

INGATLAN ÁLLAPOTFELMÉRÉS

Verőcei ingatlan állapotfelmérése

Állapotértékelés és felújítási javaslatok



Helyszíni felmérés • 2026. szeptember

Nyilvános mintapéldány	A pontos ingatlancím eltávolítva
Felmérés dátuma	2026. szeptember 18.
Dokumentum dátuma	2026. szeptember 21.
Készítette	Felújítás Navigátor

28 értékelt témakör • rangsorolt feladatok • tételes költségbecslés

Összefoglaló

A helyszíni felmérés alapján az ingatlan alapvetően használható állapotban van. Nem tapasztaltunk olyan egyértelmű, szemrevételezéssel felismerhető jelet, amely az egész épület közvetlen szerkezeti veszélyére utalna. Ugyanakkor több állagmegóvási és biztonsági feladatot is azonosítottunk, amelyek mielőbbi rendezését javasoljuk. Ezek közé tartozik a külső faburkolat és a sérült gerendavégek javítása, a csapadékvíz megfelelő elvezetése, a külső és belső lépcsők biztonságossá tétele, a villamos hálózat műszeres felülvizsgálata, valamint a kertben található akna biztonságos lefedése.

A tetőfedést, a pincét és a lakóhelyiségeket összességében kedvezőbb állapotúnak találtuk. A fűtési rendszer, a kémény, a klímák, a fürdőszobai vízszigetelés, valamint a különböző időpontokban épült alapozási részek csatlakozásai azonban további szakági ellenőrzést igényelnek. Ez nem jelenti azt, hogy ezek mindegyike hibás: azt szükséges tisztázni, hogy megfelelően és biztonságosan működnek-e, illetve indokolt-e bármilyen javítás. A szemrevételezés önmagában ezek teljes körű megítélésére nem elegendő.

A munkákat a baleseti és villamos biztonsági kockázatok rendezésével javasoljuk kezdeni. Ezt kövesse a csapadékvíz épülettől való elvezetése és a külső faszerkezetek helyreállítása, hogy megelőzhető legyen a további állagromlás. A gépészeti, kémény- és statikai vizsgálatok eredménye alapján pontosítható a felújítás következő üteme. A komfortot és a használati lehetőségeket bővítő fejlesztéseket – például a napelemes rendszer bővítését, az akkumulátoros tárolást vagy egy új gépkocsibeálló kialakítását – ezek után érdemes ütemezni.

Az energetikai besorolás értelmezése

Az A++ besorolást önmagában félrevezető lenne a várható rezsi vagy a hőszigetelési színvonal mutatójaként értelmezni. A tanúsítvány biomassa-alapú fűtéssel számol, amely a nem megújuló primerenergia-értéket kedvezően befolyásolhatja. A fa- és pellettüzelés tényleges alkalmazhatóságát a kazán adattábláján kell ellenőrizni. A megújuló energia elszámolása nem jelenti a helyi égéstermék-kibocsátás hiányát.

A megismert, körülbelül 9 cm-es gerendafal és a nagyrészt szigetetlen oldalfalak kedvezőtlen hőszigetelésre utalnak. A tanúsítvány is gyengének minősíti a homlokzatot és a nyílászárókat, a melegvíz-ellátást pedig rossznak. Ezek korszerűsítését javasoljuk megvizsgálni; a tényleges energiafogyasztás megítéléséhez fogyasztási adatok szükségesek.



A felmérés keretei és értékelési skálája

A felmérés során az egyes területeket háromfokozatú skálán értékeltük, amely a szükséges beavatkozások fontosságát és ütemezését jelzi. Az 1-es besorolás a mindenképpen javítandó, elsőbbséget élvező feladatokat, a 2-es a javasolt javításokat és korszerűsítéseket, a 3-as pedig a később is elvégezhető munkákat és fejlesztési lehetőségeket jelöli. A skála a felújítás sorrendjének megtervezését segíti, de nem helyettesíti az indokolt szakági vizsgálatokat.



1 MINDENKÉPPEN JAVÍTANDÓ

Biztonsági, állagmegóvási vagy működési okból elsőbbséget élvez.



2 JAVASOLT

Szakági ellenőrzés, karbantartás vagy korszerűsítés javasolt.



3 KÉSŐBB ELVÉGEZHEŐ

Későbbre ütemezhető karbantartás vagy igény szerinti fejlesztés.

A felmérés keretei és korlátai

A felmérés helyszíni szemrevételezésre és a közvetlenül hozzáférhető épületrészek, szerkezetek és berendezések megtekintésére terjedt ki. Megállapításainkat saját tapasztalataink, valamint a tulajdonossal és az ingatlanban élőkkel folytatott konzultáció során kapott információk alapján fogalmaztuk meg. A közölt adatokat nem minden esetben tudtuk függetlenül ellenőrizni.

Feltárást, műszeres mérést, részletes statikai, faanyagvédelmi vagy más szakági vizsgálatot nem végeztünk, ezek nem képezték a jelen felmérés részét. A dokumentum a felújítás előkészítését és a teendők rangsorolását segítő állapotösszefoglaló és javaslat, nem teljes körű műszaki szakvélemény. A rejtett hibák jelenléte nem zárható ki, így az indokolt szakági vizsgálatokat a munkák véglegesítése előtt szükséges elvégezni.

A besorolás nem jogszabályi kötelezés és nem hibabizonyíték. Ha egy tételnél vizsgálatot javasolunk, a javítás szükségességét és terjedelmét annak eredménye dönti el.

Az ingatlan alapadatai

Tétel	Dokumentált adat és forrás
Település	Verőce
Hasznos alapterület	Tanúsítvány: 104,40 m ² . Alaprajz: 78,6 m ² (104,8 m ²)
Kert	Teljes földrésztlet: 1081 m ² . A kizárólagosan használt kert területe ebből nem állapítható meg.
Tároló	Önálló tároló mérete nincs megadva; kazánház 5,5 m ² az alaprajzon.
Garázs vagy beálló	Garázs nincs; két gépkocsi elhelyezhető az udvaron. A korábbi fedett kocsibeálló jelenleg fedetlen.
Pince	Körülbelül 3-4 m ² , állómagasságú.
Építés éve	2004 a tanúsítvány szerint.
Utolsó felújítás	Jelentős felújítás: 2012 a tanúsítványban; tetőfelújítás: 2019 a tulajdonos tájékoztatása szerint.
Elvégzett munkák	Tetőfelújítás, részleges homlokzatfestés, alapmegerősítés, hozzáépítés
Szobák száma	Földszint: nappali, konyha, fürdőszoba, kazánház Emelet: két hálószoba és egy dolgozószoba.
Tájolás	Az ingatlan utcai homlokzata déli tájolású.
Egyéb	Gerendaház domboldali telken; napelem, két hűtő-fűtő klíma és vegyes tüzelésű kazán.

Területek és dokumentáció

Tétel	Dokumentált adat és forrás
Rendeltetés a tanúsítványban	Lakóépület, 2 kondicionált szint; 240,12 m ³ kondicionált térfogat.
Földszint az alaprajzon	Nappali 26; konyha 17; fürdő 4,5; kazánház 5,5 m ² . Összesen 53 m ² .
Felső szint az alaprajzon	Hálók 10,5 (21) és 7,5 (15,3); dolgozó 7,6 (15,5) m ² . Összesen 25,6 (51,8) m ² .
Teraszok és erkély	Bejárati terasz 16,3; fedett terasz 45; erkély 4 (8,4) m ² .
Belmagasság	Földszint 2,47 m; felső szint 2,17 m az alaprajz szerint.

Az alapterületek egyeztetése

Az alaprajz tájékoztató jellegű, és a zárójelben szereplő területek számítási szabályát nem fejt ki. A 78,6 és 104,8 m² közötti eltérés a felső szint területjelöléséből adódik. AZ első érték a nettó, a második a bruttó területet jelenti. A teraszokat és az erkélyt nem adtuk hozzá a belső területhez.

Tulajdoni és használati adatok

A 2025.04.09-i tulajdoni lap megnevezése zártkerti művelés alól kivett terület és 2 gazdasági épület, míg a tanúsítvány lakóépületet ír. Ez dokumentumok közötti eltérés, nem jogi minősítés, és vélhetően a hozzáépítés eredménye. A telek osztatlan közös tulajdonban áll. A tulajdonos tájékoztatása szerint az egyes telekrészek használatát ügyvéd által ellenjegyzett használati megosztási megállapodás rendezi.

A használati megosztási megállapodás és a nyilvántartási adatok ellenőrzését külön javasoljuk. A tároló, a kizárólagosan használt kert, a kerítés és a korábbi beálló pontos méretei még felméréndők; a postaláda és hulladéktárolás kialakítása tisztázandó.

Az energetikai tanúsítvány fő adatai

Az energetikai tanúsítvány az összesített energetikai jellemző és a CO₂-kibocsátás alapján egyaránt A++ kategóriát jelöl. A kedvező összesített eredmény nem azonos valamennyi szerkezet jó hőszigetelésével, és nem helyettesíti az állapotfelmérés biztonsági értékelését.

Mutató	Tanúsítvány szerinti adat
Kiállítás és helyszíni szemle	2026.07.14.; feltüntetett érvényesség: 2031.07.14.
Tanúsító	A személyes adatok eltávolítva
Energetikai és CO ₂ -kategória	A++ és A++
Összesített energetikai jellemző	37,80 kWh/m ² év; nem megújuló primer energia
CO ₂ -kibocsátás	0,88 kg/m ² év
Fajlagos hőveszteség-tényező	0,51 W/m ³ K
Összehasonlítási szintek	Hőveszteség: jelentős felújítás 0,40; közel nulla 0,29 W/m ³ K.
Követelményszintek teljesítése	Jelentős felújítás: nem. Közel nulla energiaigény: nem. Nyári hővédelem: igen.
Éves fűtési energiaigény	104,01 kWh/m ² év; szabványos használatból számított érték
Hasznosított megújuló energia	125,17 kWh/m ² év

Fontos: a tanúsítvány hőveszteség-tényezője mindkét feltüntetett összehasonlítási értéknél magasabb. Az A++ eredmény mellett ezért továbbra is indokolt a homlokzat és a nyílászárók korszerűsítési lehetőségeinek vizsgálata. A tanúsító szerkezeti vagy gépészeti korszerűsítési javaslatot és megtakarítási számítást nem adott meg.

Szerkezetek és energiafelhasználás

Szerkezet vagy rendszer	U érték W/m ² K	Minőség
Homlokzati fal, 88,0 m ²	0,693	Gyenge
Fűtött tetőtér határolása, 73,2 m ²	0,26	Közepes
Alsó zárófödém fűtetlen tér felett, 12,8 m ²	0,49	Közepes
Fa vagy PVC keretű üvegezett nyílászáró, 14,4 m ²	2,2	Gyenge
Homlokzati vagy fűtött-fűtetlen tér közti ajtó, 1,9 m ²	2,4	Gyenge
Talajon fekvő padló, 39,4 m ²	0,243	Jó
Fűtési rendszer	—	Kiváló
Használati melegvíz ellátás	—	Rossz

Az U érték a hőátbocsátást jelzi: kisebb érték kedvezőbb. A 12,8 m²-es födémfelület nem azonosítható automatikusan a pince 3–4 m²-es alapterületével.

Számított energiaadat	kWh/m ² év
Szilárd biomassza, fűtés	142,08
Hálózati villamos energia, összesen	33,27
Ebből melegvízre	30,67
Napelemes villamos energia; az 5. oldalon exportként szerepel	51,30

Forrás: tanúsítvány. A számított energiaadatok szabványos használatra vonatkoznak, nem közüzemi számlákból származnak.



A tényleges használat energetikai kérdései

A tanúsítási modell biomassza-alapú fűtést és villamos melegvíz-készítést tartalmaz. A bérlőkkel folytatott egyeztetés szerint a klímákat temperálásra és a biomassza-fűtés kiegészítésére is használják. A melegvíz-ellátás rossz energetikai minősítése miatt a tároló, a szabályozás és a veszteségek felülvizsgálatát javasoljuk.

A bérlők a korábbi fűtési szezonra körülbelül 2000 kWh klímás fűtési fogyasztást jeleztek; a részletes leírásban ezt meghaladó mennyiség is szerepel. A pontos értéket, időszakot és az elszámolás körét közüzemi számlával szükséges ellenőrizni.

Szóbeli tájékoztatás szerint a napelemes rendszer névleges csúcsteljesítménye 3500 W, az észlelt legnagyobb teljesítmény körülbelül 2800 W. Ebből önmagában nem állapítható meg, hogy a nyári klimatizálást vagy a melegvíz-készítést teljes egészében ellátja-e. Ehhez termelési adatok, fogyasztási profil és a berendezések teljesítményadatai szükségesek.

Villanybojler van az ingatlanban. A napelemes termeléshez illesztett további melegvíz-tárolás vagy vezérlés lehetőségét ezért a meglévő rendszer azonosítása után érdemes megvizsgálni. Külön, ilyen célú tároló megléte és a kazánhoz kapcsolódó tartály szerepe még tisztázandó.

Milyen adatokat érdemes bekérni

- Villamosenergia-számlák és napelemes termelési adatok, az időszakok egyeztetésével.
- Kazán-, bojler-, klíma- és inverter-adatlapok, karbantartási dokumentumok.
- A tényleges használók száma, fűtési szokások és melegvízigény.

A napelemes bővítésről a 10., a fűtésről a 11., a villanybojlerről a 12., a klímákról a 13. tétel rendelkezik.

A javaslatok áttekintése

Az összefoglaló táblázat célja, hogy egy helyen, áttekinthetően mutassa be a javasolt beavatkozásokat és azok prioritását. Az egyes tételek részletes leírása, indoklása és a hozzájuk kapcsolódó feladatok a dokumentum második részében találhatók. A tétel nevére kattintva közvetlenül a részletes leíráshoz léphet.

Tétel és állapot	Prioritás	Javasolt következő lépés
01 Homlokzat és gerendafal Helyenként sérült és hiányos	! 1 Elsőbbségi	A hátsó és konyhai oldalon a burkolat, a gerendavégek és az illesztések javítása és/vagy cseréje.
02 Külső hőszigetelés és burkolati rétegrend Részleges; HET szerint gyenge falhőszigetelés	◆ 2 Javasolt	A rétegrend feltárása és egységes hőszigetelési koncepció készítése felújítás előtt.
03 Külső lépcső és korlát Málló, hiányos és korlát nélküli	! 1 Elsőbbségi	A betonlépcső javítása vagy újraépítése és biztonságos korlát kialakítása.
04 Kapuk és hulladéktárolás Részben használható, hiányosan szervezett	◆ 2 Javasolt	Kiskapu helyreállítása és a hulladéktárolás rendjének tisztázása.
05 Gépkocsibeálló Két autó számára részben megoldott	○ 3 Későbbi	Burkolt vagy fedett beálló csak használati igény esetén készüljön.
06 Kerítés Teljesen leromlott vadháló.	◆ 2 Javasolt	A kerítésszakaszok felmérése és a meglévő vadháló kiváltásának megtervezése 3D táblás kerítéssel.
07 Tetőszerkezet és cserepeslemez fedés Jó állapotúnak látszik	○ 3 Későbbi	Időszakos tetőellenőrzés és a csatlakozások karbantartása.

1 ! Elsőbbségi beavatkozás • 2 ◆ Javasolt ellenőrzés vagy felújítás • 3 ○ Későbbre ütemezhető

A javaslatok áttekintése 2

A tétel nevére kattintva megnyílik a részletes leírás.

Tétel és állapot	Prioritás	Javasolt következő lépés
08 Széldeszák és csapadékvíz elvezetés Hiányos, felújítandó	! 1 Elsőbbségi	Széldeszka cseréje, ereszcatorna és lefolyók kialakítása, a kivezetés rendezése.
09 Kémény Használt és karbantartott, szakellenőrzés szükséges	◆ 2 Javasolt	Kéményseprői vagy égéstermék-elvezetési felülvizsgálat a szezon előtt.
10 Napelemes rendszer és akkumulátoros tárolás HET-ben szerepel; bővítés nem igazolt	○ 3 Későbbi	Dokumentáció, inverterkapacitás és tetőterhelés igazolása bővítés előtt.
11 Fűtési rendszer és radiátorok Karbantartottnak látszik; szakellenőrzés szükséges	◆ 2 Javasolt	Kazántípus és engedélyezett tüzelőanyag tisztázása, a vízkör és a biztonsági elemek ellenőrzése.
12 Villanybojler Kapacitása szűkösnek jelzett; állapota vizsgálandó	◆ 2 Javasolt	Műszaki és kapacitásvizsgálat után döntsünk a karbantartásról vagy a cseréről.
13 Hűtő fűtő klímák Működő, tisztítandó	◆ 2 Javasolt	Karbantartás, fertőtlenítő tisztítás és kondenzvíz-elvezetés ellenőrzése.
14 Kert terep és felszíni víz Gondozatlan, domboldali adottságokkal	◆ 2 Javasolt	Tereprendezési és felszíni vízelvezetési terv készítése.

1 ! Elsőbbségi beavatkozás • 2 ◆ Javasolt ellenőrzés vagy felújítás • 3 ○ Későbbre ütemezhető

A javaslatok áttekintése 3

A tétel nevére kattintva megnyílik a részletes leírás.

Tétel és állapot	Prioritás	Javasolt következő lépés
15 Emésztő vagy akna fedése Nem megfelelően lefedett	! 1 Elsőbbségi	Teherbíró, rögzített és biztonságos fedés kialakítása, az akna állapotának ellenőrzése.
16 Villamos hálózat és bővíthetőség Dokumentálatlan és bővítés előtt vizsgálendő	! 1 Elsőbbségi	Műszeres felülvizsgálat, majd a feltárt hibák javítása, szükséges védelmek és átkábelezések kialakítása.
17 PB palackos gáztűzhely Használatban lévő alternatív gázellátás	◆ 2 Javasolt	Palack, tömlő, nyomáscsökkentő és szellőzés szakellenőrzése.
18 Konyha Használható, de elavult és szűkös	◆ 2 Javasolt	Funkcionális áttervezés, több munkafelület és konnektor, világítás javítása.
19 Belső lépcső Cserére szorul	! 1 Elsőbbségi	Biztonságos új lépcső és kapaszkodó megtervezése, majd cseréje.
20 Felső szint és tetőtéri helyiségek Használható, korlátozottan dokumentált	◆ 2 Javasolt	A lépcsőcserével együtt a tetőtér megközelítésének, hőszigetelésének és párazárásának ellenőrzése.
21 Pince és pincefödém Korának megfelelő, száraznak látszik	○ 3 Későbbi	Rendszeres szellőztetés és időszakos nedvességellenőrzés elegendő lehet.

1 ! Elsőbbségi beavatkozás • 2 ◆ Javasolt ellenőrzés vagy felújítás • 3 ○ Későbbre ütemezhető

A javaslatok áttekintése 4

A tétel nevére kattintva megnyílik a részletes leírás.

Tétel és állapot	Prioritás	Javasolt következő lépés
22 Mennyezetek falak és padlók Alapvetően megfelelő, kisebb javításokkal	◆ 2 Javasolt	A melegburkolatok higiéniai célú cseréjét javasoljuk; a többi felület felújításáról állapot és használati igény alapján érdemes dönteni.
23 Erkély és bejárati terasz Átlagos, karbantartást igényel	◆ 2 Javasolt	Csiszolás, felületkezelés, korlát- és csatlakozásellenőrzés.
24 Fedett külső tároló Újrahasznált elemek, pontatlan kötések és lyukas fedés	◆ 2 Javasolt	A tartószerkezet és a tetőfedés szakember általi ellenőrzése, majd a tartós, rendezett kialakítású tároló megtervezése és a csere ütemezése.
25 Alapozás és hozzáépítések csatlakozása Több ütemben készült, szemrevételezéssel stabil	◆ 2 Javasolt	Statikus helyszíni ellenőrzése javasolt a korábbi repedés és a több építési ütem miatt.
26 Ajtók ablakok és vasalatok Többnyire működő; gyenge energetikai minőség	◆ 2 Javasolt	A konyhaablak zsanérjának javítása és minden nyílászáró tömítettségének karbantartási ellenőrzése.
27 Fürdőszoba és vízellátás Működő, de szellőzése és vízszigetelése kérdéses	◆ 2 Javasolt	A kádas zuhanyzó cseréjének, a teljes vízszigetelésnek és a gépi elszívásnak az összehangolt megtervezése.
28 Szobák használhatósága Átlagos, rendeltetésszerűen használható	○ 3 Későbbi	A világítás, konnektorszám, árnyékolás és tárolás helyiségenkénti felmérése későbbi korszerűsítés előtt.

1 ! Elsőbbségi beavatkozás • 2 ◆ Javasolt ellenőrzés vagy felújítás • 3 ○ Későbbre ütemezhető

01 Homlokzat és gerendafal



1 MINDENKÉPPEN JAVÍTANDÓ

Helyenként sérült és hiányos

Mit tapasztaltunk

A külső faburkolaton hámló felületek, elvált elemek és időjárás által károsított részek találhatók. A keresztlapolásoknál több helyen nem tökéletes az illeszkedés, egyes gerendavégek letörték; volt, ahol ezt már pótolták. A hátsó és a konyhai homlokzati szakaszon a felületkezelés önmagában nem mindenhol elegendő, ezért az elemek egyenkénti állapotvizsgálata szükséges. A laza, elvált vagy korhadt részeket a további nedvességterhelés előtt célszerű kijavítani.

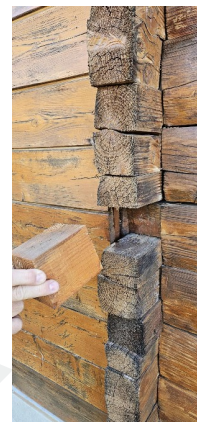
Mit javaslunk

A hátsó és konyhai oldalon a burkolat, a gerendavégek és az illesztések javítása és/vagy cseréje.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A sérült burkolatok, gerendavégek és csatlakozások feltárása.
- A laza vagy károsodott elemek javítása vagy cseréje.
- A javított faanyag felületvédelme és a csatlakozások rendezése.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



01.1 Gerendafal illesztései



01.2 Hátsó homlokzat és széldecszák

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

900.000 – 1.200.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

02 Külső hőszigetelés és burkolati rétegrend



2 JAVASOLT

Részleges; HET szerint gyenge falhőszigetelés

Mit tapasztaltunk

A helyszínen külső hőszigetelést csak az utólag hozzáépített részen tudtunk azonosítani. Az ott megismert kialakítás szerint a faburkolat alatt körülbelül 3 cm polisztirol található; a teljes felület rétegrendjét feltárás nélkül nem ellenőriztük. Az eredeti gerendafalak teljes rétegrendje sem ismert. A hátsó burkolat javításakor a hozzáférhető rétegek dokumentálását, a faanyag és a csatlakozások ellenőrzését javasoljuk. Ezek alapján lehet az épületre szabott hőszigetelést megtervezni.

A tanúsítvány a homlokzati falat gyenge energetikai minőségűnek jelöli: átlagos $U = 0,693 \text{ W/m}^2\text{K}$, $88,0 \text{ m}^2$ felületen. A korszerűsítési lehetőségek vizsgálata ezért energetikai szempontból is indokolt.

Mit javaslunk

A rétegrend feltárása és egységes hőszigetelési koncepció készítése felújítás előtt.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A hozzáépítés és az eredeti fal rétegrendjének ellenőrzése.
- Hőtechnikai és páratechnikai korszerűsítési terv készítése.
- A tervezett szigetelés és burkolati rétegrend kialakítása, jóváhagyás után.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



02.1 Napos oldali gerendázat



02.2 Faburkolat és hozzáférhető rétegek

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

2.800.000 – 5.700.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

03 Külső lépcső és korlát



1 MINDENKÉPPEN JAVÍTANDÓ

Málló, hiányos és korlát nélküli

Mit tapasztaltunk

A házhoz vezető betonlépcső mállik, helyenként látható a vasalás, egyes részei hiányosak, és nincs megfelelő korlát. Ez közvetlen használati és baleseti kockázatot jelent, ezért a javítás a munkák első ütemébe tartozik. A beavatkozás előtt a lépcső alátámasztását, a fagyási károkat, a fellépések méretét és a vízelvezetést is ellenőrizni kell.

Mit javaslunk

A betonlépcső javítása vagy újraépítése és biztonságos korlát kialakítása.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A betonlépcső, vasalás és alátámasztás vizsgálata.
- A lépcső javítása vagy újraépítése a vizsgálat alapján.
- Biztonságos korlát és megfelelő vízelvezetés kialakítása.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



03.1 Külső betonlépcső

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

400.000 – 650.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.



04 Kapuk és hulladéktárolás



2 JAVASOLT

Részben használható, hiányosan szervezett

Mit tapasztaltunk

A nagykapu kézzel működik. A kiskapu benőtt, nem használható megfelelően, és postaládát sem azonosítottunk. A kommunális és szelektív hulladék tárolási helye a helyszínen nem tudtuk egyértelműen azonosítani. A bejárat használhatóságát a növényzet eltávolításával, a pántok és zárok ellenőrzésével lehet helyreállítani. A hulladéktároló helyét úgy érdemes kialakítani, hogy ürítéskor könnyen elérhető, egyébként pedig rendezett és állatoktól védett legyen.

Mit javasolunk

Kiskapu helyreállítása és a hulladéktárolás rendjének tisztázása.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A kiskapu környezetének megtisztítása és a kapu beállítása.
- Pántok, zárok javítása; postaláda szükség szerinti elhelyezése.
- Jól hozzáférhető hulladéktároló hely kijelölése és kialakítása.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



04.1 Kapu és a kert bejárata

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

200.000 – 350.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

05 Gépkocsibeálló



3 KÉSŐBB ELVÉGEZHETŐ

Két autó számára részben megoldott

Mit tapasztaltunk

Önálló garázs nincs. Két autó elhelyezése megoldható, jelenleg fedetlen területen, további kijelölt beálló azonban nincs. Ez jelenleg elsősorban használati és kényelmi kérdés. Amennyiben új burkolt vagy fedett beálló készül, a tereplejtést, a csapadékvíz elvezetését, a kapuszélességet és az elektromos töltő csatlakozását együtt kell megtervezni.

Mit javasolunk

Burkolt vagy fedett beálló csak használati igény esetén készüljön.

Javasolt elvégzendő feladatok

- Az igényelt beállóméret és fedettség meghatározása.
- Burkolat, tereplejtés és vízelvezetés tervezése.
- Igény esetén a burkolt vagy fedett beálló kialakítása.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



05.1 Korábbi gépkocsibeálló

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

1.900.000 – 3.500.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

06 Kerítés



2 JAVASOLT

Teljesen leromlott vadháló.

Mit tapasztaltunk

A telket jelenleg vadhálós kerítés határolja, amely erősen leromlott állapotú. Jelenlegi kialakítása a telek megfelelő lehatárolását és védelmét sem biztosítja kielégítően, emellett kedvezőtlenül befolyásolja az ingatlan megjelenését. A kerítés hosszára tekintettel költséghatékony, előregyártott 3D táblás kerítés kialakítását javasoljuk, amely rendezett megjelenést ad, és megfelelően előkészített nyomvonalon gyorsan telepíthető. A kivitelezés előtt pontosítani kell a kerítés nyomvonalát, hosszát, a terepviszonyokat és a meglévő kapukhoz való csatlakozásokat.

Mit javaslunk

A kerítésszakaszok felmérése és a meglévő vadháló kiváltásának megtervezése 3D táblás kerítéssel.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A nyomvonal, a kerítéshossz, a tereplejtés és a kapucsatlakozások felmérése.
- A kerítés magasságának, táblakiosztásának, oszlopainak és rögzítésének meghatározása.
- A leromlott vadháló és a nem megtartható oszlopok elbontása, elszállítása.
- A nyomvonal előkészítése és az új 3D táblás kerítés telepítése.
- A kapucsatlakozások és a talaj menti lezárások rendezése.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



06.1 Leromlott vadhálós kerítés



06.2 Telekhatár a mellékút mellett

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

1.700.000 – 3.200.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

07 Tetőszerkezet és cserepeslemez fedés



3 KÉSŐBB ELVÉGEZHETŐ

Jó állapotúnak látszik

Mit tapasztaltunk

A tető a tulajdonos tájékoztatása alapján 2019-ben újult meg. A rendelkezésünkre adott tájékoztatás szerint a rétegrendben körülbelül 15 cm hőszigetelés, fólia, átszellőztetett légrés és cserepeslemez fedés szerepel. A fedés és az illesztések külső szemrevételezéssel jó állapotúnak tűntek, a nyitott légrés a tető alatti pára elvezetését segíti. A megállapítás nem helyettesíti a tetőtérből vagy szakember által végzett részletes vizsgálatot, különösen áttörések és csatlakozások környezetében. A tanúsítványban a fűtött tetőtér határolása közepes energetikai minőségű, $U = 0,26 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Mit javaslunk

Időszakos tetőellenőrzés és a csatlakozások karbantartása.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A fedés, rögzítések és áttörések időszakos ellenőrzése.
- A hibás csatlakozások és fedési elemek szükség szerinti javítása.
- A tető átszellőzésének és karbantarthatóságának ellenőrzése.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



07.1 Cserepeslemez tetőfedés

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

150.000 – 350.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

08 Széldezkák és csapadékvíz elvezetés



1 MINDENKÉPPEN JAVÍTANDÓ

Hiányos, felújítandó

Mit tapasztaltunk

A széldezkák több helyen időjárás által károsodtak, ezért cseréjük indokolt. Az épületen nincs ereszcatorna és lefolyó, így az esővíz és az olvadékvíz közvetlenül a ház melletti betonra vagy a talajra jut. Ez tartósan növelheti a lábazat, az alap és a homlokzati faanyag nedvességterhelését. A csatornázást nem önálló elemként, hanem a tetőszél, a lefolyási pontok és a terepszint rendezésével együtt célszerű megoldani.

Mit javasolunk

Széldezska cseréje, ereszcatorna és lefolyók kialakítása, a kivezetés rendezése.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A károsodott széldezkák cseréje és felületvédelme.
- Ereszcatorna, lefolyók és rögzítések kialakítása.
- A tetővíz épülettől történő rendezett elvezetése.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



08.1 Hátsó homlokzat és széldezkák

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

500.000 – 800.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

09 Kémény



2 JAVASOLT

Használt és karbantartott, szakellenőrzés szükséges

Mit tapasztaltunk

A kazánházhoz csatlakozó kémény bélelt, fedett és nagy átmérőjű szerkezet. A jelenlegi használó tájékoztatása szerint kitisztíttatta és a téli időszakban használta. A látható állapot önmagában nem igazolja a huzatot, a tömörséget vagy a bekötés megfelelőségét. A fűtési szezon előtt dokumentált szakellenőrzés javasolt.

Mit javaslunk

Kéményseprői vagy égéstermék-elvezetési felülvizsgálat a szezon előtt.

Javasolt elvégzendő feladatok

- Dokumentált kémény- és égéstermék-elvezetési ellenőrzés.
- A tisztítás, bekötés és hozzáférés szükséges javításainak elvégzése.
- A kazánnal való együttműködés és használhatóság igazolása.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



09.1 Kazánházi kémény

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

60.000 – 180.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

10 Napelemes rendszer és akkumulátoros tárolás



3 KÉSŐBB ELVÉGEZHEŐ

HET-ben szerepel; bővítés nem igazolt

Mit tapasztaltunk

A tulajdonos tájékoztatása szerint további négy panel elhelyezésére és inverteroldali bővítésre lehet lehetőség. Ez a megállapítás nem igazolt teherbírás vagy villamos kapacitás oldalon. Bővítés előtt a tető terhelhetőségét, az inverter típusát és a rendszer dokumentációját ellenőrizni kell. A tulajdonos az akkumulátoros tároló pályázati megvalósítását jelezte; vállalásának pontos tartalmát, feltételeit és teljesítését még tisztázni kell. A tanúsítvány 51,30 kWh/m²év napelemes villamos energiát számol. Ez önmagában nem igazolja az inverter bővíthetőségét vagy az akkumulátor meglétét.

Mit javasolunk

Dokumentáció, inverterkapacitás és tetőterhelés igazolása bővítés előtt.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A rendszerterv, inverteradatlap és hálózati dokumentáció beszerzése.
- A bővíthetőség, tetőterhelés és tárolói csatlakozás vizsgálata.
- Igény és jóváhagyott terv esetén panelbővítés vagy tároló telepítése.
- A tulajdonosi vállalás feltételeinek és teljesítésének tisztázása.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



10.1 Napelemes rendszer

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

Árazás csak a pontos feltárást követően adható meg!

Részletek a költségösszesítőben.

11 Fűtési rendszer és radiátorok



2 JAVASOLT

Karbantartottnak látszik; szakellenőrzés szükséges

Mit tapasztaltunk

A külön kazánhelyiségben található kazánt a helyszíni szemrevételezés alapján karbantartott állapotúnak, a radiátorokat pedig a helyiségekhez megfelelőnek találtuk. A kazán pontos típusát és az alkalmazható tüzelőanyagokat az adattábla alapján szükséges ellenőrizni, mivel a helyszíni egyeztetés során fa- és pellettüzelés is szóba került.

A vízkör, a szivattyú és a kapcsolódó szerelvények állapotát, működését és beállításait gépész szakemberrel javasoljuk ellenőriztetni. A kazánhoz kapcsolódó tartály pontos funkcióját és rendszerkapcsolatát is tisztázni kell. Az energetikai tanúsítvány a fűtést kiváló, a melegvíz-ellátást rossz energetikai minőségűnek értékeli. Ez nem jelent igazolt készülékhibát. A villanybojler és a használati melegvíz vizsgálatát a 12. tételben részletezzük.

Mit javaslunk

Kazántípus és engedélyezett tüzelőanyag tisztázása, a vízkör és a biztonsági elemek ellenőrzése.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A kazántípus, tüzelőanyag és biztonsági szerelvények ellenőrzése.
- A vízkör, szivattyú és leválasztók felülvizsgálata, szükséges karbantartása.
- A tartályok funkciójának és a szabályozásnak a tisztázása, a 12. tételhez kapcsolódó melegvíz-vizsgálattal összehangolva.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



11.1 Kazán a külön kazánhelyiségben

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

220.000 – 450.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

12 Villanybojler



2 JAVASOLT

Kapacitása szűkösnek jelzett; állapota vizsgálandó

Mit tapasztaltunk

A melegvizet egy körülbelül 60–80 literes villanybojler biztosítja; pontos úrtartalma és műszaki állapota ellenőrizendő. A bérelő szerint négy főnek már kevés volt a melegvíz. Ezért a tervezett használatához szükséges tárolókapacitást és felfűtési időt is fel kell mérni.

Szakemberrel javasoljuk ellenőriztetni a vízkövesedést, a tartályt, a fűtőbetétet, az anódot és a biztonsági szerelvényeket. Az eredmény alapján dönthető el, hogy karbantartás és beállítás elegendő-e, vagy csere szükséges. Nagyobb bojlernél a helyigényt és a villamos csatlakozást is ellenőrizni kell.

Mit javasolunk

Műszaki és kapacitásvizsgálat után döntsünk a karbantartásról vagy a cseréről.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A készülék típusának, pontos úrtartalmának és beállításainak azonosítása.
- A szükséges melegvízmennyiség és a felfűtési idő megfelelésének ellenőrzése.
- A vízkövesedés, a tartály, a fűtőbetét, az anód és a biztonsági szerelvények szakember általi vizsgálata.
- Az állapot alapján szükséges vízkötelenítés, karbantartás vagy alkatrészcsere elvégzése.
- Indokolt esetben megfelelő kapacitású új bojler kiválasztása és szakszerű beépítése.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



12.1 Meglévő villanybojler

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

150.000 – 300.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

13 Hűtő fűtő klímák



2 JAVASOLT

Működő, tisztítandó

Mit tapasztaltunk

Két kültéri egység található az ingatlannál, az egyik hátul, a másik a veranda alatt. Védett helyen vannak és ellátják a funkciójukat; a téli fűtés során is fontos szerepük volt. A kültéri és beltéri egységek tisztítása, a hűtőközeges kör ellenőrzése, valamint a kondenzvíz szabályos elvezetése javasolt. A villamos hálózati terhelést a többi nagyfogyasztóval együtt kell vizsgálni. A bérő mintegy 2000 kWh, más közlés szerint ezt meghaladó fűtési villamosenergia-felhasználásról számolt be. A pontos mennyiséget, időszakot és elszámolási kört fogyasztási számítás előtt számlával kell ellenőrizni.

Mit javaslunk

Karbantartás, fertőtlenítő tisztítás és kondenzvíz-elvezetés ellenőrzése.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A beltéri és kültéri egységek tisztítása, fertőtlenítése.
- A hűtőközeges kör és üzemi működés szakellenőrzése.
- A kondenzvíz-elvezetés ellenőrzése és szükséges javítása.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



13.1 Klíma kültéri egységének elhelyezése

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

35.000 – 60.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

14 Kert terep és felszíni víz



2 JAVASOLT

Gondozatlan, domboldali adottságokkal

Mit tapasztaltunk

A kert gondozatlan, a növényzet több helyen benőtte a használati területeket, és kevés az egyenletes, jól használható felület. Öntözőrendszert és ciszternát nem azonosítottunk. A domboldali fekvés miatt a csapadék útját nagy eső után is meg kell figyelni. A tetőről jelenleg rendezetlenül lejutó víz és a tereplejtés együtt terhelheti a ház környezetét. A tereprendezést az eresz- és lefolyórendszer kialakításával összehangolva célszerű megtervezni.

Mit javasolunk

Tereprendezési és felszíni vízelvezetési terv készítése.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A növényzet rendezése, a rossz állapotú fa vizsgálata.
- A lejtések és a nagy eső utáni vízmozgás felmérése.
- A szükséges tereprendezés és felszíni vízelvezetés kialakítása.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



14.1 Kapu és a kert bejárata

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

550.000 – 850.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.



15 Emésztő vagy akna fedése



1 MINDENKÉPPEN JAVÍTANDÓ

Nem megfelelően lefedett

Mit tapasztaltunk

A kertben található, emésztőként jelzett aknánál csak ideiglenes, lemezes fedést találtunk, amely nem biztosít megfelelő védelmet a beesés ellen. Ez baleseti kockázatot jelent, ezért első lépésként az akna környezetének elkerítését és a hozzáférés megakadályozását javasoljuk. Az akna pontos rendeltetését, méreteit, szerkezeti állapotát és szellőzését szakemberrel szükséges ellenőriztetni. Ezt követően rögzített, biztonságos, a várható terhelésnek megfelelő teherbírású végleges fedést kell kialakítani.

Mit javaslunk

Teherbíró, rögzített és biztonságos fedés kialakítása, az akna állapotának ellenőrzése.

Javasolt elvégzendő feladatok

- Az akna környezetének ideiglenes biztosítása.
- Az akna funkciójának, szerkezetének és méreteinek felmérése.
- Teherbíró, rögzített fedés és biztonságos hozzáférés kialakítása.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)

FOTÓ PÓTLANDÓ

Ehhez a tételhez nem kaptunk helyszíni képet

A képhely szerkeszthető; fotóval később kiegészíthető.

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

300.000 – 400.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.



16 Villamos hálózat és bővíthetőség



1 MINDENKÉPPEN JAVÍTANDÓ

Dokumentálatlan és bővítés előtt vizsgálandó

Mit tapasztaltunk

A hálózat több részletének szakszerűsége és biztonsága kérdéses. Különösen aggályos az autótöltő udvari kábelének látható mechanikai védelem nélküli vezetése és egyes kötődobozok kialakítása. Házi szerelés lehetősége felmerül, de a kivitelezés eredetét nem tudjuk igazolni.

A rendelkezésre álló teljesítményt és a bővíthetőséget nem tudtuk megítélni. Az áramkörök kiosztását dokumentálni kell, az autótöltő, a klímák és a napelem csatlakozásait ellenőrizni szükséges. Szauna vagy jakuzzi telepítése előtt külön terhelésszámítás kell.

A faszerkezetű épület és a látott hibagyanús kialakítások miatt elsődleges a teljes hálózat műszeres biztonsági felülvizsgálata. Ez terjedjen ki az áram-védőkapcsolóra, a túláramvédelemre, a földelésre, a kábelvédelemre és a kötésekre. Az autótöltőt az ellenőrzésig és a szükséges javításig nem javasoljuk használni.

Mit javaslunk

Műszeres felülvizsgálat, majd a feltárt hibák javítása, szükséges védelmek és átkábelezések kialakítása.

Javasolt elvégzendő feladatok

- Műszeres hálózati és érintésvédelmi felülvizsgálat.
- Az áram-védőkapcsoló, földelés és túláramvédelem szükséges javítása.
- Az áramkörök dokumentálása; a kifogásolt kábelek, védelmek és kötődobozok szükséges javítása vagy cseréje.
- A nagyfogyasztók és tervezett bővítések együttes terhelésének ellenőrzése.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



16.1 Villamos mérőhely

További villamos részletfotók a következő oldalon.

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

1.000.000 – 1.400.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

16 Villamos részletfotók

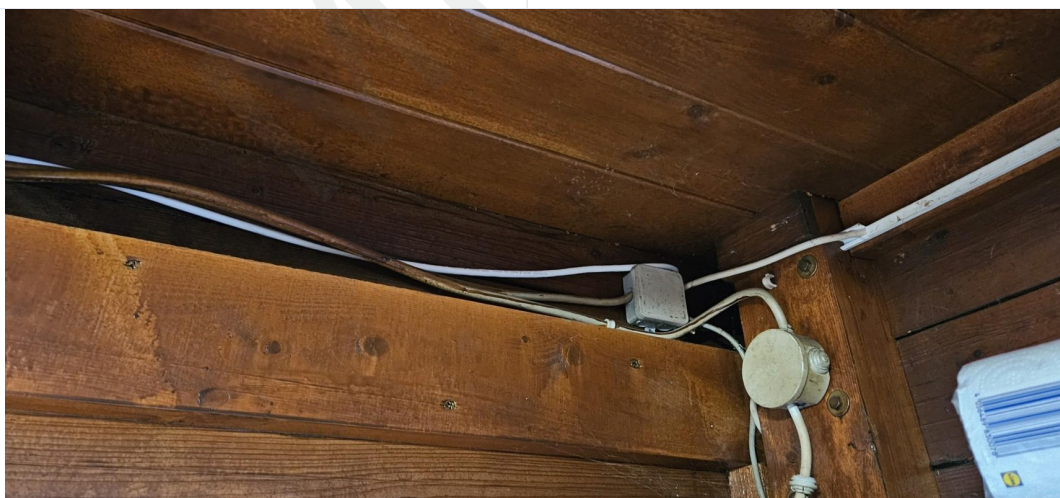
A 16. tételhez tartozó helyszíni fotók. A képek szemrevételezési megállapításokat illusztrálnak, műszeres vizsgálatot nem helyettesítenek.



16.2 Régi vezeték kialakítása



16.3 Villamos elosztótábla



16.4 Kötődobozok

17 PB palackos gáztűzhely



2 JAVASOLT

Használatban lévő alternatív gázellátás

Mit tapasztaltunk

A telken nincs vezetékes gáz és gázóra; a konyhai gáztűzhely PB-palackról működik. A palack és a csatlakozások részletes műszaki ellenőrzése nem képezte a helyszíni felmérés részét, ezért ezek biztonságos állapotát nem tudjuk igazolni. Javasoljuk, hogy szakember ellenőrizze a palack elhelyezését, a csatlakozótömlő és a nyomáscsökkentő állapotát, valamint a helyiség megfelelő szellőzését. A 2-es, „javasolt” besorolás az ellenőrzés szükségességét jelzi, nem megállapított meghibásodást.

Mit javaslunk

Palack, tömlő, nyomáscsökkentő és szellőzés szakellenőrzése.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A palackelhelyezés és a szellőzés szakellenőrzése.
- A tömlő, nyomáscsökkentő és csatlakozások ellenőrzése.
- Az indokolt alkatrészcserek és tömörségi ellenőrzés elvégzése.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)

FOTÓ PÓTLANDÓ
Ehhez a tételhez nem kaptunk
helyszíni képet

A képhely szerkeszthető; fotóval később
kiegészíthető.

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

15.000 – 30.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.



18 Konyha



2 JAVASOLT

Használható, de elavult és szűkös

Mit tapasztaltunk

A konyhát korának megfelelő állapotúnak találtuk; a mosogató és a gépek környezetében látható ázásnyomot nem tapasztaltunk. A bútorok és készülékek idősebbek, a konnektorok száma, valamint a munkapult és az előkészítőfelület mérete korlátozott. A nagy étkezőasztal részben ezeket a hiányokat pótolja, de a jelenlegi elrendezés egy négyfős család mindennapi használatához szűkös lehet.

Külön munkapultvilágítás és közvetlen teraszkapcsolat nincs. Felújítás esetén a konyha elrendezését, a munkafelületeket, a tárolást, valamint a konnektorok és a világítás helyét együtt javasoljuk megtervezni, hogy a helyiség kényelmesebben és biztonságosabban használható legyen. A rendelkezésre álló tájékoztató alaprajz szerint a konyha 17 m², a hozzá kapcsolódó kazánház 5,5 m² alapterületű.

Mit javasolunk

Funkcionális áttevezés, több munkafelület és konnektor, világítás javítása.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A tárolás, munkapult és előkészítőfelület áttevezése.
- A szükséges konnektorok és munkapultvilágítás kialakítása.
- A kiválasztott bútorok, készülékek és csatlakozások korszerűsítése.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)

FOTÓ PÓTLANDÓ

Ehhez a tételhez nem kaptunk helyszíni képet

A képhely szerkeszthető; fotóval később kiegészíthető.

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

1.200.000 – 1.800.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

19 Belső lépcső



1 MINDENKÉPPEN JAVÍTANDÓ

Cserére szorul

Mit tapasztaltunk

A felső szintre vezető belső lépcső a helyszíni megtekintés alapján jelenlegi formájában nem megfelelő, cseréje indokolt. A tervezésnél a fellépésmagasságot, belépési mélységet, szabad fejmagasságot, korlátot, kapaszkodót és a forduló használhatóságát együtt kell ellenőrizni. A végleges megoldást a földémhez és a felső szint közlekedéséhez kell igazítani.

Mit javasolunk

Biztonságos új lépcső és kapaszkodó megtervezése, majd cseréje.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A lépcsőnyílás, szabad magasság és szerkezeti kapcsolatok felmérése.
- Biztonságos lépcső, korlát és kapaszkodó megtervezése.
- A régi lépcső bontása és az új szerkezet beépítése.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)

FOTÓ PÓTLANDÓ

Ehhez a tételhez nem kaptunk helyszíni képet

A képhely szerkeszthető; fotóval később kiegészíthető.

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

400.000 – 450.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.



20 Felső szint és tetőtéri helyiségek



2 JAVASOLT

Használható, korlátozottan dokumentált

Mit tapasztaltunk

A felső szinten két szobát és egy kisebb dolgozórészt tekintettünk meg. A helyiségeket tágasnak, jól szellőzőnek és rendeltetésszerű használatra alkalmasnak találtuk. A szemrevételezés során vízkár, gombásodásra, penészsre vagy rágcsálók bejutására utaló látható jelet nem észleltünk.

A padlásfödém, a takart szerkezeti üregek, a párazárás és a hőszigetelés teljes körű állapotát feltárás nélkül nem tudtuk megítélni. Ezek célzott ellenőrzését a belső lépcső cseréjével és az esetleges tetőtéri munkákkal összehangolva javasoljuk elvégezni.

Mit javaslunk

A lépcsőcserével együtt a tetőtér megközelítésének, hőszigetelésének és párazárásának ellenőrzése.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A hozzáférhető tetőtéri rétegrend és párazárás ellenőrzése.
- Az igazolt hiányosságok javítása a lépcsőmunkákkal összehangolva.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)

FOTÓ PÓTLANDÓ

A hirdetési fotó kinyerése nem sikerült. Kézzel beillesztendő.

A képhely szerkeszthető; fotóval később kiegészíthető.

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

Árazás csak a pontos feltárást követően adható meg!

Részletek a költségösszesítőben.

21 Pince és pincefödém



3 KÉSŐBB ELVÉGEZHETŐ

Korának megfelelő, száraznak látszik

Mit tapasztaltunk

A pince megközelítőleg 3–4 m² alapterületű, állómagasságú kis helyiség. A helyszíni megtekintéskor száraznak és korának megfelelő állapotúnak találtuk, rágcsálók jelenlétére utaló nyomot nem észleltünk. A födém a látható részek alapján acélgerendák közötti téglakitöltéses, betonozott kialakítású. Szemrevételezéssel stabilnak tűnt, teherbírását azonban statikai vizsgálat nélkül nem tudjuk igazolni.

A használat során rendszeres szellőztetést és időszakos állapotellenőrzést javasolunk. Különösen a sókivirágzás, a dohos szag, a nedvesedés és az acélgerendák korróziójának megjelenésére érdemes figyelni.

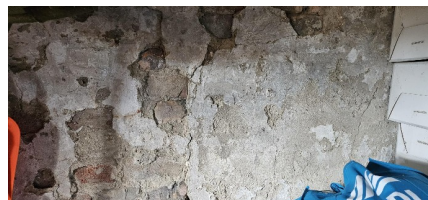
Mit javaslunk

Rendszeres szellőztetés és időszakos nedvességellenőrzés elegendő lehet.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A pince és a födém nedvességi állapotának időszakos ellenőrzése.
- A szellőztetés és a pincelejáró karbantartása.
- Új nedvesség vagy korrózió esetén célzott szakvizsgálat.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



21.1 Pincefalazat

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

80.000 – 150.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

22 Mennyezetek falak és padlók



2 JAVASOLT

Alapvetően megfelelő, kisebb javításokkal

Mit tapasztaltunk

A helyszíni szemrevételezés során víz- vagy gombakárra utaló látható jelet, jelentős repedést vagy számottevő szinteltérést nem tapasztaltunk. A padlók, burkolatok, küszöbök és burkolatváltók koruknak megfelelő állapotúak; a padlószintek az ajtók használatát nem akadályozzák.

A felületek felújítása műszaki szempontból nem tartozik az elsődleges beavatkozások közé. Higiéniai szempontból ugyanakkor a meglévő melegburkolatok, különösen a nappali laminált padlójának cseréjét erősen javasoljuk. A hidegburkolatok, például a járólapok cseréjéről azok tisztíthatósága, állapota és a tervezett felújítás mértéke alapján érdemes dönteni.

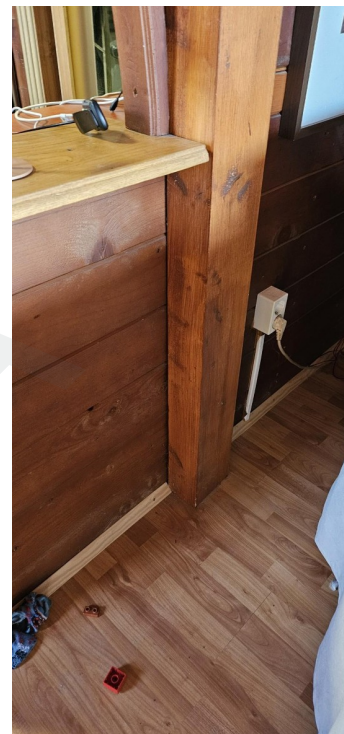
Mit javaslunk

A melegburkolatok higiéniai célú cseréjét javasoljuk; a többi felület felújításáról állapot és használati igény alapján érdemes dönteni.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A felületek, repedések és nedvességnymok helyiségenkénti ellenőrzése.
- A melegburkolatok, különösen a nappali laminált padlójának cseréje.
- A küszöbök és burkolatváltók szükséges javítása; a festés és a hidegburkolatok cseréjének mérlegelése.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



22.1 Meglévő laminált padló

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

400.000 – 1.200.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

23 Erkély és bejárati terasz



2 JAVASOLT

Átlagos, karbantartást igényel

Mit tapasztaltunk

A helyszíni megtekintés során a tartógerendákat, a korlátokat és a vízelvezetési pontokat koruknak megfelelő, közepes állapotúnak találtuk. Egyértelmű vízfolyásnyomot vagy súlyos, szemrevételezéssel felismerhető meghibásodást nem tapasztaltunk. A faelemek csiszolását, újrafestését és védőkezelését javasoljuk, hogy a felületi előregedés ne vezessen további állagromláshoz. A munkák során külön ellenőrizni kell a fa-kő és fa-fém csatlakozásokat, valamint a korlátok rögzítéseit.

A fedett terasz rögzítéseinek pontatlansága, a kilógó tetőlécek és a tetőelemek hiányos illeszkedése miatt a kivitelezés szakszerűsége kérdéses. A készítő személyét, az alkalmazott faanyagvédelmet és a takart rögzítések megfelelőségét nem tudjuk igazolni. Ezek célzott ellenőrzését a felületkezelés előtt javasoljuk.

Mit javaslunk

Csiszolás, felületkezelés, korlát- és csatlakozásellenőrzés.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A tartóelemek, korlátok és rögzítések vizsgálata.
- A faelemek csiszolása és védő felületkezelése.
- A hibás csatlakozások és vízelvezetési pontok javítása.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



23.1 Fedett terasz tetőcsatlakozása

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

650.000 – 950.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

24 Fedett külső tároló



2 JAVASOLT

Újrahasznált elemek, pontatlan kötések és lyukas fedés

Mit tapasztaltunk

Az udvari fedett tároló láthatóan hulladék faanyagokból és újra felhasznált tetőfedő elemekből összeállított, tákolmány jellegű építmény. A faelemek eltérő méretűek és minőségűek, illesztéseik pontatlanok. A tetőfedés több helyen lyukas, ezeket utólagos szilikonos tömítésekkel próbálták javítani. A kialakítás sem esztétikailag, sem tartósság szempontjából nem tekinthető megfelelő, hosszú távú megoldásnak.

A tároló rövid távon még ellátja a funkcióját; a szemrevételezés során nem tapasztaltunk azonnali bontást indokoló, egyértelmű szerkezeti hibát. Ez azonban nem igazolja a szerkezet teherbírását vagy tartós biztonságát. Javasoljuk a tartószerkezet és a tetőfedés mielőbbi, összehangolt cseréjének megtervezését, egységes anyaghasználattal, megfelelő rögzítésekkel és rendezett csapadékvíz-elvezetéssel.

Mit javaslunk

A tartószerkezet és a tetőfedés szakember általi ellenőrzése, majd a tartós, rendezett kialakítású tároló megtervezése és a csere ütemezése.

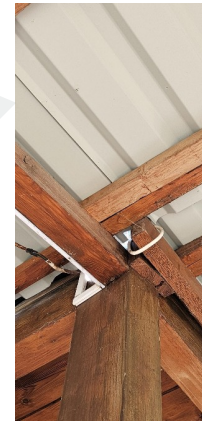
Javasolt elvégzendő feladatok

- A tartóelemek, alátámasztások, rögzítések és tetőfedés állapotának vizsgálata.
- Az új tartószerkezet, tetőfedés és csapadékvíz-elvezetés megtervezése.
- A cserélendő szerkezetek szakszerű bontása és a hulladék elszállítása.
- Az új tartószerkezet és tető kialakítása.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



24.1 Tároló héjazatának állapota



24.2 Tároló gerendázata

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

1.800.000 – 3.200.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

25 Alapozás és hozzáépítések csatlakozása



2 JAVASOLT

Több ütemben készült, szemrevételezéssel stabil

Mit tapasztaltunk

Az alapozás több építési ütemben készült, egymáshoz csatlakozó szerkezeti részekből. A pincefal mellé sávalap épült, amelyhez később a hátsó bővítés kapcsolódott. A pincefal előtti korábbi jelentős repedés környezetét három betonpillérrel erősítették meg.

A megerősített rész a helyszíni megtekintéskor stabilnak tűnt, azonban a takart szerkezeti kapcsolatok állapotát és az esetleges további süllyedést szemrevételezéssel nem tudtuk megítélni. A korábbi repedés és a több ütemben kialakított alapozás miatt tulajdonosváltás vagy nagyobb átalakítás előtt statikus helyszíni vizsgálatát javasoljuk. Ennek alapján tisztázható, hogy a meglévő megerősítés megfelelő-e, illetve szükséges-e további beavatkozás.

Mit javaslunk

Statikus helyszíni ellenőrzése javasolt a korábbi repedés és a több építési ütem miatt.

Javasolt elvégzendő feladatok

- Statikusi helyszíni vizsgálat a régi repedésnél és csatlakozásoknál.
- Az alapmegerősítés dokumentálása és szükséges megfigyelése.
- További javítás kizárólag a szakvéleményben indokolt tartalommal.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



25.1 Alapozás és megerősítés

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

150.000 – 250.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.

26 Ajtók ablakok és vasalatok



2 JAVASOLT

Többnyire működő; gyenge energetikai minőség

Mit tapasztaltunk

A helyszíni megtekintés során a nyílászárók többségét működőképesnek találtuk, törött ablakot vagy ajtót nem tapasztaltunk. A konyhaablak nehezen nyílik, ezért a zsanérok és a vasalat ellenőrzését, beállítását vagy szükség szerinti javítását javasoljuk.

Az üvegezés pontos kialakítását, a tömitések állapotát és az esetleges hőhidakat nem vizsgáltuk teljes körűen. Felújítás előtt ezeket helyiségenként szükséges ellenőrizni, hogy eldönthető legyen, hol elegendő a karbantartás, és hol indokolt a nyílászáró cseréje.

Az energetikai tanúsítvány az üvegezett nyílászárókra átlagosan $U = 2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, az ajtókra $U = 2,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ hőátbocsátási értéket ad meg, és mindkettőt gyenge energetikai minőségűnek jelöli. A megfelelő nyithatóság és zárhatóság tehát önmagában nem jelent jó hőszigetelést; a korszerűsítés lehetőségét ebből a szempontból is érdemes megvizsgálni.

Mit javaslunk

A konyhaablak zsanérjának javítása és minden nyílászáró tömitettségének karbantartási ellenőrzése.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A konyhaablak zsanérjának vagy vasalatának javítása.
- A nyílászárók tömitettségének és egyedi hőtechnikai adatainak vizsgálata.
- A szükséges tömitéscsere, beállítás és indokolt nyílászárócsera tervezése.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)



26.1 Meglévő nyílászáró

HIRDETÉSI FOTÓ HELYE

A kép kinyerése nem sikerült. Kézzel beillesztendő.

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

180.000 – 300.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben.



27 Fürdőszoba és vízellátás



2 JAVASOLT

Működő, de szellőzése és vízszigetelése kérdéses

Mit tapasztaltunk

A 4,5 m²-es fürdőszobában mosdó, WC és zuhanyzásra is használható kád található. A helyszínen a látható tömitéseket és a padlót megfelelőnek találtuk, a víznyomás megfelelőnek tűnt, aktív szivárgást nem észleltünk. A meglévő kádas zuhanyzó cseréjét higiéniai okból mindenképpen javasoljuk.

A burkolat alatti vízszigetelést feltárás nélkül nem tudtuk ellenőrizni. A kis ablak mellett gépi elszívó nincs. Az új kádat vagy zuhanyzót, a teljes vízszigetelést és az elszívást együtt javasoljuk megtervezni. Addig a párásodást, a tömitéseket és a nedvesedés jeleit figyelni kell.

A bojler állapotát és melegvíz-kapacitását is ellenőrizni kell: a bérő szerint négy főnek kevés volt a melegvíz. A használati igény, tárolómeret és felfűtési idő alapján dönthető el, hogy karbantartás vagy csere szükséges; részletek a 12. tételben.

A tanúsítvány rossz melegvíz-energetikai minősítése az energiafelhasználásra vonatkozik; nem minősíti a helyszíni víznyomást és a tömitéseket.

Mit javasolunk

A kádas zuhanyzó cseréjének, a teljes vízszigetelésnek és a gépi elszívásnak az összehangolt megtervezése.

Javasolt elvégzendő feladatok

- A kádas zuhanyzó bontása és higiéniai szempontból megfelelő új kád vagy zuhanyzó beépítése.
- Burkolatbontáskor teljes vízszigetelés, a csatlakozások és áttörések tömitésével.
- Gépi páraelszívás kialakítása megfelelő légutánpótlással.
- A bojler vizsgálata és szükséges javítása vagy cseréje a 12. tétel szerint, egyszeri költségelszámolással.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)

FOTÓ PÓTLANDÓ

A hirdetési fotó kinyerése nem sikerült. Kézzel beillesztendő.

A képhely szerkeszthető; fotóval később kiegészíthető.

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

1.400.000 – 2.600.000 Ft

Részletek a költségösszesítőben..



28 Szobák használhatósága



3 KÉSŐBB ELVÉGEZHEŐ

Átlagos, rendeltetésszerűen használható

Mit tapasztaltunk

A helyszíni megtekintés során a szobákat tágas hatásúnak és jól szellőzőnek találtuk. Vízkára, penészre vagy jelentős szerkezeti hibára utaló látható jelet nem tapasztaltunk. A burkolatok, ajtók, kilincsek és zárok alapvetően koruknak megfelelő állapotúak.

A helyiségek tájolását, a konnektorok számát, a világítás kialakítását, valamint a redőnyök és szúnyoghálók meglétét nem rögzítettük teljes körűen. A felújítás tervezése előtt ezeket szobánként érdemes felmérni, és a tervezett bútorozáshoz, illetve használati igényekhez igazítani.

Mit javaslunk

A világítás, konnektorszám, árnyékolás és tárolás helyiségenkénti felmérése későbbi korszerűsítés előtt.

Javasolt elvégzendő feladatok

- Helyiségenkénti méret-, tájolás- és felszereltségi adatlap készítése.
- A világítás, konnektorok és árnyékolás fejlesztésének megtervezése.
- A kiválasztott komfort- és tárolási fejlesztések elvégzése.

[Vissza az összefoglalóhoz](#)

FOTÓ PÓTLANDÓ

A hirdetési fotó kinyerése nem sikerült. Kézzel beillesztendő.

A képhely szerkeszthető; fotóval később kiegészíthető.

VÁRHATÓ KÖLTSÉG

Árazás csak a pontos feltárást követően adható meg!

Részletek a költségösszesítőben.

Szakági vizsgálatok és döntési pontok

A helyszíni szemrevételezéssel nem eldönthető kérdéseknél célzott szakvizsgálatot javasolunk. Először az ellenőrzés tartalmát és díját érdemes rögzíteni; a javítási megrendelés csak az eredmény és a pontos műszaki tartalom ismeretében véglegesíthető.

Statikus

A korábbi repedés, a három betonpilléres megerősítés, az alapozási ütemek csatlakozásai és az új belső lépcső szerkezeti kapcsolatai vizsgálandók. Kapcsolódó tételek: 19 és 25.

Villamos biztonsági felülvizsgáló

A teljes hálózat, az áram-védőkapcsoló, a földelés, a kötések és az autótöltő ellenőrzése elsőbbségi feladat. A tervezett új fogyasztókhoz terhelésszámítás kell. Kapcsolódó tétel: 16.

Fűtéstechnikai szakember és kéményellenőrzés

A kazán és az égéstermék-elvezetés összehangolt vizsgálata, a vízkör és a szerelvények karbantartása, a bojler kapacitásának ellenőrzése szükséges. Kapcsolódó tételek: 9, 11 és 12.

Ács és faanyagvédelmi szakember

A sérült gerendavégek, a burkolat, a tetőcsatlakozások, a terasz és a tároló állapotát a javítás előtt kell pontosítani. Kapcsolódó tételek: 1, 2, 7, 8, 23 és 24.

Vízszigetelési és gépészeti szakember

A fürdő bontásakor a teljes vízszigetelés, a vízcsatlakozások és a gépi elszívás együtt tervezendők. Az akna rendeltetését és fedését külön ellenőrizni kell. Kapcsolódó tételek: 15 és 27.

Költségösszesítés

Az alábbi sávokat a felhasználói pontosítások alapján rögzítettük. Minden összeg bruttó forintban értendő. Ahol számszerű sáv nincs, ott az ár csak a műszaki tartalom pontosítása után határozható meg; ez nem nulla költséget jelent. A táblázat nem minősül árajánlatnak.

A vizsgálat, bontás, elszállítás, anyag és munkadíj tartalmát minden ajánlatban külön ellenőrizzük. Feltárásfüggő munka feltételes kerettel szerepeljen; az átfedéseket csak egyszer számoljuk el.

Tétel és elvégzendő feladatok	Várható bruttó költség
! 1 MINDENKÉPPEN JAVÍTANDÓ	6 tétel
01 Homlokzat és gerendafal - A sérült burkolatok, gerendavégek és csatlakozások feltárása. - A laza vagy károsodott elemek javítása vagy cseréje. - A javított faanyag felületvédelme és a csatlakozások rendezése.	900.000 – 1.200.000 Ft
03 Külső lépcső és korlát - A betonlépcső, vasalás és alátámasztás vizsgálata. - A lépcső javítása vagy újraépítése a vizsgálat alapján. - Biztonságos korlát és megfelelő vízelvezetés kialakítása.	400.000 – 650.000 Ft
08 Széldezkák és csapadékvíz elvezetés - A károsodott széldezkák cseréje és felületvédelme. - Ereszcsatorna, lefolyók és rögzítések kialakítása. - A tetővíz épülettől történő rendezett elvezetése.	500.000 – 800.000 Ft
15 Emésztő vagy akna fedése - Az akna környezetének ideiglenes biztosítása. - Az akna funkciójának, szerkezetének és méreteinek felmérése. - Teherbíró, rögzített fedés és biztonságos hozzáférés kialakítása.	300.000 – 400.000 Ft
16 Villamos hálózat és bővíthetőség - Műszeres hálózati és érintésvédelmi felülvizsgálat. - Az áram-védőkapcsoló, földelés és túláramvédelem szükséges javítása. - Az áramkörök dokumentálása; a kifogásolt kábelek, védelmek és kötődobozok szükséges javítása vagy cseréje. - A nagyfogyasztók és tervezett bővítések együttes terhelésének ellenőrzése.	1.000.000 – 1.400.000 Ft
19 Belső lépcső - A lépcsőnyílás, szabad magasság és szerkezeti kapcsolatok felmérése. - Biztonságos lépcső, korlát és kapaszkodó megtervezése. - A régi lépcső bontása és az új szerkezet beépítése.	400.000 – 450.000 Ft

Tétel és elvégzendő feladatok	Várható bruttó költség
1. kategória összesen	3.500.000 – 4.900.000 Ft
◆ 2 JAVASOLT	17 tétel
02 Külső hőszigetelés és burkolati rétegrend • A hozzáépítés és az eredeti fal rétegrendjének ellenőrzése. • Hőtechnikai és páratechnikai korszerűsítési terv készítése. • A tervezett szigetelés és burkolati rétegrend kialakítása, jóváhagyás után.	2.800.000 – 5.700.000 Ft
04 Kapuk és hulladéktárolás • A kiskapu környezetének megtisztítása és a kapu beállítása. • Pántok, zárok javítása; postaláda szükség szerinti elhelyezése. • Jól hozzáférhető hulladéktároló hely kijelölése és kialakítása.	200.000 – 350.000 Ft
06 Kerítés • A nyomvonal, a kerítéshossz, a tereplejtés és a kapucsatlakozások felmérése. • A kerítés magasságának, táblakiosztásának, oszlopainak és rögzítésének meghatározása. • A leromlott vadháló és a nem megtartható oszlopok elbontása, elszállítása. • A nyomvonal előkészítése és az új 3D táblás kerítés telepítése. • A kapucsatlakozások és a talaj menti lezárások rendezése.	1.700.000 – 3.200.000 Ft
09 Kémény • Dokumentált kémény- és égéstermék-elvezetési ellenőrzés. • A tisztítás, bekötés és hozzáférés szükséges javításainak elvégzése. • A kazánnal való együttműködés és használhatóság igazolása.	60.000 – 180.000 Ft
11 Fűtési rendszer és radiátorok • A kazántípus, tüzelőanyag és biztonsági szerelvények ellenőrzése. • A vízkör, szivattyú és leválasztók felülvizsgálata, szükséges karbantartása. • A tartályok funkciójának és a szabályozásnak a tisztázása, a 12. tételhez kapcsolódó melegvíz-vizsgálattal összehangolva.	220.000 – 450.000 Ft

Tétel és elvégzendő feladatok	Várható bruttó költség
12 Villanybojler - A készülék típusának, pontos úrtartalmának és beállításainak azonosítása. - A szükséges melegvízmennyiség és a felfűtési idő megfelelőségének ellenőrzése. - A vízkövesedés, a tartály, a fűtőbetét, az anód és a biztonsági szerelvények szakember általi vizsgálata. - Az állapot alapján szükséges vízkötelenítés, karbantartás vagy alkatrészcsere elvégzése. - Indokolt esetben megfelelő kapacitású új bojler kiválasztása és szakszerű beépítése.	150.000 – 300.000 Ft
13 Hűtő fűtő klímák - A beltéri és kültéri egységek tisztítása, fertőtlenítése. - A hűtőközeges kör és üzemi működés szakellenőrzése. - A kondenzvíz-elvezetés ellenőrzése és szükséges javítása.	35.000 – 60.000 Ft
14 Kert terep és felszíni víz - A növényzet rendezése, a rossz állapotú fa vizsgálata. - A lejtések és a nagy eső utáni vízmozgás felmérése. - A szükséges tereprendezés és felszíni vízelvezetés kialakítása.	550.000 – 850.000 Ft
17 PB palackos gáztűzhely - A palackelhelyezés és a szellőzés szakellenőrzése. - A tömlő, nyomáscsökkentő és csatlakozások ellenőrzése. - Az indokolt alkatrészcserek és tömörségi ellenőrzés elvégzése.	15.000 – 30.000 Ft
18 Konyha - A tárolás, munkapult és előkészítőfelület áttervezése. - A szükséges konnektorok és munkapultvilágítás kialakítása. - A kiválasztott bútorok, készülékek és csatlakozások korszerűsítése.	1.200.000 – 1.800.000 Ft
20 Felső szint és tetőtéri helyiségek - A hozzáférhető tetőtéri rétegrend és párazárás ellenőrzése. - Az igazolt hiányosságok javítása a lépcsőmunkákkal összehangolva.	Árazás csak a pontos feltárást követően adható meg!
22 Mennyezetek falak és padlók - A felületek, repedések és nedvességnymok helyiségenkénti ellenőrzése. - A melegburkolatok, különösen a nappali laminált padlójának cseréje. - A küszöbök és burkolatváltók szükséges javítása; a festés és a hidegburkolatok cseréjének mérlegelése.	400.000 – 1.200.000 Ft

Tétel és elvégzendő feladatok	Várható bruttó költség
23 Erkély és bejárati terasz • A tartóelemek, korlátok és rögzítések vizsgálata. • A faelemek csiszolása és védő felületkezelése. • A hibás csatlakozások és vízelvezetési pontok javítása.	650.000 – 950.000 Ft
24 Fedett külső tároló • A tartóelemek, alátámasztások, rögzítések és tetőfedés állapotának vizsgálata. • Az új tartószerkezet, tetőfedés és csapadékvíz-elvezetés megtervezése. • A cserélendő szerkezetek szakszerű bontása és a hulladék elszállítása. • Az új tartószerkezet és tető kialakítása.	1.800.000 – 3.200.000 Ft
25 Alapozás és hozzáépítések csatlakozása • Statikusi helyszíni vizsgálat a régi repedésnél és csatlakozásoknál. • Az alapmegerősítés dokumentálása és szükséges megfigyelése. • További javítás kizárólag a szakvéleményben indokolt tartalommal.	150.000 – 250.000 Ft
26 Ajtók ablakok és vasalatok • A konyhaablak zsanérjának vagy vasalatának javítása. • A nyílászárók tömítettségének és egyedi hőtechnikai adatainak vizsgálata. • A szükséges tömítéscsere, beállítás és indokolt nyílászárócsere tervezése.	180.000 – 300.000 Ft
27 Fürdőszoba és vízellátás • A kádas zuhanyzó bontása és higiéniai szempontból megfelelő új kád vagy zuhanyzó beépítése. • Burkolatbontáskor teljes vízszigetelés, a csatlakozások és áttörések tömítésével. • Gépi páraelszívás kialakítása megfelelő légutánpótlással. • A boiler vizsgálata és szükséges javítása vagy cseréje a 12. tétel szerint, egyszeri költségelszámolással.	1.400.000 – 2.600.000 Ft
2. kategória összesen	11.510.000 – 21.420.000 Ft
○ 3 KÉSŐBB ELVÉGEZHEŐ	5 tétel
05 Gépkocsibeálló • Az igényelt beállóméret és fedettség meghatározása. • Burkolat, tereplejtés és vízelvezetés tervezése. • Igény esetén a burkolt vagy fedett beálló kialakítása.	1.900.000 – 3.500.000 Ft

Tétel és elvégzendő feladatok	Várható bruttó költség
07 Tetőszerkezet és cserepeslemez fedés • A fedés, rögzítések és áttörések időszakos ellenőrzése. • A hibás csatlakozások és fedési elemek szükség szerinti javítása. • A tető átszellőzésének és karbantarthatóságának ellenőrzése.	150.000 – 350.000 Ft
10 Napelemes rendszer és akkumulátoros tárolás • A rendszerterv, inverteradatlap és hálózati dokumentáció beszerzése. • A bővíthetőség, tetőterhelés és tárolói csatlakozás vizsgálata. • Igény és jóváhagyott terv esetén panelbővítés vagy tároló telepítése. • A tulajdonosi vállalás feltételeinek és teljesítésének tisztázása.	Árazás csak a pontos feltárást követően adható meg!
21 Pince és pincefödém • A pince és a födém nedvességi állapotának időszakos ellenőrzése. • A szellőztetés és a pincelejáró karbantartása. • Új nedvesség vagy korrózió esetén célzott szakvizsgálat.	80.000 – 150.000 Ft
28 Szobák használhatósága • Helyiségenkénti méret-, tájolás- és felszereltségi adatlap készítése. • A világítás, konnektorok és árnyékolás fejlesztésének megtervezése. • A kiválasztott komfort- és tárolási fejlesztések elvégzése.	Árazás csak a pontos feltárást követően adható meg!
3. kategória összesen	2.130.000 – 4.000.000 Ft

Teljes költségkeret és összehangolás

Munkacsoport	Tételek száma	
Mindenképpen javítandó	6	3.500.000 – 4.900.000 Ft
Javasolt	17	11.510.000 – 21.420.000 Ft
Később elvégezhető	5	2.130.000 – 4.000.000 Ft
Feladatok összesen	28	17.140.000 – 30.320.000 Ft
Külön jóváhagyandó tartalék	–	Meghatározandó
Teljes tervezett keret tartalékkal	–	Meghatározandó

Az átfedések egyszeri elszámolása

- A 12. tétel tartalmazza a villanybojler vizsgálatát és esetleges cseréjét. A 11. és 27. tételben ugyanezt nem szabad ismét felszámítani.
- A 16. tétel a központi villamos biztonsági munkákat fogja össze. A konyha, bojler, klíma és egyéb fejlesztések új kiállításait az ajánlatok között egyértelműen el kell határolni.
- A 8. tétel tetővíz-elvezetését és a 14. tétel felszíni vízrendezését közösen kell tervezni. Egyazon földmunka vagy lefolyószakasz csak egyszer szerepeljen.
- Az 1. tétel faanyagjavítását és a 2. tétel homlokzati korszerűsítését össze kell hangolni. A közös bontás, állványozás és felületkezelés ne jelenjen meg kétszer.
- A 19–20. tétel lépcső- és tetőtéri munkái, illetve a 22. és 28. tétel burkolati és komfortfejlesztései között a közös munkarészeket előre el kell választani.

A 10., 20. és 28. tétel költsége a szükséges dokumentáció, feltárás és használati igények pontosítása után határozható meg; ezek nem részei a fenti számszerű összegeknek. A tartalék nem előre becsült összeg: mértékéről a feltárások és ajánlatok alapján kell dönteni.



Hogyan érdemes elindulni

A felújítást nem a teljes kívánságlista egyidejű megrendelésével javasoljuk kezdeni. Először a biztonságos használatot kell rendezni, majd a további állagromlást megállítani. Ezután lehet megalapozottan dönteni a nagyobb felújítási csomagról.

1 Biztonság és azonnali intézkedések

Elsőként az akna környezetét kell biztosítani, a külső és belső lépcső biztonságos használatát rendezni, valamint a villamos felülvizsgálatot megszervezni. Az aggályos autótöltőt az ellenőrzésig és a szükséges javításig nem javasoljuk használni. A fűtési szezon előtt a kazán és a kémény ellenőrzését is időzíteni kell.

2 Vizsgálatok és állagvédelem

A statikus, a gépész és a faanyaggal foglalkozó szakember megállapításai alapján pontosíthatók a szükséges javítások. Az ereszcsonát, a lefolyókat és a terepi vízelvezetést egy rendszerként kell megoldani. A károsodott faelemek javítását ezzel összehangolva érdemes elvégezni.

3 Döntés a felújítás tartalmáról

A konyha, a fürdő, a burkolatok és a nyílászárók felújítását a várható használók számához és igényeihez javasoljuk igazítani. A bojler cseréjéről állapot- és kapacitásvizsgálat alapján döntsünk. Előbb a rejtett vezetékek és szigetelések készüljenek el, csak utána a végleges burkolatok.

4 Ajánlatok és ütemezett költségkeret

Azonos műszaki tartalomra kérjünk összehasonlítható, bruttó ajánlatokat. Ezekből tölthető ki a költségábra, az átfedések kiszűrésével és külön tartalékkal. Ütemenként rögzítsük a feladatot, felelőst, határidőt és az átadáskor ellenőrizendő eredményt.

5 Későbbi fejlesztések

A napelemes bővítés, az akkumulátor, az új gépkocsibeálló és a további komfortfejlesztések a biztonsági és állagvédelmi munkák után kerüljenek sorra. A hosszabb távú elképzelések szükséges előkészítését ugyanakkor már az első tervezési körben érdemes jelezni.

Források és még tisztázandó adatok

Jelölés	Felhasznált forrás
Helyszíni felmérés	2026. szeptember 18-i szemrevételezés, tulajdonosi és bérlői konzultáció; a Felújítás Navigátor állapotfelmérési dokumentuma.
A1	A rendelkezésre bocsátott tájékoztató alaprajz; a területjelölések számítási szabálya egyeztetendő.
T1	2025. április 9-i tulajdoni lap és rendelkezésre bocsátott térképmásolat.
E1	Energetikai tanúsítvány, 2026. július 14.
Fotók	A Verőce helyszíni fotómappájából származó képek; a címlapon a V2 dokumentum eredeti képe.
Hirdetés	A nyilvános hivatkozás eltávolítva.

A végleges döntésekhez szükséges kiegészítések

- Kivitelezői ajánlatok és kitöltött költségcsúszók; szakági vizsgálatok eredménye és a szükséges javítások pontos tartalma.
- Az alapterületek, a kizárólagosan használt telekrész és a használati megosztás dokumentumainak egyeztetése.
- A berendezések adattáblái, hálózati dokumentáció, karbantartási iratok és fogyasztási számlák.
- Hirdetési fotók a 20., 26., 27. és 28. tételhez; helyszíni fotók a 15., 17., 18. és 19. tételhez. A megjelölt hiányok nem jelentenek igazolt műszaki hibát.

Dokumentum dátuma a V2 szerint: 2026. szeptember 21.

Szerkesztés és formai összeállítás: ChatGPT • 2026.09.19. 17:40 • Europe/Budapest (CEST).

A dokumentum Wordben és Google Docsba importálva szerkeszthető. A kiadás előtt az ármezők és a megjelölt hiányok kiegészítendőek.