Dr. Forgó Zsófia
Ingatlanspecialista ügyvéd

Ezekre figyelj, ha lakást vásárolsz!

VÁLJ PROFI LAKÁSVADÁSSZÁ, ÉS SPÓROLJ AKÁR MILLIÓKAT



www.fzslegal.hu

Üdvözöllek az útmutatódban!

Lakásvásárlás előtt állsz? Nagyon izgalmas időszak ez, de fontos, hogy alaposan átgondolj mindent, nehogy később kellemetlen meglepetések érjenek.

Ebben az anyagban összeszedtem neked azokat a kérdéseket és szempontokat, amelyek segítenek, hogy biztosan jól dönts.

Ingatlanjogi ügyvédként pontosan tudom, hogy mennyi apró részletre kell figyelni ilyenkor. Ezért készült ez a praktikus útmutató, hogy neked könnyebb dolgod legyen.

Olvasd át figyelmesen, és vágjunk bele!



Álmaid otthona közelebb van, mint gondolnád! 😊

Tartalom

4 LAKÁS - JOGI JELLEGŰ KÉRDÉSEK

7 LAKÁS - MŰSZAKI JELLEGŰ KÉRDÉSEK

9 LAKÁS - EGYÉB FONTOS KÉRDÉSEK

11 TÁRSASHÁZ

15 EZT GONDOLD ÁT



01

LAKÁS

JOGI JELLEGŰ KÉRDÉSEK

Tedd fel ezeket a kérdéseket a lakással kapcsolatban!

01
INGÓSÁGOK

(bútorok, gépek…stb.)
Maradnak-e/mik maradnak a lakásban?
Ezek a vételár részét képezik?

02
TULAJDONOSOK

Hány tulajdonosa van a lakásnak? Van-e haszonélvező?

03
BÉRBEADÁS

Ki van-e adva bérbe az ingatlan? Ha igen, határozott vagy határozatlan idejű-e a bérleti szerződés?

04
HITEL

Van-e hitel a lakáson? (Ha igen, tehermentesíteni kell az eladáshoz.)?

Ezeket a kérdéseket tedd fel az eladónak!

05
RÉSZLET-FIZETÉS

Ha részletekben szeretnél fizetni: elfogad-e részletfizetést a tulajdonos?

06
KIKÖLTÖZÉS

Mikor tudja birtokba adni a lakást? Mikor akar/tud kiköltözni?

07
PARKOLÓ, TÁROLÓ

Parkolót, tárolót használ-e az eladó? (A tulajdonos használati joga az Alapító Okiratban/közgyűlési határozattal rendezve van?)



02

LAKÁS

MŰSZAKI JELLEGŰ KÉRDÉSEK

Tedd fel ezeket a kérdéseket a lakással kapcsolatban!

01 FŰTÉS

Fűtési rendszer milyen: nyílt égésű cirkó, zárt égésű cirkó, kondenzációs kazán, fűtőpanel, hűtő-fűtő klíma..stb? Nyílt égésű cirkónál: mikor volt utoljára tisztítva, katasztrófavédelem mikor látta, kapott-e büntetést, hány éves a készülék?

02 REPEDÉSEK

Megnézni: vannak-e átalagosnál nagyobb repedések a falon?

03 HIBÁK

(Rejtett) hibája van-e a lakásnak? (Megnézni, illetve rákérdezni, ha pl. csak az egyik fal van lefestve, beázás nyomait látod – nem biztos, hogy nagy gondot jelent, de jó, ha tudod a választ!)



LAKÁS

EGYÉB FONTOS KÉRDÉSEK

Ezeket is mindenképp ellenőrizd!

01
ZAJOK

Hangok, zajok behallatszódását, szagok beszivárgását érdemes ellenőrizni. Nyisd ki az ablakot, ajtót!

02
KÖRNYÉK

Érdemes többször is elsétálni a környékre hétköznap és hétvégén is, napközben és este, hogy biztosan tetszik-e a környék.

03
LAKÓK

Lakók összetétele: cégek, magánszemélyek? Kaphatsz egy képet erről, ha megnézed a postaládákra írt neveket.

04
AIRBNB

Működik AIRBNB a házban?



04

TÁRSASHÁZ

Tedd fel ezeket a kérdéseket a társasházzal kapcsolatban!

— Hiteltartozása van-e a társasháznak?
— Felújítási alap van-e?
— Közös költség havonta mennyi és mit tartalmaz?
—Van-e per folyamatban a Társasházzal szemben, perli-e valamelyik tulajdonos az Társasházat?
—Van-e elővásárlási joga a társasház tulajdonosainak a lakásra?



Tedd fel ezeket a kérdéseket a társasházzal kapcsolatban!

— Milyen felújítások történtek, ill. fognak történni a társasházban?

— Milyen a tető és a homlokzat állapota/szigetelése, javítani szükséges-e? Érdemes megnézni, hogy a pince/tető be van-e ázva, vizesedik-e. Ha javítani szükséges és a háznak nincs pénze, lehet, hogy célbefizetés vagy hitelfelvétel várható!

—Társasházat kívülről érdemes körbenézni, átlagosnál nagyobb repedések találhatóak-e az épületen? Lehet, hogy csúszásveszélyes területen fekszik.



HA TOVÁBB TÁJÉKOZÓDNÁL

Kérd el ezeket a dokumentumokat is!



TULAJDONI LAP



ALAPÍTÓ OKIRAT



SZMSZ



ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



HÁZIREND



VILLAMOSBIZTONSÁGI FELÜLVIZSGÁLAT

HA MÉG ALAPOSABB AKARSZ LENNI – KÉRD EL AZ UTÓBBI PÁR ÉV KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYVET IS!

Gondold át az alábbiakat!

01 Milyen környéken szeretnél lakni (nyüzsgő belváros/nyugodtabb külváros)?

02 Szívesen felújítanál vagy felújított/jó állapotú lakást vennél?

03 Egy összegben fogsz-e fizetni vagy banki hitel/állami támogatást fogsz igénybe venni?

04 Számolhatsz-e illetékkedvezménnyel/illetékmentességgel?

05 Felújításra/új bútorokra kell-e összeget elkülönítened?

06 Mikor szeretnél költözni?

07 Mekkora alapterületre van szükséged?

08 Erkélyt szeretnél-e?

09 Fontos-e, hogy hányadik emeleten lesz a lakás?

10 Ha kutyával költözöl, fontos-e, hogy le tudd vinni a közös kertbe és a házirend ne tiltsa ezt?

11 Fontos-e, hogy jó legyen a tömegközlekedés a lakásnál?

12 Fontos-e, hogy legyen parkolási, tárolási lehetőséged?

Ajánlatot tennél álmaid otthonára?

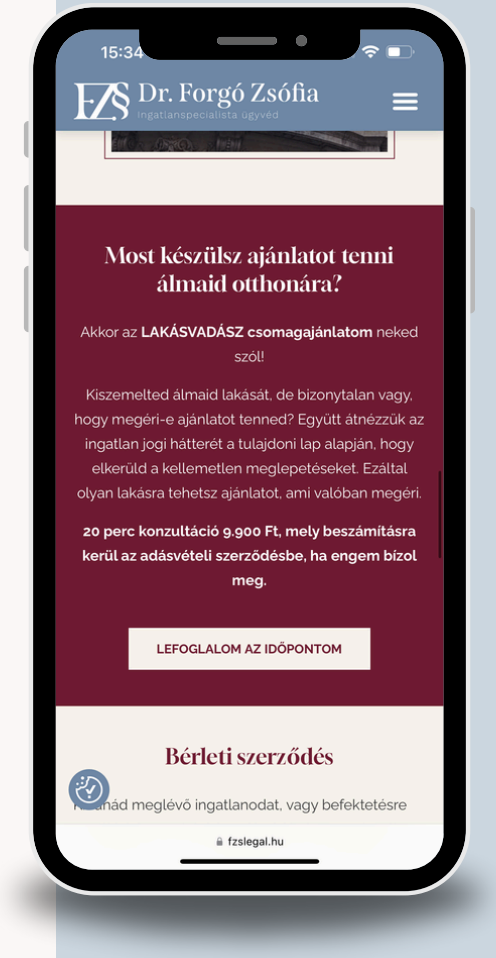
Ne hagyd, hogy a bizonytalanság keresztbe húzza a számításaidat! Az LAKÁSVADÁSZ csomagom pontosan azért készült, hogy magabiztosan hozhass döntést.

Miért válaszd a LAKÁSVADÁSZ csomagot?

- Átnézem az ingatlan jogi hátterét a tulajdoni lap alapján.
- Segítek elkerülni a kellemetlen meglepetéseket.
- Magabiztosan tehetsz ajánlatot egy valóban biztonságos és értékes otthonra.

Mit foglal magában a csomag?

- 20 perc konzultáció, amelyben minden lényeges kérdést tisztázunk.
- 9.900 Ft, amely beszámításra kerül az adásvételi szerződés díjába, ha engem bízol meg.



Foglalj időpontot IDE kattintva!

Dr. Forgó Zsófia
Ingatlanspecialista ügyvéd



06 30 074 2626
www.fzslegal.hu
fzs@fzslegal.hu

Ha bármi olyan látsz a lakásban, a társasházban, a tulajdoni lapon, vagy a társasházi dokumentumokban, amit nem tudsz megítélni, beszélj szakemberrel mielőtt foglalóznál és ne feledd:

sose hagyd, hogy nyomasszanak vagy sürgessenek a döntéseddel!