

**Budapest XV. kerület Radda Barnen u. 37. fszt. 4. számú  
önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan  
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
	30,3 m <sup>2</sup>	komfortos	1

**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 Radda Barnen utcai oldalon részben zárt sorú beépítéssel. Falazata vegyes téglá, mészkő falazat. Az épület a telken L alakú beépítést mutat. A Radda 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 homlokzatvakolat felújítása az egész épületre vonatkozóan sürgősen indokolt.

**A lakás jelenlegi építészeti állapotának ismertetése:**

A tárgyi lakás szobáinak ablakai az utcafront felé néznek. Bejárata az udvar felől nyílik. Helyiségei konyha, szoba és fürdőszoba. A lakás jelenleg lakhatatlan, de könnyen lakhatóvá tehető.

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

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

**Előszoba (2,5 m<sup>2</sup>):**

A padló burkolat PVC alatta valószínűleg mozaik csempe. Rossz állapotú. Új szigetelt aljzatbeton és új kerámia padlóburkolat indokolt.

A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani glettelni, két rétegben festeni.

A helyiség fűtetlen.

**Konyha (7,2 m<sup>2</sup>):**

A padló burkolat PVC alatta valószínűleg mozaik csempe. Rossz állapotú. Új szigetelt aljzatbeton és új kerámia padlóburkolat indokolt.

A konyhaajtó hiányzik, pótlása szükséges.

A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani glettelni, két rétegben festeni.

Konyhai csempe falburkolat használható állapotú, alapos takarítást igényel.

A konyhában korábban felszerelt konyhabútor és tűzhely hiányzik, pótlásuk szükséges.

A helyiség fűtetlen.

**Fürdőszoba WC (4,6 m<sup>2</sup>):**

A padló burkolat kerámia, használható állapotú.

A kád használható állapotú. A WC repedt, cseréje szükséges. A mosdó hiányzik pótlása szükséges.

A vízhálózat felülvizsgálata szükséges a szerelvényeket pótolni kell.

A fürdő ajtaja használható, furnérozott ajtó, festése szükséges.

Az ablak nem záródik, elvetemedett, cseréje indokolt.

A festett fal részeket, mennyezetet a régi festéktől meg kell tisztítani, glettelni, két rétegben festeni.

A melegvíz ellátást korábban villanybojler biztosította, ami jelenleg hiányzik.

A helyiség fűtetlen.

**Szoba (16 m<sup>2</sup>)**

A szobában padlóburkolat szőnyegpadló, állapota használhatatlan. Új szigetelt aljzatbeton és új laminált parketta padlóburkolat indokolt. A gerébtokos szobai ablakok az utcára nyílnak. Az ablakok rossz állapotúak, nem zárhatók, a jelenlegi előírásoknak nem megfelelő hőszigetelő képességűek. Állapotuk miatt gazdaságosan nem javíthatók. Cseréjük javasolt.

A falazat vakolata a kisebb foltokban meg van lazulva, 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.

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

### **Gázellátás fűtés:**

A lakás gáz bekötéssel és gázmérővel nem rendelkezik.

### **Víz csatorna rendszer:**

A lakásban korábban a vízrendszer felújítása valószínűleg megtörtént. Mivel a lakás évek óta fűtetlenül áll, fennáll a veszélye, hogy a vízvezeték több helyen elfagyott. A rendszert nyomáspróbázni kell és az esetleg szükséges javításokat elvégezni. A szerelvényeket pótolni szükséges. A melegvíz ellátást biztosító villanybojlert pótolni kell.

### **Szellőzés**

A lakásban található helyiségek természetes szellőzéssel rendelkeznek.

### **Elektromos hálózat**

A lakás elektromos csatlakozása egyfázisú 16A terhelhetőségű villanyóra. Érintésvédelmi relé nincs, felszerelése javasolt.

A lakás elektromos hálózata a hozzáférhető helyek szemrevételezése alapján vegyesen alumínium és réz vezetékekkel vegyesen épült. Szakember általi felülvizsgálatot igényel. A kapcsolókat és aljzatokat pótolni kell. A hálózat érintésvédelmi felülvizsgálattal és a hibák javítása után használható.

### **Javaslat a komfortfokozat emelésére:**

A fűtés korszerűsítésre a javasolt műszaki megoldás: Új gázbekötés és gázmérő kialakítása. A kis alapterület miatt cirkó elhelyezése nem lenne megfelelő megoldás. Ezért a szobába egy darab egyedi parapetes konvektor felszerelését javasoljuk. Ezzel együtt gáztűzhely létesíthető a konyhában.