

CẨM NANG BÀN GIAO NHÀ

Danh sách các hạng mục cần kiểm tra trước khi nghiệm thu



CẤP ĐỘ 1 DANH SÁCH KIỂM TRA CƠ BẢN

HƯỚNG DẪN
HỖ TRỢ ĐÁNH GIÁ

CẤP ĐỘ 2

DANH SÁCH
KIỂM TRA CHUYÊN SÂU

Thư ngỏ

Với mong muốn thúc đẩy việc hình thành các tiêu chuẩn ngành cụ thể thông qua việc nghiên cứu, học hỏi các tiêu chuẩn quốc tế, Ban biên tập xin giới thiệu cuốn cẩm nang bàn giao nhà bao gồm danh sách chi tiết cho từng hạng mục cần kiểm tra. Mục tiêu của cuốn cẩm nang là giúp những người mua nhà/ thuê nhà, các chủ sở hữu/ khách thuê có cái nhìn tổng quan, chi tiết và dễ hiểu nhất về các hạng mục cần kiểm tra trước khi nhận bàn giao.

Danh sách các hạng mục cần kiểm tra trước khi bàn giao sẽ đảm bảo những điều sau:

- Làm rõ trách nhiệm của các bên trước khi bàn giao
- Giảm thiểu những rủi ro phát sinh sau khi nhận bàn giao
- Cung cấp nền tảng để giải quyết tranh chấp giữa các bên
- Chuẩn hóa danh sách kiểm tra các khu vực chung của ngôi nhà

Để đảm bảo việc bàn giao được tiến hành thuận lợi, cuốn cẩm nang chia danh sách cần kiểm tra làm 02 cấp độ như sau:

- Cấp độ 1: Danh sách cơ bản sử dụng chung khi bán nhà, và sẽ được sử dụng bởi những người mua nhà trong tương lai (khi chủ sở hữu có nhu cầu bán lại nhà.)
- Cấp độ 2: Danh sách chuyên sâu có thể được sử dụng để đánh giá tình trạng của các khu vực chung cũng như các các trang thiết bị tiện ích của ngôi nhà. Quá trình đánh giá sẽ cần những đơn vị có chuyên môn như công ty quản lý bất động sản, các thanh tra viên.

Trong quá trình biên tập, chúng tôi không tránh khỏi những thiếu sót. Rất mong nhận được những đóng góp của Quý độc giả.

Xin trân trọng cảm ơn.

ĐỊNH NGHĨA

04

CẤP ĐỘ 1: DANH SÁCH
KIỂM TRA CƠ BẢN

06

HƯỚNG DẪN TIÊU CHÍ
ĐÁNH GIÁ

28

CẤP ĐỘ 2: DANH SÁCH
KIỂM TRA CHUYÊN SÂU

56



ĐỊNH NGHĨA



- Bàn giao: Là quá trình từ bỏ tài sản, hoặc chuyển nhượng nhà từ chủ đầu tư sang chủ sở hữu hoặc từ chủ nhà sang khách thuê
- MEP: Hệ thống cơ điện và đường ống
- Công việc tồn đọng: Là các công việc còn lại hoặc đang chờ xử lý sẽ được thực hiện bởi Chủ đầu tư / các nhà thầu
- Danh sách lỗi khiếm khuyết: Danh sách các lỗi do chủ sở hữu hoặc đơn vị có chuyên môn liệt kê được đệ trình cho Chủ đầu tư/ nhà thầu cần hoàn thiện trước khi bàn giao.
- Lỗi sai/ hư hỏng: Các lỗi sai nguy hiểm, không an toàn hoặc có thể gây thiệt hại cho người sử dụng.
- DLP: Thời hạn trách nhiệm khắc phục lỗi hư hỏng. Khoảng thời gian đã thỏa thuận theo hợp đồng để khắc phục các lỗi sai/ hư hỏng và khiếm khuyết về xây dựng.



CẤP ĐỘ 1: DANH SÁCH KIỂM TRA CƠ BẢN





1. PHÒNG CHỜ

NO.	TÊN HẠNG MỤC	TÌNH TRẠNG
1	Sàn nhà và Lớp phủ sàn	
2	Tường và trần nhà	
3	Viền và ốp chân tường	
4	Các cánh cửa	
5	Bộ khóa cửa	
6	Đèn chiếu sáng	
7	Cửa lưới	
8	Đầu báo khói	
9	Lưới thông gió	
10	Ổ cắm điện	

Note: Chủ sở hữu / Đại lý Bất Động sản & Khách thuê cùng nhau kiểm tra tài sản và có biên bản kiểm tra, mỗi bên nên giữ lại một bản sao của danh sách các hạng mục cần kiểm tra này.



2. PHÒNG ĂN

NO.	TÊN HẠNG MỤC	TÌNH TRẠNG
1	Sàn nhà và Lớp phủ sàn	
2	Tường và trần nhà	
3	Viền và ốp chân tường	
4	Các cánh cửa	
5	Bộ khóa cửa và phần cứng	
6	Đèn chiếu sáng	
7	Cửa lưới	
8	Đầu báo khói	
9	Lưới thông gió	
10	Ổ cắm điện	



3. PHÒNG NGỦ

NO.	TÊN HẠNG MỤC	TÌNH TRẠNG
1	Sàn nhà và Lớp phủ sàn	
2	Tường và trần nhà	
3	Viên và ốp chân tường	
4	Các cánh cửa	
5	Bộ khóa cửa và phần cứng	
6	Đèn chiếu sáng	
7	Cửa lưới	
8	Đầu báo khói	
9	Lưới thông gió	



4. PHÒNG TẮM

NO.	TÊN HẠNG MỤC	TÌNH TRẠNG
1	Hệ thống nước/vòi hoa sen	
2	Bồn tắm	
3	Toilet	
4	Quạt hút mùi	
5	Bình nước nóng	
6	Mirrors	
7	Ổ cắm cạo râu	
8	Đĩa đựng xà phòng/Hộp đựng giấy vệ sinh	



5. PHÒNG BẾP

PHÒNG BẾP

NO.	TÊN HẠNG MỤC	TÌNH TRẠNG
1	Sàn nhà và Lớp phủ sàn	
2	Tường và trần nhà	
3	Cửa	
4	Bộ khóa cửa và phần cứng	
5	Đèn chiếu sáng	
6	Lưới cửa sổ	
7	Đầu báo khói	

PHÒNG BẾP

NO.	TÊN HẠNG MỤC	TÌNH TRẠNG
8	Lưới thông gió	
9	Ổ cắm điện	
10	Tủ	
11	Kệ trong bếp	
12	Bình nước nóng	
13	Bếp, Lò nướng, Máy hút mùi	
14	Tủ lạnh đông	

PHÒNG BẾP

NO.	TÊN HẠNG MỤC	TÌNH TRẠNG
15	Máy rửa bát	
16	Thùng chứa rác	
17	Máy sấy bát	
18	Lò vi sóng	
19	Chăn chữa cháy	
20	Máy dò LPG/Cầu giao	
21	Ống nước	



6. CẦU THANG/HÀNH LANG

NO.	TÊN HẠNG MỤC	TÌNH TRẠNG
1	Sàn nhà và Lớp phủ sàn	
2	Tường và trần nhà	
3	Cửa	
4	Bộ khóa cửa và phần cứng	
5	Đèn chiếu sáng	
6	Lan can	
7	Đầu báo khói	
8	Cầu thang và bậc thang	
9	Mái vòm	



7. ĐIỀU HÒA

NO.	TÊN HẠNG MỤC	TÌNH TRẠNG
1	Hướng dẫn vận hành	
2	Bộ điều khiển hoạt động	
3	Lưới lọc	
4	Vị trí bộ lọc cuộn dây quạt	
5	Hướng dẫn bảo trì	
6	Dữ liệu vận hành	



8. KHU VỰC ĐỖ XE/GARA

NO.	TÊN HẠNG MỤC	TÌNH TRẠNG
1	Sàn và lớp phủ sàn	
2	Tường và trần nhà	
3	Cửa	
4	Khóa cửa và phần cứng	
5	Đèn chiếu sáng	
6	Đầu báo khói	
7	Cửa gara tự động	

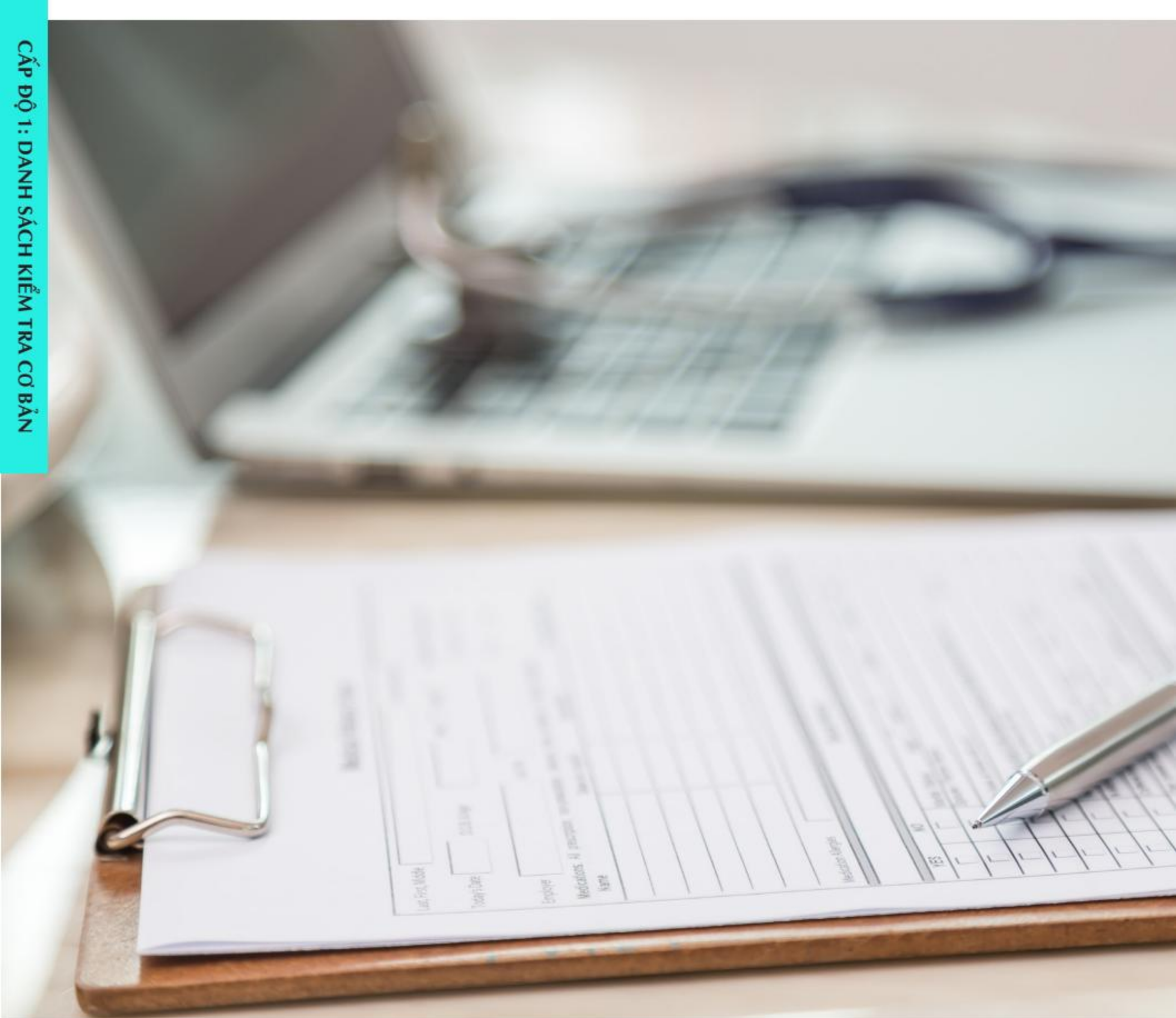


9. BÃI CỎ VÀ VƯỜN

NO.	TÊN HẠNG MỤC	TÌNH TRẠNG
1	Bản vẽ bố cục	
2	Sân trong, Sân thượng, Sàn	
3	Cây cối	



NO.	TÊN HẠNG MỤC	TÌNH TRẠNG
1	Hướng dẫn vận hành	
2	Bộ điều khiển và vận hành	
3	Hướng dẫn bảo hành	
4	Chứng chỉ/Giấy phép	



1 1. ĐIỀU KHOẢN KHÁC

NO.	TÊN HẠNG MỤC	TÌNH TRẠNG
1	Hệ thống phân phối điện	
2	Chuông báo động	
3	Intercom	
4	Hệ thống quản lý nhà thông minh	
5	Kiểm soát côn trùng	
6	Công tơ điện	
7	Đồng hồ nước	
8	Đồng hồ đo lượng khí ga	
9	Đồng hồ đo công suất lạnh	
10	Thời hạn bảo hành	

Note: Ghi rõ ngày kiểm tra, thời gian bảo trì, kèm theo chữ ký của các bên liên quan (chủ nhà, đại lý môi giới, khách thuê)



HƯỚNG DẪN TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ

**ĐIỀU KHOẢN
KHÁC**

11

**KHU VỰC ĐẬU XE/
NHÀ ĐỂ XE**

10

BỂ BƠI/BỂ SỤC

09

**BÃI CỎ/VƯỜN/
SÂN TRONG**

08

ĐIỀU HÒA

07

**CẦU THANG/
HÀNH LANG**

06

PHÒNG NGỦ

05

PHÒNG TẮM

04

PHÒNG ĂN

03

PHÒNG BẾP

02

PHÒNG CHỜ

01

1. PHÒNG CHỜ

1

Sàn và lớp phủ sàn

- ▶ Vết nứt, vết xước hoặc sứt mẻ trên gạch
- ▶ Khoảng cách giữa các viên gạch đồng đều
- ▶ Trát vữa giữa các viên gạch
- ▶ Trần bê tông trên sàn

2

Tường và trần nhà

- ▶ Không có vết nứt
- ▶ Sơn phủ tường và trần
- ▶ Gạch ốp trần phù hợp với lưới

3

Lớp phủ và ốp chân tường

- ▶ Không có vết nứt
- ▶ Sơn phủ kín

4

Cửa

- ▶ Cửa và khung cửa không bị hỏng
- ▶ Lớp sơn cửa
- ▶ Cửa đóng mở nhẹ nhàng

5

Khóa cửa và phần cứng

- ▶ Khóa mở dễ dàng
- ▶ Tay nắm và bản lề được vít chắc chắn
- ▶ Có sẵn chìa khóa dự phòng (3 chìa)
- ▶ Các chìa khóa đều đóng mở tốt
- ▶ Tay nắm cửa được điều chỉnh phù hợp

6

Đèn chiếu sáng

- ▶ Tắt các đèn đều hoạt động
- ▶ Các công tắc được lắp đặt và hoạt động tốt
- ▶ Hệ thống dây điện được bố trí ngăn nắp

7

Cửa sổ

- ▶ Cửa sổ và khung dc lắp đặt chắc chắn
- ▶ Chốt đóng mở cửa sổ hoạt động tốt
- ▶ Đảm bảo an toàn cho trẻ em
- ▶ Trang bị lưới chắn côn trùng

8

Đầu báo khói

- ▶ Được trang bị trên trần và đèn báo hoạt động tốt

9

Lưới thông gió

- ▶ Được lắp đặt đúng vị trí

10

Ổ cắm điện

- ▶ Được bố trí và lắp đặt chắc chắn
- ▶ Có lắp che ổ cắm, có ổ cắm loại 3 chân
- ▶ Khoảng cách từ mặt đất đến ổ cắm điện là 45cm

2. PHÒNG BẾP



1

Sàn và lớp phủ sàn

- ▶ Vết nứt, vết xước hoặc sứt mẻ trên gạch
- ▶ Khoảng cách giữa các viên gạch đồng đều
- ▶ Trát vữa giữa các viên gạch
- ▶ Trần bê tông trên sàn

2

Tường và trần nhà

- ▶ Không có vết nứt
- ▶ Sơn phủ tường và trần
- ▶ Gạch ốp trần phù hợp với lưới

3

Cửa

- ▶ Cửa và khung cửa không bị hỏng
- ▶ Lớp sơn cửa
- ▶ Cửa đóng mở nhẹ nhàng

4

Khóa cửa và phần cứng

- ▶ Khóa mở dễ dàng
- ▶ Tay nắm và bản lề được vít chắc chắn
- ▶ Có sẵn chìa khóa dự phòng (3 chìa)
- ▶ Các chìa khóa đều đóng mở tốt
- ▶ Tay nắm cửa được điều chỉnh phù hợp

5

Đèn chiếu sáng

- ▶ Tất cả đèn đều hoạt động
- ▶ Các công tắc được lắp đặt và hoạt động tốt
- ▶ Hệ thống dây điện được bố trí ngăn nắp

6

Lưới cửa sổ

- ▶ Cửa sổ và khung dc lắp đặt chắc chắn
- ▶ Chốt đóng mở cửa sổ hoạt động tốt
- ▶ Đảm bảo an toàn cho trẻ em
- ▶ Trang bị lưới chắn côn trùng

7

Đầu báo khói

- ▶ Được trang bị trên trần và đèn báo hoạt động tốt

8

Lưới thông gió

- ▶ Được lắp đặt đúng vị trí

9

Ổ cắm điện

- ▶ Được bố trí và lắp đặt chắc chắn
- ▶ Có lắp che ổ cắm, có ổ cắm loại 3 chân
- ▶ Khoảng cách từ mặt đất đến ổ cắm điện là 45cm

PHÒNG BẾP

10

Tủ

- ▶ Không có vết trầy xước
- ▶ Cửa đóng mở nhẹ nhàng
- ▶ Cánh cửa được lắp đặt vuông góc với thân tủ

11

Kệ trong nhà bếp

- ▶ Độ chắc chắn
- ▶ Không có kẽ hở trên kệ bếp
- ▶ Các khớp nối đồng màu với kệ

12

Bình nước nóng

- ▶ Hoạt động tốt
- ▶ Lắp đặt cách bồn rửa ít nhất 2m

13

Bếp, Lò nướng, Máy hút mùi

- ▶ Tất cả đều hoạt động tốt
- ▶ Có đầy đủ hướng dẫn sử dụng
- ▶ Máy hút mùi được lắp đặt bộ lọc chắc chắn

14

Tủ đông

- ▶ Hoạt động tốt
- ▶ Có đầy đủ hướng dẫn sử dụng

15

Máy rửa bát

- ▶ Hoạt động tốt
- ▶ Có đầy đủ hướng dẫn sử dụng

16

Thùng rác

- ▶ Hoạt động tốt
- ▶ Có đầy đủ hướng dẫn sử dụng

17

Máy sấy bát

- ▶ Hoạt động tốt
- ▶ Có đầy đủ hướng dẫn sử dụng

18

Lò vi sóng

- ▶ Hoạt động tốt
- ▶ Có đầy đủ hướng dẫn sử dụng

19

Chăn/ Bình cứu hỏa

- ▶ Được trang bị ở vị trí thuận lợi
- ▶ Được bảo trì theo tiêu chuẩn của nhà sản xuất

20

Máy dò khí ga

- ▶ Khoảng cách giữa máy dò khí ga và sàn không quá 45cm

21

Đường ống nước

- ▶ Tất cả các vòi hoạt động tốt
- ▶ Vòi nước được lắp đặt chắc chắn trên bồn rửa
- ▶ Lỗ thoát nước trên bồn rửa hoạt động tốt
- ▶ Không bị rò rỉ

3. PHÒNG ĂN

1

Sàn và lớp phủ sàn

- ▶ Vết nứt, vết xước hoặc sứt mẻ trên gạch
- ▶ Khoảng cách giữa các viên gạch đồng đều
- ▶ Trát vữa giữa các viên gạch
- ▶ Trần bê tông trên sàn

2

Tường và trần nhà

- ▶ Không có vết nứt
- ▶ Sơn phủ tường và trần
- ▶ Gạch ốp trần phù hợp với lưới

3

Lớp phủ và ốp chân tường

- ▶ Không có vết nứt
- ▶ Sơn phủ kín

4

Cửa

- ▶ Cửa và khung cửa không bị hỏng
- ▶ Lớp sơn cửa
- ▶ Cửa đóng mở nhẹ nhàng

5

Khóa cửa và phần cứng

- ▶ Khóa mở dễ dàng
- ▶ Tay nắm và bản lề được vít chắc chắn
- ▶ Có sẵn chìa khóa dự phòng (3 chìa)
- ▶ Các chìa khóa đều đóng mở tốt
- ▶ Tay nắm cửa được điều chỉnh phù hợp

6

Đèn chiếu sáng

- ▶ Tất cả đèn đều hoạt động
- ▶ Các công tắc được lắp đặt và hoạt động tốt
- ▶ Hệ thống dây điện được bố trí ngăn nắp

7

Lưới cửa sổ

- ▶ Cửa sổ và khung đc lắp đặt chắc chắn
- ▶ Chốt đóng mở cửa sổ hoạt động tốt
- ▶ Đảm bảo an toàn cho trẻ em
- ▶ Trang bị lưới chắn côn trùng

8

Đầu báo khói

- ▶ Được trang bị trên trần và đèn báo hoạt động tốt

9

Lưới thông gió

- ▶ Được lắp đặt đúng vị trí

10

Ổ cắm điện

- ▶ Được bố trí và lắp đặt chắc chắn
- ▶ Có lắp che ổ cắm, có ổ cắm loại 3 chân
- ▶ Khoảng cách từ mặt đất đến ổ cắm điện là 45cm



4. PHÒNG TẮM

1

Lớp phủ và ốp chân tường

- ▶ Không có vết nứt
- ▶ Sơn phủ kín

2

Cửa

- ▶ Cửa và khung cửa không bị hở
- ▶ Lớp sơn cửa
- ▶ Cửa đóng mở nhẹ nhàng

3

Khóa cửa và phần cứng

- ▶ Khóa mở dễ dàng
- ▶ Tay nắm và bản lề được vít chắc chắn
- ▶ Có sẵn chìa khóa dự phòng (3 chìa)
- ▶ Các chìa khóa đều đóng mở tốt
- ▶ Tay nắm cửa được điều chỉnh phù hợp

4

Đèn chiếu sáng

- ▶ Tất cả đèn đều hoạt động
- ▶ Các công tắc được lắp đặt và hoạt động tốt
- ▶ Hệ thống dây điện được bố trí ngăn nắp

5

Lưới cửa sổ

- ▶ Cửa sổ và khung dc lắp đặt chắc chắn
- ▶ Chốt đóng mở cửa sổ hoạt động tốt
- ▶ Đảm bảo an toàn cho trẻ em
- ▶ Trang bị lưới chắn côn trùng

6

Kệ

- ▶ Được lắp đặt chắc chắn
- ▶ Không có khe hở giữa các khớp
- ▶ Các khớp nối đồng màu

7

Lưới thông gió

- ▶ Được lắp đặt đúng vị trí

8

Sàn và lớp phủ sàn

- ▶ Vết nứt, vết xước hoặc sút mẻ trên gạch
- ▶ Khoảng cách giữ các viên gạch đồng đều
- ▶ Trát vữa giữa các viên gạch
- ▶ Trần bê tông trên sàn

9

Tường và trần nhà

- ▶ Không có vết nứt
- ▶ Sơn phủ tường và trần
- ▶ Gạch ốp trần phù hợp với lưới

10

Hệ thống ống nước/ Vòi hoa sen

- ▶ Không có rò rỉ
- ▶ Đầu vòi hoa sen có thể điều chỉnh dễ dàng
- ▶ Tất cả các vòi đều hoạt động tốt
- ▶ Vòi nước được gắn chặt vào bồn rửa mặt và phía trên bồn tắm
- ▶ Có sẵn ổ cắm ở gần bồn rửa mặt bồn rửa mặt
- ▶ Không có rò rỉ dưới bồn rửa mặt
- ▶ Bộ điều khiển vòi hoa sen được lắp đặt chắc chắn và hoạt động tốt

11

Bồn tắm/ Buồng tắm

- ▶ Không có vết trầy xước trên bề mặt
- ▶ Cửa buồng tắm hoạt động tốt

12

Toilet

- ▶ Nút xả toilet hoạt động tốt
- ▶ Bệ ngồi chắc chắn
- ▶ Không rò rỉ

13

Quạt thông gió

- ▶ Hoạt động tốt

14

Bình nước nóng

- ▶ Hoạt động tốt
- ▶ Lắp đặt cách bồn rửa ít nhất 2m

15

Gương

- ▶ Gắn chắc chắn lên tường
- ▶ Không có cạnh sắc

16

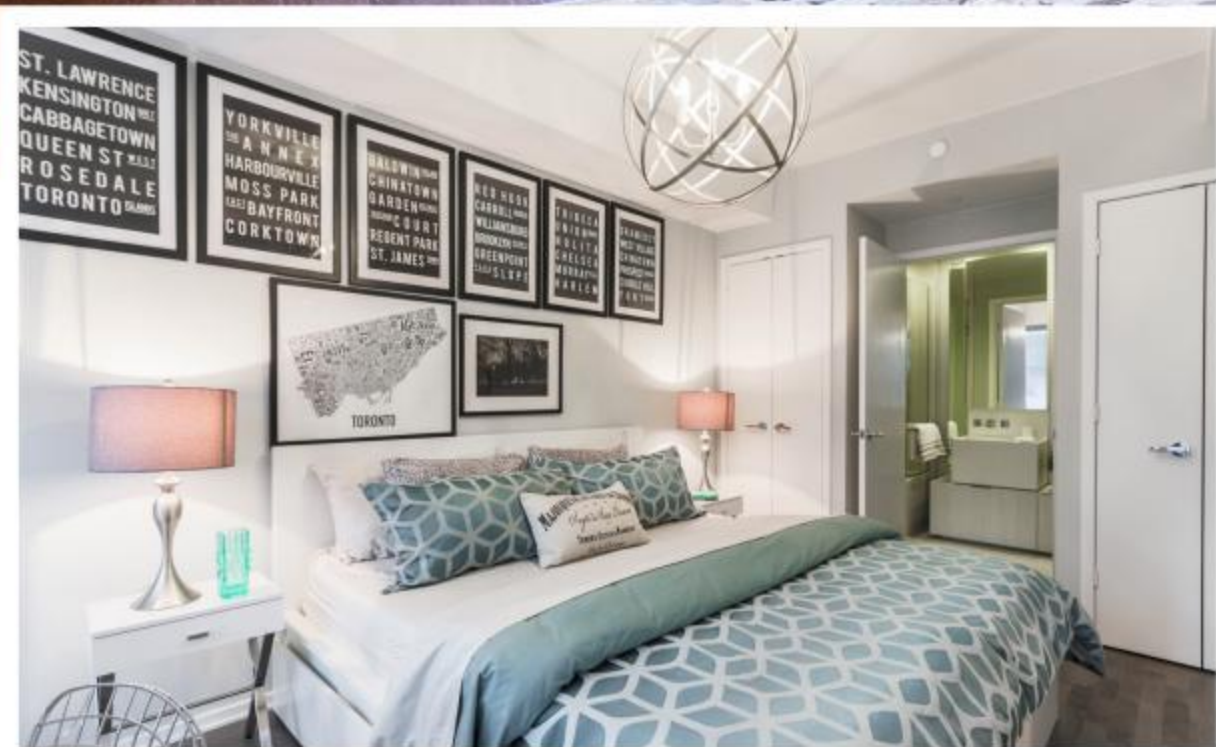
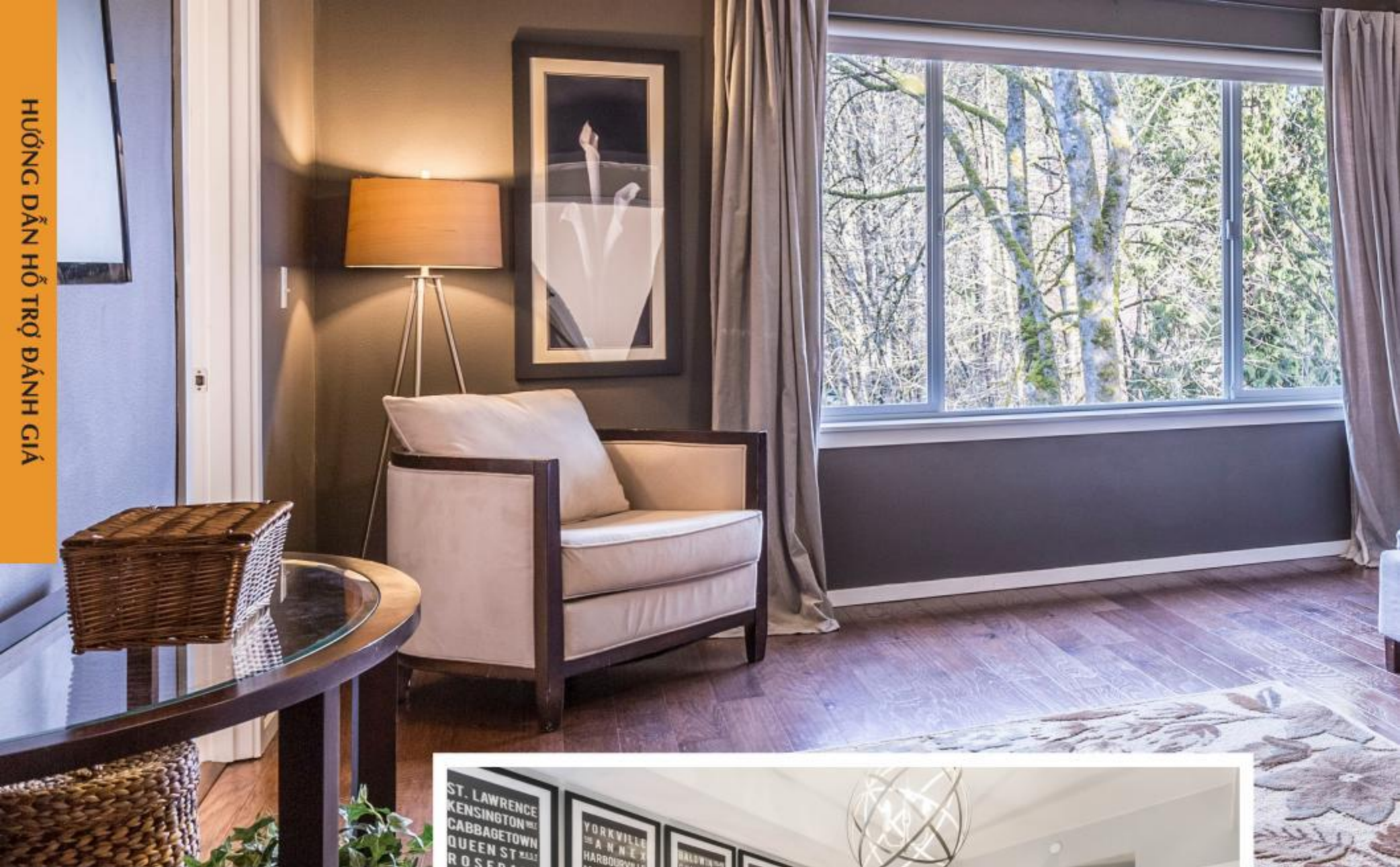
Ổ cắm cạo râu

- ▶ Hoạt động được và gắn chặt lên tường

17

Khay đựng xà phòng/ hộp đựng giấy vệ sinh

- ▶ Có sẵn và chắc chắn
- ▶ Không có vết mờ



5. PHÒNG NGỦ



1

Sàn và lớp phủ sàn

- ▶ Vết nứt, vết xước hoặc sứt mẻ trên gạch
- ▶ Khoảng cách giữ các viên gạch đồng đều
- ▶ Trát vữa giữa các viên gạch
- ▶ Trần bê tông trên sàn

2

Tường và trần nhà

- ▶ Không có vết nứt
- ▶ Sơn phủ tường và trần
- ▶ Gạch ốp trần phù hợp với lưới

3

Lớp phủ và ốp chân tường

- ▶ Không có vết nứt
- ▶ Sơn phủ kín

PHÒNG NGỦ

4

Cửa

- ▶ Cửa và khung cửa không bị hở
- ▶ Lớp sơn cửa
- ▶ Cửa đóng mở nhẹ nhàng

5

Khóa cửa và phần cứng

- ▶ Khóa mở dễ dàng
- ▶ Tay nắm và bản lề được vít chắc chắn
- ▶ Có sẵn chìa khóa dự phòng (3 chìa)
- ▶ Các chìa khóa đều đóng mở tốt
- ▶ Tay nắm cửa được điều chỉnh phù hợp

6

Đèn chiếu sáng

- ▶ Tất cả đèn đều hoạt động
- ▶ Các công tắc được lắp đặt và hoạt động tốt
- ▶ Hệ thống dây điện được bố trí ngăn nắp

7

Lưới cửa sổ

- ▶ Cửa sổ và khung đc lắp đặt chắc chắn
- ▶ Chốt đóng mở cửa sổ hoạt động tốt
- ▶ Đảm bảo an toàn cho trẻ em
- ▶ Trang bị lưới chắn côn trùng

PHÒNG NGỦ

8

Đầu báo khói

- ▶ Được trang bị trên trần và đèn báo hoạt động tốt

9

Lưới thông gió

- ▶ Được lắp đặt đúng vị trí

10

Ổ cắm điện

- ▶ Được bố trí và lắp đặt chắc chắn
- ▶ Có lắp che ổ cắm, có ổ cắm loại 3 chân
- ▶ Khoảng cách từ mặt đất đến ổ cắm điện là 45cm

11

Tủ quần áo

- ▶ Không có khe hở giữa cửa tủ và khung
- ▶ Màu sắc sơn đồng đều
- ▶ Cửa đóng mở dễ dàng
- ▶ Cánh cửa kéo trượt dễ dàng và chắc chắn

6. CẦU THANG VÀ HÀNH LANG



1

Sàn và lớp phủ sàn

- ▶ Vết nứt, vết xước hoặc sứt mẻ trên gạch
- ▶ Khoảng cách giữ các viên gạch đồng đều
- ▶ Trát vữa giữa các viên gạch
- ▶ Trần bê tông trên sàn

2

Tường và trần nhà

- ▶ Không có vết nứt
- ▶ Sơn phủ tường và trần
- ▶ Gạch ốp trần phù hợp với lưới

3

Lớp phủ và ốp chân tường

- ▶ Không có vết nứt
- ▶ Sơn phủ kín

4**Cửa**

- ▶ Cửa và khung cửa không bị hỏng
- ▶ Lớp sơn cửa
- ▶ Cửa đóng mở nhẹ nhàng

5**Khóa cửa và phần cứng**

- ▶ Khóa mở dễ dàng
- ▶ Tay nắm và bản lề được vít chắc chắn
- ▶ Có sẵn chìa khóa dự phòng (3 chìa)
- ▶ Các chìa khóa đều đóng mở tốt
- ▶ Tay nắm cửa được điều chỉnh phù hợp

6**Đèn chiếu sáng**

- ▶ Tất cả các đèn đều hoạt động
- ▶ Các công tắc được lắp đặt và hoạt động tốt
- ▶ Hệ thống dây điện được bố trí ngăn nắp

7**Lan can**

- ▶ Được lắp đặt chắc chắn

8**Đầu báo khói**

- ▶ Được trang bị trên trần và đèn báo hoạt động tốt

9**Cầu thang và bậc thang**

- ▶ Bậc thang không bị bong tróc
- ▶ Đảm bảo an toàn chắc chắn và có tính thẩm mỹ



7. ĐIỀU HÒA

1

Hướng dẫn vận hành

- ▶ Hướng dẫn sử dụng có sẵn

2

Bộ điều khiển hoạt động

- ▶ Hoạt động tốt khi chuyển giao các chế độ làm mát
- ▶ Tốc độ quạt thay đổi khi điều chỉnh

3

Bộ lọc SCU

- ▶ Dễ dàng tiếp cận và thay thế các bộ lọc

4

Hướng dẫn bảo trì

- ▶ Tần suất vệ sinh bộ lọc
- ▶ Hướng dẫn bảo trì của nhà sản xuất

8. BÃI CỎ, SÂN VƯỜN



1

Hệ thống tưới nước

- ▶ Hoạt động tốt
- ▶ Có đầy đủ hướng dẫn hoạt động và bảo trì
- ▶ Mở rộng đến những khu vực cần tưới nước

2

Bản vẽ thiết kế

- ▶ Các tuyến đường ống tưới nước, vị trí các van
- ▶ Cách bố trí và các loại cây trồng

3

Khu vực sân

- ▶ Gạch lát chắc chắn, đồng đều

4

Cây cối

- ▶ Cây cối và cỏ phát triển tốt



9. BỂ BƠI/ BỂ SỤC

- 1

Hướng dẫn vận hành

 - ▶ Sách hướng dẫn bằng ngôn ngữ dễ hiểu
- 2

Nhiệt độ

 - ▶ Theo đúng nhiệt độ được cài đặt
- 3

Bộ điều khiển hoạt động

 - ▶ Máy thổi / máy bơm hoạt động tốt
- 4

Hướng dẫn bảo trì

 - ▶ Có đầy đủ hướng dẫn bảo trì và làm sạch bể bơi
 - ▶ Tần suất bảo dưỡng
 - ▶ Sử dụng hóa chất an toàn
- 5

Chứng chỉ/Giấy phép

 - ▶ Bản sao cuối cùng của Chứng chỉ phân tích nước không quá 3 tháng
 - ▶ Giấy chứng nhận được ký và đóng dấu bởi Phòng thí nghiệm độc lập

10. KHU VỰC ĐẬU XE NHÀ ĐỂ XE



1

Sàn và lớp phủ sàn

- ▶ Vết nứt, vết xước hoặc sứt mẻ trên gạch
- ▶ Khoảng cách giữ các viên gạch đồng đều
- ▶ Trát vữa giữa các viên gạch
- ▶ Trần bê tông trên sàn

2

Tường và trần nhà

- ▶ Không có vết nứt
- ▶ Sơn phủ tường và trần
- ▶ Gạch ốp trần phù hợp với lưới

3

Cửa

- ▶ Cửa và khung cửa không bị hở
- ▶ Lớp sơn cửa
- ▶ Cửa đóng mở nhẹ nhàng

4

Khóa cửa và phần cứng

- ▶ Khóa mở dễ dàng
- ▶ Tay nắm và bản lề được vít chắc chắn
- ▶ Có sẵn chìa khóa dự phòng (3 chìa)
- ▶ Các chìa khóa đều đóng mở tốt
- ▶ Tay nắm cửa được điều chỉnh phù hợp

5

Đèn chiếu sáng

- ▶ Tất cả các đèn đều hoạt động
- ▶ Các công tắc được lắp đặt và hoạt động tốt
- ▶ Hệ thống dây điện được bố trí ngăn nắp

6

Đầu báo khói

- ▶ Được trang bị trên trần và đèn báo hoạt động tốt

7

Cửa gara tự động

- ▶ Đóng mở trơn tru
- ▶ Có thể hoạt động ở chế độ đóng mở thủ công
- ▶ Có đầy đủ tài liệu hướng dẫn hoạt động/ bảo trì



1. HẠNG MỤC KHÁC

1

Hệ thống phân phối điện

- ▶ Tủ được lắp đặt chắc chắn, tuân thủ theo tiêu chuẩn an toàn điện
- ▶ Cửa tủ điện đóng mở dễ dàng

2

Chuông báo động

- ▶ Hoạt động tốt
- ▶ Có sẵn hướng dẫn sử dụng và bảo trì
- ▶ Các phần cứng như: hộp đựng, nút bấm được lắp đặt chắc chắn

3

Hệ thống quản lý nhà thông minh

- ▶ Có sẵn hướng dẫn sử dụng và bảo trì.
- ▶ Các phần cứng như: thiết bị điều khiển, thiết bị cầm tay hoạt động tốt

4

Kiểm soát côn trùng

- ▶ Việc kiểm soát côn trùng được thực hiện định kỳ cho ngôi nhà

5

Công tơ điện

- ▶ Có sẵn công tơ điện và hiển thị chỉ số rõ ràng
- ▶ Công tơ hoạt động tốt

6

Đồng hồ nước

- ▶ Có sẵn đồng hồ nước và hiển thị chỉ số rõ ràng
- ▶ Đồng hồ nước hoạt động tốt

7

Đồng hồ đo khí ga

- ▶ Đồng hồ nước hoạt động tốt

8

Đồng hồ đo công suất lạnh

- ▶ Đồng hồ nước hoạt động tốt

9

Thời gian bảo hành

- ▶ Cần kiểm tra thời hạn khắc phục các lỗi hư hỏng khi nhận bàn giao ngôi nhà mới từ chủ đầu tư



CẤP ĐỘ 2: DANH SÁCH KIỂM TRA CHUYÊN SÂU



ĐỊA CHỈ:

CHỦ SỞ HỮU:

KHÁCH THUÊ:

NGÀY KIỂM ĐỊNH:

DANH SÁCH BẢN VẼ HOÀN CÔNG CÔNG TRÌNH

STT	MÔ TẢ BẢN VẼ	BẢN CỨNG	BẢN MỀM	NHẬN XÉT
1	Bố trí tường, vách ngăn			
2	Bố trí nội thất			
3	Mặt bằng sàn			
4	Mặt bằng trần (đèn hoặc thạch cao)			
5	Bản vẽ kết cấu			
6	Mặt bằng các tầng, mặt cắt đứng, mặt cắt ngang dọc			
7	Bản vẽ các vị trí trọng điểm			
8	Mặt cắt chi tiết			
9	Mục khác			

DANH SÁCH BẢN VẼ HOÀN CÔNG (ĐIỆN - NƯỚC)

STT	MÔ TẢ BẢN VẼ	BẢN CỨNG	BẢN MỀM	NHẬN XÉT
1	Sơ đồ hệ thống điều hòa không khí			
2	Sơ đồ phối hợp			
3	Sơ đồ đường ống điều hòa			
4	Sơ đồ chi tiết hệ thống thông khí			
5	Tính toán tải nhiệt			
6	Sơ đồ hệ thống cấp nước			
7	Sơ đồ phân luồng khí lpg			
8	Sơ đồ hệ thống thoát nước			
9	Sơ đồ hệ thống chữa cháy			
10	Mục khác			

DANH SÁCH BẢN VẼ (ĐIỆN)

STT	MÔ TẢ BẢN VẼ	BẢN CỨNG	BẢN MỀM	NHẬN XÉT
1	Sơ đồ tải điện			
2	Hệ thống chiếu sáng			
3	Cấp điện			
4	Dây điện			
5	Bảng điện			
6	Báo cháy			
7	Mục khác (dữ liệu)			

PHÊ CHUẨN

	MÔ TẢ BẢN VẼ	BẢN CỨNG	BẢN MỀM	NHẬN XÉT
HỆ THỐNG XỬ LÝ RÁC THẢI	1. Hợp đồng/ hướng dẫn đổ rác			
	2. Hạng rác			
	3. Khu vực/ thùng chứa rác			
CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO	1. Lịch đào tạo			
	2. Hướng dẫn & Tài liệu Đào tạo			
	3. Hồ sơ đào tạo			
CHUYỂN GIAO	1. Danh sách cuối cùng những lỗi nhỏ được thẩm định bởi chuyên gia			
	2. Sơ đồ các lỗi/ hư hỏng			
	3. Phần Bảo hành			
	4. Bảo trì			
	5. Chỉ số đồng hồ tại thời điểm bàn giao			
1	Phê duyệt của cơ quan chức năng			
2	Mục khác			

HƯỚNG DẪN VẬN HÀNH VÀ BẢO DƯỠNG

STT	MÔ TẢ	BẢN CỨNG	BẢN MỀM	NHẬN XÉT
1				
2				
3				
4				

BẢO HÀNH

STT	MÔ TẢ	BẢN CỨNG	BẢN MỀM	NHẬN XÉT
1				
2				
3				
4				

NHẬN XÉT:

NGÀY KIỂM ĐỊNH:

CHUYÊN GIA KIỂM ĐỊNH:

ĐẠI LÝ BẤT ĐỘNG SẢN:

CHỮ KÍ:

DANH SÁCH KIỂM TRA HỆ THỐNG MEP

ĐỊA CHỈ:

CHỦ SỞ HỮU:

KHÁCH THUÊ:

NGÀY KIỂM ĐỊNH:

	MÔ TẢ	CÓ	KHÔNG	CHƯA XÁC ĐỊNH	NHẬN XÉT
HỆ THỐNG	1. Đèn chiếu sáng khẩn cấp và đèn thoát hiểm có hoạt động không?				
	2. Có sơ đồ bảng điều khiển không?				
	3. Phần kính của hộp chứa nút báo cháy có còn nguyên vẹn không?				
	4. Có Khóa Bảng Điều khiển?				
	5. Bảng điều khiển được làm sạch và không có màn hình lỗi?				
	6. Chức năng báo cháy?				
	7. Bảng điều khiển Chức năng?				
CÔNG TẮC / Ổ CẮM	1. Chức năng đạt yêu cầu?				
	2. Căn chỉnh đúng cách?				
	3. Các thiết bị bên ngoài Phù hợp với xếp hạng Tiêu chuẩn?				
	4. Đèn chiếu sáng khẩn cấp và đèn thoát hiểm có hoạt động không?				
TỦ ĐIỆN PHẦN PHỐI	1. Đèn chỉ báo có hoạt động bình thường?				
	2. Hình dán cảnh báo nguy hiểm có được cung cấp?				
	3. Chụp đầu cáp có đạt yêu cầu không?				
	4. Các lỗ cắm không sử dụng có kèm băng trắng?				
	5. Cửa hộp có được tiếp địa không?				
	6. Dây cáp có được gắn thẻ tên?				
	7. Đã kiểm tra mạch cáp hiện có?				
	8. Hình dán nhận dạng có được cung cấp?				
	9. Đã cung cấp lịch phân phối tải?				

DANH SÁCH KIỂM TRA HỆ THỐNG MEP

	MÔ TẢ	CÓ	KHÔNG	CHƯA XÁC ĐỊNH	NHẬN XÉT
TỦ ĐIỆN PHÂN PHỐI	10. Bên trong hộp phân phối có được làm sạch?				
	11. Vật liệu có hoạt động?				
	12. Công tắc bộ chọn có hoạt động bình thường?				
NẮP ĐÂY/MÁNG CÁP	1. Nắp dây/máng cáp có được cố định với giá đỡ?				
	2. Dây nối đồng có được lắp đặt tại điểm nối?				
	3. Các cạnh / thanh thô có được gỡ bỏ?				
	4. Phụ kiện tiêu chuẩn có được cung cấp?				
QUẠT THÔNG GIÓ	1. Chức năng kiểm soát?				
	2. Độ sạch sẽ?				
	3. Độ ồn?				
LẮP ĐẶT CÁP	1. Thiết bị nhận dạng cáp có được cung cấp?				
	2. Cáp có được cố định đúng cách bằng cách sử dụng khóa cáp tiêu chuẩn?				
	3. Ống mềm mạ kẽm có được sử dụng cho các mối nối cuối cùng trên thiết bị (bên ngoài)?				
	4. Khớp nối cáp có được lắp đặt sử dụng bộ khớp nối tiêu chuẩn ?				
	5. Chụp đầu cáp có đạt tiêu chuẩn?				
	6. Ống mạ kẽm có được sử dụng cho các thiết bị bên ngoài?				
HVAC	1. Hệ thống A/C, Hệ thống CHWS q, Đơn vị gói q				
	2. Vị trí / chức năng của bộ điều nhiệt?				
	3. Lưới tường / bộ khuếch tán có được làm sạch?				
	4. Nhiệt độ phù hợp?				
	5. Độ ồn - đã đo âm thanh chưa?				
	6. Kiểm tra & Vận hành / Báo cáo Hệ thống A / C ?				
	7. Chức năng / tiếng ồn của quạt thông gió trong nhà vệ sinh?				

DANH SÁCH KIỂM TRA HỆ THỐNG MEP

	MÔ TẢ	CÓ	KHÔNG	CHƯA XÁC ĐỊNH	NHẬN XÉT
HVAC	8. Mái che có được cung cấp cho thiết bị trên mái nhà/ hờ / bể chứa?				
	9. Cáp cách điện hờ - có được bọc/phủ gọn gàng?				
	10. Ống dẫn bên ngoài có được phủ nhôm / bọc lớp phủ?				
	11. Bộ chống rung trên mái?				
HỆ THỐNG ỚNG NƯỚC	1. Mối nối của bơm tuần hoàn và kiểm tra rò rỉ?				
	2. Áp lực nước ở tất cả thiết bị xả?				
	3. Cấp nước nóng lạnh ở tất cả các cửa ra?				
	4. Có thể tiếp cận van xả trong mỗi nhà vệ không?				
	5. Máy bơm nước có được kiểm tra và chạy nghiệm thu không?				
	6. Hệ thống kiểm tra an toàn của công tắc áp suất van có hoạt động không?				
	7. Có van an toàn cho bình nóng lạnh?				
	8. Có lỗ xả cho van an toàn?				
	9. Có nước sạch cho người dùng không?				
	10. Bể chứa nước đã được làm sạch và khử trùng bằng Clo trong vòng 12 tháng qua chưa?				
	11. Mẫu nước có được phân tích tại một phòng thí nghiệm độc lập trong 3 tháng qua không?				
	12. Việc lắp đặt hệ thống ống nước có bao gồm điều khoản “kiểm tra rò rỉ” không?				
	13. Điều khoản “kiểm tra rò rỉ” đã được kiểm tra chưa?				
	14. Kiểm tra và chạy nghiệm thu hệ thống				
HỆ THỐNG CHỮA CHÁY	1. Máy bơm chữa hoạt động?				
	2. Công tắc dòng chảy có hoạt động bình thường?				
	3. Cuộn ống bằng vải bạt và cố định có được kiểm tra trong vòng 3 tháng gần đây?				
	4. Trụ tiếp nước có hoạt động (sẵn sàng sử dụng)?				
	5. Bình chữa cháy xách tay có được kiểm tra hàng tháng và bảo dưỡng trong vòng 12 tháng qua không?				

DANH SÁCH KIỂM TRA HỆ THỐNG MEP

	MÔ TẢ	CÓ	KHÔNG	CHƯA XÁC ĐỊNH	NHẬN XÉT
KIỂM TRA VÀ CHẠY NGHIỆM THU	1. Tài liệu kỹ thuật Cơ, Điện & Tự động hóa?				
	2. Sổ đăng ký tài sản?				
	3. Kiểm tra BMU tổng quát?				
	4. HVAC - Điều chỉnh & chạy nghiệm thu. Có người chứng kiến không?				
	5. Hệ thống ống nước?				
	6. Điện - Lịch trình phụ tải, Đồng hồ đo, Tiếp đất, Chiều sáng, Lớp bảo vệ?				
KẾT NỐI HỆ THỐNG BÁO CHÁY	1. FAHU?				
	2. Hệ thống xả / hút gió?				
	3. Hệ thống điều áp?				
	4. Hệ thống kiểm soát truy cập hệ thống báo cháy?				
	5. Rào chắn cổng?				
	6. Thang máy?				
	7. BMS?				
	8. Hệ thống thông báo / cảnh báo bằng giọng nói?				
	9. Các yếu tố khác: (FM200), (Chữa cháy), ...?				
HỆ THỐNG NƯỚC SINH HOẠT	1. Bể chứa nước - Phải được làm sạch và sẵn sàng để sử dụng - đã được chứng nhận chưa?				
	2. Máy bơm có hoạt động tốt không (Bao gồm cả máy bơm dự phòng)?				
	3. Đồng hồ nước có được lắp đặt không?				
	4. Giấy chứng nhận kiểm tra chất lượng nước (Clo hóa) có được thực hiện trước khi khách hàng chuyển đến?				
	5. Đặc tính của nước - chúng chỉ kiểm tra?				

DANH SÁCH KIỂM TRA HỆ THỐNG MEP

	MÔ TẢ	CÓ	KHÔNG	CHƯA XÁC ĐỊNH	NHẬN XÉT
HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC	1. Tất cả các máy bơm bể phốt phải được kiểm tra và chạy nghiệm thu. Hệ thống thoát nước hoàn chỉnh phải được thông tắc để tránh bị nghẹt. Bộ nút phải được gỡ bỏ và đường ống phải được kết nối với cơ sở hạ tầng trước ngày chuyển đến				
HỆ THỐNG KỸ THUẬT VÀ VỊ TRÍ CỦA CHÚNG	1. Cấp điện từ công ty điện - lịch công tơ?				
	2. Cấp nước từ công ty nước - lịch công tơ?				
	3. Hệ thống nước mưa / bão				
	4. Hệ thống nước thải?				
	5. Kết nối hệ thống làm mát cục bộ nếu có - lịch công tơ?				
	6. Thiết lý điều khiển (Thiết bị trao đổi nước lạnh & nước nóng nếu trên hệ thống làm mát cục bộ)?				

NGÀY KIỂM ĐỊNH:

CHUYÊN GIA KIỂM ĐỊNH:

NHÀ THẦU / ĐẠI LÝ:

CHỮ KÍ:

DANH SÁCH KIỂM TRA KHU VỰC CẢNH QUAN VÀ BÊN NGOÀI NGÔI NHÀ

ĐỊA CHỈ:	
CHỦ SỞ HỮU:	
KHÁCH THUÊ:	NGÀY KIỂM ĐỊNH:

	MÔ TẢ	CÓ	KHÔNG	CHƯA XÁC ĐỊNH	NHẬN XÉT
HỆ THỐNG BÁO CHÁY					
1	Khu vực có sạch không?				
2	Cạnh khối có gọn gàng và ngăn nắp không?				
3	Việc lắp đặt hệ thống báo cháy có được thực hiện đúng?				
4	Cây nước, vòi tưới và vòi nhỏ giọt có hoạt động tốt không?				
5	Các mối nối khu vực lát gạch có được trám / trát vữa đúng cách không?				
6	Các mối nối xây dựng / lát nền có bị côn trùng xâm nhập không?				
7	Có tiếng ồn nào tạo ra từ phòng máy không?				
8	Thang lên mái có sạch không?				
9	Các phụ kiện / thiết bị chiếu sáng bên ngoài có căn chỉnh theo chiều ngang không?				
10	Các khu vực trải nhựa có sạch sẽ và không bị hư hại không?				
11	Các tấm lát bên ngoài có thẳng hàng không?				
12	Việc kiểm tra thoát nước / đọng nước bề mặt có được thực hiện không?				
13	Nước tưới có bị phun quá mức không?				
14	Vị trí thang lên mái có bị che khuất không?				
15	Bể bơi có được nghiệm thu và bảo trì thường xuyên không/ có quy trình làm sạch tại chỗ không?				

DANH SÁCH KIỂM TRA KHU VỰC CẢNH QUAN VÀ BÊN NGOÀI NGÔI NHÀ

	MÔ TẢ	CÓ	KHÔNG	CHƯA XÁC ĐỊNH	NHẬN XÉT
HỆ THỐNG BÁO CHÁY					
16	Thiết bị cứu sinh / bảng hướng dẫn có được cung cấp không?				
17	Thiết bị vệ sinh hồ bơi có được đặt và bảo quản đúng cách không?				
18	Các bề mặt cửa sổ bên ngoài có sạch không?				
19	Có Hướng dẫn vận hành cho tất cả các thiết bị không?				
20	Các thiết bị cố định bên ngoài có được che chắn phù hợp không?				
21	Cổng tự động có hoạt động tốt và có hướng dẫn sử dụng không?				
22	Có nơi tập kết rác thải không?				
23	Bảng điều khiển tưới tiêu (van / máy bơm) có được dán nhãn rõ ràng không?				

NGÀY KIỂM ĐỊNH:

CHUYÊN GIA KIỂM ĐỊNH:

ĐẠI LÝ BẤT ĐỘNG SẢN:

CHỮ KÍ:

