



FÜGGETLEN MŰSZAKI ÁLLAPOTFELMÉRÉS

Társasházi lakás Budapest, II. kerület

Vásárlás előtti, roncsolásmentes vizsgálat · ANONIMIZÁLT MINTARIPORT

FELMÉRÉS IDŐPONTJA
2026. augusztus

MEGRENDELŐ
Anonimizálva

KÉSZÍTETTE
Pongrácz Dániel

1. Rövid összefoglaló

Ez egy anonimizált mintariport

Az alábbi dokumentum egy ténylegesen elvégzett vásárlás előtti állapotfelmérés alapján készült, bemutató céllal. A megrendelő neve, az ingatlan pontos címe és minden egyéb azonosításra alkalmas adat eltávolításra vagy általánosításra került. A műszaki megállapítások, a mérési eredmények, a besorolások és a költségbecslés az eredeti riport szerint szerepelnek – így a dokumentum hitelesen mutatja be, milyen mélységű anyagot kap kézhez a megrendelő.

A vizsgált ingatlan egy 2000-es évek elején épült, nagy kiterjedésű, zárt lakóparkban elhelyezkedő, 63 m² alapterületű lakás, amelyhez közel 20 m² fedett terasz és közvetlen kertkapcsolat tartozik. A lakópark a szokásos társasházi kereteken túlmutató szolgáltatásokat üzemeltet: uszoda, jakuzzi, szauna és gőzkabin, fitnessterem, squash-pálya, közösségi terek, portaszolgálat és parkosított kert.

A helyszíni vizsgálat alapján a lakás jó állapotú. A szerkezetek szárazak, a nedvességmérés egyetlen falszakaszon sem jelzett aktív nedvesedésre utaló értéket. A burkolatok, a nyílászárók és a gépészeti elemek szemrevételezés alapján jó állapotúak. Olyan hiba, amely azonnali beavatkozást igényelne, vagy amely a vásárlási döntést önmagában megkérdőjelezné, nem került elő.

A riport ennek megfelelően két, egymástól elkülönülő kérdéskört tárgyal. A 4–5. fejezet a lakás saját műszaki állapotát mutatja be, ahol a feltárt tételek kis súlyúak és tervezhetők. A 6. és 9. fejezet a társasház közös tulajdonú részeivel és üzemeltetési költségeivel foglalkozik – a vevő hosszú távú kiadásait ez a második kör befolyásolja lényegesen nagyobb mértékben.

Terület	Megállapítás	Besorolás
Szerkezet, nedvesség	Aktív nedvesedés nem mutatható ki; a mért értékek 13,0 – 33,5% között	ALACSONY
Terasz burkolat	A kert felőli első burkolatsor megemelkedett	ALACSONY
Falfelületek	Az előszobában egyenetlen felület; a lakás egészén tisztasági festés esedékes	ALACSONY
Nyílászárók	Két ablaksarokban kisméretű penészfolt	ALACSONY
Elektromos hálózat	Rézvezetékes hálózat, FI-relé beépítve; a relé tesztelése nem történt meg	NV
Gépészet (lakás)	Fan-coil hűtő-fűtő rendszer és padlófűtés, működő állapotban	ALACSONY
Közös részek szauna	– A szauna külső falán nedvesedés és sókivirágzás, 55,5% (WET)	KÖZEPES
Közös részek mélygarázs	– Lábazati vakolatleválás és nedvesedés, 44,5% (WET)	KÖZEPES
Tetőszerkezet	Nem volt bejárható; a tető felújítása napirenden van	NV

A besorolások jelentése

Az ALACSONY jelölés esztétikai vagy tervezhető tételt jelent. A KÖZEPES rövid távon kezelendő, de nem vészhelyzeti megállapítás. Az NV azt jelöli, hogy az adott szerkezet a vizsgálat során nem volt hozzáférhető, ezért állapotáról nyilatkozni nem lehet. Az ADOTTSÁG az ingatlan jellemzője, nem hiba.

2. Három legfontosabb döntési pont

1

A tető felújítása napirenden van, és nincs mögötte felújítási alap

A gondnok és az értékesítő tájékoztatása szerint a tetőszerkezet felújítása a társasház napirendjén szerepel, árajánlatok bekérése megtörtént. A munka pontos műszaki tartalma, a felújítandó tetőrész és a várható összeg a vizsgálat időpontjában nem volt ismert, és a tetőtérbe feljutni nem lehetett. A társasház nem képez folyamatos felújítási alapot: a nagyobb munkákat célbefizetéssel finanszírozza. Ez azt jelenti, hogy a tetőfelújítás költsége a döntés időpontjában egy összegben, tulajdoni hányad arányában jelenik meg a tulajdonosoknál. A riport ezt a tételt szándékosan nem árazza: adat hiányában bármely szám félrevezető lenne.

2

A havi fix teher lényegesen magasabb, mint a közös költség önmagában

A rendelkezésre bocsátott havi előírás értesítők alapján a lakásra jutó közös költség 85.350 Ft. Ehhez azonban a teremgarázs-beálló, a tároló és a készenléti alapidj is hozzáadódik, így a fogyasztástól független havi teher megközelítőleg 96.000 Ft – erre jön rá a fűtés, a hűtés és a vízfogyasztás. Ennek részletes bontását a 9. fejezet tartalmazza. Fontos, hogy a rendelkezésre bocsátott számlák igen alacsony fogyasztást mutatnak, ezért egy ténylegesen lakott háztartás költségeire nem adnak támpontot.

3

A lakás saját műszaki tételei kis súlyúak és időzíthetők

A lakáson belül feltárt tételek – a terasz kert felőli burkolatsora, az előszoba falfelülete és a lakás tisztasági festése – összesen 1 millió Ft körüli nagyságrendet képviselnek, és egyik sem sürgős. Ezek a birtokbavétel utáni első időszakban ütemezhetők, és részben ízlés kérdései. A műszakilag indokolt és a választás szerinti tételeket a 7. fejezet külön oszlopban kezeli.

3. Az ingatlan alapadatai

Cím	Anonimizálva — Budapest, II. kerület
Ingatlan típusa	Társasházi lakás zárt lakóparkban
Alapterület	63 m ² lakótér + közel 20 m ² fedett terasz
Elhelyezkedés	A társasház 1. emeleti szintje; a lejtős terep miatt a lakás közvetlen kertkapcsolattal rendelkezik
Építés éve	2000-es évek eleje
Belmagasság	270 cm
Tájolás	Kelet
Helyiségek	Amerikai konyhás nappali (konyha és étkező is itt kapott helyet) · szoba · hálósoba · gardrób · fürdőszoba · előszoba · fedett terasz
Fűtés / hűtés	Fan-coil hűtő-fűtő rendszer és padlófűtés, központi hőellátásról
Melegvíz	Központi, a társasház hőközpontjáról
Elektromos hálózat	Rézvezetékes; 3×20 A mérőhely, FI-relével ellátott lakáselosztó
Nyílászárók	Kétrétegű, hőszigetelt üvegezésű fa nyílászárók, elektromos redőnyökkel
Parkolás	Teremgarázs-beálló (külön albetét), valamint tároló
Felmérés napja	2026. augusztus
Alkalmazott műszer	VOLTCRAFT MF-80 kapacitív nedvességmérő



A lakás a kert felől, a fedett terasszal



Kertkapcsolat a nappali felől

A hirdetésekben szereplő eltérő alapterületről

Ugyanez az ingatlan több hirdetésben is szerepel, eltérő alapterülettel: 63 m² és 73 m². Az eltérés abból adódik, hogy a terasz területének a fele egyes hirdetésekben hozzászámításra kerül, másokban nem. A riport a 63 m² lakóteret és a hozzá tartozó fedett teraszt külön kezeli. A jogilag irányadó adat minden esetben a tulajdoni lapon szereplő érték.

4. Az ingatlan erősségei

A műszaki állapotfelmérés elsődleges célja a kockázatok feltárása, ez azonban önmagában torz képet adna. Az alábbiak a vizsgálat során rögzített, a vevő szempontjából kedvező megállapítások.

Száraz szerkezetek

A lakásban végzett nedvességmérések 13,0 – 33,5% közötti értékeket adtak. Egyetlen falszakaszon sem mértünk aktív nedvesedésre utaló (WET) értéket, és a hidegburkolatok sem mutatják a nedvesség jellemző kísérőjelenségeit.

Jó minőségű, jól záró nyílászárók

A lakásban kétrétegű, hőszigetelt üvegezésű fa nyílászárók találhatók, elektromos redőnyökkel. A szerkezetek szemrevételezés alapján jó állapotúak, a tokok és a vasalatok épek, a záródás feszes.

Ép, jó állapotú burkolatok

A hidegburkolatok sehol nem válnak el az aljzattól, a fugák épek. A melegburkolat – halszáлка mintázatú parketta – szemrevételezés alapján jó állapotú, deformáció vagy elszíneződés nélkül.

Rézvezetékes hálózat, beépített FI-relével

A hozzáférhető pontokon a vezetékhanyag réz. A lakáselosztóban FI-relé található, a mérőhely két ponton plombált, 3×20 A névleges értékkel. Ez a kiépítés a szokásos háztartási igényeket kiszolgálja.

Karbantartott közös részek

A lépcsőházak és folyosók frissen festettek, a burkolatok rendezettek. A gondnok tájékoztatása szerint az ilyen jellegű karbantartási munkákat a társasház folyamatosan végzi, ennek fedezete a közös költség része. A bejáráson tapasztaltak ezzel a tájékoztatással összhangban vannak.

Két éven belül felújított hőközpont

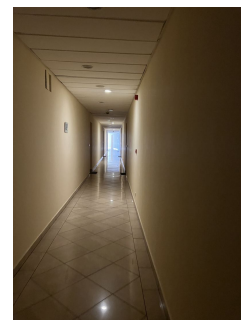
A gondnok tájékoztatása szerint a kazánok cseréje és a hőközpont gépészeti felújítása az elmúlt két évben megtörtént, a berendezések garanciális időszakban vannak. A gépházban látottak – az egységek megjelenése és állapota – ezzel a tájékoztatással összhangban vannak.



Szoba parkettával, nagy üvegfelülettel



Kétrétegű, hőszigetelt fa nyílászáró



Frissen festett közös folyosó

5. Részletes megállapítások – a lakás

Az alábbi blokkok elkülönítik a helyszínen rögzített megfigyelést, annak műszaki jelentését és a javasolt lépést. Ahol az ok megjelölése szükséges, az feltételezésként szerepel: roncsolásmentes vizsgálat alapján az okok bizonyossággal nem állapíthatók meg.

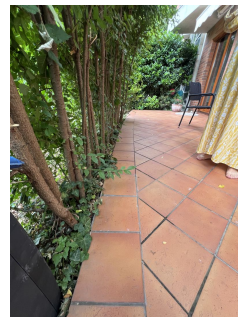
1. A terasz kert felőli első burkolatsora megemelkedett

ALACSONY

MEGFIGYELÉS	A fedett terasz burkolata összességében ép, a lapok szilárdan illeszkednek. A kert felőli, legkülső burkolatsornál azonban a lapok megemelkedése és a fugák nyílása figyelhető meg. A terasz többi részén ez a jelenség nem jelentkezik.
MIT JELENT?	A jelenség feltételezhetően azzal függ össze, hogy a szegélynél csapadékvíz jutott a burkolat alá, és a fagyási-olvaszási ciklusok megemelték a lapokat. Az érintett sáv keskeny, a jelenség lokális, a terasz használhatóságát jelenleg nem korlátozza. Kezelés nélkül az érintett szakasz várhatóan tovább bővül.
JAVASOLT LÉPÉS	Az érintett burkolatsor visszabontása, az aljzat és a szegély vízzáró kialakításának helyreállítása, majd a lapok visszarakása. A munka tényleges kiterjedése csak a bontás után válik ismertté: elképzelhető, hogy a beavatkozás a legkülső sávra korlátozható, de az sem zárható ki, hogy a terasz teljes burkolatának bontása, új vízszigetelése és újraburkolása szükséges. A költségbecslés a két esetet külön kezeli. Az ütemezés szabadon választható, a munka nem sürgős.
KÖLTSÉG	50.000 – 200.000 Ft, ha csak a legkülső sáv érintett · 300.000 – 500.000 Ft a terasz teljes újraburkolása esetén



A kert felőli legkülső burkolatsor



A terasz egésze, ép burkolattal

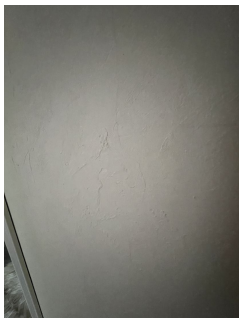
A burkolat anyagköltsége miért nem szerepel a becslésben?

A társasház külső burkolatai a teljes komplexumon egységes megjelenésűek. A körbejárás alapján ugyanaz a burkolattípus jelenik meg mindenütt, ezért nem biztosított, hogy a burkolat szabadon megválasztható. A burkolat beszerezhetőségét és a társasház ezzel kapcsolatos elvárását a munka megkezdése előtt tisztázni szükséges. Ezért a teljes újraburkolásra vonatkozó összeg tudatosan csak a munkadíjat és a segédanyagot fedi le, a burkolat árát nem. A legkülső sávra korlátozódó beavatkozásnál a meglévő lapok visszarakásával lehet számolni, ott az összeg az anyagot és a segédanyagokat is tartalmazza.

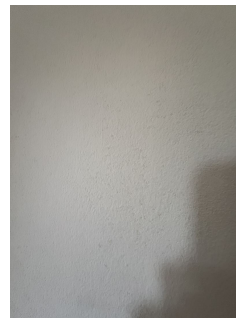
2. Az előszoba falfelülete egyenetlen

ALACSONY

MEGFIGYELÉS	Az előszoba falfelületén sűrű megvilágításban jól láthatóan egyenetlen a glettelés: hullámok és a simítás nyomai rajzolódnak ki a festék alatt. A hiba esztétikai jellegű, a felület ép, leválás vagy repedés nincs.
MIT JELENT?	A felület állapota miatt itt önmagában a tisztasági festés nem hoz eredményt: a festék az egyenetlenséget nem fedi el, sűrű fényben a hiba a festés után is látható marad. Ez a helyiség a lakás bejárat tere, ezért esztétikailag hangsúlyos.
JAVASOLT LÉPÉS	A falfelület újraglettelése, csiszolása, majd festése. A többi helyiségtől eltérő, nagyobb munkaigényű tétel, ezért külön költség soron szerepel.
KÖLTSÉG	100.000 – 140.000 Ft — 20 m ² falfelületre, anyaggal együtt



Egyenetlen felület sűrű fényben



A simítás nyomai a festék alatt

3. A lakás egészén tisztasági festés esedékes

ALACSONY

MEGFIGYELÉS	A falfelületek az előszobán kívül mindenütt épek és sík felületűek, leválás vagy repedés nincs. A festés állapota azonban használt: a felület helyenként kopott, elszíneződött.
MIT JELENT?	Ez nem műszaki hiba, hanem a használatból eredő elhasználódás. A felújítás időzítése és mértéke a vevő döntése, ezért a költségbecslésben a választás szerinti oszlopban szerepel.
JAVASOLT LÉPÉS	Tisztasági festés a lakás előszobán kívüli helyiségeiben. Beköltözés előtt a leggazdaságosabb elvégezni, amikor a helyiségek üresek.
KÖLTSÉG	464.000 – 696.000 Ft — 232 m ² falfelületre, anyaggal együtt



Nappali – ép, sík falfelületek



Belső nyílászárók és falfelületek

4. Kisméretű penészfoltok két ablaksarokban

ALACSONY

MEGFIGYELÉS	A nappaliban és a szobában, a nyílászárók felső sarkainál kisméretű, sötét foltok figyelhetők meg. A foltok környezetében mért nedvességtértékek: 30,0% és 33,0%, a helyiségek belső falain 13,0% (DRY). Aktív nedvesedésre utaló (WET) értéket egyik ponton sem mértünk. A falfelület ép, a szerkezet száraz.
MIT JELENT?	A jelenség feltételezhetően páralecsapódásból ered, nem szerkezeti nedvességből: a nyílászárók jó minőségűek és feszesen záródnak, ami mellett a helyiségek légcseréje a nyílászárók szellőztető funkciója vagy rendszeres keresztthuzatos szellőztetés nélkül nem elegendő. Az ablaksarok a helyiség leghidegebb pontja, a pára itt csapódik ki először. A foltok mérete kicsi, terjedésre utaló jelet nem tapasztaltunk.
JAVASOLT LÉPÉS	A foltok mechanikus eltávolítása és gombaölő alapozás a festés előtt – ez a tisztasági festés részeként, külön költség nélkül elvégezhető. Használat során javasolt a nyílászárók résszellőztető állásának rendszeres alkalmazása, illetve napi keresztthuzatos szellőztetés.
KÖLTSÉG	Külön költség nélkül — a tisztasági festés részeként kezelhető



Ablaksarok, 30,0% mért érték



Másik ablaksarok, 33,0% mért érték

5. Az FI-relé működése nem volt ellenőrizhető

NV

MEGFIGYELÉS	A lakáselosztóban FI-relé található. A relé testgombos kioldását a vizsgálat időpontjában nem végeztük el, mert a lakásban mosógép üzemelt, és a kioldás a program megszakításával járt volna.
MIT JELENT?	Az FI-relé meglepte önmagában kedvező. Működőképessége azonban csak tesztelés útján igazolható, ezért állapotáról ez a riport nem nyilatkozik.
JAVASOLT LÉPÉS	A relé működése a testgomb megnyomásával néhány másodperc alatt ellenőrizhető. Az ingatlanra készülő villamos biztonsági felülvizsgálat ezt a pontot is lefedi, így a kérdés annak eredményéből meg fog válaszolódni. Amennyiben a relé nem old ki, annak cseréje villanyszerelői feladat.
KÖLTSÉG	Nincs hozzárendelt költség



Lakáselosztó FI-relével



Mérőhely – 3×20 A kismegszakítók

6. Eltérő burkolat a szoba terasz felőli sávjában

ADOTTSÁG

MEGFIGYELÉS	A szoba padlóburkolata halszálka mintázatú parketta, a terasz előtti sávban azonban hidegburkolat található, a kettőt fém burkolatelválasztó profil választja el. Az eladó tájékoztatása szerint a parketta ezen része egy korábbi, nyitva felejtett ablakon beverő eső miatt károsodott, és ezt a szakaszt cserélték hidegburkolatra. A tájékoztatás szerint ezt az állapotot ők maguk is így vásárolták.
MIT JELENT?	A megadott magyarázattal összhangban áll, hogy a külső falszakaszokon és a terasz felőli csatlakozásoknál sem a mérés, sem a szemrevételezés nem jelzett nedvesedést. Az eltérő burkolat így a jelenlegi állapot alapján esztétikai kérdés, nem aktív hiba jele. A károsodás okát a riport nem tudja megerősíteni – az eladói adatközlés és a mérési eredmény egymásnak nem mond ellent.
JAVASOLT LÉPÉS	Műszaki beavatkozás nem szükséges. Az egységes padlóburkolat helyreállítása ízlés kérdése, a választás szerinti tételek közé tartozik.



A burkolatváltás elválasztó profillal



A parketta állapota a szoba többi részén

6. A társasház és a közös tulajdonú részek

A megrendelés kiterjedt a társasház közös tulajdonú részeinek áttekintésére is. Az alábbi megállapítások nem a lakás állapotára vonatkoznak, és a hozzájuk tartozó munkák nem a vevőt közvetlenül, hanem a társasházat terhelik – tulajdoni hányad arányában. Ezért a 7. fejezet végösszege ezeket a tételeket nem tartalmazza. A vevő szempontjából mégis lényegesek, mert a jövőbeni célbefizetések nagyságát befolyásolják.

1. Nedvesedés és sókivirágzás a szauna külső falán

KÖZEPES

MEGFIGYELÉS	A wellness részlegben, a szauna külső falán vakolatleválás és sókivirágzás figyelhető meg a lábazati sávban. A mért érték a károsodott szakaszon 55,5% (WET). A társasház egyéb bejárt közös helyiségeiben ehhez hasonló jelenséget nem tapasztaltunk.
MIT JELENT?	A sókivirágzás azon a felületen jelenik meg, ahol a szerkezetből a nedvesség elpárolog. A jelenség forrása több okra vezethető vissza – a wellness tér magas páratartalma, gépészeti szivárgás vagy a szerkezet felőli nedvességfelvétel egyaránt szóba jön. A forrás azonosítása feltárást igényel, roncsolásmentes vizsgálattal nem dönthető el.
JAVASOLT LÉPÉS	A megállapítás jelzése a közös képviselet felé, és a forrás feltárása a felújítási döntések előtt. Vevői szempontból javasolt megkérdezni, hogy a jelenség szerepel-e a közgyűlési hibalistákon.
KÖLTSÉG	A társasházat terhelő tétel — a riport nem árazza



Sókivirágzás a lábazati sávban, 55,5% (WET)



A fal állapota a károsodott szakasz felett

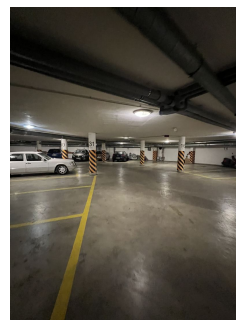
2. Lábazati nedvesedés a mélygarázs alsó szintjén

KÖZEPES

MEGFIGYELÉS	A mélygarázs alsó szintjén, több ponton a lábazati sávban vakolatleválás és nedvesedés figyelhető meg. Mért értékek: 44,5% (WET) a károsodott szakaszon, valamint 32,5% és 30,0% a környező felületeken. A garázs padlófelülete, a pillérek és a földem szemrevételezés alapján rendezett állapotúak.
MIT JELENT?	Terepszint alatti szerkezeteknél a lábazati nedvesedés gyakori jelenség, amely önmagában nem utal szerkezeti problémára. Feltételezhetően a talaj felőli nedvességfelvételtől van szó. A vasbeton szerkezet szempontjából az a lényeges kérdés, hogy a nedvesség tartós-e, és eléri-e a vasalást – ez a jelenlegi állapotban nem állapítható meg.
JAVASOLT LÉPÉS	Rendszeres megfigyelés, és a jelenség jelzése a közös képviselő felé. A közgyűlési jegyzőkönyvekből kiderülhet, hogy a kérdés napirenden van-e.
KÖLTSÉG	A társasházat terhelő tétel — a riport nem árazza



Lábazati vakolatleválás, 44,5% (WET)



A mélygarázs általános állapota

3. A tetőszerkezet nem volt vizsgálható

NV

MEGFIGYELÉS	A tetőtérbe a vizsgálat során feljutni nem lehetett, így a tetőszerkezet, a héjazat és a bádogos szerkezetek állapotát nem vizsgáltuk. A gondnok és az értékesítő tájékoztatása szerint a tető felújítása a társasház napirendjén szerepel, és árajánlatok bekérése megtörtént. Arra a kérdésre, hogy a tető mely része és milyen okból szorul felújításra, a helyszínen egyikük sem tudott választ adni. A társasházban lakó értékesítő sem rendelkezett erről információval.
MIT JELENT?	Egy tetőfelújítás műszaki tartalma nagyságrendekkel eltérő költséget jelenthet: a héjazat cseréje, a teljes szerkezet felújítása, a bádogozás és a hőszigetelés cseréje egymástól lényegesen különböző tételek. Adat hiányában ez a riport nem ad becslést, mert bármely szám félrevezető volna. Mivel a társasház nem képez felújítási alapot, a munka finanszírozása célbefizetéssel várható.
JAVASOLT LÉPÉS	A közgyűlési jegyzőkönyvek, a beérkezett árajánlatok és a felújítás műszaki tartalmának bekérése a közös képviselőtől. Ezek a dokumentumok az értékesítőn keresztül megkérésre kerültek; beérkezésükkel a kérdés számszerűsíthetővé válik.
KÖLTSÉG	Nem árazható — a dokumentumok beérkezéséig

A közös részek további megállapításai

Hőközpont, kazánok	A gondnok tájékoztatása szerint a kazánok cseréje és a gépészet felújítása az elmúlt két évben megtörtént, a berendezések garanciálisak. A gépházban a berendezések rendezettek, korróziót vagy szivárgásra utaló nyomot nem tapasztaltunk.
Uszoda	A bejárás napján a medence le volt engedve, műszaki hiba jelzésével. A gondnok tájékoztatása szerint a hibát kijavították, és a medencét a vizsgálatot követő napon feltöltik. Ezt a riport nem tudta ellenőrizni – adatközlésként szerepel.
Wellness, sportlétesítmények	Jakuzzi, szauna, gőzkabin, fitneszterem és squash-pálya. A helyiségek és burkolataik szemrevételezés alapján rendezett, karbantartott állapotúak.
Lépcsőházak, folyosók	Frissen festett falfelületek, ép burkolatok. A gondnok tájékoztatása szerint az ilyen jellegű karbantartás folyamatos, fedezete a közös költség része.

Felújítási alap

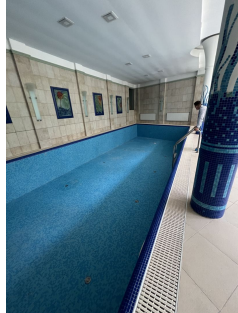
A társasház nem képez folyamatos felújítási alapot. A nagyobb munkákat célbefizetéssel finanszírozza, amelyről évente egy vagy két alkalommal tartott közgyűlés dönt, előzetesen összeállított hibalista alapján.

Ázásnyomok másutt

A bejárt közös helyiségekben – a szauna külső falát leszámítva – ázásra utaló nyomot nem találtunk.



Hőközpont – kazánsor



Uszoda a bejárás napján



Jakuzzi a wellness részlegben

7. Költségbecslés

A becslés két, egymástól elkülönített oszlopban szerepel. Az A oszlop azokat a tételeket tartalmazza, amelyek műszaki okból indokoltak. A B oszlop azokat, amelyek a vevő döntésétől függenek: elhagyhatók, halaszthatók, vagy az igényektől függően bővíthetők. A két oszlop nem rangsorol – a B oszlop tételei nem elhanyagolhatóbbak, csak más természetűek.

Tétel	Számítás alapja	A) Műszakilag indokolt	B) Választás szerinti
Terasz – csak a kert felőli burkolatsor bontása és visszarakása	munkadíj, anyag és segédanyag	50.000 – 200.000 Ft	—
Terasz – teljes bontás, új vízszigetelés és újraburkolás	munkadíj + segédanyag, burkolat nélkül	300.000 – 500.000 Ft	—
Előszoba – újraglettelés és festés	20 m ² falfelület · 5.000 – 7.000 Ft/m ² , anyaggal	100.000 – 140.000 Ft	—
Tisztasági festés a lakás többi helyiségében	232 m ² falfelület · 2.000 – 3.000 Ft/m ² , anyaggal	—	464.000 – 696.000 Ft
Penészfoltok kezelése, gombaölő alapozás	a festés részeként elvégezhető	0 Ft	—
FI-relé működési tesztje	a villamos biztonsági felülvizsgálat lefedi	0 Ft	—
Részösszeg	a terasz két sora egymás alternatívája	150.000 – 640.000 Ft	464.000 – 696.000 Ft
Tartalék 10%		15.000 – 64.000 Ft	46.000 – 70.000 Ft
Összesen		165.000 – 704.000 Ft	510.000 – 766.000 Ft

MINDKÉT KATEGÓRIA EGYÜTT

675.000 – 1.470.000 Ft

A terasz két költségsora egymás alternatívája: a munka megkezdésekor derül ki, hogy a beavatkozás a legkülső sávra korlátozható-e, vagy a terasz teljes burkolatát érinti. A részösszeg ennek megfelelően a szűkebb beavatkozás alsó értékétől a teljes újraburkolás felső értékéig terjed.

Miért ilyen tág a becsült sáv?

A sávok alsó és felső határa között az anyagválasztás és a kivitelező árszínvonala okozza a különbséget, ami a vevő döntése. A festési tételeknél a falfelületet az alapterület négyszereseként vettük figyelembe – ez a gyakorlatban bevált közelítés, a pontos mennyiség helyszíni felméréssel határozható meg. A becslés a felmérés napján érvényes budapesti árszínvonalon készült, és nem árajánlat.

Amit ez a táblázat nem tartalmaz

A táblázat kizárólag a lakást terhelő tételeket összegzi. Nem tartalmazza a társasház közös tulajdonú részeinek munkáit – ide értve a tervezett tetőfelújítást, a szauna külső falának és a mélygarázs lábazatának ügyét –, mert ezek nem a vevőt közvetlenül, hanem a társasházat terhelik, célbefizetés formájában, tulajdoni hányad arányában. Ezek nagyságrendje a közgyűlési dokumentumok beérkezéséig nem határozható meg.

8. Gépészeti és elektromos rendszerek

Fűtés	Padlófűtés és fan-coil rendszer, a társasház központi hőellátásáról. A lakásban külön gépészeti szekrény található keringtető szivattyúval, táglási tartállyal és nyomásmérővel.
Hűtés	A fan-coil egységek hűtésre is alkalmasak, a központi rendszerről. A beltéri egységek GEA gyártmányúak, fokozatkapcsolós szabályozással. A hűtés a havi előírásban külön mért tételként jelenik meg.
Melegvíz	Központi, a társasház hőközpontjáról, mellékvízmérőkkel.
Szellőzés	A jelenlegi hálósoba – amely az eredeti alaprajzon konyha volt – nem rendelkezik ablakkal, azonban a korábbi konyhai elszívás megmaradt, így a helyiség gépi szellőzése biztosított.
Elektromos mérőhely	3×20 A, két ponton plombált, műanyag mérőszekrényben. Szemrevételezés alapján rendezett kialakítás. A mérőhely önmagában nem kockázat, hanem adottság.
Lakáselosztó	Kétsoros elosztó, FI-relével. A kiépítés az építés korabeli. A vezetéktanyag a hozzáférhető pontokon réz.
Redőnyök	Elektromos működtetésű redőnyök.
Adatátvitel	Optikai internetcsatlakozás.



Gépészeti szekrény a lakásban



GEA fan-coil beltéri egység



Plombált mérőhely

A vezetéktanyagról szóló megállapítás korlátja

A vezetéktanyagra vonatkozó megállapítás kizárólag azokra a pontokra vonatkozik, ahol tényleges hozzáférés volt – a lakáselosztónál és a bontott szerelvényeknél. A falban futó hálózat teljes egészére ebből következtetést levonni nem lehet. Az ingatlanra készülő villamos biztonsági felülvizsgálat erre a kérdésre is választ ad.

9. Üzemeltetési költségek

Az alábbi bontás a rendelkezésre bocsátott havi előírás értesítőik alapján készült. A vevő szempontjából az a lényeges, hogy a gyakran hivatkozott közös költség önmagában nem fedi le a havi terhet.

Tétel	Számítás alapja	Havi összeg
Közös költség (lakás)	1.174 Ft/m ² · 72,7 m ²	85.350 Ft
Készenléti alapidj	11 Ft/légköbméter · 173,25 m ³	1.905 Ft
Tároló	albetét szerinti előírás	1.175 Ft
Teremgarázs-beálló közös költsége	587 Ft/m ² · 13,2 m ²	7.750 Ft
Fogyasztástól független teher		96.180 Ft / hó

Erre az összegre jön rá a fűtés, a hűtés és a vízfogyasztás, amelyek mért tételek. A rendelkezésre bocsátott értesítőik havi végösszege 99.705 Ft és 114.865 Ft között mozgott.

A számlák nem egy szokásos háztartás fogyasztását mutatják

A rendelkezésre bocsátott értesítőkön a fűtés óraállása 2025 novembere és 2026 júliusa között – egy teljes fűtési szezont magában foglalva – mindössze mintegy 4,8 GJ-lal emelkedett, a hűtésmérő állása pedig ugyanezen időszak alatt egyáltalán nem változott. A vízfogyasztás havi 0,81 és 1,63 m³ között mozgott. Ezek az értékek jóval a szokásos háztartási fogyasztás alatt vannak, ezért a számlák végösszegéből a vevő saját várható rezsijére következtetni nem lehet. Külön figyelmet érdemel, hogy a hűtés egységára az értesítőkön 19.722 Ft/GJ, míg a fűtésé 2.584 Ft/GJ – a hűtés tényleges használata tehát a fűtésnél lényegesen nagyobb fajlagos költséggel jár. Javasolt egy nyári időszakra vonatkozó, ténylegesen lakott lakás értesítőjét bekérni a közös képviselőtől.

A teremgarázs-beálló

A teremgarázs-beálló külön albetét, amely a hirdetés szerint külön megvásárolható. Ez azt jelenti, hogy a vételár mellett külön vagyonszerzési illeték is felmerül, és a fenti táblázatban szereplő havi 7.750 Ft is csak a beálló megvásárlása esetén terheli a vevőt. A pontos konstrukciót az adásvételi dokumentumokból szükséges tisztázni.

10. Módszertani záradék

A vizsgálat roncsolásmentes, szemrevételezéses állapotfelmérés, amely a helyszínen, a felmérés időpontjában hozzáférhető felületekre és szerkezetekre terjedt ki. A felmérés nem terjedt ki bontásra, feltárássra, méretezésre, statikai számításra, valamint a burkolatok, álmennyezetek, beépített bútorok és falszerkezetek mögötti, takart részekre.

A nedvességmérés VOLTcraft MF-80 kapacitív műszerrel készült. A kapacitív mérés a felszín alatti néhány centiméteres rétegben lévő nedvességtartalommal arányos jelzést ad, amelyet a burkolat anyaga, a fémtartalom és a felület kialakítása befolyásolhat. A közölt értékek ennek megfelelően összehasonlítható jellegűek: elsősorban az azonos szerkezeten mért értékek egymáshoz viszonyított eltérése hordoz információt.

A riportban szereplő okok és összefüggések – ahol ezt a szöveg külön jelzi – feltételezésként szerepelnek. Roncsolásmentes vizsgálat alapján a károsodások oka bizonyossággal nem állapítható meg; ehhez feltárás szükséges. Az eladótól, a gondnoktól és az értékesítőtől származó információk adatközlésként szerepelnek, azok valóságtartalmát a riport nem igazolja.

A költségbecslés tájékoztató jellegű, a felmérés napján érvényes budapesti árszínvonalon készült, és nem minősül árajánlatnak. A tényleges kivitelezési költséget a választott anyagok, a kivitelező árszínvonala és a munka megkezdése után feltároló körülmények befolyásolják.

A riport a megrendelő tájékoztatására készült, a vásárlási döntés előkészítéséhez. A döntés felelőssége a megrendelőé. A riport nem helyettesíti a jogi átvilágítást, a statikai szakvéleményt, a villamos biztonsági felülvizsgálatot, valamint a társasházi dokumentumok tételes áttekintését.

Pongrácz Dániel

Független műszaki állapotfelmérés

ingatlanmuszaki.hu
hello@ingatlanmuszaki.hu
06 30 074 8748

11. Vevői tájékoztató

Rövid háttérmagyarázatok a riportban használt fogalmakhoz.

Célbefizetés és felújítási alap

A felújítási alap folyamatosan gyűlő tartalék, amelyet a tulajdonosok a közös költséggel együtt fizetnek. Ha a társasház nem képez ilyen alapot – mint jelen esetben –, a nagyobb munkákat célbefizetéssel finanszírozza: a közgyűlés dönt egy konkrét munkáról, és annak költségét a tulajdonosok tulajdoni hányad arányában, egy összegben vagy néhány részletben fizetik meg. Vevői szempontból ez azt jelenti, hogy a jövőbeni nagyobb kiadás nem oszlik el a havi költségben, hanem egyszerre jelentkezik.

Fan-coil rendszer

Központi hőellátásról működő, ventilátoros hőcserélő, amely fűtésre és hűtésre egyaránt alkalmas. Előnye, hogy nincs szükség egyedi kültéri egységre. Használatakor érdemes tudni, hogy a fűtés és a hűtés a központi rendszer üzemmódjától függ, és a hűtés fogyasztása külön mért, jellemzően magasabb fajlagos áron elszámolt tétel.

Kapacitív nedvességmérés

Roncsolásmentes eljárás: a műszer a felület alatti néhány centiméteres réteg nedvességtartalmával arányos értéket jelez. Az eredményt a burkolat anyaga és a szerkezet fémtartalma befolyásolhatja, ezért a mért számok elsősorban összehasonlításra alkalmasak: az azonos szerkezeten mért, kiugró érték jelent információt.

Sókvirágzás

Fehéres, kristályos lerakódás a falfelületen. A szerkezetben oldott sók akkor kristályosodnak ki, amikor a nedvesség a felületen elpárolog. Ebből következik, hogy a károsodás nem feltétlenül ott jelenik meg, ahol a nedvesség a szerkezetbe jut, hanem ott, ahol távozni tud.

Páralecsapódás az ablaksarkokban

A jó minőségű, feszesen záró nyílászárók jelentősen csökkentik az épület természetes légcseréjét. A használat során keletkező pára így bent marad, és a helyiség leghidegebb pontján – jellemzően az ablak felső sarkánál – csapódik ki. A jelenség nem szerkezeti hiba, hanem használati kérdés, és rendszeres, rövid kereszthuzatos szellőztetéssel vagy a nyílászárók résszellőztető állásának használatával kezelhető.

Az »NV« jelölés

Azt jelenti, hogy az adott szerkezet a vizsgálat során nem volt hozzáférhető. Ez nem azt jelenti, hogy a szerkezet hibás, és azt sem, hogy rendben van – kizárólag azt, hogy állapotáról nyilatkozni nem lehet. Ahol ez a jelölés szerepel, a riport megadja, hogyan lehet a kérdést utólag tisztázni.

Amit a döntés előtt még érdemes beszerezni

A közgyűlési jegyzőkönyvek az elmúlt időszakból (a feltárt hibák és a megvalósult, illetve elmaradt felújítások miatt) · a tetőfelújítás műszaki tartalma és a beérkezett árajánlatok · a társasház hátralékkimutatása · a hatályos alapító okirat, szervezeti és működési szabályzat, valamint házirend · a tulajdoni lap mindhárom albetéte · az energetikai tanúsítvány · a villamos biztonsági felülvizsgálat eredménye.