

MONEY

ต่อเติมบ้านอย่างไร
ให้ถูกต้อง ถูกเงิน และถูกใจ



ต่อเติมบ้านอย่างไร ให้ถูกต้อง ถูกเงิน และถูกใจ

การต่อเติมบ้านที่ดีต้องปฏิบัติตามกฎหมาย หาผู้รับเหมาที่ไว้ใจได้
และให้ทุกคนในบ้านมีส่วนร่วมในการออกแบบ

K-Expert

การต่อเติมบ้าน ไม่ว่าจะเป็นบ้านใหม่ บ้านเก่า หรือบ้านในโครงการจัดสรร ถือว่าเป็นสิ่งที่พบเห็นได้โดยทั่วไป เนื่องจากเจ้าของบ้านมีความต้องการที่จะปรับปรุงหรือเพิ่มพื้นที่ใช้สอย เพื่อรองรับกับความต้องการของสมาชิกในครอบครัว การต่อเติมที่นิยมทำกันมาก เช่น ต่อเติมครัวไทย เพื่อแยกโซนประกอบอาหารอย่างชัดเจน ต่อเติมโรงรถ เพื่อกันแดดกันฝน และช่วยถนอมสีรถยนต์ หรือการต่อเติมห้องสำหรับผู้สูงอายุ ส่วนมากจะต่อเติมชั้นล่าง เพื่อความสะดวกสบายและความปลอดภัยในการใช้ชีวิตประจำวันของผู้สูงอายุภายในบ้าน ทั้งนี้ การต่อเติมบ้านที่เดินนอกจากจะมีความมั่นคง แข็งแรง ปลอดภัยแล้ว ควรจะช่วยให้ความสวยงามให้กับตัวบ้านอีกด้วย แต่ก่อนที่จะทำการต่อเติมบ้าน K-Expert มีข้อแนะนำมาฝาก สำหรับใช้เป็นแนวทางในการต่อเติมบ้านให้ถูกต้อง ถูกเงิน และถูกใจ

ก่อนที่จะคิดถึงเรื่องของการออกแบบบ้าน หรือการหาผู้รับเหมา ควรพิจารณาก่อนว่าการ “ต่อเติมบ้านให้ถูกต้อง” ต้องทำอะไร คำว่า ต่อเติมบ้าน เป็นคำพูดที่นิยมเรียกกันจนติดปาก แต่ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร จะใช้คำว่า “ดัดแปลง” จะให้ความหมายกว้างกว่าต่อเติม และหากการต่อเติมเข้าหลักเกณฑ์ของคำว่า “ดัดแปลง” ตาม พ.ร.บ. นี้คือ “การเปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน นำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคาร ที่ได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม” เช่น การต่อเติมครัวด้านหลังบ้าน ถือว่าเป็นการดัดแปลงตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร แต่ต่อเติมบางเรื่องเป็นเรื่องของการซ่อมแซม หรือเป็นเรื่องเล็กน้อย กฎหมายก็อนุโลมว่า ไม่ต้องขออนุญาต หรือแจ้งเจ้าพนักงาน เรื่องที่เป็นข้อยกเว้นที่สามารถดำเนินการได้ทันทีโดยไม่ต้องขออนุญาต (ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 11 พ.ศ. 2528) มีดังนี้

- การขยาย (หรือลด) เนื้อที่ของพื้นที่ดินชั้นใดชั้นหนึ่งรวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร และไม่มีเพิ่ม (หรือลด) จำนวนเสาหรือคาน
- การขยาย (หรือลด) เนื้อที่ของหลังคาให้เนื้อที่มากขึ้นรวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร และไม่มีเพิ่ม (หรือลด) จำนวนเสาหรือคาน
- การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอาคาร เช่น เสา คาน ฐานราก และโครงสร้างนั้นไม่ใช่คอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ โดยการเปลี่ยนแปลงนั้นใช้วัสดุ ขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม ดังนั้น ถ้าโครงสร้างอาคารที่เราเปลี่ยนเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ เราจะต้องขอ หรือแจ้งเจ้าพนักงานเสมอ แม้ขนาด จำนวน วัสดุ หรือชนิดเสา หรือคานที่เป็นโครงสร้างนั้นจะเหมือนเดิมทุกอย่างก็ตาม
- การเปลี่ยนส่วนใดๆ ก็ตามในบ้านที่ไม่ใช่ส่วนที่เป็นโครงสร้างอาคาร (เช่น ประตู ฝ้าเพดาน พื้น ผนัง) โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมเกิน 10% ของน้ำหนักเดิม
- การเปลี่ยน ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน นำหนัก หรือเนื้อที่ส่วนใดๆ ก็ตามในบ้านที่ไม่ใช่ส่วนที่เป็นโครงสร้างอาคาร เช่น ประตู ฝ้าเพดาน พื้น ผนัง และการดำเนินการพวกนี้ไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างเกิน 10% ของโครงสร้างอาคารเดิม

หากศึกษาไม่อาจทำผิดกฎหมายได้ และอาจได้รับโทษเพิ่มอีก เพราะตามกฎหมายกำหนดว่าการดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาต มีโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากนี้ ยังมีหลักเกณฑ์เรื่องระยะถอยร่น หรือระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ด้านข้าง หรือถนนอีกด้วย ซึ่งจะดัดแปลงให้ฝ่าฝืนหลักเกณฑ์พวกนี้ไม่ได้เช่นกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะได้รับอนุญาตในการดัดแปลงหรือไม่ก็ตาม (ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543)

อย่าลืมบอกกล่าวเพื่อนบ้านให้ทราบด้วย เป็นเรื่องที่ดีควรทำอย่างยิ่ง เพราะบางบ้านมีผู้สูงอายุหรือเด็กอ่อน พักอยู่ ซึ่งการต่อเติมบ้านนั้นหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะต้องมีการขุดเจาะดิน หรือเคลื่อนย้ายเสาเข็ม หรือท่อน้ำ เป็นต้น ทำให้เพื่อนบ้านได้รับผลกระทบ บางกรณีต้องทำเป็นหนังสือให้เพื่อนบ้านเซ็นรับทราบเรื่องการต่อเติมบ้านด้วย ทั้งนี้ เวลาในการทำงานของผู้รับเหมาที่เหมาะสม และไม่เป็นการรบกวนเพื่อนบ้านจนเกินไป คือ วันจันทร์ - วันศุกร์ เวลา 08.00 น. - 18.00 น. และวันเสาร์ เวลา 09.00 น. - 17.00 น. ส่วนวันอาทิตย์ หยุดพัก 1 วัน



ต่อเติมบ้านให้ถูกเงิน

หลังจากได้ศึกษาหลักเกณฑ์การต่อเติมบ้านแล้ว ทีนี้ก็มาถึงขั้นตอน "ต่อเติมบ้านให้ถูกเงิน" คือ การกำหนดงบประมาณในการต่อเติมบ้าน จะมากหรือน้อยเพียงใด ขึ้นอยู่กับการออกแบบ วัสดุที่เลือกใช้ ค่าแรงงาน และยังมีค่าดำเนินการของผู้รับเหมาด้วย สำหรับงบประมาณที่นำมาใช้ จะมาจาก 2 แหล่งใหญ่ คือ

1. เงินออมของครอบครัว ถ้าได้มีการวางแผนไว้ตั้งแต่แรกก็สามารถนำเงินก้อนนี้มาใช้ได้ทันที แต่ถ้ายังไม่ได้มีการวางแผนไว้ คงต้องใช้วิธีการเก็บเงินไปก่อน ถ้าเป็นแนวทางนี้คงต้องบวกเพิ่มไว้อีก 5%-10% เผื่อไว้ในกรณีที่ค่าวัสดุและค่าแรงงานมีการปรับเพิ่มขึ้นตามแนวโน้มของเงินเฟ้อ ตัวอย่างเช่น ถ้าวันนี้ตั้งงบประมาณไว้ 240,000 บาท แต่เงินออมยังไม่เพียงพอ คาดการณ์ว่าต้องใช้ระยะเวลาอีกสัก 1 ปีข้างหน้าถึงจะพร้อม เมื่อถึงกำหนดเงินในบัญชีอาจจะต้องมีเงินออมถึง 270,000 บาท (ไม่ได้นำผลตอบแทนหรือดอกเบี้ยที่จะได้รับมารวมคำนวณด้วย เพื่อความเข้าใจที่ง่ายขึ้น)

2. เงินกู้ของธนาคาร ถ้าประเมินแล้วมีความจำเป็นต้องรีบต่อเติมบ้าน ไม่สามารถรอเก็บออมได้ อีกทางเลือกหนึ่งคือใช้เงินกู้ของธนาคาร ซึ่งมีด้วยกันหลายประเภท โดยเรียงลำดับจากดอกเบี้ยแพงไปหาดอกเบี้ยถูก เช่น

- **สินเชื่อบุคคล** ดอกเบี้ย 19%-28% ผ่อนชำระเป็นรายเดือนไม่เกิน 5 ปี ไม่ต้องใช้หลักประกัน
- **สินเชื่อรถช่วยได้** ดอกเบี้ย ตามประกาศธนาคาร ผ่อนชำระเป็นรายเดือนไม่เกิน 6 ปี ใช้รถยนต์เป็นหลักประกัน
- **สินเชื่อบ้านอเนกประสงค์** ดอกเบี้ย MRR+1% ผ่อนชำระเป็นรายเดือนไม่เกิน 15 ปี ใช้บ้านเป็นหลักประกัน
- **สินเชื่อบ้านช่วยได้** ดอกเบี้ย MRR-0.5% ผ่อนชำระเป็นรายเดือนไม่เกิน 30 ปี ใช้บ้านเป็นหลักประกัน
- **สินเชื่อบ้านรีไฟแนนซ์** ดอกเบี้ย ตามประกาศธนาคาร ผ่อนชำระเป็นรายเดือนไม่เกิน 30 ปี ใช้บ้านเป็นหลักประกัน

หมายเหตุ : MRR = 7.12% ณ 3 สิงหาคม 2561

อย่างไรก็ตาม ถ้าเลือกใช้เงินกู้ของธนาคารต้อง**ไม่ลืมว่าจะมีการเรื่องการผ่อนชำระ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ** ด้วย ถ้าเลือกใช้สินเชื่อที่มีบ้านเป็นหลักประกันจะมีค่าใช้จ่ายในเรื่องของค่าประเมินราคา ค่าอากรแสตมป์ติดสัญญา และค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย ส่วนสินเชื่อที่มีรถเป็นหลักประกัน จะมีค่าใช้จ่ายในเรื่องของค่าโอนทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ติดสัญญา และค่าเบี้ยประกันภัยรถยนต์ชั้น 1, 2, 2+ (แบบใดแบบหนึ่ง) ทั้งนี้ ควรตรวจสอบเงื่อนไขโดยละเอียดอีกครั้งก่อนการกู้ การจะเลือกว่าจะใช้เงินทุนจากเงินออมของครอบครัว หรือจากเงินกู้ธนาคาร ขึ้นอยู่กับว่าสามารถรอได้หรือไม่ หรือมีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องรีบดำเนินการทันที



ต่อเติมบ้านให้ถูกใจ

เมื่อทราบแล้วว่าต้องใช้งบประมาณเป็นจำนวนเงินเท่าไร ก็มาถึงขั้นตอน "ต่อเติมบ้านให้ถูกใจ" ขั้นตอนนี้ควรให้สมาชิกทุกคนภายในบ้านมีส่วนร่วมในการออกแบบ หรือช่วยกันระดมความคิดเห็นว่า แต่ละคนมีความต้องการแบบไหน เพื่อให้การต่อเติมบ้านทำได้ตรงใจคนในครอบครัวมากที่สุด ถ้าติดประเด็นตรงจุดใด ก็ต้องอธิบายให้ชัดเจน ส่วนเรื่องการออกแบบ **ควรมีแบบสำรองไว้สัก 2-3 แบบ** เผื่อกรณีถ้าใช้แบบที่ 1 แล้วเกินงบประมาณมาก ก็อาจจะต้องใช้แบบที่ 2 หรือแบบที่ 3 แทน สำหรับตัวอย่างการออกแบบต่อเติมบ้านสามารถค้นหาได้ตามอินเทอร์เน็ต ยิ่งถ้าเป็นบ้านจัดสรรในโครงการยังมีตัวอย่างการออกแบบต่อเติมบ้านให้เลือกหลายแบบ ถ้าได้แบบที่ตรงกับใจสมาชิกในครอบครัว ก็ช่วยทำให้ประหยัดค่าออกแบบไปได้อีกหนึ่งทางเลือก

ข้อแนะนำเพิ่มเติม การต่อเติมบ้านถ้าไม่จำเป็นไม่ควรไปเชื่อมต่อกับโครงสร้างเดิมของบ้าน เพราะอาจจะมีผลทำให้โครงสร้างของบ้านชำรุดหรือเสียหายได้ เกิดอันตรายกับผู้พักอาศัย และถ้าเป็นบ้านที่มีการรับประกันโครงสร้างด้วยจะทำให้การรับประกันสิ้นสุดลง

ขั้นตอนสุดท้าย **การเลือกผู้รับเหมา** เป็นขั้นตอนที่ยาก ควรหาผู้รับเหมาที่มีผลงานการก่อสร้างชัดเจน สามารถตรวจสอบประวัติที่ผ่านมาได้ มีวิศวกรประจำบริษัท หากได้เห็นผลงานการก่อสร้างจริง และได้สัมภาษณ์เจ้าของบ้านที่ได้ใช้บริการด้วยแล้วยิ่งดี ทำให้ทราบได้ว่าผู้รับเหมาที่ต้องการมีมาตรฐานในการทำงานขนาดไหน ทิศนคติการทำงานเป็นอย่างไร ควรจัดหาผู้รับเหมาตั้งแต่ 2 รายขึ้นไป มานำเสนอราคาต่อเติมบ้าน เพื่อเปรียบเทียบราคาได้อย่างชัดเจน และเมื่อได้ผู้รับเหมาแล้ว สิ่งที่ขาดไม่ได้คือ **การทำสัญญา** เพื่อให้ได้มาตรฐานตามที่ตกลงกัน ซึ่งเอกสารหลักๆ ที่ต้องมีประกอบด้วย 1) สัญญาว่าจ้าง 2) แบบก่อสร้าง และ 3) รายการแสดงปริมาณงานและราคาวัสดุก่อสร้าง (BOQ : Bills of Quantity) สำหรับการต่อเติมบ้าน ส่วนใหญ่ผู้รับเหมาหลายรายไม่ได้มีการจัดทำเอกสารตามรายการที่ 2 และ 3 โดยจะอ้างว่ามีระบุในสัญญาว่าจ้าง และเป็นงานที่มีมูลค่าไม่สูง ไม่มีผู้รับเหมารายใดทำกัน ถ้าจัดทำต้องมีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพิ่มเติม

เงื่อนไขสำคัญอีกประการที่ต้องมีในสัญญาว่าจ้าง คือ **การแบ่งจ่ายงวดงาน** ก่อนเซ็นสัญญาต้องอ่านรายละเอียดการแบ่งจ่ายงวดงานอย่างละเอียด โดยเฉพาะ **งวดแรกและงวดสุดท้าย** การจ่ายเงินงวดแรกนั้น ผู้รับเหมาจะให้เราจ่ายเงินงวดแรก ณ วันทำสัญญา บางรายอาจให้จ่ายเงินงวดแรกหลังจากงานก่อสร้างบางส่วนเสร็จ งวดแรกนี้แนะนำให้จ่ายประมาณ 5-10% ของค่าจ้างทั้งหมด ส่วนงวดสุดท้ายนั้น หากเป็นไปได้ ควรตกลงกันไว้ไม่ต่ำกว่า 10% ยิ่งเหลือเงินงวดสุดท้ายมากเท่าไร ก็เป็นการประกันการไม่ทำงานมากเท่านั้น ส่วนเรื่องการรับประกันผลงานเป็นอีกส่วนที่ต้องมีระบุในสัญญา ส่วนมากจะมีการรับประกันผลงานในระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีหลังจากต่อเติมบ้านแล้วเสร็จ ในสัญญาจะมี 2 กรณี คือ 1) มีการหักค่าประกันผลงานเป็นเปอร์เซ็นต์ของแต่ละงวด และ 2) ไม่มีมีการหักค่าประกันผลงาน ซึ่งผู้รับเหมาเกือบทั้งหมดจะเลือกใช้แบบหลังนี้

ดังนั้น ก่อนการต่อเติมบ้าน ต้องศึกษาหลักเกณฑ์ให้ดี ตั้งงบประมาณให้สอดคล้องกับรูปแบบที่ต้องการ ให้ ทุกคนในครอบครัวมีส่วนร่วมในการออกแบบ เลือกผู้รับเหมาที่คิดว่าดีที่สุด และทำสัญญาว่าจ้างด้วย เพื่อที่จะทำการ ต่อเติมบ้านให้ถูกต้อง ถูกเงิน และถูกใจ เจ้าของบ้านและสมาชิกในครอบครัวมากที่สุด

สนใจรับคำปรึกษา
ทุกเรื่องการเงิน
สแกนเลย!



ปรึกษาหรือเข้าร่วม Workshop การเงินดีๆ ได้ที่ **K-Expert Center** ชั้น 2 จามจุรีสแควร์

ดูรายละเอียดเพิ่มเติม www.askkbank.com/k-expert

WorkShop

กันยายน 2018

<p>▶ เสริมแกร่งมือใหม่ หัดลงทุนกองทุนรวม</p>	<p>กองทุน 1</p>	<p>6 วันพฤหัสบดี 18:00 -20:00</p>	<p>22 วันเสาร์ 13:00 -15:00</p>
<p>▶ เกษียณสไตล์ แบบรวยสุข</p>		<p>4 วันอังคาร 13:00 -15:00</p>	
<p>▶ ใช้บการเงินเป็น เห็นโอกาสลงทุน</p>		<p>5 วันพุธ 13:00 -15:00</p>	<p>18 วันอังคาร 18:00 -20:00</p>
<p>▶ สร้างรายได้ต่อเนื่อง ด้วยกองทุนอสังหาฯ</p>		<p>12 วันพุธ 13:00 -15:00</p>	<p>25 วันอังคาร 18:00 -20:00</p>
<p>▶ การวางแผนการเงินและ วิเคราะห์การเงินส่วนบุคคล</p>		<p>8 วันเสาร์ 13:00 -16:00</p>	
<p>▶ วิธีเลือกประกันสุขภาพ ให้เหมาะกับคุณ</p>		<p>12 วันพุธ 18:00 -20:00</p>	<p>27 วันพฤหัสบดี 18:00 -20:00</p>
<p>▶ 8 กฎเหล็ก ที่มีมือใหม่หัดหุ้นไม่ควรพลาด</p>	<p>หุ้น 2</p>	<p>19 วันพุธ 18:00 -20:00</p>	<p>29 วันเสาร์ 13:00 -15:00</p>
<p>▶ หาหุ้นดี เลือกหุ้นเด่น ด้วย Valuation Methods</p>		<p>13 วันพฤหัสบดี 18:00 -20:30</p>	<p>26 วันพุธ 18:00 -20:30</p>

WorkShop

ตุลาคม 2018

▶ **ตั้งเป้าราย
ก่อนแก่**

10
วันพุธ
18:00 -20:00

30
วันอังคาร
13:00 -15:00

▶ **First Step
ลงทุนหุ้นต่างประเทศ**

16
วันอังคาร
18:00 -20:00

▶ **เปิดโลกลงทุน
สู่กองทุนต่างประเทศ**

17
วันพุธ
18:00 -20:00

▶ **ฝ่าประตู
สู่รวบสังหาริมทรัพย์**

17
วันพุธ
13:00 -15:30

▶ **ทบทวนกรรมธรรม์
เพื่อให้ไม่พลาดทุกสิทธิ์ที่มี**

2
วันอังคาร
13:00 -15:00

31
วันพุธ
18:00 -20:00

▶ **เริ่มต้นลงทุน
ในตลาดTFEX**

9
วันอังคาร
18:00 -20:00

31
วันพุธ
13:00 -15:00

▶ **เลือกกองทุน
อย่างเซียน**

7
วันอาทิตย์
13:00 -15:00

11
วันพฤหัสบดี
18:00 -20:00

▶ **LTF จัดการดี
มีแต่คุ้ม**

6
วันเสาร์
13:00 -15:00

18
วันพฤหัสบดี
18:00 -20:00

▶ **5 กลยุทธ์
พิชิตภาษี**

30
วันอังคาร
18:00 -20:00