



ไปตรวจรับมอบ **จบ** ห้องคอนโดฯ

นิพนธ์ ลักษณ์นาถิศร

วิศวกรควบคุมระดับสามัญวิศวกรโยธา ผู้จัดการส่วนบริหารงานก่อสร้าง บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



ติดตั้งให้สามารถใช้งานตามภาวะปกติ ไม่ใช้การใช้งานในสงครามรบนะครับ

4) บ้านพื้นที่

วัสดุสถาปัตยกรรมพื้นที่งาน คอนโดฯ ส่วนใหญ่ในปัจจุบันนิยมใช้ได้แก่

4.1 พื้นกระเบื้องเซรามิค

กระเบื้องเซรามิคเป็นวัสดุที่แบ่งออกเป็นหลายเกรดมาก ตั้งแต่ราคา ตร.ม.ละร้อยกว่าบาทจนถึงพันบาทและแน่นอนว่าคุณภาพของตัวกระเบื้องก็จะต่างกัน ซึ่งจะเห็นได้ชัดเมื่อใช้งานผ่านไปสักระยะหนึ่ง ทั้งนี้ในฐานะผู้บริโภคอาจจะสอบถามกับทางโครงการให้พอเข้าใจถึงมาตรฐานและชนิดของกระเบื้องที่ทางโครงการเลือกใช้ตั้งแต่ก่อนตัดสินใจจองซื้อและเมื่อมาตรวจรับสภาพห้องก็ทำการตรวจสอบดูว่าเป็นไปตามที่โครงการแจ้งไว้ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงสามารถเทียบเท่ากันได้หรือไม่ (ที่ต้องเรียนอย่างนี้เพราะว่าเวลาก่อสร้างอาจมีเหตุสุดวิสัยที่ทำให้ทางโครงการไม่เลือกใช้กระเบื้องรุ่นเดียวกับที่นำเสนอในห้องตัวอย่างได้ ยกตัวอย่างเช่น สินค้าขาดตลาดกะทันหัน ฯลฯ) จากนั้น

ต่อ อากบับทีแล้ว

4) **ทดสอบการใช้งานประตูหน้าต่าง** การทดสอบการใช้งานนี้ เราทำการทดสอบเปิด-ปิดบานดูว่าสามารถเปิด-ปิดได้ตามปกติหรือไม่ โดยทำการเปิด-ปิดให้สุดวงสวิงบานประตูหน้าต่าง หากพบว่าบานประตูหน้าต่างมีอาการฝืด หรือปิดไม่สนิทจะได้ทำการแก้ไขปรับบานให้เรียบร้อย นอกจากนี้จะทดสอบเปิด-ปิดแล้ว อย่าลืมทดสอบระบบการปิด ล็อคดูว่าสามารถใช้งานได้ปกติด้วย ผมเคยพบคนมาตรวจห้องบางท่าน ทดสอบการใช้งานบานประตูหน้าต่างโดยการสวิงบานอย่างแรงจนเกิดเสียงดังจนน่ากลัว (ผลึกบานประตูอย่างสุดแรง) คือผมเข้าใจนะครับว่า ต้องการตรวจสอบดูว่าบานประตูติดตั้งแข็งแรงทนทาน แต่อยากให้ทดสอบตามสภาพการใช้งานจริงจะดีกว่า เพราะบานประตูหน้าต่างเขาก็





การต้องรับประกันสินค้าตามระยะเวลา กำหนด ผู้ประกอบการจะต้องรับผิดชอบซ่อมแซมงานให้หลังจากโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้ว ซึ่งผู้ประกอบการรายไหนจะดี หรือไม่ดีก็ดูได้จากบริการหลังการขายนี่ล่ะครับ

อดีตที่ผ่านมาทางผู้ประกอบการหลายรายที่เอาเปรียบผู้บริโภค โดยการยึดยึดสินค้าที่ไม่มีคุณภาพให้ โดยอาศัยความได้เปรียบของทักษะในด้านกฎหมายและทักษะในงานก่อสร้างและข้อจำกัดด้านการสื่อสารทำให้ผู้บริโภคที่เดือดร้อนไม่สามารถเรียกร้องสิทธิ์ต่างๆ กับทางผู้ประกอบการได้ แต่ในภาวะปัจจุบัน ด้วยการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นทำให้ผู้บริโภคเข้าถึงข้อมูลทั้งสิทธิของผู้บริโภคทางกฎหมายและข้อเสนอแนะต่างๆ ในการตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง จนทำให้ปัญหาดังกล่าวข้างต้นลดน้อยลง ทั้งนี้เนื่องในทางตรงกันข้ามก็เป็นการบ่อนทำลายผู้บริโภคบางกลุ่มที่พยายามจะเรียกร้องทางโครงการต่างๆ จนเกินพอดี โดยการทำสงครามคีย์บอร์ดด้วยการปั่นกระทู้ตามเว็บอร์ดต่างๆ โดยให้ข้อมูลสาธารณะต่างๆ ทั้งจริงบ้าง ไม่จริงบ้าง เพื่อกระตุ้นให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ดำเนินการตามข้อเรียกร้อง แม้ว่าข้อเรียกร้องบางรายการจะไม่ชอบธรรมก็ตามที

ที่ผมกล่าวเช่นนั้น ไม่ใช่ว่าผมจะยื่นฝ่ายผู้ประกอบการนะครับ แต่เหตุการณ์ต่างๆ เหล่านี้จะทำให้เกิดความขัดแย้งระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภคโดยได้รับข้อมูลที่บิดเบือน จำเป็นอย่างยิ่งครับที่เราจะต้องเปิดใจรับฟังซึ่งกันและกันและมีสติในการรับฟังข้อมูล หากเรามีอคติที่มากจนเกินพอดีจะทำให้บรรยากาศในการตรวจรับมอบห้องชุดไม่ดีและเป็นปัญหาบานปลายทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย



5) บ้านผนัง

การตรวจสอบงานผนัง จะเน้นตรวจสอบความเรียบร้อย โดยผนังจะต้องเรียบสม่ำเสมอไม่มีรอยแตกร้าว ซึ่งมักจะเกิดบริเวณขอบวงกบประตู-หน้าต่างอาจเกิดจากงานเสาเอ็น-คานทับหลังไม่ได้มาตรฐาน แต่หากเป็นรอยร้าวปูนฉาบบริเวณอื่นๆ อาจเกิดจากปูนฉาบร่อน หรือการฉาบปูนที่ไม่ได้มาตรฐาน นอกจากนั้นยังควรตรวจสอบแนวตั้งและแนวตั้งฉากของผนังด้วย ซึ่งเราสามารถตรวจสอบแนวตั้งผนังได้โดยยืนเล็งแนวโดยเทียบกับประตูหน้าต่างและให้ลองสังเกตบริเวณรอยจบของพื้นผิวของผนังกับวัสดุอื่นๆ เช่น รอยต่อระหว่างผนังกับวงกบประตู-หน้าต่าง รอยต่อระหว่างผนังกับฝ้าเพดานจะต้องเรียบร้อย

6) ฝ้าฝ้าเพดาน

แนวทางการตรวจสอบงานคล้ายกับงานผนัง คือ เน้นความเรียบร้อย สม่ำเสมอของพื้นผิวฝ้าเพดาน ให้ลองยืนมองภาพรวมของงานฝ้าเพดานเทียบดู ฝ้าเพดานจะต้องดูสม่ำเสมอโดยเฉพาะรอยต่อแผ่นฝ้าจะต้องดูเรียบเนียนและไม่มีรอยขนแปรงทาสี จากนั้นให้ตรวจสอบความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดานจะต้องได้ตามกำหนด

แม้เราจะตรวจสอบอย่างละเอียดเท่าใดก็ตามก็อาจจะมีบางประเด็นที่ตกหล่น ทั้งนี้ รายละเอียดตามสัญญาจะซื้อจะขาย (อช.22) ทางกฎหมายกำหนดให้ผู้ประกอบ-

ทำการตรวจสอบดูความสมบูรณ์ของผิวพื้นว่าไม่มีรอยร้าว หรือรอยบิ่นที่ผิว หรือสีกระเบื้องต่างและตรวจความเรียบร้อยของปูนยาแนวรอยต่อกระเบื้องให้มีความสม่ำเสมอ ให้ลองสังเกตการฉาบงานกระเบื้องบริเวณขอบผนังหรือรอยต่อระหว่างผิววัสดุ เช่น พื้นกับผนังหรือขอบวงกบประตูว่ามีรอยหรือไม่

4.2 พื้นไม้ลามิเนต

พื้นไม้ลามิเนตก็เช่นกันเป็นวัสดุที่มีหลายเกรด สังเกตดูภายนอกคล้ายกันแต่คุณภาพแตกต่างกันมีทั้งของที่ผลิตจากจีนและมาเลเซีย ซึ่งมาตรฐานของตัววัสดุก็ต่างกัน ประเด็นสำคัญที่ควรตรวจสอบคือ ความสม่ำเสมอของสีไม้ที่ปูว่ากลมกลืนกันทั้งห้อง บริเวณรอยต่อเรียบร้อย อีกทั้งการจบงานของไม้ลามิเนตบริเวณรอยต่อกับตัวจบต่างๆ ต้องเรียบร้อย รวมไปถึงงานบัวเชิงผนังก็เช่นกัน ต้องเก็บหัวตะปูลและรอยต่อให้เนียน



หากคุณมีคำถาม ปัญหา อยากเข้ามาร่วมแบ่งปันประสบการณ์เกี่ยวกับเรื่องงานก่อสร้าง หรือมีข้อเสนอแนะ ดิชม ผมยินดีรับฟังผ่านทางอีเมล kobdeksangban@yahoo.co.th ครับ