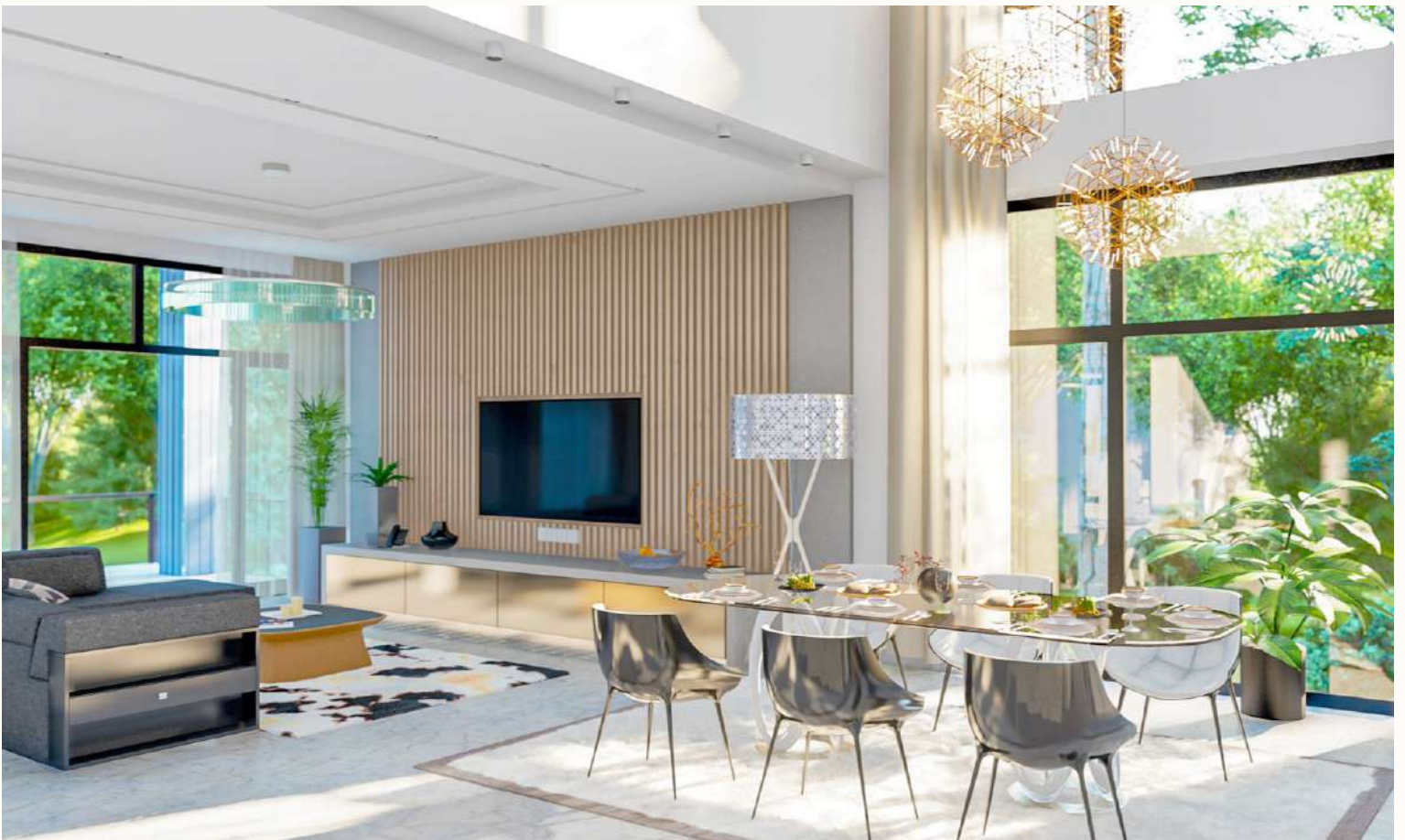




HBA

MAGAZINE

SEPTEMBER 2021 | ISSUE 19



It's so good to be home
การใช้ชีวิตอยู่ในบ้านนั้น...ดีที่สุดแล้ว

- 5 แนวทางการออกแบบบ้านยุคใหม่ให้ปลอดภัยจากฝุ่น
- สร้างบ้านอยู่เอง เริ่มต้นอย่างไรดี?

- 5 เทคนิคออกแบบฟังก์ชันบ้านเพื่อรองรับวัยเกษียณ
- ทำความรู้จักประเภทเอกสารที่ดิน ก่อนตัดสินใจใช้สร้างบ้าน

สนับสนุนโดย : บริษัท โพรพัฒนา จำกัด | บริษัท แอดวานซ์ โฮม จำกัด | บริษัท มินบุรีรักรสร้างบ้าน จำกัด



5 แนวทางการออกแบบ

บ้านยุคใหม่ให้ปลอดภัยจากฝุ่น

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ปัญหาฝุ่น PM2.5 ได้กลายเป็นปัญหาเรื้อรังสำหรับชาวไทยไปแล้ว และนับวันยิ่งทวีความรุนแรงมากขึ้นเรื่อยๆ ที่สำคัญเจ้าฝุ่น PM2.5 ยังเป็นอันตรายต่อสุขภาพอย่างร้ายแรง แคมยังไม่รู้ว่าปัญหาฝุ่นพิษนี้จะสิ้นสุดเมื่อไร เพราะเราไม่สามารถควบคุมสภาพอากาศ และมลภาวะในเมืองที่เราอยู่อาศัยได้ แต่เราสามารถดูแลตัวเอง และเลือกสิ่งที่ดีที่สุดให้กับบ้านของเราได้ ด้วยแนวทางการออกแบบบ้านให้ปลอดภัยจากฝุ่น เพื่อให้บ้านอยู่สบายและพิทักษ์คุณภาพชีวิตของทุกคนในครอบครัว

1. ลดช่องลมทิศตะวันออกเฉียงเหนือของบ้าน

ช่องลมทางทิศนี้จะเป็นทิศที่รับลมหนาว หากเป็นสมัยก่อนมีช่องลมทางด้านนี้ก็จะทำให้บ้านเย็นสบาย แต่เนื่องจากปัจจุบันฝุ่น PM 2.5 จะระบาดหนักในช่วงฤดูหนาว

เนื่องจากฝุ่นละอองจะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของอากาศเย็นปะทะกับอากาศอุ่น ดังนั้นบ้านที่อยู่ในพื้นที่ฝุ่นละอองหนาแน่นจึงควรลดช่องลม เพื่อลดฝุ่นละอองจากภายนอกพัดเข้าสู่ตัวบ้าน

2. เพิ่มต้นไม้ฟอกอากาศ

ต้นไม้คือปอดธรรมชาติที่ดีที่สุด ดังนั้นควรมีต้นไม้มาช่วยกรองฝุ่น และเพิ่มความชื้นในอากาศ โดยเฉพาะในพื้นที่เขตเมืองที่มีฝุ่นเป็น

จำนวนมาก ควรมีการเลือกใช้ต้นไม้มาทำเป็นรั้วบ้านเพื่อเป็นกำแพงช่วยกรองฝุ่น หรือถ้ามีพื้นที่บริเวณบ้านกว้างขวางควรเลือกปลูกหญ้าคลุมพื้นดินแทนการเทปูน เพื่อลดฝุ่นฟุ้งกระจายรอบๆ ตัวบ้าน

สำหรับภายในบ้าน ถึงแม้เราจะปิดบ้านมิดชิดหนีฝุ่น แล้วเปิดแอร์กับเครื่องฟอกร่วมด้วยช่วยกันต้านฝุ่น แต่สิ่งที่อุปกรณ์ไฟฟ้าเหล่านี้ทำไม่ได้คือการเพิ่มออกซิเจนในอากาศ ยิ่งเราหายใจเยอะเข้าไปนานแค่ไหน อากาศก็จะเต็มไปด้วยคาร์บอนไดออกไซด์มากเท่านั้น เราจึงจำเป็นต้องมีต้นไม้ฟอกอากาศ เพื่อคอยเพิ่มเติมออกซิเจนให้กับบ้าน

3. หลีกเลี่ยงการตกแต่งบ้านที่จับฝุ่น

การเลือกใช้วัสดุตกแต่งบ้านและการออกแบบบางประเภท อาจทำให้เกิดฝุ่น เช่น การใช้เหล็กดัดลวดลายซับซ้อนที่ยากต่อการทำความสะอาด การออกแบบผนังด้วยอิฐโชว์แนว หรือการเรียงอิฐแบบไม่ฉาบปูน รวมถึงการใช้วัสดุที่ก่อให้เกิดฝุ่น เช่น ฝ้าม่าน ผ้าขนสัตว์ ผ้าม่านหยาบ พรม

ดังนั้นในเรื่องการออกแบบตกแต่งบ้านให้ปลอดฝุ่นเจ้าของบ้านควรปรึกษาบริษัทรับสร้างบ้าน ที่ดูแลงานให้ เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหานี้แต่เนิ่นๆ

4. ติดตั้งเครื่องกรองและแผ่นกรองอากาศ

เรียกว่าเป็นอุปกรณ์ที่ขาดไม่ได้สำหรับบ้านสมัยนี้ เพราะฝุ่นพิษ PM 2.5 จะกลับมาหาเราปีละหลายรอบอย่างแน่นอน และด้วยอนุภาคที่เล็กมากจนเข้าร่างกายชั้นในได้ เมื่อเราสูดดมไปนานๆ จะบั่นทอนสุขภาพและอายุเราอย่างแน่นอน

ดังนั้นการมีเครื่องฟอกอากาศดีๆ ถือเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า โดยมีหลักการเลือกดังนี้ ความละเอียดของฟิลเตอร์กรองฝุ่น ขนาดของห้อง การเปลี่ยนฟิลเตอร์ในอนาคต และฟังก์ชันเสริมการทำงานอัตโนมัติ

5. ออกแบบเฟอร์นิเจอร์ลดพื้นที่ฝุ่น

สำหรับจุดที่ถือว่ายากต่อความทำความสะอาด และกลายเป็นที่อยู่อาศัยของกองทัพฝุ่นภายในบ้าน ได้แก่ พื้นที่ว่างบริเวณหลังตู้และเพดาน

ดังนั้นในขั้นตอนการออกแบบบ้านและเฟอร์นิเจอร์ จึงควรเลือกขนาดเฟอร์นิเจอร์ที่มีความสูงให้พอดี หรือติดกับฝ้าเพดานไปเลย

เพื่อลดพื้นที่ให้ฝุ่นเกาะให้น้อยที่สุด หากไม่สามารถทำตู้ติดเพดานได้ ให้ปรับใช้กล่องเก็บของ หรือผ้าคลุมไว้หลังตู้ เพื่อให้ง่ายต่อการทำความสะอาดพื้นที่บริเวณนั้น

มนุษย์เกิดมาภายใต้ธรรมชาติ ดังนั้นเราต้องปรับตัวให้อยู่ร่วมกับสภาพแวดล้อมให้ดี เพื่อให้ใช้ชีวิตได้อย่างมีความสุขในระยะยาว เมื่อเราทราบถึงปัญหาฝุ่นพิษที่คงตามติดเราไปอีกหลายปี การสร้างบ้านในยุคนี้จึงต้องคำนึงถึงปัญหาฝุ่นไว้ล่วงหน้า เพราะบ้านคือสถานที่พักกายพักใจ ที่เราต้องอยู่กันไปอีกนาน



สำหรับท่านที่สนใจแนวทางการออกแบบบ้านให้ปลอดภัยจากฝุ่นสามารถนำความต้องการด้านฟังก์ชันบ้านและแบบบ้านที่ต้องการเข้ารับคำปรึกษาแนะนำได้ที่ บริษัทรับสร้างบ้าน ที่ท่านให้ความสนใจ หรือถูกใจในผลงานการก่อสร้างที่ผ่านมาของบริษัท เพื่อเป็นข้อมูลก่อนตัดสินใจสร้างบ้านในฝันของตัวเอง 🏡





สร้างบ้านอยู่เอง...

เริ่มต้นอย่างไรดี?

การจะมีบ้านสักหลังไม่ใช่เรื่องง่าย โดยเฉพาะบ้านสร้างเองบนที่ดินเปล่า ต้องมีขั้นตอนต่างๆ อีกมากมายกว่าบ้านจะแล้วเสร็จสมบูรณ์ ดังนั้นเพื่อเป็นการเตรียมตัวให้พร้อมก่อนจะสร้างบ้านอยู่เอง เราได้รวบรวมขั้นตอนต่างๆ ในการสร้างบ้านอยู่เอง แม้จะเป็นการใช้บริการบริษัทรับสร้างบ้านที่มีทุกอย่างพร้อมอำนวยความสะดวกให้อยู่แล้ว แต่เพื่อให้เจ้าของบ้านรู้เท่าทันงานสร้างและสามารถคุยกับทีมสร้างได้เข้าใจตรงกัน ลองไปดูแนวทางที่เรานำมาฝากกันก่อนดีกว่า

1. ตรวจสอบโฉนดที่ดินที่จะใช้ปลูกบ้าน

ที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายเปลี่ยนถ่ายตำแหน่งได้ ดังนั้นจึงต้องคัดสรรที่ดิน เลือกทำเลที่ใช้ปลูกบ้านให้ตรงกับวัตถุประสงค์ และความต้องการของเรา เช่น ต้องการบ้านใกล้เมืองเดินทางสะดวก หรือต้องการบ้านที่สงบอยู่ท่ามกลางธรรมชาติ

เมื่อตัดสินใจเลือกที่ดินแปลงที่จะปลูกสร้างบ้านได้แล้วให้ตรวจสอบโฉนดที่ดินว่าเป็นชื่อเราหรือไม่ การที่โฉนดที่ดินเป็นชื่อเดียวกันกับชื่อเจ้าของบ้าน จะทำให้ขั้นตอนต่างๆ หลังจากนี้สะดวก และไม่ยุ่งยากเรื่องเอกสารต่างๆ โดยสามารถเช็คข้อมูลได้ที่

กรมที่ดินประจำจังหวัดที่เราอาศัย หรือจะตรวจสอบโฉนดที่ดินแบบออนไลน์ของกรมที่ดินที่ <https://landmaps.dol.go.th>

2. กำหนดงบประมาณของบ้านในฝัน

การกำหนดงบประมาณการสร้างบ้านเอาไว้ให้ชัดเจน จะทำให้ง่ายต่อการตัดสินใจเลือกแบบบ้าน วิธีการสร้าง ขนาดพื้นที่ วัสดุ และบริษัทรับสร้างบ้าน เพื่อให้สอดคล้องกับงบประมาณ

สิ่งสำคัญที่เจ้าของบ้านต้องคำนึงถึงคือการเผื่อค่าใช้จ่ายในส่วนของการตกแต่งภายใน เฟอร์นิเจอร์ และพื้นที่สวนด้วย ซึ่งเป็นจำนวนเงินไม่น้อยเลยทีเดียว

3. คัดเลือกแบบบ้านในฝัน

เมื่อได้งบประมาณเรียบร้อยแล้ว ก็จะทำให้สามารถเลือกแบบบ้านได้ง่ายขึ้น โดยสำรวจจำนวนสมาชิกในครอบครัว สอบถามความต้องการของแต่ละคน และความต้องการโดยรวมเรื่องสไตล์บ้าน ภาพรวมของบ้าน เช่น บ้านประหยัดพลังงาน บ้านเพื่อผู้สูงอายุ บ้านสำหรับครอบครัวใหญ่ บ้านที่เป็นออฟฟิศด้วย เพื่อให้ได้แบบบ้านที่ลงตัวที่สุดสำหรับทุกคนในครอบครัว

สำหรับแบบบ้านนั้น สามารถเลือกได้จาก บริษัทรับสร้างบ้านที่ได้ว่าจ้างกันไว้ ซึ่งแต่ละบริษัทจะมีทั้งแบบบ้านมาตรฐานให้เลือก หรือปรับแต่งเพิ่มเติมจากแบบบ้านมาตรฐาน หรือจะให้เขียนแบบขึ้นมาใหม่ก็ได้ตามความต้องการ

4. ขออนุญาตก่อสร้างบ้าน

เมื่อแบบบ้านเรียบร้อยแล้วให้ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างเป็นลำดับต่อไป กรุงเทพมหานครได้ที่สำนักงานเขต ส่วนต่างจังหวัดติดต่อที่ อบต. ประจำตำบล โดยต้องมีลายเซ็นวิศวกร(โยธา)ด้วย หากขนาดบ้านเกิน 150 ตรม. ต้องให้สถาปนิกเซ็นรับรองแบบบ้าน

5. ขอเลขที่บ้าน

บ้านใหม่ยังไม่มีบ้านเลขที่ ดังนั้นเมื่อยื่นเรื่องขออนุญาตก่อสร้างบ้านแล้ว จากนั้นให้รอรทางเขตหรือ อบต. ออกใบอนุญาต เพื่อนำไปขอเลขที่บ้าน ซึ่งจะนำไปใช้สำหรับยื่นขอไฟฟ้า และน้ำประปาเป็นลำดับต่อไป

6. คัดเลือกบริษัทรับสร้างบ้าน

เป็นอีกขั้นตอนที่สำคัญมาก บ้านจะเสร็จได้ตามเวลา และสวยดังหวังหรือไม่ อยู่ที่ฝีมือและความรับผิดชอบของทีมที่ก่อสร้างนั่นเอง ซึ่งแน่นอนว่าการเลือกใช้บริการบริษัทรับสร้างบ้านจะช่วยทำให้เจ้าของบ้านมั่นใจในผลงาน ความสามารถ ความน่าเชื่อถือ และสามารถบริหารงบประมาณไม่ให้อันปลายได้

และการเลือกใช้บริการบริษัทรับสร้างบ้านจะช่วยอำนวยความสะดวกในการดำเนินการต่างๆ ตั้งแต่เริ่มต้นสร้าง จนกระทั่งสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งแน่นอนว่าคุณไม่ต้องเหนื่อยกับการดำเนินการต่างๆ เอง แม้แต่ในขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างหรือขอเลขที่บ้านด้วย ที่สำคัญทางบริษัทยังมีประกันหลังสร้างอีกด้วย

7. ตรวจสอบงานก่อสร้างบ้านอย่างต่อเนื่องจนจบ

เจ้าของบ้านควรจะไปดูงานก่อสร้างบ้านเป็นระยะๆ เพื่อคอยสอดส่องความเรียบร้อย และความก้าวหน้าของงานก่อสร้าง ก่อนจ่ายเงินแต่ละงวด เพราะหากมีปัญหาติดขัดจะได้แก้ไขได้ทันท่วงที ก่อนที่งานจะดำเนินการในขั้นตอนต่อไปแล้วมาแก้ไขทีหลังซึ่งจะเป็นปัญหาเรื่องการก่อสร้าง ระยะเวลา และงบประมาณที่บานปลาย

เมื่อบ้านสร้างเสร็จให้ตรวจสอบความเรียบร้อยอีกครั้ง ก่อนการรับมอบบ้าน ซึ่งหากพบว่าการก่อสร้างไม่เรียบร้อย หรือมีจุดที่ไม่ตรงกับที่ตกลงไว้ ก็ให้ดำเนินการแก้ไขให้เรียบร้อยก่อนส่งมอบงาน



การเริ่มต้นสร้างบ้านด้วยตนเอง หากเจ้าของบ้านไม่มีผู้ช่วยที่ดี ช่วยจัดการได้ ก็ทำให้การสร้างบ้านอยู่เองสำหรับบางคนนั้นเป็นเรื่องที่ยากเกินไป

ดังนั้นการให้บริการบริษัทรับสร้างบ้านจะช่วยลดภาระเจ้าของบ้าน เรื่องการดำเนินการ การจัดการ และการทำความเข้าใจขั้นตอนสร้างบ้านต่างๆ ไปได้อย่างดี

ADVANCE HOME
สร้างบ้าน แนวคิดใหม่






ABSOLUTE 10
5 ห้องนอน


6 ห้องน้ำ


3 ที่จอดรถ

พื้นที่ใช้สอย 500 ตรม.

ลดคืน 500,000 บาท

จาก 10,980,000 บาท เหลือ **10,480,000 บาท**

พร้อมของแถมอีก 10 รายการ*

 **02-5138406**

 www.advancehome.co.th

 [Fanpage: advancehome](https://www.facebook.com/advancehome)

 [IG: advancehome](https://www.instagram.com/advancehome)





5 เทคนิคออกแบบฟังก์ชันบ้าน

เพื่อรองรับวัยเกษียณ

ปัจจุบันไทยกำลังจะเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มตัว ด้วยอัตราการเกิดที่น้อยลง บวกกับการแพทย์ที่ก้าวหน้า ทำให้คนมีอายุขัยเฉลี่ยยืนยาวขึ้น อีกทั้งประชากรที่เกิดในยุค Baby Boomers ได้เข้าสู่วัยสูงอายุกันหมด ดังนั้นเทรนด์การสร้างบ้านเพื่อรองรับวัยเกษียณจึงได้รับความนิยมมากขึ้น

เมื่อเอ่ยถึงบ้านวัยเกษียณส่วนมากคงคิดถึงบ้านชั้นเดียวที่ไม่ต้องขึ้นลงบันได แต่จริงๆ แล้วยังต้องคิดเพื่อร่างกายที่เริ่มเสื่อมสภาพด้วย ดังนั้นก่อนจะสร้างบ้านลองมาดู 5 เทคนิคออกแบบฟังก์ชันบ้านรองรับวัยเกษียณ ที่เรารวบรวมมาฝากว่าควรจัดฟังก์ชันอะไรบ้างเพื่อตอบโจทย์ความสะดวกสบาย และสามารถรองรับสังคมผู้สูงอายุได้อย่างไม่ขาดตกบกพร่อง

1. มีทางลาดสำหรับวีลแชร์

แม้ว่าตอนที่วางแผนสร้างบ้านผู้สูงอายุอาจจะเดินเหินได้คล่อง แต่ด้วยวัยของผู้สูงอายุ การเดินขึ้นลงด้วยทางลาด จะสบายต่อขาและเข่ามากกว่าการก้าวเดินขึ้นบันได

โดยการออกแบบบ้านที่กำลังจะสร้างเพื่อไว้ล่วงหน้าสำหรับการใช้งานยามชราภาพนั้น จะเป็นการดีกว่ามาต่อเติมในภายหลัง อีกทั้งทางลาดก็มีประโยชน์หลากหลาย นอกเหนือจากการรองรับวีลแชร์ เช่น ใช้สำหรับขนของเข้าบ้านหรือลากกระเป๋าเดินทางได้อย่างสะดวก



2. ประตูบานใหญ่ และเป็นแบบเลื่อน

โดยปกติบ้านทั่วไปมักนิยมใช้ประตูบานผลัก แต่สำหรับบ้านผู้สูงอายุประตูบานผลักไม่ใช่ตัวเลือกที่เหมาะสมนัก เพราะยากต่อการเปิด และไม่รองรับรถเข็นในอนาคต

บานประตูที่เหมาะสมคือ บานประตูแบบเลื่อนสองตอนที่มีขนาดกว้างกว่า 36 นิ้วขึ้นไป (ขนาดที่รถเข็นเข้าออกสะดวก) ผู้สูงอายุสามารถจับเกาะและพยุงตัวได้ ที่สำคัญต้องออกแบบให้วางเลื่อนนั้นแนบไปกับพื้น หรือติดตั้งรางเลื่อนชนิดแขวนบน เพื่อช่วยป้องกันการสะดุดล้มและรถวีลแชร์สามารถสัญจรผ่านได้อย่างสะดวก

3. วัสดุที่ตอบโจทย์ความปลอดภัยและสุขภาพ

ห้องนอนผู้สูงอายุโดยส่วนมากนิยมใช้ชั้นล่าง และโดยปกติชั้นล่างของบ้านทั่วไปจะนิยมปูด้วยพื้นกระเบื้อง เพื่อป้องกันความชื้นจากดิน และความสวยงาม

ซึ่งสำหรับผู้สูงอายุให้ระมัดระวังการเลือกวัสดุปูพื้น ต้องเป็นกระเบื้องผิวด้าน เพื่อป้องกันการลื่นล้ม ส่วนตกแต่งบ้านควรเลือกเฟอร์นิเจอร์ที่ทำความสะอาดง่าย ไม่เป็นแหล่งสะสมเชื้อโรค และฝุ่น เฟอร์นิเจอร์ต้องมีขนาดไม่สูงหรือต่ำจนเกินไป สามารถใช้งานได้แบบไม่ต้องก้มหรือย่อ

4. ห้องนอนที่รองรับความสะดวก

ตำแหน่งของห้องนอน สำหรับบ้านเพื่อรองรับวัยเกษียณนั้น ควรอยู่ใกล้กับฟังก์ชันอื่นๆ อาทิ ห้องนั่งเล่น ห้องรับประทานอาหาร หรือ ห้องที่มีการเดินผ่านไปมาของคนภายในบ้าน เพื่อที่ผู้สูงอายุจะสามารถเชื่อมต่อไปใช้งานห้องต่างๆ ได้อย่างสะดวก อีกทั้งคนในบ้านจะได้สามารถดูแลผู้สูงอายุได้อย่างทั่วถึง

ตำแหน่งของห้องนอนควรอยู่ในจุดที่รับแสงธรรมชาติได้สองด้าน เพื่อเป็นการเปิดห้องให้โล่ง โปร่ง สบาย บานหน้าต่างต้องออกแบบ

ให้สูงกว่าเอว หรือที่ความสูงประมาณ 1 ฟุต ป้องกันการพลัดตกลงมาจากห้องนอน ส่วนเตียงไม่ควรมีขอบมุมที่แหลม และไม่จำเป็นต้องสูงมาก ควรวางเข้ามาเพื่อป้องกันการถลึงตกเตียง และต้องเหลือพื้นที่ปลายเตียงและข้างเตียงไว้สำหรับเดินเข้าออกห้องได้อย่างง่ายดายด้วย ซึ่งถ้าจะให้ดีสามารถติดตั้งราวจับตามจุดสำคัญในห้องได้ถ้าห้องมีขนาดกว้างมาก

5. ห้องน้ำต้องปลอดภัย

ส่วนที่ต้องระมัดระวังที่สุด คือ ห้องน้ำ เพราะมักเกิดอุบัติเหตุได้ง่าย ดังนั้นตำแหน่งห้องน้ำควรอยู่ใกล้กับห้องนอนแต่ไม่อยู่ในห้อง เพื่อให้เข้าไปช่วยเหลือได้ง่าย และควรติดตั้งกระดิ่ง หรือ โทรศัพท์ ภายในห้องน้ำที่สามารถขอความช่วยเหลือได้ในกรณีฉุกเฉิน ทางเข้าควรเลือกใช้ประตูบานเลื่อน เลี่ยงการทำธรณีประตูหรือการทำพื้นต่างระดับทั้งภายนอกและภายในห้อง

การจัดวางผังห้องน้ำควรออกแบบให้กระจายรอบด้าน เพื่อให้เกิดพื้นที่ว่างกลางห้องที่มีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 150 เซนติเมตร สำหรับวีลแชร์ และภายในห้องน้ำจำเป็นต้องติดตั้งราวจับทุกจุดเพื่อให้ผู้สูงอายุพยุงตัว หรือเกาะจับได้สะดวก ป้องกันการลื่นหกล้ม

จะเห็นได้ว่าการสร้างบ้านรองรับวัยเกษียณนั้น นอกจากเรื่องความสวยงามแล้ว ยังมีรายละเอียดเรื่องความปลอดภัย และการวางแผนป้องกันเหตุการณ์ไม่คาดฝันเอาไว้ล่วงหน้าอีกด้วย ดังนั้นจึงต้องใส่ใจในทุกขั้นตอน และต้องเลือกบริษัทรับสร้างบ้านชั้นเดียว ที่มีประสบการณ์ในการสร้างบ้านเพื่อวัยเกษียณ เพื่อให้ได้บ้านที่ตรงกับความต้องการ มีคุณภาพ ความปลอดภัย ผู้อยู่อาศัยสบายใจในระยะยาว 🏡



MG GRAND 05 360 sqm.
4 Bedroom / 5 Toilet / 2 Parking

8,000,000.-



มินบุรีศรีสร้างบ้าน

เพราะเรา.....เข้าใจ ใส่ใจ ตั้งใจ และจริงใจ
มินบุรีศรีสร้างบ้าน เราสร้างบ้าน "ด้วยความรัก"

Tel - 034-271-203-4



ทำความเข้าใจประเภทเอกสารที่ดิน

ก่อนตัดสินใจใช้สร้างบ้าน

ขั้นตอนแรกสุดของการสร้างบ้านบนที่ดินเปล่า คือ การคัดเลือกและตรวจสอบเอกสารที่ดิน เพราะเมื่อตัดสินใจลงหลักปักฐานที่แปลงใดไปแล้ว ไม่อาจเปลี่ยนใจโยกย้ายได้อีก จึงควรศึกษาข้อมูลให้ดี เพราะเอกสารสิทธิไม่ได้มีเพียงแต่ โฉนดที่ดินเท่านั้น ยังมีประเภทอื่นที่ให้กรรมสิทธิ์แตกต่างกัน บางประเภทไม่สามารถซื้อ-ขาย-โอน-กรรมสิทธิ์ให้กันได้อีกด้วย

ดังนั้นเรามาทำความเข้าใจประเภทเอกสารที่ดิน ที่สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ได้รวบรวมไว้ว่าที่เจ้าของบ้านเป็นข้อมูลในการตัดสินใจ

ทำความเข้าใจประเภทเอกสารที่ดิน

1. เอกสารสิทธิ น.ส.4 : โฉนดที่ดิน (ตราครุฑสีแดง)

นับว่าเป็นเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ชัดเจนที่สุด ได้รับการรับรองจากทางราชการอย่างเป็นทางการ มีระวางรูปถ่ายทางอากาศชัดเจน เจ้าของที่มีชื่อหลังโฉนดสามารถใช้สิทธิประโยชน์จากที่ดินนั้นได้อย่างเต็มที่ สามารถซื้อขาย โอน จำนอง ค้ำประกันได้ จึงเป็นเอกสารสิทธิที่นิยมในการซื้อขายมากที่สุด และมีมูลค่าด้านราคาสูงที่สุดในบรรดาเอกสารสิทธิประเภทอื่นๆ

ที่ดินโฉนดครุฑแดงนี้หากมีซื้อขาย ผู้ซื้อผู้ขายจะต้องไปทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินในเขตพื้นที่รับผิดชอบ

ต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินเท่านั้น มิฉะนั้นจะถือเป็นโมฆะ

อย่างไรก็ตามหากเจ้าของไม่ห่มั่นเข้าไปตรวจสอบที่ดินของตนจนมีผู้อื่นเข้าไปถือครองที่ดินโดยไม่ได้หลบซ่อน ติดต่อกันเป็นระยะเวลา 10 ปี ก็จะทำให้สิทธิในที่ดินนั้นไปได้ ดังนั้นก่อนที่จะตกลงซื้อขายที่ดินควรไปดูสถานที่จริงให้แน่ใจว่าจะไม่มีปัญหาแย่งชิงกรรมสิทธิ์ตามมาในภายหลัง



2. เอกสารสิทธิ น.ส.3 ก. : หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ตราครุฑสีเขียว)

คือเอกสารแสดงสิทธิในที่ดิน ที่ทางราชการออกให้เพื่อรับรองว่าเจ้าของสามารถทำประโยชน์ในพื้นที่นั้นได้ โดยมีกำหนดตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศไว้เป็นหลักแหล่ง มีนายอำเภอท้องถิ่นเป็นผู้รับรอง แต่ยังไม่มียกเว้นหรือหลักเขตแบบการทำโฉนดที่ดิน จึงมีโอกาสเกิดความคลาดเคลื่อนของแนวเขตที่ดินได้

น.ส.3 ก. สามารถซื้อขาย โอน จำนองธนาคารได้ และในอนาคตเมื่อมีการสอบเขตอย่างแน่นอนแล้ว เจ้าของสามารถนำหลักฐานไปขออนุญาตโฉนดได้ทันที โดยไม่ต้องรอรังวัดตีประกาศ 30 วัน กล่าวได้ว่าคุณสมบัติใกล้เคียงกับโฉนดเลยทีเดียว

3. เอกสารสิทธิ น.ส.3 หรือ น.ส.3 ข. : หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ตราครุฑดำ)

หนังสือที่ทางราชการออกให้แก่ผู้ครอบครองที่ดินคล้ายกับ น.ส. 3 ก แต่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศรายละเอียดที่ระบุ มีเพียงรูปร่างของที่ดิน เนื้อที่และแนวเขต สามารถซื้อ-ขายได้แต่ต้องประกาศก่อน 30 วัน หากไม่มีการคัดค้านถึงจะโอนได้

ข้อแตกต่างของ น.ส.3 และ น.ส.3 ข. คือ

- ☑ น.ส.3 นายอำเภอท้องถิ่นเป็นผู้ออกหนังสือรับรองให้
- ☑ น.ส.3 ข. เจ้าหน้าที่ที่ดินเป็นผู้ออกหนังสือรับรองแสดงถึงสิทธิการครอบครองให้ แต่ยังไม่ได้รับการรับรองอย่างเป็นทางการ

4. เอกสารสิทธิ น.ส.2 : ที่ดินใบจอง

ใบจอง หรือ น.ส.2 คือหนังสือที่ทางราชการออกให้เพื่อเป็นการแสดงความยินยอมให้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นการชั่วคราวเป็นระยะเวลา 3 ปี

โดยมีข้อแม้ว่าผู้มีใบจองจะต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินภายใน 6 เดือน หลังราชการให้ใบจอง และต้องทำประโยชน์ในที่ดินเกิน 75% ของที่ดิน

ที่ดิน น.ส.2 ไม่สามารถขาย จำนอง หรือ โอนได้ ยกเว้นแต่ตกทอดทางมรดก เมื่อทำประโยชน์ตามเงื่อนไขดังกล่าวแล้ว ก็มีสิทธินำใบจองนั้นมาขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3 ก.

หรือ น.ส.3 ข) หรือโฉนดที่ดินได้ แต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินนั้นจะต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

5. เอกสารสิทธิ ส.ป.ก. 4-01 ตราครุฑสีน้ำเงิน หรือตราครุฑแดง

เอกสารสิทธิที่ให้ประชาชนเข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน เพื่อทำเกษตรกรรมและอยู่อาศัยในที่ดิน เจ้าของมีเพียงสิทธิในการครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์ในการเกษตรเท่านั้น ห้ามซื้อ-ขาย-โอนขายสิทธิให้คนอื่นที่ไม่ใช่ทายาท แต่สามารถโอน แบ่งแยก และตกทอดทางมรดกให้แก่บุคคลในครอบครัว ได้แก่ สามี ภรรยา บุตร บิดา มารดา พี่น้องร่วมบิดามารดา พี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดา และหลาน เพื่อใช้ประโยชน์โดยการทำเกษตรกรรมเท่านั้น



จะเห็นว่าเอกสารสิทธิประเภทต่างๆ มีความสำคัญอันดับต้นๆ ก่อนตัดสินใจสร้างบ้าน และกว่าจะสร้างบ้านเสร็จสักหลัง ต้องใส่ใจรายละเอียดและรอบคอบในทุกขั้นตอน ดังนั้นนอกจากจะศึกษาเรื่องสิทธิต่างๆ ของเอกสารแต่ละประเภทแล้ว การมีบริษัทรับสร้างบ้านที่มีประสบการณ์ มีความเป็นมืออาชีพ คอยให้คำปรึกษาดูแลตลอดการสร้างบ้าน เจ้าของบ้านก็จะวางใจได้ว่าจะไม่เกิดข้อผิดพลาดกับบ้านหลังงามในภายภาคหน้า 🏡

10 แบบบ้านฟังก์ชันครบ รองรับการใช้ชีวิตอย่างปลอดภัย



แบบบ้าน RH-CT. 2184



แบบบ้าน Majesty



แบบบ้าน บ้านวิษรพล



แบบบ้าน Model MC02



แบบบ้าน Tuscana 01



แบบบ้าน อยุรยา 2012



แบบบ้าน ST-MD2.01



แบบบ้าน INSPIRE-13



แบบบ้าน AT1007



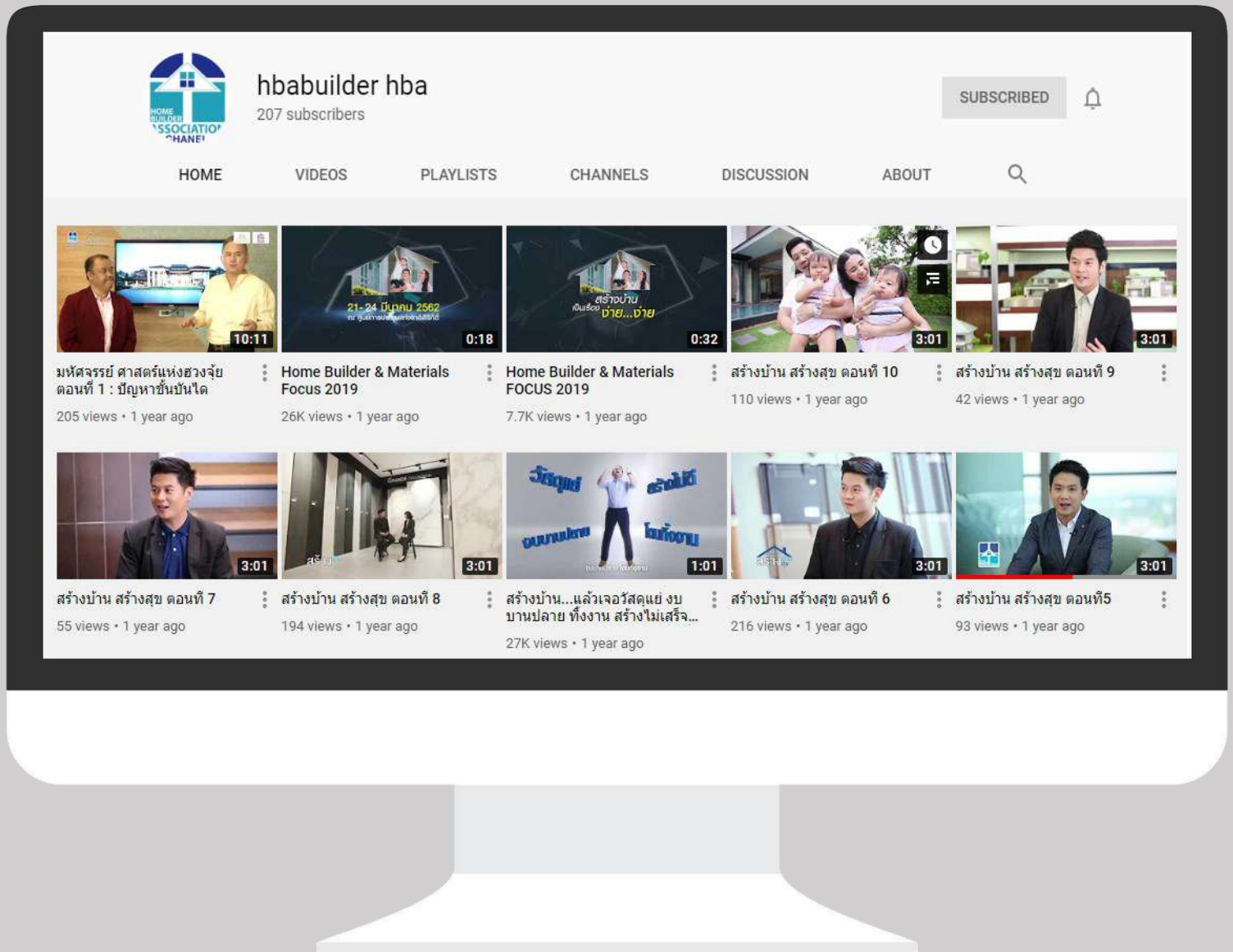
แบบบ้าน MODISH-G



สแกน QR Code
เพื่อดูข้อมูล
แบบบ้านเพิ่มเติม



HBA Channel



Youtube : www.youtube.com/homebuilderclub



สแกน QR code
เพื่อดูคลิปต่างๆ ของ
สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน

E-Magazine
เพื่อการสร้างบ้านกับมืออาชีพ
จัดทำโดย



สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน
www.hba-th.org

Facebook : www.facebook.com/homebuilderclub

Youtube : www.youtube.com/homebuilderclub

โทร : 0-2570-0153, 0-2940-2744