

**Budapest XV. kerület Szerencs u. 10. Fsz. 3. számú  
önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlan  
állapot felmérési műszaki leírása**

Hrsz.:	Lakás alapterülete (nettó):	komfort fokozata:	szobaszám:
87015	46,00 m <sup>2</sup>	komfortos	2

**Épület állapotának általános ismertetése:**

A házszámhoz tartozó épület földszintes, padlása van. A főépülethez kapcsolódik hozzáépített melléképület. Az épület L alakú, két lakás utcai, egy udvari tájolású.

A tárgyi épület kapubejárója egyszárnyú, felújításra, illetve cserére szoruló fém szerkezetű kapu.

Az épület építési rendszerét tekintve hagyományos építési rendszerű, nyeregtetős kialakítású. Hagyományos téglalapítású, feltételezhetően fa gerendás födém szerkezetű épület (feltárás hiányában ezt nem tudjuk biztosan). Hagyományos fa fedélszékekkel, és cserépfedéssel rendelkezik. Az épület homlokzaton részben hőszigetelve, a födém nem hőszigetel.. Padlástéri födém alul, -felül borított fa födém, közötté feltöltés található. Udvari és hátsó homlokzati síkon az épület vakolata hiányos, berepedezett, kivéve az 1-es lakás udvari homlokzata, amely hőszigetelt. A vakolat hiányosságai, hibái több helyen faldnedvesedés tapasztalható, mely a lakások belső homlokzati falfelületein jelentkezik. A felsorolt épülethibák miatt a lakásokban több vizesedés tapasztalható.

A tetők átvizsgálása, és javítása, homlokzati vakolat javítása és az egész homlokzat hőszigetelése az egész épület vonatkozásában szükséges, és elengedhetetlen elvégezni.

**Lakás jelenlegi építészeti állapotának ismertetése:**

A tárgyi lakás az épület udvari részén, az földszinten helyezkedik el, 2 szobás, előtér-konyha, fürdő-wc kialakítású.

Homlokzati vonatkozásában a lakás két oldalról homlokzati, hűlő falfelülettel rendelkezik, két oldalról fűtött lakótérrel határos. A kedvezőtlen, korszerűtlen, és lepusztult határoló szerkezetek miatt a lakótér nagy része hőhidas. Ennek okán a lakásban több ponton, vakolathiány miatt faldnedvesedés és penészesedés tapasztalható. Az okok megszüntetéséig a nedvesedés folyamatos problémát fog

okozni. A homlokzati felújítás hiányában a lakás beázásai és nedvesedései nem szűnnek meg.

#### **Bejárati ajtó:**

A bejárati ajtó két ajtólapos, pallótokos régi fa szerkezetű. A belső oldali szárny egyrétegű üveggel üvegezett, a külső szimpla fa szerkezetű, felette az ajtóval egybeépített pallótokos üvegezett ablak található. Hőszigetelési szempontból felújítása, hőszigetelővé tétele gazdaságossági szempontból nem kifizetődő, cseréje javasolt. A bejárati ajtóhoz tartozó küszöb cseréje javasolt. A küszöb nem megfelelő állapotú, nem tudja meggátolni a víz bejutását, nem alkalmas feladata ellátására. Szerkezeti állagromlása, és korszerűtlen kialakítása miatt javasolt cseréje.

#### **Előtér-konyha( 9.56 m<sup>2</sup>-es):**

Az előtér-konyha festett falaira tisztasági festés javasolt. A falon helyenként csempe burkolat van, ennek állapota megfelelő. Az előszoba padlóburkolata cementlap, állapota miatt cseréje gresslapra javasolt.

#### **Szoba1 ( 20.37 m<sup>2</sup>-es):**

A szoba padlóburkolata parketta, állapota megfelelő. A szobaajtó üvegezett fa kialakítású, működőképes, az épülettel egy korú, állapota megfelelő. A falfelületre tisztasági festés javasolt.

#### **Szoba2 ( 14.74 m<sup>2</sup>-es):**

A szoba padlóburkolata parketta, állapota megfelelő. A szobaajtó üvegezett fa kialakítású, működőképes, új. A falfelületre tisztasági festés javasolt.

#### **A lakásban lévő ablakok:**

Kapcsolt gerébtokos kialakítású, épülettel egykorú, nem hőszigetelő üvegezésű ablak. Nem zár rendesen, ugyan látszólag „használható”, de funkcióját nem látja el. Gazdaságosan nem lehet felújítani. Cseréje javasolt.

#### **Fürdő-Wc ( 2.50 m<sup>2</sup>-es):**

A fürdőszoba ajtaja fa kialakítású, működőképes, az épülettel egy korú, ezért javasolt a rendszeres karbantartása. A fürdőszoba kerámia padlóburkolata megfelelő, a fali csempe állapota megfelelő, tisztasági festés javasolt.

#### **Lakás jelenlegi épületgépészeti rendszereinek állapota:**

##### **Gázellátás - fűtés**

A lakás meglévő gázbekötéssel és gázmérővel rendelkezik. A lakás energetikai adottságai gyengék, a két hátsó homlokzaton külső tér csatlakozik hozzá és a tetőszerkezet is lehűlő felület. A meglévő fűtőberendezés megfelelő hatásfokú, a hozzá tartozó kombi kazán az előtér-konyhában található, a lakás használati melegvíz ellátását is ez a biztosítja. A szobákban radiátor található.

##### **Víz-csatorna rendszer**

A lakásban található vizes berendezések közül a WC-csésze, a zuhanytálca, a mosdókagyló és a mosógatótálca használható állapotúak. A víz- és

csatornavezetékek megfelelő állapotúak. A meglévő mosdó- és mosogató-csaptelepek használható állapotúak.

### **Szellőzés**

A lakásban található helyiségek természetes szellőzéssel rendelkeznek.

### **Lakás jelenlegi elektromos hálózatának állapota:**

A lakás meglévő, működő elektromos hálózattal rendelkezik, a rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A helyszíni szemrevételezéssel megállapítható, hogy az elektromos hálózat elavult, a jelenlegi követelményeknek nem megfelelő, ezért az elektromos hálózat teljes felújítása indokolt.

A felújítási munkálatok tartalmazzák az elektromos hálózat helyreállítását, azaz a vezetékek cseréjét kábelcsatornában vezetve, új szerelvények felszerelését, új elosztótábla felszerelését és 1 db antenna csatlakozó kiépítését.

A lakás nyilvántartása szerint érintésvédelmi vizsgálatra és jegyzőkönyv készítésére nem került sor az elmúlt évek során. Az elektromos hálózat felújítást követően akkreditált cég által kibocsátott érintésvédelmi jegyzőkönyv készül.