Last updated

เช็กลิสต์การตรวจบ้านด้วยตนเอง (Self-Home Inspection Checklist)

โดย วิศวกรโยธา (วุฒิบัตร กว.) ประสบการณ์กว่า 10 ปี

มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	รายละเอียด	ผลที่ควรตรวจสอบ
1. เอกสารและข้อมูลเบื้องต้น	รับแบบแปลนบ้าน และเอกสารอนุญาตก่อสร้างครบถ้วน	
	เปรียบเทียบพื้นที่จริงกับแบบแปลน ตรวจสอบตำแหน่งห้อง ระยะขอบผนัง และระดับพื้นให้ตรงตามแบบ	
	ตรวจสอบใบรับรองคุณภาพวัสดุก่อสร้าง (COC, Mill Test Certificate) และรับประกันงาน เช่น คอนกรีต เหล็กเสริม มอก.	
	ตรวจสอบประกันงานโครงสร้าง (Structural Warranty) ว่ามีเงื่อนไขและระยะเวลาครอบคลุมตามที่ตกลง	
2. พื้นที่ภายนอก (Exterior)	งานฐานรากและดิน	ตรวจรอยแตกร้า วบริเ วณผิว ดิน รอบตัวบ้าน ไม่ควรมีการทรุดตัวหรือยุบตัวผิดปกติ
		ดูระบบระบายน้ำรอบบ้าน ไม่ให้เกิดน้ำขังใกล้ฐานราก
	รั้วและกำแพงกันดิน	ผิวรั้วไม่แตกร้าวหรือบิ่น สีไม่ล่อน คอนกรีตแข็งแรง

		กำแพงกันดิน (Retaining Wall) ไม่มีรอยดันดินร้าวหรือเอียงผิดปกติ
	หลังคาและกันสาด	แผ่นหลังคาเรียงตัวแน่น ไม่มีลอนโก่ง โป๊วรอยเจาะเรียบร้อย
		รางน้ำฝนไม่รั่วซึม และมีความลาดเทให้ไหลลงท่อดักน้ำได้ดี
	อ้างอิงแนวทางตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง	
3. โครงสร้างหลัก (Structural)	เสา–คาน–โครงเหล็กเสริมคอนกรีต	เสาและคานไม่มีรอยแตกร้าวแบบ “ยาว” (Crack width >0.3 มม.)
		เช็ก รอยต่อ เหล็ก เสริม ว่า ไม่มี ส นิม ลุกลามจนเหล็กผุ
	ผนังรับแรงและผนังกันความร้อน	ผนังไม่แอ่น ไม่บวม หรือโป่งพอง ตรวจสอบตามแนวรอยต่อผนังและมุมอาคาร
		ผนังกันความร้อน (ฉนวนกันความร้อน) แนบชิด ไม่มีรอยอากาศเล็ดลอด
	พื้นคอนกรีตและพื้นไม้	พื้นเรียบ ไม่เอียงเกินค่ามาตรฐาน (≤ 5 มม. ต่อนิ้วเมตร 2 ม.)
		รอยต่อระหว่างแผ่นพื้น (Joints) ติดตั้งตัวรองรับและซีลยางสมบูรณ์
	งานโครงหลังคา	โครงเหล็กหลังคาไม่มีสนิมทะลุ เชื่อมต่อแน่น และรับน้ำหนักได้ตามแบบ
	อ้างอิงข้อกำหนดคุณภาพการให้บริการตรวจรับอาคาร TISI S136-2564 tisi.go.th	
4. ระบบงานภายใน (Building Services)	ระบบไฟฟ้า	สายไฟแรงต่ำ (220 V) และสายดินต่อดินแน่นหนา ทดสอบแรงดันด้วยเครื่องวัดโวลต์มิเตอร์

		ตรวจสอบหลอดไฟ สวิตช์ ปลั๊ก โดยการใช้งานจริง
		ตู้ MDB, DB ไม่ร้อน โซลินอยด์และเบรกเกอร์ทำงานปกติ
	ระบบประปา–สุขาภิบาล	ดูแรงดันน้ำไหลได้ทั้งร้อน–เย็น ไม่มีเสียงอื้ออึงในท่อ
		สังเกตรอยรั่วซึมใต้ซิงก์ ฝ้าเพดานห้องน้ำ และท่อน้ำทิ้ง (Trap) ไม่มีกลิ่นยั้อน
	ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ	แอร์เย็นฉ่ำ ไม่มีน้ำแข็งเกาะภายในคอยล์ ตรวจสอบการรั่วซึมของก๊าซ
		ช่องระบายอากาศ (Ventilation) ในห้องน้ำ–ครัว ไม่มีฝุ่นอุดตัน
5. งานตกแต่งและฟินิชชิ่ง (Finishes)	ประตู–หน้าต่าง	เปิด–ปิดลื่นโรลเลอร์ สอบแนวตั้ง โคนบานไม่เบียดหรือหลุดร่อง
		ตรวจสอบกระจกนิรภัย (Tempered Glass) ไม่บิ่น ขอบเรียบ
	พื้น–ผนัง–เพดาน	เช็คระดับน้ำยาเคลือบ กระเบื้องห่างรอยยาแนวสม่ำเสมอ
		เพดานเรียบ ไม่มีฝ้าหลุดหรือรอยตะปูโผล่
	งานสี	สีไม่ลอกล่อน สม่ำเสมอทั้งผนังด้านใน–ด้านนอก
		ตรวจจุดตัดขอบ สีไม่ทับรอยต่อวัสดุต่างชนิด
6. ความปลอดภัย (Safety)	ระบบป้องกันอัคคีภัย	ตรวจอุปกรณ์ดับเพลิง (Fire Extinguisher) ไม่หมดอายุ
		สัญญาณเตือนควัน (Smoke Detector) และทางหนีไฟทำงานได้จริง

	ราวกั้นตก–ขั้นบันได	ราวจับแข็งแรง ความสูงไม่น้อยกว่า 90 ซม. ตามมาตรฐาน
		ขั้นบันไดเรียบ ไม่มีรอยกัดเซาะและความลื่นเกินกำหนด
	ระบบเซฟตี้อื่นๆ	ปลั๊กกันดูด (RCD, ELCB) ทำงานทันทีเมื่อเกิดไฟรั่ว
		ฉลากเตือนอันตรายต่างๆ ติดตั้งชัดเจน เช่น บริเวณหม้อน้ำ แผงควบคุมไฟ
7. สรุปผลและเอกสารส่งมอบ	บันทึกรายการข้อบกพร่อง พร้อมรูปถ่ายและตำแหน่งแผนที่ (Markup)	
	รวบรวมเอกสารรับประกันวัสดุ–อุปกรณ์ (Warranty Certificates)	
	จัดทำรายงานตรวจรับบ้าน (Inspection Report) พร้อมสรุปข้อเสนอแนะการปรับปรุง	
	นัดผู้รับเหมาแก้ไขจุดบกพร่อง ก่อนทำ การรับ มอบบ้า นอย่า งเป็นทางการ	

หมายเหตุ: รายการเช็กลิสต์ชุดนี้สกัดจาก

เอกสารคู่มือสำหรับการตรวจสอบอาคาร ตามแนวทางกรมโยธาธิการและผังเมือง pvnweb.dpt.go.th

ข้อกำหนดคุณภาพการให้บริการตรวจรับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (TISI S136-2564) tisi.go.th

หวังว่าเช็กลิสต์ฉบับนี้จะช่วยให้คุณตรวจบ้านก่อนเข้าอยู่อย่างมั่นใจ และลดปัญหาหลังรับมอบบ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพ

[S INSPECTOR] ผู้เชี่ยวชาญงานตรวจบ้าน คอนโด สำนักงาน ประสบการณ์มากกว่า 10 ปี