

**Budapest XV. kerület Pázmány P. u. 86. fszt. 4. számú
önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	42, 73 m ²	komfortos	1

Az épület állapotának ismertetése:

Az épület az 1900-as évek elején épült kétszintes épület. Falazata vegyes téгла falazat. Utcafronton zárt sorú beépítéssel. Az épület a telken szabályos téglalap alakú beépítést mutat az utcafronti traktus közepén kétszárnyú vaskapuval, ami folyosóval vezet a belső udvarra. A lakások bejárata a belső udvarról, emeleti függőfolyosóról, illetve az utcafronti traktus közepén lévő folyosóról található.

Az épületről általánosan elmondható, hogy korának megfelelő állapotú átfogó felújítás a közelmúltban nem történt. Az utcai homlokzaton a vakolat nagy része elporladt, sok helyen már a téгла fúga is kezd porladni, így az eső áztatta falszerkezet állapota továbbra is romlik. Ennek a romlásnak következménye a lakásokban tapasztalható hőhidak okozta falpenészedések. Az alap eredeti szigetelése elöregedett a falazat több helyen nedves a talajnedvességtől. A falak alapszigetelésének utólagos javítása, a homlokzatsvakolat felújítása az egész épületre vonatkozóan indokolt.

Az épületben több lakásban jelentős mértékű felújítások történtek, de a homlokzatok állapota, valamint a nem megfelelő lefolyócsatornák a falazatot rendszeresen áztatják, így növelve azok elázását, és a belső penészedés mértékét. A homlokzatsvakolat javítása és esetleges homlokzati hőszigetelés elkészítése időszerű, célszerű a belső munkák előtt elvégezni.

A lakás jelenlegi építészeti állapotának ismertetése:

A tárgyi lakás szobája az utcára néz, bejárata az udvar felől van. Helyiségei előszoba, szoba, konyha fürdőszoba. Használható állapotú, de felújítandó komfortos lakás. A konyha és fürdőszoba – WC közös légtérben van, ezt meg kell szüntetni.

Határoló falait tekintve két oldalról hűlő felületek határolják. A korszerűtlen és lepusztult határoló szerkezetek miatt a főfalon hőhidas, külső hőszigetelés indokolt lenne a korszerűsítés során.

A bejárati ajtó újszerű üvegezett fa nyílászáró, hőszigetelése nem megfelelő, így cseréje indokolt. Az egész lakást egy darab konvektor fűti. Adottságai alapján kiépíthető egy korszerű, kevésbé környezetszennyező központi cirkó-fűtés, melyet a költségbecslés tartalmaz.

Előszoba (3 m²):

A padló burkolat pvc burkolat, de állapota erősen elhasznált, szélein repedezett, ragasztása több helyen elengedett, ezért balesetveszélyes. A padlóburkolat cseréje és megfelelő aljzat készítése indokolt. A falazat és mennyezet nyomokban vakolatjavításokat mutat, melyek festése nem lett helyreállítva. A megkezdett vakolatjavításokat be kell fejezni és az egész előszobát glettelni, valamint festeni szükséges. Az előszobai ablakszerkezet már elhasználódott, felújítása nem gazdaságos, ezért cseréje javasolt.

A helység fűtetlen.

Fürdő – WC (4,48 m²):

A helységben WC, zuhanytálca és mosdó található, állapotuk elhasznált, de még megfelelőek, a szerelvények felújítása indokolt.

A helység padlója kerámialap, állapota elfogadható, de nem esztétikus. Fuga javítása, illetve újra fugázása indokolt. A csempeburkolat többféle, ötletszerűen csempézve, hiányos esztétikusan nem javítható. A helyiség a konyhával közös légtérben található, ezt meg kell szüntetni. A fürdői rész mennyezet mintegy 2m magasságban készült „álmennyezet”- szerűség, ezt el kell bontani és korrekt, mennyezetig történő leválasztást kell kiépíteni. A WC rész csempeburkolatát javítani a fürdői rész csempeburkolatát újra kell készíteni. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni, és két rétegben festeni. A fűtés hiánya miatt az udvari oldalon a mennyezet és falfelület találkozásánál jelentő penészedés tapasztalható. A meglévő elhasználódott gerébtokos ablak már gazdaságosan nem felújítható, ezért azt cserélni kell.

A helység harmonika bejárati ajtaja helyett nyílászárnyas ajtót kell beépíteni. A WC harmonika ajtós leválasztása megfelelő.

A helység fűtetlen, szellőzése természetes szellőzés.

Konyha (12,75 m²):

A konyhapadló burkolata pvc padló mely elhasználódott, több helyen már elvált a ragasztás, kirepedt, kezd balesetveszélyessé válni. Felbontása és új lapburkolat készítése javasolt. A konyha bútorzata ötletszerűen elhelyezett kisebb szekrényekből áll, ez így nem megfelelő. A régi mosogatótálca állapota megfelelő, ezt egy újonnan kiépítendő konyhabútorba vissza kell építeni. A meglévő háromégős gáztűzhely állapota jó. Az új konyhabútor környezetében csempeburkolatot kell készíteni. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni, két rétegben festeni. A konyha bejárati ajtaja felújítandó. A fürdőszoba teljes leválasztása esetén konyhai mesterséges szellőző kiépítése szükséges. Cirkófűtés kiépítése esetén a kazán a konyhában elhelyezhető.

A helység fűtetlen.

Szoba (22,5 m²):

A szobában a padlóburkolat parketta, melynek állapota elhasználódott, de még csiszolással és lakkozással felújítható. A felújítás folyamán a székléceket cserélni kell. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni, két rétegben festeni szükséges. A szoba bejárati ajtaja harmonika ajtó, ezt el kell bontani és a meglévő tokszerkezetbe új ajtólapot célszerű készíteni. Az utcára néző gerébtokos ablak állapota már menthetetlen, gazdaságosan nem javítható, így az cserére javasolt.

A helység fűtése gázkonvektorral van megoldva, ami megfelelően működik.

A lakás jelenlegi épület gépészeti rendszerének állapota:**Gázellátás fűtés:**

A lakás meglévő gáz bekötéssel és gázmérővel rendelkezik. A szobában parapetes gázkonvektor biztosítja a fűtést, ami megfelelően működik, de az egész lakás fűtése így nem megfelelő. A lakás alapterülete alapján javasoljuk a cirkófűtés kialakítását, melyet a költségbecslés tartalmaz. Ezzel az átalakítással a lakás komfortérzete lényegesen magasabb kategóriát fog jelenteni.

A konyhában a három főzőlapos gáztűzhely megfelelően működik, állapota újszerű.

Víz, csatorna rendszer:

A fürdőszobában fürdőkád, mosdó, WC, és elektromos vízmelegítő található. A vizes berendezési tárgyak állapota megfelelő, így javasolt azok általános karbantartása. A konyhai mosogató ugyancsak megfelelő, új konyhabútorba történő visszaépítése javasolt.

Szellőzés

A lakásban található helységek, jelenleg természetes szellőzéssel rendelkeznek.

Elektromos hálózat

A villanyóra egyfázisú, érintésvédelmi relé nincs, felszerelése javasolt.

A lakás elektromos hálózata nem ismert, így annak teljes felülvizsgálata indokolt. Az új konyhabútor beépítése után a munkapult környezetében a fali csatlakozókat bővíteni kell.