

# ตรวจบ้านแบบนี้ น้องขอ



นิพนธ์ ลักขณาอติกร

วิศวกรควบคุมระดับสามัญวิศวกรโยธา  
ผู้จัดการส่วนบริหารงานก่อสร้าง  
บริษัท เอ็ม (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

**ฟู** เด็กสร้างบ้านตอนนี้ขอออกแนวตัดพ้อเล็กๆ เนื่องจากสื่อหลายๆ สื่อไม่ว่าจะเป็นหนังสือ สื่อสิ่งพิมพ์อื่นๆ สื่อออนไลน์ไม่ว่าจะเป็นเว็บไซต์ให้ความรู้กระทู้สอบถาม ลามไปกระทั่งแอปไลน์ มักจะมีผู้ที่มีองค์ความรู้ทั้งหลายได้ชี้แนะวิธีการตรวจสอบความเรียบร้อยก่อนโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านหรือคอนโดฯ ก็ตาม ซึ่งต้องยอมรับว่าส่วนใหญ่จะมาแนวฮาร์ดคอร์ คือ ตรวจแบบเอาให้ตายไปข้างหนึ่งเลยทีเดียว ผมเข้าใจว่าลักษณะการแนะนำเป็นไปในแนวทางนี้อาจเกิดจากประสบการณ์ที่ไม่ดีของผู้แนะนำพบเจอมา และผู้ประกอบการก็มารับผิดชอบหลังโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว (แหม! ก็ได้เงินไปแล้วนี่) จึงแนะนำบุคคลอื่นๆ ในการรักษาสีตึกที่พืงมีของตนเองก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในการซื้อบ้านหรือคอนโดฯอย่างเข้มงวด

วันนี้ผมขอจะมาแบบแหวกแนว คือ จะมากล่าวในฐานะวิศวกรคนหนึ่งที่มีความเห็นแบบไม่ได้อยู่ฝ่ายลูกค้าที่มาตรวจรับบ้านก่อนโอนกรรมสิทธิ์ และไม่ได้อยู่ฝ่ายผู้ประกอบการขายบ้าน แต่ขอแสดงความเห็นในฐานะผู้ที่มีประสบการณ์ในการทำงานบริหารงานก่อสร้างมาประมาณหนึ่ง ซึ่งได้เห็นพฤติกรรมหรือวิธีการของในการตรวจรับบ้านแล้วรู้สึกอยากนำเสนอความเห็นอีกแง่มุมหนึ่งที่อาจไม่เหมือนสื่ออื่นทั่วไปดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ซึ่งขอแจกแจงเป็นข้อๆ ดังนี้

## 1) ทดสอบแนวระดับพื้นโดยใช้ลูกแก้วโรยลงบนพื้นห้อง

วิธีนี้เป็นการตรวจสอบพื้นว่าราบได้ระดับตามแนวนอนไหม โดยเมื่อโรยลูกแก้วจำนวนหลายๆ ลูกลงบนพื้นห้อง ลูกแก้วแต่ละลูกจะต้องกระจายลงบนพื้นห้องอย่างสม่ำเสมอ และไม่กลิ้งไปกองไว้ที่มุมใดมุมหนึ่ง เพราะหากพื้นห้องเอียงไม่ได้ระดับ ลูกแก้วจะสามารถกลิ้งไปได้

วิธีการตรวจสอบแบบนี้เป็นการตรวจสอบแบบฮาร์ดคอร์มาก ๆ ผมทราบครับว่าพื้นห้องต้องราบเรียบ แต่วิธีการตรวจแบบนี้

ผู้รับเหมาก่อสร้างตายเรียบแน่นอนครับ จะให้เรียบจนลูกแก้วไม่สามารถกลิ้งได้ไปทุกตร.นิ้วเพื่อ...? อันที่จริงเราต้องการพื้นที่ใช้สอยที่เรียบเป็นระนาบไม่เอียงจนเรารู้สึกได้เท่านั้นไม่ใช่หรือ ผมคิดว่าทดลองเดินดูโดยรอบหากไม่รู้สึกรู้ว่าเอียงผมว่าก็ผ่านแล้วครับ

2) ทดสอบความเรียบของผนังปูนฉาบด้วยการใช้ไฟฉายส่องผนังเพื่อตรวจสอบความเรียบร้อย เป็นการใช้ไฟฉายช่วยส่องไปที่ผนังในมุมต่างๆ เพื่อตรวจสอบว่ามีผนังเรียบไม่เป็นคลื่น หรือการตรวจผนังปูนฉาบแบบเอาเป็นเอาตาย คล้ายกับการสแกนดูผนังปูนฉาบทุกตารางนิ้ว เรียกได้ว่าแทบจะเอาหน้าแนบกับผนังแล้วใช้ไฟฉายส่องทุกมุมไล่ดูจนทั่วทุกจุด ตรวจแบบนี้ผู้รับเหมาที่ตายเรียบเช่นกัน

ผมทราบว่าเขาต้องการผิวผนังที่สวยงาม ผิวเรียบสม่ำเสมอ แต่ก็ต้องเข้าใจว่างานฉาบปูนเป็นงาน Handmade ยากมากที่จะทำให้ได้สมบูรณ์แบบ วิธีการตรวจข้างต้นค่อนข้างจะตั้งจนเกินไป ส่วนตัวผมขอให้ความเห็นอย่างนี้ครับว่า เวลาเราอยู่อาศัยในบ้านจริงเราคงไม่เอาหน้าแนบผนังทั่วทั้งผืนเป็นแน่ ฉะนั้นผมเห็นว่าตรวจสอบ



ความเรียบของผนังด้วยการยื่นห่างจากตัวผนังอย่างน้อย 1 เมตร แล้วดูความเรียบรอยทั้งผืนผนังน่าจะเหมือนกับการใช้งานจริงมากกว่า แต่ควรให้ความสำคัญกับเรื่องดิ่ง, ฉากของผนังจะดีกว่า เพื่อที่เวลาจัดเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้านแล้วจะได้เข้ามุมได้พอดี หรือแนบชิดกับผนังได้ทั่วทั้งผืนไม่เป็นที่ร่องทางหนูให้รู้สึกตะขิดตะขวงใจ

**3) ทดสอบการกันน้ำของฉากกันน้ำโดยพ่นน้ำด้วยฝักบัวอาบน้ำทั่วทั้งบาน** คนส่วนใหญ่มักเข้าใจว่าวัสดุที่นำมาใช้ทำเป็นฉากกันน้ำไม่ว่าจะเป็นบานอะคริลิกหรือบานกระจกใสจะสามารถป้องกันน้ำได้ทั้งหมด ซึ่งสภาพการใช้งานจริงตัวบานไม่ได้มีคุณสมบัติมากขนาดนั้น แม้ฉากกันน้ำที่มีหน้าที่กันน้ำจากการใช้งานซึ่งก็ป้องกันได้ประมาณ 98% จากที่เราใช้งานอาบน้ำ แต่ร่องระหว่างบานนั่นเองเป็นช่องที่น้ำสามารถซึมผ่านออกมาได้อยู่ดี แม้ว่าจะพยายามลดโอกาสให้น้ำซึมผ่านออกมาด้วยการมีค้ำรับยางปิดบริเวณช่องว่างแต่ละที่ที่มีโอกาสแล้วก็ตาม

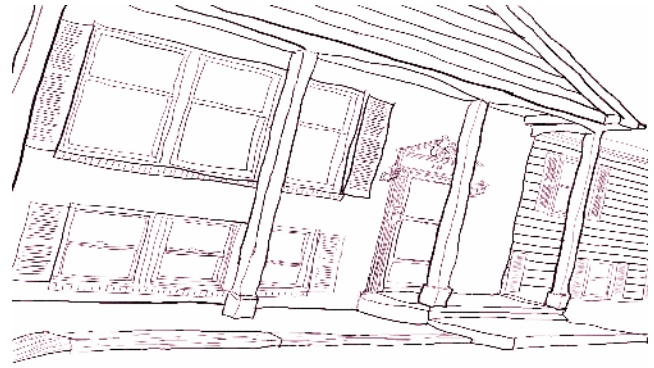
ลูกค้าบางท่านทดสอบฉากกันน้ำโดยการเปิดน้ำจากฝักบัวอาบน้ำฉีดเข้าไปในฉากกันน้ำจนทั่วบาน พอเห็นน้ำไหลซึมออกมาจากร่องก็แจ้งว่าเป็นรายการที่ต้องแก้ไข อันนี้เป็นการเข้าใจผิดเพราะน้ำที่มีแรงดันสูงจากฝักบัวปะทะโดยตรงกับตัวบานน้ำมันต้องซึมออกมาอยู่แล้วครับ อุปกรณ์ประเภทนี้ไม่ได้ถูกออกแบบออกมาให้ใช้งานแบบนั้น

**4) ทดสอบความแข็งแรงของประตูด้วยการปิดกระทกอย่างแรง** ผมเข้าใจครับว่าเราอยากรู้ว่าช่างติดตั้งประตูให้เราแข็งแรงดีไหม ไม่ใช่ใช้งานไปสักพักบานประตูตก โยก หรือหลุดออกมาเลย แต่การทดสอบความแข็งแรงด้วยวิธีดังกล่าวมันเป็นการทดสอบแบบทำลายเสียวนะครับ หมายความว่าแม้ว่าประตูจะไม่เสียหายทันทีในการทดสอบด้วยวิธีปิดกระทกแต่จะรู้ได้อย่างไรว่าประตูจะไม่ได้รับบาดเจ็บใดๆ เลยจากการทดสอบนั้น

ฉะนั้นหากต้องการทดสอบบานประตูก็ลองเปิดปิดปกติไปมาตามปกติก็พอครับ และดูรายละเอียดในการติดตั้งว่าเรียบร้อยดีไหม เช่น มีการเจาะยึดนอตตามบานพับครบถ้วนทุกตัว อุปกรณ์ถูกปิดใช้งานได้ตามปกติ บานประตูแข็งแรงได้แนวได้ระดับ ทาสีเคลือบผิวบานประตูครบถ้วนทุกจุดเท่านี้ก็เพียงพอแล้วครับ

**5) ทดสอบการติดตั้งกระเบื้องเซรามิกโดยใช้เหรียญเคาะกระเบื้องทุกแผ่น** เป็นการทดสอบว่าปูนทรายหรือปูนกาวที่ทำหน้าที่ประสานระหว่างกระเบื้องเซรามิกกับผนังได้ประสานทั่วทั้งแผ่นกระเบื้องหรือไม่ หากเราได้ยินเสียงเคาะลักษณะที่เบาๆ ดังๆ แสดงว่ามีปูนทรายอยู่ระหว่างผนัง และกระเบื้อง หากได้ยินเสียงก้องๆ ก็แสดงว่าผิวกระเบื้องบริเวณนั้นไม่มีปูนทรายทำหน้าที่ประสาน เป็นช่องอากาศอยู่บริเวณนั้น

อันที่จริงฟังจากหลักการก็ดูน่าเห็นด้วย และน่าเชื่อถือ เพียงแต่ว่าหากพบเจอว่ากระเบื้องแผ่นนั้นมีเสียงก้องแล้วควรแก้ไขไหม? เพราะสิ่งที่เรากำลังกลัวจากการที่วัสดุประสานนั้นไม่เต็มแผ่นก็คือ



กระเบื้องร่อนหลุด หรือกรณีกระเบื้องปูพื้นหากมีวัสดุทกหล่นกระแทกกระเบื้องในบริเวณที่เป็นช่องอากาศอยู่นี้ อาจทำให้กระเบื้องแตกร้าวได้ง่ายกว่าปกติ

เนื่องด้วยเทคนิคการปูกระเบื้องของช่างส่วนใหญ่จะไม่ได้ปูแบบซาลาเปา\* กันแล้ว (สมัยก่อนอาจเป็นที่นิยม) ปัจจุบันวิธีปูกระเบื้องที่เป็นวิธีมาตรฐานคือ

- **การปูแบบแห้ง** คือ การใช้ปูนกาวทาทั่วทั้งแผ่นกระเบื้องหนาประมาณ 5 มม. แล้วแปะลงบนพื้นผิวที่ขัดเรียบไว้แล้วกรณีเป็นพื้น หรือมีการฉาบปูนรองพื้นไว้แล้วกรณีเป็นผนัง

- **การปูแบบเปียก** คือ การใช้ปูนทรายเทพรับระดับเอาไว้พอลงมาๆ แล้วนำกระเบื้องมาปิดทับลงบนปูนทรายที่เตรียมไว้

ฉะนั้นหากเคาะกระเบื้องแล้วพบเสียงก้องๆ ในบริเวณขอบกระเบื้องเพียงเล็กน้อย หรืออยู่ในบริเวณที่ยากต่อการเกิดวัสดุไปหล่นกระแทก ส่วนตัวผมเห็นว่าไม่น่าจะมีปัญหาอะไร เพราะการสั่งรื้อเปลี่ยนกระเบื้องหากไม่มีความจำเป็น มีโอกาสเสี่ยงหลายประการไม่ว่าจะเป็นเศษฝุ่นละอองที่ฟุ้งกระจายจากการแก้งาน งานพื้น ผนัง บริเวณนั้นจะชำรุดเนื่องจากต้องมีการทุบสกัดนำกระเบื้องแผ่นเดิมออกเพื่อแก้ไข มีโอกาสสีกระเบื้องที่นำมาเปลี่ยนเพี้ยนจากเดิมเนื่องจากเป็นกระเบื้องที่ผลิตคนละ lot ฯลฯ

แม้จะไม่มีมาตรฐานกำหนดที่เป็นที่ยอมรับกันทั่วไป ส่วนตัวผมเห็นว่าหากพบเสียงก้องจากการใช้เหรียญเคาะกระเบื้องเกิดขึ้นที่ระยะ 5% โดยรอบของขนาดกระเบื้อง และอยู่ในตำแหน่งที่มีความเสี่ยงน้อยในการมีวัสดุตกกระแทก ผมเห็นว่าไม่คุ้มค่าที่ต้องแก้ไขงานกระเบื้องครับ

สำหรับตอนนี้ขอแค่นี้ก่อนแล้วกันครับ ไว้โอกาสหน้าจะมาบ่น...เสียเล่าให้ฟังต่อ

\* **วิธีปูกระเบื้องแบบซาลาเปา** คือ การปั้นปูนทรายเป็นก้อนแปะไว้ที่กลางแผ่นกระเบื้องแล้วกดกระเบื้องลงบนพื้น ซึ่งทำให้บริเวณมุมกระเบื้องไม่มีปูนทรายทำหน้าที่ประสาน ทำให้เกิดความเสียหายเรื่องกระเบื้องแตกมุม

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