

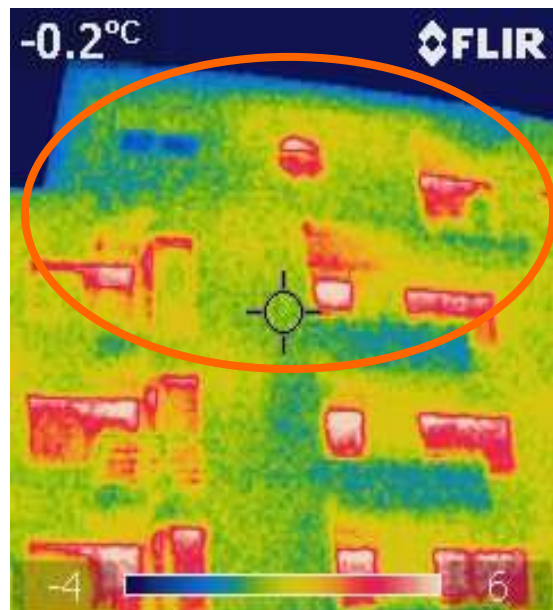
Vizsgálati jegyzőkönyv

Megrendelő

Boldog Boglárka

Ingatlan címe

Bp. 1234. Piroska Utca 4. 4. emelet 65.



Meghatározások és rövidítések

A következőkben az ingatlan vizsgálata során előforduló lehetséges esetek kerülnek bemutatásra. A javításra vagy cserére szoruló elemeknél javasolt a továbbiakban a területre vonatkozó szakember bevonása, az ingatlandiagnosztika.hu szakemberei nem ajánlanak javítási megoldásokat.

Vizsgált (V): Az adott elem vizsgálata megtörtént, amennyiben egyéb megjegyzés nem található az elem rendeltetésszerűen működik, illetve betölti a funkcióját.

Nem vizsgált (NV): Az elem hozzáférhetőségből adódó akadály, időjáráshoz vagy évszakhoz kapcsolódó okok miatt nem lett megvizsgálva.

Nincsen (N): Nem található az ingatlanban.

Javításra vagy cserére szorul (JCS): Nem működik rendeltetésszerűen, illetve a funkcióját nem tölti be, javasoljuk a terület szakértőjével való konzultálást.

Az idősebb ingatlanok nem mindig felelnek meg az aktuális normáknak, elvárásoknak. Ezen ingatlanok esetében tapasztalható, hogy az ingatlanban több olyan rész is található, mely az évek során javítva vagy bővítve lett. Mi a vizsgálattal a működést egészében figyeljük, a javításokat illetve bővítéseket nem minősítjük.

Tartalomjegyzék

1	Tetőszerkezet.....	6
1.1	Tetőfedőanyag.....	6
1.2	Tetőszerkezet.....	7
1.3	Tetőablakok, kémény, egyéb nyílások és csatlakozási pontjaik.....	8
1.4	Bádogos szerkezetek.....	8
2	Külső homlokzat.....	9
2.1	Falburkolat.....	9
2.2	Külső ajtók.....	10
2.3	Ablakok.....	12
2.4	Erkélyek, teraszok, tornácok, lépcsők, korlátok, télikert.....	13
2.5	Növényzet, talaj, vízelvezetés, kocsibehajtók, járdák, támfalak.....	17
2.6	Állmennyezet és széldezsza.....	17
3	Garázs.....	18
3.1	Garázsajtó.....	18
3.2	Garázs mennyezet.....	18
3.3	Garázs falak.....	18
3.4	Garázs padló.....	18
4	Ingatlan belső.....	19
4.1	Mennyezet.....	19
4.2	Falak.....	20
4.3	Padló.....	22
4.4	Fellépők, lépcsők, korlátok.....	23
4.5	Beltéri ajtók.....	25
4.6	Belső ablakok.....	26
5	Szerkezeti elemek.....	27
5.1	Alapozás, pince és járatok.....	27
5.2	Oszlopok és pillérek.....	27
5.3	Aljzat.....	27
5.4	Födém.....	27
5.5	Tető és padlás.....	27
6	Vízvezeték rendszer és szellőzés.....	28
6.1	Vízvezeték, szennyvíz és szellőző rendszerek.....	28
6.2	Vízellátás, vízminőség, elosztás és felszerelések.....	29
6.3	Melegvíz ellátás, vezérlés, kürtők és szellőzők.....	32
6.4	Fő vízelzáró kar.....	32
6.5	Padlás és pincetér szellőzése.....	32
6.6	Szellőző rendszer (konyha, fürdőszoba és mosókonyha.....	33
7	Elektromos rendszer.....	34

7.1	Áram betáplálás, bekötés.....	34
7.2	Földelési áramkör.....	34
7.3	Kábelezés.....	35
7.4	Csatlakoztatott berendezések és felszerelések.....	36
7.5	Konnektorok polaritása, földelése és szigeteltsége.....	36
7.6	Életvédelmi relé tesztje.....	36
7.7	Fő és elosztó panelek helye.....	37
7.8	Füst és CO2 érzékelők.....	37
8	Fűtés és hűtésrendszer.....	38
8.1	Fűtés rendszer.....	38
8.2	Normál működésű vezérlő berendezése.....	38
8.3	Automatikus biztonsági vezérlő berendezés.....	39
8.4	Szénmonoxid szint.....	39
8.5	Elosztó rendszerek,vezetékek.....	40
8.6	Szobák hőleadó berendezései.....	41
8.7	Szilárd tüzelésű rendszerek.....	42
8.8	Kémények.....	42
8.9	Hűtésrendszer.....	42
9	Szigetelés.....	43
9.1	Padlástér szigetelése vagy tető szigetelése.....	43
9.2	Padló alatti szigetelés.....	43
9.3	Falakban vagy falakon és mennyezetben lévő szigetelés.....	44
10	Beépített konyhai berendezések.....	46
10.1	Beépített mosogatógép.....	46
10.2	Beépített sütő és tűzhely.....	46
10.3	Beépített mikrohullámú sütő.....	47
10.4	Beépített hűtő.....	47
10.5	Egyéb.....	47
11	Összegzés.....	48

Mérési körülmények

Időpont	2010. 01. 16
Ingatlan típusa	Társasházi belső kétszintes lakás
Ingatlan kora	8 év
Ingatlan mérete	138, 5m²
Ingatlan tájolása	Ny
Vizsgálat során jelenlévők	Tulajdonos
Időjárás	Borult égbolt
Hőmérséklet	0,5 C°
Elmúlt 3 nap csapadéka	15mm hó
Talaj állapota	Részben átfagyott

1 Tetőszerkezet

A vizsgáló szakembernek kötelessége a teljes tetőszerkezetnek, a fedőanyagoknak, a vízvezetés rendszerének, a tetőablakoknak, kéményeknek és a tetőn lévő egyéb nyílásokat és csatlakozási pontokat vizsgálni.

A vizsgáló nem köteles testi épségét kockáztatni a vizsgálat céljából és nem kötelessége a tetőn lévő egyéb szerkezetek, mint napelem, antenna vagy villámhárító működésének a vizsgálata.

1.1 Tetőfedőanyag

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

PVC. Szigetelő lemez. Mosott kavics védelemmel.

Hiba 



Szigetelés alatt a lejtés rossz.

A csapadék nem folyik el az összefolyóig, ez károsítja a szigetelést.

A kavicságy hiányos, így nincs fizikai hatások elleni védelem.

1.2 Tetőszerkezet

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Monolit vasbeton.

Hiba 



A tetőn körbefutó vasbetonereszen több helyen repedések láthatóak (szerkezeti hőtágulás következményeként). Ez későbbiekben a beton mállásához vezet.

1.3 Tetőablakok, kémény, egyéb nyílások és csatlakozási pontjaik

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Hiba 



A vízvezető csatornáról a lombfogó kosár hiányzik.
Ez a csatorna dugulását okozhatja.

1.4 Bádogos szerkezetek

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

Anyaga: festett acéllemez 

Vízvezetés: Központi csatornába kötött

2 Külső homlokzat

A vizsgáló szakembernek kötelessége a burkolatok, nyílászárók, garázsajtók, erkélyek, teraszok, járdák, lépcsők, korlátok, ereszek, álmennyezet és széldezsza, továbbá a növények, talaj, vízelvezetés, járdák, kocsibeállók és támfalak kivizsgálása.

Kötelessége továbbá meghatározni az épület homlokzatán használt burkolatokat, működtetni a nyílászárókat. Ellenőrizni kell automatizált ajtók helyes működését.

A vizsgáló nem köteles elmozdítani személyes tárgyakat, paneleket, bútorokat, berendezéseket, növényeket, földet, havat, jeget vagy hulladékot, amely esetleg zavarja a műszerek hozzáférhetőségét vagy a rálátási viszonyokat.

2.1 Falburkolat

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Anyaga: Dryvit

Vastagság: 4cm

Lábazat: műgyanta bázisú lábazati vakolat

Hiba 



A vízszintes betonszerkezet szigetelése hiányos.

A hiányos szigetelés okozta hibákat, lásd 5.2 pontban.

2.2 Külső ajtók

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Anyaga: műanyag

Üvegezés: hőszigetelő üvegezés

Hiba 



A télikert ajtó felső zsanérja törött.
Az ajtó ezért nem záródik, és nyitáskor kibillen.

Hiba 



Az étkező ajtó felső zsanérja törött.
Az ajtó ezért nem záródik, és nyitáskor kibillen.

Hiba 



Hálószoza tolóajtó nehezen mozgatható és nehezen záródik.

2.3 Ablakok

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Anyaga: műanyag

Üvegezés: hőszigetelő üvegezés

Hiba 

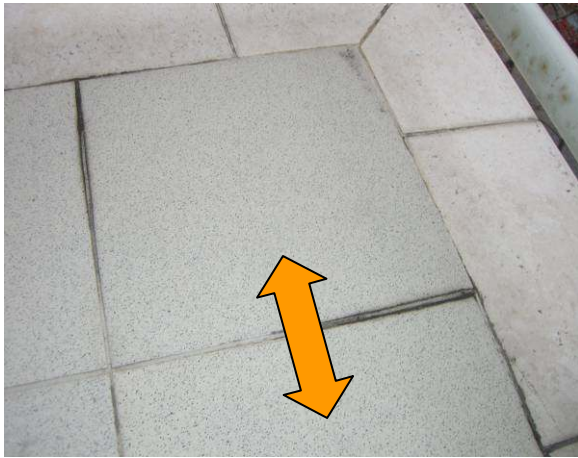


Körablak vasalata sérült ezért nem záródik rendesen.

2.4 Erkélyek, teraszok, tornácok, lépcsők, korlátok, télikert

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Hiba 



Teraszon a burkolat felfagyott.

Hiba 



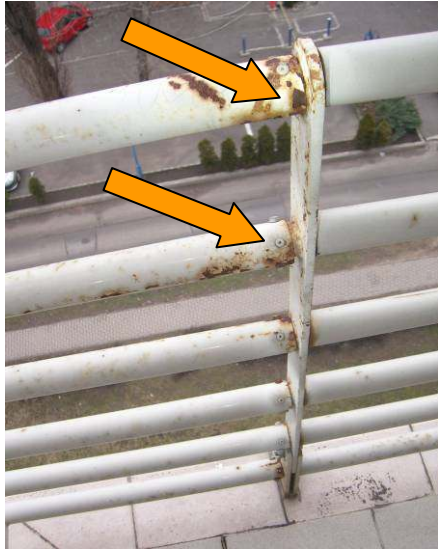
A tetőterazon a térburkolat fugáiból mélyen gyökerező gyomnövények nőnek. A gyökerek károsíthatják a tetőterasz szigetelését!

Hiba 



Tetőterasz korlátja korrodált.

Hiba 



Terasz korlát korrodált. Ennek következtében a sarokelem rögzítési pontjai elgyengültek.

Balesetveszélyes!

Hiba 



A télikert üvegfelületeinek illesztésénél több helyen a szigetelés elérett illetve hiányos. A vasszerkezet, ázás és kondenzáció miatt korrodált.
A padló burkolaton ázás nyomai láthatóak.

2.5 Növényzet, talaj, vízvezetés, kocsibehajtók, járdák, támfalak

Vizsgált	
Nem vizsgált	✓
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

A mintajegyzőkönyvben ezekről a tételekről nem közölhetünk képeket!

2.6 Állmennyezet és széldezska

Vizsgált	
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	✓
Javítás vagy csere	

3 Garázs

A mintajegyzékben ezekről a tételekről nem közölhetünk képeket!

3.1 Garázsajtó

Típusa: Szekcionált
Anyaga: Alumínium



Gyártója:

3.2 Garázs mennyezet

Festett monolit beton

3.3 Garázs falak

Festett monolit beton

3.4 Garázs padló

Ipari padló

4 Ingatlan belső

A vizsgáló szakembernek kötelessége megvizsgálni a falakat, a mennyezetet, a padlót, a lépcsőket, a korlátokat, a beépített szekrényeket, a kiszolgáló pultokat és a beltéri ajtókat illetve ablakokat.

A vizesedés okozta penészedést és az ártalmas kondenzációt külön fel kell tüntetni a jegyzőkönyvben. A vizsgálónak nem kötelessége vizsgálni a falakon lévő festéket, tapétát vagy egyéb fali, mennyezeti illetve padló díszítő elemét, sem a függönyöket, vagy rolókat.

4.1 Mennyezet

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Anyaga: gipszkarton

Hiba 



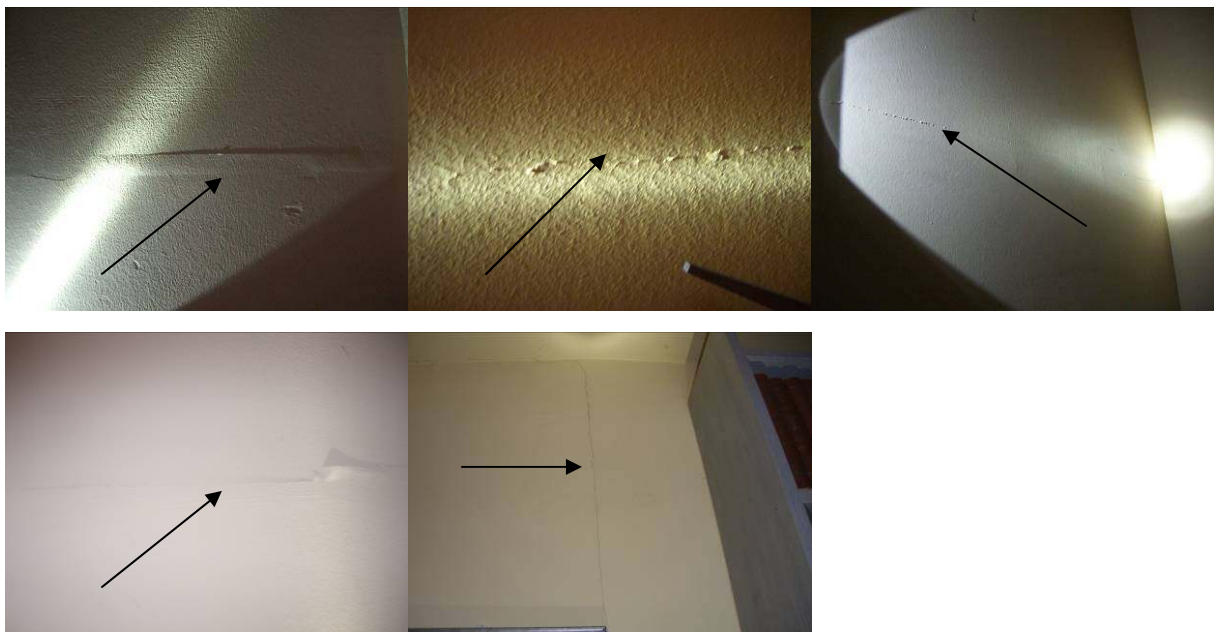
Az emeleti fürdőszoba mennyezetén ázás nyomai láthatóak.
Víztartalom nem mérhető.

4.2 Falak

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

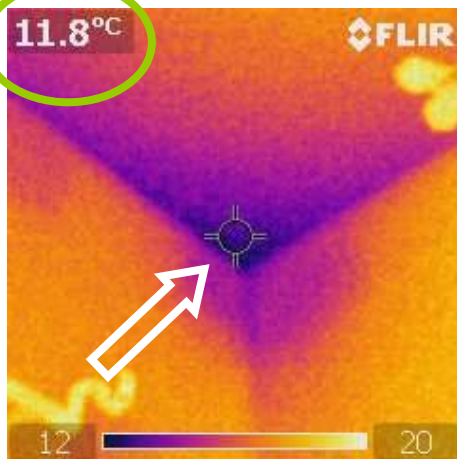
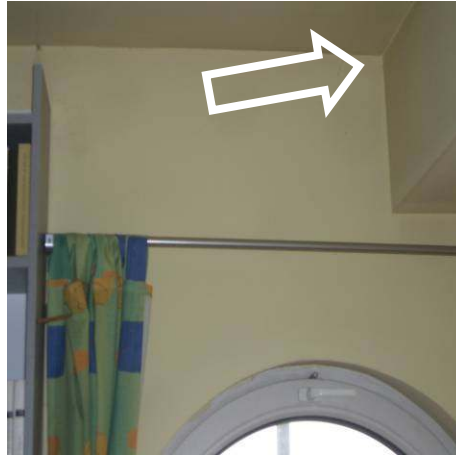
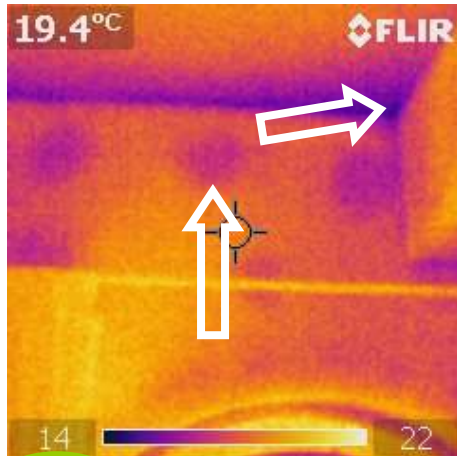
Anyaga: Gipszkarton (szárazvakolat)

Hiba 



A gipszkarton táblák illesztéseinél repedések láthatóak.

Hiba



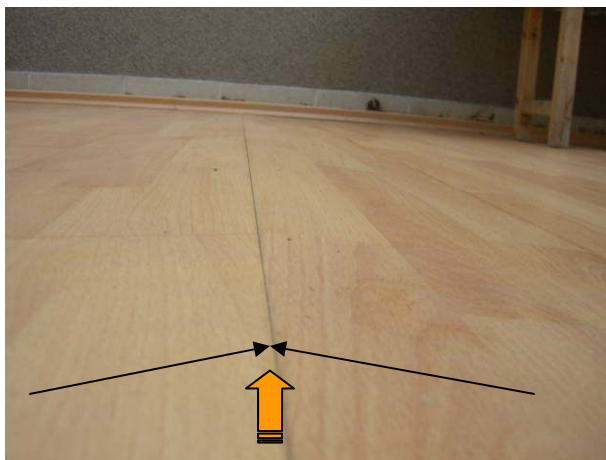
A nem kielégítő homlokzati szigetelés miatt az emeleti szobában a beton szerkezetek mentén hőhidak alakultak ki. A nagy felületi hőmérséklet különbség miatt a főfalak és szárazvakolat között párakicsapódás alakult ki.
Jól láthatóak a szárazvakolat átnedvesedett ragasztó pogácsái.
A szárazvakolat víz tartalma a problémás pontokon magas (1,4 térfogat %).

4.3 Padló

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

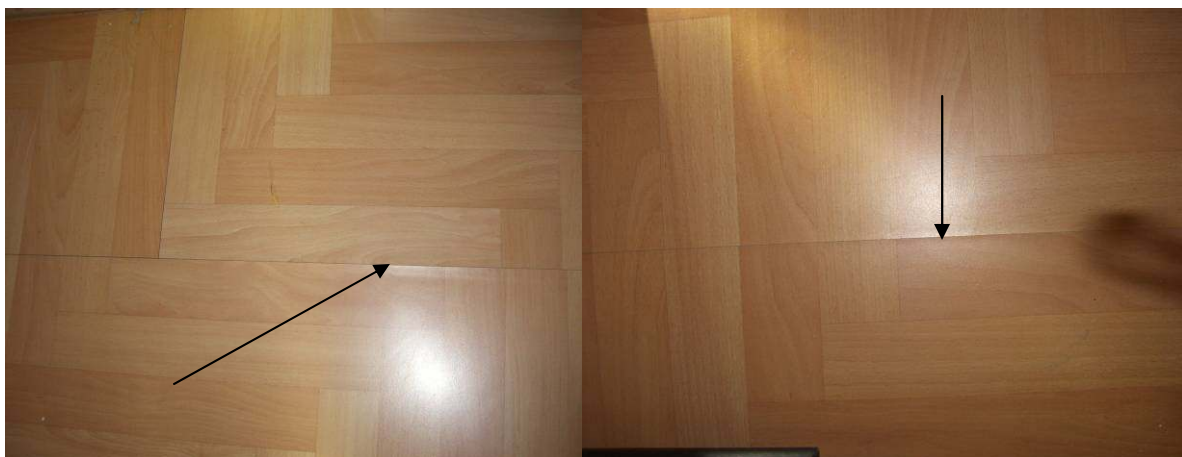
Anyaga: Kerámia, laminált parketta

Hiba 



Téli kert burkolata felpúposodott.

Hiba 



Az emeleti parketta illesztéseinél a fólia réteg elvált.

Esztétikai hiba!

4.4 Fellépők, lépcsők, korlátok

4.4.1 Fellépők

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

Anyaga: keményfa

4.4.2 Lépcsők

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

Anyaga: vasbeton

4.4.3 Korlátok

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Anyaga: acél

Hiba



A lépcső alsó karja mellől hiányzik a kapaszkodó.

4.5 Beltéri ajtók

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

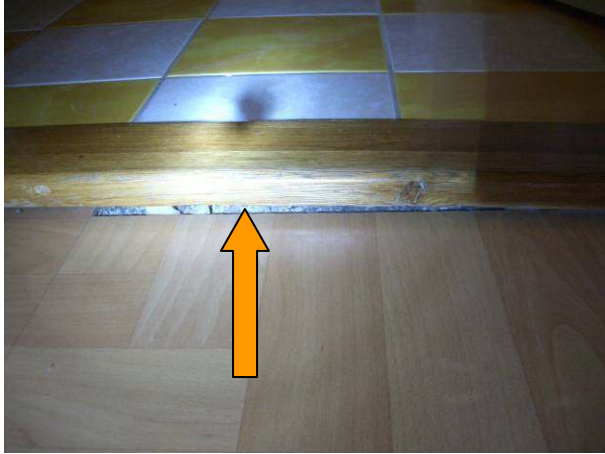
Anyaga: mdf

Hiba 



Fürdőszoba ajtó nem záródik.

Hiba 



A fürdőszobai küszöb elvált és elvetemedett.

4.6 Belső ablakok

Vizsgált	
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	✓
Javítás vagy csere	

5 Szerkezeti elemek

A vizsgáló szakembernek kötelessége megvizsgálni a strukturális elemeket, mint az alapozás, a padló, falak, oszlopok, mennyezet és a tetőszerkezet. A vizsgáló leírja az alapozás típusát, a padló, a falak, az oszlopok, mennyezet és a tető struktúráját. Minden olyan nyílást a lakótérben illetve a padláson be kell mérni, ahol észlelhető a víz okozta penészedés.

Mivel az alaptestek és az aljzati szigetelések és a legtöbb szerkezeti elem nem szemrevételezhetőek még műszeres beméréssel sem, így ezeket illetően a vizsgáló az ingatlan egyéb elemeire kifejtett hatásuk alapján tehet megállapításokat.

A vizsgálónak nem kötelessége olyan helyek vizsgálata ahova csak bontás révén juthat be, vagy amely veszélyes lehet akár a vizsgálóra akár más személyre nézve.

5.1 Alapozás, pince és járatok

Alapozás: beton sávalap + lemezalap

5.2 Oszlopok és pillérek

Anyaga: vasbeton

5.3 Aljzat

Anyaga: cement estrich

5.4 Födém

Típusa: monolit

Anyaga: vasbeton

5.5 Tető és padlás

Típusa: lapostető

Anyaga: vasbeton

6 Vízvezeték rendszer és szellőzés

A vizsgáló szakembernek kötelessége megvizsgálni a belső vízellátás és elosztás rendszerét, ez tartalmazza a vezetékek, csatlakozások, szűrők és szigetelések, csaptelepek és alkatrészek állapotfelmérését. A belső csatorna, szennyvíz és szellőző rendszerek, ide tartoznak a vezetékek szigetelésének megléte és a rendszer szakszerű működése. Továbbá a melegvíz ellátásért felelős berendezés, a normál működésért felelős vezérlés, kürtők és szellőzők. A vizsgáló leírja a vízvezetékek anyagát, csatorna és a szellőző anyagát. Fel kell tárni a vízmelegítő berendezést, elhelyezkedését, és a vízvezeték főelzáróját. Működtetnie kell a vezetékek tartozékait, a csaptelepeket, ide értve a ház külsejére szerelt csaptelepeket is kivéve, ha ezek egy külön rendszerhez vannak csatlakoztatva. Továbbá a vizsgáló feladata helyszíni vízellátás minőségének és mennyiségének a felmérése

A vizsgálónak nem kötelessége a vízellátás és a csatornázás rendszerének meghatározása (privát vagy közös). Az automata biztonsági szelepek működtetése, illetve egyéb vízvezeték szelepek, kivéve a WC öblítő ellenőrzése. A tűzoltó illetve a kerti öntöző rendszer működtetése, a Medencék, fürdők rendszerének illetve a napemeles vízmelegítési rendszerek és berendezések vizsgálata sem.

6.1 Vízvezeték, szennyvíz és szellőző rendszerek

6.1.1 Vízvezeték

Típusa: Központi felszálló vezeték lakásonként egyedi ágvezeték.

Anyaga: kompozit műanyag cső + roppantókötésű idomkapcsolók

6.1.2 Szennyvíz vezeték

Anyaga: PVC

6.1.3 Szellőző rendszer

Típusa: központi szellőzőkürtő

Anyaga: horganyzott acél

6.2 Vízellátás, vízminőség, elosztás és felszerelések

Vízellátás: közmű

6.2.1 Vízminőség

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Hiba 



Központi vízlágyító felszerelése ajánlott.

Víz keménység referencia

ppm	µS/cm	°f	Keménység
0-70	0-140	0-7	Nagyon lágy
70-150	140-300	7-15	Lágy
150-250	300-500	15-25	Enyhén kemény
250-320	500-640	25-32	Mérsékelten kemény
320-420	640-840	32-42	Kemény
420 felett	840 felett	42 felett	Nagyon kemény

6.2.2 Felszerelések

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Hiba 



Kádtöltőn megnyitáskor a zuhanyváltó mellett folyik a víz.

Hiba 



A kád elzárója hiányos.

Hiba 



A mosógép szennyvíz bekötője törött.

6.3 Melegvíz ellátás, vezérlés, kürtők és szellőzők

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

Melegvíz ellátás: központi direkt melegvíz ellátó, 2-szer 500 literes tárolóval

Gyártó: **VIESMANN**

Vezérlés: központi

6.4 Fő vízlezáró kar

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

6.5 Padlás és pincetér szellőzése

Vizsgált	
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	✓
Javítás vagy csere	

6.6 Szellőző rendszer (konyha, fürdőszoba és mosókonyha)

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Hiba 



Páraelszívó működése nem megfelelő.

7 Elektromos rendszer

A vizsgáló szakembernek kötelessége megvizsgálni az áramellátás forrását, az elosztó szekrényeket, vezetékeket, földelési vezetékeket, a fő és elosztó paneleket. Fel kell jegyezni a bejövő áramerősséget és feszültséget, illetve a kapcsolótábla helyét. Működtetni kell a lámpákat, kapcsolókat. Ellenőrizni kell a házon belüli, a garázsban lévő és a külső falakon lévő konnektorok földelését és polaritását. A kismegszakítókat, életvédelmi relét illetve a füstérzékelőket tesztelni kell, kivéve, ha ezek egy központi rendszer részei.

Meg kell határozni a hálózati feszültség, a konnektorok és vezetékek anyagát, a hálózati becsatlakozást és a fő illetve elosztó panelek helyét.

A vizsgáló szakembernek nem kötelessége működtetni vagy tesztelni az elektromos berendezéseket, a telefon és TV hálózatot, illetve a kisfeszültségű jelző és érzékelő berendezéseket.

7.1 Áram betáplálás, bekötés

3x16A 220V 50Hz



7.2 Földelési áramkör

Vizsgált	
Nem vizsgált	✓
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

Földelési áramkör központi földelő szondához csatlakozik.
A mérés csak feszültségmentes hálózaton végezhető!

7.3 Kábelezés

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

7.3.1 Belső

Típusa: Falhoronyba süllyesztett védőcsőben vezetett.
Anyaga: 1,5mm-es szigetelt rézvezeték.

7.3.2 Külső

Típusa: műanyag kábelcsatornában vezetett.
Anyaga: 1,5mm-es kettős szigetelésű sodrott rézvezeték.


Hiba 




Nem kábelcsatornában vezetett utólagos hálózat bővítés.

7.4 Csatlakoztatott berendezések és felszerelések


A lámpatestek, kapcsolók és konnektorok a házban belül és kívül illetve a garázsban

Vizsgált	
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

7.5 Konnektorok polaritása, földelése és szigeteltsége

Vizsgált	
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

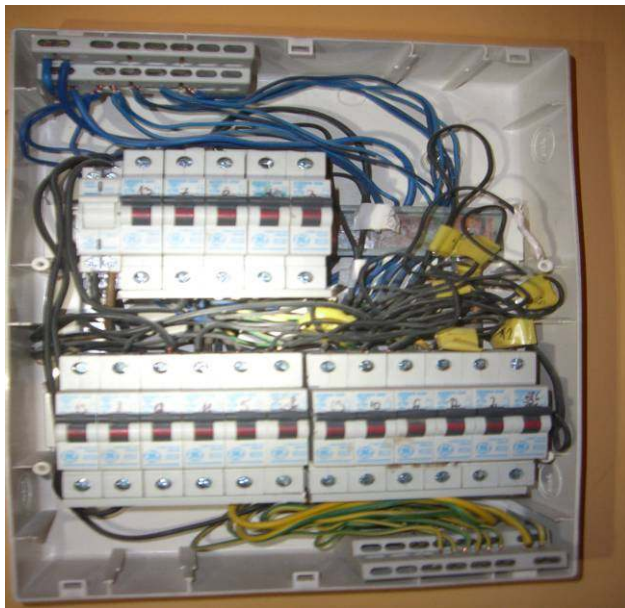
7.6 Életvédelmi relé tesztje

Vizsgált	
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

7.7 Fő és elosztó panelek helye

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Hiba 



Az áramkörök csak számozottak.
Azonosításukhoz szükséges információ nem áll rendelkezésre.

7.8 Füst és CO2 érzékelők

Vizsgált	
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	✓
Javítás vagy csere	

8 Fűtés és hűtésrendszer

A vizsgáló szakembernek kötelessége megvizsgálni a fűtés és hűtésrendszer normál működés közben, a fűtési hőleadó berendezéseket, a kéményt illetve a hűtés rendszert.

A normál működés vezérlését és az automatikus vezérlést. A vizsgálónak meg kell határozni a fűtési energiahordozót, illetve meg kell figyelni a rendszert működés közben.


A vizsgáló szakembernek nem kötelessége megvizsgálni a fűtés rendszert működés közben amennyiben az időjárási viszonyok illetve az évszaktól kifolyólag a rendszer működése kárt tehet a rendszerben. Az automata biztonsági vezérlést sem kell működtetni.

8.1 Fűtés rendszer

Energiaforrás	földgáz
Kazán típusa	" C „zárt égésterű gázkészülék
Gyártó	VIESSMANN
Fűtés rendszere	Lépcsőházanként központi kazán, le és felszálló ág. Lakásonkénti elosztó és fogyasztásmérő.
Hőleadó	lemez radiátor
Vezetékek	többrétegű kompozit cső + roppantókötésű idomkapcsolók

8.2 Normál működésű vezérlő berendezése

Központi vezérlés

Vizsgált	
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

8.3 Automatikus biztonsági vezérlő berendezés

A vizsgálathoz a kazán leállítása szükséges.

Vizsgált	
Nem vizsgált	✓
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

8.4 Szénmonoxid szint

Vizsgált	
Nem vizsgált	✓
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

8.5 Elosztó rendszerek, vezetékek

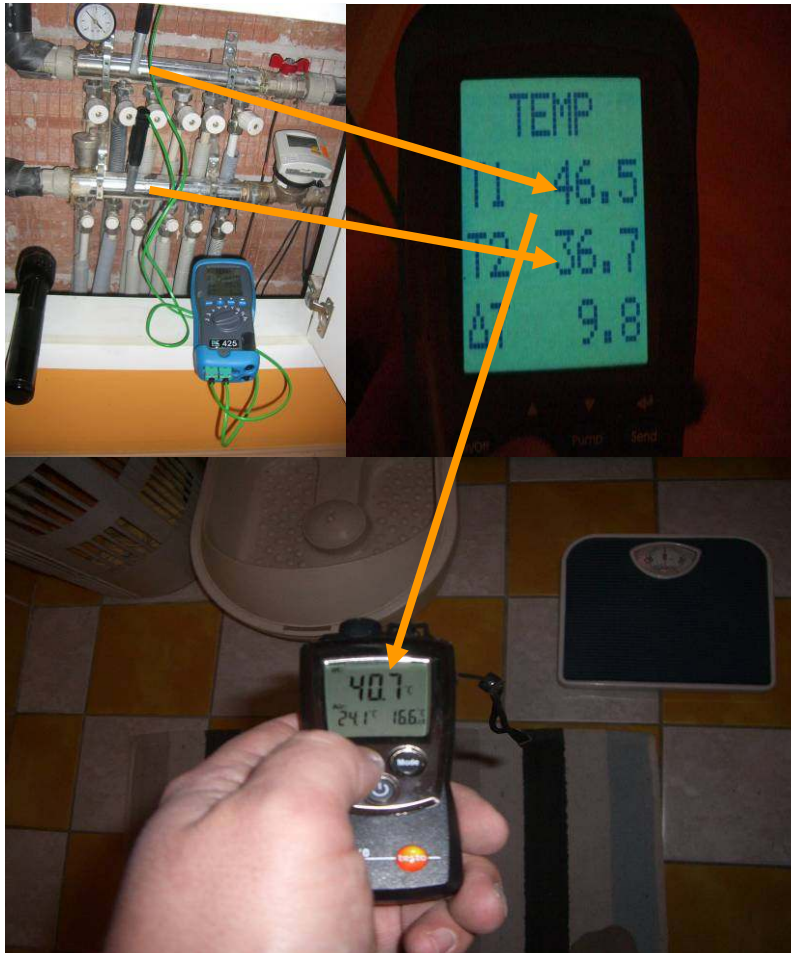
Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Hiba 




Földszinti elosztó egyik vezetéke nem volt bekötve.
Bekötés után a védővezetékéből víz folyik.
A vezeték sérült.

Hiba 



Fűtési elosztótól a radiátorig tartó vezetékszakaszokon nagy a veszteség.
A vezeték, szigetelés nélkül fut a padlóban.

8.6 Szobák hőleadó berendezései

Vizsgált	
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

8.7 Szilárd tüzelésű rendszerek

Vizsgált	
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	✓
Javítás vagy csere	

8.8 Kémények

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

8.9 Hűtésrendszer

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Típusa	Oldalfali Multi split klíma
Gyártója	 TRANE
Hőleadó	Fan coil
Hűtő teljesítmény	2x5 KW

Vezetékszigetelések elérték és több helyen sérültek.

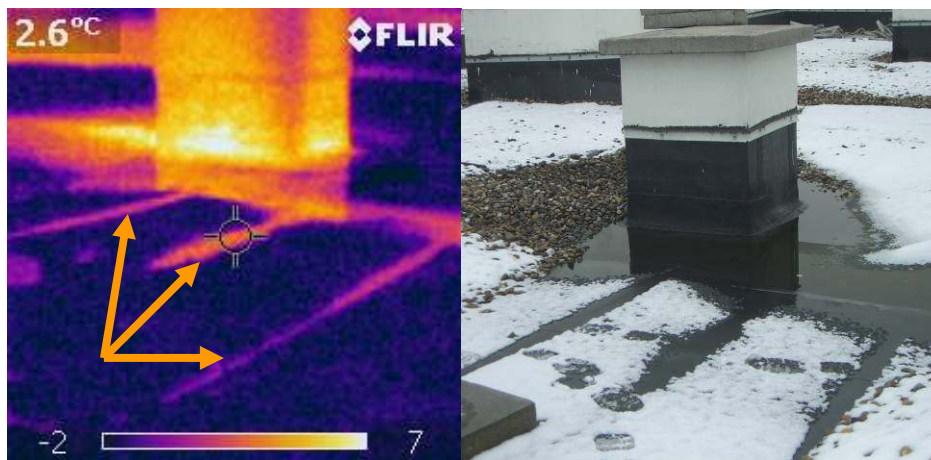
9 Szigetelés

A vizsgáló szakembernek kötelessége megvizsgálni a szigetelések meglétét, a padlás és pince helységek szellőzését, továbbá a konyha, fürdőszoba és mosókonyha szellőzését. A vizsgálónak meg kell határoznia a szigetelésnél használt anyagokat, illetve a hiányos szigetelésű helyeket. Az ingatlanban vizesedés és penészesedés esetén a vizsgáló az előbb említett helyeken a szigetelést elmozdíthatja a hiba feltárása érdekében.

9.1 Padlástér szigetelése vagy tető szigetelése

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Hiba 



A tető hőszigetelése nem megfelelő. Hővesztesség tapasztalható.

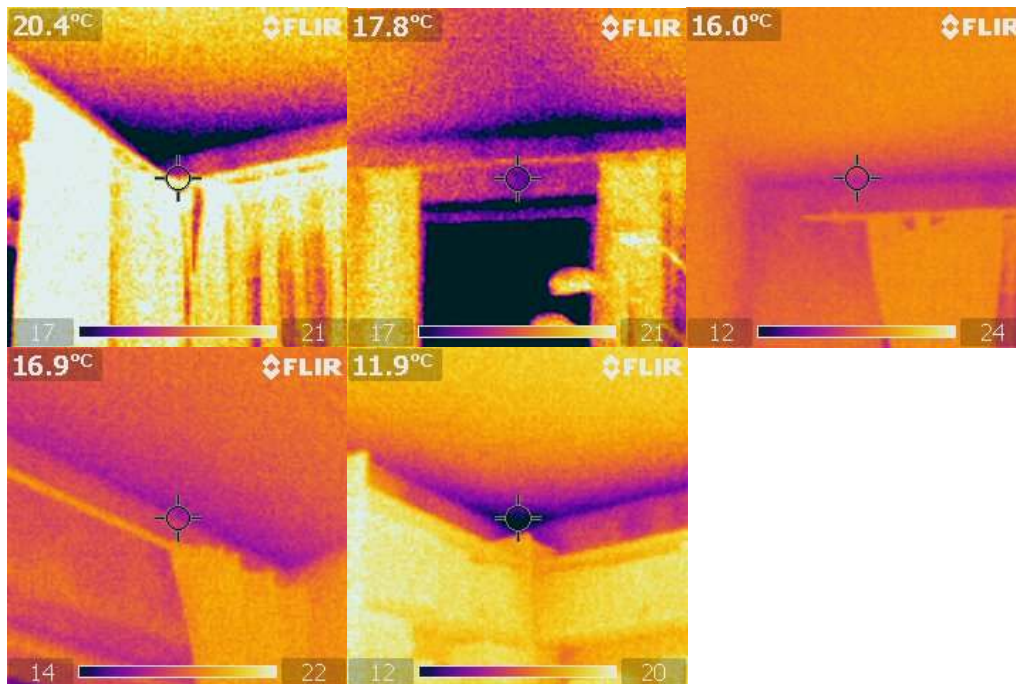
9.2 Padló alatti szigetelés

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

9.3 Falakban vagy falakon és mennyezetben lévő szigetelés

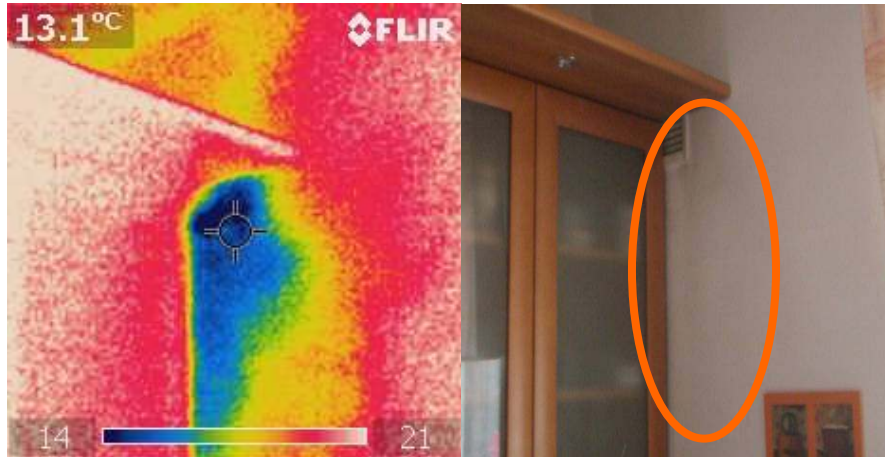
Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Hiba 



A lakás külső határoló falai mentén a födécek csatlakozási pontjainál hőhidak találhatóak.

Hiba 



A konyha szellőző vezetéke a főfalban. A bútor mögött penészedés található.

10 Beépített konyhai berendezések

A vizsgáló szakembernek kötelessége megvizsgálni és működtetni a konyha alapvető berendezéseit, mint a beépített mosogatógép, sütő, tűzhely és egyéb beépített elektromos berendezéseket. Nem kötelessége a vizsgálónak ellenőrizni az órákat, időzítőket, a termosztátok kalibrálását illetve az automata üzemmódokat. Továbbá a nem beépített berendezéseket illetve a hűtőszekrényt sem köteles megvizsgálni.

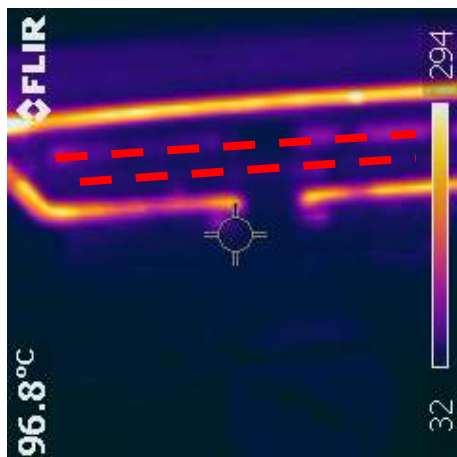
10.1 Beépített mosogatógép

Vizsgált	
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	✓
Javítás vagy csere	

10.2 Beépített sütő és tűzhely

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	✓

Hiba 



A sütő grill fokozata nem működik.

10.3 Beépített mikrohullámú sütő

Vizsgált	✓
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	
Javítás vagy csere	

10.4 Beépített hűtő

Vizsgált	
Nem vizsgált	
Nem található az ingatlanban	✓
Javítás vagy csere	

10.5 Egyéb

11 Összegzés

A következő tételek vagy felfedezések arra utalnak, hogy a rendszer vagy annak egyes elemei nem működnek rendeltetészerűen illetve hátrányosan befolyásolják az ingatlan lakhatóságát, ezért szakemberrel történő további kivizsgálást igényelnek. Az összegzés csak része a teljes jegyzőkönyvnek, annak megértése illetve az ingatlannal kapcsolatos döntés meghozatala érdekében kérem a teljes jegyzőkönyvet vegye figyelembe.

1. Tetőszerkezet

1.1. Tetőfedőanyag

Szigetelés alatt a lejtés rossz.

A csapadék nem folyik el az összefolyóig, ez károsítja a szigetelést.

A kavicságy hiányos, így nincs fizikai hatások elleni védelem.

1.2. Tetőszerkezet

A tetőn körbefutó vasbetonereszen több helyen repedések láthatóak (szerkezeti hőtágulás következményeként).

Ez későbbiekben a beton mállásához vezet.

1.3. Tetőablakok, kémény, egyéb nyílások és csatlakozási pontjaik

A vízvezető csatornáról a lombfogó kosár hiányzik.

Ez a csatorna dugulását okozhatja.

1.4. Bádogos szerkezetek

2. Külső homlokzat

2.1. Falburkolat

A vízszintes betonszerkezet szigetelése hiányos.

2.2. Külső ajtók

A télikert ajtó felső zsanérja törött.

Az ajtó ezért nem záródik, és nyitáskor kibillen.

Az étkező ajtó felső zsanérja törött.

Az ajtó ezért nem záródik, és nyitáskor kibillen.

Hálószoba tolóajtó nehezen mozgatható és nehezen záródik.

2.3. Ablakok

Körablak vasalata sérült ezért nem záródik rendesen.

2.4. Erkélyek, teraszok, tornácok, lépcsők, korlátok, télikert

Teraszon a burkolat felfagyott.

A tetőterazon a térburkolat fugáiból mélyen gyökerező gyomnövények nőnek.

A gyökerek károsíthatják a tetőterasz szigetelését!

Tetőterasz korlátja korrodált.

Terasz korlát korrodált. Ennek következtében a sarokelem rögzítési pontjai elgyengültek.

Balesetveszélyes!

A télikert üvegfelületeinek illesztésénél több helyen a szigetelés elérett illetve hiányos. A vasszerkezet ázása és kondenzációja miatt korrodált.

A padló burkolaton ázás nyomai láthatóak.

2.5. Növényzet, talaj, vízelvezetés, kocsibehajtók, járdák, támfalak

2.6. Állmennyezet és széldezska

3. Garázs

3.1. Garázsajtó

3.2. Garázs mennyezet

3.3. Garázs falak

3.4. Garázs padló

4. Ingtalan belső

4.1. Mennyezet

Az emeleti fürdőszoba mennyezetén ázás nyomai láthatóak.

Víztartalom nem mérhető.

4.2. Falak

A gipszkarton táblák illesztéseinél repedések láthatóak.

A nem kielégítő homlokzati szigetelés miatt az emeleti szobában a beton szerkezetek mentén hőhidak alakultak ki. A nagy felületi hőmérséklet különbség miatt a főfalak és szárazvakolat között páraakcsapódás alakult ki.

Jól láthatóak a szárazvakolat átmedvesedett ragasztó pogácsái.

A szárazvakolat víz tartalma a problémás pontokon magas (1,4 térfogat %).

4.3. Padló

Télikert burkolata felpúposodott.

Az emeleti parketta illesztéseinél a fólia réteg elvált.

Eszétikai hiba!

4.4. Fellépők, lépcsők, korlátok

4.4.1. Fellépők

4.4.2. Lépcsők

4.4.3. Korlátok

A lépcső alsó karja mellől hiányzik a kapaszkodó.

4.5. Beltéri ajtók

Fürdőszoba ajtó nem záródik.

A fürdőszobai küszöb elvált és elvetemedett.

4.6. Belső ablakok

5. Szerkezeti elemek

5.1. Alapozás, pince és járatok

5.2. Oszlopok és pillérek

5.3. Aljzat

5.4. Födém

5.5. Tető és padlás

6. Vízvezeték rendszer és szellőzés

6.1. Vízvezeték, szennyvíz és szellőző rendszerek

6.1.1. Vízvezeték

6.1.2. Szennyvíz vezeték

6.1.3. Szellőző rendszer

6.2. Vízellátás, vízminőség, elosztás és felszerelések:

6.2.1. Vízminőség

Központi vízlágyító felszerelése ajánlott.

6.2.2. Felszerelések

*Kádtöltőn megnyitáskor a zuhanyváltó mellett folyik a víz.
A kád elzárója hiányos.
A mosógép szennyvíz bekötője törött.*

6.3. Melegvíz ellátás, vezérlés, kürtők és szellőzők

6.4. Fő vízelzáró kar

6.5. Padlás és pincetér szellőzése

6.6. Szellőző rendszer (konyha, fürdőszoba és mosókonyha)

Páraelszívó működése nem megfelelő.

7. Elektromos rendszer

7.1. Áram betáplálás, bekötés

7.2. Földelési áramkör

7.3. Kábelezés

7.3.1. Belső

7.3.2. Külső

Nem kábelcsatornában vezetett utólagos hálózat bővítés.

7.4. Csatlakoztatott berendezések és felszerelések

7.5. Konnektorok polaritása, földelése és szigeteltsége

7.6. Életvédelmi relé tesztje

7.7. Fő és elosztó panelek helye

Az áramkörök csak számozottak.

Azonosításukhoz szükséges információ nem áll rendelkezésre.

7.8. Füst és CO₂ érzékelők

8. Fűtés és hűtésrendszer

8.1. Fűtés rendszer

8.2. Normál működésű vezérlő berendezése

8.3. Automatikus biztonsági vezérlő berendezés

8.4. Szénmonoxid szint

8.5. Elosztó rendszerek, vezetékek

*Földszinti elosztó egyik vezetéke nem volt bekötve.
Bekötés után a védővezetékből víz folyik.
A vezeték sérült.
Fűtési elosztótól a radiátorig tartó vezetékszakaszokon nagy a veszteség.
A vezeték, szigetelés nélkül fut a padlóban.*

8.6. Szobák hőleadó berendezései

8.7. Szilárd tüzelésű rendszerek

8.8. Kémények

8.9. Hűtésrendszer

Vezetékszigetelések elérték és több helyen sérültek.

9. Szigetelés

9.1. Padlástér szigetelése vagy tető szigetelése

A tető hőszigetelése nem megfelelő. Hővesztesség tapasztalható.

9.2. Padló alatti szigetelés

9.3. Falakban vagy falakon és mennyezetben lévő szigetelés

*A lakás külső határoló falai mentén a födémek csatlakozási pontjainál hőhidak találhatóak.
A konyha szellőző vezetéke a főfalban. A bútor mögött penészedés található.*

10. Beépített konyhai berendezések

10.1. Beépített mosogatógép

10.2. Beépített sütő és tűzhely

A sütő grill fokozata nem működik.

10.3. Beépített mikrohullámú sütő

10.4. Beépített hűtő

10.5. Egyéb

Az ingatlandiagnosztika.hu vizsgáló szakembereinek nem kötelességük meghatározni egyes elemek vagy rendszerek várható élettartalmát, a meghibásodás okát, a javítás alatt használatos anyagokat, eljárásokat vagy azok költségét, az ingatlan piaci értékét illetve annak értékesíthetőségét. A szakember nem ajánlhatja az ingatlan megvásárlását, sem a vételtől való elállást. A szakember nem ajánlhat szavatosságokat vagy garanciát semmire.

Nem határozhatja meg egyes rendszerek vagy azok elemeinek a tartósságát, alkalmasságát vagy hatékonyságát. Nem vizsgálhat olyan területet, vagy nem használhat olyan eljárást, amellyel kárt okozhat az ingatlanban, illetve veszélyt jelenthet a vizsgálóra vagy más személyre. Nem működtethet olyan berendezést vagy gépet, ami ki van kapcsolva vagy működésképtelen. Nem mozdíthat el személyes tárgyakat, paneleket, bútorokat, berendezéseket, növényeket, földet, havat, jeget vagy hulladékot, amely esetleg zavarja a műszerek hozzáférhetőségét vagy a rálátási viszonyokat.