

คู่มือรีโนเวต

เปลี่ยนบ้านโทรม เป็นบ้านสวย

HOME
RENOVATION
GUIDE



by

**THE ROOM
MAKER**

เจาะลึกงานออกแบบ
และงบประมาณทุกหลังในเล่ม

คู่มือจากประสบการณ์จริง
ไขข้อข้องใจการรีโนเวต

เทคนิคสร้างรายได้จาก
บ้านรีโนเวต

» สารบัญ

PART 1

Renovation Q&A คิดเมื่อจะรีโนเวตบ้าน

7

1.	หากจะซื้อบ้านมารีโนเวต ต้องระวังอะไรบ้าง	8
2.	บ้านแบบไหนไม่ควรซื้อมารีโนเวต	9
3.	สิ่งสำคัญอันดับแรกเมื่อจะซื้อบ้านมือสองมารีโนเวต	9
4.	เช็กलिสดบ้านมือสองก่อนซื้อ	12
5.	หาบ้านจากที่ไหนมารีโนเวต	13
6.	ซื้อบ้านเก่ามารีโนเวต vs. ซื้อบ้านใหม่ อะไรคุ้มกว่า	14
7.	รีโนเวตบ้านเก่า vs. กุบสร้างบ้านใหม่ อะไรคุ้มกว่า	15
8.	รีโนเวตบ้านจำเป็นต้องจ้างผู้ออกแบบหรือไม่	16
9.	การรีโนเวตเพื่ออยู่อาศัยเองกับการรีโนเวตบ้านเพื่อสร้างรายได้แตกต่างกันอย่างไร	17
10.	ซื้อบ้านมือสองที่รีโนเวตแล้วควรระวังอะไร	17
11.	จะขายบ้านเก่า ขายตามสภาพหรือรีโนเวตแล้วขาย อะไรคุ้มกว่า	18
12.	อยากทำธุรกิจรีโนเวตบ้านขายควรเตรียมตัวอย่างไร	19
13.	ทำไมซื้อบ้านใหม่แล้วยังต้องดัดแปลงบ้าน	25
14.	รีโนเวตบ้านสร้างรายได้	28
15.	การประเมินราคาค่ารีโนเวตเบื้องต้น	33
16.	งบบานปลายเกิดจากอะไร	34
17.	ข้อควรระวังสำคัญในการรีโนเวตคือ “โครงสร้าง”	35
18.	ใช้เวลานานแค่ไหนในการรีโนเวต	36
19.	รับมือกับปัญหาที่มักเกิดขึ้นระหว่างรีโนเวต	36
20.	จะอย่างไรหากต้องอยู่บ้านระหว่างรีโนเวต	37
21.	การควบคุมงบประมาณการรีโนเวตบ้าน	38
22.	เพิ่มห้องน้ำในบ้านรีโนเวตได้หรือไม่	38
23.	การเลือกวัสดุแบบประหยัดงบ แต่สวย ดูดี และทนทาน	40
24.	วิธีคำนวณวัสดุด้วยตัวเองเบื้องต้น	41
25.	ทำบันทึกรายการวัสดุที่ใช้ในบ้าน	44
26.	เทคนิคปรับเปลี่ยนสเปซในบ้านเก่า	44
27.	สไลด์บ้านปัจจุบันที่กำลังนิยม	46
28.	ฟังก์ชันสำคัญของบ้านยุคใหม่ รีโนเวตทั้งที่ก็ต้องมีสิ่งเหล่านี้	47

» สารบัญ

PART 2

Before & After เปลี่ยนบ้านโบราณเป็นบ้านสวย	53
Omakase House บ้านที่ทดลองออกแบบตามอารมณ์ของดีไซเนอร์ ไม่มีแบบ โดดเด่นด้วยฟาซาด	54
Narrow House รีโนเวตบ้านในที่แคบตั้งแต่พื้นถึงหลังคา	68
Maison de la mémoire สร้างบรรยากาศบ้านใหม่ในความทรงจำเดิม	86
Casa 286 เปลี่ยนสไตล์บ้านด้วยงานตกแต่งภายในสไตล์ Modern Classic	104
Cotton House เปลี่ยนบ้านเก่า 30 ปีเป็น Airbnb อยู่สบาย	122
Mid-century Modern ย้อนความทรงจำยุค 50 อย่างมีชั้นเชิง	136
Fixing the House, Healing the Heart เมื่อคิวเทโดนเท เลยต้องเซมาหา TheRoomMaker	152
Luxurious loft ดิบแบบลึกลับ ทาวน์โฮมหรูย่านเพลินจิต	166

PART 3

Renovate to profit สรุปเทคนิครีโนเวตบ้านสร้างรายได้ฉบับ TheRoomMaker	178
--	-----



Renovation Q&A

ข้อคิดเมื่อจะรีโนเวตบ้าน



1 หากจะซื้อบ้านมารีโนเวต ต้องระวังอะไรบ้าง

กรณีที่เราซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยเอง **ต้องระวังสิ่งที่เราควบคุมไม่ได้** ได้แก่ เพื่อนบ้านกับสภาพแวดล้อม บางทีอาจจะไปเจอเพื่อนบ้านคุยยาก หรือมีความแปลกบางอย่างที่คุยกันไม่ได้ เพื่อนบ้านเสียงดัง ชอบตั้งวงดื่มของมีแอลกอฮอล์ หรือมีปัญหาทะเลาะเบาะแว้ง สิ่งเหล่านี้ไม่ควรมองข้าม เพราะฉะนั้นก่อนจะไปซื้ออยู่ควรไปคุยหรือสื่บก่อน เพราะปัญหานี้มีเงินเท่าไรก็แก้ไม่ได้

ส่วนสภาพแวดล้อมก็ควรดูให้ละเอียด ไม่ว่าจะเป็นซอย ถนนหนทางต่างๆ ที่ตั้งของบ้าน มีข้อคิดให้นำไปประเมินด้วยตนเองคร่าวๆ ได้แก่

- ซอยที่น้ำท่วมหรือระบายในช่วงหน้าฝนอยู่ลำบาก
- มีทางวนเวียนที่ใครเป็นคนกำหนดไว้ก็ไม่รู้ทำให้ต้องขับรถอ้อมไปไกลกว่าจะเข้าบ้านได้
- ถ้าบ้านตั้งอยู่ในซอยแคบต้องคิดแล้วว่ารถจะขับสวนกันได้ไหม หากเกิดเหตุฉุกเฉินรถพยาบาลหรือรถกู้ภัยเข้าออกได้หรือไม่
- ภายในซอยจอดรถได้หรือไม่ หากมีเพื่อนหรือญาติมาหาแล้วบ้านเราจอดได้แค่ 2 คัน เขาจะจอดที่ไหน
- ถนนหน้าบ้านกว้างมากน้อยแค่ไหน หากทุกบ้านมีการจอดรถหน้าบ้านต้องประเมินว่ายังสามารถผ่านเข้าออกได้ หรือหากอยู่ท้ายซอยที่เป็นซอยตันสามารถกลับรถได้สะดวกหรือไม่
- วันทำงานการเข้าออกจากบ้านมีการจราจรติดขัดมากน้อยแค่ไหน
- ถ้าบ้านที่เล็งไว้ปลายซอยมีแคมป์คนงานที่มีการขนคนงานและวัสดุผ่านเข้าออกทุกวันเราขับได้หรือไม่
- ไม่อยู่ใกล้แหล่งที่อาจจะทำให้เกิดมลภาวะด้านต่างๆ เช่น พื้นที่ทิ้งขยะ โรงงานหรือสถานประกอบการที่มีเสียงดังและมีฝุ่นควันมาก

ทั้งหมดนี้เป็นสิ่งที่ควรนำมาประเมินประกอบการตัดสินใจด้วยเช่นกัน เพราะเป็นสิ่งที่เราควบคุมไม่ได้ และเงินแก้ปัญหาไม่ได้ จะขายบ้านต่อราคาแพงก็ไม่ได้ ส่วนเรื่องโครงสร้างบ้านต่อให้มาแย่งอย่างไร สภาพเย็นขนาดไหน สุดท้ายเงินแก้ปัญหาได้ทั้งหมดครับ



ตัวอย่าง 2

บ้านหลังนี้อยู่ในทำเลดีมากครับ อยู่ตรงซอยศูนย์วิจัยใกล้โรงพยาบาลกรุงเทพ ซึ่งเดินทางไปทองหล่อก็สะดวก ตอนที่เข้ามารีโนเวตประมาณปีพ.ศ. 2559 เราได้ต้นทุนค่อนข้างดี ซื้อมาประมาณ 2.2 ล้านบาท ھاเจอจากการแทรกกฎเกิลสตรีตเห็นป้ายประกาศขายเลยขับรถมาดู จึงได้พูดคุยกับเจ้าของบ้านโดยตรง ตอนนั้นเริ่มมองเห็นโอกาสแล้วว่าสามารถทำราคาสูงได้ จึงตั้งใจว่าจะรีโนเวตให้ดีไปเลยแล้วค่อยปล่อยขาย

ในราคาที่อัปไซซ์เพื่อทำกำไร ยอมลงทุนเยอะหน่อย รวบรวมเงินมาทำไป 2.2 ล้านบาท จะเห็นว่าทำไปเท่าหนึ่งของราคาที่เราซื้อมาเลย

ตอนแรกที่ได้มาสภาพบ้านถือว่าโหดมาก แต่เรามองเห็นว่าย่านนี้มีทั้งโรงพยาบาลกรุงเทพและทองหล่อ ซึ่งเริ่มมีโรงแรมที่เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่โคกกับโรงพยาบาล ซึ่งมีลูกค้าชาวตะวันออกกลางมาพักอยู่เพื่อรักษาระยะยาว เราเห็นว่าถ้าโรงพยาบาลมีการเติบโตต่อไป (ผมแอบดูหุ้นด้วย) หมอหรือบุคลากรทางการแพทย์ก็ต้องหาที่อยู่ดีๆ ที่ใกล้เคียงตรงนี้ ก็เลยมีวิชั่นว่าถ้าลงทุน



บ้านหลังนี้มีการปรับปรุงจนไม่เหลือเค้าเดิม เน้นดีไซน์เท่แบบโคซี่ลอฟท์ สกีนของบ้านทำปูนเปลือย ส่วนภายในเน้นโทนสีอ่อนของพื้น SPC ลายไม้ มีการเจาะช่องวอยด์กลางบ้านเปิดรับแสงจากหลังคา และเพิ่มช่องเปิดและช่องแสงต่างๆ ทำให้บ้านดูสว่างน่าอยู่

ให้ดีไปเลยน่าจะปล่อยเช่าได้ดีกว่านี้ ซึ่งเรตค่าเช่าที่ผมได้เฉลี่ย 50,000 บาทต่อเดือนที่บอกว่าเฉลี่ยเพราะช่วงแรกเราให้เช่าที่ 35,000 บาท ซึ่งตอนนั้นเรารู้สึกว่ามันแพงเพราะเขาเช่ากันอยู่ 5,000 บาท แต่การที่เราโยนเงิน 2 ล้านใส่เข้าไป ภาพที่มันเปลี่ยน ชาวต่างชาติก็ชอบ เขายอมจ่ายต่อเดือน ยอมลงทุนในราคาสูง แล้วได้บ้านสำเร็จรูปดีกว่าให้เขาไปเช่าบ้านราคาถูก แล้วก็ต้องไปลงทุนทำอะไรซึ่งเขาเอากลับประเทศไปไม่ได้ ปัจจุบันสัญญาเช่าล่าสุดจาก 35,000 บาท อัปไซซ์ขึ้นราคาไปอยู่

ที่ 57,000 บาท ส่วนบ้านหลังอื่นในละแวกนี้ปล่อยเช่ากันตามสภาพอยู่ที่ประมาณ 7,000 - 8,000 บาทต่อเดือน หลังนี้ทำให้เรามองเห็นการเติบโตของการปล่อยเช่าอสังหาฯ ขณะที่การลงทุนในคอนโดเห็นได้ชัดว่าได้ผลตอบแทนลดลง เพราะคู่แข่งเยอะ แต่พอทาวน์เฮาส์ลักษณะนี้มีคู่แข่งน้อยจึงสามารถทำให้โดดเด่นและเรียกราคาสูงได้ ปัจจุบันเราก็คงไม่ได้ขายบ้านออกไปจึงมีรายได้จากค่าเช่าอยู่ครับ ผมสรุปตัวเลขให้เห็นภาพดังนี้ครับ



ต้นทุน

ค่าซื้อบ้าน	2,200,000 บาท
ค่ารีโนเวต	2,200,000 บาท
รวม	4,400,000 บาท

รายได้และการขาย

ค่าเช่า	$(50,000 \times 12) \times 7$ = 4,200,000 บาท (ปัจจุบันยังปล่อยเช่าอยู่)
---------	--

สรุป

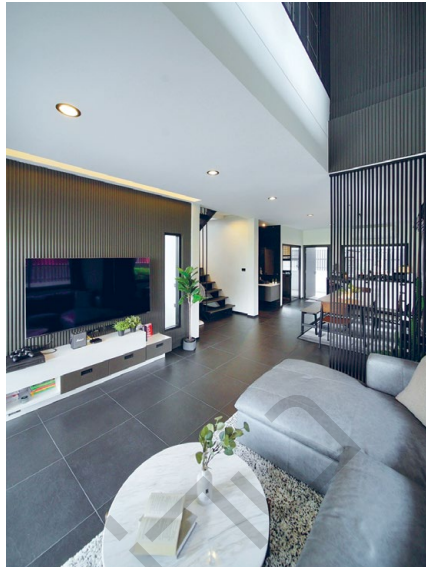
ค่าเช่า 7 ปี	4,200,000 บาท
ส่วนต้นทุนทั้งหมด	4,400,000 บาท

จะเห็นว่าค่าเช่าสามารถออกดอกผลทำรายได้เกือบเท่าค่าบ้านที่ลงทุนไป และหากจะขายราคาบ้านหลังนี้ในปัจจุบันสามารถขายได้ที่ประมาณ 8 - 8.5 ล้านบาท โดยผมประเมินจากคอนโดมิเนียมขนาด 2 - 3 ห้องนอนในย่านนี้ซึ่งขายกันที่ราคา 7 - 9 ล้านบาท ดังนั้นการขายบ้านในราคานี้จึงนับว่าสมเหตุสมผลเท่ากับว่าบ้านหลังนี้สามารถจะทำกำไรได้ประมาณ 100 - 150 เปอร์เซ็นต์ แต่หากไม่ขายก็ยังเป็นแพลตฟอร์มที่สามารถสร้างรายได้อย่างมั่นคงรวมทั้งความตั้งใจรีโนเวตบ้านให้ดีขึ้นตั้งแต่แรก การปรับสเปซบ้านให้ใช้งานได้อย่างยืน แม้ว่าจะผ่านมาเกือบ 10 ปี บ้านก็ยังคงสภาพดีแทบไม่ต้องปรับปรุงอะไรเพิ่มเติมเลย

▶ ตัวอย่างไอเดียติดแปลงบ้านจัดสรรจาก TheRoomMaker



ต่อเติมกับศาลและเทอร์เรซไม้เทียมทำสีเทาเข้ม ออกมาจากหลังบ้านเพิ่มพื้นที่ใช้งานหลังบ้านเป็นมุมพักผ่อนบรรยากาศเอาต์ดอร์



ตกแต่งภายในบ้านใหม่ กั้นแบ่งโซนให้เป็นสัดส่วน โดยใช้ไม้ระแนงทำสีด้าเป็นฉากกั้นที่ยังดูโปร่งตา ฉากหลังทีวีกรุไม้สังเคราะห์สีด้าตกแต่ง

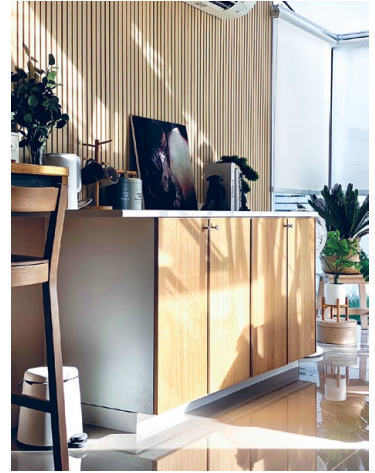


บิลท์อินตู้เสื้อผ้าเพื่อเพิ่มพื้นที่จัดเก็บ เป็นอีกตัวอย่างที่หลายบ้านมักจะติดแปลงเมื่อซื้อบ้านจัดสรรมา

ตกแต่งภายในใหม่ในโทนสีขี้ริ้ม ใช้ไม้สังเคราะห์สีเทารองตกแต่งผนัง ผ้าม่านสีเทาเข้ม โซฟาหนังสีดำรับกับโคมไฟ



ห้องน้ำที่แยกส่วนเปียกและแห้งโดยกั้นผนังกระจก
กรุโมเสกลายกังปาลาบริเวณส่วนเปียกเพิ่มรายละเอียด
ให้สวยงาม



ห้องนั่งเล่นตกแต่งในโทนสี
อบอุ่น เลือกใช้ไม้สังเคราะห์
สีไม้อ่อนๆ กระจกแต่งผนัง รับ
กับเฟอร์นิเจอร์ไม้และโซฟา
สีเทาอมน้ำตาลแบบธรรมชาติ



ไอเดียตกแต่งครัวใหม่ให้น่าใช้งาน
มากขึ้น โดยทำบิลท์อินตู้เก็บของให้
จัดเก็บอุปกรณ์ได้เรียบร้อย และเลือก
วัสดุตกแต่งที่ดูแลทำความสะอาดง่าย
ทั้งกระเบื้องกรูผนัง คือปเคาน์เตอร์
หินสังเคราะห์





23 การเลือกวัสดุแบบประหยัดงบ แต่สวย ดูดี และทนทาน

วัสดุที่ช่วยประหยัดงบได้ผมแนะนำให้ใช้วัสดุทดแทนหรือวัสดุสังเคราะห์ที่เลียนแบบธรรมชาติก็จะถูกกว่าวัสดุจริง ไม่ว่าจะเป็นไม้สังเคราะห์หรือหินสังเคราะห์ ซึ่งวัสดุเหล่านี้ถูกคิดค้นมาใช้งานทดแทนวัสดุจริงจากธรรมชาติที่หายากขึ้น มีการผลิตได้จำนวนมาก จึงช่วยให้ลดต้นทุน ทั้งยังมีการพัฒนาให้มีความแข็งแรง ทนทานมากขึ้น อย่างไรก็ตาม วัสดุที่เป็นธรรมชาติแท้ๆ ก็ยังดูโคชิ่อบอุ่น และให้ความรู้สึกพรีเมียมกว่า เพราะฉะนั้นการใช้งานวัสดุทดแทนอาจจะผสมผสานเข้าไป เช่น หากชอบบ้านที่ตกแต่งด้วยไม้ บริเวณที่ใช้งานใกล้ชิดจับสัมผัสได้ก็อาจจะเลือกใช้ไม้จริง แต่ตรงจุดไหนที่แค่มองด้วยตาก็ใช้วัสดุสังเคราะห์ เช่น ฝ้าเพดานใช้เป็นไม้สังเคราะห์แทน ก็จะช่วยบาลานซ์การใช้งานวัสดุที่ยังได้กลิ่นอายแบบที่ต้องการ แต่ช่วยประหยัดงบประมาณลงได้สำหรับวัสดุทดแทนธรรมชาติและวัสดุทั่วไปที่นิยมใช้กันในยุคนี้ ได้แก่

- **พื้นกระเบื้องยาง SPC และพื้นกระเบื้องยางไวนิล** โดยส่วนใหญ่นิยมใช้ลายไม้ทดแทนการปูไม้จริง มีให้เลือกหลายเกรดสี แนะนำให้เลือกแบรนด์ที่มีคุณภาพได้มาตรฐานก็จะใช้งานได้ทนทานยาวนานขึ้น
- **กระเบื้องลวดลายเลียนแบบธรรมชาติ** มีให้เลือกทั้งกระเบื้องลายไม้ ลายหิน และหินขัด มีความสวยงาม ทนทาน ดูแล้รกษาง่าย
- **วงกบและประตู - หน้าต่างอะลูมิเนียม** ที่นิยมใช้ทั่วไปคือสีอะลูมิเนียม (สีเงิน) ขาว ดำ และลายไม้ แบบลายไม้ราคาสูงกว่าแบบทาสี แต่ดูสวยงาม ข้อดีคือทนทาน ไม่มีปัญหาเรื่องยืดหดเหมือนไม้จริง แต่ปัจจุบันหลายแบรนด์ก็มีให้เลือกสีทาสีอะลูมิเนียมได้หลากหลายสี ประเภทสีออปติคัล สีแปลกๆ ใหม่ ๆ และผิวสัมผัสหลายแบบมากขึ้น รวมทั้งยังมีเกรดและราคาให้เลือกหลากหลาย
- **วงกบและประตู - หน้าต่างไวนิล (uPVC)** เดิมทีมีแต่สีขาว แต่ปัจจุบันบางแบรนด์ก็มีหลายสีให้เลือกเช่นกัน ทั้งสีขาว ดำ ลายไม้ ราคาค่อนข้างสูงกว่า แต่ใช้งานได้ดี ทนทาน และไม่ค่อยพบปัญหาหวั่นซึม
- **ไม้สังเคราะห์หรือไม้เทียม** มีหลากหลายเกรด ราคา และวัสดุให้เลือกใช้หลายแบบ โดยไม้สีและลวดลายไม้ให้เลือกหลายเกรดสี เป็นทางเลือกสำหรับใช้งาน นิยมใช้ทั้งตกแต่งภายในและภายนอก เช่น ฝ้าเพดาน กรอบหน้าต่าง บอกซัน ฯลฯ ข้อดีคือทนทาน ราคามิถึงถูกและแพงกว่าไม้จริงขึ้นอยู่กับการใช้งาน แต่ตัดปัญหาเรื่องการดูแลรักษาและปลวกได้

น้ำหนักเบาอย่างติดหน้าต่างกระจกบานกว้าง จะไม่ใช้ผนังก่ออิฐฉาบทั้งหมด และพื้นกระเบื้องเดิมจะวางโครงเหล็กปูซีเมนต์บอร์ดหนา 20 มิลลิเมตร หรือปูโฟมปรับระดับเพื่อไม่ให้พื้นโหลดน้ำหนัก และปิดทับผิวด้วยพื้น SPC ซึ่งพอปูวัสดุไปแล้วก็แทบไม่รู้สึกรถึงความแตกต่าง

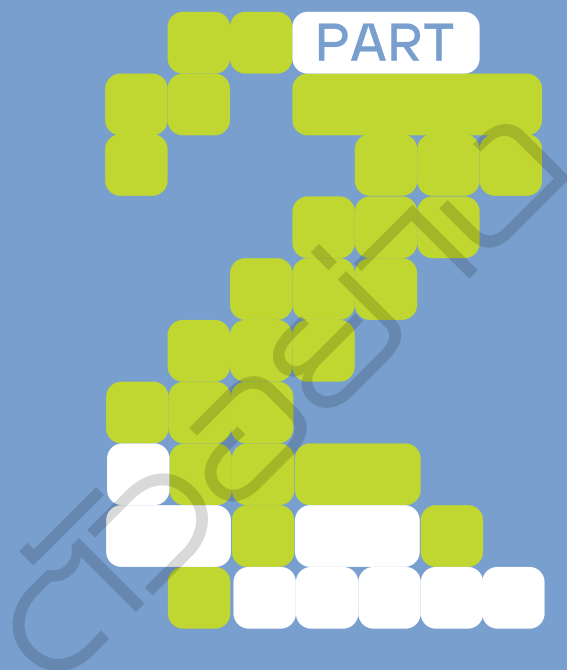


ขยายพื้นที่ห้องนอนหลังบ้านออกไปจนเต็มระเบียงบ้านเดิม ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น

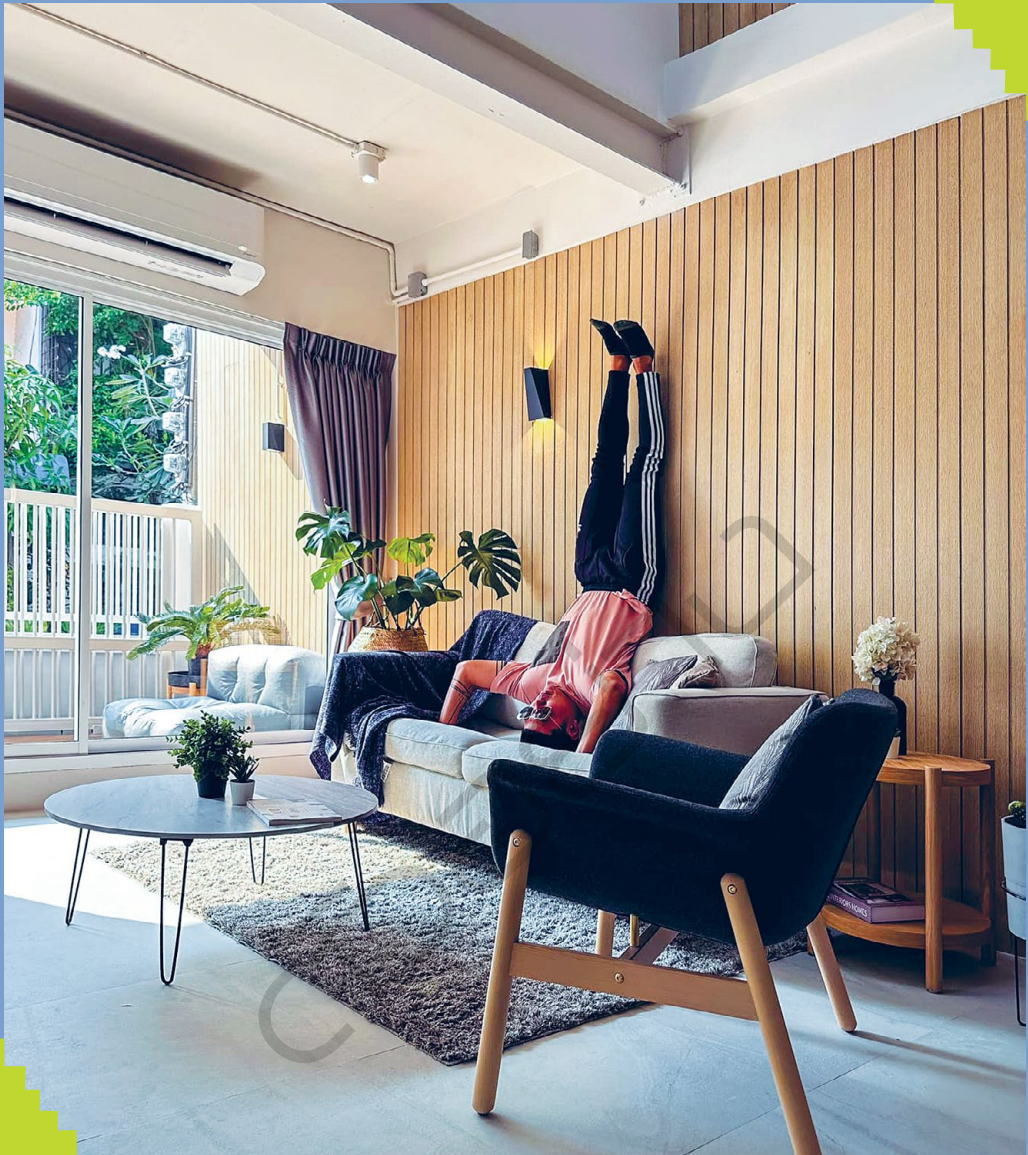


การเจาะช่อง Void ในบ้านเปลี่ยนสเปซให้บ้านโปร่งขึ้นและรับแสงเข้าบ้านได้มากขึ้น

ส่วนการเจาะพื้นเป็นช่อง Void จะเจาะตรงพื้นที่ไม่กระทบกับแนวคานและเสริมเหล็กกรัดพื้นโดยรอบ การเจาะพื้นทำให้สเปซบ้านดูโปร่งขึ้นและช่วยดึงแสงจากด้านบนลงมาได้ ทำให้บ้านสว่าง ซึ่งบางคนอาจจะรู้สึกสูญเสียพื้นที่ใช้สอยไป แต่หากนับรวมว่าได้พื้นที่เพิ่มจากระเบียงคืนมา รวมๆ แล้วพื้นที่ใช้สอยในบ้านแทบไม่ลดลงเลยครับ



Before & After
เปลี่ยนบ้านทรม
เป็นบ้านสวย



Omakase House

บ้านที่ทดลองออกแบบตามอารมณ์ของดีไซน์เนอร์
ไม่มีแบบ โดดเด่นด้วยฟาซาด

Owner	TheRoomMaker
Project Designer & Design Director	วสิน มหภาพ
Area	185 ตารางเมตร
Renovation Budget	3.5 ล้านบาท



Before

After

บ้านทาวน์เฮาส์ยุคเก่าปรับเปลี่ยน
โฉมใหม่ทั้งหมด จุดเด่นๆ คือการ
ทำฟาซาดครอบตัวบ้านด้านหน้า
โดยใช้แผ่นสไมล์บอร์ดที่มี
น้ำหนักเบา ทำให้ตัวบ้านไม่ต้อง
รับน้ำหนักที่โหลดเพิ่ม และเปลี่ยน
รั้วบ้านใหม่ให้เส้นสายเบาลงและ
ทันสมัยขึ้น

บ้านหลังนี้เป็นทาวน์เฮาส์หลังมุมอยู่ใน
ซอยปรีดีพนมยงค์ 14 เวลาซื้อบ้านมาร์โนเวต
ผมพยายามจะเลือกซื้อที่ดินที่ไม่เหมือน
คนอื่น เพื่อจะได้ทำออกมาให้ตัวบ้านมี
คาแร็กเตอร์ ตอนที่ได้บ้านหลังนี้มาราคา
ยังไม่แรงประมาณ 5.6 ล้าน เจตนาทำ
เพื่อลงทุน **แต่เราก็มีแพสชั่นอยาก
ทดลองทำงานดีไซน์สนุกๆ ด้วย ผม
เลยทดลองทำรูปแบบใหม่ คือไม่ได้ทำ
แบบครับ** เลยเรียกบ้านนี้ว่าโอมากาสะ
เหมือนเซฟที่มีวัตถุดิบอยู่แล้วมาปรุงรวมกัน
แต่วิธีแบบนี้ผมไม่แนะนำให้ทำนะครับ หรือ

หากเป็นบ้านลูกค้าที่มาจ้างผมรีโนเวตจะทำ
แบบนี้ไม่ได้ แต่หลังนี้เป็นบ้านของเราเอง
ซึ่งเรามีช่าง มีดีไซน์เนอร์ และมีของครบ
ก็เลยลองทำดู ข้อดีคือลดขั้นตอนและเวลา
ลงได้ ซึ่งความสนุกคือผมไม่รู้ว่าจะออกมา
เป็นยังไงจริงๆ ผมใช้คำว่าโอมากาสะ มัน
กวนๆ นิดหนึ่งคือ โอมากาสะฟังดูแบบเป็น
วิชาชีพที่ดีมีคุณค่า แต่เราก็ไม่กล้าขนาดนั้น
ก็เลยเรียกชื่อเล่นๆ ว่าโอมากระเส้า คือ
ทำไปแล้วก็กระเส้าไปว่า เอ๊ะ...จะออกมา
ยังไงวะ อะไรแบบนี้



Narrow House

รีโนเวตบ้านในทีแคบ ตั้งแต่พื้นถึงหลังคา

Owner	TheRoomMaker
Project Designer & Design Director	วศิน มหาพา
Area	165 ตารางเมตร
Renovation Budget	3.5 ล้านบาท



ปรับโครงสร้างคาบ้านใหม่เปลี่ยน
โอบบ้านไปจากเดิม โดยปรับ
หลังคาที่ลาดเอียงยกสูงเป็นทรง
กล่อง เรือนหลังเล็กของคุณแม่
ทำเป็นแฟลตสแลปใช้งานเป็น
ดาดฟ้า และเปลี่ยนช่องหน้าต่าง
เป็นช่องโค้ง ภายนอกทำลาน
ปลูกดอกหญ้าและเก็บลั่นทมต้นเดิม
ที่มีฟอร์มสวยเอาไว้



Before

After

บ้านเดี่ยวชั้นครึ่งบนที่ดิน 140 ตารางวา
ภายในซอยศูนย์วิจัยหลังนี้มีอายุรวม 40 ปี
เป็นบ้านที่มีการออกแบบโดยสถาปนิกใน
สมัยก่อน ทำให้เลย์เอาต์และฟังก์ชันใช้งาน
ในบ้านเดิมวางเอาไว้ดี เมื่อ TheRoom-
Maker เข้ามารีโนเวตได้รับโจทย์คืออยาก
ให้มีความรู้สึกของบ้านเดิมอยู่บ้าง เราจึง
เก็บฟังก์ชันแต่ละส่วนไว้ใกล้เคียงของเดิม
ทั้งมุมห้องนั่งเล่น แพนทรี ห้องนอน แต่
เปลี่ยนวัสดุใหม่และปรับเปซให้ทันสมัย

เช่น หลังคาเดิมทรงจั่วดีไซน์ใหม่เป็นทรง
กล่องสูงขึ้นไป ปรับหลังคาห้องคุณแม่เป็น
แฟลตสแลปใช้งานเป็นเทอร์เรซบนชั้น 2
เก็บบันไดเดิมที่โครงสร้างอยู่แล้วแต่พินิชซึ่ง
ใหม่ให้ทันสมัย เปลี่ยนโทนสีการตกแต่ง
เป็นไม้และขาว จับคู่กับเฟอร์นิเจอร์และ
งานบิลท์อินไม้ดีไซน์แบบ Scandi Modern
ทำให้บ้านดูคลีน และเพิ่มช่องแสงต่างๆ
รับแสงธรรมชาติเข้าบ้าน ทำให้บ้านที่
ค่อนข้างทึบโปร่งสบายขึ้น



2 ปรับสเปซ ภายในบ้าน

► เชื่อมต่อห้องนั่งเล่น และห้องรับประทานอาหาร

เดิมทีพื้นที่ 2 ส่วนนี้มีผนังห้องกัน มีการปรับพื้นที่ใหม่โดยทุบผนังออกเพื่อเปิดสเปซให้โล่งขึ้น และดันฝ้าภายในห้องให้สูงขึ้น ทำให้บ้านดูโปร่ง



ปรับฝ้าเพดานให้สูงขึ้น ออกแบบแพตเทิร์นฝ้าเพดานตกแต่ง เป็นห้องรับแขกให้มีเอกลักษณ์โดดเด่นพร้อมติดตั้งเคาน์เตอร์ส่วนกันห้องทำเป็นประตูบานเฟี้ยมเปิดปิดแยกส่วนพื้นที่ได้





ห้องทำงานดีไซน์สูงโปร่งต่อเติมขึ้นมาใหม่ ติดตั้งคอมไฟดีไซน์โมเดิร์นห้อยยาวลงมา ภายในห้องเลือกใช้ผนังสีเขียวเพ้นท์ด้วยกราฟิก ทำจากลาไมเนต EDL สีเขียวที่สวยงามไม่สตกเกินไป ดูคลาสสิกและผ่อนคลาย



➤ ห้องทำงานโถงสูง

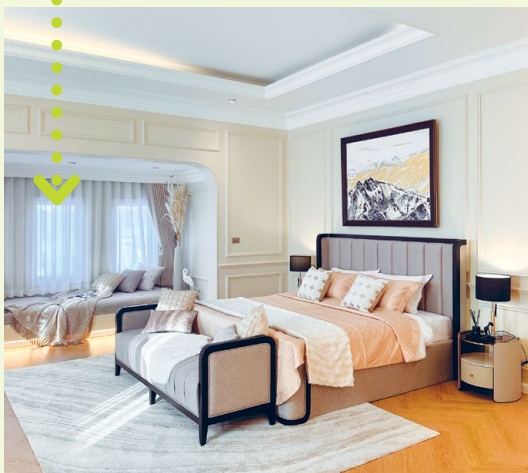
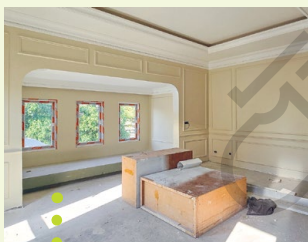
ส่วนต่อเติมที่ปรับเปลี่ยนตามฮวงจุ้ย ในมุมนี้นี้ เดิมเป็นส่วนเว้าตามดีไซน์ของบ้านเดิม ซึ่งซินแส แนะนำว่าพื้นที่ตรงนี้ควรทำให้เต็มก่อน จึงต่อเติม สูงขึ้นไปแบบดัดเบิ้ลสเปซ ติดตั้งหน้าต่างโค้งสูง ตามความสูงของบ้าน ทำให้ห้องนี้ดูโปร่งสบาย ซึ่งใช้งานเป็นห้องทำงานที่เปิดมุมมองออกไปยัง สวนด้านนอกได้

► เปลี่ยนครัวเก่า เป็นครัวในฝัน

ครัวในบ้านเดิมเป็นดีไซน์แบบโมเดิร์นสีดำปรับเปลี่ยนใหม่ให้สว่างสดใสขึ้น ทำบิลท์อินสีขาวครีมเติมดีเทลโลหะสีทอง โดยขยับเตามาไว้บริเวณไอส์แลนด์ที่ใช้งานเป็นบาร์ได้ด้วยในตัว



ตกแต่งครัวในบ้านใหม่ให้หรูหรา ทั้งการทำบิลท์อินที่เล่นลวดลายของคิ้วบนหน้าบานตู้และใช้หน้าบานลูกฟัก กระเบื้องโมเสกหกเหลี่ยมผิวเหลือบแวววาว อยู่ในมุมที่ต่อเนื่องกับโต๊ะรับประทานอาหาร ใช้ปรุงอาหารและขนมอบแบบเบาๆ แยกส่วนกับครัวไทย



► เปลี่ยนระเบียบเป็นเบย์วินโดว์

สมัยนี้ผมคิดว่าพฤติกรรมอย่างหนึ่ง queเปลี่ยนไปคือการใช้งานระเบียบ บอกว่าระเบียบบ้านยุคนี้ไม่มีประโยชน์เลย ทั้งเป็นพื้นที่ไม่ได้ใช้งาน เต็มไปด้วยฝุ่นและสิ่งสกปรกมากมาย ดังนั้นระเบียบก็จะถูกดันออกไป ซึ่งผมปรับเป็นเบย์วินโดว์ ทำให้ภายในบ้านมีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นมา

ปรับระเบียบเดิมให้เป็นเบย์วินโดว์ บิลท์อินเป็นซุ้มโค้ง วางเบาะนั่งสบาย และมีช่องหน้าต่างให้นองออกไปภายนอกได้ดูไม่อึดอัด



บันไดวนที่ทำให้บ้านดูน่าสนใจ ส่วนระเบียงชั้น 2 ตกแต่ง
พาดหน้าบ้านดีไซน์เรียบ ๆ ตกแต่งระแนงสีขาวและผ้า
ภายนอกด้วยไม้เทียมสีไม้ธรรมชาติ บนระเบียงเตรียมระบบ
น้ำดี - น้ำเสียไว้สำหรับเติมซิงก์ล้างจานได้

► บันไดวนขึ้นระเบียงชั้น 2

ไอเดียการทำบันไดวนเป็นฟังก์ชันให้ใช้งานจริง
ของบ้าน สามารถจัดเป็นพื้นที่ปาร์ตี้ส่วนตัวที่เพื่อนๆ
เดินลัดขึ้นไปได้โดยไม่ต้องเข้ามาในบ้าน ทั้งยัง
ตอบโจทย์การทำที่พักแบบ Airbnb เพราะช่วยตกแต่ง
ให้บ้านดูมีลูกเล่น จึงสร้างความน่าสนใจและสะดุดตา
ให้ผู้ที่เข้ามาจองที่พักในเว็บไซด์ได้ด้วย





Fixing the House, Healing the Heart

เมื่อคิวเทโตนเท เลย์ต้องเซมาหา TheRoomMaker

Owner	ซัมคิวเท (Kyutae Oppa)
Project Designer	ศกุนตลา อักษรานภัก และวุฒิชัย ศรีศีลปอุดม
Design Director	วศิน มหาพล
Area	250 ตารางเมตร
Renovation Budget	3 ล้านบาท



After



Before

บ้านที่ตกแต่งไปแล้วแต่ยังไม่เสร็จเรียบร้อยดี ห้องนี้มีการแก้ไขขยายช่องเปิดที่บอบเห็นต้นโอสถให้กว้างขึ้น และเปลี่ยนพื้นจากกระเบื้องยางสีอ่อนเป็น SPC สีเข้มขึ้น

เมื่อ TheRoomMaker ต้องมารับหน้าที่ซ่อมบ้านที่ถูกผู้รับเหมาเทงาน พร้อมซ่อมความรู้สึกของเจ้าของบ้านให้กลับมามีความสุขในบ้านหลังนี้อีกครั้ง กับบ้านของยูทูบเบอร์ที่หลายคนรู้จักกันดี **คิวิเต โอปปา** จากช่อง **Kyutae Oppa** ที่พบปัญหาหนักหน่วงระหว่างทำบ้านและหมดเงินไปแล้วร่วม 8 ล้านบาท แต่ผู้รับเหมาทิ้งงาน บ้านไม่เสร็จ แถมยังมีฟังก์ชันที่เกิดปัญหาในการใช้งานหลายส่วน ในครั้งนี้ TheRoomMaker จึงรับหน้าที่มาปรับปรุง ปรับเปลี่ยน และแก้ไขงานที่

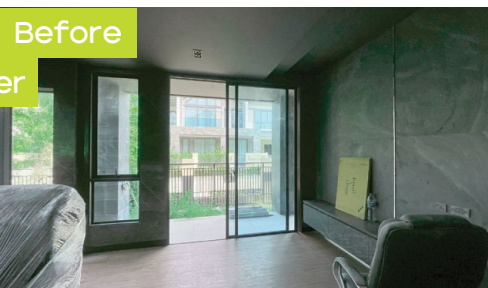
ผู้รับเหมาเดิมทำไว้ให้กลับมาเป็นบ้านที่สร้างความสุขและรอยยิ้มให้เจ้าของบ้านอีกครั้ง

บ้านหลังนี้เป็นบ้านเดี่ยวในโครงการที่คิวิเตซื้อมาและมีการตกแต่งต่อเติมให้เป็นบ้านแบบที่ฝันไว้ แต่ปัญหาที่พบคือการทำงานไม่เสร็จของผู้รับเหมารายเดิม ซึ่งเจ้าของบ้านจ่ายค่างวดไปหมดแล้ว การออกแบบที่ไม่มีการเขียนแบบก่อสร้างทำให้พบปัญหาหลายจุดยังต้องตามแก้และเก็บงานก่อสร้างบางส่วน รวมทั้งงานตกแต่งภายในหลายๆ ส่วนยังพบว่ามิดีเฟกและเออร์เรอร์มากมาย มีผลให้การใช้งานไม่มีประสิทธิภาพ **งานรีโนเวตครั้งนี้ทางทีม TheRoomMaker ตัดสินใจร่วมกับคิวิเตว่าจะปรับเป็นส่วนๆ เฉพาะที่สำคัญ แต่จะไม่ทำใหม่ทั้งหมด ส่วนไหนที่ติดอยู่แล้วคงไว้และพยายามจะแก้ไขให้น้อยที่สุด เพื่อให้ค่าใช้จ่ายไม่บานปลายไปมากกว่านี้**



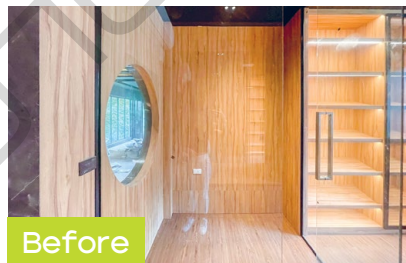
Before

After



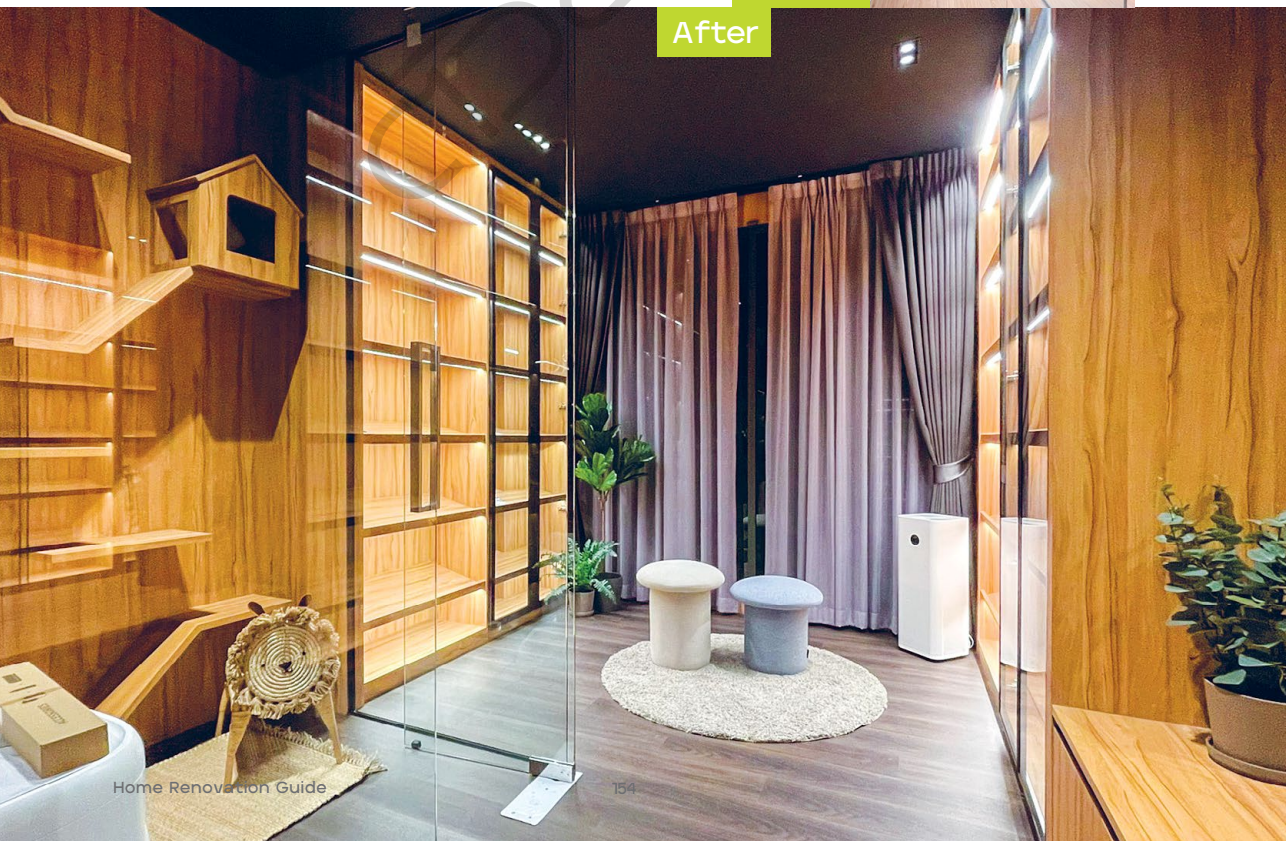
ส่วนนั่งเล่นมีการต่อเติมกลาสเฮาส์เป็นมุมทำงานไว้แล้วโดยทำพื้นยกสเต็ปซึ่งดูไม่เรียบร้อยและใช้งานยาก จึงใช้วิธีจัดวางโซฟาเป็นตัวแบ่งพื้นที่การใช้งาน

ห้องแมวที่อยู่ในห้องเก็บรองเท้าใช้ประตูกระจกกัน มีการติดตัวจับยึดกระจกเพิ่มเติมให้แข็งแรง และเดินไฟฟ้าเข้าภายในห้องแมวสำหรับติดตั้งเครื่องปรับอากาศ เพิ่มปลั๊กสำหรับอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า และทำชั้นแมวติดผนังให้น้องแมวเดินเล่นได้



Before

After





ห้องสตูดิโอบนชั้น 2 รื้อพื้นไม้เดิมออก และเทพื้นอีพ็อกซี่ใหม่สีขาวรับกับงาน บิลท์อินที่ทำได้



After

Before



ชั้นวางของบิลท์อินสีขาวในห้องสตูดิโอสำหรับ เก็บใส่รางวัล กล้องถ่ายภาพ หนังสือ และของ ตกแต่งต่างๆ

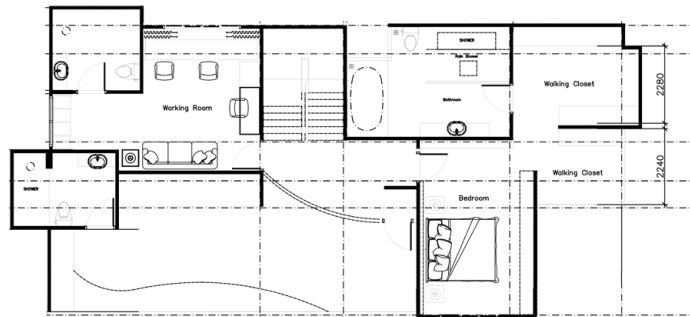
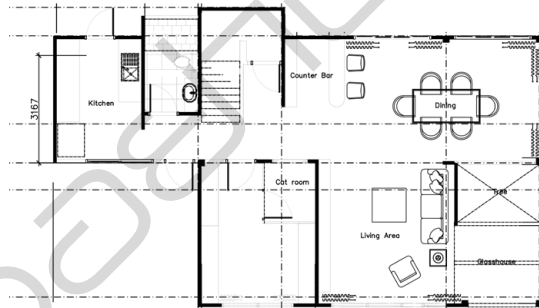
โดยเริ่มจากออกแบบแก้ปัญหาลูกค้าส่วนที่ใช้งานไม่ดีให้กลับมาใช้งานดีขึ้น รื้องานตกแต่งเดิมบางส่วนและเก็บงานตกแต่งที่ยังไม่เสร็จให้เรียบร้อย จากนั้นจึงให้ผู้รับเหมาเข้ามาประเมินงานแก้ไขต่างๆ รวมทั้งงานติดตั้งวัสดุใหม่ ตลอดจนงานตกแต่งภายในให้ทั้งหมดออกมาสวยงามกลมกลืนกันมากที่สุด

เริ่มตั้งแต่การเก็บงานทาสีใหม่ทั้งภายในและภายนอกให้เรียบร้อย บ่อปลานอกบ้านที่ทำค้างไว้อยังมีจุดบกพร่องหลายส่วนคือ

ไม่มีระบบกรอง ต้องติดตั้งเพิ่มเพื่อให้หน้าใสและเลี้ยงปลาได้ และเพิ่มไฟในบ่อให้ออกมาใช้ชามยามค่ำคืน ปลอดภัยต่อเจ้าของบ้าน ป้องกันการเกิดอุบัติเหตุเดินตกน้ำ เดคมั้เทียมเดิมที่ปูไว้แล้วแต่ยังไม่ได้ทำสี ก็ทำสีใหม่ โดยในรอบแรกทำเป็นสีไม้และสุดท้ายเปลี่ยนเป็นสีตาแบบที่คิวชอบ

ภายในบ้านส่วนหลักๆ ที่พบปัญหา คือห้องรับประทานอาหาร ประตูกระจกที่ตั้งใจให้มองเห็นต้นไม้โอลิฟมีขนาดเล็กเกินไป ทำให้ไม่สามารถโชว์ฟอร์มต้นไม้ที่ซื้อมาราคาแพงอย่างเต็มที่ จึงต้องกรีดผนังออกให้กว้างขึ้นและเดินงานระบบไฟมุมนี้ใหม่ ตกแต่งบาร์เครื่องดื่มเพิ่มให้มีบรรยากาศของบาร์เหมาะสำหรับงานปาร์ตี้สนุกๆ ส่วนห้องนั่งเล่นมีการต่อเติมกลาสเฮาส์ออกมาเป็นห้องทำงาน ซึ่งมีจุดที่ต้องแก้ปัญหาลูกค้าทั้งเรื่องไฟและระดับพื้นที่ใช้งานยาก รวมทั้งห้องเก็บรองเท้าที่แบ่งพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นห้องเลี้ยงแมว “มิโซ” ในนั้นด้วย ซึ่งต้องเพิ่มเครื่องปรับอากาศและเดินไฟภายในห้องนี้



2nd Floor1st Floor

สำหรับชั้น 2 ส่วนหลักๆ ที่ต้องแก้ปัญหาคือห้องสตูดิโอสีขาว ต้องแก้พื้นใหม่ เป็นอีพ็อกซี่และตกแต่งภายในให้เรียบร้อย ห้องนอนที่เข้าไปเกือบเสร็จแล้วแม้ว่าคิวเทอยากจะแก้หลายอย่าง แต่เรามองว่าที่ทำมาแล้วยังใช้งานได้ จึงอยากให้ใช้ไปก่อนเพื่อจะได้ประหยัดค่าใช้จ่าย ส่วนที่แก้ไขหลักๆ คืองานไฟ ทั้งเปลี่ยนไฟบริเวณผนังให้สว่าง น้อยลงและไฟบริเวณประตูที่จะเดินไปยังห้องน้ำเปลี่ยนเป็นแบบดิมได้เพื่อไม่ให้จ้าเกินไป จัดไฟบนฝ้าเพดานใหม่ ส่วนโซน

ห้องแต่งตัวเปลี่ยนลามิเนตปิดผิวลายหินที่ใช้ปะปนกันหลายลายจนดูสะเปะสะปะแก้ไขใหม่ให้กลมกลืนกัน ส่วนสุดท้ายคือห้องน้ำ ซึ่งมีข้อผิดพลาดที่ต้องแก้ไขทั้งท่อระบายน้ำบริเวณส่วนเปียกที่ไม่ได้เตรียมไว้ จึงต้องสกัดพื้นที่ก่อตัวเตอร์เป็นรางระบายน้ำ กรูกระเบื้องผนังห้องน้ำใหม่ แม้ว่าบ้านหลังนี้จะไม่ได้รีโนเวตใหม่ทั้งหมดแต่มีรายละเอียดหลายส่วนที่ต้องแก้ปัญหมาให้ดี แก้ให้จบ เพื่อให้เจ้าของบ้านอยู่อย่างมีความสุขในระยะยาว



ขยายช่องเปิด 50 เซนติเมตร ให้เห็นโอสฟเต็มฟอร์มทั้งต้นและย้ายงานไฟที่อยู่ตรงส่วนผนังที่กั้นชั๊ปกออกมาด้านข้าง รวมทั้งเปลี่ยนพื้นใหม่จากกระเบื้องยางสีอมแดงเป็นพื้น SPC สีน้ำตาลธรรมชาติที่เข้มขึ้นมาเล็กน้อย



1 ปรับเปลี่ยนภายในให้ใช้งานดี

► ขยายช่องเปิดและเปลี่ยนพื้นในส่วนรับประทานอาหาร

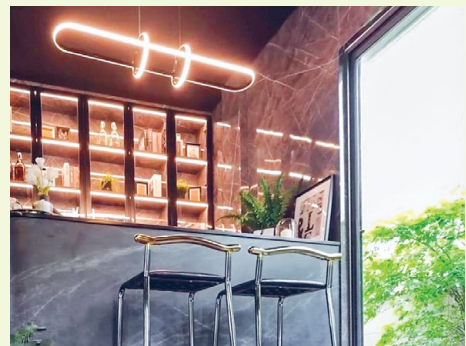
ปัญหาหลักของพื้นที่ส่วนนี้คือประตูกระจกที่เปิดมุมมองเห็นต้นโอสฟที่ควมตั้งใจเข้ามาในราคา 150,000 บาท แต่กลับใช้ประตูแคบเกินไปไม่เห็นฟอร์มต้นไม้ทั้งต้น จึงต้องขยายผนังเพิ่มอีก 50 เซนติเมตร ติดตั้งกระจกบานเลื่อน และเพิ่มบานเปิดจากนอกบ้านเพื่อรดน้ำและดูแลต้นไม้ได้ด้วย แต่การขยายผนังด้านนี้กระทบกับระบบไฟในผนัง จึงต้องเดินไฟใหม่และขยับตำแหน่งปลั๊ก ส่วนพื้นเดิมปูเป็นกระเบื้องยางลายไม้สีอมแดงซึ่งไม่เข้ากับห้อง จึงเปลี่ยนเป็นพื้น SPC ลายไม้สีเข้มที่เหมาะสมกว่า งานฝ้าเดิมมีความไม่เรียบร้อย จึงเก็บสีกและเดินไฟใหม่บริเวณโต๊ะอาหาร พร้อมติดผ้าม่านรับกับโทนสีเข้มๆ ของห้อง

เมื่อวางโต๊ะอาหารและติดผ้าม่านสองชั้นก็ทำให้บ้านดูครบองค์ประกอบ โดยจากโต๊ะอาหารเปิดมุมมองเห็นโอสฟแบบเต็มตา



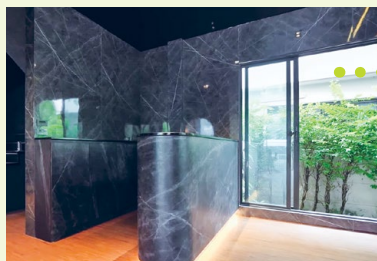
► ตกแต่งบาร์ให้สนุกกว่าเดิม

บาร์เดิมที่ทำเอาไว้แต่ยังไม่เรียบร้อย ทีม TheRoomMaker จึงตกแต่งใหม่โดยห้อยโคมไฟเหนือเคาน์เตอร์เพิ่มความสว่างและสร้างเลเยอร์ให้น่าสนใจ เลือกรูปแบบโคมไฟที่เป็นเส้นแบบโมเดิร์นล้อไปกับโคมไฟบริเวณโต๊ะอาหาร และทำตู้บิลท์อินเพิ่มหลังเคาน์เตอร์ดีไซน์ให้ดูหรูและซ่อนไฟบริเวณหน้าบาน



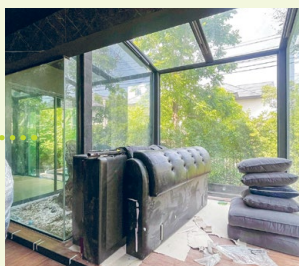
ตู้ด้านหลังเคาน์เตอร์บาร์
ให้บรรยากาศเหมือนนั่งดื่มในบาร์

มุมบาร์ที่อยู่ต่อเนื่องกับโต๊ะอาหารที่ทำได้แล้วแต่ยังดูไม่ครบองค์ประกอบ จึงออกแบบให้มีไฟห้อยลงมาเพิ่ม และทำชั้นวางของด้านหลัง ติดไฟเล่นแสงสวยๆ

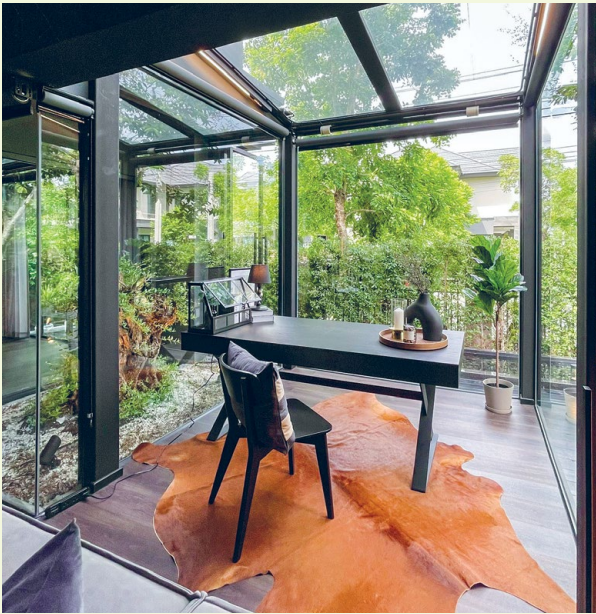


ห้องนั่งเล่นและส่วนทำงาน

ต่อเติมกลาสเฮาส์ยื่นออกไปสำหรับจัดเป็นมุมทำงาน แต่ปัญหาคือมีการทำพื้นส่วนต่อเติมสูงกว่าพื้นบ้าน จึงต้องมีการวางเลย์เอาต์โซฟาเป็นตัวบังและแบ่งขอบเขต และจัดทางเดินไปยังมุมนี้นั้นเป็นชอกแคบข้างโซฟา ผู้ใช้จะได้เดินระวังระดับที่เปลี่ยนไป และในมุมทำงานตั้งใจเปิดมุมมองออกไปเห็นสวน รวมทั้งอีกฝั่งยังเห็นต้นไม้โอลิฟได้ชัดเจน



ส่วนต่อเติมห้องทำงานเป็นกลาสเฮาส์และทำช่องกระจกที่มองเห็นต้นไม้โอลิฟ เนื่องจากมีการยกสแลปพื้นสูงขึ้น จึงแก้ปัญหาด้วยการวางเลย์เอาต์เฟอร์นิเจอร์ โซฟา ไม่เพียงแต่กันขอบเขต แต่ชอกแคบๆ ข้างโซฟาที่จะเดินไปยังมุมทำงานยังเป็นตัวกำหนดให้ผู้ใช้งานระวังในการก้าวเปลี่ยนสแลปพื้น



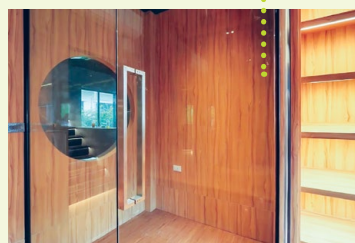
โต๊ะทำงานที่สามารถเปลี่ยนมุมนั่งได้ทั้งสองฝั่ง จะเปิดมุมมองหาสวนหรือมองเข้ามาดูทีวีในห้อง ก็ได้ อีกฝั่งหนึ่งติดกับต้นโอสิฟกระจกใสมองไป เห็นต้นโอสิฟ ในมุมนี้ยังทำม่านไฟฟ้าบ้วนเปิดปิด ได้ยามที่แสงแดดส่อง และเนื่องจากเป็นกลาสเฮาส์ จึงหาตำแหน่งติดไฟยาก จึงใช้วิธีติดด้านข้าง ของคานเหล็ก

2 ห้องเก็บรองเท้า และห้องแมว

ในห้องเก็บรองเท้าจัดพื้นที่ส่วนหนึ่ง เป็นห้องสำหรับมีโซแมวตัวโปรด สิ่งที่ทำพลาดไว้คือส่วนที่กันเป็นห้องแมว ไม่มีเครื่องปรับอากาศทำให้ในห้องร้อน และไม่มีการเดินสายไฟเตรียมไว้สำหรับ อุปกรณ์ต่างๆของแมว ทำให้ไม่สะดวก ในการใช้งาน จึงต้องเพิ่มเครื่องปรับอากาศในห้องนี้พร้อมเดินไฟสำหรับ ติดตั้งน้ำพุและสุขาแมว นอกจากนี้ ยังทำชั้นแมวติดผนัง (Cat Wall Shelf) ให้แมวได้เดินเล่นได้

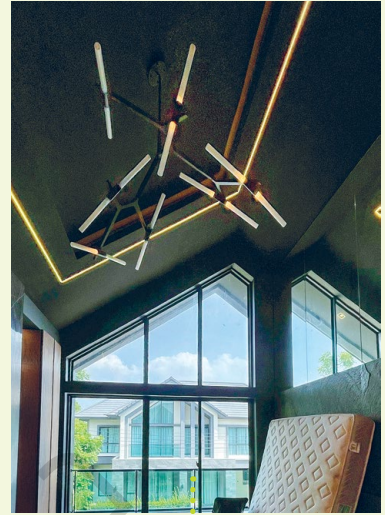


ห้องแมวเดิมที่กันกระจกปิดรอบด้าน ทำให้ทั้งร้อน อึดอัด และระบายอากาศไม่ดี จึงต้องติดเครื่องปรับอากาศเพิ่มและ ต้องติดปั๊มเดรนน้ำทิ้งแอร์ด้วย เนื่องจากคอยล์ร้อนและ ท่อน้ำทิ้งอยู่ใกล้ นอกจากนี้ยังต้องแก้ไขกระจกเนื่องจาก มีความบางและสูงเกิน 2 เมตร ทำให้กระจกสั่น หากเปลี่ยน กระจกใหม่จะมีค่าใช้จ่ายอีกหลายหมื่นบาท จึงใช้ตัวหนีบกระจก ยึดด้านบนเพิ่มให้แน่นหนาขึ้น

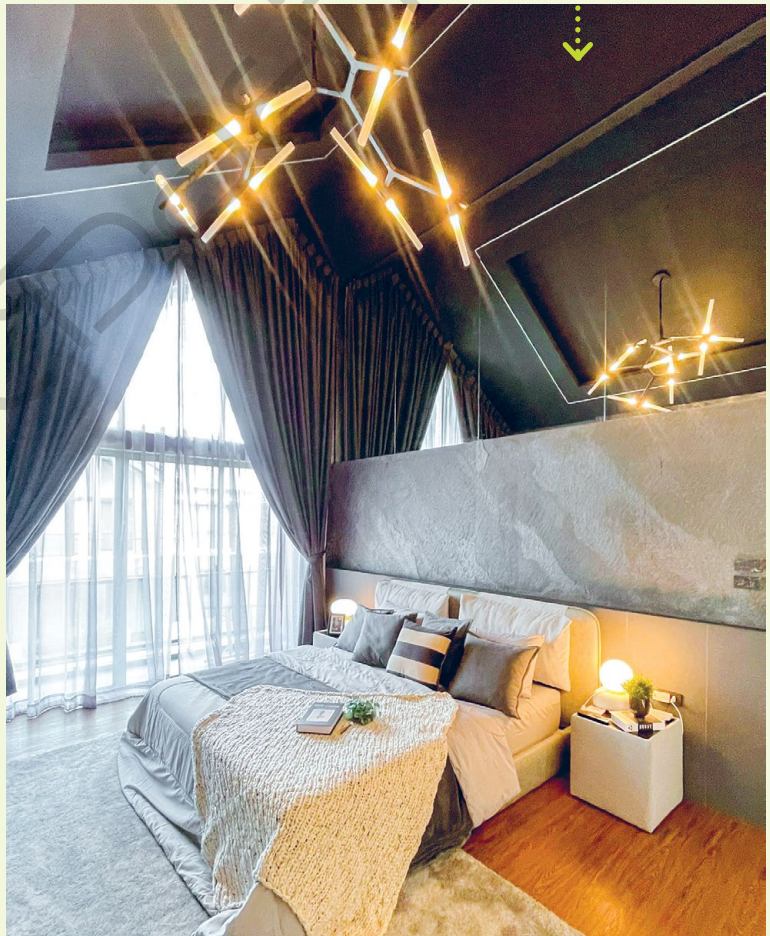


3 ห้องนอนและส่วนแต่งตัว

ห้องนอนถือว่าเป็นห้องที่มีปัญหาน้อยที่สุดในบ้าน มีการตกแต่งไว้ค่อนข้างดี ปัญหาคือผนังตกแต่งติดไฟจำเกินไปไม่เหมาะกับการนอน จึงต้องลดกำลังไฟลง บริเวณที่จะเดินเข้าไปยังส่วนแต่งตัวและห้องน้ำเปลี่ยนเป็นไฟที่ปรับความสว่างได้เพื่อปรับสายตาได้ง่ายในเวลากลางคืนที่ลุกมาเข้าห้องน้ำและเก็บผ้าที่ทำไว้ไม่เรียบร้อยดูสายตาให้สบายตาขึ้น ส่วนห้องแต่งตัวแก้ปัญหาการใช้ลามีเนตกรุผนังที่ลายตาเกินไป



ห้องนอนเป็นห้องที่ปรับปรุงน้อยที่สุด หลักๆจะเป็นงานไฟฟ้า ได้แก่ ลดไฟเส้นตรงฝ้าเพดานที่มีกำลังวัตต์มากเกินไปจนดูสายตาให้มีกำลังวัตต์น้อยลงเพื่อให้ห้องมืดลง ไล่ระหว่างห้องนอนไปยังห้องน้ำเปลี่ยนเป็นไฟทึบปรับความสว่างได้ และเลือกเตียงรวมทั้งผ้าปูที่นอนให้เข้ากับการตกแต่งที่มีอยู่เดิม





ห้องสตูดิโอบนชั้น 2 ทำพื้นใหม่โดยรี้อพื้นเอนจิเนียร์เดิมที่เป็นคราบสีออก ปรับระดับพื้นใหม่เป็นปูนขัดมันแล้วจึงเทสีอีพ็อกซี่ซึ่งเป็นกลุ่มสีอุตสาหกรรมที่แข็งแรง ทนทาน ยึดหยุ่นได้ดี นิยมใช้เทพื้นโรงงานหรือลานจอดรถ ข้อดีคือพื้นดูเรียบเนียนสวยและไม่มีรอยต่อ เลือกใช้ความหนาแบบเดียวกับที่เทลานจอดรถคือ 2 มิลลิเมตร เพื่อให้ใช้งานได้ดีในระยะยาว ไม่แตกส่อนง่าย เลือกของตกแต่งคุณโทนสีขาวทองใจให้ห้องนี้มีความขาวโพลนแบบโดดเด่นทั้งเบาะนั่ง โต๊ะข้าง หมอนอิง เป็นต้น



Luxurious Loft

ลิ้งแบบลัทธิ ทาวน์โฮมหรูย่านเพลินจิต

Owner	ปฏิกาน ลพบุรี
Project Designer	สอรรยา เอี่ยมประเสริฐ
Design Director	วคิน มหาพา
Area	400 ตารางเมตร
Renovation Budget	10 ล้านบาท



มุมไฮไลต์ของบ้านวางแกรนด์เปียโนเป็นจุดเด่นรับทางเข้า จัดวางในมุมที่เจาะพื้นชั้น 2 เป็นช่องจอยด์เปิดโถงสูง ไปจนถึงชั้น 4



After
Before



พื้นที่ชั้นล่างเปลี่ยนจากห้องนั่งเล่นเดิมๆ เป็นมุม Kitchen-Dining ใช้งานอเนกประสงค์ เป็นทั้งครัว โต๊ะรับประทานอาหาร และรับแขก เปิดมุมมองออกสู่สวนหลังบ้านที่มีโวลีฟฟอร์มสวยในกระถางใบใหญ่



ทีมดีไซน์เนอร์จาก TheRoomMaker กับงานรีโนเวตอาคารเก่าที่เปลี่ยนโฉมให้กลายเป็นบ้านสไตล์โมเดิร์นลอฟท์มากด้วยฟังก์ชัน พร้อมเติมความหรูหราแบบลักซ์วี่ลงไป



คู่มือฉบับนี้

เปลี่ยนบ้านทรายเป็นบ้านสวย

HOME RENOVATION GUIDE

บ้านและสวน

BOOKS

TheRoomMaker : ผู้เขียน

เลขมาตรฐานสากลประจำหนังสืออิเล็กทรอนิกส์

978-616-94947-1-3

บรรณาธิการผู้พิมพ์ผู้โฆษณา เจรเมย์ พัทธวงษ์
บรรณาธิการอำนวยการอาวุโส ดำรง ลีไวยโรจน์
รองบรรณาธิการอำนวยการ สมัชชา วิราพร, นัทธมน ตั้งตรงมิตร

บรรณาธิการสำนักพิมพ์ วรปศุ อัครนิยธ
บรรณาธิการเล่ม วรปศุ อัครนิยธ
เลขานุการคณะบรรณาธิการ พรทิพย์ อินทร์เปลี่ยน
หัวหน้าศิลปกรรม พรพัฒน์ วงศ์ตันหัน
ศิลปกรรมและภาพประกอบ คณิน แดงเกตุ
ผู้จัดการฝ่ายภาพ สิทธิศักดิ์ น้ำคำ
รองผู้จัดการฝ่ายภาพ อภิรักษ์ สุขสัย
ช่างภาพ TheRoomMaker, กรานต์ชนก บุญบำรุง

ผู้อำนวยกาฝ่ายจัดการสำนักพิมพ์ ชัชฎา พรหมเลิศ
ซัปเดตเตอร์ พรภิทร อมรศุภรศาสตร์
พิสูจน์อักษร นิภาดา พลยศรี
คอมพิวเตอร์ อโนทัย สุทธิรักษ์
ประสานงานการผลิต ไตรรัตน์ ทรงเผ่า

รองกรรมการผู้จัดการสายโฆษณา วสิรัตน์ ศักดิ์ขจรยศ
ผู้อำนวยกาฝ่ายขาย ญัฎฐิญา คณานันท์
ผู้จัดการแผนกการวางแผนโฆษณา สุดารัตน์ ไกรมรทัต
ประสานงานฝ่ายโฆษณา บุญชนาดิ พรหมวิหารแก้ว

รองผู้อำนวยกาฝ่ายการตลาด นัยนา วาณิชยพงศ์
ผู้จัดการฝ่ายการตลาดแบรนด์ดิ้ง พิญญารัตน์ ศรีนิยม

จัดทำโดย

บริษัทเอเอ็มอี อิมเมจินทีฟ จำกัด
ในเครือบริษัทอมรินทร์ คอร์เปอร์เรชั่นส์ จำกัด (มหาชน)
378 ถนนชัยพฤกษ์ (บรมราชชนนี) เขตตลิ่งชัน กรุงเทพฯ 10170
โทรศัพท์ 0-2422-9999 ต่อ 4200 (ฝ่ายโฆษณา ต่อ 4250)
โทรสาร 0-2434-3555, 0-2434-3777, 0-2435-5111
E-mail: house@amarin.co.th
Homepage: www.ameimaginative.com, www.baanlaesuan.com

แยกสีและพิมพ์ที่

สายธุรกิจโรงพิมพ์
บริษัทอมรินทร์ คอร์เปอร์เรชั่นส์ จำกัด (มหาชน)
376 ถนนชัยพฤกษ์ (บรมราชชนนี) เขตตลิ่งชัน กรุงเทพฯ 10170
โทรศัพท์ 0-2422-9000, 0-2882-1010 โทรสาร 0-2433-2742, 0-2434-1385

จัดจำหน่ายโดย

บริษัทอมรินทร์บุ๊คเซ็นเตอร์ จำกัด
108 หมู่ที่ 2 ถนนบางกวย - จงถนน ตำบลมหาสวัสดิ์
อำเภอบางกวย จังหวัดนนทบุรี 11130
โทรศัพท์ 0-2423-9999 โทรสาร 0-2449-9222, 0-2449-9500 - 1
Homepage: www.naiin.com
ติดต่อฝ่ายสมาชิกได้ที่ โทรศัพท์ 0-2423-9889
หรือ E-mail: member@amarin.co.th

สงวนลิขสิทธิ์หนังสือเล่มนี้ตามพระราชบัญญัติ พ.ศ. ๒๕๓๗
ห้ามคัดลอกเนื้อหา ภาพประกอบ รวมทั้งดัดแปลงเป็นแบบบันทึกเสียง
ดัดแปลงตัวอักษร หรือเผยแพร่ด้วยรูปแบบและวิธีการอื่นใดก่อนได้รับอนุญาต

สื่อดิจิทัลนี้ให้บริการดาวน์โหลดสำหรับผู้รับบริการตามเงื่อนไขที่
กำหนดเท่านั้น การทำซ้ำ ดัดแปลง เผยแพร่ ไม่ว่าวิธีใด ๆ นอกเหนือ
จากเงื่อนไขที่กำหนด ถือเป็นความผิดอาญาตามพรบ. ลิขสิทธิ์ และ พรบ.
ว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์

RENOVATION Q&A

- ซื้อบ้านมาไว้ในเวตต้องระวังอะไร
- บ้านแบบไหนไม่ควรซื้อมาไว้ในเวต
- ธีโนเวตบ้านเก่า vs. กุบสร้างบ้านใหม่ อะไรคุ้มกว่า
- ธีโนเวตบ้านต้องจ้างผู้ออกแบบหรือไม่
- การประเมินราคาค่าธีโนเวตเบื้องต้น
- วิธีคำนวณวัสดุด้วยตัวเองเบื้องต้น
- เทคนิคปรับเปลี่ยนสเปซในบ้านเก่า
- สไตล์บ้านและฟังก์ชันสำคัญของบ้านยุคใหม่
- ธีโนเวตทั้งทีต้องมีสิ่งเหล่านี้

ฯลฯ

BEFORE & AFTER

- เจาะลึกลงงานธีโนเวตบ้าน 8 หลัง เปลี่ยนบ้าน ธีเซตชีวิต
- ธีโนเวตบ้าน แก้ไขสเปซ และตกแต่งภายในให้บ้าน น่าอยู่กว่าเดิม
- เจาะดีไซน์แบบหมุนต่อมุมพร้อมไอเดียวัสดุตกแต่ง

RENOVATE TO PROFIT BY THEROOMMAKER

- ธีโนเวตด้วยดีไซน์ อัปเดตชิรราคา เพิ่มมูลค่าบ้าน สร้างกำไร

