**7 rzeczy, które musisz sprawdzić zanim kupisz dom**

**Kupno domu na rynku wtórnym może być dużo korzystniejsze niż zakup mieszkania. Za porównywalne pieniądze otrzymujesz nie tylko zdecydowanie większą powierzchnię, ale też własny ogród pełen zieleni. Tylko, co sprawdzić zanim zdecydujesz się na zakup? Na to pytanie odpowiadają <a style="color: #484848;" href="https://kredytolsztyn.com/" target="\_blank" title="doradca finansowy Olsztyn">doradcy finansowi z Olsztyna</a>.**

**1. Księga wieczysta i obciążenie hipoteki**

Księga hipoteczna to najważniejszy dokument potwierdzający prawo własności. Obecnie wszystkie są dostępne w postaci elektronicznej, dlatego nie ma problemu ze sprawdzeniem konkretnych zapisów, dotyczących praw właścicielskich. Zawsze musisz rozmawiać ze wszystkimi właścicielami, bo zwykle kilka osób jest wówczas, gdy nieruchomość jest odziedziczona. Słowo jednego nie musi być takie samo jak kolejnego. Równie istotne są ustanowione obciążenia, które nie są problemem, bo po prostu część pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży wpłynie prosto do banku. Kłopotliwe może być natomiast kupno lokalu z udziałem w nieruchomości. Załóżmy, że mamy do czynienia z bliźniakiem. Kupno udziału ½ nie musi oznaczać połowy bliźniaka, a po prostu udział w połowie całości. Dogadanie się, jak powinien wyglądać podział, niekoniecznie musi być proste.

**2. Dziennik budowy i odbiory techniczne**

 W dzienniku budowy dokonuje się bieżących wpisów dotyczących kluczowych dla inwestycji etapów. Brak dziennika albo wpisów o odbiorze przez kierownika budowy konstrukcji dachu czy stropu powinien cię bardzo zaniepokoić, bo może to oznaczać, że nie zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną. Kluczowy dokument to pozwolenie na użytkowanie budynku. Jeśli go brakuje, możemy mieć do czynienia z samowolą budowlaną, a legalizacja takiego budynku nie zawsze jest oczywista.

**3. Zgodność z projektem**

Warto porównać projekt domu ze stanem faktycznym. Lata użytkowania to kolejne udoskonalenia i nie ma w tym nic złego, dopóki w rażący sposób nie naruszają założeń projektu. Zdarzają się jednak sytuacje, gdy na nieużytkowym według projektu poddaszu, umieszczone są pokoje. To zawsze powinno niepokoić, zwłaszcza jeśli planujesz sfinansować budowę [kredytem hipotecznym](https://kredytolsztyn.com/kredyty-hipoteczne-olsztyn/). Przy wycenie mogą być problemy.

**4. Raporty z przeglądów**

Każdy właściciel domu ma obowiązek wykonywania regularnych przeglądów kominiarskich, gazowych itp. Za każdym razem otrzymuje dokument z potwierdzeniem. Brak takich zaświadczeń może oznaczać, że dom jest zaniedbany.

**5. Zgłoszenia do ubezpieczenia**

To drobiazg i w dodatku zupełnie nieobowiązkowy, ale przy skrupulatnym sprawdzaniu warto poprosić o umowę ubezpieczenia nieruchomości i zapytać, czy nie były zgłaszane usterki. Być może niedawno zdarzyło się zalanie lub naruszenie konstrukcji. Warto dopytać, czy naprawy zostały wykonane. Rzecz jasna, w tym przypadku możemy tylko liczyć na uczciwość właściciela.

**6. Jakość budynku i stan instalacji**

Koszt wynajmu rzeczoznawcy majątkowego z uprawnieniami budowlanymi to kilkaset złotych. Naprawdę uwierz, że żadna złotówka nie będzie stracona. Oceni stan budynku, przejrzy instalację i uświadomi ci, jaki remont może cię czekać. Być może będzie potrzebny dodatkowy przegląd hydrauliczny czy elektryczny. Tu także nie żałuj pieniędzy. Pomyśl, co się stanie, gdy przyjdzie ci pruć sany, poszukując usterki elektrycznej. Słabe ciśnienie wody w kranie, korki, które rozłączają się po włączeniu ekspresu do kawy czy środek przeciwgrzybiczny w szafce łazienkowej, to wszystko powinno zaostrzyć twoją czujność.

**7. Wyposażenie i ogród**

Nie zachwycaj się zabudową kuchni, dopóki nie ustalisz, czy mieści się ona w cenie domu. Podobnie z ogrodem: altana, huśtawka, pergole czy inne elementy małej architektury nie są integralną częścią nieruchomości i dopóki nie uzgodnisz, że mieszczą się w cenie, nie przywiązuj się do nich zbytnio. Być może właściciel będzie oczekiwał dodatkowych pieniędzy za ich pozostawienie lub po prostu zabierze je przy wyprowadzce.