



ตอน

# ดูแลบ้านกันยาวๆ

นิพนธ์ ลักขณาอติคร  
วิศวกรควบคุม ระดับสามัญวิศวกรโยธา

**หาก** เราจะมองบ้านสิ่งประดิษฐ์ชนิดหนึ่งที่มีประโยชน์สำหรับใช้พักอาศัย เช่นเดียวกับอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้อะไรสักอย่างก็คงไม่ผิดนัก เมื่อเป็นอุปกรณ์เครื่องใช้เสียแล้วก็ย่อมมีการเสื่อมตามกาลเวลาที่ใช้งาน บางท่านเข้าใจว่าบ้านจะคงอยู่อย่างถาวรให้ท่านได้ใช้งานเป็นสิบๆ ปีโดยไม่ต้องดูแลรักษานั้นคงจะไม่ใช่ ถ้าอยู่อาศัยแบบพอกระต่อนกระแท่นก็พอจะเป็นไปได้ แต่ถ้าหากต้องการคุณภาพในการอยู่อาศัยที่ดีด้วยล่ะก็ คุณจะต้องบำรุงรักษาบ้านตามระยะเวลาที่กำหนดด้วย คล้ายๆ กับการตรวจเช็คสภาพรถตามระยะนั้นแหละครับ

สิ่งที่ควรคำนึงถึงในการดูแลรักษานบ้านในระยะยาว เพื่อให้บ้านของเรายังคงใช้งานได้ตามปกติมีดังนี้

## 1) ฉีดน้ำยาป้องกันปลวก ตามรอบเวลาที่กำหนด

ประเทศไทยมีภูมิอากาศแบบร้อนชื้น เหมาะต่อการเจริญพันธุ์ของปลวกเป็นอย่างดี แม้ว่าจะไม่มีวิธีการใดๆ ที่สามารถป้องกันปลวกได้ 100% ก็ตาม แต่หากเรามีการฉีดน้ำยาป้องกันตามระยะเวลาที่ผู้เชี่ยวชาญกำหนด และมีรอบเวลาในการตรวจสอบแบบละเอียดจากผู้เชี่ยวชาญในด้านนี้ก็จะช่วยลดความเสี่ยงจากการคุกคามของปลวกได้อย่างมากเลยทีเดียว

ปัจจุบันบ้านจัดสรรสมัยใหม่ที่มีมาตรฐานก็มีการตระหนักถึงปัญหาปลวกโดยจะเดินท่อสำหรับอัดน้ำยากำจัดปลวกไว้ตามแนวคานคอดิน เพื่อให้บริษัทกำจัดปลวกต่างๆ มีความสะดวกในการ

ฉีดพ่นน้ำยาป้องกันปลวกได้อย่างทั่วถึง บริเวณใต้พื้นชั้นล่าง เพราะปลวกจะอาศัยอยู่ในดินแล้วจึงเดินทางเข้าไปในบ้าน หากทำให้พื้นดินบริเวณบ้านทั้งหมดเป็นพิษต่อปลวกก็จะป้องกันปัญหาปลวกได้อย่างมีประสิทธิภาพ

โดยทั่วไปบริษัทรับกำจัดปลวกในท้องตลาดจะรับฉีดพ่นเป็นครั้งๆ หรือบริการคุ้มครองเป็นรายปี โดยจะเข้ามาตรวจสอบหรือฉีดพ่นน้ำยาเป็นรอบๆ บ้างก็รอบละ 3 เดือน บ้างก็รอบละ 4 เดือน ราคาการดูแลก็จะแตกต่างกันไปตามประสิทธิภาพในการป้องกัน ผมเห็นว่าเป็นทางเลือกที่ดีที่เราจะพิจารณาใช้บริการนะครับ เพราะเมื่อปลวกบุกบ้านเราแล้ว มีความเสียหายมากมาย กว่าที่จะกำจัดให้หมดไปจากบ้านมีความยุ่งยาก และใช้เวลานาน



2) การติดตั้ง Stop valve ก่อนถึงวาล์วหลัก

Stop valve เป็นอุปกรณ์ควบคุมการเปิดปิดของน้ำในท่อ ก่อนที่จะไหลเข้าสู่ผ่านสุขภัณฑ์ หรือก๊อกน้ำเพื่อใช้งาน Stop valve มีประโยชน์อย่างมากในการซ่อมแซมอุปกรณ์ต่างๆ เช่น สายอ่อน ก๊อกน้ำ ที่เชื่อมต่อตามอายุการใช้งาน ในระยะยาวนั้น พวกสายอ่อนจะมีลูกยางเพื่อป้องกันน้ำรั่วซึม เมื่อกาลเวลาผ่านไปวัสดุจำพวกยางจะมีความยืดหยุ่นลดลงทำหน้าที่ได้ไม่สมบูรณ์ หรือก๊อกน้ำที่ทำหน้าที่ปิดเปิดน้ำให้ไหล และหยุดบ่อยๆ การที่วาล์วน้ำต้องรับแรง Water hammer ในการเปิด-ปิด และรับแรงดันน้ำในเส้นท่อตลอดเวลา ก็ทำให้ลั่นปิด-เปิดสักระยะ จนทำให้เกิดปัญหาน้ำรั่วซึมตามมา หากคุณมี Stop valve การซ่อมแซมแก้ไขง่ายขึ้นกว่าเดิมอย่างมาก เพราะคุณสามารถปิด Stop valve เฉพาะจุดที่เกิดปัญหาเพื่อทำการแก้ไข ในขณะที่ยังสามารถใช้น้ำในจุดอื่นๆ ที่อยู่ใต้วงวนเส้นท่อเดียวกันได้ปกติ

ประโยชน์ของ Stop valve ยังมีอีกในกรณีที่คุณไม่อยู่บ้านเป็นระยะเวลานาน คุณสามารถปิดวาล์วเพื่อเป็นการถนอมไม่ให้ก๊อกน้ำหรืออุปกรณ์ที่มีราคาแพงต้องรับแรงดันในเส้นท่อตลอดเวลา เป็นการยืดอายุการใช้งานของอุปกรณ์สุขภัณฑ์ต่างๆ ได้ Stop valve ราคาก็ไม่แพง (หลักร้อยต้นๆ) เมื่อเทียบกับประโยชน์ที่ได้รับในระยะยาว ผมแนะนำเลยครับว่าหากผู้ประกอบการไม่ติดตั้งให้กับบ้านของท่าน ก็ควรซื้อหามาติดตั้งเองเลยครับ คุ่มค่าแน่ๆ



3) ข้อเปิดเพื่อการบำรุงรักษาบ้านใต้วงวน

ปกติเพื่อความสวยงามของบ้าน เรายังมักจะซ่อนงานระบบทางวิศวกรรม (ระบบไฟฟ้า สุขาภิบาล ปรับอากาศ)เอาไว้ไม่ให้มองเห็นได้ แต่ชีวิตจริงเมื่อเข้าไปอยู่อาศัยในบ้านแล้วจะพบว่า งานระบบต่างๆ ที่ได้วางไว้แล้ว ล้วนมีอายุขัยทั้งสิ้น หากเป็นการซ่อนโดยไม่ได้คำนึงถึงการซ่อมบำรุงที่ต้องเกิดขึ้นแล้ว จะกลายเป็นปัญหาหรือภาระของผู้อยู่อาศัยในระยะยาวทันที เพราะจะต้องรื้อถอนแบบทำลาย มิเช่นนั้นจะไม่สามารถซ่อมแซมได้ ฉะนั้นการออกแบบบ้านที่คำนึงถึงการบำรุงรักษาซ่อมแซมอุปกรณ์งานระบบทางวิศวกรรมที่มีโอกาสเกิดขึ้นได้เมื่อใช้งานในระยะยาว ก็จะทำให้บ้านสวยงามแบบยั่งยืน และใช้ประโยชน์ได้จริง งานระบบต่างๆ ของบ้านมักจะติดตั้งบริเวณที่ว่างระหว่างห้องพื้น และฝ้าเพดาน การกำหนดช่องเปิดของฝ้าในจุดที่เหมาะสม จะช่วยให้การซ่อมบำรุงรักษางานระบบทางวิศวกรรมของบ้านทำได้ง่ายขึ้น เช่น บริเวณที่ง่ายต่อการตรวจสอบเส้นท่อที่มีความเสี่ยงในการอุดตัน ตำแหน่งกล่องงานระบบไฟฟ้าที่ต้องตรวจสอบแก้ไขเมื่อมีการต่อเติมขยายวงจรไฟฟ้า ฯลฯ เป็นต้น ซึ่งปัจจุบันช่องเปิดฝ้าเพดานได้ถูกออกแบบมาให้มีความสวยงาม และกลมกลืน ไม่ได้ดูน่าเกลียดแต่อย่างใด ฉะนั้นเพื่อความสะดวกในการอยู่อาศัยในบ้านระยะยาวอย่าละเลยการกำหนดช่องเปิดเพื่อการบำรุงรักษางานระบบเหนือฝ้าเพดานเด็ดขาด



4) บ่อดักไขมัน ตะแกรงดักเศษอาหารที่อ่างล้างจาน

เป็นอุปกรณ์ที่ผมเห็นว่ามีประโยชน์อย่างมากในการช่วยดูแลรักษาบ้านในระยะยาว บ่อดักไขมันจะทำหน้าที่กรองไขมันออกจากน้ำเสียที่เราใช้จากการชำระล้าง โดยใช้หลักการ “น้ำมันจะลอยขึ้นเหนือน้ำ” การดูแลบ่อดักไขมันทำได้โดยการดักไขมันที่ลอยออกจากบ่อ ซึ่งควรกระทำอย่างน้อยทุกๆ 1 เดือน นอกจากจะทำให้คุณภาพของน้ำเสียที่ปล่อยทิ้งดีขึ้นเป็นการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมแล้ว ยังช่วยลดความเสี่ยงเรื่องการอุดตันของระบบระบายน้ำเสียภายในบ้านด้วย

อุปกรณ์อีกตัวที่มีประโยชน์อย่างมากที่ ควรจะหามาติดตั้งไว้ที่ ระบายน้ำทิ้งของอ่างล้างจาน คือตะแกรงดักเศษอาหาร นอกจากที่เราจะดักเศษอาหารออกก่อนจะทำการล้างจานแล้ว ยังคงมีเศษอาหารชิ้นเล็กๆที่เราเขี่ยทิ้งออกไม่หมด หลุดออกเวลาล้างจาน หากเรา



ไม่มีตะแกรงดักไว้ เศษอาหารเหล่านี้ก็จะหลุดเข้าไปในระบบท่อ ซึ่งในระยะยาว เจ้าเศษอาหารเหล่านี้ก็จะสะสม และทำให้เส้นท่ออุดตันในที่สุด เมื่อท่อระบายน้ำอุดตันแก้ไขปัญหาค่อนข้างยาก ฉะนั้นป้องกันไว้ด้วยอุปกรณ์ง่ายๆ นี้ไว้ดีกว่าครับ คุ่มค่าในระยะยาวแน่นอน



สำหรับคอลัมน์คบเด็กสร้างบ้าน ได้ถูกตีพิมพ์ในวารสาร TPA News มาเป็นระยะเวลา 11 ปี 4 เดือน แล้วนะครับ ผมขอขอบพระคุณ ส.ส.ท. ที่กรุณาให้ผมได้นำเสนอบทความดีๆ แก่ท่านผู้อ่านเป็นระยะเวลายาวนานขนาดนี้ครับ และที่ขาดไม่ได้เลยคือ ท่านผู้อ่านทุกท่านที่ติดตามกันมา ด้วยเหตุผลส่วนตัวผมจะขอพักคอลัมน์นี้ไว้เพียงเท่านี้ หวังว่าจะมีโอกาสรับใช้ท่านผู้อ่านในโอกาสต่อไปครับ ขอบพระคุณอย่างสูงครับ

หากคุณมีคำถาม ปัญหา อยากเข้ามาร่วมแบ่งปันประสบการณ์เกี่ยวกับเรื่องงานก่อสร้าง หรือมีข้อเสนอแนะ ตีชม ผมยินดีรับฟังผ่านทางอีเมลล์ [kobdeksangban@yahoo.co.th](mailto:kobdeksangban@yahoo.co.th) ครับ 