



How to

วางแผนและ

ควบคุมงานสร้างบ้าน

ด้วยตัวเอง

หนังสือที่รวบรวมเคล็ดลับการสร้างบ้าน พร้อมคำแนะนำที่เข้าใจง่าย ครอบคลุมทุกขั้นตอน ตั้งแต่เริ่มต้นวางแผนจนกระทั่งบ้านเสร็จสมบูรณ์



สารบัญ

บทนำ : ทำไมต้องคุมงานสร้างบ้านด้วยตัวเอง	01
บทที่ 1 : เตรียมความพร้อมก่อนสร้างบ้าน	
หมวด 1 วางแผนงบประมาณ	06
หมวด 2 เลือกที่ดิน	11
หมวด 3 ออกแบบบ้าน	16
หมวด 4 ขออนุญาตก่อสร้าง	38
บทที่ 2 : เลือกผู้รับเหมาและทำสัญญา	
หมวด 1 วิธีเลือกผู้รับเหมา	42
หมวด 2 การทำสัญญาจ้าง	60
หมวด 3 การแบ่งงวดงานและการจ่ายเงิน	68
บทที่ 3 : งานโครงสร้าง	
หมวด 1 งานฐานราก	74
หมวด 2 งานโครงสร้างชั้นล่าง	82
หมวด 3 งานโครงสร้างชั้นบน	90
หมวด 4 งานโครงหลังคา	94
บทที่ 4 : งานสถาปัตยกรรม	
หมวด 1 งานผนัง	99
หมวด 2 งานหลังคา	106
หมวด 3 งานประตู-หน้าต่าง	111
หมวด 4 งานฝ้าเพดาน	117
หมวด 5 งานพื้น	123
หมวด 6 งานสี	131
หมวด 7 งานห้องน้ำและสุขภัณฑ์	136

สารบัญ

บทที่ 5 : งานระบบ

หมวด 1 ระบบไฟฟ้า	143
หมวด 2 ระบบประปาและสุขาภิบาล	153
หมวด 3 ระบบปรับอากาศ	166

บทที่ 6 : งานตกแต่งภายใน

งานเฟอร์นิเจอร์บิวท์อิน	176
-------------------------------	-----

บทที่ 7 : การตรวจรับงาน

หมวด 1 วิธีตรวจสอบคุณภาพงาน	183
หมวด 2 การแก้ไขงานที่ไม่ได้มาตรฐาน	189

บทที่ 8 : กฎหมายและมาตรฐานที่ควรรู้

หมวด 1 กฎหมายควบคุมอาคาร	193
หมวด 2 มาตรฐาน วสท. ที่เกี่ยวข้อง	198

ภาคผนวก

ตารางตรวจสอบงานระหว่างก่อสร้าง.....	205
-------------------------------------	-----

บทนำ ทำไม !?

ต้องคุมงานสร้างบ้านด้วยตัวเอง



" บ้านคือเงินเก็บก้อนใหญ่ที่สุดในชีวิตของคนส่วนใหญ่ ถ้าเราไม่ดูแลเองแล้วจะให้ใครดูแล ? "

การสร้างบ้านสักหลังไม่ใช่เรื่องง่าย แต่ก็ไม่ใช่ยากเกินความสามารถของเจ้าของบ้านที่จะเรียนรู้ และทำความเข้าใจ ลองช่วงเคยเห็นปัญหามากมายจากการที่เจ้าของบ้านไม่ได้คุมงานด้วยตัวเอง ตั้งแต่งานไม่ได้คุณภาพ ใช้วัสดุไม่ตรงตามที่ตกลง ไปจนถึงถูกโกงเงินก้อนใหญ่ ลองมาดูกันว่า การควบคุมงานด้วยตัวเองได้อะไรบ้าง

1. ประหยัดค่าใช้จ่าย

การจ้างผู้ควบคุมงานมืออาชีพอาจต้องเสียค่าใช้จ่าย 3-5% ของมูลค่างานก่อสร้าง หากบ้านราคา 3 ล้านบาท นั้นหมายถึงค่าควบคุมงาน 90,000 - 150,000 บาท เงินจำนวนนี้สามารถนำไปใช้ในส่วนอื่นที่จำเป็นได้

2. ได้บ้านตรงตามความต้องการ

ไม่มีใครรู้ความต้องการของคุณดีเท่าตัวคุณเอง การคุมงานด้วยตัวเองทำให้คุณสามารถตัดสินใจและแก้ไขปัญหาได้ทันที โดยไม่ต้องรอการตัดสินใจจากคนกลาง

3. เรียนรู้และเข้าใจบ้านของตัวเอง

การคุมงานด้วยตัวเอง ทำให้คุณรู้จักบ้านในทุกรายละเอียด ตั้งแต่เรื่องงานโครงสร้าง ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ไปจนถึงวัสดุที่ใช้ ความรู้เหล่านี้จะเป็นประโยชน์ในการดูแลและซ่อมแซมบ้านในอนาคต

4. สามารถตรวจสอบคุณภาพได้ตลอดเวลา

การมีหูมีตาอยู่ที่หน้างานบ่อยๆ ช่วยให้ท่านสังเกตเห็นปัญหาและแก้ไขได้ทันที่ ก่อนที่ปัญหาจะลุกลามใหญ่โต

5. ป้องกันการถูกเอาเปรียบ

ผู้รับเหมาบางรายอาจจะพยายามลดต้นทุนโดยใช้วัสดุคุณภาพต่ำกว่าที่ตกลงกัน หรือเร่งงานจนขาดคุณภาพของงาน การคุมงานด้วยตัวเองจะช่วยป้องกันปัญหาเหล่านี้ได้

แล้วถ้าไม่มีความรู้เรื่องงานก่อสร้างจะทำได้หรือ ?

คำตอบคือ "ทำได้" ลองช่างเคยเห็นหลายคนที่ไม่มีพื้นฐานด้านการก่อสร้าง แต่สามารถคุมงานได้อย่างดี เพราะ :

ใช้หลักสามัญสำนึก : หลายอย่างเราสามารถดูสายตาและไหวพริบในการสังเกตได้ เช่น งานเรียบร้อยหรือไม่ มีรอยแตกร้าวหรือเปล่า

เรียนรู้ได้จากคู่มือ : หนังสือเล่มนี้จะช่วยให้ความรู้พื้นฐาน ที่จำเป็นทั้งหมด พร้อมวิธีตรวจสอบงานแบบง่ายๆ

มีผู้เชี่ยวชาญให้คำปรึกษา : คุณสามารถปรึกษาวิศวกร หรือสถาปนิกเป็นครั้งคราวเมื่อเจอปัญหาที่ซับซ้อน

เรียนรู้จากประสบการณ์ : ระหว่างการก่อสร้างนั้น คุณจะค่อยๆเรียนรู้และเข้าใจงานมากขึ้นเรื่อยๆ

สิ่งที่คุณต้องเตรียมพร้อม

เวลา : ต้องแบ่งเวลาไปดูหน้างานอย่างน้อยสัปดาห์ละ 2-3 ครั้ง

ความใส่ใจในรายละเอียด : ต้องช่างสังเกตและจดบันทึกสิ่งที่พบเห็น

การสื่อสารที่ดี : ต้องพูดคุยกับผู้รับเหมาและคนงานอย่างตรงไปตรงมา

ความมุ่งมั่น : ต้องพร้อมที่จะเรียนรู้สิ่งใหม่ๆ

เทคนิคการบริหารเวลาสำหรับคนทำงานประจำ

การวางแผนเยี่ยมหน้างาน

- เข้าก่อนไปทำงาน (7:00-8:00 น.)
- เย็นหลังเลิกงาน (17:30-18:30 น.)
- วันหยุดสุดสัปดาห์ (เน้นตรวจงานสำคัญ)

การจัดลำดับความสำคัญ

- งานโครงสร้าง : ต้องดูทุกครั้ง
- งานระบบ : ต้องดูก่อนปิดผนัง
- งานตกแต่ง : สามารถดูเป็นช่วงได้

การใช้เทคโนโลยีช่วย

- ติดกล้อง CCTV ดูหน้างาน
- ใช้ Line กลุ่มสื่อสารกับผู้รับเหมา
- ถ่ายรูปและวิดีโอเก็บหลักฐาน

การมอบหมายผู้ช่วยดูแล

- ญาติที่อยู่ใกล้
- เพื่อนบ้านที่ไว้วางใจได้
- แม่บ้านหรือคนดูแลที่ดิน

เครื่องมือพื้นฐานที่ควรมี

1. เครื่องมือวัด

- ตลับเมตร 5 เมตร และ 30 เมตร
- ระดับน้ำ ขนาด 60 ซม.
- ลูกดิ่ง
- เครื่องวัดมุม
- เวอร์เนีย

2. เครื่องมือตรวจสอบ

- ไขควงเช็คไฟ
- เครื่องวัดความชื้น
- เครื่องวัดระยะเลเซอร์
- แม่เหล็กตรวจเหล็ก

3. อุปกรณ์บันทึก

- สมุดบันทึก
- กล้องถ่ายรูป/มือถือ
- แท็บเล็ตสำหรับเปิดแบบ
- ปากกาเคมีกันน้ำ

4. อุปกรณ์ความปลอดภัย

- หมวกนิรภัย
- รองเท้าเซฟตี้
- ถุงมือ
- หน้ากากกันฝุ่น

ราคาชุดเครื่องมือพื้นฐานทั้งหมดประมาณ 5,000 - 10,000 บาท ซึ่งถือว่าคุ้มค่ามากเมื่อเทียบกับมูลค่างานและค่าใช้จ่ายที่อาจต้องเสียหากเกิดปัญหา

สรุป

การคุมงานสร้างบ้านด้วยตัวเองไม่ใช่เรื่องยาก หากคุณมีความตั้งใจ และคู่มือที่ดี คุณสามารถประหยัดเงิน ได้บ้านคุณภาพดี และได้ความรู้ติดตัว ไปอีกยาวนาน หนังสือเล่มนี้จะเป็นเพื่อนคู่คิดของคุณตลอดการก่อสร้าง เพื่อช่วยให้คุณมั่นใจในการตัดสินใจและแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น

" บ้านคือที่ที่เราจะอยู่ไปอีกนาน "

การลงทุนเวลาเพื่อดูแลการก่อสร้างด้วยตัวเองจึงคุ้มค่าเสมอ "

บทที่ 1

เตรียมความพร้อม !! ก่อนสร้างบ้าน



บทที่ 1 : เตรียมความพร้อมก่อนสร้างบ้าน

หมวด 1 วางแผนงบประมาณ

หมวด 1 วางแผนงบประมาณ

ก่อนเริ่มคำนวณงบประมาณ

การวางแผนงบประมาณเป็นขั้นตอนแรก และที่สำคัญที่สุดในการสร้างบ้าน คุณต้องรู้ก่อนว่า:

1. มีเงินเก็บเท่าไร
2. สามารถผ่อนได้เดือนละเท่าไร
3. ต้องการบ้านขนาดเท่าไร
4. มีที่ดินแล้วหรือยัง

วิธีคำนวณงบประมาณเบื้องต้น

● ค่าก่อสร้างตัวบ้าน

- บ้านชั้นเดียว: 12,000 - 15,000 บาท/ตร.ม.
- บ้านสองชั้น: 13,000 - 18,000 บาท/ตร.ม.
- บ้านหรู/วัสดุพิเศษ: 20,000 - 35,000 บาท/ตร.ม.

ตัวอย่างค่าก่อสร้างตัวบ้าน : บ้านสองชั้น พื้นที่ใช้สอย 150 ตร.ม.

- ราคาประหยัด (13,000 บาท/ตร.ม.) = 1,950,000 บาท
- ราคาปานกลาง (15,000 บาท/ตร.ม.) = 2,250,000 บาท
- ราคาพรีเมียม (18,000 บาท/ตร.ม.) = 2,700,000 บาท

บทที่ 1 : เตรียมความพร้อมก่อนสร้างบ้าน

หมวด 1 วางแผนงบประมาณ

● งานระบบและงานภายนอก

คิดเพิ่มประมาณ 15-20% ของค่าก่อสร้างตัวบ้าน

- ระบบไฟฟ้าภายนอก
- ระบบประปาภายนอก
- ถนนและทางเดิน
- ร้วและประตูรั้ว
- ภูมิทัศน์เบื้องต้น

● ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ต้องเผื่อ

- ค่าออกแบบและเขียนแบบ (3-5% ของค่าก่อสร้าง)
- ค่าขออนุญาตก่อสร้าง (0.5-1% ของค่าก่อสร้าง)
- ค่าประกันการก่อสร้าง (ถ้ามี, 0.5-1%)
- เงินสำรองฉุกเฉิน (10% ของงบทั้งหมด)

ตัวอย่างการคำนวณงบประมาณทั้งหมด

บ้านสองชั้น 150 ตร.ม. ราคาปานกลาง:

1. ค่าก่อสร้างตัวบ้าน

$$\circ 150 \text{ ตร.ม.} \times 15,000 \text{ บาท} = 2,250,000 \text{ บาท}$$

2. งานระบบและงานภายนอก (15%)

$$\circ 2,250,000 \times 15\% = 337,500 \text{ บาท}$$

3. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

$$\circ \text{ค่าออกแบบ (3\%)} = 67,500 \text{ บาท}$$

$$\circ \text{ค่าขออนุญาต (1\%)} = 22,500 \text{ บาท}$$

$$\circ \text{เงินสำรอง (10\%)} = 225,000 \text{ บาท}$$

รวมงบประมาณทั้งหมด: 2,902,500 บาท

บทที่ 1 : เตรียมความพร้อมก่อนสร้างบ้าน

หมวด 1 วางแผนงบประมาณ

วิธีประหยัดงบประมาณ

เลือกแบบบ้านให้เหมาะสม

- ออกแบบให้กะทัดรัด ใช้พื้นที่คุ้มค่า
- หลีกเลียงรูปทรงซับซ้อน
- ระวางองค์ประกอบที่เพิ่มต้นทุนโดยไม่จำเป็น

เลือกวัสดุอย่างชาญฉลาด

- ใช้วัสดุคุณภาพดีเฉพาะจุดสำคัญ
- เปรียบเทียบราคาจากหลายแหล่ง
- ซื้อวัสดุหลักเองเพื่อควบคุมต้นทุน

วางแผนระบบบ้านให้ประหยัด

- จัดวางห้องน้ำใกล้กัน ประหยัดค่าท่อ
- วางตำแหน่งเครื่องใช้ไฟฟ้าให้เหมาะสม
- ออกแบบให้ประหยัดพลังงาน

