



# ไปตรวจรับมอบ 2 ห้องคอนโดฯ

นิพนธ์ ลักษณ์อดิสร

วิศวกรควบคุมระดับสามัญวิศวกรโยธา ผู้จัดการส่วนบริหารงานก่อสร้าง บริษัท เอเชียน เพรีฟเฟอร์รี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



**ต่อ** อากบับที่แล้ว

5) ข้อนี้ถือเป็นเคล็ดไม่ลับที่ผมไม่เคยเห็นใครเขาแนะนำกันเลย ทั้งที่มันเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งเลยที่เดียวที่จะทำให้การตรวจรับงานเป็นไปได้อย่างราบรื่น นั่นคือการแสดงน้ำใจของคุณด้วยการเตรียมขนมมณเฑียร หรือของฝากเล็กๆ น้อยๆ ให้กับพนักงานโครงการที่มาบริการท่าน ทั้งส่วนพนักงานขายและส่วนงานก่อสร้าง ผู้อ่านบางท่านอาจจะต่อว่าผมอยู่ในใจว่าทำไมต้องแนะนำให้ไปเอาอกเอาใจพนักงานเหล่านี้ทั้งที่มันเป็นหน้าที่ของพวกเขาอยู่แล้วที่ต้องบริการและแก้ไขงานจนกว่าเราจะพอใจ ผมอยากให้ผู้่านที่คิดแบบนี้ครับ ลองเปลี่ยนทัศนคติเสียใหม่และเอาใจเขามาใส่ใจเราดูนะครับ มนุษย์จะทำงานได้ดีก็ต่อเมื่อมีแรงจูงใจในการทำงานสูงซึ่งนี่ก็เป็นวิธีหนึ่งที่คุณสามารถสร้างแรงจูงใจให้กับ

พวกเขา จริงอยู่ที่ป็นหน้าที่ของพนักงานบริการที่ต้องดูแลเอาใจใส่ลูกค้า แต่หากคุณแสดงน้ำใจต่อพวกเขาบ้าง รับรองเลยว่าพวกเขาจะตอบแทนคุณเป็นทวีคูณแบบเกินคุ้มครับ

การนัดช่วงเวลาตรวจสอบผมแนะนำว่าควรนัดตรวจในช่วงเช้า เนื่องจากจะได้มีเวลาตรวจสอบมากเพียงพอและหากมีรายการแจ้งซ่อมที่สามารถดำเนินการได้โดยใช้เวลาไม่มากทางหน้างานจะได้ดำเนินการแก้ไขให้เลยในทันทีและระหว่างการตรวจสอบหากพบจุดที่ต้องแก้ไขบริเวณไหนจะต้องทำการจดบันทึกไว้ทันทีและนำเทปขาว สติกเกอร์ติดไว้บริเวณจุดที่แจ้งซ่อมงานไว้ด้วย เพื่อป้องกันการหลงลืม การตรวจสอบที่ผมเห็นว่าควรให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก คือ เรื่องระบบอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้แก่ระบบไฟฟ้า สุขาภิบาล ฯลฯ โดยเรียงลำดับการตรวจสอบดังนี้

## 1. ระบบไฟฟ้า

1.1 ตู้ Load ไฟฟ้า “ทำการตรวจสอบว่า Breaker แต่ละลูกควบคุมวงจรไฟฟ้าย่อยถูกต้องหรือไม่” ซึ่งโดยปกติทั่วไปจะแยกวงจรเป็นวงจรไฟแสงสว่าง วงจรสวิตซ์ไฟฟ้า วงจรปลั๊กไฟฟ้า วงจรเครื่องปรับอากาศ ฯลฯ ในบางโครงการอาจแยกย่อยออกเป็นแต่ละส่วนของพื้นที่ใช้สอยภายในห้อง เราต้องทำการตรวจสอบว่าแต่ละวงจรที่ Breaker ควบคุมนั้นเป็นไปตามที่กำหนดไว้หรือไม่ โดยการสับ Breaker ย่อยแต่ละวงจรลง แล้วทำการตรวจสอบดูว่าไม่มีกระแสไฟฟ้าผ่านอุปกรณ์แต่ละวงจรที่กำหนดไว้ เช่น เราจะทดสอบวงจรปลั๊กไฟฟ้า ให้เราทำการสับ Breaker ที่ควบคุมวงจรปลั๊กไฟฟ้างลง แล้วนำไดร์เป่าผมไปเสียบปลั๊กไฟฟ้าทุกจุด ไดร์เป่าผมจะต้องไม่สามารถทำงานได้เนื่องจากไม่มีกระแสไฟฟ้าไหลไปจ่ายที่ปลั๊กไฟฟ้า จากนั้นทำการสับ Breaker ขึ้นไปแล้วทำการทดสอบโดยนำไดร์เป่าผมไปเสียบปลั๊กไฟฟ้าทุกจุด จะต้องมีการไหลไฟฟ้าเพื่อทำให้ไดร์เป่าผมทำงานได้ เป็นต้น “โดยแต่ละ Breaker ย่อยจะต้องมีป้ายบอกชื่อวงจรที่ควบคุมไว้ถูกต้องด้วย” ที่เราต้องตรวจสอบเพื่อเป็นการทดสอบเบื้องต้นว่าการเดินสายไฟฟ้าภายในห้องให้เป็นไปตามที่ได้ออกแบบไว้ เพราะหากเกิดเหตุที่ต้องซ่อมแซมแก้ไข หรือทางเจ้าของห้องต้องการต่อเติมระบบไฟฟ้า ช่างที่มาซ่อมจะได้ทำการตัดกระแสไฟฟ้าได้ถูกต้อง

1.2 อุปกรณ์ไฟฟ้า “ทำการตรวจสอบอุปกรณ์ไฟฟ้าอื่นๆ เช่น สวิตซ์ ปลั๊กไฟฟ้า พัดลมระบายอากาศ เต้าไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ ฯลฯ ที่ทางโครงการติดตั้งไว้ให้ใช้งานได้ปกติหรือไม่” เราต้องทำการตรวจสอบ



เปิด-ปิดอุปกรณ์แต่ละตัวว่าสามารถทำงานตามที่กำหนดไว้ ว่าจะจะเป็นคอมไฟในแต่จุด พัดลมระบายอากาศ เต้าไฟฟ้าทั้งนี้ให้ตรวจสอบดูด้วยว่าทางโครงการจะต้องเลือกยี่ห้อของอุปกรณ์ไฟฟ้าต่างๆ ตามเงื่อนไขสัญญา หากโครงการติดตั้งเครื่องปรับอากาศให้ ให้ทำการเปิดเครื่องปรับอากาศทดสอบความเย็นเป็นเวลาอย่างน้อย 30 นาทีและสังเกตการระบายน้ำของเครื่องปรับอากาศดูว่ามีผิดปกติหรือไม่ ส่วนเรื่องสัญญาณโทรศัพท์และโทรศัพท์ก็ให้ทำการตรวจสอบจำนวนจุดและตำแหน่งติดตั้งว่าเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาหรือไม่ จากนั้นก็ทำการทดสอบสัญญาณให้สามารถใช้งานได้ ตามมาตรฐาน

## 2. ระบบสุขาภิบาล

2.1 งานสุขภัณฑ์ "ตรวจสอบจำนวนตำแหน่งและรูปแบบของสุขภัณฑ์รวมถึงอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ในห้องน้ำถูกต้องเหมาะสมเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย" นอกจากนี้จะต้องทำการตรวจสอบสภาพสินค้าให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ไม่ชำรุดแตกร้าว และติดตั้งถูกต้องแข็งแรง ผมขออธิบายลงรายละเอียดการทดสอบการใช้งานสุขภัณฑ์หลักดังนี้

- 1) โถส้วม ทำการทดสอบกดชักโครก (Flush) ดูว่าสามารถทำความสะอาดได้ปกติหรือไม่และสังเกตดูว่ามีน้ำรั่วซึมบริเวณรอยต่อของโถส้วมกับพื้นห้องน้ำหรือไม่ ทั้งนี้อาจใช้สี (หรือน้ำยาอุทัยทิพย์) หยดลงใส่น้ำในโถส้วม เพื่อให้สังเกตเห็นง่ายขึ้นหากมีการรั่วซึมของน้ำ
- 2) สายอ่อนฉีดชำระ ทดสอบการใช้งานดูว่าปกติหรือไม่ อีกทั้งสังเกตดูว่าเมื่อไม่ได้

กดใช้งานมีน้ำรั่วซึมบริเวณรอยต่อหรือไม่ ตามมาตรฐานที่ติดตั้งสายฉีดชำระควรมีวาล์วควบคุมเรียกว่า Stop valve เป็นวาล์วควบคุมน้ำเข้า-ออกสายฉีดชำระอีกชั้นหนึ่ง ประโยชน์เจ้า Stop valve คือ สามารถปิดน้ำได้ในกรณีที่มีการซ่อมสายฉีดชำระ ซึ่งหากข้อกำหนดของโครงการกำหนดให้มี อย่าลืมทดสอบ Stop valve ด้วยว่าเมื่อหมุนปิดแล้วต้องไม่มีน้ำรั่วซึมออกมา

3) อ่างล้างหน้า ทดสอบเปิดก็อกน้ำอ่างล้างหน้าให้น้ำไหลแรงที่สุด ตรวจสอบดูการระบายน้ำ จากนั้นทำการอุดรูระบายน้ำด้วยจุกปิดสะอาดอ่างและเปิดน้ำจนเกือบเต็มอ่างล้างหน้า ทิ้งไว้ประมาณ 5-10 นาที สังเกตดูว่าต้องไม่มีน้ำรั่วซึมจากรอยต่อต่างๆ จากนั้นดึงจุกปิดรูระบายน้ำออก พร้อมทั้งสังเกตการระบายน้ำดูว่าเป็นไปตามปกติหรือไม่ และให้สังเกตตามรอยต่อของท่อและอุปกรณ์ต่างๆ ให้ละเอียดอีกครั้งด้วยว่าไม่มีน้ำรั่วซึม

4) ก็อกน้ำ ลองทำการเปิดปิดก็อกน้ำดูหลายๆ ครั้งว่าทำงานปกติหรือไม่ น้ำไหลแรงเป็นปกติไหม

5) การระบายน้ำของพื้นห้องน้ำและระเบียง ทำการตรวจสอบโดยการเติมน้ำใส่ถึงน้ำและทำการราดน้ำลงบนพื้น สังเกตการไหลระบายน้ำของน้ำว่าระบายน้ำได้โดยสะดวกหรือไม่และมีน้ำขังอยู่ที่พื้นหรือไม่ หากมีน้ำขังจะต้องทำการแก้ไขความลาดเอียงของพื้นให้มีความลาดสม่ำเสมอ

## 3. ประศู-หน้าตา

อุปกรณ์ประศู-หน้าตาต่างๆมีรายละเอียดที่ต้องตรวจสอบค่อนข้างมาก เพื่อให้เข้าใจง่ายขอสรุปเป็นหัวข้อต่างๆ ดังนี้

1) จำนวนและตำแหน่งบานประศู-หน้าตา จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ผู้ซื้อที่มีสิทธิ์สามารถยกเลิกสัญญาได้

2) ยี่ห้อ หรือรุ่นที่ใช้จะต้องเป็นไปตามที่ระบุในเงื่อนไขสัญญา หากในสัญญาระบุยี่ห้อ Brandname แต่กลับนำอุปกรณ์ No name มาใช้ เรายินฐานะผู้บริโภคสามารถแจ้งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ทันที เพราะหากเป็นยี่ห้อที่ไม่สามารถเทียบเท่ากันได้ก็แสดงถึงระดับคุณภาพที่ต่างกัน แต่ในกรณีที่เป็ยี่ห้อหรือรุ่นที่มีระดับชั้นคุณภาพที่สามารถเทียบเท่ากันได้เราก็ต้องเปิดใจยอมรับ เพราะในการจัดซื้อจัดจ้างไม่สามารถระบุยี่ห้อเฉพาะเจาะจงเพียงยี่ห้อเดียวได้ หรือที่เราเรียกว่าล็อกสเปค (Locked spec) เพราะทาง Supplier จะทำการโกงราคาขายกับทางโครงการโดยทันที

3) ชนิดและขนาดของบานประศู-หน้าตา เราต้องทำการตรวจสอบว่าชนิดของประตูที่ทางโครงการเลือกใช้ถูกต้อง เช่น บานประตูไม้จริง บานประตูไม้อัด บานประตูพีวีซี บานประตู MDF ฯลฯ หรือบานหน้าต่างอลูมิเนียมสีต่างๆ (ราคาที่แตกต่างกัน) รวมถึงขนาดของบานประศู-หน้าตาด้วย

หากคุณมีคำถาม ปัญหา อยากเข้ามา ร่วมแบ่งปันประสบการณ์เกี่ยวกับเรื่องงานก่อสร้าง หรือมีข้อเสนอแนะ ดิชม ผมยินดีรับฟังผ่านทางอีเมลล์ kobdeksangban@yahoo.co.th ครับ

อ่าน ต่อฉบับหน้า

หากคุณมีคำถาม ปัญหา อยากเข้ามา ร่วมแบ่งปันประสบการณ์เกี่ยวกับเรื่องงานก่อสร้าง หรือมีข้อเสนอแนะ ดิชม ผมยินดีรับฟังผ่านทางอีเมลล์ kobdeksangban@yahoo.co.th ครับ