

คู่มือและระเบียบการสร้างบ้าน กับ TANA HOME BUILDER

สำหรับเจ้าของบ้าน • ฉบับปรับปรุง 2.1

รู้ขั้นตอน สิ่งที่จะได้รับ และเรื่องที่ต้องตกลงร่วมกัน ตั้งแต่เริ่มวางแผนจนถึงส่งมอบบ้าน

ยังไม่มีแบบ

เตรียมทำเล ขนาดที่ดิน ความต้องการใช้งาน งบประมาณ และเวลาที่คาดหวัง เพื่อพูดคุยแนวทางบ้าน ก่อนตกลงบริการ
สำรวจหรือออกแบบเฉพาะโครงการ

มีแบบแล้ว

ส่งแบบสถาปัตยกรรม โครงสร้าง งานระบบ และรายการวัสดุฉบับล่าสุดเท่าที่มี ให้ TANA ตรวจสอบครบถ้วนก่อนเลือก
บริการประมาณราคา จัดทำรายการปริมาณและราคา (BOQ) หรือก่อสร้าง หากแบบพร้อมแล้ว ไม่จำเป็นต้องเริ่มออกแบบ
ใหม่

ก่อนเริ่มมีค่าใช้จ่าย

ช่วงเริ่มพูดคุย ใช้ผลงาน แคตตาล็อก ตัวอย่างวัสดุ ตัวอย่างเอกสาร และกรอบงบประมาณประกอบการตัดสินใจ

งานสำรวจ แบบเฉพาะโครงการ BOQ เติ่มชุด และเอกสารยื่นจริง เริ่มตามบริการที่ตกลง โดยแจ้งขอบเขต ค่าบริการ และสิ่ง
ที่จะได้รับก่อนดำเนินการ

อ่านตามช่วงที่ต้องการ

ขั้นตอนทำงานร่วมกัน หน้า 2-3

งบประมาณและข้อมูลที่ควรเตรียม หน้า 4

ระเบียบการสร้างบ้าน 25 ข้อ หน้า 5-9

ข้อตกลงของแต่ละโครงการ

แนวทางเตรียมโครงการและทำงานร่วมกับ TANA HOME BUILDER ตั้งแต่เริ่มปรึกษาจนส่งมอบ ใช้ประกอบการทำความเข้าใจบริการ ส่วนขอบเขต ราคา กำหนดเวลา และความรับผิดชอบ ให้ระบุในข้อเสนอบริการและสัญญาของแต่ละโครงการ
เอกสารนี้ไม่ใช่ใบเสนอราคาหรือสัญญาว่าจ้าง และไม่ตัดสิทธิที่กฎหมายคุ้มครอง

ขั้นตอนเริ่มต้นจนถึงสรุปราคา

1. พุดคุยความต้องการ

เจ้าของบ้านเตรียม: ทำเล ขนาดที่ดิน พื้นที่ใช้สอย งบประมาณ ภาพหรือแบบที่มี และช่วงเวลาเริ่มงาน

TANA ดำเนินการ: ประเมินความเหมาะสม พุดคุยโจทย์ นำเสนอแนวทางบ้าน วัสดุ และกรอบงบจากข้อมูลที่มี
สิ่งที่ได้รับ: แนวทางเบื้องต้นและรายการข้อมูลที่ต้องเตรียมเพิ่ม

ก่อนเดินหน้าต่อ: เลือกบริการและตกลงขอบเขตการนัดหมาย

2. ตกลงบริการและสำรวจ

เจ้าของบ้านเตรียม: ข้อมูลที่ดินหรืออาคาร แบบล่าสุด และผู้ประสานงานเข้าพื้นที่

TANA ดำเนินการ: เสนอขอบเขตและค่าบริการสำรวจ ออกแบบ หรือประมาณราคา ก่อนเริ่มงานส่วนนั้น

สิ่งที่ได้รับ: ข้อเสนอบริการ และผลสำรวจหรือตรวจสอบข้อมูลเมื่อเริ่มบริการตามที่ตกลง

ก่อนเดินหน้าต่อ: ยืนยันค่าบริการ ค่าเดินทางถ้ามี กำหนดส่ง จำนวนครั้งแก้ไข วิธีชำระ และสิทธิใช้เอกสาร

3. สรุปแบบ วัสดุ และราคา

เจ้าของบ้านเตรียม: ความสำคัญของพื้นที่ วัสดุ งบที่พร้อมใช้ และความคิดเห็นรวมจากผู้ตัดสินใจ

TANA ดำเนินการ: พัฒนาแบบตามขอบเขต หรือทบทวนแบบเดิมที่ครบแล้วเพื่อประเมินราคา

สิ่งที่ได้รับ: แบบ รายการวัสดุ BOQ หรือใบเสนอราคาตามที่ว่าจ้าง พร้อมงานรวมและไม่รวม

ก่อนเดินหน้าต่อ: ยืนยันชุดแบบ วัสดุ ขอบเขตและราคา หากเปลี่ยนโจทย์ ให้ตกลงค่าใช้จ่ายและเวลาก่อนแก้ไข

เลือกเฉพาะบริการที่ต้องการ

งาน BOQ ที่ปรึกษา รีโนเวท และต่อเติม ใช้เฉพาะขั้นตอนที่เกี่ยวข้องตามขอบเขตที่ว่าจ้าง

ขั้นตอนก่อสร้างจนถึงส่งมอบ

4. สัญญาและความพร้อมก่อนสร้าง

เจ้าของบ้านเตรียม: เอกสารสิทธิและเอกสารเจ้าของโครงการเท่าที่จำเป็น ความพร้อมพื้นที่ และแผนชำระเงิน

TANA ดำเนินการ: สรุปลัญญา แผนงาน งวดชำระ วิธีจัดการงานเพิ่ม-ลด และการอนุญาตตามหน้าที่ที่ตกลง

สิ่งที่ได้รับ: สัญญาและเอกสารแนบ แผนงาน และข้อมูลความพร้อมก่อนเริ่ม

ก่อนเริ่มสร้าง: ยืนยันผู้รับผิดชอบยื่นเอกสาร ค่าใช้จ่าย การอนุญาตที่จำเป็น และเงื่อนไขรับประกัน

5. ก่อสร้างและติดตามคุณภาพ

เจ้าของบ้านเตรียม: ผู้ประสานงานหลักและการตัดสินใจเรื่องวัสดุหรืองานเปลี่ยนแปลงตามแผน

TANA ดำเนินการ: ก่อสร้าง ตรวจสอบคุณภาพ ประสานผู้เกี่ยวข้อง และบันทึกความคืบหน้า

สิ่งที่ได้รับ: รายงานความก้าวหน้า ผลตรวจ และบันทึกงานเพิ่ม-ลดตามรอบที่ตกลง

ระหว่างงาน: ตรวจงานตามงวด ยืนยันราคาและเวลาของงานเปลี่ยนแปลงก่อนดำเนินการ และนัดตรวจรับ

6. ตรวจรับ ส่งมอบ และรับประกัน

เจ้าของบ้านเตรียม: ผู้ตรวจรับร่วมและข้อสังเกตเทียบกับสัญญา แบบ และวัสดุ

TANA ดำเนินการ: ตรวจรับร่วม บันทึกรายการแก้ไข ตรวจซ้ำ และส่งมอบตามสัญญา

สิ่งที่ได้รับ: บันทึกตรวจรับ เอกสารส่งมอบ คู่มืออุปกรณ์ และรายละเอียดรับประกัน

ก่อนปิดงาน: ยืนยันงานคงค้าง ผู้รับผิดชอบ วันแก้ไข และช่องทางแจ้งปัญหาหลังส่งมอบ

เข้าใจงบและเตรียมข้อมูลให้พร้อม

กรอบงบ BOQ และใบเสนอราคา ต่างกันอย่างไร

กรอบงบเบื้องต้น: ใช้ดูความเป็นไปได้จากพื้นที่ วัสดุ และข้อมูลที่มี ยังมีสมมติฐานและสิ่งที่ต้องตรวจเพิ่ม

BOQ: รายการ หน่วย ปริมาณ และราคาตามระดับรายละเอียดที่จำจาง อ้างอิงแบบและวัสดุ พร้อมงานรวม-ไม่รวม

ใบเสนอราคา: ราคาที่เสนอสำหรับขอบเขตนั้น ระบุเงื่อนไข อายุราคา ภาษี และการชำระ ต้องอ่านร่วมกับแบบและเอกสารแนบ

เมื่อจบลดลงหรืออยากแก้แบบ

จัดลำดับสิ่งจำเป็นใหม่ ทบทวนพื้นที่ วัสดุ งานตกแต่ง และงานที่แบ่งทำภายหลัง โดยตรวจสอบต่อโครงสร้าง ความปลอดภัย และงานระบบ

รวบรวมความคิดเห็นในแต่ละนัด จำนวนครั้งแก้แบบให้ตกลงก่อนเริ่ม หากเปลี่ยนโจทย์หรือเกินขอบเขต ให้ยืนยันค่าบริการ และเวลาที่เปลี่ยนก่อนทำ

ข้อมูลสำหรับเริ่มคุย

ทำเลและขนาดที่ดิน • จำนวนชั้นและพื้นที่ใช้สอย • ห้องและการใช้งาน • งบและรายการที่อยากรวม • ภาพหรือแบบล่าสุด • เวลาที่ต้องการเริ่ม • ผู้ตัดสินใจหลัก

เริ่มจากข้อมูลเท่าที่ทราบได้ ยังไม่จำเป็นต้องส่งเอกสารส่วนบุคคลหรือที่อยู่ละเอียดในข้อความแรก

ตรวจรายละเอียดในเอกสารแต่ละชุด

รายการวัสดุ: ตำแหน่ง รุ่น สี สถานะการเลือก และแบบอ้างอิง

ขอบเขตงาน: งานรวม ไม่รวม เจ้าของจัดหา ผู้รับผิดชอบ และเกณฑ์ตรวจรับ

BOQ: รายการ หน่วย ปริมาณ ราคา แบบและเงื่อนไขอ้างอิง

รายงานความก้าวหน้า: แผนเทียบงานจริง ภาพ ผลตรวจ และวันแก้ไข

จัดทำและส่งมอบเฉพาะรายการที่ตกลง โดยระบุวันที่และรุ่นเอกสารให้ตรงกัน

เริ่มโครงการและตกลงบริการ

1. เลือกบริการให้ตรงกับความต้องการ

ยังไม่มีแบบ: แจ้งทำเล ขนาดที่ดิน พื้นที่ใช้สอย การใช้งาน งบประมาณ และช่วงเวลาที่ต้องการ เพื่อดูผลงาน แนวทางบ้าน วัสดุ และกรอบงบก่อนตกลงสำรวจหรือออกแบบ มีแบบแล้ว: ส่งแบบและรายการวัสดุฉบับล่าสุดให้ตรวจสอบความครบถ้วนก่อนเลือกบริการ BOQ ประมาณราคา หรือก่อสร้าง งานที่ปรึกษา รีโนเวท และต่อเติมใช้เฉพาะขั้นที่เกี่ยวข้อง ไม่ต้องเริ่มออกแบบบ้านใหม่ทุกกรณี

2. สิ่งที่ได้รับและจุดเริ่มต้นค่าใช้จ่าย

ก่อนว่าจ้าง ลูกค้ายินดูผลงาน ตัวอย่างวัสดุ คู่มือ ตัวอย่างรูปแบบเอกสาร และกรอบงบจากข้อมูลที่มีได้

งานสำรวจ แบบเฉพาะโครงการ BOQ เต็มชุด และเอกสารยืนยันจริง จัดทำตามบริการที่ตกลง โดย TANA แจ้งขอบเขตและค่าบริการให้ทราบก่อนเริ่มดำเนินการ พร้อมระบุงานส่งมอบ จำนวนครั้งแก้ไข กำหนดส่ง ค่าเดินทางถ้ามี วิธีชำระ และสิทธิ์ใช้เอกสาร

3. เงินเริ่มงานและการยุติบริการ

หากโครงการมีเงินจองหรือเงินเริ่มงาน ให้ระบุจำนวน วัตถุประสงค์ วันเริ่มงาน วิธีนำไปหักกับค่าบริการหรือค่าก่อสร้าง และเงื่อนไขเลื่อนหรือยุติบริการก่อนชำระ

การคืนเงินหรือหักค่าใช้จ่ายพิจารณาตามข้อตกลงและงานที่ดำเนินการจริง พร้อมหลักฐาน ไม่ใช่เงื่อนไขรับเงินทุกกรณีโดยอัตโนมัติ ชำระผ่านช่องทางที่ระบุในเอกสารของ TANA และเก็บหลักฐานรับเงิน

4. พัฒนาแบบและควบคุมงบ

แนะนำเสนอแบบ บันทึกความคิดเห็นจากผู้ตัดสินใจหลัก และยืนยันรูปแบบกับวัสดุทุกครั้งก่อนที่สรุปงาน หากเปลี่ยนโจทย์หรือแก้ไขขอบเขต ให้ตกลงค่าบริการและเวลาที่เปลี่ยนก่อนทำต่อ

เมื่อจบลดลง ให้ทบทวนพื้นที่ วัสดุ งานตกแต่ง และงานที่แบ่งทำภายหลัง โดยผู้รับผิดชอบตรวจสอบผลต่อโครงสร้าง ความปลอดภัย และงานระบบ

5. เข้าใจกรอบงบ BOQ และใบเสนอราคา

กรอบงบใช้ดูความเป็นไปได้จากสมมติฐาน ยังไม่ใช่ราคาก่อสร้างยืนยัน

BOQ แสดงรายการ หน่วย ปริมาณ และราคาตามระดับรายละเอียดที่ว่าจ้าง ใบเสนอราคาต้องระบุรูปแบบ สเปก งานรวม-ไม่รวม งานเจ้าของจัดหา ภาษี อายุราคา และเงื่อนไขชำระ เมื่อตกลงก่อสร้างให้แนบเอกสารชุดเดียวกันในสัญญา

ที่ดิน เอกสาร และการอนุญาต

6. สิทธิในที่ดินและพื้นที่บริการ

ลูกค้าแจ้งสถานะเจ้าของที่ดินหรือสิทธิที่ใช้ดำเนินโครงการ หากไม่ใช่เจ้าของ ให้จัดเตรียมความยินยอมหรือเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องก่อนยื่นเอกสารหรือเข้าทำงาน แจ้งแนวเขต ทางเข้า ภาระหรือข้อจำกัดที่ทราบ และข้อกำหนดของหมู่บ้าน TANA ประเมินความเหมาะสมและเงื่อนไขบริการจากทำเลจริง รวมถึงค่าเดินทาง ขนส่ง และการเข้าถึงพื้นที่ก่อนรับงาน

7. รายการเอกสารที่อาจต้องใช้

เตรียมเอกสารสิทธิที่ดินและแผนที่ ข้อมูลเจ้าของโครงการและเจ้าของที่ดิน สำเนาบัตรและทะเบียนบ้านตามความจำเป็น หนังสือยินยอม หนังสือมอบอำนาจ แบบและรายการคำนวณตามขอบเขต รวมถึงข้อมูลอาคารเดิมหรือใบอนุญาตรื้อถอนถ้าเกี่ยวข้อง

เอกสารภาษีที่ดินหรือหลักฐานเพิ่มเติมให้ใช้เมื่อหน่วยงานร้องขอ จำนวนชุด รูปแบบ และการรับรองสำเนาตรงตามข้อกำหนดปัจจุบันของหน่วยงาน ไม่กำหนดจำนวนตายตัวทุกพื้นที่

8. ส่งข้อมูลเท่าที่จำเป็น

เริ่มปรึกษาดำเนินการด้วยข้อมูลโครงการเท่าที่มีได้

เมื่อจำเป็นต้องใช้เอกสารส่วนบุคคล ให้ตกลงวัตถุประสงค์ ผู้รับ และช่องทางส่งก่อน เอกสารสำหรับยื่นต้องอ่านชัดและครบตามที่หน่วยงานกำหนด TANA แจ้งรายการเอกสารที่ได้รับและที่ยังขาด พร้อมวันที่ รื้อเอกสาร และผู้ประสานงาน เพื่อให้เจ้าของบ้านตรวจติดตามได้

9. หน้าที่ด้านอนุญาตและเลขที่บ้าน

ก่อนก่อสร้างให้ระบุผู้จัดทำแบบ ผู้ลงนาม ผู้ยื่นคำขอ ผู้ติดตาม ผู้รับผิดชอบค่าบริการและค่าธรรมเนียม รวมถึงการรื้อถอน การก่อสร้าง เลขที่บ้าน และการติดต่อสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง TANA ดำเนินการหรือประสานเฉพาะส่วนที่ตกลง ตรวจสอบความพร้อมและการอนุญาตที่จำเป็นก่อนเริ่มงาน

กำหนดเวลาขึ้นกับเอกสารและหน่วยงานที่พิจารณา จึงไม่รับรองผลอนุมัติหรือสินเชื่อล่วงหน้า

10. เอกสารที่ใช้ยืนยันก่อนเริ่มสร้าง

ตรวจว่ามีสัญญาและเอกสารแนบ แบบฉบับใช้งาน รายการวัสดุ ขอบเขตรวม-ไม่รวม BOQ หรือใบเสนอราคาตามที่ว่าจ้าง แผนงาน งวดชำระ บันทึกส่งมอบพื้นที่ และหลักฐานอนุญาตตามงานนั้น พร้อมตารางแบ่งหน้าที่ของลูกค้า TANA และผู้รับเหมารายอื่น

หากข้อมูลขัดกัน ให้ทำข้อยุติเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนใช้ก่อสร้าง

เตรียมหน้างาน น้ำ-ไฟ และฐานราก

11. ทางเข้าและการใช้พื้นที่

สำรวจขนาดทางเข้า น้ำหนักและขนาดรถ จุกดยกของ พื้นที่ที่กลับรถ สายไฟเหนือศีรษะ และข้อจำกัดเวลาทำงาน

หากต้องผ่านที่ดินผู้อื่นหรือพื้นที่หมู่บ้าน ให้กำหนดผู้ขออนุญาต ผู้ชำระค่าผ่านทาง ค่าดำเนินการ และเงินประกันความเสียหาย พร้อมเงื่อนไขรับคืน ไม่ถือว่าค่าใช้จ่ายทุกประเภทเป็นภาระฝ่ายใดโดยอัตโนมัติ

12. เตรียมและดูแลพื้นที่ก่อสร้าง

กำหนดผู้รับผิดชอบถมดิน ปรับระดับ ถางหญ้า ตัดต้นไม้ รื้อถอนและขนทิ้งก่อนส่งมอบพื้นที่ จัดตำแหน่งเก็บวัสดุ ที่พักคนงานเมื่อจำเป็น สุขาภิบาล รั้วชั่วคราว และการระบายน้ำให้เหมาะกับหน้างาน

หากต้องเข้าพื้นที่ภายนอกหรือใช้มาตรการพิเศษ ให้ระบุขอบเขตและค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินการ บันทึกสภาพพื้นที่และบริเวณข้างเคียงก่อนเริ่มงาน

13. น้ำและไฟชั่วคราวระหว่างก่อสร้าง

ตรวจจุดเชื่อมต่อ ความพร้อมของเมน กำลังไฟ แหล่งน้ำ และระยะเดินสายหรือท่อ ตกลงชื่อผู้ขอและผู้รับผิดชอบค่ามิเตอร์ เงินประกัน ค่าน้ำ ค่าไฟ และค่าบริการระหว่างก่อสร้าง

แยกงานขยายเขต ปักเสา พาดสาย หม้อแปลง ขุดลอกถนน และระบบน้ำของท้องถิ่นออกจากการติดตั้งทั่วไป

หากต้องใช้เครื่องปั้นไฟหรือระบบน้ำชั่วคราวเพิ่มเติม ให้เสนอขอบเขตและค่าใช้จ่ายก่อน

14. มิเตอร์ถาวรและการย้ายตำแหน่ง

ก่อนส่งมอบให้กำหนดผู้ดำเนินการขอมิเตอร์ถาวร เปลี่ยนประเภทหรือโอนชื่อผู้ใช้น้ำ-ไฟ และผู้ชำระค่าธรรมเนียมตามอัตราที่หน่วยงานยืนยันในขณะนั้น รวมถึงเอกสารที่ต้องส่งมอบ

หากขอย้ายมิเตอร์หลังติดตั้ง ให้ตรวจผลต่อระบบและแจ้งค่าใช้จ่ายก่อนทำ ไม่มีการยกอัตราค่าธรรมเนียมจากตัวอย่างเก่ามาใช้เป็นราคายืนยัน

15. สำรวจดินและออกแบบฐานราก

ชนิด ขนาด จำนวน ความยาว และวิธีติดตั้งเสาเข็มหรือฐานราก กำหนดจากข้อมูลดิน น้ำหนักอาคาร แบบคำนวณ และข้อจำกัดหน้างานโดยวิศวกรผู้รับผิดชอบ ไม่ใช่ขนาดเสาเข็มเดียวกับทุกบ้าน

ระบุขอบเขตสำรวจดินหรือสำรวจฐานรากเดิมที่จำเป็น

หากต้องเปลี่ยนเป็นเข็มเจาะหรือระบบอื่นจากพื้นที่คืบแคบ แรงสั่นสะเทือน อาคารข้างเคียง หรือข้อกำหนดพื้นที่ ให้ปรับแบบและตกลงผลต่อราคาและเวลาก่อนทำ

ราคา งาน และ การเปลี่ยนแปลง

16. รายการที่ต้องตรวจว่าอยู่ในราคาหรือไม่

ก่อนยืนยันราคาให้ตรวจรั้วและประตู สวน งานภายนอก เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า งานตกแต่ง ระบบเฉพาะ และงานเจ้าของจัดหา พร้อมระยะระยะ ปริมาณ วัสดุ หรือข้อจำกัดของแต่ละรายการ เพื่อแยกงานในสัญญา งานทางเลือก และค่าใช้จ่ายตามสภาพหน้างานอย่างชัดเจน

17. ค่าใช้จ่ายจากสภาพหน้างาน

ตรวจรั้วชั่วคราว ระยะสายไฟและท่อน้ำ ท่อระบายน้ำและบ่อพักสำรวจดินหรือฝังเข็มเดิม การเปลี่ยนฐานราก รื้อสิ่งกีดขวาง ย้ายสายไฟหรือสายสื่อสาร และป้องกันสายไฟแรงสูง รวมถึงค่าผ่านทาง ขยายเขตนํ้า-ไฟ เครื่องปั้นไฟ ขนส่ง เกรน และแรงยก นั่งร้านพิเศษ แผ่นเหล็กปูทาง และการเข้าทำงานภายใต้เวลาจำกัด

รายการเหล่านี้อาจรวมอยู่แล้วหรือมีเพิ่มตามโครงการ จึงต้องตรวจเอกสารราคา ไม่เรียกเพิ่มซ้ำรายการที่รวมแล้ว

18. อนุมัติงานเพิ่ม-ลดก่อนดำเนินการ

เมื่อพบข้อจำกัดหรือมีคำขอเปลี่ยนงาน ให้บันทึกเหตุผล รูปหรือแบบอ้างอิง ปริมาณ วัสดุ ราคาเพิ่มหรือลด ภาษี และผลต่อเวลา ระบุผู้มีอำนาจอนุมัติทั้งสองฝ่ายก่อนจัดซื้อหรือทำงาน

การเปลี่ยนแปลงที่กระทบงานผลิตหรือเครื่องจักรให้คิดจากขอบเขตที่ตกลงและตรวจสอบได้ ไม่ใช่อัตราค่าปรับจนตายตัวทุกงาน

กรณีเร่งด่วนเพื่อความปลอดภัย ให้แจ้งผู้เกี่ยวข้องและบันทึกเหตุการณ์กับมาตรการที่จำเป็นโดยเร็ว

19. งานงวดและงวดชำระ

จัดงวดตามระบบก่อสร้างและงานจริงของโครงการ เช่น ความพร้อมก่อนเริ่ม ฐานราก โครงสร้าง หลังคา ผนังและระบบ งานสถาปัตยกรรม และส่งมอบ

บ้านแต่ละขนาดหรือจำนวนชั้นอาจแบ่งงวดต่างกัน ระบุงานที่ต้องเสร็จ หลักฐานตรวจ จำนวนเงิน เงื่อนไขออกเอกสารเรียกเก็บ และกำหนดชำระในสัญญา ไม่ใช่เปอร์เซ็นต์ตัวอย่างเป็นเงื่อนไขกับทุกโครงการ

20. รายงาน คุณภาพ และการประสานงาน

กำหนดผู้ประสานงานหลัก รวบรวมงาน จุดตรวจคุณภาพ และวิธีแจ้งข้อสังเกต รายงานอ้างอิงแผนกับงานจริง ภาพถ่าย ผลตรวจ งานเพิ่ม-ลด และรายการที่ต้องตัดสินใจ

บันทึกการตรวจงานที่ถูกปิดทับตามแผนคุณภาพก่อนดำเนินขั้นต่อไป

หากวัสดุเลิกผลิต งานล่าช้า หรือมีงานของผู้รับเหมารายอื่น ให้แจ้งทางเลือกและผลกระทบเพื่อสรุปร่วมกัน

การเข้าดูหน้างานให้นัดหมายและปฏิบัติตามมาตรการความปลอดภัย

ส่งมอบ รับประกัน และดูแลบ้าน

21. ตรวจสอบและส่งมอบ

ตรวจเทียบสัญญา แบบ และรายการวัสดุร่วมกัน บันทึกข้อบกพร่อง ผู้รับผิดชอบ กำหนดแก้ไข และผลตรวจซ้ำ

หากมีงานคงค้างให้ระบุการติดตามอย่างชัดเจน ส่งมอบกุญแจ เอกสารตรวจรับ คู่มืออุปกรณ์ เงื่อนไขรับประกัน และแบบ หรือข้อมูลระบบตามขอบเขตที่ตกลง พร้อมแนะนำการใช้งานและบำรุงรักษา

22. ระบุการรับประกันแยกตามหมวด

สัญญาต้องระบุวันเริ่ม ระยะเวลา ขอบเขต และวิธีแจ้งปัญหาของงานโครงสร้างและฐานราก หลังคาและการรั่วซึม ผนัง สี ประตู-หน้าต่าง งานตกแต่ง ระบบไฟฟ้า ประปา ระบายน้ำ ถังน้ำและบำบัด รวมถึงระบบระบายอากาศ ระบบป้องกันปลวก ลาน ระเบียง บันไดภายนอก และงานอื่นที่รวมในโครงการ

อุปกรณ์ที่ผู้ผลิตรับประกันให้ระบุผู้ให้บริการและส่งมอบหลักฐาน ไม่ใช่ระยะรับประกันเดียวกับทุกหมวด

23. แจ้งปัญหาและตรวจสอบสาเหตุ

แจ้งโครงการ ตำแหน่งที่พบ อาการ วันเวลาที่พบ และภาพประกอบผ่านช่องทาง TANA ทีมประสานนัดตรวจและแจ้งแนวทางกับกำหนดดำเนินการตามความเร่งด่วนและข้อตกลง

พิจารณาสาเหตุและขอบเขตรับประกันก่อนสรุปค่าใช้จ่าย

หากต้องใช้วัสดุหรืออุปกรณ์ทดแทน ให้เสนอคุณสมบัติและผลต่างเพื่อยืนยันก่อนเปลี่ยน

การนัดตรวจบำรุงตามระยะให้ระบุแยกในบริการของโครงการ

24. การใช้งานและกรณีที่ต้องตรวจเพิ่มเติม

เก็บประวัติบำรุงรักษาและปรึกษาก่อนต่อเติมหรือเปลี่ยนระบบ

ความเสียหายจากการใช้งานเกินข้อกำหนด ภัยธรรมชาติ อุบัติเหตุ ต้นไม้ สัตว์หรือแมลง การเสื่อมตามอายุ การขาดการดูแล งานแก้ไขโดยผู้อื่น แรงสั่นสะเทือนข้างเคียง หรือวัสดุที่เจ้าของจัดหา ต้องตรวจสอบสาเหตุและเงื่อนไขสัญญาเป็นกรณี ไม่ถือว่า พันความรับผิดชอบโดยอัตโนมัติ

การโอนเจ้าของหรือเว้นการอยู่อาศัยให้แจ้งเพื่อจัดการดูแลและตรวจเงื่อนไข ไม่ตัดสิทธิอัตโนมัติเพียงเหตุนี้

25. ตรวจรายการก่อนตกลงว่าจ้าง

ยืนยันขอบเขตและผู้รับผิดชอบ • รุ่นแบบและวัสดุ • งานรวม-ไม่รวม • ค่าบริการและเงื่อนไขค้ำหรือหักเงิน • เอกสารและการอนุญาต • ความพร้อมพื้นที่ น้ำ-ไฟ และฐานราก • แผนงานและงวดชำระ • วิธีอนุมัติงานเพิ่ม-ลด • เอกสารส่งมอบและรับประกัน ทุกประเด็นต้องอ่านร่วมกับข้อเสนอและสัญญาเฉพาะโครงการ