

The Smart Homeowner's Budget Checklist : แผนกัณงบบานสำหรับบ้านในฝัน

(สำรวจรายการที่ต้องจ่าย เพื่อป้องกันงบบานปลายและค่าใช้จ่ายแฝง)

คำแนะนำจาก Designer: สัดส่วนที่แนะนำในเอกสารนี้ เป็นเพียง "ตุ๊กตาตั้งต้น" ให้ท่านเห็นภาพรวม ท่านสามารถโยกย้ายงบได้อิสระตามความชอบส่วนบุคคล (เช่น หากท่านเน้นทำอาหาร อาจเพิ่มงบส่วนครัวและลดงบส่วนอื่นลง) เพราะบ้านที่ดีที่สุด คือบ้านที่ตอบโจทย์ "สิ่งที่ท่านให้ความสำคัญ" มากที่สุด

1. หมดงานออกแบบและบริหารจัดการ (Design & Management)

สัดส่วนแนะนำ: 10% หลายคนมองข้ามส่วนนี้ แต่สำหรับมืออาชีพ นี่คือ "หัวใจ" ของการคุมงบไม่ให้บานปลาย

ทำไมต้องจ่ายส่วนนี้? (Value Proposition): การจ้างมืออาชีพออกแบบและคุมงาน ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายฟุ่มเฟือย แต่คือ "ค่าซื้อความเสี่ยง" เราช่วยคุณวางแผน BOQ (บัญชีแสดงปริมาณวัสดุ) อย่างแม่นยำ ลดปัญหางานแก้หน้างานที่แสนแพง และที่สำคัญที่สุดคือ "การซื้อเวลาคืนให้คุณ" เพื่อให้คุณโฟกัสธุรกิจได้เต็มที่ โดยไม่ต้องมาปวดหัวคุยกับช่างเอง

- ☐ ค่าบริการออกแบบ (Design Fee): งานสถาปัตยกรรมภายใน ฟังก์ชัน และความสวยงาม (การมีแบบที่ละเอียด 100% คือเครื่องมือเจรจาต่อรองที่ดีที่สุด ช่วยป้องกันผู้รับเหมาตีราคาเผื่อ (Buffer) หรือคิดค่าใช้จ่ายแอบแฝง)
- ☐ ค่าที่ปรึกษาและคุมงาน (Project Management): ตัวแทนของคุณในการตรวจคุณภาพงานและรายงานผล (เจ้าของธุรกิจส่วนใหญ่มักเสียเวลาทำเงินไปกับการแก้ปัญหาหน้างาน การมี PM มืออาชีพช่วยประหยัดเวลาของคุณได้เฉลี่ย 10-15 ชม./สัปดาห์)
- ☐ ค่าธรรมเนียมและประกัน: เงินค้ำประกันการตกแต่ง (กับนิติบุคคล) และใบอนุญาตต่างๆ

2. หมดงานตกแต่งภายในและบิลท์อิน (Interior Construction)

สัดส่วนแนะนำ: 50% - 60% ส่วนที่เป็น "Structure" หลักของความสวยงามและการใช้งานระยะยาว

- ☐ งานปรับปรุงพื้นผิว: งานรื้อถอน, ปรับระดับพื้น, งานฉาบผนัง (งานสีที่ดีไม่ได้ดูแค่ตอนเสร็จ แต่ต้องดูตอนผ่านไป 1-2 ปี สีเกรด Premium แบบเซตล้างได้ จะช่วยให้บ้านดูใหม่อยู่เสมอ)
- ☐ งานฝ้าและผนังตกแต่ง: ฝ้าหลุมซ่อนไฟ, ผนังกรุไม้/หิน, วอลเปเปอร์, งานทาสีเกรดเซตล้างได้ (การออกแบบฝ้าหลุมหรือซ่อนไฟ (Indirect Light) ช่วยให้แสงนุ่มนวลสบายตา และทำให้ห้องดูสูงโปร่งขึ้นทันที)
- ☐ งานเฟอร์นิเจอร์บิลท์อิน (Built-in): ตู้เสื้อผ้า, ตู้โชว์, ชั้นวางของ, ผนังหัวเตียง ("หน้าบานสวยอยู่ที่วัสดุ แต่ความทนทานอยู่ที่ Fittings" แนะนำให้ลงทุนกับบานพับและรางลื่นชักเกรด Europe/Japan เพื่อการเปิด-ปิดที่นุ่มนวลนับหมื่นครั้ง)
- ☐ งานห้องครัว (Kitchen): เคาน์เตอร์, หน้าบาน, ท็อปหิน, Backsplash กันเปื้อน (เลือกท็อปหินสังเคราะห์ (Synthetic Stone) หรือหินควอตซ์ แทนหินธรรมชาติ เพราะดูแลรักษาง่ายกว่า ไม่ดูดซึมคราบน้ำแกงหรือไวน์)
- ☐ อุปกรณ์ประกอบ (Fittings): มือจับ, บานพับ Soft-close, รางลื่นชัก (แนะนำเกรดพรีเมียมเพื่อความทนทาน)
- ☐ งานกันห้อง: ประตูบานเลื่อนกระจก, ฉากกันอลูมิเนียม
- ☐ Big Cleaning (Deep Clean): (สำคัญ) ค่าจ้างทีมทำความสะอาด เพื่อเคลียร์ฝุ่นก่อสร้างและคราบขาวทั้งหมด ให้บ้านสะอาดกริบ พร้อมย้ายเข้าอยู่ทันที (ฝุ่นก่อสร้างอันตรายกว่าฝุ่นปกติ ควรใช้ทีม Deep Clean เฉพาะทางที่มีเครื่องมือดูดฝุ่น เพื่อสุขภาพก่อนเข้าอยู่)
- ☐ รายการอื่นๆ ตามใบเสนอราคา (Others & Remarks): ตรวจสอบรายการละเอียดและเงื่อนไขที่ผู้รับเหมาเสนอมาให้ครบถ้วน (อย่าลืมอ่าน "หมายเหตุ" ตัวเล็กๆ ท้ายใบเสนอราคาเสมอ เพราะเงื่อนไขสำคัญและการยกเว้นความรับผิดชอบ มักซ่อนอยู่ตรงนั้น)

3. หมวดเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว (Loose Furniture)

สัดส่วนแนะนำ: 15-20% ชิ้นงานที่สัมผัสร่างกาย เลือกเพื่อสุขภาพ (Wellness) และความผ่อนคลาย

- [] Living Room: โซฟา, อาร์มแชร์, โต๊ะกลาง (Coffee Table), ตู้วางทีวีแบบลอยตัว (เลือกผ้าบุโซฟาที่ถอดซักได้หรือกันน้ำ (Water Repellent) หากคุณเลี้ยงสัตว์หรือมีเด็กเล็ก เพื่อยืดอายุการใช้งาน)
- [] Dining Room: โต๊ะทานข้าว, เก้าอี้ทานข้าว (เน้นนั่งสบาย)
- [] Bedroom: เตียงนอน, ฟูกที่นอน (Mattress) (ควรให้สูงเพื่อการพักผ่อน), โต๊ะข้างเตียง (กฎ 8 ชั่วโมง—สิ่งที่คุณใช้เวลาด้วยนานที่สุดคือที่นอน ควรกันบางส่วนให้สูงเพื่อสุขภาพหลังและการพักผ่อนที่มีคุณภาพ)
- [] Workspace: โต๊ะทำงาน, เก้าอี้ Ergonomic เพื่อสุขภาพ
- [] Decorations: พรม, ผ้าผืน, มู่ลี่, ของตกแต่งเล็กน้อย

4. หมวดเครื่องใช้ไฟฟ้า (Appliances)

สัดส่วนแนะนำ: 15-20% อุปกรณ์อำนวยความสะดวกที่ช่วยให้ชีวิตง่ายขึ้น

- [] ภาพและเสียง: ทีวี, ชุดเครื่องเสียง / Soundbar
- [] งานครัว: ตู้เย็น, เตาไฟฟ้า/แก๊ส, เครื่องดูดควัน (Hood), เตาอบ/ไมโครเวฟ, เครื่องล้างจาน (ควรระบุรุ่นตู้เย็นและเตาอบให้ชัดเจนก่อนเริ่มงานปิลท์อื่น เพื่อให้ช่างทำช่องเว้นระยะระบายความร้อนได้พอดีเป๊ะ สวยงามเหมือนงานโรงแรม)
- [] งานซักล้าง: เครื่องซักผ้า, เครื่องอบผ้า (จำเป็นมากสำหรับคอนโด/บ้านพื้นที่จำกัด)
- [] ระบบปรับอากาศ: เครื่องปรับอากาศ, งานเดินท่อน้ำยาซอน, กริลล์แอร์ (Grille) (ตำแหน่งการติดตั้งแอร์สำคัญมาก ไม่ควรเป่าลมเย็นลงศีรษะหรือเตียงนอนโดยตรง และควรคำนวณ BTU เมื่อ Heat Load จากกระจก)
- [] Digital & Network: ระบบ Wi-Fi Mesh ทั่วบ้าน, สาย LAN
- [] Security & Smart Home: กล้อง CCTV, Digital Door Lock, ระบบสั่งงานผ่านมือถือ (ระบบ Smart Home ที่ดีควรช่วยเรื่อง Energy Saving เช่น ตั้งเวลาปิดไฟหรือแอร์อัตโนมัติเมื่อไม่มีคนอยู่)
- [] อื่นๆ: เครื่องฟอกอากาศ, ทุ่นยนต์ดูดฝุ่น

5. งบสำรองฉุกเฉิน (Contingency Fund)

แนะนำให้กันไว้ต่างหาก: 5-10% (Top-up)

- [] เงินสำรอง: สำหรับงานที่อาจมีความต้องการเปลี่ยนแปลง (Change Order) หรือปัญหาที่ไม่คาดคิด เพื่อให้ Project ไม่สะดุด (สำหรับ "งานที่ไม่คาดฝัน" หรือ "ไอเดียใหม่ที่ผุดขึ้นมาระหว่างสร้าง" การเตรียมไว้ก่อนจะช่วยให้กระแสเงินสดของคุณไม่สะดุด)



แบบฟอร์มวางแผนงบประมาณ (Budget Worksheet)

สำหรับ: _____ งบประมาณตั้งต้น: _____ บาท

1. หมวดงานออกแบบและบริหารจัดการ (Design & Management) สัดส่วนแนะนำ: 10%

ส่วนนี้คือการซื้อความแม่นยำและการดูแลแทนคุณ

- ค่าบริการวิชาชีพ
 - ☐ ค่าบริการออกแบบตกแต่งภายใน (Design Fee) : _____ บาท
- การบริหารและดำเนินการ
 - ☐ ค่าที่ปรึกษาและควบคุมงาน (Project Management) : _____ บาท
 - ☐ ค่าธรรมเนียมค่าประกันการตกแต่ง (จ่ายนิติบุคคล/โครงการ) : _____ บาท
 - ☐ ค่าขออนุญาตต่างๆ (ถ้ามี) : _____ บาท

2. หมวดงานตกแต่งภายในและบิลท์อิน (Interior Construction) สัดส่วนแนะนำ: 50% - 60%

งานโครงสร้างและความสวยงามหลักของบ้าน

- งานเตรียมพื้นที่และพื้นผิว
 - ☐ งานรื้อถอน/เคลียร์พื้นที่เดิม : _____ บาท
 - ☐ งานปรับระดับพื้น (Self-leveling) : _____ บาท
 - ☐ งานระบบสี (สีรองพื้น + สีจริงเกรดเช็ดล้างได้) : _____ บาท
- งานฝ้าและผนัง
 - ☐ งานฝ้าเพดาน (ฝ้าหลุม / ซ่อนไฟ LED) : _____ บาท
 - ☐ งานกรุผนังตกแต่ง (หัวเตียง / ผนังทีวี / โถงทางเดิน) : _____ บาท
 - ☐ งานติดตั้งวอลเปเปอร์ : _____ บาท
- งานเฟอร์นิเจอร์บิลท์อิน (Built-in)
 - ☐ ตู้เก็บรองเท้า (Shoe Cabinet) : _____ บาท
 - ☐ ตู้วางทีวี / ชั้นโชว์ (Living Area) : _____ บาท
 - ☐ ชุดครัวและเคาน์เตอร์ (Kitchen & Island) : _____ บาท
 - ☐ ตู้เสื้อผ้า (Wardrobe / Walk-in Closet) : _____ บาท
 - ☐ โต๊ะเครื่องแป้ง (Dressing Table) : _____ บาท
 - ☐ ตู้เก็บของอเนกประสงค์ : _____ บาท
- วัสดุและอุปกรณ์ประกอบ (Fittings & Finishing)
 - ☐ ท็อปหิน (หินสังเคราะห์ / หินควอตซ์) : _____ บาท
 - ☐ หน้าบานตู้ / มือจับ / บานพับ Soft-close : _____ บาท
 - ☐ งานกระຈก / อลูมิเนียม / ฉากกันห้อง : _____ บาท
- งานจบโครงการ
 - ☐ Big Cleaning (Deep Clean) ทีมทำความสะอาดใหญ่ก่อนเข้าอยู่ : _____ บาท

3. หมวดเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว (Loose Furniture) สัดส่วนแนะนำ: 15-20%

เฟอร์นิเจอร์ที่เคลื่อนย้ายได้ เลือกตามสรีระและสไตล์

- **ห้องนั่งเล่น (Living Room)**
 - [] โซฟา (Sofa) : _____ บาท
 - [] อาร์มแชร์ (Armchair) / เก้าอี้พักผ่อน : _____ บาท
 - [] โต๊ะกลาง (Coffee Table) : _____ บาท
 - [] โต๊ะข้าง (Side Table) : _____ บาท
 - [] ตู้วางทีวี (กรณีไม่มีบิลท์อิน) : _____ บาท
- **โซนนานอาหาร (Dining Room)**
 - [] โต๊ะทานข้าว (Dining Table) : _____ บาท
 - [] เก้าอี้ทานข้าว (Dining Chairs) จำนวน ____ ตัว : _____ บาท
- **ห้องนอน (Bedroom)**
 - [] เตียงนอน (Bed Frame) : _____ บาท
 - [] ฟูกที่นอน (Mattress) (ควรกันบวมเพื่อสุขภาพ) : _____ บาท
 - [] โต๊ะข้างเตียง (Nightstand) ซ้าย-ขวา : _____ บาท
 - [] สตูลปลายเตียง (Bed Bench) : _____ บาท
- **ห้องทำงาน (Workspace)**
 - [] โต๊ะทำงาน (Working Desk) : _____ บาท
 - [] เก้าอี้ทำงานเพื่อสุขภาพ (Ergonomic Chair) : _____ บาท
 - [] ตู้/ลิ้นชักเก็บเอกสาร (File Cabinet) : _____ บาท
 - [] โคมไฟตั้งโต๊ะ (Task Lamp) : _____ บาท
- **ของตกแต่ง (Decorations)**
 - [] ผ้าม่าน / มู่ลี่ / ม่านโปร่ง : _____ บาท
 - [] พรมปูพื้น (Rugs) : _____ บาท
 - [] หมอนอิง / ของตกแต่ง / กรอบรูป : _____ บาท

4. หมวดเครื่องใช้ไฟฟ้าและงานระบบ (Appliances & System) สัดส่วนแนะนำ: 15-20%

อุปกรณ์อำนวยความสะดวกและงานระบบพื้นฐาน

- **เครื่องใช้ไฟฟ้าทั่วไป**
 - [] ทีวี (TV) : _____ บาท
 - [] ชุดเครื่องเสียง / Soundbar : _____ บาท
 - [] ตู้เย็น (Refrigerator) : _____ บาท
 - [] เครื่องซักผ้า / เครื่องอบผ้า : _____ บาท
 - [] ไมโครเวฟ / เตาอบ : _____ บาท
 - [] เครื่องดูดควัน (Hood) & เตาไฟฟ้า (Hob) : _____ บาท
 - [] เครื่องทำน้ำอุ่น / น้ำร้อน : _____ บาท
 - [] เครื่องฟอกอากาศ / หุ่นยนต์ดูดฝุ่น : _____ บาท

- งานระบบปรับอากาศ (Air Conditioning)
 - [] เครื่องปรับอากาศ (ระบุจำนวน _____ เครื่อง) : _____ บาท
 - [] งานเดินท่อน้ำยาแอร์ / กริลล์หน้ากากแอร์ (Grille) : _____ บาท
- ระบบเทคโนโลยีและความปลอดภัย
 - [] ระบบ Wi-Fi Mesh / เดินสาย LAN : _____ บาท
 - [] กล้องวงจรปิด (CCTV) : _____ บาท
 - [] ประตูดิจิทัล (Digital Door Lock) : _____ บาท
 - [] ระบบ Smart Home (สั่งงานผ่านมือถือ/Voice Control) : _____ บาท

5. งบสำรองฉุกเฉิน (Contingency Fund)

- [] เงินสำรอง (เผื่อไว้ 5-10% ของยอดรวมทั้งหมด) : _____ บาท

รวมงบประมาณทั้งหมด (Grand Total): _____ บาท

🔗 พร้อมเปลี่ยน "Budget Plan" ให้เป็น "Masterpiece" ของคุณหรือยัง?

การวางแผนที่ดีคือกุญแจสำคัญ แต่การมีทีมงานมืออาชีพคอยดูแลคือ "หลักประกันความสำเร็จ" ให้ needmorespace.studio ช่วยดูแลทุกรายละเอียดใน Checklist นี้แทนคุณ เพื่อให้คุณได้บ้านที่สะท้อนตัวตน และมีเวลาไปโฟกัสกับธุรกิจของคุณได้อย่างเต็มที่

เราให้คำปรึกษาถึงหน้างานฟรี สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม หรือ นัดชมผลงานจริง :

- LINE OFFICIAL : @299qytx
- Call : 090-545-6166 คุณ ภาณุพงษ์ (ภาณุ)
- Website : www.needmorespacestudio.com

