

Telekválasztási gyorseszteszt és telek-checklista

Hogy ne a teleknél rontsd el az egészet

Előszó

A telek a házad „alapja” minden értelemben. Ha rossz helyen, rossz adottságú telket veszel, azt az építész és a kivitelező csak korlátozottan tudja kijavítani – te viszont évtizedekig együtt élsz vele.

Ez a gyorseszteszt és checklista abban segít, hogy:

- már a hirdetések nézegetésekor tudd, mire figyelj,
- a kiszemelt telket rendszerben tudd értékelni,
- időben észrevedd a „vörös zászlókat”.

1. rész – Telekválasztási gyorseszteszt

Hogyan használd?

- Válassz ki egy konkrét telket, amelyik tetszik.
- Menj végig a kérdéseken, és válaszolj őszintén: **igen / nem / nem tudom**.
- Minél több a „nem” és „nem tudom”, annál nagyobb a kockázat.

Gyorseszteszt kérdések

1. **Tudom, pontosan milyen övezetben van a telek, és mit jelent ez a gyakorlatban?**
(beépíthetőség, magasság, tetőforma, oldalhatár stb.)
 - Igen / Nem / Nem tudom
2. **Van a teleknek rendezett jogi helyzete?**
(nincs osztatlan közös, nincs per, nincs bejegyzett szolgalm, amit nem értek)
 - Igen / Nem / Nem tudom
3. **Tudom, hogy a telekre milyen ház építhető nagyjából méretben, formában?**
 - Igen / Nem / Nem tudom
4. **Megnéztük a helyi építési szabályzatot (HÉSZ) vagy megnézte velünk szakember?**
 - Igen / Nem
5. **A telek tájolása lehetővé teszi, hogy a nappali–terasz–kert kapcsolat jó benapozású legyen?**
 - Igen / Nem / Nem tudom
6. **Nincs a közelben zavaró zajforrás (főút, vasút, ipari üzem, kocsma, nagy forgalmú út)?**
 - Igen / Nem / Nem tudom

7. **Megoldott vagy reálisan megoldható a közműellátás (víz, villany, csatorna/derítő, esetleg gáz)?**
 - Igen / Nem / Nem tudom
 8. **Nem lejt extrém mértékben a telek, vagy ha igen, számoltunk a drágább alapozással/kertépítéssel?**
 - Igen / Nem / Nem tudom
 9. **Beszéltünk legalább egy szomszédval vagy helybélivel a környékről és a telekről?**
 - Igen / Nem
 10. **A telek elhelyezkedése (munka, iskola, óvoda, bolt, orvos) a következő 10 évben is vállalható lesz?**
 - Igen / Nem / Nem tudom
 11. **Ellenőriztük, hogy nem terveznek a közelben olyan fejlesztést, ami rontja az életminőséget?**
(nagyforgalmú út, ipari csarnok, tömbház stb.)
 - Igen / Nem / Nem tudom
 12. **A telek mérete és aránya illeszkedik ahhoz a házmérethez, amiben gondolkodunk?**
 - Igen / Nem / Nem tudom
-

Eredmény értelmezése

- Ha többségben vannak az „igen” válaszok, jó úton jársz, de érdemes szakemberrel is ránézetni.
 - Ha sok a „nem tudom”, akkor még nincs elég információd felelős döntéshez.
 - Ha több a „nem”, komolyan gondold végig, hogy nem keresel-e inkább másik telket.
-

2. rész – Részletes telek-checklista

Ezt a részt akkor használd, amikor már **komolyan fontolóra veszel** egy telket, vagy akár több jelölt között szeretnél dönteni. Nyomtathatod több példányban is, és mindegyik lap egy-egy telekhez tartozik.

2.1. Alapadatok

- Település:
 - Utca / helyrajzi szám:
 - Hirdetett vételár:
 - Telekméret (m²):
 - Megközelítés: aszfaltos út / murvás / földút
-

2.2. Jogi helyzet

Szempont	Igen / Nem / Nem tudom	Megjegyzés
Rendezett tulajdoni lap, per- és tehermentes		
Nem osztatlan közös tulajdon, vagy rendezhető		
Nincs bejegyzett szolgálat, vagy értjük, mit jelent		
Nincs elbirtoklási, határvita gyanú		
Ha itt sok a „nem tudom”, kérj le tulajdoni lapot és kérdezz szakembert (ügyvéd, földhivatal, jogász).		

2.3. Szabályozás, övezeti besorolás

Szempont	Igen / Nem / Nem tudom	Megjegyzés
Ismerjük az övezeti besorolást (pl. Lke, Üh stb.)		
Tudjuk, mekkora a beépíthetőség (%)		
Tudjuk, mekkora lehet a max. építménymagasság		
Meghatározott-e a tetőforma (pl. magastető kötelező)?		
Van-e előírás az utcaképre, homlokzatra, anyagokra?		

2.4. Tájékozás, benapozás

Szempont	Igen / Nem / Nem tudom	Megjegyzés
Tudjuk, merre van észak–dél a telken		
Van lehetőség a nappali–terasz–kert jó benapozására		
Nem takarja el nagyobb épület a napot dél felől		
Nincs zavaró árnyékolás (nagy fák, magas tűzfal)		

2.5. Környezet, zaj, szag

Szempont	Igen / Nem / Nem tudom	Megjegyzés
Nincs közvetlen közelben nagyforgalmú út		
Nincs vasút a közelben, vagy a zaj vállalható		
Nincs ipari üzem / telephely, ami zajos vagy büdös		
A környék összképe vállalható (nem lepusztult)		
Este is megnéztük a környéket (zaj, forgalom, közbiztonság érzete)		

2.6. Közművek

Szempont	Igen / Nem / Nem tudom	Megjegyzés
Van villany a telekhatáron vagy nagyon közel		
Van vezetékes víz vagy reálisan beköthető		
Van csatorna vagy tisztázott a szennyvízkezelés		
Lehetőség van (ha fontos) gázra / alternatív megoldásra		
Tudjuk a bekötési díjak, közműfejlesztési hozzájárulások nagyságrendjét		

2.7. Telek formája, lejtése, talaj

Szempont	Igen / Nem / Nem tudom	Megjegyzés
A telek alakja jól beépíthető (nem „furcsa” háromszög, „nyak” stb.)		
A lejtés elfogadható, vagy tudatosan számolunk a többlet költséggel		
Nincs látható belvíz, pangó víz nyom, vizes folt		
Tudomásunk van a talajviszonyokról (szükség esetén geotechnika)		

2.8. Elhelyezkedés, mindennapi élet

Szempont	Igen / Nem / Nem tudom	Megjegyzés
Munkahely(ek) megközelítése vállalható idő alatt		
Óvoda, iskola, bolt, orvos elérhető (autóval / tömegközlekedéssel)		
Van tömegközlekedés, ha szükség van rá		
A környék olyan, ahol szívesen sétálnál este is		

2.9. Jövőbeli fejlesztések, változások

Szempont	Igen / Nem / Nem tudom	Megjegyzés
Érdeklődtünk az önkormányzatnál, terveznek-e nagy beruházást a közelben		
Nem terveznek a közelben nagyforgalmú utat, ipari területet, tömbházat		

Szempont	Igen / Nem / Nem tudom	Megjegyzés
Nem érintik a telket ismert nyomvonal-tervek (út, vezeték, stb.)		

2.10. Összbenyomás és döntési megjegyzések

Mi tetszik ebben a telekben a legjobban?

.....

Mi zavar benne a leginkább, mivel küzdesz gondolatban?

.....

Ha őszinte vagy magadhoz: megvennéd-e ezt a telket, ha nem sürgetne semmi?

- Igen, szívesen.
- Csak kényszerből.
- Nem vagyok biztos benne.

Záró gondolat a telekválasztáshoz

A telek nem olyan, mint a burkolat vagy a konyhabútor, amit tíz év múlva lecserélsz. A telek az a keret, amelyben az életed zajlik majd. Ezért:

- Inkább várj még fél évet és keress jobb telket,
- mint hogy gyors döntéssel megvegyél egy olyat, amit minden nap bánni fogsz.

Ha ezt a gyorstesztet és checklistát végigvizitek 2–3 kiszemelt telekre, máris sokkal tudatosabban fogtok dönteni, mint az építetők többsége.