

Nie każdy chce kupować nieruchomość współpracując z agencją nieruchomości. Może to wynikać z różnych powodów – być może spotkał się wcześniej z niekompetencją ze strony pośrednika i uznał, że sam zrobi to lepiej, a może nie chce po prostu płacić dodatkowej prowizji. Niezależnie od przyczyny, jedno jest pewne - zakup nieruchomości bez dodatkowego wsparcia ekspertów jest ryzykowne, zwłaszcza dla kogoś, kto znawcą tematu nie jest.

Z czyich usług warto więc skorzystać, kupując nieruchomość bez wsparcia agencji? Odpowiada nasz ekspert – Tomasz Kolaszyński, Homescanner.pl.

Sprawdzenie wszystkich instalacji – gazowej, elektrycznej, wodnej

Od strony technicznej – to kluczowy element. Wymiana którejkolwiek instalacji w mieszkaniu czy domu to ogromny koszt i duże przedsięwzięcie. Jeśli nie mamy nadwyżki budżetowej oraz czasu na gruntowny remont, nie ryzykujemy. Nawet, jeśli wydaje nam się, że jesteśmy w stanie bardzo dokładnie sprawdzić nieruchomość sami, także pod kątem technicznym, w tym zakresie potrzeba wiedzy eksperckiej - zwłaszcza, gdy kupujemy nieruchomość w starym budownictwie, gdzie instalacje nie były wymieniane od lat.

Sprawdzenie szczelności instalacji gazowej można więc powierzyć kominiarzowi, który przy okazji może także skontrolować przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne) na ciąg i drożność. To kwestia bezpieczeństwa, a usługi kominiarskie do drogich nie należą. Również instalacje elektryczna i wodno-kanalizacyjna powinny być sprawdzone przez specjalistę. Zgodnie z przepisami, właściciel budynku jest zobowiązany do wykonywania przeglądu nie rzadziej niż co 5 lat. Czy sprzedający o tym wie i pamięta? Takiej pewności nie mamy. Warto jednak wiedzieć, że przegląd instalacji gazowej, elektrycznej czy wodno-kanalizacyjnej mogą zrobić tylko osoby do tego uprawnione, a więc osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej lub kwalifikacje wynikające z przepisów o dozorcze budowlanym i energetyce. Sprawdźmy więc uprawnienia, zanim zlecimy komuś przegląd.

Pełny odbiór techniczny nieruchomości

Odbiór techniczny to niezwykle ważny etap zakupu nieruchomości. Jeśli wiemy, że nasza wiedza w tym zakresie jest minimalna lub równa zero, lepiej od razu poszukać kogoś, kto się na tym zna. I tutaj zdecydowanie sprawdzi się ekspert budowlany. Jedna uwaga – tutaj również sprawdzmy uprawnienia albo skorzystajmy z usług kogoś zaufanego. Jeśli nie mamy nikogo „z polecenia”, najlepiej poszukać Inspektora Nadzoru Budowlanego przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa. Posiadają oni oddziały we wszystkich większych miastach, więc ze znalezieniem kogoś pewnego nie powinno być problemów. Dlaczego tak istotne jest sprawdzenie stanu technicznego budynku przez eksperta? Bo taka osoba jest w stanie zobaczyć to, czego często „gołym okiem amatora” zobaczyć się nie da. A drobne i większe usterki kryją się nawet w nowym budownictwie i zazwyczaj, ku rozpaczy kupującego, wychodzą już po zakupie wymarzonego lokum.

Analiza prawna nieruchomości

Każdą nieruchomość trzeba sprawdzić pod kątem prawnym – od tego nie ma odstępstwa. Pierwszym i najważniejszym krokiem jest wgląd do Księgi Wieczystej – to w niej znajdują się praktycznie większość informacji odnośnie nieruchomości. Jeśli jednak widok dokumentacji prawnej wzbudza w nas tylko negatywne emocje, warto wesprzeć się wiedzą specjalisty – zwłaszcza, gdy mamy jakiegokolwiek

wątpliwości i obawy związane z nieruchomością. W innym przypadku możemy na kolejne lata dzielić mieszkanie z niechcianym lokatorem lub dowiedzieć się o istnieniu praw osób trzecich do nieruchomości. A to tylko nieliczne problemy, które mogą nas spotkać. Jest wiele kancelarii prawnych na rynku, jednak polecam wybrać taką, która specjalizuje się w tematach związanych z nieruchomościami i ma w tym zakresie duże doświadczenie.

Kompleksowa weryfikacja nieruchomości przed zakupem

Jeśli nie podjęliśmy jeszcze decyzji o zakupie nieruchomości, ale mamy już na oku jedno albo więcej mieszkań lub domów, możemy skorzystać z usług firm, które udostępniają lub przygotowują na życzenie Klienta kompleksowy raport na temat nieruchomości wystawionej na sprzedaż. Pozwoli nam to zweryfikować informacje pozyskane od właściciela lub zamieszczone w ogłoszeniu. W takich raportach znajdziemy różne informacje, w zależności od oferty firmy – wgląd do dokumentacji technicznej i prawnej, zdjęcia, analizy, wywiady oraz inne, szczegółowe dane. To dobry sposób, by za niewielkie pieniądze zaoszczędzić sobie trochę czasu, energii i nerwów. To także dobra alternatywa na początek, pomagająca podjąć pierwsze, kluczowe decyzje w aspekcie ważnej dla nas i dużej inwestycji.