

SỔ TAY XÂY NHÀ ĐẸP

Dành cho chủ nhà thông thái





Thư ngỏ

Bạn thân mến!

Nhiều năm về sau này, nếu được hỏi về những kỷ niệm nào là đẹp nhất, là hạnh phúc nhất? Tôi tin rằng câu trả lời đều đã và đang diễn ra xung quanh tổ ấm, với hạnh phúc được quây quần bên gia đình và sự bình yên dưới mái nhà vững chắc. Và ngày hôm nay chính là những bước chân đầu tiên bạn vẽ nên những kỷ niệm đấy!

Mỗi cá nhân, mỗi gia đình đều luôn có những suy nghĩ và kế hoạch cho ngôi nhà của mình. Khi khởi đầu đều có những sự lúng túng, những vướng mắc chưa được giải đáp. Chính vì vậy, chúng tôi, tập thể thành viên Entercons với những kinh nghiệm trong nhiều năm hành nghề, tràn sự nhiệt huyết, rất mong hỗ trợ được phần nào đó cho kế hoạch xây nhà của bạn và gia đình.

Sổ tay xây nhà đẹp sẽ cung cấp đến bạn những kiến thức và thông tin cần thiết cho việc xây nhà, như: Thủ tục pháp lý, tài chính, vật liệu xây dựng, quá trình thi công,... Giúp bạn có thể tối ưu nguồn lực để đầu tư vào những đầu việc quan trọng, quyết định chính đến chất lượng của cả công trình.

Bên cạnh đó, các bài viết sẽ đưa ra những câu hỏi mở và câu trả lời gợi ý, giúp bạn định hướng từ đầu, thêm các góc nhìn, bố cục vấn đề để trước và trong quá trình làm việc. Từ đó bạn có thêm những câu hỏi cho đối tác và rút ra được những kiến thức và quyết định cho riêng mình. Đây cũng là món quà tinh thần rất ý nghĩa mừng Tân gia chào đón ngôi nhà mới.

Thân ái!

Mục lục

Chương 01: Tìm hiểu & Lập kế hoạch

1. Tầm nhìn xây nhà	8
2. Thời điểm xây nhà	10
3. Xây nhà trong bao lâu	12
4. Kế hoạch tài chính	14
5. Các cơ quan và đối tác	19
6. Hiểu về Pháp lý	20
7. Hiểu về Phong thủy	22
8. Làm việc cùng Kiến trúc sư	24
9. Làm việc cùng Nhà thầu	26
10. Kinh nghiệm chọn vật liệu xây dựng	28
11. Bản vẽ xin phép và bản vẽ thiết kế	32

Chương 02: Hợp đồng xây dựng

1. Đặc điểm các hình thức hợp đồng	38
2. Các điểm cần lưu ý	39
3. Văn bản pháp lý, mẫu hợp đồng và biên bản	40

Chương 03: Triển khai xây nhà

1. Thi công phần thô	44
2. Thi công phần hoàn thiện	46
3. Thi công nội thất	47
4. Nghiệm thu và hoàn công	47
5. Bảng theo dõi tiến độ công việc	48

Chương 04: Tận hưởng tổ ấm

1. Chăm sóc và trang trí nhà	52
2. Bảo trì và bảo dưỡng	54

Đôi nét về Entercons	56
----------------------	----



CHƯƠNG 01

TÌM HIỂU - LẬP KẾ HOẠCH



Ngôi nhà không chỉ là nơi cư trú, mà còn là chốn về bình yên, là nơi vun đắp hạnh phúc cho cả gia đình. Và để có thể kiến tạo nên ngôi nhà thực sự là tổ ấm an cư, thì sự thấu hiểu và cộng tác giữa gia chủ và các nhà thầu mang tầm ảnh hưởng rất quan trọng. Bởi chỉ có chủ nhà mới hiểu rõ được bản thân và các thành viên trong gia đình đang mong muốn điều gì, yêu thích phong cách kiến trúc nào, cũng như dự trù về mặt ngân sách. Từ đó có thể truyền đạt những ý tưởng đến nhà thầu và xây dựng nên ngôi nhà vừa ý nhất.

Trong chương này, chúng ta sẽ cùng khái quát tổng quan hệ thống thông tin cần thiết cho việc xây dựng nhà, giúp bạn trở thành chủ nhà thông thái, từ đó có thể dựng xây ngôi nhà đẹp, sang trọng, vững chắc và tiện nghi với mức ngân sách đầu tư tiết kiệm nhất.

1. Tầm nhìn xây nhà

Trong kinh doanh, chúng ta có chiến lược ngắn hạn, dài hạn. Vậy khi xây nhà cũng là việc rất hệ trọng, chúng ta cần phóng tầm nhìn bao nhiêu năm là đủ?

Ngôi nhà thông thường sẽ hợp lý trong khoảng thời gian **6 năm**. Sau mốc thời gian này, số lượng thành viên trong gia đình sẽ biến động, kéo theo nhu cầu sử dụng không gian ở cũng tăng theo, cần phải điều chỉnh lại nhà cho phù hợp với thực tế.

Tại sao lại là 6 năm?

Chúng tôi lấy ví dụ cho một gia đình vợ chồng trẻ, có thể lựa chọn nhà ở hoặc chung cư. Nhu cầu cơ bản gồm: phòng khách, bếp, nhà xe, nhà vệ sinh chung. Nếu có thêm không gian cho giếng trời, ban công, cây xanh để thời gian ở nhà càng thêm thoải mái.

Năm đầu tiên



Gia đình có bé Bi

Ngôi nhà cần có 1 phòng ngủ chính và +1 (+1 là 1 phòng ngủ, đủ cho 1 đến 2 người sử dụng). Phòng +1 này dành dự phòng cho người thân, bạn bè nghỉ lại qua đêm cũng rất tiện.

06 năm sau



Bé Bi nay đã vào lớp 1

Cha mẹ sắm thêm bàn học và giường ngủ riêng (có thể sẽ có thành viên mới trong giai đoạn này). Nếu gia đình có điều kiện sẽ có biến đổi về công năng, nếu chưa vẫn có thể giữ lại như ban đầu.

12 năm sau



Gia đình có thêm bé Mi

Bé Bi lên lớp 6, cha mẹ đã cho ở riêng phòng. Có bé Mi, nhân khẩu tăng 2 thành viên. Nhu cầu hiện nay cơ bản là 2 phòng ngủ +1. Còn ổn là 3 phòng ngủ. Xe ô tô giờ cũng khá thiết yếu.

18 năm sau



Gia đình nhiều thế hệ

Các con nay đã lớn, cần có không gian riêng. Đồng thời ông bà ở lại để tiện phụng dưỡng cũng cần không gian yên tĩnh để nghỉ ngơi.

Giải pháp cho tầm nhìn xây nhà

Ở căn hộ nếu có thêm phương án +1 là khá hợp lý với vợ chồng trẻ. Chọn căn hộ từ 2 đến 3 phòng ngủ là phương án cho tầm nhìn từ 6 đến 18 năm.

Xây dựng nhà ở, bạn nên cân nhắc kỹ lưỡng theo nhu cầu và thiết kế để giải quyết các yếu tố trên:

- ✓ **Nhà ở quê**, vì có quỹ đất rộng nên chúng ta cần có phương án xây thêm phòng và tận dụng lối đi. Nếu không đủ điều kiện đất hãy chuẩn bị cho phương án xây lâu. Vì vậy nên đổ mái bê tông cốt thép và có phương án bố trí thang bộ trong quá trình xây nhà ban đầu.
- ✓ **Nhà ở thành phố**, nếu xây dựng cao từ 4 đến 5 tầng, diện tích xây dựng trên 50m², nên có thêm phương án thang máy để tiện lưu thông và sử dụng các tầng.
- ✓ Nếu chủ nhà đầu tư thêm phòng gym, xông hơi, hồ bơi, phòng hát, hầm rượu, BBQ thì càng tuyệt vời!



2. Thời điểm xây nhà

Xây dựng nhà luôn là việc hệ trọng và tâm huyết nhất với tất cả mọi người, và để có thể xác định được thời điểm xây nhà phù hợp, trước tiên chúng ta cần xem xét 03 yếu tố chính, bao gồm:

NHU CẦU

TÀI CHÍNH

THỜI ĐIỂM

Khi nhu cầu ở mức cần thiết



Bạn có nhu cầu nâng cấp hoặc xây mới vì ngôi nhà cũ xuống cấp hoặc không gian không đủ cho gia đình sinh hoạt thoải mái.



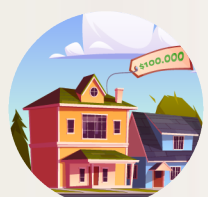
Bạn chuyển đến chỗ ở mới thuận tiện công việc, có thể thuê nhà nhưng định cư để ổn định cuộc sống và mua sắm vật dụng tiện nghi hơn.



Chủ nhà đến tuổi nghỉ hưu, con cái đã đến tuổi lập gia đình. Những yếu tố trên càng nhen nhóm thêm việc xây nhà mới rộng rãi hơn.



Ông bà (cha mẹ) muốn có ngôi nhà mới đủ lớn để có chỗ ở cho con cháu đến thăm vào những dịp cuối tuần hoặc Lễ Tết.



Gia đình sở hữu nhiều đất, việc để đất trống sẽ rất lãng phí, vì vậy chủ nhà cần phương án kinh doanh để tối ưu được vị trí đất, chi phí xây dựng, khai thác, bảo trì.

Giải pháp tài chính

Trước đây phải có đủ tiền thì mới tiến hành xây dựng nhà. Nhưng hiện nay ngoài nhu cầu ở, thì ngôi nhà có thể là nơi kết hợp thêm mô hình kinh doanh. Vì vậy nhiều gia đình dùng thêm các gói vay ngân hàng để việc xây nhà đến sớm hơn, có thêm nhiều điều kiện ở và kinh doanh.



Chúng ta cần cân đối nguồn thu để có kế hoạch tài chính và không bị áp lực trả gốc và trả lãi. Do đó cân đối chi phí xây dựng gần đúng nhất sẽ đảm bảo dòng tiền tốt.

Số tiền để có thể sở hữu đất hiện nay cao hơn nhiều so với số tiền cần cho xây nhà. Vì vậy sau khi đã sở hữu đất, việc xây nhà rất dễ diễn ra sau đó.

Thời điểm phù hợp



Trong năm mà theo phong thủy tốt cho chủ nhà, giúp gia chủ đón nhiều vượng khí, sức khỏe và tài lộc.



Nếu không muốn xây nhà 2 năm, thì nên xây vào đầu năm. Tháng giêng, tháng 2 thường là thời điểm rất tốt để khởi công.



Để xây dựng vào đầu năm, hãy thiết kế và xin phép xây dựng trước đó vài tháng (vào năm trước) để có đầy đủ điều kiện pháp lý.

3. Xây nhà trong bao lâu?

Quá trình xây nhà thường mất bao nhiêu thời gian để hoàn thành và đạt được chất lượng công trình tốt nhất? Khi chúng ta nắm được vòng thời gian hoàn thành nhà ở, sẽ giúp chọn được thời điểm xây nhà phù hợp với đặc thù công việc của bạn và gia đình, đồng thời sắp xếp thời gian hợp lý để mua sắm đồ nội thất và đưa vào sử dụng.

Theo kinh nghiệm của Entercons, chúng ta thường sẽ trải qua các bước sau:



Xây nhà mới (Từ 7 tháng trở lên)



Nghĩ đến	1-6 tháng
Tìm hiểu	1-3 tháng
Xin phép XD	1-2 tháng
Thiết kế	1-3 tháng
Thi công	2-6 tháng
Hoàn thành	1-3 tháng

Sửa nhà - nâng tầng, tăng diện tích (Từ 7 tháng trở lên)



Nghĩ đến	1-6 tháng
Tìm hiểu	1-3 tháng
Xin phép XD	1-2 tháng
Thiết kế	1-3 tháng
Thi công	2-6 tháng
Hoàn thành	1-3 tháng

Nhà giao thô - đã hoàn thiện ngoài nhà (Từ 4.5 - 9 tháng)



Nghĩ đến	Trong quá trình mua BĐS
Tìm hiểu	1-3 tháng
Xin phép XD	1 tháng
Thiết kế	1-2 tháng
Thi công	1.5-3 tháng

Căn hộ chung cư - đầu tư nhiều (Từ 4.5 - 9 tháng)



Nghĩ đến	Trong quá trình mua BĐS
Tìm hiểu	1 tháng
Thiết kế	1-2 tháng
Thi công	1.5-3 tháng

4. Kế hoạch tài chính

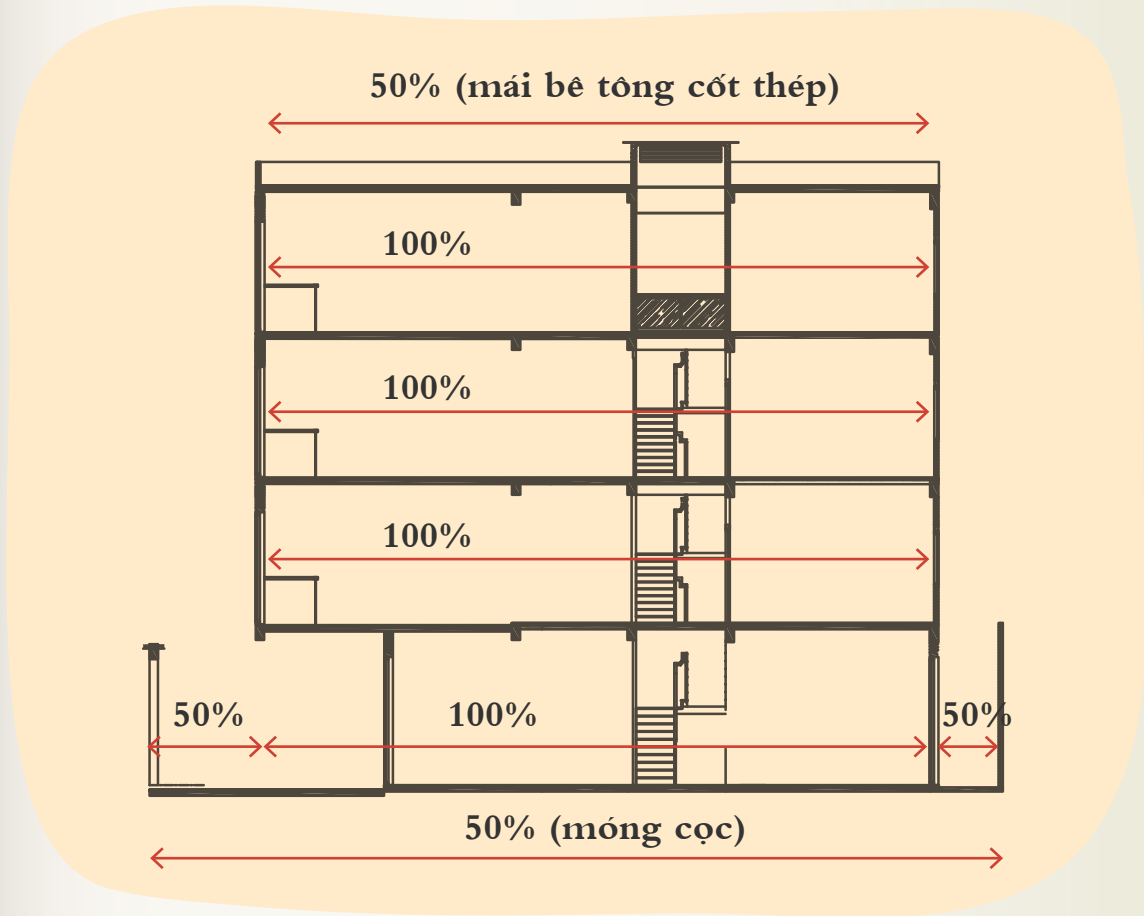
Chi phí xây dựng là yếu tố rất quan trọng, việc ước lượng được mức ngân sách đầu tư giúp bạn luôn chủ động trong quá trình xây dựng và tránh các khoản chi vượt ngưỡng cho phép. Bạn hoàn toàn có thể tự tính toán được số liệu tương đối với các bước như sau:

Ước tính chi phí

Các công tác	% chi phí		Các công tác	% chi phí	
1. Chuẩn bị	5	9	2. Phần chính	80	106
☐ Xin phép xây dựng.			☐ Nhân công + thiết bị thi công.	20	22
☐ Tháo dỡ nhà cũ.			☐ Vật tư chính phần thô (cọc, Xm, cát, đá, thép, gạch xây, ống nước, ống điện, dây điện, mái tôn...).	32	38
☐ Cắm mốc định vị đất.			☐ Vật tư hoàn thiện (cửa các loại, gạch ốp lát, đá hoa cương, sắt trang trí, trần, thiết bị điện, thiết bị vệ sinh, sơn nước...).	28	46
☐ Thủ tục cấp điện, nước.					
☐ Hồ sơ thiết kế.					
☐ Thuê đơn vị/cá nhân giám sát.					
☐ Hoàn công nhà.					
Tổng cộng: 85% - 115% , biên độ sẽ rất phù hợp cho việc chọn phương án tiết kiệm hoặc phương án đầu tư thêm chút chi phí giúp ngôi nhà thêm sang trọng và tiện nghi.					

Phương pháp tính diện tích xây dựng

Diện tích xây dựng là diện tích được tính từ mép tường bên này đến mép tường bên kia của mảnh đất. Đơn vị tính diện tích là m². Diện tích xây dựng được quy hoạch trong giấy phép xây dựng và được duyệt trong quy hoạch.



Xin lưu ý: Hệ số sẽ có thay đổi với các trường hợp khác như:

- ▢ **Móng:** Móng cọc (50%), Móng đơn (20%), Móng băng (40%).
- ▢ **Độ sâu của tầng hầm:** Từ 1m đến dưới 1.3m (150%), Từ 1.3m đến 1.7m (170%), Từ 1.7 đến 2m (200%),...
- ▢ **Mái nhà:** Mái TOLE (30%), Mái ngói kèo sắt (70%),...
- ▢ **Phần khác:** Phần sân (70%), Cầu thang (100%),...

Phương pháp 01: Tính dựa trên mét vuông

Dựa trên quy mô xây dựng, chúng ta có thể ước lượng được ngân sách. Với công thức như sau:

- ▢ A1: Chi phí móng: Diện tích xây dựng x Đơn giá thô.
 - ▢ A2: Chi phí trộn gói: Diện tích xây dựng x Đơn giá trộn gói.
 - ▢ A3: 7% chi phí của A2 ($A3=A2 \times 7\%$).
 - ▢ A4: Chi phí gia cố móng nếu là nền đất yếu.
 - ▢ A5: Các yêu cầu riêng như thang máy, hồ bơi,...
- Tổng chi phí xây dựng $A=A1+A2+A3+A4+A5$.**

Ví dụ: Chúng ta sẽ xây nhà trên đất rộng 100m² (5x20), diện tích xây dựng 80m². Gồm: 1 trệt, 3 lầu, sân trước sân sau, móng cọc, mái bê tông cốt thép.

- ▢ **Đơn giá:** Phần Thô: 3.700.000đ/m².
Phần hoàn thiện: 3.500.000đ/m². Trộn gói: 7.200.000đ/m².

A1: Chi phí móng:

- ▢ Tổng: 50 m² x 3.700.000 đ/m² =**185,000,000đ**

A2. Chi phí trộn gói:

- ▢ Diện tích xây dựng: Trệt, 3 lầu, sân, mái = 370 m²
- ▢ Tổng: 370 m² x 7.200.000đ/m² =**2,664,000,000đ**
- Chi phí phần thô và nhân công hoàn thiện =1,369,000,000đ
- Chi phí phần hoàn thiện =1,295,000,000đ

A3: Các công tác chuẩn bị:

- ▢ Cắm mốc tọa độ, thủ tục cấp đồng hồ điện, nước. Tháo dỡ nhà cũ.
- Xin phép xây dựng, hoàn công, hồ sơ thiết kế, đơn vị giám sát.
- ▢ Tổng cộng:**186,480,000đ**

A4: Phần gia cố móng (nếu có):

- ▢ Cọc btct, tổng cộng:**100.000.000đ**

A5: Các công tác khác nâng cao chất lượng:

- ▢ Thang máy, điện mặt trời, hồ bơi, smart home,...

Tổng chi phí xây dựng:A = 3,135,480,000đ

Phương pháp 02: Tính theo khối lượng công việc

- ▢ **Khối lượng:** Khối lượng các công tác xây dựng được xác định từ hồ sơ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công hoặc thiết kế FEED, các chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu kỹ thuật, nhiệm vụ công việc phải thực hiện của dự án, công trình, hạng mục công trình.
- ▢ **Đơn giá:** Đơn giá xây dựng chi tiết của công trình gồm: đơn giá không đầy đủ (bao gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công) hoặc đơn giá đầy đủ (gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công, chi phí gián tiếp và thu nhập chịu thuế tính trước).

Sau khi đã xác định được Khối lượng và Đơn giá, chúng ta sẽ tiến hành tính chi phí xây dựng theo bảng tính như sau:

Stt	Công tác thi công	Đvt	Khối lượng	Đơn giá			Thành tiền
				Vật tư	Nhân công + máy	Tổng	
B1	Chi phí xin phép, hồ sơ thiết kế						
	Bảng tính khối lượng						
B2. PHẦN THÔ	Cọc	md					
	Đào đất	m3					
	Bê tông	m3					
	Thép xây dựng	tấn					
	Ván khuôn	m2					
	...						
B2. PHẦN HOÀN THIỆN	Lan can	md					
	Cửa nhôm	m2					
	Cửa gỗ	bộ					
	Gạch ốp, lát	m2					
	Thiết bị điện						
	Thiết bị vệ sinh						
	...						
B3	Chi phí dự phòng						
B	B1+B2+B3						

Chúng ta nên thực hiện theo phương pháp nào?

- ✓ Dùng phương pháp 01 để ước lượng số tiền ban đầu và thực hiện gói thiết kế, xin phép, bảng tính khối lượng để kiểm soát công việc.
- ✓ **Giá trị khoảng 1 tỷ:** Nên dùng phương pháp 01.
- ✓ **Giá trị từ 1 tỷ - 4 tỷ:** Nên dùng phương án hỗn hợp. Là chọn nhà thầu thi công phần thô và nhân công hoàn thiện. Sau đó tính toán lại các chi phí hoàn thiện theo phương pháp 02 để chọn nhà thầu khác để có thể kiểm soát được chi phí và chất lượng.
- ✓ **Giá trị trên 4 tỷ:** Nên thực hiện phương pháp 02.



5. Các cơ quan và đối tác

Dưới đây là danh sách các cơ quan và đối tác bạn sẽ cùng làm việc trong quá trình xây nhà:



6. Hiểu về Pháp lý

Ngày nay Pháp lý xây dựng đang ngày càng có những quy định chặt chẽ hơn về thủ tục xây dựng, hoàn công. Và giấy phép xây dựng là thủ tục bắt buộc đối với các công trình xây dựng.

Hồ sơ xin cấp phép xây dựng bao gồm:

- ▢ Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng.
- ▢ Bản sao những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất.
- ▢ Bản vẽ thiết kế xây dựng.
- ▢ Đối với công trình xây dựng có công trình liền kề phải có bản cam kết của chủ đầu tư bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề hoặc đối với công trình xây chen có tầng hầm, ngoài các tài liệu nêu trên thì hồ sơ còn phải bổ sung bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận biện pháp thi công móng của chủ đầu tư đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận (điều 11 Thông tư 15/2016/TT-BXD).



Quy trình xin cấp phép xây dựng



Bước 1

Nộp 01 hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi chuẩn bị xây dựng nhà ở và muốn xin giấy phép xây dựng.



Bước 2

Bộ phận tiếp nhận hồ sơ kiểm tra hồ sơ, nếu hồ sơ chưa đầy đủ thì yêu cầu bổ sung thêm giấy tờ, nếu hồ sơ đã đầy đủ thì viết giấy biên nhận và trao cho người sử dụng đất.



Bước 3

Nộp lệ phí theo quy định, và nhận giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế có đóng dấu của cơ quan cấp giấy phép xây dựng hoặc văn bản trả lời với trường hợp không đủ điều kiện.

Thời gian cấp giấy phép xây dựng

Kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải xem xét hồ sơ để cấp giấy phép trong thời gian 15 ngày đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị; 10 ngày làm việc đối với nhà ở nông thôn.

Trường hợp đến thời hạn cấp giấy phép nhưng cần phải xem xét thêm thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết lý do, đồng thời báo cáo cấp có thẩm quyền quản lý trực tiếp xem xét và chỉ đạo thực hiện, nhưng không được quá 10 ngày kể từ ngày hết hạn (Điều 102 Luật xây dựng 2014).

7. Hiểu về Phong thủy

Phong thủy là bộ môn cổ học được cho là đồ sộ nhất trong số những nền văn minh cổ đại của phương đông. Trong phạm vi sổ tay này, chúng tôi chỉ muốn liệt kê để chủ nhà nắm thêm bố cục để lên kế hoạch xây dựng nhà.

Phong thủy cho thửa đất hoặc căn hộ thường được chủ nhà tìm hiểu trước khi xây nhà. Nếu thửa đất có hướng chưa tốt nhất cho chủ nhà, chúng ta có thể tham vấn người có kiến thức phong thủy chuyên sâu để có giải pháp tốt và tạo thêm niềm tin về việc này, hoặc cũng có thể tìm hiểu đa chiều để có phương án tối ưu.

Với Entercons, nơi có phong thủy tốt chính là nơi có gia chủ tử tế, có nhiều mối quan hệ tốt đẹp, người nhà vui vẻ, thuận hòa, nhà ở thoáng đãng sạch sẽ,... là những yếu tố tạo thêm phong thủy tốt cho nhà ở.



Chúng tôi xin chia sẻ đến bạn một câu chuyện về phong thủy để cùng nhau suy ngẫm:

Triệu Tử Hào làm ăn kinh doanh rất phát đạt. Anh quyết định mua một mảnh đất rộng ở ngoại ô, xây một biệt thự ba tầng, bên trong có vườn hoa cây cảnh ao cá rất đẹp, nhất là cây vải hơn trăm tuổi. Trong quá trình xây dựng, bạn bè đều khuyên Hào tìm thầy phong thủy xem trước để tránh phạm điều kỵ. Hào tìm nhờ một đại sư nổi tiếng, có hơn 30 năm kinh nghiệm về Phong thủy xem giúp.

Trên đường chở đại sư về nhà, nếu phía sau có xe muốn vượt qua, Hào đều nhường đường. Thấy vậy đại sư cười nói: “Cậu lái xe thật chậm rãi!”. Hào cười đáp: “Những người muốn vượt qua đa số đều có việc gấp, tôi không muốn khiến họ bị chậm trễ”.

Đi đến thị trấn nhỏ đường hẹp, thì bất ngờ có một đứa trẻ cười tíu tít chạy từ trong hẻm ra. Hào vội phanh xe lại, đứa trẻ chạy qua rồi, anh vẫn chưa nhả ga đi tiếp mà ngó vào trong ngõ, dường như đang đợi điều gì. Một lát sau, lại có một đứa trẻ khác chạy ra, đuổi theo đứa trẻ lúc trước. Đại sư ngạc nhiên hỏi: “Sao anh biết phía sau vẫn còn một đứa trẻ nữa?” Hào đáp: “Trẻ nhỏ đều thích chơi trò đuổi bắt, nếu chỉ chơi một mình, đứa trẻ chẳng thể cười vui như thế được.” Nghe vậy, Đại sư cười nói: “Cậu thật có tâm!”.

Khi xe vừa đến biệt thự, sân sau bất giác bay lên vài con chim, Hào thấy thế thì đứng lại ở cửa ra vào xin lỗi đại sư: “Phiền đại sư chờ một lát hãy vào”. “Có chuyện gì sao?”, Tào đại sư một lần nữa ngạc nhiên hỏi. Triệu Tử Hào nói: “Sân sau chắc có trẻ con đang hái trộm vải, nếu bây giờ chúng ta đi vào, chúng sẽ sợ hãi, lơ như trong lúc quỳnh quáng mà té khỏi cây thì sẽ rất nguy hiểm”.

Đại sư trầm ngâm trong giây lát và nói: “Phong thủy nhà anh không cần phải xem nữa.” Lần này, đến lượt Hào ngạc nhiên: “Đại sư, sao ông lại nói như vậy?”. Đại sư đáp: “Nhân kiệt địa linh, phong thủy tốt nhất đời người chính là tâm của mỗi người. Những nơi có anh ở đều là những nơi có phong thủy tốt cả rồi”.

8. Làm việc cùng Kiến trúc sư

Chuyên kiến trúc sư và hành nghề kiến trúc thì có rất nhiều, nhưng đọng lại nhiều nhất luôn là chuyện về chất lượng thiết kế và chất lượng công trình. Bên cạnh đó, các ngành đào tạo phân ra khá nhiều kiến trúc sư với các ngành chuyên sâu như: thiết kế nội thất, cảnh quan, quy hoạch vùng và đô thị, mỹ thuật đô thị,... Chọn được kiến trúc sư có tuổi nghề, đam mê, thấu hiểu gia chủ là điều rất quan trọng.

Entercons xin gửi đến bạn kinh nghiệm hợp tác cùng Kiến trúc sư thật dễ dàng. Với các giai đoạn làm việc như sau:

Giai đoạn 01: Tìm hiểu

Chủ nhà:

- ▢ Tìm hiểu về kiến trúc sư.
- ▢ Khảo sát, tham khảo các công trình xây dựng mẫu.
- ▢ Đánh giá vài kiến trúc sư thiết kế.

Kiến trúc sư:

- ▢ Tìm hiểu về mảnh đất/địa điểm.
- ▢ Tìm hiểu thông tin về gia chủ (nghề nghiệp, mong muốn, thói quen, sở thích).
- ▢ Thiết kế thử theo yêu cầu của chủ nhà.



Giai đoạn 2: Chọn lựa

Chủ nhà:

- ▢ Chọn lựa kiến trúc sư.
- ▢ Chọn lựa phương án thiết kế.

Kiến trúc sư:

- ▢ Đưa thêm các phương án.
- ▢ Bổ sung chi tiết, chỉnh sửa theo yêu cầu của chủ nhà.



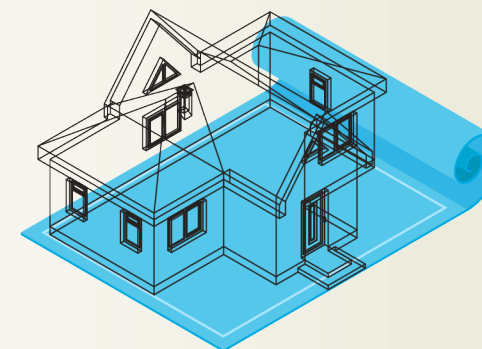
Giai đoạn 03: Xin cấp phép xây dựng

Chủ nhà:

- ▢ Lập hồ sơ và chuẩn bị hoàn thiện các thủ tục hành chính.

Kiến trúc sư:

- ▢ Thực hiện các bản vẽ cho hồ sơ xin cấp phép xây dựng.
- ▢ Xem xét hồ sơ nhà đất, tư vấn cho chủ nhà hoàn thiện hồ sơ.



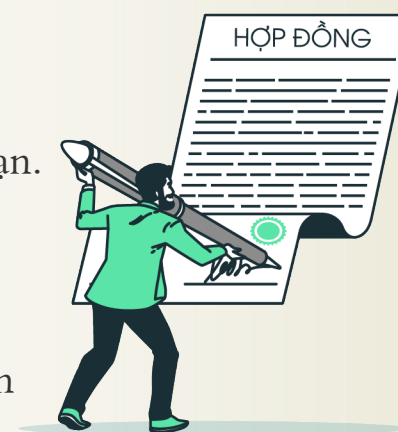
Giai đoạn 04: Ký hợp đồng

Chủ nhà:

- ▢ Hoàn thiện thủ tục ký hợp đồng.
- ▢ Thanh toán phí thiết kế theo các giai đoạn.

Kiến trúc sư:

- ▢ Thực hiện các bản vẽ thiết kế theo tiêu chuẩn và yêu cầu.
- ▢ Đề xuất phương án bố trí nội thất, tư vấn lựa chọn sản phẩm phù hợp.



9. Làm việc cùng nhà thầu xây dựng

Nếu như bạn có ý tưởng và nguồn tài chính để xây nhà, thì các thầu chính là những người biến những ý tưởng đó trở thành hiện thực. Do đó nếu chọn được nhà thầu có đủ năng lực, đội ngũ giàu tâm huyết và nhiều kinh nghiệm sẽ là bước khởi đầu vô cùng thuận lợi.

Các hình thức chủ đầu tư chọn nhà thầu



Chủ đầu tư chọn đơn vị thiết kế (kiến trúc, ngoại thất, nội thất).



Chủ đầu tư cung cấp vật tư (thô+hoàn thiện). Nhà thầu thi công nhân công+máy.



Chủ đầu tư cung cấp vật tư (hoàn thiện). Nhà thầu thi công vật tư thô và nhân công hoàn thiện.



Chủ đầu tư giao khoán trọn gói. Vật tư thỏa thuận theo các gói tùy chọn.

Kinh nghiệm chọn nhà thầu xây dựng

Việc chọn các đối tác và nhà thầu xây dựng là những quyết định quan trọng cần được tìm hiểu và cân nhắc kỹ lưỡng. Bên cạnh các tiêu chí về uy tín, kinh nghiệm trong ngành, đội thợ có tay nghề cao, giá cả hợp lý, thì bạn cần quan tâm đến các yếu tố sau để có thể đánh giá đúng năng lực thiết kế và thi công của đối tác.

✓ **Đội ngũ có chuyên môn cao**

Đơn vị thiết kế có Kiến trúc sư am hiểu pháp lý, lắng nghe chủ nhà và nắm được xu hướng kiến trúc. Bộ máy thiết kế có thêm Kỹ sư xây dựng, Kỹ sư MEP,... Bởi đơn vị có năng lực sẽ có một bộ hồ sơ thiết kế đúng quy định, đủ thông tin, ít có các trường hợp thiếu và lỗi, làm phát sinh chi phí và các rủi ro khác.

- ✓ Pháp lý, trụ sở, nhân sự.
- ✓ Báo giá thi công và hợp đồng mẫu.
- ✓ Được tư vấn những vướng mắc và tháo gỡ.
- ✓ Đảm bảo tiến độ và có hướng khắc phục nếu chậm tiến độ.
- ✓ Tính thân thiện và sự tháo gỡ, đảm bảo chất lượng.
- ✓ Minh bạch và rõ ràng.



10. Kinh nghiệm chọn vật liệu xây dựng

Entercons mời bạn cùng khám phá các kinh nghiệm chọn lựa vật liệu xây dựng. Giúp bạn có thể an tâm xây dựng tổ ấm nhanh chóng, chất lượng và phù hợp với nguồn lực tài chính. Trong trường hợp bạn chủ động lựa chọn vật liệu xây dựng, thì đây là những kiến thức rất hữu ích.

Chọn cát

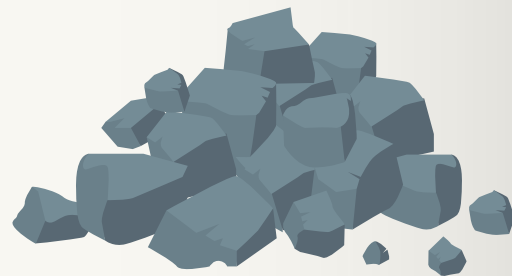
Cát là một nguồn nguyên vật liệu xây dựng rất quan trọng trong việc xây nhà. Tường nhà sau khi sơn nếu có xuất hiện các vết nứt, rạn chân chim thì nguyên nhân chính là do cát.



- ▢ Nên chọn những loại cát có hạt vừa phải không được quá to (cát bê tông) hay hạt quá nhỏ (cát nhuyễn) và đặc biệt là không được có lẫn các tạp chất (như rác, đá, vỏ chai, nilong,...).
- ▢ Cát sử dụng để tô thì nên chọn loại cát mịn nhất để quá trình trát được phẳng lì và đẹp.
- ▢ Cát sử dụng cho lót nền thì nên sử dụng loại cát rẻ nhất là cát lấp.

Chọn đá xây dựng

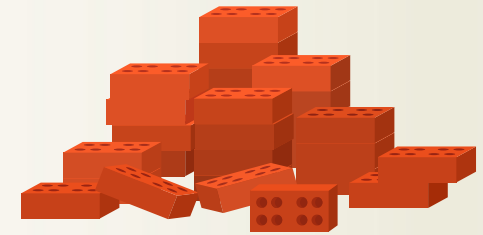
Trên thị trường hiện nay có 2 loại đá chính là đá đen và đá xanh. Đá xanh có có cường độ nén cao hơn nhiều so với đá đen. Đá đen chỉ thường được sử dụng để trải nền làm đường vì loại đá này có tính chịu lực không cao, rất mềm và dễ vỡ.



- ▢ Nhà ở thường sử dụng Đá 1×2. Đá mi bụi và Đá 4×6.
- ▢ Đá 1×2 thường dùng làm bê tông cột, dầm, sàn nhà.
- ▢ Đá 4×6 thường dùng cho cấu kiện bê tông lớn hay bê tông lót móng.
- ▢ Đá mi bụi thường được dùng để đổ móng nền chắc chắn.

Chọn gạch xây dựng

Gạch là một loại vật liệu vô cùng quan trọng, nó là bộ khung che chắn cho mọi thứ trong nhà. Ngôi nhà của bạn chắc chắn hay không phụ thuộc rất nhiều vào loại gạch bạn sử dụng để xây nhà.



- ▢ Gạch tốt cần phải có hình dạng chuẩn với các góc cạnh sắc nét.
- ▢ Màu sắc của lô gạch tương đồng nhau.
- ▢ Kiểm tra gạch bằng cách làm vỡ một viên gạch, nếu là viên gạch chất lượng nó sẽ không vỡ vụn ra thành nhiều mảnh nhỏ.
- ▢ Đập 2 viên gạch vào nhau, gạch tốt sẽ phát ra âm thanh dứt khoát.
- ▢ Làm rơi một viên gạch ở độ cao 1 mét, gạch tốt sẽ không bị vỡ.

Chọn xi măng

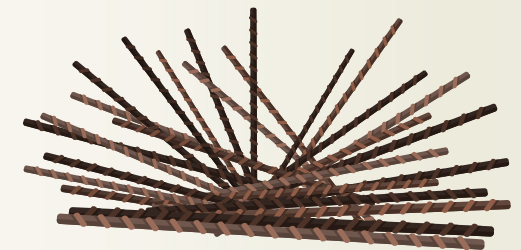
Xi măng là một chất giúp liên kết các nguyên liệu khác như cát, đá, gạch với nhau để tạo thành một mảng cứng chắc. Xi măng là thành phần quan trọng trong xây dựng, có vai trò giúp cho quá trình xây tô và đổ bê tông hoàn thiện.



Chọn xi măng thích hợp sẽ đảm bảo sự vững chắc cho công trình xây dựng. Vì thế bạn nên lựa chọn nhãn hiệu xi măng uy tín, có danh tiếng và được sự tin tưởng của nhà thầu cũng như kiến trúc sư.

Chọn sắt thép

Thép được dùng chủ yếu làm cốt thép trong bê tông cốt thép để tăng cường khả năng chịu uốn và chịu kéo của bê tông. Thép sử dụng cho bê tông chủ yếu là thép tròn, được gọi theo chỉ số đường kính.

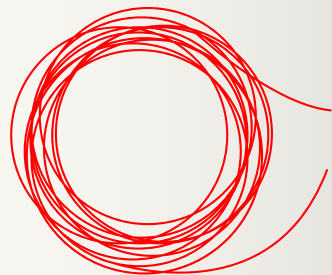


Trên thị trường hiện nay, sắt thép xây dựng có rất nhiều chủng loại. Trong đó có 2 loại thép Việt Nhật và Pomina là có chất lượng tốt nhất với mức giá tương đương nhau.

Chọn vật tư điện, nước

Hệ thống mạch điện, nước đã được thiết kế từ đầu trên bản vẽ công trình. Bạn cần lưu ý là các thiết bị này thường chạy ngầm nên rất khó để sửa chữa và thay thế.

- ▢ Thị trường ống nước ở khu vực miền Nam hiện nay chủ yếu sử dụng 2 loại chính: Bình Minh và Đệ Nhất.
- ▢ Vật tư ngành điện hiện nay có rất nhiều chủng loại khác nhau, nhưng đối với dây điện chúng tôi khuyên bạn nên sử dụng thương hiệu là Cadivi. Dây internet, truyền hình cáp, hộp công tắc nguồn sử dụng nhãn hiệu Sino, cao cấp hơn là Panasonic,...



Chọn vật tư chống thấm

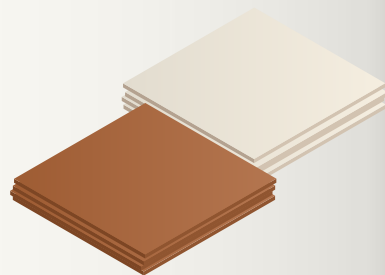
Vật tư chống thấm sử dụng phổ biến nhất hiện nay là Sika và Kova. Tùy theo khu vực trong nhà hay ngoài trời mà bạn cần chọn loại phù hợp, nhất là đối với sàn mái và nhà vệ sinh là khu vực dễ bị thấm nhất, cần làm thật kỹ.



Chọn gạch ốp lát

Bạn có thể kiểm tra chất lượng gạch qua xương gạch, âm thanh, độ thấm hút nước.

- ▢ Gạch với xương gạch bằng bột đá, màu trắng sẽ có độ bền bỉ và thời gian sử dụng lâu dài hơn.
- ▢ Âm thanh gạch được phát ra khi gõ vào bề mặt chứng tỏ đây là sản phẩm có độ cứng chắc cao (chỉ áp dụng cho gạch lát nền).
- ▢ Nhỏ một vài giọt nước vào sau mặt sau để kiểm chứng độ chống thấm của gạch lát nền.
- ▢ Úp hai mặt viên gạch vào nhau để kiểm tra xem có bị cong hoặc vênh không.

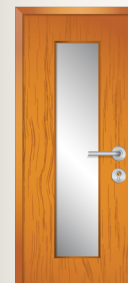


Chọn cửa



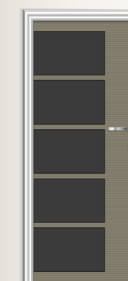
Cửa gỗ tự nhiên

Chất liệu gỗ tự nhiên luôn tạo nên được cảm giác ấm cúng, sang trọng, gần gũi đối với không gian ngôi nhà của bạn. Cửa gỗ tự nhiên có ưu điểm cách âm tốt, cách nhiệt tương đối, sang trọng. Tuy nhiên loại cửa này rất nặng, dễ bị mối mọt nếu ẩm thấp, giá thành cao.



Cửa gỗ nhân tạo

Do chất liệu từ gỗ công nghiệp nên không có đường nét chạm khắc trên bề mặt gỗ. Ưu điểm của cửa gỗ nhân tạo là không bị cong vênh, biến dạng dưới tác dụng của thời tiết, khả năng chống mối mọt cao và giá thành tương đối.



Cửa sắt

Cửa sắt cũng là một trong những loại cửa có tính thẩm mỹ cao. Nhược điểm của loại cửa này là kích thước lớn, nặng, quá trình sử dụng dễ bị han gỉ trong điều kiện thời tiết. Mẫu mã cửa làm bằng sắt khá thô và kém tinh tế. Bù lại, cửa sắt có giá thành rất tiết kiệm.



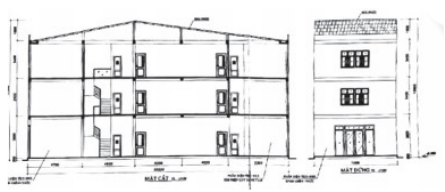
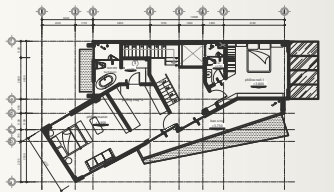
Cửa kính

Cửa kính phù hợp phong cách thiết kế hiện đại. Ưu điểm là vẻ đẹp sang trọng, tầm nhìn bao quát, mở rộng được không gian sáng và thoáng. Nhược điểm của cửa kính là giá thành tương đối cao, độ an toàn thấp và dễ vỡ. Khả năng hấp thụ nhiệt cao làm cho không gian trong phòng trở nên nóng hơn dưới thời tiết khí hậu nắng nóng.

Ngoài ra còn có các loại cửa khác như: Cửa nhôm, cửa nhựa lõi thép, cửa nhựa ABS,.. cũng rất đa dạng về mẫu mã và công năng.

II. Bản vẽ xin phép và bản vẽ thiết kế

Đặc điểm 2 loại bản vẽ

	Bản vẽ xin phép	Bản vẽ thiết kế (thi công)
Thông tin	Là bản vẽ trong hồ sơ xin phép xây dựng. Có thông tin chung về chiều cao, diện tích, mật độ, diện tích các tầng. Nguồn điện, cấp nước, thoát nước, móng, kết cấu công trình,...	Là bản vẽ thiết kế. Gồm có các bộ môn Kiến trúc - có đủ chi tiết các bộ phận liên quan như cửa, lan can, ốp, lát, trần đèn. Bộ môn Kết cấu, MEP có nguyên lý kỹ thuật và thông tin thi công.
Phê duyệt	Cơ quan cấp Quận/Huyện, Sở, Ban Quản Lý hoặc cấp Tỉnh. Tùy theo phạm vi quản lý của từng công trình.	- Đơn vị/Cá nhân thiết kế có chức năng hành nghề. - Cơ quan thẩm tra (nếu có).
Mục đích	Là điều kiện để khởi công. Sau đó là đo vẽ hoàn công và hình thành tài sản.	Là văn bản xuyên suốt từ đầu dự án đến khi đưa vào sử dụng. Là cơ sở để điều phối thi công, tính chi phí công trình. Những sai sót trong hồ sơ này ảnh hưởng nhiều đến tiến độ, chất lượng công trình.
Minh họa		

Sự đồng nhất 2 bản vẽ trên là điều quan trọng. Bản vẽ xin phép là cơ sở để làm việc với cơ quan chức năng, Bản vẽ thiết kế là tài liệu quản lý việc thi công. Vì vậy cần đồng nhất những yếu tố liên quan
“ĐÚNG PHÁP LÝ VÀ ĐỦ THÔNG TIN”

Sơ đồ các bước

Phương án 01: Phương án song song



Bước 01

Thông tin quy mô, mật độ công trình.



Bước 02

Triển khai thiết kế cơ sở, concept: mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt, phối cảnh.



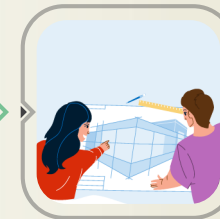
Bước 03

Triển khai bản vẽ xin phép và nộp hồ sơ xin phép.



Bước 04

Hoàn thiện đầy đủ bản vẽ thi công, đủ bộ môn Kiến trúc, Kết cấu, MEP.



Bước 05

Hoàn thành Bản vẽ xin phép (điều chỉnh giấy phép nếu có) và bản vẽ thi công.

Phương án 02: Phương án Xin phép > Thiết kế



Bước 01

Thông tin quy mô, mật độ công trình.



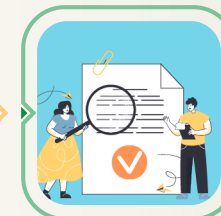
Bước 02

Triển khai bản vẽ xin phép và nộp hồ sơ xin phép.



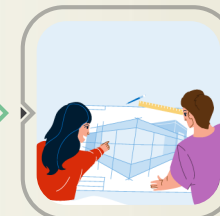
Bước 03

Hoàn thiện bản vẽ thi công (thấp hơn hoặc bằng quy mô mật độ xin phép).



Bước 04

Hồ sơ điều chỉnh giấy phép.



Bước 05

Hoàn thành Bản vẽ xin phép (điều chỉnh giấy phép nếu có) và bản vẽ thi công.

Tổng kết chương 01

Với các bài viết trong chương này, Entercons tin rằng bạn đã có cho mình lời giải cho những câu hỏi trước đây, như: cần chuẩn bị như thế nào, làm những giấy tờ gì, tìm nhà thầu doanh nghiệp xây dựng hay cá nhân để thực hiện, pháp lý ra sao,...? Và nội dung dưới đây sẽ giúp bạn có thể dễ dàng hệ thống các thông tin một lần nữa!

Kế hoạch xây nhà

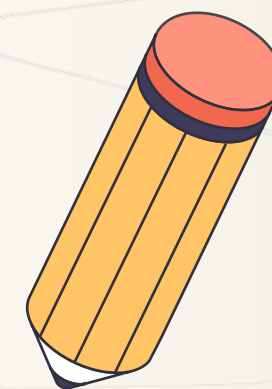
- **Pháp lý**
 - Chủ quyền & sơ đồ vị trí.
 - Quy hoạch 1/500 hoặc mẫu nhà.
- **Thiết kế**
 - Phương án mặt bằng các tầng.
 - Phối cảnh nội ngoại thất.
 - Hồ sơ kỹ thuật (Kết cấu, ME, Kiến trúc).
- **Thi công**
 - CĐT mua vật tư, tổ chức trả lương nhân công.
 - CĐT mua vật tư, giao khoán nhân công.
 - CĐT chọn thầu thi công vật tư thô & nhân công.
 - CĐT ký HĐ trọn gói.
- **Nội thất**
 - Tủ bếp & thiết bị bếp.
 - Màn rèm, cây xanh trang trí nhà.
 - Nội thất phòng ngủ, phòng khách...
- **Hoàn công**
 - Đo vẽ, kiểm tra của cơ quan chức năng.
 - Xin sổ nhà, nếu có.
 - Nộp Thuế và nghĩa vụ tài chính.

Các cơ quan quản lý và đối tác

- Bộ phận quản lý xây dựng tại địa phương.
- Cấp mới hoặc di dời đồng hồ điện, nước.
- Đơn vị giám sát hoặc quản lý, hỗ trợ chủ đầu tư.
- Đơn vị thiết kế.
- Đơn vị thi công.
- Cơ quan Thuế.
- Dịch vụ xin phép và hoàn công.

Hệ thống kiến thức cần nắm

- Ngân sách và ngân sách dự phòng.
- Chi phí các gói dịch vụ (xin phép, hoàn công, cấm mốc, cấp mới đồng hồ điện nước).
- Cách tính chi phí xây dựng nhà.
- Hợp đồng thực hiện: Dịch vụ, thiết kế, thi công, nội thất.
- Tìm hiểu hợp đồng và các tranh chấp (nếu có).
- Phong cách kiến trúc và nhu cầu công năng hiện tại, tương lai.
- Vật liệu sử dụng cho công trình: Nguồn gốc, giá thành, ưu và nhược điểm.



CHƯƠNG 02

HỢP ĐỒNG

Qua chương 01, bạn đã được trang bị đầy đủ kiến thức, ý tưởng và nguồn tài chính để xây nhà. Đồng thời bỏ túi những kinh nghiệm trong quá trình đánh giá, lựa chọn và làm việc cùng các nhà thầu.

Trong chương này, chúng tôi sẽ chia sẻ đến bạn về một số kinh nghiệm và những lưu ý quan trọng trong hợp đồng.

1. Đặc điểm các hình thức hợp đồng

Hợp đồng xây nhà là văn bản pháp lý giữa công ty xây dựng với gia chủ, trong đó xác lập sự thỏa thuận giữa 2 bên về quyền và nghĩa vụ khi tham gia hợp đồng. Đây là văn bản đặc biệt quan trọng cần phải có trong suốt quá trình sử dụng dịch vụ xây nhà để đảm bảo được tiến độ thực hiện công trình cũng như trách nhiệm của các bên.

Stt	Hình thức hợp đồng	Đặc điểm
Thực hiện	Ký hợp đồng công việc: Xin phép, thiết kế.	Đồng bộ được hồ sơ thiết kế và quy mô xây dựng. Việc này diễn ra song song, hoặc xin phép trước, thiết kế sau.
Lựa chọn 1	Ký hợp đồng công việc: Vật tư thô và nhân công hoàn thiện. Đơn giá và hệ số là cố định, diện tích theo thực tế.	Nắm rõ được chi phí thô, trong giai đoạn này có thể kiểm tra thực tế giảm được sai sót trong thiết kế và tiện dụng trong quá trình sử dụng.
Lựa chọn 2	Ký hợp đồng công việc: cung ứng vật tư, các công việc thực hiện có khối lượng x đơn giá = thành tiền (đơn giá là cố định, khối lượng theo thực tế).	Phân tích được các ưu nhược điểm của vật liệu. Và điều phối kế hoạch thi công.
Lựa chọn 3	Ký hợp đồng trọn gói.	Công tác kiểm soát chủng loại vật tư, phạm vi hợp đồng, tăng giảm khối lượng, điều chỉnh chủng loại vật tư,...

2. Các điểm cần lưu ý

Hợp đồng xây dựng là văn bản quan trọng không thể thiếu bởi chúng không chỉ liên quan đến giá trị, mà còn tác động đến tiến độ thi công, chất lượng công trình, các chi phí phát sinh. Do đó bạn cần nắm chắc kiến thức và liệt kê rõ ràng các hạng mục sau trong hợp đồng:

- ✓ Những việc có thể phát sinh, cách tính, đơn giá?
- ✓ Công tác bao gồm và không bao gồm trong hợp đồng.
- ✓ Tham khảo các công trình đã và đang thực hiện.
- ✓ An toàn lao động và bảo hiểm công trình.

Về đơn giá: Chọn đơn giá thấp mà chất lượng như nhau là điều rất tốt. Nhưng đơn giá thấp mà chất lượng thấp, hoặc giá thấp mà sau vài năm sử dụng bị hư hỏng, sau đó phải thêm chi phí tháo dỡ, và làm mới. Như vậy sẽ tốn 2 lần chi phí, 2 lần thời gian để được 1 công việc.



3. Văn bản pháp lý, mẫu hợp đồng và biên bản trong xây dựng nhà ở

Văn bản luật liên quan

- ✓ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.
- ✓ Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013.
- ✓ Căn cứ Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.
- ✓ Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.
- ✓ Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.
- ✓ Căn cứ Thông tư số 09/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn hợp đồng thi công xây dựng.



Mẫu hợp đồng



Hợp đồng tư vấn xây dựng (Thiết kế, quản lý dự án, giám sát, kiểm định...)



Hợp đồng thi công xây dựng công trình (Khảo sát địa chất, thi công cọc, thi công phần thô & nhân công hoàn thiện, thi công trọn gói...)



Hợp đồng dịch vụ xây dựng (Xin phép, cắm mốc, hoàn công, đo đạc...)

Hình thức giá hợp đồng

Theo hình thức giá hợp đồng, sẽ bao gồm các loại hợp đồng sau đây:

- ✓ Hợp đồng trọn gói.
- ✓ Hợp đồng đơn giá cố định.
- ✓ Hợp đồng theo thời gian.

Lưu ý: Hợp đồng xây dựng được lập thành văn bản và được ký kết bởi người đại diện đúng thẩm quyền theo pháp luật của các bên tham gia hợp đồng. Trường hợp một bên tham gia hợp đồng là tổ chức thì bên đó phải ký tên, đóng dấu theo quy định của pháp luật.

Mẫu biên bản

- ✓ Biên bản hiện trường.
- ✓ Biên bản nghiệm thu công việc.
- ✓ Biên bản bàn giao tim mốc, lưới trục cao độ.
- ✓ Biên bản nghiệm thu lắp đặt thiết bị.
- ✓ Biên bản nghiệm thu giai đoạn.
- ✓ Biên bản nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng.

CHƯƠNG 03

TRIỂN KHAI XÂY NHÀ



Đã đến lúc chúng ta đặt những viên gạch đầu tiên để xây dựng tổ ấm của mình. Nhưng trước khi khởi công, bạn sẽ cần lưu ý:

- ✓ Hãy kiểm tra và tránh xả rác thải xây dựng ra khu vực xung quanh công trình. Cũng như tính toán giờ giấc xây dựng các hạng mục hợp lý, để tránh gây tiếng ồn và bụi đến hàng xóm xung quanh.
- ✓ Công tác kiểm tra và đảm bảo an toàn lao động trước và trong quá trình thi công là rất quan trọng bạn nhé!

I. Thi công phần thô

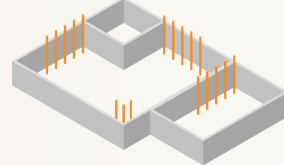
Thi công phần thô là một giai đoạn hết sức quan trọng, bởi phần thô tạo nên nền tảng vững chắc cho mọi công trình xây dựng, quyết định đến thời gian bền vững của căn nhà. Do đó, phần thô cần được tính toán kỹ lưỡng, chín chu, dựa trên những kiến thức khoa học trong kiến trúc xây dựng và các yếu tố địa chất tại khu vực xây dựng. Đồng thời phải được thi công và giám sát bởi đơn vị có nhiều kinh nghiệm và tay nghề cao. Gồm các đầu việc như sau:

01



Tổ chức định vị mặt bằng, xây dựng lán trại, tập kết thiết bị và vật tư.

02



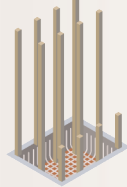
Thi công cọc.

03



Đào đất, hố móng, đầm móng, đà kiềng, bể nước ngầm và vận chuyển đào đất ra khỏi công trình.

04



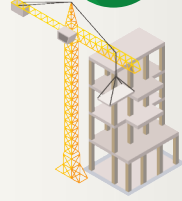
Đập đầu cọc, đổ bê tông lót móng, SXLD cốt thép, coffa móng, đầm móng, đà kiềng, bể nước ngầm.

05



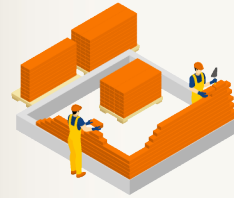
Đổ bê tông móng, đầm móng, đà kiềng, bể nước ngầm.

06



SXLD cốt thép, coffa và đổ bê tông cột, đầm, sàn và bê tông các tầng lầu, sàn mái, sê nô.

07



Xây toàn bộ tường bao che và tường ngăn các phòng bên trong công trình. Xây bậc cầu thang.

08



Lắp đặt kỹ thuật hệ thống âm tường (dây dẫn điện, cáp mạng, cáp tivi, ống nước,...)

09



Tô trát tường.

10



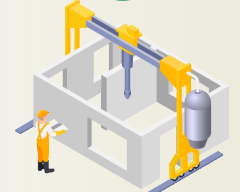
Thi công hố ga, hầm tự hoại.

11



SXLD cốt thép và đổ bê tông nền sàn trệt.

12



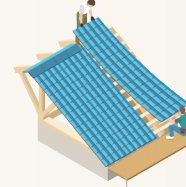
Láng vữa nền các tầng, sàn mái sê nô.

13



Chống thấm sàn mái, sân thượng, sê nô, sân khu vệ sinh.

14



Thi công phần mái lợp tole hoặc ngói (nếu có).

15



Xây tô hoàn thiện các chi tiết trang trí mặt tiền và trong nhà.

2. Thi công hoàn thiện

Thi công hoàn thiện là giai đoạn hoàn thiện mọi chi tiết trong căn nhà, từ bên ngoài vào bên trong. Bao gồm các công việc:

01



Lát gạch nền, sàn gỗ, ốp gạch wc, ốp đá trang trí mặt tiền, cầu thang, bậc cấp.

02



Lắp đặt cửa đi, cửa sổ toàn bộ công trình.

03



Thi công trần thạch cao.

04



Thi công sơn nước 5 lớp hoàn thiện toàn bộ công trình (2 lớp bả matit, 1 lớp sơn lót, 2 lớp sơn phủ).

05



Lắp đặt thiết bị điện và đèn sáng.

06



Lắp đặt thiết bị vệ sinh, bồn nước, máy nước nóng năng lượng mặt trời, máy bơm.

07



Dọn dẹp vệ sinh.

08



Tiến hành nghiệm thu công trình, và hoàn công.

09



Bảo trì công trình nhà ở theo định kỳ.

3. Thi công nội thất



Dựa trên bản vẽ thiết kế nội thất trước đó để tiến hành thi công và hoàn thiện nội thất. Đây cũng là bước cuối cùng để hoàn thiện căn nhà, tạo nên một không gian sống tiện nghi và sẵn sàng đi vào sử dụng.

4. Nghiệm thu và Hoàn công

- ✓ Phối hợp với cơ quan nhà nước để hoàn thành các thủ tục đo vẽ hoàn công công trình.
- ✓ Vệ sinh tổng công trình tái lập hiện trạng khu vực xung quanh công trình.
- ✓ Vệ sinh công nghiệp và hướng dẫn vận hành chuyển giao.
- ✓ Tiếp tục công tác bảo hành công trình theo thỏa thuận hợp đồng.



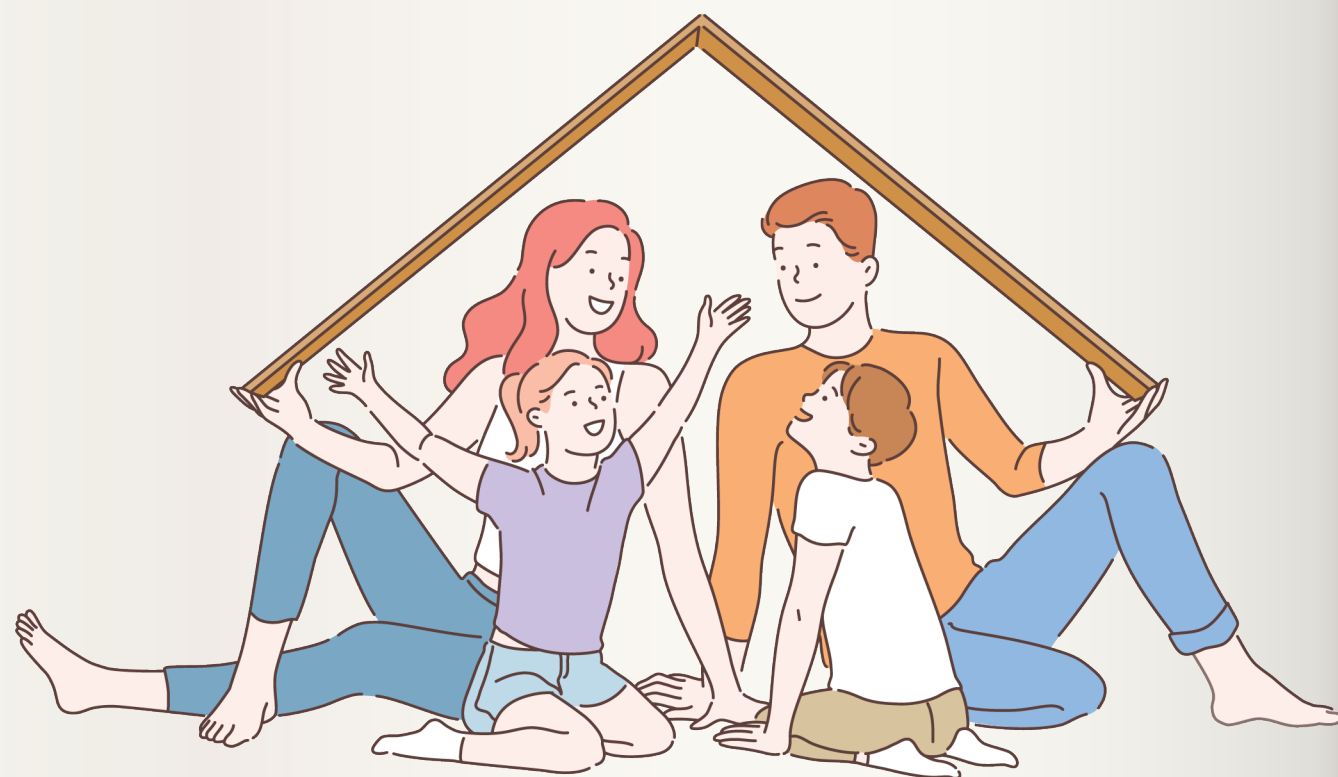
5. Bảng theo dõi tiến độ công việc

Stt	Chuẩn bị	Hoàn thành
I	1. Kế hoạch tài chính	
	- Chi phí xây dựng thô	
	- Chi phí hoàn thiện	
	- Chi phí nội thất và thiết bị sử dụng	
	- Chi phí dự phòng	
	- Phương án tìm nguồn tài chính khác	
	2. Tìm hiểu quy định pháp lý	
	- Chủ quyền đất, sơ đồ đất	
	- Nhà mẫu thuộc quy hoạch 1/500	
	- Quy định việc xin phép và hoàn công	
	- Quan hệ cộng đồng (hàng xóm, làng, phố)	
	3. Làm việc với kiến trúc sư	
	- Thể hiện nhu cầu, quan điểm, khả năng tài chính	
	- Các lưu ý cần thiết (phong thủy, bố trí chức năng,...)	
	- Nội dung cơ bản của hồ sơ xin cấp phép xây dựng	
	- Các bản vẽ từ phối cảnh đến kỹ thuật chi tiết	
	- Nhu cầu hiện tại và tương lai của ngôi nhà	
	- Các hệ thống bổ sung vào nhà ở: chống sét, chống mối, chống cháy, an ninh an toàn...	
	4. Làm việc với nhà thầu	
	- Tiêu chí năng lực (các công trình đã thực hiện, đội ngũ nhân sự, tính tương tác...)	
	- Tiêu chí giá (dựa trên chất lượng thực)	
	- Tiêu chí thời gian (yêu cầu và khả năng thực hiện)	
	- Quyết định hình thức từng gói thầu	
	- Điều khoản hợp đồng	
	- Pháp lý trong quá trình thực hiện	
	5. Làm việc với giám sát thi công	
	- Tự giám sát	
	- Chọn thuê giám sát	
	- Chi phí giám sát	
	6. Phương án dự phòng	
	- Xem ngày động thổ, người cúng động thổ	

Stt	Tiến hành xây nhà	Hoàn thành
II	1. Kiểm tra trước xây	
	- Kiểm tra loại vật liệu (xi măng, thép, cát, đá, gạch, nước, thiết bị điện nước, vật liệu hoàn thiện)	
	- Kiểm tra uy tín nhà cung cấp	
	2. Chuẩn bị mặt bằng thi công	
	- Di dời chỗ ở (nếu xây trên nền nhà cũ)	
	- Giải phóng mặt bằng	
	- Nguồn điện, nguồn nước	
	- Tập kết vật liệu	
	- Giám sát hỗ trợ công việc và quản lý hợp đồng	
	3. Các bước thi công và nghiệm thu	
	- Phần thô (cọc, móng, công trình ngầm, hệ kết cấu thô, đường ống điện và nước, xây trát, trần, mái. Kiểm tra hệ thống cấp thoát nước, chống thấm...)	
	- Phần hoàn thiện (sơn, lát gạch, đóng trần, lắp đặt các thiết bị bếp, vệ sinh, điện, cửa, vật liệu trang trí ngoài nhà,...)	
	- Phần trang trí	
	- Vệ sinh công trường	
	- An toàn lao động	
	4. Hoàn thành thi công	
	- Công tác hoàn công	
	- Vệ sinh công trường	
	- Tái lập mặt bằng xung quanh	
	5. Ghi chú các việc phát sinh	

CHƯƠNG 04

TẬN HƯỞNG TỔ ẤM



Thời khắc chúng ta mong chờ nhất đã đến, hãy cùng nhau tận hưởng tổ ấm mới nhé!

Trong chương này, chúng tôi sẽ chia sẻ đến bạn một số bí quyết trang trí các phòng trong nhà. Đồng thời đính kèm một số lưu ý khi bảo dưỡng nhà.

I. Chăm sóc và trang trí nhà

Phòng khách

Phòng khách là nơi gia đình tụ họp cùng xem tivi, đọc sách, chơi đùa,... Do đó, việc dọn dẹp vệ sinh và giữ cho phòng khách luôn sạch sẽ, gọn gàng và thơm mát là một việc hết sức quan trọng. Bạn nên thường xuyên mở cửa để không khí trong lành vào nhà, và trồng thêm cây cảnh hay bình hoa tươi, giúp khử mùi, lọc không khí và giúp ngôi nhà thêm xanh.



Phòng ngủ

Để phòng ngủ luôn có mùi thơm êm ái và dễ chịu, bạn nhớ đặt sáp thơm vào các góc của tủ, giường... hoặc có thể cho vào giữa những vỏ chăn và các tấm drap, trải giường. Mùi hương man mát sẽ giúp cho tâm trạng bạn thoải mái hơn đồng thời xua đi những mùi khó chịu nếu có trong phòng nhà bạn.

Những loại hương thơm đã được chứng minh sẽ mang lại giấc ngủ ngon cho bạn như: hoa nhài, hoa oải hương và hương từ cây vanilla.



Phòng tắm

Bạn nên chọn các loại loại đầu tắm, xà bông và sữa tắm với hương thơm dịu nhẹ sẽ lan toả khắp gian phòng với mùi thơm đặc trưng của riêng bạn. Thêm vào đó, bạn hãy chọn ít đoá hoa mang hương thơm ngọt ngào, đặt vào một góc phòng tắm nhà bạn nữa thì không gian này tuyệt đối tươi mát. Kết hợp thêm treo các hộp long não hoặc sáp thơm để khử mùi.



Bếp và phòng ăn

Mùi của phòng ăn và bếp sẽ biến mất khi bạn sử dụng thiết bị nón chụp được gắn trên bếp, có quạt thông gió, chạy điện nhằm hút hết các mùi phát sinh. Cách khác là bạn có thể rang ít cà phê hạt, không rang cháy quá, tán nhỏ và đặt ở các góc bếp. Ngoài ra, vỏ cam, chanh, quýt, buổi khi đốt lên cũng giúp khử mùi cho gian phòng một cách hiệu quả.



2. Bảo trì bảo dưỡng

Bất cứ thứ gì cũng có tuổi thọ của nó. Rất nhiều thứ trong nhà bạn theo thời gian sẽ dần hư hỏng, xuống cấp, do đó bạn cần có kế hoạch bảo trì và bảo dưỡng nhà để gia tăng độ bền của tổ ấm. Bao gồm những công việc sau:

- ✓ Bảo trì điện: Thay các thiết bị hư hỏng như CB, ổ cắm, bóng đèn, kiểm tra dây nguồn.
- ✓ Nước: Thực hiện thay các thiết bị cũ, hư hỏng, như: van, ron, vòi, hệ thống thoát nước, vệ sinh các thiết bị, kiểm tra hệ thống nước âm tường.
- ✓ Điện lạnh: Vệ sinh, bơm gas cho máy lạnh.
- ✓ Kiểm tra các cánh cửa phụ kiện, ổ khóa.
- ✓ Vệ sinh mái định kỳ nhằm đảm bảo hệ thống thoát nước mưa.
- ✓ Các công việc khác.



**Nhớ chuẩn bị phòng
ngủ thật thoải mái để
khi ông bà lên thăm
con cháu bạn nhé!**



ĐÔI NÉT VỀ ENTERCONS



Qua “**Cẩm nang xây nhà đẹp**”, Entercons tin rằng bạn đã có góc nhìn đa chiều hơn về kế hoạch xây dựng tổ ấm cho riêng mình. Tuy nhiên để có thể xây dựng được căn nhà vừa sang trọng, đảm bảo công năng sử dụng và phù hợp với ngân sách, thì bạn sẽ cần một chuyên gia xây dựng có chuyên môn và kinh nghiệm để tư vấn trực tiếp. Và Entercons luôn sẵn sàng trở thành người bạn đồng hành trên hành trình kiến trúc và xây dựng nên tổ ấm của bạn.



Entercons là nhà thầu đáng tin cậy hàng đầu khi khách hàng có nhu cầu xây dựng nhà phố, biệt thự, nhà xưởng và thi công nội thất. Chúng tôi mang trên mình Sứ mệnh xây dựng tổ ấm cho gia đình Việt, với chất lượng công trình hoàn hảo, tiến độ thi công thần tốc và khung pháp lý vững chắc.

05 năm kinh nghiệm

- ✓ Với hơn 05 năm kinh nghiệm làm tổng thầu trong tư vấn và thi công các công trình trên khắp cả nước. Entercons tự tin có thể làm chủ được bất kỳ điều kiện về đặc thù địa chất và yếu tố pháp lý tại từng khu vực xây dựng.

150 công trình hoàn thành

- ✓ Entercons ghi dấu ấn trên thị trường với những thiết kế sang trọng, tiện nghi. Bên cạnh đó, bầu không khí gia đình sum vầy ấm cúng và sự thịnh vượng của gia chủ luôn là niềm cảm hứng bất tận với mỗi thành viên Entercons.

130 nhân sự - Kỹ sư

- ✓ Đội ngũ kỹ sư xây dựng lành nghề, nhiều kinh nghiệm. Entercons tự tin có đủ nguồn nhân lực và sự tâm huyết để đồng hành lâu dài cùng khách hàng với các dịch vụ bảo trì, nâng cấp công trình theo định kỳ trọn đời.

07 bước xây nhà cùng Entercons

Bước 01: Tư vấn thông tin và nhu cầu ban đầu

- ▢ Thông tin về chủ quyền đất xây dựng nhà ở, hình ảnh hiện trạng.
- ▢ Nhu cầu sử dụng các không gian ở và không gian dành cho kinh doanh (nếu có).
- ▢ Phong cách kiến trúc nội thất & ngoại thất.

Bước 02: Phương án mặt bằng

- ▢ Có được chỉ tiêu quy hoạch và quy mô, mật độ xây dựng (với công trình ở Tp. HCM chúng tôi có thể hỗ trợ bạn).
- ▢ Trên cơ sở đó đi đến thảo luận phương án mặt bằng và hoàn thành mặt bằng.
- ▢ Lên tổng chi phí ngân sách xây dựng nhà.
- ▢ Ký hợp đồng thiết kế.
- ▢ Tiến hành xin phép xây dựng.

Bước 03: Phương án nội ngoại thất và kiểm tra hồ sơ kỹ thuật

- ▢ Cung cấp bản vẽ kết cấu và phương án nền, móng và MEP sơ bộ.
- ▢ Thảo luận về nội thất, ngoại thất.
- ▢ Thời gian hoàn tất hồ sơ kỹ thuật (Kiến trúc, kết cấu, MEP) từ 10 đến 15 ngày.

Bước 04: Tư vấn hợp đồng thi công

Giải đáp các câu hỏi chung của khách hàng:

- ▢ Chi phí, ngân sách cho việc xây dựng thô, gia cố nền.
- ▢ Chọn gói hoàn thiện phù hợp ngân sách.
- ▢ Kinh nghiệm lựa chọn các vật tư.
- ▢ Kinh nghiệm quản lý chi phí, giảm phát sinh, giảm tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng.

Bước 05: Thi công phần thô, hoàn thiện, nội thất

- ▢ Các thủ tục cấm ranh mốc, ký HĐ sử dụng điện, nước.
- ▢ Biện pháp an toàn các công tác ngầm.
- ▢ Thủ tục thông báo khởi công.
- ▢ Thủ tục cho công nhân lưu trú.
- ▢ Các phạm vi công việc theo HĐ và phụ lục HĐ đã ký.

Bước 06: Bàn giao công trình, hoàn công

- ▢ Phối hợp với cơ quan nhà nước để hoàn thành các thủ tục đo vẽ hoàn công.
- ▢ Vệ sinh tổng công trình và tái lập hiện trạng khu vực xung quanh công trình.
- ▢ Vệ sinh công nghiệp và hướng dẫn, bàn giao.
- ▢ Tiếp tục công tác bảo hành công trình.

Bước 07: Thanh lý HĐ, bảo hành công trình

- ▢ Bảo hành kết cấu 5 năm.
- ▢ Bảo hành phần hoàn thiện 1 năm.

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ENTER

 0932 957 668

 entercons.vn. Fanpage: Entercons.

 contact@entercons.vn.

 256 Đỗ Pháp Thuận, P. An Phú, TP.Thủ Đức, TP.HCM.



SỔ TAY XÂY NHÀ ĐẸP - DÀNH CHO CHỦ NHÀ THÔNG THÁI