

Τι να ελέγξετε πριν αγοράσετε ακίνητο στην Κύπρο

Οι κακοτεχνίες που έχουν σημασία, αυτές που δεν έχουν, και οι αποκλίσεις στα έγγραφα που εμφανίζονται χρόνια αργότερα.

ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ — εκκρεμεί ο τεχνικός έλεγχος από τη C.F.L. Ο οδηγός περιγράφει πώς είναι δομημένη η διαδικασία και τι να ρωτήσετε γι' αυτήν, και το γραφείο δεν τον έχει ακόμη εγκρίνει. Διαβάστε τον για να κατανοήσετε τη γενική εικόνα· ό,τι αφορά μια απόφαση επιβεβαιώστε το μαζί μας ή με την αρμόδια αρχή πριν ενεργήσετε.

Η ΕΡΩΤΗΣΗ ΠΟΥ ΑΠΑΝΤΑ

Τι πρέπει να καλύπτει μια επιθεώρηση ακινήτου στην Κύπρο;

Μια επιθεώρηση ακινήτου στην Κύπρο πρέπει να καλύπτει τον φέροντα οργανισμό και τις μετακινήσεις, το νερό (δώμα, βεράντες, στεγανοποίηση, αποχέτευση και ενδείξεις παλαιότερης διείσδυσης), το κέλυφος και τα τελειώματα, τις εγκαταστάσεις και — κυρίως — αν το κτίριο που υπάρχει αντιστοιχεί στο κτίριο που αδειοδοτήθηκε. Τα αισθητικά ελαττώματα τραβούν την περισσότερη προσοχή σε μια επίσκεψη, αλλά είναι φθηνά και διαπραγματεύσιμα. Τα ευρήματα με πραγματικό κόστος είναι νερό που φτάνει εκεί όπου δεν πρέπει, μετακινήσεις του φέροντα οργανισμού, ηλεκτρολογική εγκατάσταση που «μεγάλωσε» αντί να μελετηθεί, και κάθε απόκλιση από την άδεια. Αναθέστε την έκθεση πριν συμφωνήσετε τιμή, όχι μετά.

Τα βασικά στοιχεία

- Μια έκθεση κατάστασης πρέπει να προχωρά από έξω προς τα μέσα και από πάνω προς τα κάτω, γιατί έτσι κινούνται το νερό και οι μετακινήσεις.
- Οι πέντε τομείς είναι ο φέρων οργανισμός και οι μετακινήσεις, το νερό, το κέλυφος και τα τελειώματα, οι εγκαταστάσεις και η συμμόρφωση με την άδεια.
- Τα αισθητικά ελαττώματα — πλακάκια, βαφές, παλιές κουζίνες — είναι ορατά, φθηνά και διαπραγματεύσιμα.

- Τα δαπανηρά ευρήματα είναι η διείσδυση νερού, οι μετακινήσεις του φέροντα οργανισμού, οι ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις χωρίς μελέτη και οι αποκλίσεις από την άδεια.
- Σε μεσογειακό κλίμα οι ζημιές από νερό είναι συχνά εποχικές και μπορεί να μη φανούν εκτός εποχής.
- Οι κλειστές βεράντες, τα πρόσθετα δωμάτια και οι χώροι με αλλαγή χρήσης είναι συνηθισμένα και γίνονται πρόβλημα μόνο αν δεν τακτοποιήθηκαν ποτέ.
- Μια απόκλιση από την άδεια εμφανίζεται συνήθως κατά την πώληση, την αναχρηματοδότηση ή τη μεταβίβαση — με το χρονοδιάγραμμα κάποιου άλλου.
- Μια επιθεώρηση πριν από την προσφορά διαμορφώνει την τιμή· μια επιθεώρηση μετά μπορεί μόνο να επιβάλει επαναδιαπραγμάτευση.

Αναλυτικά

Τα περισσότερα από όσα ανησυχούν τους αγοραστές σε μια επίσκεψη είναι αισθητικά, και τα περισσότερα από όσα θα έπρεπε να τους ανησυχούν δεν φαίνονται από το σαλόνι.

Ο οδηγός αυτός ξεχωρίζει τα δύο: τι πρέπει πραγματικά να καλύπτει μια έκθεση κατάστασης, ποια ευρήματα αλλάζουν την τιμή και ποιοι έλεγχοι εγγράφων έχουν την ίδια σημασία με τους φυσικούς.

Τι πρέπει να καλύπτει μια έκθεση και με ποια σειρά

Μια χρήσιμη έκθεση προχωρά από έξω προς τα μέσα και από πάνω προς τα κάτω, γιατί με αυτή τη σειρά κινούνται το νερό και οι μετακινήσεις.

- **Φέρων οργανισμός και μετακινήσεις.** Ο σκελετός, ενδείξεις καθιζήσεων ή μετακινήσεων και οτιδήποτε υποδηλώνει ότι το κτίριο συμπεριφέρεται με τρόπο που δεν θα έπρεπε.
- **Νερό — από πού μπαίνει, πού βγαίνει, πού περνά.** Δώμα, βεράντες, στεγανοποίηση, αποχέτευση και κάθε ένδειξη παλαιότερης ή τωρινής διείσδυσης. Σε μεσογειακό κλίμα η ζημιά είναι συχνά εποχική και εύκολα περνά απαρατήρητη εκτός εποχής.
- **Κέλυφος και τελειώματα.** Κουφώματα, πόρτες, εξωτερικά τελειώματα, θερμομόνωση όπου μπορεί να διαπιστωθεί. Εδώ κρίνονται η άνεση και το κόστος λειτουργίας.
- **Εγκαταστάσεις.** Ηλεκτρολογικές, υδραυλικές, μηχανολογικές, και αν οι εγκαταστάσεις δείχνουν μελετημένες ή προστιθέμενες με τα χρόνια.
- **Συμμόρφωση και έγγραφα.** Αν το κτίριο που υπάρχει αντιστοιχεί στο κτίριο που αδειοδοτήθηκε. Αυτό είναι το εύρημα με τη μεγαλύτερη πιθανότητα να κοστίσει χρήματα αργότερα.

Ποια ευρήματα αλλάζουν πραγματικά την τιμή

Τα ραγισμένα πλακάκια, οι κουρασμένες βαφές και οι παλιές κουζίνες είναι ορατά, φθηνά και διαπραγματεύσιμα — και τραβούν την περισσότερη προσοχή σε μια επίσκεψη.

Η διείσδυση νερού, οι μετακινήσεις του φέροντα οργανισμού, μια ηλεκτρολογική εγκατάσταση που «μεγάλωσε» αντί να μελετηθεί και κάθε απόκλιση ανάμεσα στο κτίριο και την άδειά του είναι τα ευρήματα με πραγματικά ποσά. Γι' αυτά υπάρχει η έκθεση.

Το πρόβλημα της απόκλισης

Μια κλειστή βεράντα, ένα πρόσθετο δωμάτιο, ένας χώρος με αλλαγή χρήσης — είναι συνηθισμένα και δεν αποτελούν αυτόματα πρόβλημα. Γίνονται πρόβλημα όταν δεν τακτοποιήθηκαν ποτέ και η απόκλιση εμφανίζεται κατά την πώληση, την αναχρηματοδότηση ή τη μεταβίβαση.

Αν διαπιστωθεί πριν κάνετε προσφορά, είναι τεχνικό ζήτημα με λύσεις. Αν τη διαπιστώσει ο μηχανικός του επόμενου αγοραστή, γίνεται έκπτωση με τους δικούς του όρους.

Χρονισμός: πριν από την προσφορά, όχι μετά

Μια επιθεώρηση μετά τη συμφωνία τιμής μπορεί μόνο να τη μειώσει, οπότε γίνεται επαναδιαπραγμάτευση. Μια επιθεώρηση πριν από την προσφορά διαμορφώνει την προσφορά, που είναι πολύ ισχυρότερη θέση και λιγότερο αντιπαραθετική συζήτηση.

Σημαίνει επίσης ότι ένα εύρημα που θα ακύρωνε τη συμφωνία σας κοστίζει την αμοιβή μιας επιθεώρησης, αντί για μια προκαταβολή και αρκετές εβδομάδες.

Συχνές ερωτήσεις

Αξίζει επιθεώρηση σε καινούργιο ακίνητο;

Ναι, για διαφορετικούς λόγους. Σε ένα καινούργιο ακίνητο τα ερωτήματα αφορούν την ποιότητα εργασίας, την ποιότητα αποπεράτωσης και το αν αυτό που παραδόθηκε αντιστοιχεί σε ό,τι προδιαγράφηκε και αδειοδοτήθηκε.

Ποιο είναι το πιο ακριβό εύρημα μιας έκθεσης;

Συνήθως είτε νερό που φτάνει εκεί όπου δεν πρέπει, είτε απόκλιση ανάμεσα στο κτίριο και την άδειά του. Και τα δύο διαπιστώνονται φθηνά και ανακαλύπτονται ακριβά όταν είναι αργά.

Πρέπει η επιθεώρηση να γίνει πριν ή μετά την προσφορά μου;

Πριν. Μια έκθεση που διαμορφώνει την προσφορά σας αξίζει πολύ περισσότερο από μια έκθεση που επιβάλλει επαναδιαπραγμάτευση, και κοστίζει το ίδιο.

Λίστα ελέγχου για την επίσκεψη και πριν από την προσφορά

Οι φυσικοί έλεγχοι που μπορείτε να κάνετε μόνοι σας σε μια επίσκεψη, και οι έλεγχοι εγγράφων που πρέπει να αναθέσετε πριν κάνετε προσφορά.

- ☐ ⁰¹ Ενδείξεις διείσδυσης νερού — οροφές, βάσεις τοίχων, γύρω από ανοίγματα, κάτω από βεράντες
- ☐ ⁰² Ρωγμές: πού βρίσκονται, προς ποια κατεύθυνση, αν αφορούν μόνο το τελείωμα ή τον φέροντα οργανισμό
- ☐ ⁰³ Βεράντες και δώμα: ρύσεις, υδρορροές, λιμνάζοντα νερά, κατάσταση της στεγανοποίησης όπου είναι ορατή
- ☐ ⁰⁴ Κουφώματα και πόρτες: λειτουργία, αρμοί στεγάνωσης, ενδείξεις μετακίνησης στα ανοίγματα
- ☐ ⁰⁵ Ηλεκτρολογική εγκατάσταση: αν δείχνει μελετημένη ή προστιθέμενη κατάσταση του ηλεκτρικού πίνακα
- ☐ ⁰⁶ Υδραυλικά: πίεση, αποχέτευση, ενδείξεις παλαιότερων διαρροών
- ☐ ⁰⁷ Αντιστοιχεί το ακίνητο, όπως χτίστηκε, στα εγκεκριμένα σχέδια;
- ☐ ⁰⁸ Κάθε κλειστός, πρόσθετος ή με αλλαγή χρήσης χώρος — και αν τακτοποιήθηκε
- ☐ ⁰⁹ Ενεργειακή κατηγορία και τι την καθορίζει στο συγκεκριμένο κτίριο
- ☐ ¹⁰ Για μονάδα: κατάσταση και διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων
- ☐ ¹¹ Αναθέστε την έκθεση ΠΙΠΙΝ συμφωνήσετε τιμή, όχι μετά

Χρειάζεστε έλεγχο για συγκεκριμένο ακίνητο;

C.F.L. Architects, Engineers and Consultants Ltd — Λεμεσός, Κύπρος.

<https://cfl.ochi.cy/gr/services/property-inspection-report>

Ο οδηγός αυτός παρέχει γενικές πληροφορίες για τον τρόπο με τον οποίο είναι δομημένη η διαδικασία και δεν αποτελεί συμβουλή για συγκεκριμένο ακίνητο. Δεν αναφέρει αμοιβές, νόμιμες προθεσμίες ή νομικά όρια — αυτά εξαρτώνται από το οικοπέδο σας, την αρμόδια αρχή και τους ισχύοντες κανονισμούς και πρέπει να επιβεβαιώνονται για τη δική σας περίπτωση.