

I. Előkészületek – A siker 50%-a itt dől el

Bevezetés

Az építkezés nem a téglával, hanem a döntéseiddel kezdődik. Aki az első hetekben rossz irányt vesz, az a végén több millió forintot és hónapokat veszít. Ebben a szakaszban minden arról szól, hogy **felkészülten, átgondoltan és célirányosan** vágj bele.

1. Gondold végig, mit szeretnél valójában

Mielőtt bármilyen terv vagy költségvetés készülne, le kell ülnöd a családdal és tisztázni néhány alapvető kérdést:

- Hol szeretnétek élni 10 év múlva is?
- Mekkora életterre van valóban szükségetek?
- Fontos-e, hogy bővíthető legyen a ház (pl. tetőtérrel vagy garázzsal)?
- Inkább az alacsony fenntartási költség, vagy a gyors megépíthetőség a fontosabb?

 **Tipp:** írd le a ház funkcióit, nem csak a méretét.

Például: „kell egy csendes dolgozószoba”, „a nappali legyen napfényes”, „a gyerekek szobája legyen egymástól külön”.

Ez a lista később segít, hogy az építész ne csak „rajzoljon”, hanem tényleg a ti életetekre tervezzen.

2. A realitás és a költségkeret

Az egyik legnagyobb hiba, amit az építtetők elkövetnek: **álomtervet készítenek pénzügyi háttér nélkül.**

Az első komoly lépés, hogy meghatározd, mennyit tudsz (és akarsz) költeni az egész projektre.

Költségbontás irányadó arányokkal:

Kategória	Arány a teljes költségből	Megjegyzés
Telek	15–25%	Ne feledd a közműcsatlakozások árát is
Tervezés és engedélyek	5–8%	Építész, energetikus, szakági tervek
Kivitelezés	60–70%	Anyag + munkadíj
Belső berendezés	10–15%	Bútor, burkolat, konyha, világítás

Kategória	Arány a teljes költségből	Megjegyzés
Tartalék	5–10%	Elkerülhetetlen meglepetésekre

💬 **Czövek Béla tippje:** mindig számolj legalább 10% tartalékot.
Az építkezés során minden változik – az árak, a határidők, a döntéseid is.

3. Telekvásárlás előtt: a nagy döntés

A telek az építkezés lelke.

Hiába a legjobb kivitelező, ha rossz helyen, rossz adottságokkal építesz.

Telekvásárlás előtt mindig végezz **három szintű ellenőrzést:**

1. Fizikai adottságok

- Fekvés, lejtés, megközelíthetőség
- Árnyékolás, szomszédok, zaj
- Talajminőség (kérj **talajmechanikai szakvéleményt**)

2. Jogi helyzet

- Tisztázd a **tulajdoni lapot** – nincs rajta szolgalm, per, jelzálog
- Nézd meg a **helyi építési szabályzatot (HÉSZ)**
- Ellenőrizd, hogy **építhető-e az elképzelt ház** azon a telken

3. Közművek és infrastruktúra

- Van-e víz, villany, csatorna, gáz, internet?
- Mi van, ha nincs? (egy bekötés akár 1–2 millió Ft is lehet)

⚠️ **Figyelem:** ha a telekhez csak földút vezet, az esős időben járhatatlan lehet. Gondold végig, hogy ez hosszú távon elfogadható-e.

4. Döntés: építeni vagy venni?

Mielőtt belevágnál, érdemes egy őszinte számítást végezni:

- Egy új ház építése **általában 10–20%-kal drágább**, mint egy használt ház felújítása.
- De az új ház **pont olyan lesz, amelyet te szeretnél**, és hosszú távon kevesebbet kell rá költened.

Ha fontos a **minőség és a személyre szabhatóság**, akkor az építkezés a jó irány – de csak akkor, ha mindent előre megtervezel.

5. A jó döntések alapja: tudatosság

Az építkezés 70%-ban nem műszaki, hanem **döntési folyamat**.

Aki előre gondolkodik, az nem rohan, nem vitázik a szakikkal, és nem fizet feleslegesen.

✓ Ellenőrzőlista – készen állsz az építkezésre?

- Van reális költségkeretem
- Kiválasztottam 1–2 potenciális telket
- Ismerem a helyi építési szabályokat
- Tudom, milyen ház illik a család életviteléhez
- Elfogadtam, hogy az első 2–3 hónap csak tervezésről és szervezésről szól
- Van legalább 10% tartalékom

✓ Ha mindegyik pont pipa, készen állsz a következő lépésre: a tervezésre.

■ Részlet a „Teljes építkezési checklist – Czövek Béla” című kiadványból

• Stresszmentes Építés • www.stresszmentesepites.hu

II. Tervezés és engedélyezés – az építkezés agya

Bevezetés

A tervezés az építkezés legösszetettebb, de legizgalmasabb része.

Itt dől el, hogy a házad **költséghatékony**, **élhető** és **tartós** lesz-e, vagy egy stresszes pénznyelő projekt.

A jó terv nemcsak esztétikus – hanem *okosan megtervezett életmód*.

Egy profi tervezés akár **20–30%-kal csökkentheti** a későbbi kivitelezési költségeket.

Ezért ez a fejezet lépésről lépésre végigvezet azon, hogyan válassz tervezőt, mire figyelj a terven, és hogyan engedélyezd gyorsan az építkezést.

1. Az építész kiválasztása

Ne a legolcsóbb tervezőt keresd – hanem azt, aki **ért a családi házakhoz** és **figyel rád**.

Egy jó építész nemcsak rajzol, hanem **kérdez**.

Amikor építészt választasz, nézd meg:

- Van-e **valós referenciája** (ne csak renderképek)?
- Tud-e **kiviteli tervet** is készíteni, nem csak engedélyezést?
- Nyitott-e az anyagválasztásra (pl. nem csak Porothermben gondolkodik)?
- Hajlandó-e **helyszíni bejárásra** a teleknél?

💡 **Tipp – Czövek Béla javasolja:**

„Ne félj kérdezni! Egy jó tervező nem sértődik, ha bele akarsz látni a terv logikájába. Ez a te házad, a te pénzed.”

2. A tervezés folyamata lépésről lépésre

1. Vázlatterv

Ez a ház alapötlete: elrendezés, méretek, funkciók.

Itt még mindent lehet módosítani – ez az időszak a legolcsóbb a változtatásokra.

Ne siess tovább, amíg 100%-ban elégedett nem vagy.

2. Engedélyezési terv

Ez a hivatalos dokumentáció, amit az önkormányzatnak kell beadni.

Tartalmazza az alaprajzokat, metszeteket, homlokzatokat és a műszaki leírást.

Ha valamit itt elrontanak, az hónapokba kerülhet a későbbiekben.

3. Kiviteli terv

Ez már a kivitelezőnek készül.

Minden méret, anyag, csatlakozás, rétegrend le van rajta írva.

Ha nincs kiviteli terved, az olyan, mintha vakon építenél házat.



Fontos: az építész felelőssége nem terjed ki a kivitelezésre, csak a tervre!

Ezért mindig legyen külön **műszaki ellenőr** vagy **projektmenedzser**, aki az építkezést felügyeli.

3. Engedélyek, bejelentések és jogi lépések

Mi kell biztosan:

- Építészeti-műszaki dokumentáció
- Tulajdoni lap
- Helyszínrajz
- Energetikai számítás
- Közműnyilatkozatok

Ezeket az építész intézi, de **neked is ellenőrizned kell**, mert a te neveden lesz beadva.

⚠ **Gyakori hiba:** sokan elfelejtik, hogy a hatóságok **30 napon belül** kérhetnek hiánypótlást. Ha ezt nem figyeled, akár **3 hónappal is csúszhat** az indulás.

💬 **Tipp:** kérd el az építészről a teljes beadott PDF-et, ne csak az aláírási lapot. Ez segít, ha később változtatni kell a terven.

4. Energetikai és gépészeti döntések

Az energiahatékonyság ma nem divat – **törvényi kötelezettség**. Egy jó tervező már a kezdetektől úgy tervezi a házat, hogy:

- délre tájolja a nappalit,
- minimalizálja a hőhidakat,
- árnyékolással és tetőkinyúlással védi a nyári túlmelegedést,
- lehetővé teszi napelem vagy hőszivattyú későbbi telepítését.

💬 **Tipp:** ha nem fér bele minden most, tervezz úgy, hogy *bővíthető legyen később*. Például: előkészített csőátvezetés a gépészethez, előre kiépített védőcső a napelemhez.

5. Költségoptimalizálás a tervezés során

A legtöbb pénzt nem a kivitelezésnél, hanem **a tervnél** tudod megspórolni. Itt dől el, hány m²-rel, hány ablakkal és milyen szerkezettel építesz.

Pénzt érő tanácsok:

- Kerüld a bonyolult tetőformákat.
- Ne legyenek indokolatlan falszakaszok.
- A téglalap alaprajz mindig olcsóbb, mint az L-alak.
- Minél egyszerűbb a ház tömege, annál kevesebb a hőhíd és a hulladék.
- A garázs külön építve sokszor olcsóbb, mint a ház részeként.

💡 **Czövek Béla tippje:**
„A jó ház nem attól szép, hogy bonyolult – hanem attól, hogy átgondolt.”

6. Ellenőrzőlista – készen áll a terv a kivitelezésre?

- Van teljes vázlattervem, amit átnéztem a családdal
- Az építész készített engedélyezési és kiviteli tervet
- Tudom, mennyibe kerül az építés m²-enként

- Ellenőriztem, hogy a terv megfelel a helyi szabályoknak
- Megvannak az energetikai számítások
- Az engedélyem jogerős
- A kivitelező is látta a végleges tervet

✓ Ha minden pipa, készen állsz a legizgalmasabb részre: a kivitelezésre!

■ Részlet a „Teljes építkezési checklist – Czövek Béla” című kiadványból
• Stresszmentes Építés • www.stresszmentesepites.hu

III. Kivitelező kiválasztása és szerződéskötés – a bizalom ára

Bevezetés

A ház nemcsak a falakból épül, hanem az emberekből, akik rajta dolgoznak. Egy jó kivitelező a legnagyobb kincs – egy rossz viszont rémálommá teheti az egész projektet. Ez a fejezet megtanít arra, hogyan ismerd fel a megbízható szakembert, hogyan kérj korrekt ajánlatot, és mit **muszáj** beleírni a szerződésbe.

1. Hogyan találd meg a jó kivitelezőt

A jó kivitelező nem a legolcsóbb, hanem az, aki **tartja a határidőt, kommunikál, és nem tűnik el**.

Keresési források:

- Ismerősök ajánlása (de csak ha láttad a kész munkát is!)
- Helyi Facebook-csoportok, szakmai fórumok
- Saját kivitelező-kereső oldalak (pl. keresletek.hu)
- Korábbi építészek, műszaki ellenőrök ajánlása

💡 Tipp – Czövek Béla tanácsa:

„Ne dőlj be a ‘mindenhez értünk’ típusú vállalkozóknak. Egy jó szakember tudja, miben erős, és nem vállal olyat, amit nem csinál naponta.”

2. Mit kérj az árajánlatban

Az ajánlat legyen **tételes és átlátható**.
Ne elégítsen ki az, hogy „falazás 5 millió Ft”.
Tudd, **mi van benne, és mi nincs!**

Kötelező elemek egy jó ajánlatban:

- Anyagok pontos megnevezése (pl. Ytong 30 N+F tégl, 10 cm EPS szigetelés)
- Munkadíjak részletezése
- Határidők és ütemezés
- Fizetési ütemterv (ne előre, hanem készütségi fok szerint!)
- Áfa kezelése (bruttó / nettó egyértelműen jelezve)

 **Figyelem:** ha az ajánlat túl rövid vagy gyanúsán olcsó, az 90%-ban azt jelenti, hogy később fog drágulni.
A legjobb ajánlat nem a legolcsóbb, hanem a **legátláthatóbb**.

3. Referenciák és próbamunka

Soha ne szerződj úgy, hogy nem láttad a munkájukat.
Kérj referenciát, és **nézd meg személyesen** az egyik elkészült házat.

Mit figyelj a helyszínen:

- A falak síkban vannak?
- A vakolat egyenletes?
- A padlás, gépészet, szigetelés rendezett?
- Az ügyfél elégedett volt a kommunikációval?

 **Tipp:** ha a kivitelező nem szívesen mutatja meg a korábbi munkáit, az már önmagában jel.

4. A szerződés – ne csak aláírd, értsd is!

A szerződés a te biztosítéked.
Nem a bizalmat helyettesíti, hanem **megvédi a bizalmat a félreértésektől**.

Alapvető elemek, amik nem hiányozhatnak:

- Felek pontos adatai (név, cím, adószám)
- Munka pontos leírása, ütemezése
- Határidők és fizetési ütemezés
- Garanciaidő és hibajavítás feltételei
- Anyagbeszerzés felelőse
- Módosítás és pótmunkák kezelése

- Kötbér és késedelem esetén alkalmazandó díjak

 **Czövek Béla javasolja:**

„Ne írd alá semmit, amit nem értesz. Ha kell, mutasd meg egy jogásznak – egy óra konzultáció sokkal olcsóbb, mint egy elrontott szerződés.”

5. A fizetés és a biztonságos ütemezés

A legnagyobb hibát itt követik el a legtöbben:

túl sok előleget fizetnek, és utána nem tudják visszaszerezni a pénzüket.

Aranyszabályok:

- Előleg maximum 10–15%
- Fizetés **csak elvégzett munka után**, készülségi fok alapján
- Soha ne fizess készpénzben – mindig legyen nyoma
- Használj **részátadási jegyzőkönyveket** minden fázis után

 **Példa fizetési ütemezésre:**

Munkafázis	Készültség	Fizetendő
Alapozás	15%	15%
Falazás	25%	25%
Tető	20%	20%
Gépészet	15%	15%
Belső munkák	20%	20%
Átadás	5%	5%

6. Konfliktuskezelés és garancia

Minden építkezésen előfordul nézeteltérés.

A különbség a jó és a rossz kivitelező között az, **hogyan reagál**.

- Legyen **mindenről írásos kommunikáció** (e-mail, üzenet).
- Minden módosítást íratok le, dátummal, aláírással.
- Ne a szakikkal vitatkozz, hanem a vállalkozóval.
- Ne hagyd abba a kommunikációt – az a leggyorsabb út a káoszhoz.

 **Tipp:** a jó kivitelezőnél mindig lesz valaki, aki elérhető. Ha „majd visszahív” típusú a cég, keress másikat.

7. Ellenőrzőlista – szerződés előtt pipáld végig!

- Van 2–3 részletes, tételes ajánlatom
- Ellenőriztem a cég adatait (NAV, e-cégjegyzék)
- Láttam korábbi referenciamunkát
- A szerződést átolvastam, és értem a pontjait
- A fizetési ütemezés reális
- A kivitelező számlaképes és elérhető
- Minden kommunikáció írásban is megvan

✅ Ha mindez pipa, aláírhatod. Ekkor kezdődik az igazi munka: a kivitelezés.

■ Részlet a „Teljes építkezési checklist – Czövek Béla” című kiadványból

• Stresszmentes Építés • www.stresszmentesepites.hu

IV. Kivitelezés – az álom ház valósággá válik

Bevezetés

Amikor elkezdődik az építkezés, az emberek 90%-a azt hiszi, innen már „csak építeni kell”. Pedig most jön az igazi próba. Itt derül ki, mennyire voltál felkészült, és milyen csapatot választottál.

A jó kivitelezés **nem a véletlen műve**, hanem a pontos szervezése. Ez a fejezet végigvezet az építkezés főbb szakaszain, figyelmeztet a tipikus hibákra, és megmutatja, mire kell figyelned minden fázisban.

1. Az indulás: alapozás a biztonságért

Az alap nem csak beton – ez a ház gerince. Itt dől el, hogy a házad **évtizedekig stabil marad**, vagy már az elején problémás lesz.

Teendők és ellenőrzések:

- Talajmechanikai vizsgálat alapján készült az alapozási terv
- Az alapárok tiszta, iszaptól mentes
- Beton minősége megfelel a tervnek (pl. C20/25)
- A zsalukő, vasalás és szigetelés terv szerint készült
- Alaplemez alatt vízszigetelés és hőszigetelés elhelyezve

💡 **Tipp:** mindig kérj **beton szállítólevelet** és **kockamintát**.
Ha később gond van, ez az egyetlen bizonyíték, hogy megfelelő anyag került be.

2. Falazás és födémszerkezet

A falazás az egyik leglátványosabb szakasz – de itt lehet a legtöbb rejtett hiba is.

Mire figyelj:

- A falazóelemek típusát (Ytong, Porotherm, Leier, stb.)
- Független hézagok ki vannak töltve
- A fal síkban van, nincs „hasasodás”
- A nyílások áthidalása a gyári előírás szerint
- A födém csatlakozások pontosan illeszkednek

⚠️ **Gyakori hiba:** a kőműves „szemre” húzza ki a falat – ettől a vakolat vastagsága változik, és a ház energiavesztesége nő.

💬 **Tipp:** minden 1 cm falhiba 1 cm vakolatpazarlás, ami egy 150 m²-es háznál akár 100–200 ezer Ft pluszköltség is lehet.

3. Tetőszerkezet – a ház koronája

A tető a ház legösszetettebb szerkezeti eleme.
Ha itt hiba van, minden más hiába.

Ellenőrzések:

- A faanyag **szárított, gomba- és rovarmentesített**
- A tető hajlásszöge megfelel a cserép/lemez típus előírásának
- A fóliázás páraáteresztő (ne keverd össze a páraZÁRÓ fóliával)
- A bádogos elemek (eresz, lefolyó, élgerinc) precízen illesztve
- Villámvédelem előkészítve

💡 **Tipp:** ha fémtető kerül a házra, külön figyelj a hőtágulásra – rögzítésnél hagyj mozgásteret.

4. Nyílászárók – a ház szemei

A nyílászáró beépítés minősége legalább annyira számít, mint maga az ablak.
A rosszul beépített ablak **hőhidat és beázást** okoz.

Kiemelt pontok:

- A beépítés síkja a hőszigetelés vonalában legyen
- PUR hab helyett használj **RAL-szalagos** beépítést
- A könyöklők, párkányok vízorrosak legyenek
- A tok és fal csatlakozásánál legyen **Gelapur hőhídmegszakító panel**
- Ellenőrizd a záródást, légzárást, vasalat működését

Czövek Béla tippje:

„A nyílászárón ne spórolj. Egy rossz ablak évente több tízezer forint energiaveszteséget okoz.”

5. Gépészet – a láthatatlan rendszer

A gépészet (víz, villany, fűtés, szellőzés) olyan, mint a ház idegrendszere: ha jól működik, észre sem veszed – ha rossz, az egész ház szenved.

Tudd ezeket:

- A vízcsövek ne kerüljenek külső falba
- Elektromos vezetékek terv szerint, külön körökön
- A fűtés tervezése hőszükséglet alapján történjen, ne „érzésre”
- Hőszivattyú és kazán elhelyezésénél legyen karbantartási hely
- Gondolj előre az okosotthon rendszer csövezésére is

 **Tipp:** fotózd le a falakat mielőtt vakolásra kerülnek – így később tudni fogod, hol fut a vezeték.

6. Vakolás, burkolás, festés

Ezek adják meg a ház végső hangulatát, de sok bosszúság forrásai is lehetnek.

Ellenőrzések:

- A falak vakolás előtt portalanítva, alapozva vannak
- A burkolásnál a dilatációs hézagok megvannak
- A fugaszínek egységesek
- A festés legalább két rétegben, alapozóval készült
- A lábazat, párkány, külső felületek vízvetőzve

 **Tipp:** ne a legolcsóbb festéket válaszd – a jó festék 10 évig, az olcsó 2 évig tart.

7. Külső munkák és tereprendezés

Az építkezés végén mindenki elfárad, pedig a kert és a külső környezet zárja le igazán a projektet.

Teendők:

- Ereszcatorna levezetése rendezett
- Támfalak, járdák, kocsibeálló stabil alappal
- Föld elszállítva, terep kiegyenlítve
- Kert vízelvezetése megoldva (ne a szomszédhoz folyjon)
- Garázsbejárat és járda kavics- vagy térburkolattal készen

 **Tipp:** a fűmag és a növények ültetése csak akkor, ha már nem jár a területen gép.

8. Napi ellenőrzés és dokumentálás

Ha nem vagy ott minden nap, legalább hetente egyszer menj ki és fotózz.

A fotó nem vád, hanem **bizonyíték**.

Minden szakasz előtt és után készíts képet az elkészült állapotról.

Ellenőrizd:

- A kivitelező haladási ütemét
- A munkaterület rendezettségét
- Az anyagokat (nem cseréltek-e le olcsóbbra)
- A biztonsági előírások betartását

 **Tipp:** készíts egy „építkezési naplót” – akár egy mappában, akár online. Ha később garanciális vita van, ez lesz az első dolog, amit kérnek.

9. Ellenőrzőlista – a kivitelezés szakaszai

- Alapozás elkészült, szigetelve
- Falazás és földem ellenőrizve
- Tető teljes, fóliázott, bádогоzott
- Nyílászárók beépítve, hőhídmentes csatlakozás
- Gépészet működőképes, tesztelve
- Vakolás és burkolás befejezve
- Külső munkák és vízelvezetés megoldva
- Építési napló lezárva

 **Ha minden pipa, készen állsz a műszaki átadásra.**

V. Átadás és beköltözés – a ház, ami végre otthon lesz

Bevezetés

A legtöbb építtető itt lazít először — pedig most kell a legéberebbnek lenni.
A műszaki átadás nem csak „kulcsátadás”: ez egy **jogi és műszaki lezárás** is, ahol minden hiba, hiány és felelősség pontosan rögzítésre kerül.

Ha jól csinálod, megvéded magad attól, hogy hónapokig vitázz a kivitelezővel.
Ha elsieted, később te fizeted meg a hibákat.

1. A műszaki átadás előkészítése

Mielőtt aláírsz bármit, tudd: a műszaki átadás nem formaiság, hanem a szerződés része.
Ez az a pont, ahol **átveszed a munkát**, ezért mindent ellenőrizned kell.

Mit kell előkészíteni:

- A teljes szerződés és mellékletek (határidők, módosítások)
- Az építési napló (lezárva, kivitelező aláírásával)
- A garancialevél és a felelősségbiztosítás másolata
- Az anyagok származását igazoló bizonylatok (pl. beton, szigetelés, ablak)
- Jegyzőkönyv-sablon a hibák és hiányok rögzítéséhez

Tipp – Czövek Béla tanácsa:

„A jó átadás nem a hibátlan házról szól, hanem arról, hogy minden hiba fel van jegyezve és felelőshöz rendelve.”

2. A bejárás – ellenőrizd, mielőtt átvessz

A műszaki bejárás során **minden egyes helyiséget, nyílászárót, kapcsolót és felületet** végig kell nézni.

Vidd magaddal:

-  egy jegyzetfüzetet

- ✓ zseblámpát
- ✓ egy kis labdát (a padló lejtése ellenőrizhető vele)
- ✓ és ha tudsz, egy **független műszaki ellenőrt**

Ellenőrzendő területek:

Szerkezet

- A falak nem repedeznek, nem vizesednek
- A vakolat sima, hézagmentes
- A nyílászárók záródnak, nem szorulnak

Gépészet

- A fűtés minden helyiségben működik
- A víznyomás megfelelő
- A bojler, kazán, hőszivattyú működik és be van állítva

Villanszerelés

- Minden konnektor és kapcsoló működik
- A biztosítéktábla feliratozott
- Az elosztóhálózat földelt és szabványos

Külső területek

- A vízelvezetés megoldott
- A járdák és lépcsők stabilak
- A terep rendezett, nincs visszamaradt építési hulladék

💡 **Tipp:** készíts videót a bejárásról – később sokat segít egy vitás helyzetnél.

3. Jegyzőkönyv és hibajavítás

A hibákat nem elég szóban megbeszélni.

Minden észrevételt **jegyzőkönyvbe kell venni**, dátummal és aláírással.

Hibák kezelése három kategóriában:

1. **Azonnal javítandó hibák** (pl. be nem záródó ablak, rossz kapcsoló)
2. **Kisebb, de rögzített hibák** (pl. festési hiba, hiányzó takaróléc)
3. **Garanciális hibák** (pl. repedés, gépészeti meghibásodás)

A jegyzőkönyv végén szerepeljen:

- Ki a javításért felelős

- Mikorra vállalja a javítást
- Hogyan történik az ellenőrzés (újabb bejárás)

👤 **Fontos:** ne írd alá „hibátlan” átadást, ha van rögzített probléma. Írd be minden észrevételt, még ha kicsi is.

4. Használatbavételi engedély

A használatbavételi engedély nélkül **nem költözhetsz be jogszerűen.**

Ez az igazolás arról szól, hogy a ház megfelel a jogszabályoknak, és biztonságos a lakhatásra.

Szükséges dokumentumok:

- Építési napló lezárva
- Nyilatkozat a kivitelezőtől a befejezésről
- Energetikai tanúsítvány
- Közműszolgáltatók hozzájárulása
- Földhivatali változási vázrajz

⚠ **Figyelem:** az engedélyezés akár 15–30 nap is lehet, ezért ne tervezd költözést az átadás másnapjára!

5. Beköltözés – az utolsó nagy lépés

Ha megvan az engedély, jöhet az igazi öröm: a beköltözés.

De még itt is vannak buktatók, amikre érdemes figyelni.

Tennivalók:

- Közművek átírása
- Biztosítás megkötése
- Bútorok és nagyobb gépek bepakolása
- Riasztórendszer, WiFi, kamerák aktiválása
- A ház első teljes takarítása

💬 Czövek Béla tippje:

„Ne próbálj mindent egy hét alatt elintézni. A ház is, te is jobban jársz, ha lépésenként szoksz bele az új térbe.”

6. Garanciális időszak és hibajegyzék

A garanciális idő általában **3 év teljes körű és 10 év szerkezeti**.

Ez azt jelenti, hogy ha például megrepedezik a fal vagy beázik a tető, a kivitelező köteles javítani.

Tégy így:

- Készíts egy „*Hibajegyzék – 6 hónap után*” dokumentumot
- Írásban küldd el a kivitelezőnek
- Határidővel kérd a javítást
- Ne hagyd elsikkadni – a határidő lejárta után már nehezebb érvényesíteni

7. Ellenőrzőlista – sikeres átadás és beköltözés

- Minden hibát jegyzőkönyvbe vettem
- Az építési napló lezárva
- Megvan az energetikai tanúsítvány
- A használatbavételi engedély megérkezett
- A közművek átírása megtörtént
- Készült biztosítás az ingatlanra
- Megtörtént a beköltözés utáni első karbantartás

☒ **Ha mindez megvan, hivatalosan is elkészült az otthonod.**

 Részlet a „Teljes építkezési checklist – Czövek Béla” című kiadványból

 Stresszmentes Építés • www.stresszmentesepites.hu

VI. Utógondozás és karbantartás – a ház, ami évek múlva is új marad

Bevezetés

Egy családi ház nem befejezett projekt, hanem egy élő rendszer.

Ha rendszeresen karbantartod, megőrzi az értékét és a komfortját.

Ha elhanyagolod, pár év alatt repedések, penész és felesleges kiadások jelennek meg.

Ez a fejezet segít abban, hogy **éves rendszerességgel, átlátható módon** gondoskodj az otthonodról.

1. Az első év – megfigyelés és beállítás

Az új ház „él”.

A szerkezetek, anyagok, burkolatok az első évben még mozognak, tágnak, száradnak. Ez természetes, de tudni kell, mikor normális, és mikor baj.

Mit figyelj az első 12 hónapban:

- A falakban apró hajszálrepedések megjelenhetnek – ez normális.
- Ha a repedés kiszélesedik, vizsgáld meg szerkezetileg.
- Figyeld, nem csapódik-e le pára az ablakokon (szellőztetés problémára utal).
- Nézd meg a csatorna, eresz, bádgos elemek vízelvezetését minden nagyobb eső után.
- Ellenőrizd a hőszivattyú vagy kazán hatékonyságát a téli szezonban.

Tipp – Czövek Béla javasolja:

„Az első év után készíts egy teljes körű bejárást a házban – jegyzetelj, fotózz, és küldd el a garanciális listát a kivitelezőnek. Ez nem reklamáció, hanem tudatosság.”

2. Éves karbantartási naptár

A rendszeresség a titok.

Ha évente egyszer minden fontos elemet átnézel, elkerülsz a nagyobb javításokat.

Évszak	Feladat	Megjegyzés
Tavaszi	Ereszcsatornák tisztítása, tetőellenőrzés	Télen gyakori a dugulás, deformáció
Nyári	Külső falmosás, vakolat állapotfelmérés	Zöldalgásodás, repedések keresése
Őszi	Fűtésrendszer próbaüzem, szigetelések ellenőrzése	Ne várd meg a hideget
Téli	Nyílászárók tömítéseinek átvizsgálása, szellőzők tisztítása	Kondenzáció elkerülése érdekében

 **Extra tipp:** jelölj ki egy napot évente – pl. „házkarbantartási nap” –, és rögzítsd minden elvégzett munkát egy Excel-táblában.

Így tudod bizonyítani, hogy a karbantartás megtörtént, ha garanciát érvényesítenél.

3. Gépészeti rendszerek ellenőrzése

A ház gépészete a legérzékenyebb rész – itt keletkezik a legtöbb rejtett hiba.

Éves ellenőrzési lista:

- Kazán / hőszivattyú karbantartás

- Szűrők, szivattyúk tisztítása
- Elektromos elosztó és biztosítékok átnézése
- Füstérzékelők, szén-monoxid riasztó tesztelése
- Csaptelepek, szelepek csepegésének ellenőrzése

 **Figyelem:** a garancia sok berendezésre csak akkor érvényes, ha *szakszerviz* végzi az éves karbantartást.

Mindig kérj számlát vagy jegyzőkönyvet!

4. Külső felületek és szerkezetek karbantartása

A homlokzat, a lábazat és a tető folyamatosan ki van téve az időjárásnak. Ha 2–3 évente ellenőrzöd és javítod, megóvod a ház arculatát.

Karbantartási pontok:

- A festett homlokzat algásodás, repedés ellen átvizsgálva
- Lábazati szigetelés sérülése javítva
- Bádogos elemek (eresz, élgerinc, párkány) rögzítve
- Nyílászárók tömítése cserélve, vasalatok zsírozva
- Garázkapuk, redőnyök mechanikai tisztítása

Czövek Béla tippje:

„A karbantartás nem pénzkidobás. Egy 20.000 Ft-os javítás ma megelőzhet egy 200.000 Ft-os beázást holnap.”

5. Belső terek frissítése

A belső falak, burkolatok, bútorok idővel kopnak – ez természetes. De ha jól tervezel, ezeket is egyszerűen karbantarthatóvá teheted.

Teendők:

- A festett falak porszívózhatók vagy nedves szivaccsal áttörölhetők
- A fuga- és szilikonrések cseréje 4–5 évente ajánlott
- A laminált padlót ne érje tartós víz – ne moss fel túl nedvesen
- A bútorokat és nyílászárókat évente olajozd át

 **Tipp:** vezess egy kis házi karbantartási naplót.

Írd fel, mikor festettél, mikor tisztítottál szellőzőt, vagy cseréltél szűrőt – így nem felejtet el, mikor esedékes a következő.

6. Kerti és külső elemek gondozása

A kert a ház része.

Ha jól karbantartod, nemcsak szép, hanem növeli az ingatlan értékét is.

Feladatlista:

- Fák metszése évente kétszer
- Locsolórendszer téliesítése és tavaszi indítása
- Támfalak, kerti utak, térburkolat állapotának ellenőrzése
- Kerítés, kapu, postaláda karbantartása

 **Tipp:** a sövény és a gyep ne érjen közvetlenül a homlokzathoz – az nedvességet visz a falra.

7. Energiatudatosság és költségfigyelés

A ház fenntartási költségein évente **akár 20–30% is megspórolható**, ha odafigyelsz a fogyasztásra.

Egy kis tudatosság óriási eredményt hoz.

Teendők:

- Vezesd az éves energiafogyasztást (gáz, villany, víz)
- Ellenőrizd, hogy nincs-e szivárgás vagy pazarlás
- Állítsd be a termosztátokat évszakhoz igazítva
- Cseréld le a régi fényforrásokat LED-re
- Használj programozható konnektorokat, időzítőket

 **Czövek Béla tippje:**

„Ha évente egyszer átnézed a ház energiaadatait, pontosan tudni fogod, hol szökik a pénz.”

8. Ellenőrzőlista – karbantartási összefoglaló

- Éves gépészeti karbantartás elvégezve
- Tető, eresz, homlokzat átnézve
- Nyílászárók és vasalatok olajozva
- Szellőzők tisztítva
- Kert rendezett, vízelvezetés rendben
- Energiaköltségek rögzítve
- Minden garanciális elem dokumentálva

 **Ha ez a lista minden évben kipipálva van, a házad értéke stabil marad – és te is stresszmentesen élhetsz benne.**

 Részlet a „Teljes építkezési checklist – Czövek Béla” című kiadványból

 Stresszmentes Építés • www.stresszmentesepites.hu