



Checklist Cumparare Casa

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

Proprietate: _____

Data: _____ Persoană de contact: _____

Actele casei și ale terenului

- ☐ **01. Proprietarul și dreptul de vânzare**
Clarifică cine deține casa și terenul și în ce calitate semnează persoana care le vinde.
- ☐ **02. Cartea funciară pentru casă și teren**
Cere extrase recente pentru toate imobilele incluse; clarifică proprietarii, sarcinile și notările.
- ☐ **03. Planul cadastral și construcțiile reale**
Compară planul cu terenul, casa, garajul și anexele; cere explicații pentru orice diferență.
- ☐ **04. Autorizații, recepție și carte tehnică**
Cere documentele de construire, recepție și cartea tehnică; verifică și extinderile ulterioare.
- ☐ **05. Certificatul energetic și suprafețele**
Cere certificatul și compară suprafețele utile, construite și de teren din documente și ofertă.

Terenul, limitele și accesul

- ☐ **06. Gardurile și limitele cadastrale**
Compară împrejmuirea cu planul; pentru limite neclare cere verificarea unui specialist autorizat.
- ☐ **07. Accesul legal până la stradă**
Clarifică regimul drumului și dreptul de acces, inclusiv servituțile și cotele din drumuri private.
- ☐ **08. Accesul practic în orice anotimp**
Verifică lățimea drumului, panta, iluminatul și cine se ocupă de întreținere și deszăpezire.
- ☐ **09. Panta, drenajul și urmele de inundare**
Observă unde se scurge apa, rigolele și urmele de bălțire; întreabă despre episoadele anterioare.
- ☐ **10. Vecinătățile și posibilitățile de construire**
Verifică la primărie regulile pentru teren și proiectele din jur, înainte să planifici extinderi.

DE CLARIFICAT / NOTE



Checklist Cumparare Casa

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

Proprietate: _____

Data: _____ Persoană de contact: _____

Structura, acoperișul și exteriorul

- ☐ **11. Anul, structura și intervențiile**
Cere documente despre anul construirii, sistemul structural, expertize și modificările făcute.
- ☐ **12. Fisurile și tasările vizibile**
Notează fisurile, denivelările și ușile care se blochează; cere unui inginer evaluarea suspiciunilor.
- ☐ **13. Acoperișul și podul**
Cere verificarea învelitorii, lemnului și infiltrațiilor; nu urca în zone nesigure sau pe acoperiș.
- ☐ **14. Jgheburile, burlanele și fațada**
Observă degradările și evacuarea apelor departe de casă; întreabă despre ultimele reparații.
- ☐ **15. Soclul, subsolul și hidroizolația**
Caută urme de umezeală, miros persistent și reparații locale; cere istoricul infiltrațiilor.

Utilitățile și instalațiile proprii

- ☐ **16. Branșamentele existente**
Clarifică ce utilități sunt racordate efectiv, contoarele, contractele și ce aparține vecinilor.
- ☐ **17. Apa din rețea sau din puț**
Verifică debitul cu acordul proprietarului; pentru puț cere analize de apă și istoricul întreținerii.
- ☐ **18. Canalizarea sau sistemul individual**
Identifică racordul ori sistemul propriu, documentele și istoricul de golire și întreținere.
- ☐ **19. Instalația electrică și puterea disponibilă**
Cere date despre circuite, împământare și puterea aprobată; verificările se fac de un electrician.
- ☐ **20. Gazul, încălzirea și evacuarea fumului**
Cere documentele de întreținere și verificare pentru centrală, instalația de gaz și coș, după caz.

DE CLARIFICAT / NOTE



Checklist Cumparare Casa

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

Proprietate: _____

Data: _____ Persoană de contact: _____

Interiorul și confortul zilnic

- ☐ **21. Pereții și zonele mascate de mobilier**
Cu acordul proprietarului, observă petele, mucegaiul, condensul și mirosurile din fiecare cameră.
- ☐ **22. Izolația, ferestrele și ușile**
Întreabă ce s-a izolat, cu ce materiale și când; verifică închiderea și urmele de infiltrații.
- ☐ **23. Lumina, orientarea și zgomotul**
Vizitează camerele și curtea; observă umbrirea, traficul, activitățile și zgomotul din vecinătate.
- ☐ **24. Compartimentarea și scările**
Măsoară spațiile importante și verifică dacă scările și trecerile se potrivesc nevoilor tale.
- ☐ **25. Băile, bucătăria și finisajele**
Cu acordul proprietarului, observă robinetele, scurgerile, racordurile vizibile și placările.

Curtea, anexele și împrejurimile

- ☐ **26. Garajul, magazia și anexele**
Compară utilizarea și starea lor cu documentele; notează infiltrațiile și lucrările necesare.
- ☐ **27. Gardul, porțile și zidurile de sprijin**
Observă stabilitatea aparentă și degradările; pentru înclinări sau fisuri cere evaluare tehnică.
- ☐ **28. Spațiul de parcare și manevră**
Testează accesul auto cu acordul proprietarului și verifică unde parchezi în limitele proprietății.
- ☐ **29. Drumurile către destinațiile zilnice**
Testează timpul până la serviciu, școală, magazine și transport, inclusiv la ore aglomerate.
- ☐ **30. O a doua vizită în alt moment**
Revino seara sau după ploaie, când este posibil, pentru trafic, iluminat și comportamentul apei.

DE CLARIFICAT / NOTE



Checklist Cumparare Casa

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

Proprietate: _____

Data: _____ Persoană de contact: _____

Cheltuielile după cumpărare

- ☐ **31. Facturile din mai multe anotimpuri**
Cere exemple, inclusiv iarna, și raportează costurile la suprafața încălzită și modul de utilizare.
- ☐ **32. Întreținerea sistemelor proprii**
Estimează reviziile, curățarea coșului, pompele și golirea sistemului de ape uzate, după caz.
- ☐ **33. Drumul privat și serviciile comune**
Clarifică contribuțiile pentru drum, iluminat, porți sau rețele folosite împreună cu vecinii.
- ☐ **34. Reparațiile urgente și lucrările viitoare**
Separă siguranța și etanșeitatea de amenajări; cere devize pentru intervențiile importante.
- ☐ **35. Taxele, asigurările și costul total**
Cere sumele actuale și estimează costurile recurente și de achiziție pentru situația ta.

Prețul, predarea și decizia

- ☐ **36. Ce cumperi și la ce preț total**
Clarifică terenul, construcțiile, cotele de drum, TVA și comisioanele incluse sau plătite separat.
- ☐ **37. Dotările care rămân în proprietate**
Notează mobilierul, centrala, pompele, echipamentele din curte și celelalte bunuri incluse.
- ☐ **38. Starea și data predării**
Stabilește reparațiile promise, termenul, cheile, documentele și citirea contoarelor la predare.
- ☐ **39. Condițiile înainte de rezervare sau avans**
Cere în scris termenele, condițiile de finanțare, restituirea sumelor și obligațiile părților.
- ☐ **40. Verificările rămase înainte de semnare**
Notează documentele și evaluările de clarificat cu proprietarul, notarul sau specialiștii aleși.

DE CLARIFICAT / NOTE
