

ข้อแนะนำต่างๆเกี่ยวกับบ้านและการอยู่อาศัย

ข้อแนะนำเรื่องบ้าน

1. เนื่องจากการก่อสร้างอาคารทุกหลังได้ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ โดยผนังอาคารทุกด้านที่ก่อสร้างอาคารนั้นเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กที่มีความทนแข็งแรงกว่าผนังอาคารโดยทั่วไป และเป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างของอาคาร ซึ่งจะต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการดำเนินงาน ซึ่งหากท่านจะดำเนินการใด ๆ อันเป็นการต่อเติม หรือเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อผนังอาคาร จึงควรที่จะได้รับคำแนะนำในการต่อเติมหรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ถูกต้องกับหลักวิชาการจากผู้เชี่ยวชาญเสียก่อน ทั้งนี้เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย และป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับตัวอาคารและอาคารข้างเคียง โดยท่านจะต้องดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม หากมีความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้น ลูกค้านี้จะต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดนี้ด้วย

2. และในกรณีที่ลูกค้าได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้ให้กับบุคคลภายนอก ให้ถือเป็นหน้าที่อันสำคัญยิ่งที่ลูกค้าจะต้องแจ้งให้บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์รับทราบข้อความในข้อ 1 ด้วย

ขอบข่ายรับประกัน และการให้บริการงานซ่อม

หลังจากที่ท่านได้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ยินดีรับประกัน และให้บริการแก้ไข ความชำรุดบกพร่องที่อาจเกิดขึ้น โดยท่านสามารถติดต่อขอรับบริการได้ที่ส่วนบริการลูกค้า ประจำโครงการ โดยมีรายละเอียดขอบเขตการรับประกัน ดังนี้

1. รับประกัน ระยะเวลา 5 ปี สำหรับโครงสร้างอาคาร อันได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น (ไม่รวมการฉาบผิวซึ่งอาจ แตกร้าวลายงา รับประกัน 1 ปี) โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก (ผนังที่ทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก)
2. รับประกัน ระยะเวลา 1 ปี สำหรับส่วนควบ และอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร อาทิ ผนังก่อฉาบทั่วไป ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล การรั่ว การซึม ของน้ำฝนเข้าตามวงกบ ประตู หน้าต่าง
3. รับประกัน ระยะเวลา 1 ปี สำหรับรั้ว กำแพง (เฉพาะความชำรุดเสียหายที่เกิดกับโครงสร้าง ไม่รวมถึง ประตู อุปกรณ์ รางเลื่อน บานพับ สี่ และส่วนอื่น ๆ ที่เกิดสนิม)

กรณีดังต่อไปนี้อยู่นอกเหนือการรับประกัน

1. เกิดจากการต่อเติมอาคารภายหลังโอนกรรมสิทธิ์, การใช้งานที่ผิดไปจากปกติวิสัย หรือแก้ไขข้อบกพร่องที่มีได้ดำเนินการโดยช่างของบริษัทฯ
2. เกิดจากภัยธรรมชาติ หรืออุบัติเหตุ, การเสื่อมสภาพจากการใช้งาน
3. เกิดจากการติดตั้งอุปกรณ์เครื่องใช้ ที่ลูกค้าดำเนินการเอง
4. กรณีโอนกรรมสิทธิ์ให้กับบุคคลอื่น หรือไม่ได้เข้าพักอาศัยเกินกว่า 3 เดือน
5. การทรุดตัว การแตกร้าว ของพื้นจอดรถ พื้นซักล้าง พื้นดินทั่วไป
6. สวน การตกแต่งสวน องค์ประกอบของสวน
7. หลอดไฟ และอุปกรณ์
8. งานตกแต่งภายใน ภายนอก

หมายเหตุ

1. กรณีความชำรุดบกพร่อง มีผลทำให้ส่วนอื่น ๆ ได้รับความเสียหาย บริษัทฯ ยินดีซ่อมแซมให้เฉพาะส่วนที่เป็นวัสดุ อุปกรณ์ ตามที่บริษัทฯ ได้ส่งมอบให้กับลูกค้า
2. วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องใช้ บางชนิด เป็นการรับประกันของเจ้าของผลิตภัณฑ์หรือตัวแทนจำหน่าย ท่านจะได้รับใบรับประกัน รายละเอียด และเงื่อนไขของระยะเวลาประกัน จะแตกต่างกัน ท่านสามารถติดต่อขอรับบริการได้โดยตรง ตามที่อยู่ ที่ติดต่อในเอกสารรับประกัน (โปรดศึกษารายละเอียด และเก็บรักษาไว้)
3. วิธีการซ่อมแซมในความชำรุดบกพร่อง บริษัทฯ สงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการแก้ไขตามมาตรฐานของบริษัทฯ

การให้บริการ โปรแกรมตรวจสอบสุขภาพบ้าน Home Checkup Program

หลังจากที่ท่านได้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เพื่อลดปัญหางานซ่อมที่จะเกิดขึ้น และเพื่อป้องกันก่อนที่จะเกิดปัญหา ทางบริษัทฯ จะมีการตรวจสอบสุขภาพบ้านของท่าน โดยจะมี การตรวจสอบระบบไฟฟ้า, ประปา, ปลวก, สัญญาณกันขโมย ทั้งสิ้น 2 ครั้ง ก่อนหมดประกัน ตามรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่ 1 จะเริ่มต้นภายในเดือนที่ 5 นับจากวันที่โอน

ครั้งที่ 2 จะเริ่มต้นภายในเดือนที่ 11 นับจากวันที่โอน

หมายเหตุ โปรแกรมข้างต้นเป็นบริการเสริมจากทางบริษัทจัดให้มีเฉพาะในวันธรรมดาเท่านั้น

หากลูกค้าไม่สามารถเลื่อนได้ 2 ครั้ง ทางบริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการกำหนดเงื่อนไขการให้บริการ

บริการพิเศษ การทำบุญขึ้นบ้านใหม่

ทาง แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ มีบริการพิเศษสำหรับลูกค้าที่จะจัดงานทำบุญขึ้นบ้านใหม่ คือ

- บริการเดินทึ่สำหรับจัดงาน (ไม่มีค่าใช้จ่าย พิจารณาจาก จำนวนแขก และพื้นที่)
- รปภ.พิเศษ สำหรับจัดการจราจร และสถานที่จอดรถ
- รปภ.ป้อมหน้า อำนวยความสะดวกในการแจ้งสถานที่จัดงาน และการเข้า-ออกโครงการ
- เคลียร์พื้นที่ด้านนอกให้คืนสู่สภาพเดิม
- เก็บขยะออกจากพื้นที่ในวันถัดไป
- ระยะเวลาการให้บริการ 1 ครั้ง ในช่วงเวลาระยะประกันปีแรก

การใช้บริการ สามารถติดต่อไปที่ 1198 กด 2 โดยต้องแจ้งล่วงหน้า 2 สัปดาห์

ระเบียบปฏิบัติในการปลูกสร้างหรือต่อเติมอาคาร (ภายหลังโอนกรรมสิทธิ์)

1. การติดต่อกับทางบริษัทฯ ในการที่จะเข้าทำการปลูกสร้างอาคารหรือต่อเติมอาคาร

- การติดต่อกับบริษัทฯ ณ สำนักงานช่างของโครงการ (ส่วนเจ้าหน้าที่บริการลูกค้า)
- ก่อนจะเข้ามาดำเนินการ ท่านต้องขออนุญาตปลูกสร้าง หรือต่อเติมอาคารต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และได้ใบรับอนุญาตแล้ว จึงจะเข้ามาดำเนินการได้ หากฝ่าฝืนอาจถูกดำเนินคดีอาญาตามกฎหมาย ซึ่งมีโทษทั้งจำทั้งปรับ และจะต้องรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดด้วย
- แจ้งชื่อบริษัทฯ หรือผู้ที่รับจ้างทำการก่อสร้างหรือต่อเติม ทั้งจำนวนคน พร้อมส่งสำเนาบัตรประชาชน

2. การค้ำประกันความเสียหาย

ท่านจะต้องแจ้งความจำนงค์พร้อมชำระเงินประกันความเสียหาย อันเนื่องมาจากการก่อสร้างของท่านที่อาจจะเกิดขึ้นแก่สาธารณูปโภคของโครงการหรือทรัพย์สินใดๆของบริษัทฯ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์โดยส่วนใหญ่ของโครงการ ท่านต้องวางเงินประกันตามวิธีการที่บริษัทฯ กำหนดอัตราไว้ดังนี้

- 10,000 บาท ในกรณีการต่อเติมอาคาร (ทาว์นเฮาส์)
- 15,000 บาท ในกรณีการต่อเติมอาคาร (บ้านเดี่ยว)
- 30,000 บาท ในกรณีก่อสร้างอาคาร

ซึ่งหากไม่มีความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้น บริษัทฯ จะคืนเงินให้แก่ท่านเต็มจำนวน (โดยไม่มีดอกเบี้ย) แต่หากมีความเสียหายเกิดขึ้น บริษัทฯ จะหักค่าความเสียหายออกจากเงินประกันนี้ หากมีเงินประกันเหลืออยู่เมื่อท่านได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะคืนเงินประกันส่วนที่เหลือให้แก่ท่าน (ไม่มีดอกเบี้ย) และหากเงินประกันนี้มีไม่เพียงพอที่จะหักความเสียหาย ลูกค้ายังจะต้องรับผิดชอบในส่วนที่ยังขาดอยู่นั้นจนครบถ้วน อนึ่งในวันที่ลูกค้ามาขอรับเงินประกันคืน ลูกค้าจะต้องนำใบเสร็จรับเงินมาแสดงด้วย

3. การสร้างบ้านพักคนงาน (ประเภทแปลงที่ดินเปล่า)

- สร้างบนแปลงที่ดินที่จะทำการก่อสร้างเท่านั้น
- ต้องมีการจัดทำที่อาบน้ำ, ห้องส้วม, ที่ทิ้งขยะ ให้เพียงพอและถูกสุขลักษณะ ต้องป้องกันกลิ่นเหม็นและไม่ขัดแก่สายตาคนทั่วไป

4. การทำงานโดยทั่วไป

- การเก็บกองวัสดุ ให้จัดเก็บบนแปลงที่ดินที่ทำการก่อสร้างเท่านั้น
- ห้ามเก็บกองวัสดุบนพื้นถนนและทางเท้า
- ห้ามเก็บกองวัสดุบนแปลงที่ดินของบุคคลอื่น

- เพื่อความเหมาะสมและความเป็นระเบียบในโครงการ อันเป็นการไม่รบกวนต่อชุมชน ในเรื่องของเวลาการทำงานให้อยู่ระหว่าง 7.30-17.00 น. วันจันทร์ถึงวันเสาร์ ไม่อนุญาตให้ทำงานในวันอาทิตย์
- ห้ามทำงานอันเป็นการกีดขวางการจราจร
- ห้ามทำงานที่ก่อให้เกิดเสียงดังเกินสมควรเป็นเวลานานๆ
- การทำงานไฟฟ้า ประปา ต้องจัดหาอุปกรณ์ที่ถูกต้องเหมาะสมเพื่อความปลอดภัย
- ห้ามกระทำการใดๆ บนแปลงที่ดินบุคคลอื่น
- ห้ามผสมปูน และวัสดุเปื้อนบนถนนและทางเท้า
- ห้ามปล่อยเศษวัสดุ เช่น ไม้ อิฐ ดิน ทราช น้ำปูนไหลลงสู่ท่อระบายน้ำ
- ห้ามเลี้ยงสัตว์เลี้ยงทุกชนิด
- หลังเลิกงานให้เก็บกวาดทำความสะอาดไม่ให้มีเศษวัสดุเหลือทิ้งไว้ เช่น เศษเหล็ก ตะปูหรือไม้ เป็นต้น

5. ด้านความปลอดภัยในโครงการ

- ยานพาหนะทุกชนิดที่ใช้ภายในโครงการต้องมีความเร็วไม่เกิน 30 กม./ชม. และพาหนะต้องไม่มีเสียงดังเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด ไม่มีควันดำและมีสภาพการใช้งานที่สมบูรณ์
- ต้องช่วยกันระวังรักษาระบบสาธารณูปโภคของโครงการ ซึ่งเป็นสมบัติร่วมกันของผู้อยู่อาศัยทุกท่าน เช่น ถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ หากเกิดความสกปรกบนถนน หรือความเสียหายกับระบบสาธารณูปโภคอันเนื่องจากการขนย้าย ขนส่งวัสดุ ต้องรีบแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิมทันที
- ห้ามนำหรือย้ายวัสดุอุปกรณ์ออกจากสถานที่ก่อสร้างในยามวิกาล
- ห้ามคนงานหรือผู้รับเหมาเปิดร้านค้าในโครงการ
- ห้ามมิให้คนงานผ่าน หรือเข้าไปบริเวณของผู้อื่นที่อยู่ภายในโครงการโดยเด็ดขาด ไม่ว่าบริเวณดังกล่าวจะมีผู้อยู่อาศัยหรือยังไม่มีผู้เข้าอยู่อาศัยก็ตาม
- ห้ามมิให้คนงานส่งเสียงดัง หรือเปิดวิทยุ โทรทัศน์ เครื่องเสียง ดังเกินควร จนเป็นการรบกวนผู้อยู่อาศัยข้างเคียง
- การใช้เชื้อเพลิงต่างๆ ต้องระวางอัคคีภัย ห้ามจุดไฟเผาถ่าน หรือกระทำการใดๆ อันก่อให้เกิดควันไฟเป็นที่รบกวนแก่ผู้อยู่อาศัย
- ต้องช่วยกันรักษาความสะอาดในบริเวณที่ก่อสร้าง และบริเวณอื่นๆ ในโครงการ
- ให้ความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ เจ้าหน้าที่ของหมู่บ้านและเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในกรณีที่ทางบริษัทฯ ผู้รับเหมาหรือผู้รับจ้างทำการก่อสร้างของท่านไม่ให้ความร่วมมือ อันอาจจะ

ก่อให้เกิดความเสียหายให้กับทางโครงการและลูกบ้านในโครงการหรือต่อส่วนรวม ทางบริษัทฯ
ต้องขอสงวนสิทธิ์ไม่อนุญาตให้ผู้ที่เกี่ยวข้องความเสียหายเข้าออกในโครงการ

6. การทำทางเชื่อมถนน การทำรั้ว การต่อเชื่อมท่อระบายน้ำ

- การทำงานเชื่อมถนนในตัวบ้านกับถนนโครงการ การขุดรื้อคันหิน บล็อกทางเท้า ต้นไม้ ควรระวัง
ท่อประปา ท่อระบายน้ำ ซึ่งอยู่ด้านใต้ของทางเท้าที่อาจได้รับความเสียหาย และจะต้องทำการปู
บล็อกทางเท้ากลับเข้าสู่สภาพเดิมเพื่อความเป็นระเบียบในโครงการ
- พึงหลีกเลี่ยงการทำถนนทางเชื่อม ที่ตรงกับแนวเสาไฟฟ้า ฝาบ่อพักท่อระบายน้ำ
- การทำรั้วสำหรับแนวด้านที่ติดกับถนนโครงการ ให้ยึดถือระยะแนวขอบรั้วที่สร้างเสร็จแล้วไม่เกิน
แนวของคันหินของโครงการ ส่วนแนวรั้วด้านที่ติดกับแปลงที่ดินข้างเคียงทั้งด้านหลังและด้านข้าง
ให้ยึดแนวของรั้วที่สร้างแล้วไม่ให้เกินแนวหักเขต ที่อาจเคลื่อนย้าย ชำรุดเสียหาย
- การต่อเชื่อมท่อระบายน้ำจากตัวบ้านกับท่อสาธารณะ จะต้องเชื่อมต่อยาแนวปิดรอยเชื่อมต่อให้
เรียบร้อยเพื่อเป็นการป้องกันปัญหาเกี่ยวกับดินไหลลงในท่อระบายน้ำซึ่งอาจทำให้เกิดการอุดตันได้
- ในกรณีที่มีการต่อเติมอาคารจนติดรั้ว ต้องทำรางน้ำเพื่อป้องกันน้ำที่กระเด็นไปทำความเสียหายให้
พื้นที่ข้างเคียง