

**Budapest XV. kerület Radda Barnen u. 37. fszt. 2. számú  
önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan  
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	39,7 m <sup>2</sup>	lakhatatlan	1,5

**Az épület állapotának ismertetése:**

Az épület az 1900-as évek elején épült, a Radda Barnen és Beller Imre utca saroképülete. Utcafronton a Beller Imre utcai oldalon zárt sorú, a másik oldalon részben zárt sorú beépítéssel. Falazata vegyes téglá, mészkő falazat. Az épület a telken L alakú beépítést mutat. A Redda Barnen utca felől egyszárnyú vaskapu nyílik az udvar felé. A lakások bejárata a belső udvarról nyílik.

Az épületről általánosan elmondható, hogy koránál is rosszabb állapotú, átfogó felújítás a közelmúltban nem történt. Az utcai homlokzaton a vakolat nagy része elporladt, így az eső áztatta falszerkezet állapota továbbra is romlik. Az alap eredeti szigetelése elöregedett a falazat több helyen nedves a talajnedvességtől. A falak alapszigetelésének utólagos javítása, a homlokzatszaklat felújítása az egész épületre vonatkozóan sürgősen indokolt.

Az épület vízvezeték hálózata a látható szerelések és vakolat lehullások alapján vegyesen ólomcső és horganycső vezeték, melynek átfogó cseréje ugyancsak indokolt. A komfort fokozat növelésének másik feltétele a meglévő csatorna- rendszer feltárása az esetlegesen kialakítandó vizesblokkok csatlakoztathatóságának érdekében.

**A lakás jelenlegi építészeti állapotának ismertetése:**

A tárgyi lakás szobáinak ablakai az utcafront felé néznek. Bejárata az udvar felől nyílik. Helyiségei előszoba, konyha, szoba, félszoba és fürdőszoba. A lakás nagyon rossz állapotú, jelenleg lakhatatlan.

Az udvari kapu felőli oldalon a lakás oldalfala mellett épült toldaléképületet statikailag felül kell vizsgálni és dönteni a megtartásáról és tárgyi lakáshoz csatolásáról vagy bontásáról.

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

A bejárati ajtó elkorhadt, törött, használhatatlan állapotú, hőszigetelő képessége nem megfelelő, záródása hézagos. A bejárati küszöb hiányos és korhadt nem tudja meggátolni a víz bejutását. Szerkezeti állagromlása és korszerűtlen kialakítása miatt cseréje szükséges.

#### **Előszoba (5,5 m<sup>2</sup>):**

A padló burkolat nyomokban felfedezhető PVC, alatta döngölt föld. Állapota használhatatlan és balesetveszélyes. Új szigetelt aljzatbeton és új kerámia padlóburkolat indokolt.

A falazat vakolata nagyrészt leomlott. A maradék meglazult. Teljes vakolatcsere szükséges. Az új vakolatra előírás szerint glettelés festés szükséges.

A helyiség fűtetlen.

#### **Fürdőszoba WC (2,5 m<sup>2</sup>):**

A padló burkolat nyomokban felfedezhető mozaiklap. Állapota használhatatlan és balesetveszélyes. Új szigetelt aljzatbeton és új kerámia padlóburkolat indokolt.

A zuhanyzó hiányzik, a WC repedt, cseréje szükséges. A mosdó helyiség ajtaja használhatatlan cseréje szükséges.

A falazat részben leomlott, ennek javítása szükséges.

A falazat vakolata nagyrészt leomlott. A maradék meglazult. Teljes vakolatcsere szükséges. Az új vakolatra előírás szerint glettelés festés szükséges

A melegvíz ellátást korábban villanybojler biztosította, ami jelenleg hiányzik

A helyiség fűtetlen.

#### **Konyha (10,1 m<sup>2</sup>):**

A padló burkolat nyomokban felfedezhető PVC alatta döngölt föld. Állapota használhatatlan és balesetveszélyes. Új szigetelt aljzatbeton és új kerámia padlóburkolat indokolt.

A konyhaajtó hiányzik, pótlása szükséges.

A falazat vakolata a padlótól 1,5 m magasságban meg van lazulva, leomlott, javítása szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani glettelni, két rétegben festeni. A konyhában korábban felszerelt konyhabútor hiányzik, pótlása szükséges. Konyhai csempe falburkolat cseréje a konyhabútor függvényében szükséges.

A helyiség fűtetlen.

#### **Szoba(13,4 m<sup>2</sup>)**

A szobában padlóburkolat hajópadló, laminált parketta, állapota teljesen elkorhadt. Új szigetelt aljzatbeton és új laminált parketta padlóburkolat indokolt. A szoba ablaka az utcára nyílik. Az ablak rossz állapotú, nem nyitható-zárható, egyrétegű üvegezésű, a jelenlegi előírásoknak nem megfelelő hőszigetelő képességű. Állapota miatt gazdaságosan nem javítható. Cseréje javasolt.

A falazat vakolata a padlótól 1 m magasságban, nagy terjedelemben meg van lazulva, leomlott, javítása szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni, két rétegben festeni. A szoba bejárati ajtaja hiányzik pótlása szükséges.

A helyiség fűtetlen.

### **Félszoba (8,2 m<sup>2</sup>)**

A szobában padlóburkolat hajópadló, laminált parketta, állapota teljesen elkorhadt. Új szigetelt aljzatbeton és új laminált parketta padlóburkolat indokolt. A szoba ablaka az utcára nyílik. Az ablak rossz állapotú, nem nyitható-zárható, egyrétegű üvegezésű, a jelenlegi előírásoknak nem megfelelő hőszigetelő képességű. Állapota miatt gazdaságosan nem javítható. Cseréje javasolt.

A falazat vakolata a padlótól 1 m magasságban, nagy terjedelemben meg van lazulva, leomlott, javítása szükséges. A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni, két rétegben festeni. A szoba bejárati ajtaja hiányzik.

A félszoba leválasztással került kialakításra egy ismeretlen anyagú (pozdorja?) pengefallal melynek állékonyága nem megfelelő, balesetveszélyes. Lebontása javasolt.

A helyiség fűtetlen.

### **A lakás jelenlegi épületgépészeti rendszerének állapota:**

#### **Gázellátás fűtés:**

A lakás gázmérővel nem rendelkezik.

#### **Víz csatorna rendszer:**

A vízóra hiányzik. Új beállítás kialakítása és új vízmérő szükséges. A vízvezetékek rongálása, eltulajdonítása miatt a vízhálózat teljes rekonstrukciója szükséges a mosogató, zuhany és WC helyreállításával.

#### **Szellőzés**

A lakásban található helyiségek természetes szellőzéssel rendelkeznek.

#### **Elektromos hálózat**

A lakás elektromos csatlakozása leszerelésre került. A mérőhelyet az ELMÜ hatósági zárral lezárta. A lakás elektromos hálózatának teljes rekonstrukciója szükséges.

**Javaslat a komfortfokozat emelésére és átalakításra:**

Gázellátás - fűtés

A javasolt műszaki megoldás: Új gázbekötés és gázmérő kialakítása. 1db zárt égésterű fali kondenzációs kombi falikazán elhelyezése, amely radiátoros rendszerrel ellátja a lakás összes helyiségének fűtését, valamint alkalmas a szükséges használati melegvíz előállítására. Az előírásoknak megfelelő égéstermék elvezető kialakítása.

A félszobát leválasztó pengefal elbontása és egy nagyobb méretű szoba megtartása.

A lakás mellett található lakhatatlan toldaléképület lebontása. A bontás után a konyhára ablak kialakítása.

A vízhálózat teljes rekonstrukciója a konyhai mosogató, a zuhany és a WC helyreállításával.