



Move-in checklist

Tick each step as you go. "Law, 3+ homes" binds a landlord who lets three or more homes.

STEP	WHEN	BASIS
☐ 1. Ask how many homes the landlord lets	Before signing	Law, 3+ homes
☐ 2. Take your own signed copy of the lease	At signing	Law, 3+ homes
☐ 3. Check the lease gives each utility's rate and how it is calculated	At signing	Law, 3+ homes
☐ 4. Check deposit plus advance rent is at most 3 months' rent	Before paying	Law, 3+ homes
☐ 5. Pay by transfer; get a receipt naming the deposit and the advance rent separately	Before the keys	Practice
☐ 6. Ask for the building's rules: moving hours, lift, pets, visitors, parking	A week before	Practice
☐ 7. Ask whether internet is installed; match a new line's term to the lease	Before moving day	Practice
☐ 8. Walk through and sign a condition report; keep your copy	Move-in day	Law, 3+ homes; practice otherwise
☐ 9. Photograph and film every room, fault and appliance; send the dated files to the landlord	Move-in day	Official guidance
☐ 10. Test air-cons, remotes, water heater, taps, drains, locks and windows; list every fault	Move-in day	Practice
☐ 11. Photograph each meter with its number and reading; both initial the readings	Move-in day	Practice
☐ 12. Count keys, keycards, remotes, mailbox key and parking stickers; note any card deposit	Move-in day	Practice
☐ 13. Give the landlord signed copies of your passport pages for the TM30	Move-in day	Official service
☐ 14. The landlord or owner files the TM30	Within 24 hours	Law
☐ 15. Get the TM30 receipt; check its address and stay-until date	Within 24 hours	Official service
☐ 16. Find out whose name the electricity and water accounts are in, and how you pay	First week	Practice
☐ 17. Only if you need a PEA account: passport and lease	First weeks	Official service
☐ 18. Only if you need a PWA account: passport, visa evidence, owner's consent and ID copy	First weeks	Official service
☐ 19. Ask how garbage is collected and whether a fee is billed separately	First week	Practice
☐ 20. Find the floor's extinguisher and the exits; check for a smoke detector	First week	Practice
☐ 21. Consider a fire policy on your own belongings	First month	Official guidance
☐ 22. Moved from another Thai address: report it to Immigration; ask 053 201 755, press 30, how	Within 24 hours	Law
☐ 23. Give the new address on your next 90-day report, with a matching TM30 copy	Next 90-day report	Law
☐ 24. Need a bank account or licence? Residence certificate at Airport Road, weekday mornings	After the TM30	Official service



Move-out checklist

STEP	WHEN	BASIS
☐ 1. Check how many homes the landlord lets; read the end date, notice and deposit clauses	30+ days before	Law
☐ 2. Fixed-term lease: it ends on its end date, no notice needed	End date	Law
☐ 3. Tell the landlord in writing anyway, to book the inspection	About 30 days before	Practice
☐ 4. Rolling lease: give one rent period's notice, timed to a rent date	One rent period before	Law
☐ 5. Leaving early, 3+ homes: after half the term, 30 days' written notice, nothing owed	30+ days before	Law, 3+ homes
☐ 6. Leaving early, 1 or 2 homes: agree it in writing	As early as possible	Practice
☐ 7. Send notice you can prove: signed letter, tracked mail, or an e-mail or chat message you keep	With the notice	Law
☐ 8. In the notice: move-out date, joint inspection, refund account, forwarding address	With the notice	Practice
☐ 9. Internet: check the term's end; move or cancel; return the router	2–4 weeks before	Official service
☐ 10. PEA or PWA account in your name: cancel or transfer it	2–4 weeks before	Official service
☐ 11. Pay the last month's rent; do not hold it back against the deposit	Last month	Practice
☐ 12. Ask the juristic office about lift booking and moving hours	A week before	Practice
☐ 13. Take only your belongings; undo alterations made without permission	Before handover	Practice
☐ 14. Clean back to the state in the move-in report	Before handover	Practice
☐ 15. Walk through with the move-in report; dated photos; agreed deductions in writing	Handover day	Practice
☐ 16. Refuse charges for proper use; 3+ homes: actual repair costs only	Handover day	Law
☐ 17. Photograph the final meter readings; agree how the last bill is paid	Handover day	Practice
☐ 18. Return every key and card; get the handover date in writing	Handover day	Practice
☐ 19. 3+ homes: deposit back within 7 days, or 14 less actual repair costs	After handover	Law, 3+ homes
☐ 20. 1 or 2 homes: the lease sets the deadline; after it, the deposit earns interest	As the lease says	Law
☐ 21. Ask for receipts for every deduction	After handover	Practice
☐ 22. Deposit late or cut: written demand, then OCPB on 1166, then court	After the deadline	Official service; law
☐ 23. New home: new TM30; report the change of address; use it on the 90-day report	Within 24 hours	Law
☐ 24. Name in a house registration: the house master tells the registry	Within 15 days	Law
☐ 25. Update your bank and senders; ask the old landlord to hold mail	After moving	Practice
☐ 26. Leaving Thailand: keep a Thai account open; leave a power of attorney for utility refunds; file any claim before you go	Before departure	Practice



Condition report

บันทึกสภาพทรัพย์สินที่เช่า

Fill in together on move-in day; use the last column on move-out day. Attach the dated photos.

Address

ที่อยู่ทรัพย์สิน

Landlord

ผู้ให้เช่า

Tenant

ผู้เช่า

ROOM ห้อง	ITEM รายการ	QTY จำนวน	MOVE-IN วันเข้าอยู่	MOVE-OUT วันย้ายออก
Living room ห้องนั่งเล่น	Walls, ceiling, floor ผนัง เพดาน พื้น			
Living room ห้องนั่งเล่น	Air-conditioner and remote แอร์และรีโมท			
Living room ห้องนั่งเล่น	Sofa, table โซฟา โต๊ะ			
Bedroom ห้องนอน	Bed and mattress เตียงและที่นอน			
Bedroom ห้องนอน	Wardrobe ตู้เสื้อผ้า			
Bedroom ห้องนอน	Air-conditioner and remote แอร์และรีโมท			
Kitchen ห้องครัว	Fridge ตู้เย็น			
Kitchen ห้องครัว	Hob, sink, tap เตา ชิงก์ ก๊อกน้ำ			
Bathroom ห้องน้ำ	Water heater, shower, flush, drains เครื่องทำน้ำอุ่น ฝักบัว ชักโครก ท่อระบายน้ำ			
Balcony ระเบียง	Door, screens, drain ประตู มุ้งลวด ท่อระบายน้ำ			
Whole home ทั้งห้อง	Windows, locks, curtains, lights หน้าต่าง กุญแจล็อก ผ้าม่าน ไฟ			

Landlord · ผู้ให้เช่า

Date · วันที่ _____

Tenant · ผู้เช่า

Date · วันที่ _____



Meters, keys and handover

มิเตอร์ ฤญแจ และการส่งมอบ

Photograph each meter with its number and reading, write both here and initial them together.

METER มิเตอร์	METER NUMBER หมายเลขมิเตอร์	READING, MOVE-IN เลขมิเตอร์วันเข้าอยู่	READING, MOVE-OUT เลขมิเตอร์วันย้ายออก
Electricity ไฟฟ้า			
Water น้ำประปา			

KEYS, CARDS, REMOTES ฤญแจ คีย์การ์ด รีโมท	GIVEN ส่งมอบ	RETURNED ส่งคืน
Door keys ฤญแจประตู		
Keycards คีย์การ์ด		
Mailbox key ฤญแจตู้จดหมาย		
Parking sticker or remote สติ๊กเกอร์หรือรีโมทที่จอดรถ		

Keys returned on วันที่ส่งคืนฤญแจ	
Deposit paid เงินประกันที่ชำระ	฿
Deposit returned, and deductions เงินประกันที่คืนและรายการหัก	฿

From a landlord who lets three or more homes, the deposit is due back within 7 days of the keys' return, or 14 days with a list of deductions.

Landlord · ผู้ให้เช่า
Date · วันที่ _____

Tenant · ผู้เช่า
Date · วันที่ _____