



Checklist Cumparare Apartament

40 de verificări. Bifează ce ai verificat și notează ce rămâne de clarificat.

Proprietate: _____

Data: _____ Persoană de contact: _____

Actele și identitatea proprietății

- ☐ **01. Proprietarul și dreptul de vânzare**
Clarifică cine deține apartamentul și în ce calitate semnează persoana care îl vinde.
- ☐ **02. Extrasul de carte funciară**
Cere un extras recent și clarifică proprietarii, sarcinile și eventualele notări.
- ☐ **03. Planul cadastral și suprafețele**
Compară încăperile, balcoanele și suprafețele; clarifică și cotele din părțile comune și teren.
- ☐ **04. Modificările de compartimentare**
Întreabă ce pereți, balcoane sau instalații au fost modificate și cere documentele aferente.
- ☐ **05. Certificatul energetic**
Cere certificatul și verifică dacă datele de identificare corespund locuinței.

Clădirea și spațiile comune

- ☐ **06. Anul construcției, din documente**
Verifică sursa anului declarat. Anul, singur, nu stabilește clasa de risc seismic.
- ☐ **07. Expertize și lucrări structurale**
Întreabă despre expertize, încadrarea seismică și eventuale consolidări documentate.
- ☐ **08. Scara și accesul în imobil**
Observă întreținerea, iluminatul, interfonul și accesul efectiv în clădire.
- ☐ **09. Subsolul, acoperișul și terasa**
Cere informații despre infiltrații și reparații; vizitează spațiile accesibile în siguranță.
- ☐ **10. Liftul și lucrările planificate**
Întreabă despre verificările liftului, reparațiile recente și contribuțiile pentru lucrări viitoare.

DE CLARIFICAT / NOTE



Checklist Cumparare Apartament

40 de verificări. Bifează ce ai verificat și notează ce rămâne de clarificat.

Proprietate: _____

Data: _____ Persoană de contact: _____

Pereții, umiditatea și finisajele

- ☐ **11. Fisurile vizibile**
Notează poziția fisurilor. Pentru suspiciuni structurale cere evaluarea unui inginer.
- ☐ **12. Colțurile și zonele din spatele mobilei**
Cu acordul proprietarului, verifică urmele de umezeală, petele și mirosurile persistente.
- ☐ **13. Finisajele foarte recente**
Întreabă când și de ce s-a zugrăvit și cere explicații pentru petele sau reparațiile locale.
- ☐ **14. Podelele și placările**
Observă denivelări, plăci desprinse și rosturi deteriorate; notează ce necesită verificare.
- ☐ **15. Izolația și anveloparea**
Întreabă când s-au făcut lucrările, ce au inclus și ce documente sau garanții există.

Apa, electricitatea și încălzirea

- ☐ **16. Presiunea și apa caldă**
Cu acordul proprietarului, deschide robinetele și observă debitul și timpul de așteptare.
- ☐ **17. Scurgerile și etanșarea**
Observă evacuarea apei, racordurile vizibile și eventualele urme de scurgere sub chiuvete.
- ☐ **18. Tabloul și instalația electrică**
Întreabă despre vechime, circuite și modernizări. Nu demonta tabloul și nu atinge fire expuse.
- ☐ **19. Sistemul de încălzire**
Cere istoricul de întreținere și informații despre centrala proprie sau sistemul comun.
- ☐ **20. Instalația de gaz și ventilația**
Cere documentele de verificare și revizie, unde există gaz, și observă grilele de ventilație.

DE CLARIFICAT / NOTE



Checklist Cumparare Apartament

40 de verificări. Bifează ce ai verificat și notează ce rămâne de clarificat.

Proprietate: _____

Data: _____ Persoană de contact: _____

Confortul de zi cu zi

- ☐ **21. Ferestrele și ușile**
Verifică deschiderea, închiderea, garniturile și urmele de condens sau infiltrații.
- ☐ **22. Lumina și orientarea**
Observă lumina la ora vizitei și ce clădiri sau proiecte ar putea umbri locuința.
- ☐ **23. Zgomotul cu ferestre închise și deschise**
Ascultă traficul, liftul și vecinii; revino și la o altă oră dacă liniștea contează pentru tine.
- ☐ **24. Mobilarea și spațiile de depozitare**
Măsoară locurile importante: pat, canapea, dulapuri și electrocasnice.
- ☐ **25. Internetul, telefonía și echipamentele**
Verifică semnalul și întreabă ce echipamente rămân și ce servicii sunt disponibile.

Cheltuielile și administrarea

- ☐ **26. Întreținerea în mai multe anotimpuri**
Cere exemple recente, inclusiv din iarnă, și separă consumul de cheltuielile comune.
- ☐ **27. Facturile de energie și încălzire**
Compară costurile cu numărul de ocupanți și modul de folosire a locuinței.
- ☐ **28. Datoriile și fondurile asociației**
Întreabă despre restanțe, fondul de reparații și contribuții extraordinare.
- ☐ **29. Regulile și problemele cunoscute**
Discută cu administratorul despre intervenții, litigii și regulile relevante pentru folosință.
- ☐ **30. Bugetul lucrărilor după preluare**
Separă reparațiile urgente de amenajări și cere estimări pentru intervențiile importante.

DE CLARIFICAT / NOTE



Checklist Cumparare Apartament

40 de verificări. Bifează ce ai verificat și notează ce rămâne de clarificat.

Proprietate: _____

Data: _____ Persoană de contact: _____

Zona, accesul și parcare

- ☐ **31. Drumul real până la destinațiile tale**
Testează traseele spre serviciu, școală și transport, inclusiv la ore aglomerate.
- ☐ **32. Parcare și dreptul de folosință**
Clarifică dacă locul este proprietate, închiriat, atribuit sau doar disponibil informal.
- ☐ **33. Serviciile din apropiere**
Verifică pe teren accesul la magazine, spații verzi, școli și servicii medicale.
- ☐ **34. Vecinătățile și șantierele**
Observă sursele de zgomot și miros, terenurile libere și proiectele cunoscute din apropiere.
- ☐ **35. Accesul în momente diferite**
Revino seara sau în weekend pentru a observa iluminatul, traficul și activitatea din zonă.

Condițiile și următorul pas

- ☐ **36. Prețul și toate costurile separate**
Clarifică TVA, comisionul, parcare și celelalte sume, după caz.
- ☐ **37. Ce rămâne în locuință**
Notează mobilierul, electrocasnicele și dotările care intră în prețul de cumpărare.
- ☐ **38. Termenul și starea de predare**
Stabilește ce reparații se fac, când se predau cheile și cum se consemnează starea locuinței.
- ☐ **39. Plățile și documentele înainte de avans**
Cere în scris condițiile rezervării, restituirii sumelor și semnării contractului.
- ☐ **40. Întrebările rămase fără răspuns**
Notează ce trebuie clarificat de proprietar, notar sau specialist înainte de decizie.

DE CLARIFICAT / NOTE
