



เรื่องบ้านบ้าน



นิพนธ์ ลักขณาอติกร

วิศวกรควบคุมระบบสุขาภิบาลวิศวกรโยธา ผู้จัดการส่วนบริหารงานก่อสร้าง บริษัท เอเชียน เพรีอิมเพอร์รี่ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เรื่อง บ้าน บ้าน 2 นี้เป็นเรื่องที่นำเสนอต่อจากเรื่องบ้านบ้านในตอนที่แล้ว (แต่เนื้อหาไม่ต่อเนื่อง) ขอแนะนำเรื่องของบ้านที่พบเห็นได้ทั่วไป แต่มีประเด็นที่น่าสนใจที่หลายๆ คนอาจจะไม่ได้คิดถึงนะครับ

ประเด็นบ้าน บ้าน ที่จะนำเสนอในตอนนี้อยู่ที่ การอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมของบ้านเราครับ สถานการณ์ตลาดคอนโดในบ้านเราขณะนี้ก็มีทั้งผู้เช่าอยู่อาศัยจริงและผู้ถือกรรมสิทธิ์ครอบครองแต่ไม่เคยเข้ามาพักอาศัยในห้องชุดของตัวเองเลย หรือเข้ามาดูแลห้องชุดของตนเองน้อยมาก กลุ่มเจ้าของคอนโด เหล่านี้มักเป็นกลุ่มที่ซื้อเอาไว้เป็นสินทรัพย์เก็บไว้ไม่ได้ซื้อเพื่อเข้าอยู่อาศัยในทันที ซึ่งปัญหาที่พบบ่อยของห้องชุดเหล่านี้คือ หากเกิดอุบัติเหตุ หรือเหตุการณ์ฉุกเฉินใดๆ ภายในห้องชุดกว่าจะมีคนทราบว่ามีเหตุเกิดขึ้น ก็เกิดความเสียหายไปค่อนข้างมากแล้ว อีกทั้งความเสียหายนี้ไม่ได้จำกัดเฉพาะแค่ภายในห้องชุดนั้นๆ แต่เพียงห้องเดียว ยังอาจลามไปถึงห้องชุดอื่นข้างเคียงและทรัพย์สินส่วนกลางในบริเวณนั้นด้วย



ปัญหาที่พบบ่อยคือ **ปัญหาเรื่องน้ำรั่ว** จากประสบการณ์ของผมพบว่ามักเกิดจากจุดเสี่ยง 2 จุด คือ

1) **วาล์วสายชำระในห้องน้ำครับ** เนื่องจากมีลักษณะเป็น **ฟลัชวาล์ว (Flush valve)** คือ กดแล้วน้ำพุ่งออก เมื่อปล่อยปุ่มกดน้ำก็จะหยุดไหล **วาล์วลักษณะนี้มีโอกาสเกิด water hammer** ได้ง่าย ทำให้วาล์วเสื่อมสภาพเร็ว อีกทั้งแรงดันน้ำในระบบอาคารสูงค่อนข้างมีแรงดันสูงกว่าแรงดันน้ำตามบ้านแนวราบทั่วไปอีกด้วย ยิ่งทำให้วาล์วมีอายุการใช้งานสั้นกว่าปกติ หากห้องชุดไม่มีคนพักอาศัยอยู่เมื่อเกิดเหตุนี้รั่วขึ้นภายในห้อง กว่าคนอื่นจะรับรู้ทราบและเข้าระงับเหตุก็ต้องรอให้น้ำท่วมห้องจนล้นออกมาที่โถงทางเดินสร้างความเสียหายให้มากมาย ยิ่งแรงดันในท่อน้ำดีของอาคารมีแรงดันสูงยิ่งทำให้น้ำที่รั่วไหลแรงและเร็วมาก เรียกได้ว่าใช้เวลาไม่นานน้ำก็ท่วมห้องแล้ว

2) **ข้อต่อน้ำดีเชื่อมเข้าเครื่องซักผ้า** ปกติแล้วผู้ประกอบการมักต่อทั้งจุดส่งน้ำดีให้กับเครื่องซักผ้าโดยจะทั้งเป็นตัวอุดท่อน้ำดีหรือต่อก๊อกน้ำก้านโยกชนิด Ball valve ทั้งเอาไว้ให้เลย ไม่ว่าจะทั้งจุดต่อไว้อย่างไรก็ตามทางเจ้าหน้าที่ที่เราซื้อเครื่องซักผ้าก็จะติดตั้งเครื่องซักผ้า โดยการติดวาล์วเชื่อมกับท่อน้ำดีที่ทั้งเอาไว้ให้และจะมีข้อต่อที่ใช้เชื่อมวาล์วกับสายยางที่ต่อเข้าเครื่องซักผ้า กรณีใช้เครื่องซักผ้าอัตโนมัติ ผู้ใช้งานมักจะเปิดวาล์วน้ำดีที่ทั้งเอาไว้ตลอดเวลาเพราะเครื่องซักผ้าอัตโนมัติเหล่านี้จะตัดต่อวาล์วเองด้วยระบบไฟฟ้าเมื่อใช้งาน แต่เมื่อใช้งานไปนานๆ ข้อต่อที่ต่อเชื่อมระหว่างก๊อกน้ำจะเริ่มคลายตัว จนทนแรงดันน้ำไม่ไหวจนเกิดการรั่วซึมของน้ำขึ้นที่จุดนี้ และถ้าเจ้าของห้องชุดไม่ได้อาศัยอยู่ตอนเกิดเหตุก็เกิดความเสียหายขึ้นมากมายตามมา

สิ่งที่เจ้าของห้องชุดควรดำเนินการหากไม่ได้พักอาศัยเป็นระยะเวลานาน คือ การปิด stop valve ทั้งหลายให้หมด (valve ที่เปิด/ปิดน้ำก่อนเข้าก๊อกน้ำที่ใช้งาน) เพื่อป้องกันไม่ให้ก๊อกน้ำของสุขภัณฑ์



ทั้งหลายเสียหายเร็ว รวมถึงก๊อมน้ำกั้นโยกที่ต่อน้ำดีเข้าเครื่องซักผ้าด้วย แต่หากไม่ได้พักอาศัยเป็นระยะเวลาานานมากๆ ก็ควรไปปิดวาล์วที่มีเตอรน้ำเลยก็จะปลอดภัยที่สุด

ประเด็นต่อไปที่อยากจะพูดถึงในการอยู่อาศัยในคอนโดฯ คือ เรื่องทางหนีไฟครับ เรื่องนี้เป็นประเด็นทั่วไปที่สื่อต่างๆ กล่าวถึงบ่อยมาก แต่ผู้อาศัยมักละเลย เราในฐานะผู้อาศัยควรทำความเข้าใจกับระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคารที่เราอาศัยอยู่ เช่น ในอาคารมีเส้นทางหนีไฟอย่างไร เวลาเกิดเหตุจะได้หนีออกจากจุดเกิดเหตุโดยใช้เส้นทางที่เหมาะสมที่สุด **ทั้งนี้หากเกิดเหตุเพลิงไหม้ห้ามอพยพออกจากตัวอาคารด้วยการใช้ลิฟท์โดยเด็ดขาด** เพราะเพลิงอาจทำความเสียหายกับระบบลิฟท์ทำให้ลิฟท์ค้างขณะทำงานได้ ลองนึกดูครับว่าหากติดอยู่ในลิฟท์ขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้จะน่ากลัวขนาดไหน! และควรศึกษาระบบเตือนภัยภายในอาคารเสียด้วยว่ามีขั้นตอนการทำงานอย่างไร เมื่อสัญญาณเตือนภัยทำงานจะได้ทราบถึงสถานการณ์ที่เกิดขึ้นไม่ตื่นตระหนกจนเกินเหตุ โดยทั่วไปแล้วสัญญาณเตือนภัยจะดังบริเวณชั้นที่เกิดเหตุอยู่ประมาณ 5 นาที หากไม่มีเจ้าหน้าที่อาคารเข้าไประงับเหตุและปลดสวิตซ์เตือนภัย สัญญาณเตือนภัยชั้นที่สูงและต่ำกว่าชั้นที่เกิดเหตุจะดังเพิ่มเติม (เช่นเกิดเหตุที่ชั้น 5 กระดิ่งที่ ชั้น 4 และ 6 จะดังขึ้นด้วย) หากยังไม่มีเจ้าหน้าที่เข้าไประงับเหตุและปลดสวิตซ์เตือนภัยอีกกระดิ่งเตือนภัยก็จะดังทั้งอาคาร ทั้งนี้การกำหนดเวลาในการเตือนภัยนั้นขึ้นกับเจ้าหน้าที่ประจำอาคารในการกำหนด ในฐานะผู้อาศัยในอาคารผมคิดว่าควรจะได้รับทราบไว้ ระบบ หรือกระบวนการต่างๆ ที่กำหนดไว้แม้จะมีความเหมาะสม

รัดกุมดีแล้ว แต่ระบบเตือนเหตุเพลิงไหม้จะไม่มีประโยชน์เลยหากไม่มีความพร้อมใช้งานยามเกิดเหตุ ฉะนั้นควรมีการตรวจสอบความพร้อมของระบบเป็นประจำอย่างน้อยเดือนละครั้ง และตรวจสอบความพร้อมของคนอยู่อาศัยด้วยการซ้อมหนีไฟประจำอาคารอย่างน้อย 6 เดือนต่อครั้ง จะได้พร้อมทั้งคนทั้งระบบ

ประเด็นของการอยู่อาศัยในคอนโดฯ ที่เคยได้รับร้องเรียนอีกเรื่องที่น่าจะน่ามาถกถึง คือเรื่องกลิ่นบุหรี่จากห้องข้างเคียงครับ เนื่องจากห้องข้างเคียงสูบบุหรี่จึงมีกลิ่นบุหรี่เล็ดรอดเข้าไปสร้างความรำคาญกับห้องข้างๆ ห้องที่ได้รับผลกระทบจึงเข้าใจว่า **“โครงการก่อสร้างผนังไม่ได้มาตรฐานไม่สามารถป้องกันกลิ่นบุหรี่จากห้องข้างเคียงได้”** สำหรับปัญหานี้ต้องขอชี้แจงเลยครับว่าพื้นโครงสร้างของอาคารสูงโดยทั่วไปในบ้านเรามักใช้โครงสร้างพื้นระบบ post tension ระบบพื้นโครงสร้างประเภทนี้แผ่นพื้นจะให้ด้วยเมื่อรับน้ำหนัก นั่นคือ เมื่อมีน้ำหนักมากจะทำแผ่นพื้นจะมีการแอ่นตัวงอและเมื่อแผ่นพื้นไม่มีน้ำหนักมากจะทำก็จะคลายตัว คืน กลับสภาพเดิมได้โดยเร็ว ภาษาช่างเรียกให้เข้าใจกันง่าย ๆ ว่าแผ่นพื้นจะแฉ่งมากกว่าโครงสร้างแบบพื้นคานทั่วไป ฉะนั้น มาตรฐานของผนังก่อนพื้นโครงสร้างระบบ post tension จะกำหนดให้รองรับด้วยโฟมที่มีความหนาประมาณ 2 ซม. บริเวณระหว่างผนังกับท้องพื้นที่อยู่บนเพดาน เพื่อให้ผนังสามารถรองรับการให้ตัวของแผ่นพื้นได้ โดยที่ผนังไม่แตกร้าว ด้วยเหตุเช่นนี้เองผนังก่อนระบบพื้นประเภทนี้จะไม่สามารถป้องกันกลิ่นจากควันบุหรี่ได้ เพราะกลิ่นบุหรี่เมื่อลอยตัวไปกระทบฝ้าเพดานแล้ว ก็จะฝังตัวอยู่บนพื้นที่ระหว่งฝ้าเพดานกับท้องพื้นและกลิ่นบุหรี่ยังก็จะซึมผ่านช่องด้านบนของผนังระหว่างแผ่นโฟมกับท้องพื้นได้นั่นเอง

การอยู่อาศัยภายในคอนโดฯ ผู้อาศัยแต่ละท่านควรพึงระลึกเรื่องพฤติกรรมที่จะไปกระทบสิทธิในการอยู่อาศัยของผู้อื่นโดยปกติแล้วการสูบบุหรี่ในห้องชุดจะเป็นข้อห้ามในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดอยู่แล้ว เพียงแต่ผู้อาศัยแต่ละท่านจะปฏิบัติตามและมีจิตสำนึกในการเคารพสิทธิของผู้อื่นน้อยมากน้อยแค่ไหนนั่นเอง ผมเคยเดินทางเข้าพักในโรงแรมที่ต่างประเทศ เขาจะมีการจัดการกับปัญหากลิ่นบุหรี่ในห้องพักโดยการสอบถามแขกที่มาเข้าพักเลยว่าต้องการสูบบุหรี่ในห้องพักหรือไม่ หากต้องการทางโรงแรมจะจัดให้เข้าพักในชั้นที่ลูกค้าในแต่ละห้องสูบบุหรี่เหมือนกัน ซึ่งพอประตูลิฟท์เปิดถึงชั้นห้องพักที่สูบบุหรี่ได้นี้ ก็ได้กลิ่นบุหรี่ยุนเข้าจมูกทันที

สำหรับวิธีที่ดีที่สุดในการแก้ไขปัญหากลิ่นบุหรี่จากห้องข้างเคียงนี้ คือ การขอความร่วมมือจากห้องข้างเคียงให้งดสูบบุหรี่ในห้องชุดครับ 

หากคุณมีคำถาม ปัญหา อยากเข้าร่วมแบ่งปันประสบการณ์เกี่ยวกับเรื่องงานก่อสร้าง หรือมีข้อเสนอแนะ ดิชม
ผมยินดีรับฟังผ่านทาง
อีเมลล์ kobdeksangban@yahoo.co.th ครับ