

HolaHáz - Otthonra találsz.

www.holahaz.hu

Új építésű ingatlanra vágysz meglepetések nélkül?

Az **újépítésű ingatlan nem automatikusan kockázatmentes** - bármennyire is csábító ezt hinni. Sőt: pont azért tud kellemetlen meglepetést okozni, mert a „minden új, tehát minden rendben lesz” logika könnyen elaltatja az éberséget. Nézzük, hol szokott megcsúszni a történet, és mit tehetsz, hogy ne a kulcsátadás napján kezdődjön a stressz.



Miért hisszük azt, hogy „új = gondtalan”?

Az újépítésű lakás vonzereje érthető: friss műszaki tartalom, modern alaprajz, új nyílászárók, energiatakarékos megoldások - és gyakran az az ígéret, hogy „csak be kell költözni”. Ezzel szemben a valóság az, hogy az újépítésű vásárlás *projektvásárlás* is: határidők, kivitelezési minőség, adminisztráció és garanciális ügyintézés egyaránt része lehet a csomagnak.

A leggyakoribb félreértések:

- **„A szerződésben fix a dátum”**: a határidő sokszor feltételekhez kötött, vagy vannak benne kibúvók.
- **„Új épületben nincs hiba”**: hibák lehetnek, csak még nem derültek ki.
- **„Az engedélyek úgyis meglesznek”**: általában igen, de csúszhatnak, hiányozhatnak, vagy pótlásra szorulhatnak.

A három klasszikus buktató: átadás, engedély, garancia

Az alábbi három pont külön-külön is képes felborítani a költözési tervet - együtt pedig kifejezetten költséges tud lenni.

- **Csúszhat az átadás**: időjárás, anyaghiány, alvállalkozói késések, műszaki módosítások - mind valós okok. A gond ott kezdődik, ha te már felmondtad az albérletet, eladtad a régi lakást, vagy időre ütemezett hitelkifizetéssel számolsz.
- **Hiányozhat a használatbavételi engedély (vagy elhúzódhat az eljárás)**: költözni, közműveket véglegesíteni, banki folyósítást lezárni - ezeknél mind számít, hogy a papírok rendben vannak-e. Ha nincs meg a szükséges dokumentáció, az gyakran nem „egy aláírás”, hanem idő.

- **Elhúzódhatnak a garanciális javítások:** repedések, beállítatlan nyílászáró, lejtésproblémák, burkolati hibák, beázás - tipikus „apró” gondok, amik a mindennapokban nagyon is nagyok. Ráadásul a javítások szervezése sokszor több kör, több szereplő és sok egyeztetés.



Téma	Amit sokan várnak	Ami gyakran történik
Átadás	[+] Pontosán a szerződés szerinti napon	☐ Több hetes/hónapos csúszás
Engedélyek	[+] „Ez csak formalitás”	Hiánypótlás, eljárási idő, várakozás
Garancia	[+] Gyors javítás	Ütemezés, viták, ismételt hibák

Így csökkentsd a kockázatot: gyakorlati checklist vásárlóknak

A jó hír: az újépítésű vásárlás nem „ orosz rulett” - csak tudatosabb hozzáállást igényel. Az alábbi lépések sok kellemetlenséget megelőzhetnek.

1. Szerződés: ne csak a négyzetmétert nézd

Figyeld, hogyan definiálják az átadást, milyen kötbér szerepel csúszás esetén, és mik a *késedelem elfogadható okai*. A „várható” és a „legkésőbb” nem ugyanaz.

2. Műszaki tartalom: legyen konkrét, ne marketing-szöveg

Márka, típus, rétegrend, szigetelés, gépészet - ami nincs leírva pontosan, azon később könnyű „spórolni”.

3. Engedélyek és dokumentumok: kérdezz rá előre

Milyen státuszban van a használatbavétel? Mi kell a birtokbaadáshoz? Mi a menete a közműveknek? A tiszta válaszok itt aranyat érnek.

4. Átadás-átvétel: ne egyedül csináld

Egy tapasztalt műszaki szem sok olyan hibát észrevesz, amit te csak hónapokkal később - amikor már nehezebb érvényesíteni.

5. Garanciakezelés: legyen írásos nyoma mindennek

Hibabejelentés, határidők, válaszok - mindig dokumentáld, mert vitás helyzetben ez lesz a kapaszkodó.



Ami nincs leírva pontosan, azon később könnyű „spórolni”

Hol találsz biztos alapot?

Ha újépítésűt keresel, vagy épp hirdetnéd a lakásod, a **holahaz.hu** felületén célzottan böngészhetsz, összehasonlíthatsz, és könnyebben megtalálhatod a számodra átlátható ajánlatokat. A **HolaHáz** segítségével egyszerűen feladhatsz hirdetést is, hogy a megfelelő érdeklődők gyorsabban rád találjanak.

