

A vizsgált ingatlan Zomba központjában helyezkedik el. 4 lakásos társasház ténylegesen a vizsgált ingatlan, a szemle időpontjában leromlott állapotú.

A vizsgált ingatlan a HÉSZ szerint Lf-1 építési övezetbe tartozik.

- A legkisebb telekméret 800 m².
- A legnagyobb megengedett beépítettség 30%.
- A legkisebb megengedett zöldfelületi arány 40%.
- Megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 6,5 m.

A HÉSZ szerint teljes közműellátás szükséges.

Az épület 1930-ban épült, 1958-ban részben bővített és felújított. A melléképület elbontásra került.

A vizsgált ingatlan közművei:

- szilárd burkolatú út;
- közműves víz bevezetve;
- közműpótló szennyvíztároló műtárgy az udvarban;
- villany 230V;
- gázkonvektoros fűtés kályhakkal.

A lakásonként kiépített kémények részben javításra szorulnak. A 2. számú lakásnál ledőlés előtti állapotú (8. sz. fotó).

Főbb műszaki jellemzői:

Alapozás:	tégla
Lábazat:	tégla
Szigetelés:	talajpára és talajnedvesség elleni működő szigetelés nem állapítható meg.

Szerkezeti fal: vegyeses vályog és téglá 50-60 cm vtg.

A lábázat vonalában a falak nedvesek és vizesek.

Vakolat: vegyesen kőporos és festett

A vakolatok mállanak.

Nyílászárók: homlokzaton részben Tesauer fa ablakok, valamennyi
nyílászáró fa szerkezet

Födém: vegyesek viklis és borított gerenda

Tetőszerkezet: nyeregterő részben kontyolva

Héjalás: régi típusú hódfarkú cserép

Vízvezetés: eresz- és lefolyócsatorna kiépítve, közepes állagú

A 1. számú lakásban a következő helyiségek találhatók:

A lakóhelyiségekben a belmagasság 3,3 m.

Fürdő: 6,38 m² metlaki lap burkolatú, 1,5-
1,8 m magasság közötti csempeburkolat. Beépített fürdőkád, mosdó. Melegvíz
ellátás villanybojlerrel.

WC: 1,54 m² metlaki lap burkolatú.
Szelepes öblítésű WC.

Közlekedő: 1,85 m² metlaki lap burkolatú,
festett.

Tároló: 3,74 m² metlaki lap burkolatú,
meszelt.

Konyha: 17,58 m² metlaki lap burkolatú,
oldalfalon a csempeburkolatból 3 m² lebontva. A fal repedezett, a vakolat mállik.

Bejárat, közlekedő: 6,3 m² metlaki lap burkolatú,
festett.

Szoba 1: 18,99 m² beton+szőnyegpadló,
oldalfala festett. Repedezett falak. A repedéstágasság eléri a 20 mm-t.

Szoba 2: 27,07 m² felpúposodott laminált
parketta. Beépített cserépkályha 4x2,5x7 csempével, 70 légm³ felfűtésére
alkalmas.

A lakás előtt tornác található: cementlap burkolatú.
Oldalfalon és tornác födémén repedezések és málló vakolatok. Faragott fenyő
oszlopokkal, cserére szorulnak, repedezettek.

Az épület bejáratánál a falazott téglapillér lábazati része olyan mértékben
felfagyott, hogy veszélyhelyzet állt elő, sürgősen javítani kell (19. sz. fotó).

Az 1. számú lakás beépített hasznos alapterülete: 83,45 m².

A 2. számú lakásban a következő helyiségek találhatók:

Előtér: 19,36 m² metlaki lap burkolatú,
festett.

Közlekedő: 4,49 m² metlaki lap burkolatú,
festett.

WC: 0,88 m² metlaki lap burkolatú, meszelt.

Fürdő: 4,34 m² metlaki lap burkolatú, 1,65 m-ig csempe.

Kamra: 2,27 m² metlaki lap burkolatú, meszelt.

Konyha: 9,94 m² metlaki lap burkolatú, festett.

Szoba 1: 33,3 m² beton+szőnyegpadló, oldalfala festett.

Szoba 2: 17,03 m² beton+szőnyegpadló, oldalfala festett.

A 2. számú lakás előtt szintén tornác: cementlapos, szélessége 1,7 m.

A 2. számú lakás beépített hasznos alapterülete: 91,61 m².

A 3. számú lakásban a következő helyiségek találhatók:

Közlekedő: 4,03 m² metlaki lap burkolatú, festett.

Fürdő-WC: 4,08 m² metlaki lap burkolatú, oldalfalon 1,5-1,8 m-ig csempe. Beépített fürdőkád, mosdó, WC. A fürdőkádtöltő

csaptelek leszerelve, a padlósifon kibontva. A 120 literes villanybojler nem üzemképes.

Konyha: 9,1 m² metlaki lap burkolatú, festett.

Kamra: 2,0 m² metlaki lap burkolatú, meszelt.

Szoba 1: 10,09 m² beton+szőnyegpadló, oldalfala festett. Korábban volt egy cserépkályha, ezt lebontották.

Szoba 2: 21,9 m² laminált parkettás, festett. A homlokzaton itt nincs Tesauer típusú ablak, meghagyásra került a régi kétszárnyas fa ablak. Leromlott állagú, cserére szorul, az üvegek is részben töröttek.

Intenzív csapadékok esetén a telek végéből a lezúduló sáros víz elönti a lakást, és az előtte lévő tornácot. A tornác itt is cementlapos.

A 3. számú lakás beépített hasznos alapterülete: 51,2 m².

A 4. számú lakásban a következő helyiségek találhatók:

Közlekedő: 4,0 m² metlaki lap burkolatú, festett.

Fürdő-WC: 3,94 m² metlaki lap burkolatú, oldalfalon 1,65 m-ig csempe. A villanybojler lebontva. Beépített fürdőkád, szelepes öblítésű WC, mosdó.

Konyha: 12,51 m² metlaki lap burkolatú, oldalfal részben csempézett. A mosogató lebontva, csak a csaptelep maradt meg.

Kamra: 2,69 m² metlaki lap burkolatú,
meszelt.

Szoba: 25,66 m² beton+szőnyegpadló,
oldalfala festett. Korábban volt egy cserépkályha, ezt lebontották.

A 4. számú lakást gyakran sáros iszap önti el, a szemle időpontjában is a tornácnál és a közlekedőnél látható volt a sáros iszap.

Az udvar felőli koros ablak teljes cserére szorul, szétesik az ablakkeret, az üvegek is kitorve.

A 4. számú lakás beépített hasznos alapterülete: 48,8 m².

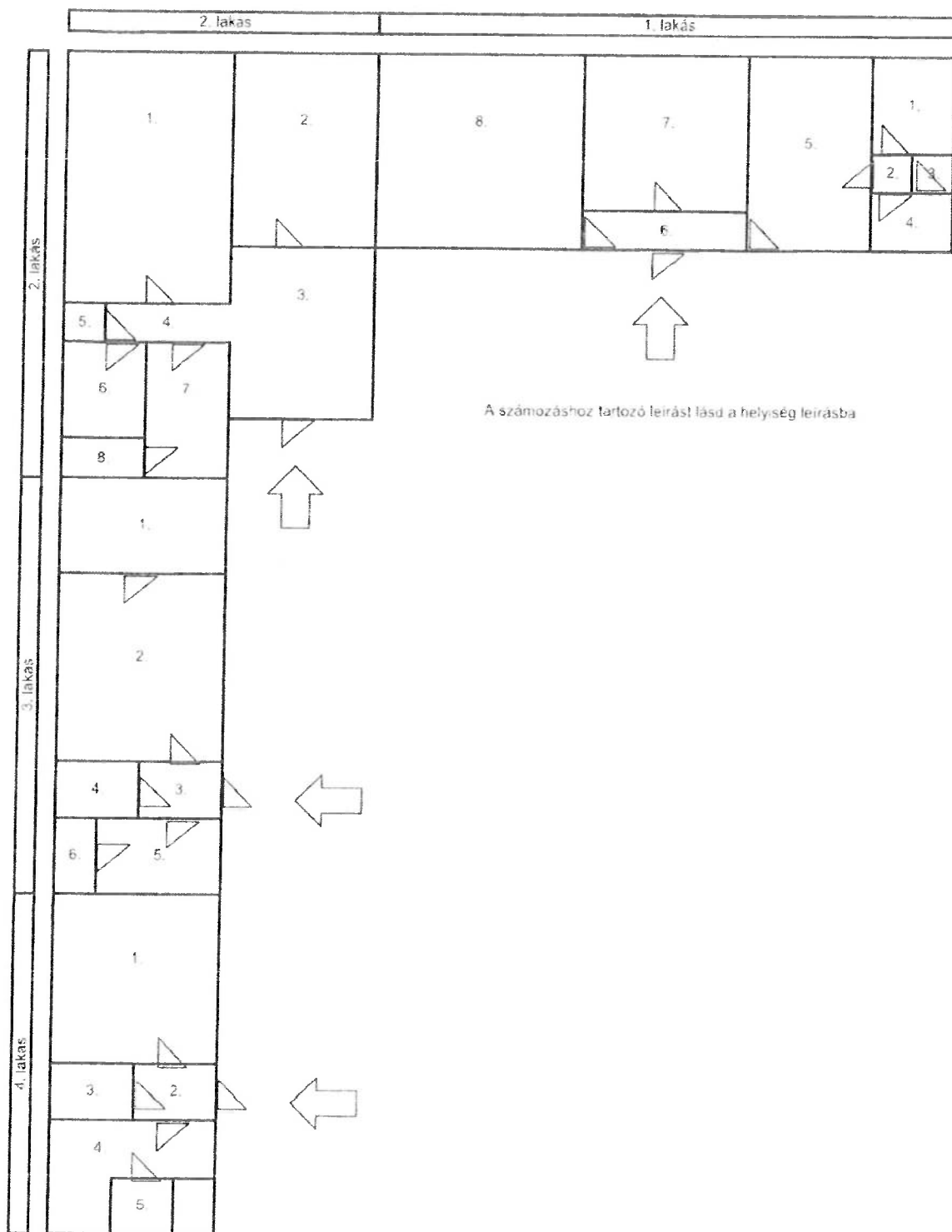
A 4 db lakás beépített hasznos alapterülete: 275,06 m².

A korábbi melléképületek lebontásra kerültek. A 4. számú lakás előtt részben bontott téglákat tárolnak és tűzifát.

Egy kisebb tároló lett a lakóépület végében meghagyva:

5x2,5=12,5 m² féltetős, hullámpala
héjalású

Utcafronton kovácsoltvas kerítés és kapuzat lett elhelyezve, tönkrement, szerepét nem tudja betölteni.



Képjegyzék

1. számú fotó	Zomba, Rákóczi u. 64. szám alatt az 1. számú lakás konyhája. Repedezett fal.
2. számú fotó	Konyha. Fűtés gázkonvektorral.
3. számú fotó	1. számú lakásban fürdő.
4. számú fotó	1. számú lakásban a konyha felőli szoba. Repedezett fal és mennyezet.
5. számú fotó	1. számú lakásban a 2. számú szoba, cserépkályhával.
6. számú fotó	1. számú lakás előtt a tornác. Építési anyagok elhelyezve a padozaton.
7. számú fotó	1. számú lakás udvari D-i homlokzata.
8. számú fotó	Kémények. A 2. számú lakás kéménye ledőlés előtti állapotban.
9. számú fotó	2. számú lakás szobájában vízepítési anyagok tárolása.
10. számú fotó	2. számú lakásban a fürdő.
11. számú fotó	3. számú lakásban a fürdő.
12. számú fotó	3. számú lakásban a cserépkályha lebontva.
13. számú fotó	4. számú lakás udvari homlokzata. Elöregedett ablak, cserére szorul.
14. számú fotó	4. számú lakásban a konyha ablak. Szétesett ablakszárnyak, cserére szorul.
15. számú fotó	4. számú lakásban a fürdő.
16. számú fotó	4. számú lakásban a kamra. Málló, nedves, vizes vakolatok.

- | | |
|-----------------------|--|
| 17. számú fotó | 3. számú lakásban, a konyhában mobilkályha elvitele után a bekötés nem lett javítva. |
| 18. számú fotó | Belső udvari DK-i homlokzat. |
| 19. számú fotó | Bejáratnál 1. számú lakás tornáca. A téglapillér lábazat alatti része szétfagyott. |
| 20. számú fotó | Utcafronti DK-i homlokzat. |
| 21. számú fotó | Utcafronti K-i homlokzat. Málló vakolatok. |

2. sz. foto



1. sz. foto



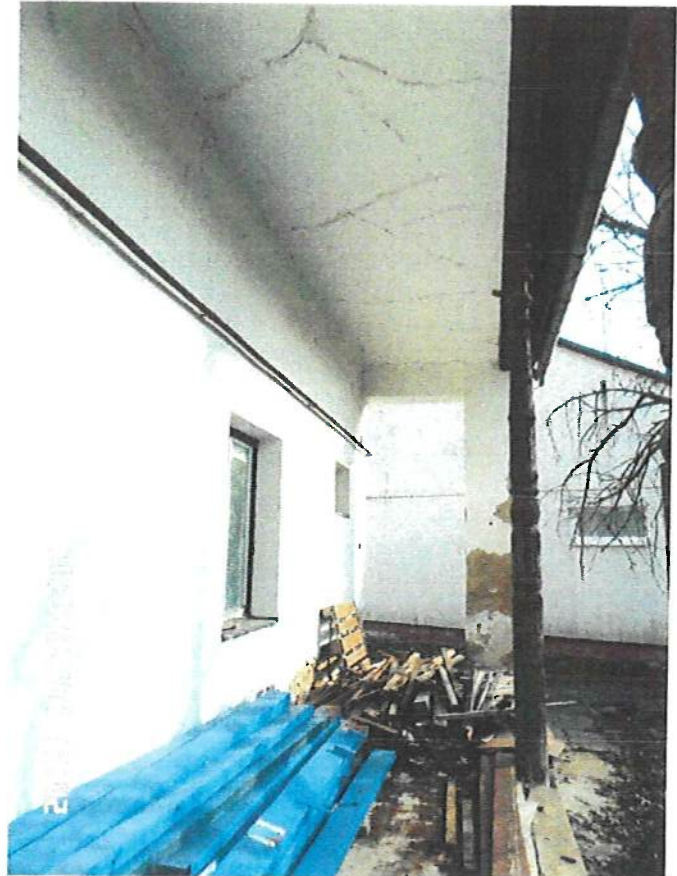
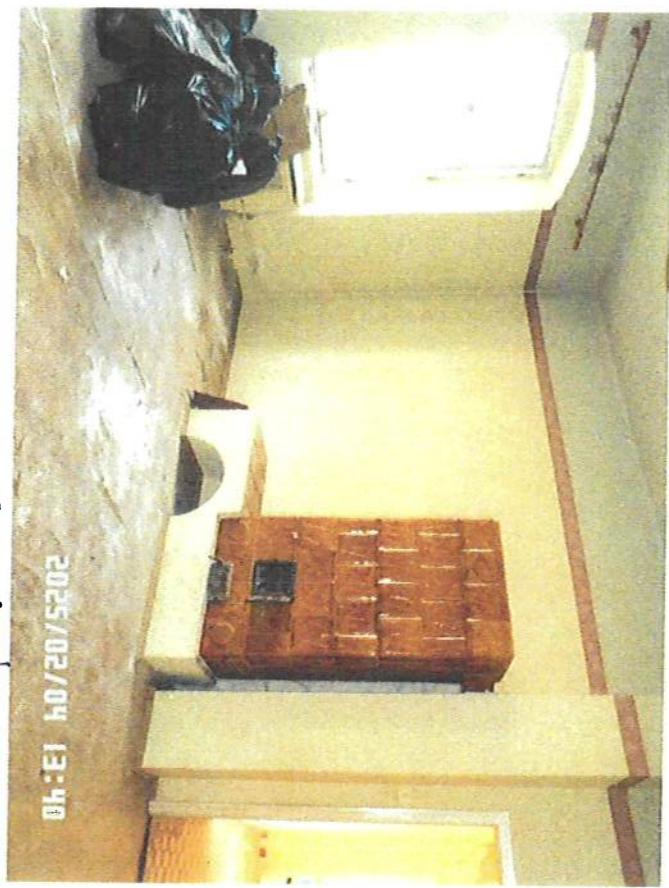
4. sz. foto



3. sz. foto



5. sz. foto



6. sz. foto

7. sz. foto

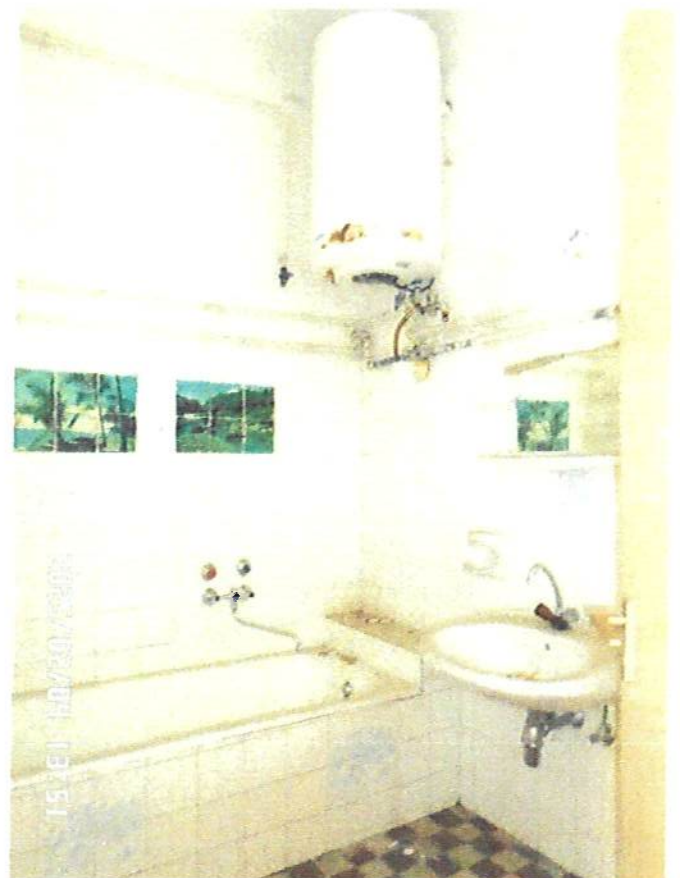


8. sz. foto

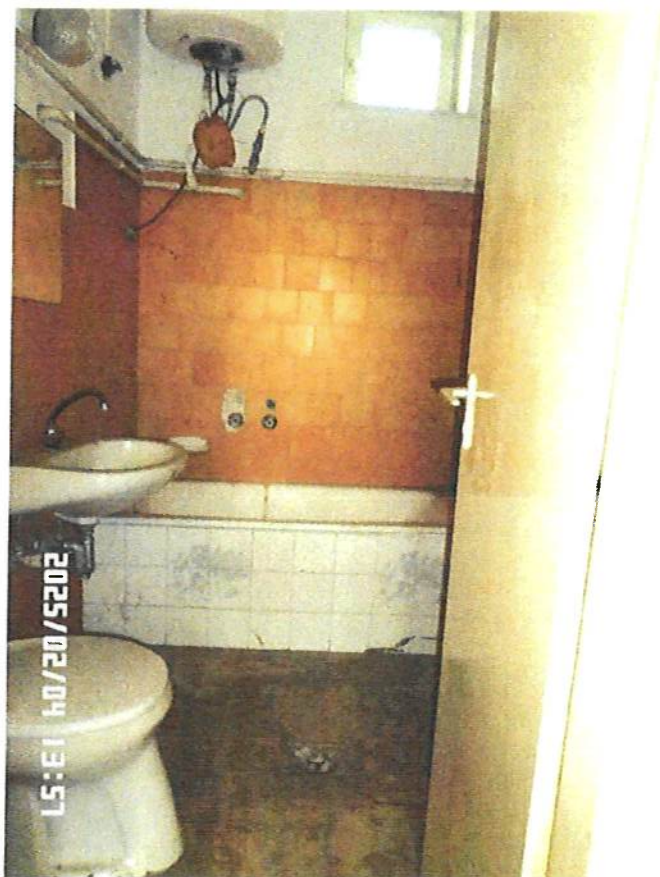




9. sz. foto



10. sz. foto



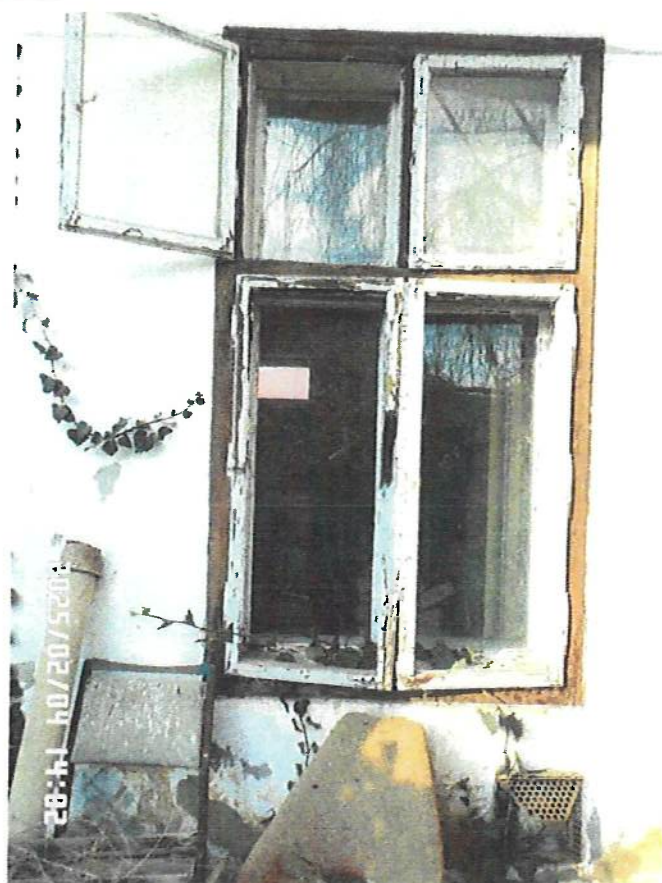
11. sz. foto



12. sz. foto



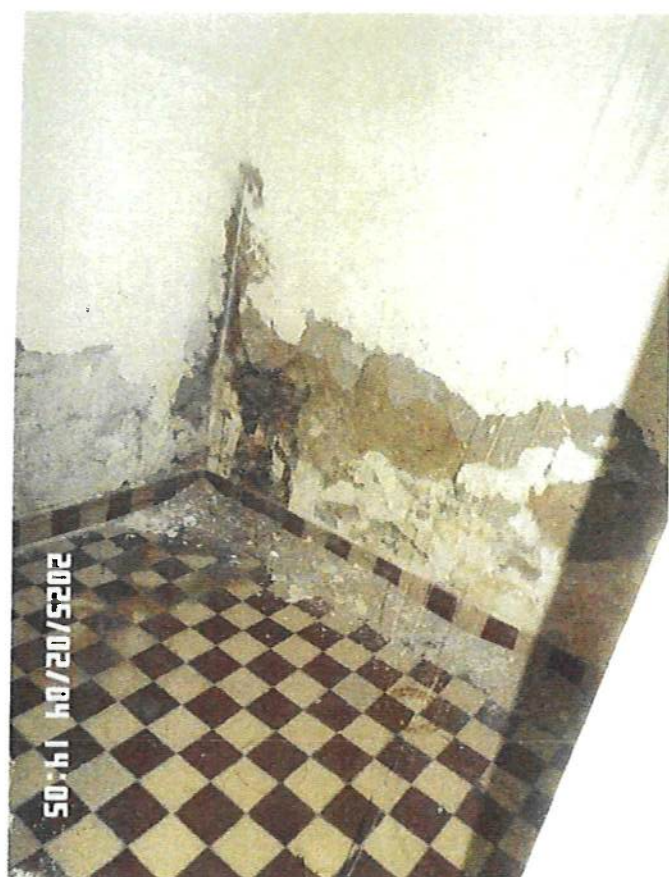
13. sz-foto



14. sz-foto



15. sz-foto



16. sz-foto

17. sz. foto



18. sz. foto



20. sz. foto



19. sz. foto





21. sz-fotó