

ตรวจรับบ้านก่อน โอนแบบผู้ไม่รู้

วิญญู วานิชศิริโรจน์

กุมภาพันธ์ 2550

สารบัญ

สารบัญ	2
เกริ่นนำ.....	3
นิติกรรมประกาศ.....	5
กรอบความคิด	6
ส่วนที่ต้องตรวจสอบ.....	7
อุปกรณ์ที่ต้องเตรียม	8
วิธีการตรวจสอบ.....	12
เตรียมตัวก่อนตรวจรับบ้าน	12
พื้นที่นอกบ้าน	14
โครงสร้าง	15
หลังคา	18
พื้น.....	19
ผนัง	21
ฝ้าเพดาน	22
ช่องเปิด.....	23
ระบบไฟฟ้า.....	24
ระบบสุขาภิบาล	26
วิธีการบันทึกข้อมูล.....	30
รายการตรวจสอบ.....	32
สิ่งที่ควรขอเพิ่มก่อนลงนามรับบ้าน	37
ภาคผนวก	39
แบบฟอร์มเพื่อใช้สำหรับบันทึกการตรวจสอบบ้านก่อนรับโอน	39



เกริ่นนำ

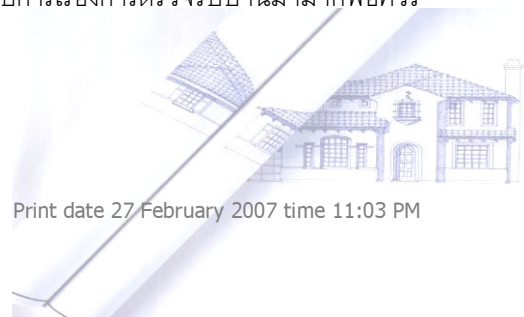
ในงานนิทรรศการเรื่องการออกแบบและการก่อสร้างที่จัดโดยสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ ประจำปี พ.ศ. 2549 นั้นจัดขึ้นตั้งแต่วันที่ 2 ถึงวันที่ 7 พฤษภาคม ในปีดังกล่าวนั้น นอกจากจะมีการจัดแสดงวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างใหม่ๆที่น่าสนใจมากมายแล้ว กิจกรรมอีกเรื่องหนึ่งที่ทางสมาคมสถาปนิกฯ ได้จัดขึ้นในทุกปี ซึ่งเป็นที่สนใจและให้ประโยชน์กับประชาชนทั่วไปเป็นอย่างมากอีกเรื่องหนึ่งคือการเปิดบุท “หมอบ้าน” ซึ่งกิจกรรมนี้เป็นการเปิดโอกาสให้สถาปนิกอาสาและวิศวกรใจดีทั้งรุ่นเล็กและรุ่นใหญ่ได้มีโอกาสทำประโยชน์กับสังคมและได้ใกล้ชิดประชาชนมากขึ้น โดยกิจกรรมนี้มีการบริการจากอาสาสมัครต่างๆทั้งในการให้คำปรึกษา ตอบคำถาม และรักษาอาการ “บ้านป่วย” ให้กับบุคคลทั่วไปในวงกว้าง

ผู้เขียนเป็นผู้หนึ่งซึ่งอยู่ในกลุ่มอาสาสมัคร “หมอบ้าน” และทำหน้าที่นี้ในงานสถาปนิกฯ มานานกว่า 5 ปีแล้ว โดยได้ตอบคำถามและให้แนวทางการปัญหาต่างๆที่เกี่ยวกับบ้านและที่อยู่อาศัยในประเด็นที่หลากหลายและมากมายหลายหัวข้อ โดยที่หนึ่งในคำถามยอดฮิตจากประชาชนที่เข้ามาปรึกษาคือ เวลาจะต้องไปตรวจรับบ้านที่ซื้อไว้จะมีวิธีการตรวจสอบอย่างไรจึงจะไม่ถูกเจ้าของโครงการหรือผู้รับเหมาโกง หรือจะอย่างไรให้แน่ใจว่าบ้านที่ตรวจรับและโอนมาแล้วจะไม่พบปัญหาในภายหลัง

ซึ่งเป็นประเด็นที่ทำให้ทางสมาคมสถาปนิกสยามฯ จึงได้จัดการสัมมนาขึ้นในเรื่อง “การตรวจรับบ้านก่อนโอน” เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนในเรื่องดังกล่าว การสัมมนานี้จัดโดยกลุ่มสถาปนิกอาสาและวิศวกรใจดีกลุ่มเดียวกันกับที่เป็นหมอบ้านในงานสถาปนิกฯ ในครั้งนี้นั่นเอง ผู้บรรยายในการสัมมนาคั้งนั้นประกอบด้วย คุณสหัชชัยมัย ประยูร อาจารย์ ชนิกันต์ ยัมประยูร และ อาจารย์อามาล ภัคดิธรรม ซึ่งเป็นที่น่าเสียดายเป็นอย่างยิ่งที่ผมไม่ได้มีส่วนร่วมในการบรรยายเรื่องดังกล่าว เนื่องจากต้องเป็นผู้บรรยายในการสัมมนาเรื่อง “รายการประกอบแบบมาตรฐานสำหรับอาคารพักอาศัย” ที่ทางผู้จัดงานได้จัดขึ้นในเวลาใกล้เคียงกัน

ได้ทราบข้อมูลมาว่าการบรรยายเรื่อง “การตรวจรับบ้านก่อนโอน” ในครั้งนั้นเป็นที่สนใจจากประชาชนทั่วไปอย่างล้นหลาม มีผู้เข้าฟังจนล้นออกมาจากห้องประชุม มีการซักถามข้อสงสัยจากผู้ฟังจนเกินเวลาที่กำหนดไว้เดิมมากกว่าหนึ่งชั่วโมง ซึ่งแสดงให้เห็นว่าหัวข้อนี้เป็นเรื่องที่ประชาชนให้ความสนใจเป็นอันมาก

จากที่ผู้เขียนเป็นผู้หนึ่งที่มีประสบการณ์ตรงเกี่ยวกับการตรวจรับบ้านของตัวเองมาแล้วหลายหลัง นับตั้งแต่เมื่อสี่สิบปีก่อนผู้เขียนต้องตรวจรับบ้านหลังแรกที่คุณแม่ไว้ซึ่งบ้านหลังนั้นเป็นบ้านแบบทาวนเฮาส์สูงสามชั้นตั้งบริเวณถนนสุขุมวิท และอีกห้าปีต่อมายังได้มีโอกาสไปตรวจรับบ้านแฝดชั้นเดียวที่ตัวผู้เขียนซื้อไว้แถวถนนลาดพร้าว และเมื่อแปดปีที่แล้วก็มีโอกาสตรวจรับบ้านเดี่ยวสองชั้นอีกหนึ่งหลังแถวถนนรามอินทรา และเมื่อเร็วๆนี้เองคือประมาณสองปีก่อนก็เพิ่งตรวจรับอาคารชุดบริเวณถนนสุขุมวิทของตนเองมาหมาดๆ ดังนั้นผู้เขียนจึงถือได้ว่าผู้เขียนเป็นผู้หนึ่งที่มีประสบการณ์เรื่องการตรวจรับบ้านมามากพอควร และยังได้ตรวจรับบ้านที่มีรูปแบบแตกต่างและหลายหลายอีกด้วย



นอกจากนั้นผู้เขียนยังเป็นผู้ตอบกระทู้และรวบรวมข้อมูลเรื่องวิธีการตรวจรับบ้านลงในบล็อกของตัวเองที่พันทิพ <http://www.bloggang.com/mainblog.php?id=winyou> ซึ่งปรากฏว่าเป็นกระทู้ที่มีคนสนใจเข้ามาชมมากมาย และหลายท่านในเว็บบอร์ดพันทิพได้ลองเอาวิธีการที่ผมนำเสนอไว้ในวันไปปฏิบัติอีกด้วย

จากข้อมูลเหล่านี้ทำให้ผมเชื่อว่าความรู้เหล่านี้น่าจะเป็นประโยชน์กับประชาชนทั่วไป ทำให้เมื่อ พียอดเยี่ยมเทพทรานนท์ ให้โอกาสผมได้จัดรายการวิทยุหมอบ้านแทนท่าน ในในช่วงวันเสาร์ที่ 13, 20 และ 27 พฤษภาคม พ.ศ.2549 เวลา 14:00-16:00น. ที่สถานีวิทยุ F.M.96.5 MHz. ผมจึงตั้งใจที่จะพูดหัวข้อเรื่อง **“การตรวจรับบ้านก่อนโอนสำหรับผู้ไม่รู้”** ซึ่งในครั้งนั้นผมได้พูดออกอากาศหัวข้อนี้โดยแบ่งสองตอนคือ วิธีการตรวจรับบ้าน และการตรวจรับอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมพักอาศัย

หลังจากที่ได้ออกอากาศไปแล้วปรากฏว่าหัวข้อนี้เป็นหัวข้อหนึ่งที่ผู้ฟังสนใจเป็นอันมากเพราะมีการกล่าวถึงในเนื้อหาดังกล่าวหลายๆในการออกอากาศครั้งหลังๆ แต่ด้วยข้อจำกัดของสื่อทางวิทยุซึ่งเป็นการอธิบายเพียงการใช้คำพูดทำให้ผู้ฟังหลายท่านไม่สามารถทำความเข้าใจในเนื้อหาที่ผมได้บรรยายไว้ได้อย่างชัดเจน หลายๆท่านไม่สามารถจดข้อมูลที่ผมนำเสนอได้ทัน ดังนั้นเพื่อเป็นการแก้ปัญหาดังกล่าวผมจึงคิดว่าควรจะทำบทความโดยรวบรวมประสบการณ์และข้อมูลที่ผมมีอยู่ให้เป็นรูปเล่มและเป็นเอกสาร ทั้งนี้เพื่อให้ประชาชนที่ต้องการข้อมูลเหล่านี้นำไปใช้งานสามารถทำได้ง่ายขึ้น ผมในฐานะผู้เขียนคาดว่ากระทู้ทำการในครั้งนี้น่าจะเป็นประโยชน์กับสังคมโดยรวมเป็นวงกว้างมากขึ้น

เนื้อหาหลักของการเขียนบทความในครั้งนี้อยู่ที่ผู้เขียนเน้นให้ความสนใจกับท่านผู้อ่านและเจ้าของบ้านที่เป็นบุคคลธรรมดาที่ไม่ได้ร่ำเรียนมาทางสายช่างก่อสร้าง ดังนั้นแนวทางที่เขียนจึงไม่ได้เน้นการให้ข้อมูลและวิธีการตรวจสอบที่เป็นเรื่องทางเทคนิคมากๆ ทั้งนี้เพื่อที่ว่าคนทั่วไปจะสามารถนำหลักการและวิธีการที่ผมนำเสนอไปใช้งานได้โดยไม่ลำบากนัก

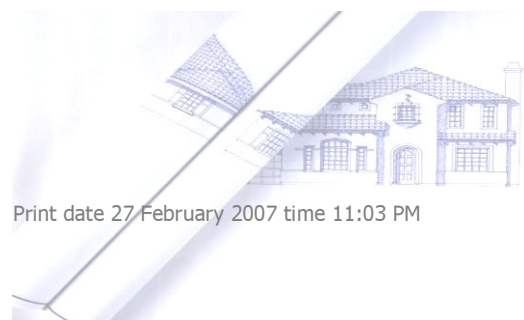
สำหรับความดีใดๆที่เกิดจากบทความนี้ผู้เขียนขอมอบให้กับสังคมของเรา ซึ่งถ้าความดีนี้สามารถทำให้สังคมของเราดีขึ้นแม้เพียงสักเล็กน้อยผู้เขียนก็พอใจแล้ว แต่ถ้ามีความผิดพลาดใดๆเกิดขึ้นจากบทความนี้ผู้เขียนขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น

เขียนที่บ้านบนชั้นที่สี่ของอาคารคอนโดมิเนียมแถว ถนนสุขุมวิท



นายวิญญู วานิชศิริโรจน์

ปีกุน เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550



นิตินกรรมประกาศ

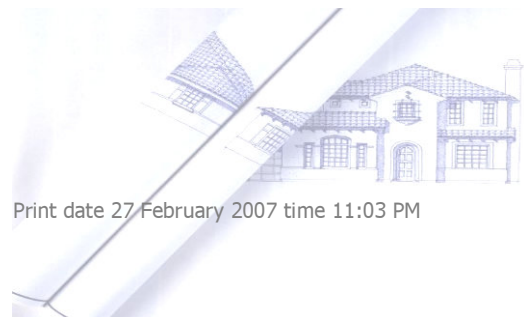
การที่ผมในฐานะผู้เขียนสามารถเขียนหนังสือเล่มนี้จนจบได้นั้นนอกจากแรง"ฮึด" ของตัวเองที่ต้องต่อสู้กับโรค "ซีเกียจ" ที่มีอยู่แล้ว กำลังใจและความช่วยเหลืออีกส่วนหนึ่งซึ่งอาจจะพูดได้ว่าเป็นส่วนใหญ่ก็นั้น มาจาก พี่ๆ น้องๆ เพื่อนๆ และ ผู้คนที่อยู่รอบข้างของผมที่คอยช่วยเหลือและให้แนวคิดต่างๆจนทำให้ผมสามารถผลิตผลงานที่สามารถจับต้องได้ฉบับนี้

ท่านแรกซึ่งผู้เขียนขอประกาศเอาไว้ในบรรทัดแรกนี้คือ **พียอดเยี่ยม เทพธวานนท์** ผู้ซึ่งทำให้ผู้เขียนมีโอกาสได้ทำประโยชน์ให้กับสังคมในฐานะของหมอบ้านทั้งในงานสถาปนิกของสมาคมสถาปนิกสยามฯ มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 ถึงปัจจุบัน นอกจากนั้นท่านผู้นี้ยังเป็นผู้ให้ความรู้ด้านการก่อสร้างมากมายกับตัวผู้เขียนทั้งทางตรงและทางอ้อม

ท่านถัดมาที่ผมจะกล่าวถึงต่อไปจะมาเป็นกลุ่มคณะทำงานประกอบไปด้วย **คุณสหวิษ ยิ้มประยูร** และ **อาจารย์ ชนิกันต์ ยิ้มประยูร** ผู้เป็นภรรยา โดยคณะบุคคลนี้รวมไปถึง **อาจารย์อามาล ภัคดีธรรม** ทั้งสามท่านได้ส่งข้อมูลที่ได้นำไปในการบรรยายภายในงานอาชีพที่ผ่านมาให้กับผู้เขียน ซึ่งข้อมูลดังกล่าวเป็นประโยชน์อย่างมากต่อการเขียนบทความในครั้งนี้

อีกท่านหนึ่งคือท่านที่ใช้ชื่อว่า "ว่านน้ำ" ซึ่งเป็นสมาชิกในเว็บบอร์ด ซายคา พันทิพอดคอม ซึ่งเป็นผู้รวบรวม กระทั่งเรื่องตรวจรับบ้านจากหลายๆแหล่งเข้าไว้ด้วยกันและอนุญาตให้ผู้เขียนนำข้อมูลและรูปภาพจากกระดานและบล็อกของท่าน มาประกอบการทำรายงานฉบับนี้อีกด้วย

และที่ขาดไม่ได้คือครอบครัวของผู้เขียนซึ่งทั้งภรรยาและลูกสาวเป็นผู้ให้กำลังใจในทุกเรื่องอยู่เบื้องหลัง จนกระทั่งบทความนี้สำเร็จลงในที่สุด



กรอบความคิด

ในการตรวจสอบบ้านที่เราทำสัญญาซื้อไว้แล้วนั้น ท่านเจ้าของบ้านจะต้องตรวจสอบการก่อสร้างบ้านนั้นเป็นระยะๆ เรียกได้ว่าตั้งแต่เริ่มมีการตอกเสาเข็มบ้านเลยก็เดียว แต่เพื่อให้บทความนี้มีความกระชับและตรงประเด็นที่วางไว้ ผู้เขียนจึงขอขีดกรอบการนำเสนอไว้เฉพาะ **การให้คำแนะนำเจ้าของบ้านในการตรวจสอบงานขั้นสุดท้ายก่อนจะลงนามรับบ้าน** ซึ่งขั้นตอนนี้มีความสำคัญและต้องใช้ความละเอียดถี่ถ้วนมากในการพิจารณา เนื่องจากเมื่อท่านเจ้าของบ้านผ่านขั้นตอนนี้ไปแล้ว ท่านจะต้องลงนามในเอกสารรับมอบบ้านเพื่อจะผ่านไปสู่อขั้นตอนสุดท้ายในการซื้อบ้านคือการไปโอนบ้านและที่ดินที่กรมที่ดินนั่นเอง

นอกจากนั้นคำแนะนำต่างๆในการเขียนบทความครั้งนี้ จะเน้นเรื่องการตรวจสอบเฉพาะสิ่งที่มองเห็นได้จากภายนอกเท่าที่ผู้ซื้อบ้านซึ่งเป็น **ประชาชนธรรมดา** สามารถดำเนินการได้เป็นสำคัญ ไม่ได้วางเป้าหมายว่าจะบอกวิธีให้ท่านผู้อ่านเปลี่ยนตนเองเป็น นายช่าง หรือ นางช่าง นางสาวช่าง ที่สามารถ “รู้” “พูด” ดูส่วนประกอบภายในของบ้านเพื่อตรวจสอบระบบต่างๆของอาคารอย่างมืออาชีพ

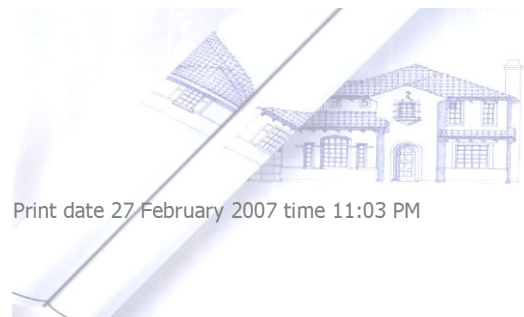
ดังนั้นจากกรอบแนวคิดในการเขียนบทความที่กล่าวมาข้างต้น เอกสารนี้จึงพยายามเขียนให้อ่านแล้วสามารถเข้าใจได้ **ง่ายๆ** และแสดงแนวทางการทำงานแบบทีละขั้น ทีละตอน อย่าง **ช้าๆ** ซึ่งสำหรับผู้ที่ไม่มีอาชีพในเรื่องเหล่านี้เมื่ออ่านแล้วอาจจะรู้สึกว่เนื้อหาบางส่วนบางตอน ง่ายเกินไป หรือ ยืดเยื้อเกินไป ก็ต้องขอให้ท่านผู้อ่านทำความเข้าใจตามที่ได้ประกาศเจตนารมณ์ไว้ ณ. ที่นี้แล้ว



ส่วนที่ต้องตรวจสอบ

เพื่อให้การตรวจสอบบ้านสามารถครอบคลุมในทุกประเด็นและทุกบริเวณ เราจึงควรแบ่งเรื่องที่จะต้องตรวจสอบออกเป็นระบบย่อยๆเสียก่อนเพื่อให้ง่ายต่อการทำงาน ซึ่งในบทความนี้ผู้เขียนขอแบ่งการตรวจสอบบ้านออกเป็นทั้งหมดเก้าระบบ โดยมีรายละเอียดของแต่ละระบบดังนี้

1. **พื้นที่นอกตัวบ้าน** จะรวมพื้นที่นอกตัวอาคารทั้งหมด เช่น รั้ว เสาเรียง ผนังภายนอกอาคารทั้งหมด รวมทั้งดินถม การตรวจสอบเบื้องต้นควรตรวจสอบในสัญญาด้วยว่าผู้ขายได้พูดถึงของแถมต่างๆที่ทางโครงการจะจัดให้ผู้ซื้อ เช่น บางโครงการอาจจะแถมการจัดสวน ปูหญ้า หรือปลูกต้นไม้ให้กับผู้ซื้อ เป็นต้น แต่โดยปกติแล้วอย่างน้อยที่สุดโครงการควรจะต้องถมดินและปรับระดับพื้นที่บริเวณรอบบ้านให้กับท่านเจ้าของบ้าน
2. **โครงสร้าง** การตรวจสอบระบบนี้ไม่ได้เน้นเฉพาะเรื่องความแข็งแรง แต่ต้องเน้นเรื่องของคุณภาพของโครงสร้างในการรับน้ำหนักบรรทุกที่ถูกต้องอีกด้วย
3. **หลังคา** การตรวจสอบโดยหลักๆของระบบนี้คือการป้องกันน้ำฝนรั่วเข้าภายในบ้าน รวมถึงความสะอาดเรียบร้อยของวัสดุหลังคา
4. **พื้น** เป็นเรื่องสำคัญมากเรื่องหนึ่งเนื่องจากเป็นส่วนที่เราต้องสัมผัสโดยตรงมากที่สุดเพื่อเปรียบเทียบกับส่วนอื่นๆของบ้าน
5. **ผนัง** เป็นบริเวณที่ต้องใช้เวลาในการตรวจสอบมากที่สุดเพราะเป็นส่วนของบ้านที่มีพื้นที่มากที่สุดนั่นเอง
6. **ฝ้าเพดาน** ต้องตรวจสอบทั้งในบริเวณชั้นล่างและชั้นบน(ถ้ามี) รวมไปถึงฝ้าเพดานภายนอกอีกด้วย
7. **ช่องเปิด** ได้แก่ ประตู หน้าต่าง ช่องแสง รวมถึงช่องเปิดอื่นๆ เช่น เกล็ดระบายนอกอาคาร อิฐแก้ว เป็นต้น
8. **ระบบไฟฟ้า** ต้องตรวจสอบตั้งแต่ มิเตอร์ไฟฟ้า ถึง ปลั๊กไฟฟ้า สวิตช์ไฟฟ้า ดวงโคม แฉงไฟฟ้าหลัก สายโทรศัพท์ สายสัญญาณโทรทัศน์ และอาจรวมไปถึง ระบบสายล่อฟ้า(ถ้ามี) เป็นต้น
9. **ระบบสุขาภิบาล** ประกอบด้วยระบบท่อน้ำประปา ท่อน้ำฝน ท่อน้ำทิ้ง ท่อส้วม บ่อพัก บ่อส้วม เป็นต้น



อุปกรณ์ที่ต้องเตรียม

เพื่อให้การตรวจรับบ้านนั้นสะดวกขึ้น ผู้เขียนขอแนะนำให้ท่านเจ้าของบ้านนำอุปกรณ์ติดตัวไปในวันที่ตรวจรับบ้าน 14 ถึง 17 รายการดังนี้ โดยที่จำนวนของอุปกรณ์ที่เตรียมไปนั้นจะมากหรือน้อยขึ้นกับความชำนาญของผู้ตรวจรับบ้านนั่นเอง

1. กระดาษจดข้อมูล

แนะนำให้ใช้กระดาษแบบมีบรรทัดขนาด เอ4 ที่แนะนำเป็นกระดาษมีเส้นบรรทัดเพื่อให้สามารถจดข้อมูลได้สะดวกและเป็นระเบียบ ที่แนะนำเป็นกระดาษขนาด เอ4 เพื่อประโยชน์ในการถ่ายสำเนานั้นเอง ทั้งนี้ได้จัดเตรียมตัวอย่างแบบฟอร์มแปล่าที่มีหัวข้อและรายการ แสดงไว้ในภาคผนวกของบทความนี้แล้ว โดยท่านผู้อ่านสามารถพิมพ์แบบฟอร์มหรือถ่ายเอกสารแบบฟอร์มห้ดังกล่าวออกมาเพื่อนำไปใช้งานได้ทันที

2. อุปกรณ์สำหรับบันทึก

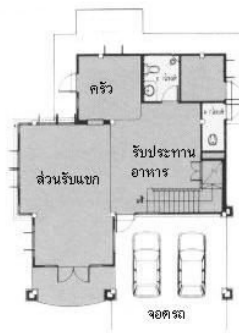
เช่น ดินสอ ปากกา รวมถึงยางลบหรือที่ลบคำผิดแล้วแต่จะสะดวกของแต่ละท่าน



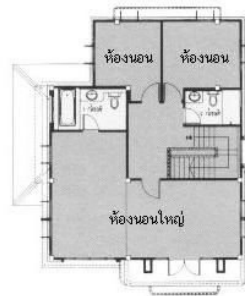
3. ผังแบบแปลนของบ้าน

มีความสำคัญมากสำหรับใช้ในการตรวจรับบ้านซึ่งข้อมูลนี้อาจจะขอได้จากผู้ขาย ถ้าท่านหาแบบที่เป็นแบบก่อสร้างไม่ได้ให้ท่านถ่ายสำเนาแบบบ้านจากใบโฆษณาาก็พอจะใช้แก้ขัดไปได้บ้าง

ถ้าแบบที่เราได้มานั้นไม่ได้แสดงขอบเขตที่ดิน ให้เราเขียนเส้นขอบเขตที่ดินและถนนหน้าบ้านลงไปแบบด้วย และให้ใส่สัญลักษณ์ทิศเหนือให้ชัดเจนบนผังอาคารว่าด้านใดเป็นทิศเหนือซึ่งข้อมูลที่ใส่เพิ่มทั้งหมดนี้จะทำให้เราสามารถอ้างอิงถึงบริเวณต่างๆที่เราต้องการสื่อสารได้ง่ายและชัดเจนยิ่งขึ้น



แปลนชั้นล่าง



แปลนชั้นบน

รูปภาพที่ 1 ตัวอย่างแปลนที่ได้จากใบโฆษณาขายบ้านซึ่งสามารถนำมาใช้ในการทำเอกสารตรวจสอบบ้านแทนแบบก่อสร้างที่บางครั้งอาจจะไม่สามารถหาได้

4. อุปกรณ์ทำเครื่องหมาย

สำหรับการทำเครื่องหมายจุดที่มีปัญหาที่มีขนาดเล็ก ซึ่งช่วยให้เราสามารถถ่ายภาพ ตำแหน่งของจุดบกพร่องได้ชัดเจนและแน่นอนยิ่งขึ้น เครื่องหมายดังกล่าวยังเป็น ประโยชน์สำหรับการอ้างอิงเมื่อพนักงานของโครงการจะมาซ่อมแซมจุดบกพร่องได้ง่าย ยิ่งขึ้น อุปกรณ์ที่แนะนำให้ใช้มีหลายชนิด ได้แก่ เทปพันสายไฟ และชอล์ก

ข้อดีของเทปพันสายไฟนั้นคือ มีสีที่เด่นชัด และเมื่อติดบนผิวของพื้นหรือผนังไว้แล้วใน เวลาลอกออกในภายหลังจะไม่ทำให้พื้นผิววัสดุของตัวบ้านเสียหาย

ทั้งนี้ถ้าท่านหาเทปพันสายไฟไม่ได้ อาจจะใช้ชอล์กเขียนกระดานดำแทนก็ได้ แต่ ชอล์กมีข้อด้อยคืออาจจะเขียนไม่ติดบนบางพื้นผิว และบางพื้นผิวเมื่อใช้ชอล์กเขียนลง ไปแล้วไม่สามารถลบออกให้สะอาดได้ เช่นผนังฉาบปูนทาสีที่ไม่ได้ทาสีที่มีคุณภาพ ดี เมื่อทำความสะอาดจะทิ้งรอยไว้ เป็นต้น



รูปภาพที่ 2 ตัวอย่างวิธีใช้เทปพันสายไฟสำหรับการ แสดงตำแหน่งที่เราต้องการให้แก้ไข

5. คัตเตอร์หรือกรรไกร

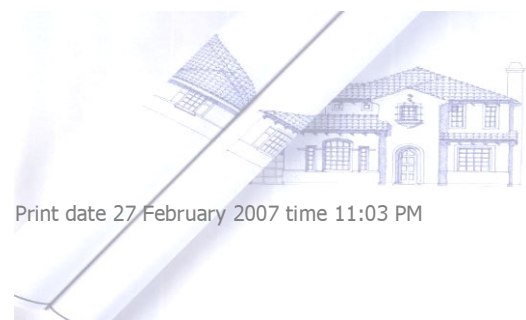
ใช้สำหรับตัดเทปสายไฟ หรือถ้าเราสามารถดึงเทปด้วยมือได้ก็ไม่ต้องนำอุปกรณ์นี้ไป

6. ไฟฉาย

ใช้เพื่อฉายไฟส่องดูตามจุดต่างๆที่แสงสว่างไม่พอ เช่นบริเวณเหนือฝ้าเพดาน ภายใน ช่องท่อต่างๆ ที่มักจะมีแสงสว่างน้อยจนมองไม่เห็นได้ไม่ชัดเจนเพียงพอ

7. ถังน้ำ

ขนาดกลางหรือขนาดเล็กหรืออาจจะใช้ภาชนะที่สามารถใส่น้ำแทนก็ได้ ซึ่งถังน้ำนี้เราสามารถใช้เป็นที่ใช้สำหรับอุปกรณ์ต่างๆที่เราจะนำไปตรวจได้ด้วย



8. เศษผ้า

ไว้ใช้ตรวจบริเวณที่น้ำซึมและเช็ดมือที่เปื้อนสิ่งสกปรกต่างๆ รวมถึงใช้อุดช่องระบายน้ำเพื่อ
ขังน้ำไว้ในบริเวณต่างๆ เพื่อตรวจสอบประสิทธิภาพของการระบายน้ำได้อีกด้วย



รูปภาพที่ 3 แสดงตัวอย่างการใช้เศษผ้าเพื่ออุดช่องระบายน้ำเมื่อต้องมีการตรวจสอบระบบน้ำ

9. ไม้ตรงยาวๆ

เช่น ไม้หน้าสามที่ใส่ให้ตรงแล้ว หรือไม้บรรทัดยาวๆ ที่ขายตามร้านเครื่องเขียน ความ
ยาวประมาณ 60 เซนติเมตร (หรือสองฟุต) ขึ้นไป อุปกรณ์นี้ใช้สำหรับการตรวจสอบ
ระนาบต่างๆ ว่ามีความเรียบเสมอกันหรือไม่

10. ลูกแก้วหรือลูกเหล็ก

เพื่อตรวจสอบทางลาดเอียงต่างๆ ว่ามีการลาดเอียงหรือไม่

11. ขนมอบั้ง

ขนมอบั้งปอนด์ขาวสักสี่ห้าแผ่น เป็นตัวแทนสิ่งปฏิญ์ สำหรับการตรวจสอบการไหลเวียน
ของระบบชักโครก ให้เลือกแบบที่ไม่มีขอบขนมอบั้งหรือจะใช้วิธีจิกเฉพาะด้านในขนมอบั้ง
ไปใช้ก็ได้

12. กล้องถ่ายรูป

ใช้บันทึกภาพของจุดที่ต้องการให้โครงการฯ ทำการแก้ไข ถ้าใช้กล้องถ่ายภาพเป็น
ดิจิตอลจะทำให้เราทำรายการส่งเจ้าของโครงการได้สะดวกยิ่งขึ้น

การบันทึกภาพควรบันทึกภาพโดยเรียงตามลำดับให้ตรงกับรายการที่เราจดไว้เพื่อไม่ให้
เกิดความหลังลืมนว่าเป็นภาพถ่ายเรื่องใดและเราต้องอ้างอิงกับรายการใดในภายหลัง

13. อุปกรณ์ไฟฟ้าที่เสียบ
กับระบบไฟฟ้าบ้าน

เช่น โคมไฟฟ้า หรือ อุปกรณ์ไฟฟ้าที่สามารถเสียบกับปลั๊กไฟฟ้าเพื่อทดสอบว่าระบบ
ไฟฟ้านั้นใช้งานได้หรือไม่

14. โทรศัพท์บ้านอย่างน้อย
2 เครื่องแบบใช้ถ่ายไฟ
ฉายเพื่อขยายสัญญาณ

ใช้ตรวจสอบระบบสายโทรศัพท์ภายในบ้านถ้ามีระบบนี้ติดตั้งในบ้าน หัวเครื่องโทรศัพท์
ที่มาใช้ตรวจสอบนี้ต้องเป็นเครื่องโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อกันภายในโดยไม่ต้องอาศัย
สัญญาณจากภายนอก



15. ไขควงตรวจสอบระบบไฟฟ้า

ไขควงประเภทนี้ช่างไฟฟ้าใช้ตรวจสอบว่าจุดใดมีไฟฟ้าจุดใดไม่มีไฟฟ้า สามารถใช้ตรวจสอบระบบสายดินและการต่อสายไฟที่ผิดประเภท **การใช้งานอุปกรณ์นี้ต้องฝึกหัดใช้งานกับผู้รู้ก่อนจึงจะไม่เป็นอันตรายในขณะที่ใช้งาน**

ถ้าท่านขาดความชำนาญหรือไม่แน่ใจในความสามารถของตัวเอง ขอให้ท่านงดการตรวจสอบในเรื่องนี้



รูปภาพที่ 4 ไขควงตรวจสอบระบบไฟฟ้า ซึ่งเมื่อจิ้มที่แหล่งจ่ายไฟฟ้าแล้วกดที่ปลายด้ามจะมีไฟสว่างขึ้นที่ตรงกลางด้าม

16. ไขควงสี่แฉกและสองแฉก

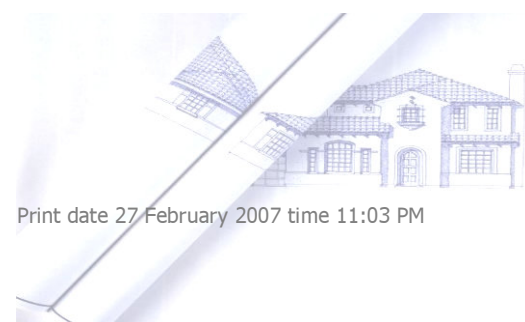
เลือกขนาดพอเหมาะสำหรับการไขหน้ากากของไฟฟ้าได้อย่างเหมาะสม

ถ้าท่านขาดความชำนาญหรือไม่แน่ใจในความสามารถของตัวเอง ขอให้ท่านงดการตรวจสอบในเรื่องนี้

17. ถุงมือยางและรองเท้ายาง

ใช้สำหรับเวลาตรวจระบบไฟฟ้าเพื่อไม่ให้ไฟฟ้าที่อาจจะลัดวงจรวิ่งเข้าร่างกายเพื่อความปลอดภัย

ถ้าท่านขาดความชำนาญหรือไม่แน่ใจในความสามารถของตัวเอง ขอให้ท่านงดการตรวจสอบในเรื่องนี้



วิธีการตรวจสอบ

เตรียมตัวก่อนตรวจรับบ้าน

มีคำพูดประโยคหนึ่งที่ผมมักบอกให้ท่าน "ว่าที่เจ้าของบ้าน" ทุกคนต้องไว้ใจให้แม่นยำขึ้นใจคือ **"บ้านไม่พร้อมห้ามลงชื่อรับบ้านเด็ดขาด"** ทั้งนี้เพราะว่าที่เจ้าของบ้านหลายๆท่านหลงลืมของ เซลล์ขายบ้านหรือเฟอร์นิเจอร์บ้านจัดสรรที่ไม่มีคุณธรรมที่มักเกลี้ยกล่อมคนชื่อว่า **"พี่เซ็นรับบ้านไปก่อนเถอะ เดี่ยวน้องจะมาซ่อมให้หมดเลยทุกอย่าง"** ถ้าเจอแบบนี้ให้ตอบกลับไปว่า **"น้องซ่อมให้ก่อนซิแล้วพี่จะเซ็นให้ทุกอย่าง"** หรือถ้าเขามาพูดว่า **"พี่ก็คิดมากไปได้ คนอื่นๆ เค้กลงชื่อรับบ้านไปหมดแล้ว มีแต่พี่คนเดียวแหละที่ยังไม่ลงชื่อ"** ก็ให้ตอบไปว่า **"พี่ยังไม่สบายใจ คนอื่นสบายใจแล้วก็ให้เขาเซ็นไปเถอะพี่รอได้"** **"ทำไมต้องเหมือนคนอื่น?"** หรือถ้าเป็นคำพูดว่า **"บ้านมีประกันตั้งปีหนึ่ง พี่ก็ลงชื่อไปเถอะไปเถอะ"** **"บ้านก็มีประกันอยู่แล้ว"** ลองตอบแบบนี้ดูนะครับ **"ส่วนที่รับประกันเอาไว้ใช้บริการซ่อมส่วนที่ยังตรวจไม่เจอวันนี้ ตอนนี้ขอให้ซ่อมส่วนที่เจอให้เสร็จก่อนดีกว่านะ"** ฯลฯ

เหตุผลที่ผมบอกเสมอว่า ท่านห้ามลงนามรับบ้านถ้าท่านยังไม่แน่ใจในสินค้าที่ท่านจะซื้อ ก็เพราะ ก่อนลงชื่อรับบ้าน อำนาจในการสั่งแก้ไขต่างๆยังเป็นของท่าน แต่ถ้าวันใดท่านลงชื่อรับบ้านไปแล้ว อำนาจในการสั่งการใดๆของท่านจะหมดไปโดยสิ้นเชิง คำพูดของคนเหล่านั้นที่พูดกับท่านจะเป็นแค่ **"ลมปาก"** เท่านั้น คือผ่านมาแล้วก็ผ่านไป โดยประสบการณ์ตรงของผมเขียนมีผู้ชายบ้านจัดสรรน้อยรายมากๆ ที่จะกลับมารับผิดชอบในตัวบ้านของลูกบ้านที่เจ้าของบ้านลงนามรับบ้านแล้วหรือโอนไปแล้ว แม้แต่บริษัทขายบ้านที่ใหญ่ที่สุดของประเทศเราที่ผมเคยเป็นลูกค้าในอดีต เมื่อผมได้ลงนามรับบ้านไปแล้วเจ้าหน้าที่ของบริษัทแห่งนั้นก็ทำที่เปลี่ยนจากจากหน้ามือเป็นแผ่นหลัง เปลี่ยนจากคนที่กระตือรือร้นที่จะช่วยเหลือลูกค้าแก้ปัญหากลายเป็นคนที่มีอาการเฉื่อยชาและไม่สนใจเกือบจะทันทีหลังจากที่ผมจรดปากกาลงนามบนแบบฟอร์มรับบ้าน ดังนั้นไม่ว่าจะมี **"ลมปาก"** ของใครผ่านหูของท่านขอให้ท่านเจ้าของบ้านต้องประโยคนี้ไว้ให้ขึ้นใจเสมอว่า **"บ้านไม่พร้อมห้ามลงชื่อรับบ้าน"**

ก่อนจะไปตรวจรับบ้านควรรศึกษาสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำไว้รวมทั้งใบโฆษณาของโครงการว่ามีเงื่อนไขต่างๆอย่างไรบ้าง โดยเฉพาะผลประโยชน์ต่างๆที่ทางโครงการสัญญาจะซื้อจะขายจะให้ท่าน ขอให้เราจดข้อมูลนั้นขึ้นมาให้หมดเพื่อนำมาประกอบในรายงานการตรวจสอบบ้าน ทั้งนี้เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของตัวเอง

ต่อไปนี้เรามาพูดถึงแผนการตรวจสอบบ้านที่เราได้ซื้อไว้แล้วกันต่อไป สิ่งแรกที่เราจะต้องดำเนินการคือการวางแผนนัดวันตรวจรับบ้าน เรื่องแรกคือเราควรจะพยายามนัดตรวจรับบ้านตั้งแต่ช่วงเช้าๆ ทั้งนี้เพื่อให้เรามีเวลาในการตรวจสอบบ้านได้ทั้งวัน โดยเฉพาะท่านที่ซื้อบ้านที่มีขนาดใหญ่ควรหาวันและเวลาที่ว่างอย่างน้อยหนึ่งวันในการทำเรื่องนี้ ไม่

แนะนำการตรวจรับบ้านเวลาเย็นหรือกลางคืนเนื่องจากเวลาที่เหลืออยู่น้อยเกินไปและอาจจะมีแสงสว่างไม่เพียงพอที่จะตรวจสอบข้อบกพร่องของงานก่อสร้างได้ทั้งหมด

การนัดตรวจรับบ้านอย่าลืมทำนัดกับเจ้าหน้าที่ให้ชัดเจนและต้องโทรศัพท์ยืนยันก่อนวันตรวจทุกครั้งเพื่อไม่ให้เสียเวลาของทั้งสองฝ่าย ถ้าเราแน่ใจว่าเราไม่เลื่อนการตรวจรับบ้านแน่ๆ เราควรทำเป็นหนังสือแจ้งทางโครงการเพื่อป้องกันการผิดพลาด สำหรับการตรวจรับบ้านไม่จำเป็นต้องให้เจ้าหน้าที่อยู่กับเราตลอดเวลาเพราะประเด็นใหญ่ที่ต้องให้มีการทำนัดชัดเจนคือ ต้องการคนมาเปิดบ้านให้เราเข้าไปตรวจได้เป็นสำคัญ ส่วนเจ้าหน้าที่จะอยู่กับเราหรือไม่อยู่กับเราในระหว่างการตรวจไม่ใช่เรื่องสำคัญเพราะรายการตรวจสอบและขอให้แก้ไขนั้น เราต้องจัดทำเป็นรายการชัดเจนเรียบร้อยอยู่แล้ว

การตรวจสอบบ้านไม่ควรไปคนเดียวควรไปกันอย่างน้อยสองท่านเพื่อให้คนหนึ่งเป็นตรวจสอบ อีกคนทำการบันทึกและหรือถ่ายภาพ ไม่ควรเอาเด็กเล็กไปด้วยเพราะจะมีความวุ่นวายมากกว่าจะได้ผลของงานจากการตรวจสอบบ้าน

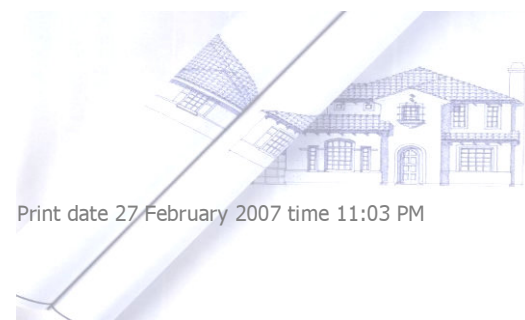
เราามาเริ่มขบวนการตรวจรับบ้านกันเลยดีกว่า สิ่งแรกที่ต้องปรับวิธีการตรวจสอบที่คนส่วนใหญ่มักจะใช้กันคือคนทั่วไปมักจะตรวจสอบงานโดยการมองไปมองมารอบๆ ไปๆ มาอย่างสะเปะสะปะ ไม่ใช่ระเบียบและระบบ ซึ่งวิธีการนี้ทำให้การตรวจสอบเป็นไปด้วยความสับสน เมื่อต้องจดบันทึกรายการมักจะขาดๆ เกินๆ บางครั้งก็ไม่แน่ใจว่าตรวจสอบครบถ้วนแล้วหรือไม่

วิธีการที่ผู้เขียนแนะนำให้ใช้นั้นผู้เขียนได้แนวคิดมาจากรายการทางทีวีครั้งหนึ่งเมื่อประมาณปลายปีที่ (พ.ศ. 2549) แล้ว รายการนั้นเป็นสารคดีถึงชาวสารคดีโดยมีคุณสุทธิชัย หยุ่น เป็นพิธีกร คุณสุทธิชัยได้ไปทำสารคดีเกี่ยวกับเรือบรรทุกเครื่องบินของสหรัฐอเมริกาซึ่งเข้ามาจอดพักที่อ่าวไทย ในรายการครั้งนั้นมีการนำเสนอเรื่องการดูแลคาดฟ้าของเรือบรรทุกเครื่องบินที่จะต้องทำเป็นประจำทุกวันโดยใช้ทหารทั้งหมดยืนตั้งแถวเรียงหน้ากระดานเดินตรวจสอบความเรียบร้อยของคาดฟ้าที่เป็นทางขึ้นลงของเครื่องบิน โดยการตรวจแบบเดินสวนสนามกวาดสายตาไปที่ละนิ้วไล่ตั้งแต่ท้ายเรือไปหัวเรือ ซึ่งทำให้ทุกพื้นที่ไม่สามารถรอดสายตาจากการตรวจสอบไปได้อย่างแน่นอน

ดังนั้นวิธีที่แนะนำในการตรวจรับบ้าน เราก็ควรทำแบบเดียวกันแม้ว่าเราจะไม่สามารถหาคนมาตั้งแถวและกวาดสายตาไปอย่างทหารเรือของสหรัฐอเมริกาก็ตาม แต่เราสามารถเลียนแบบการตรวจสอบโดยการใช้คนน้อยแต่ได้ผลเช่นเดียวกัน คือการใช้วิธีกวาดตาเดินตรวจบ้านไล่ไปที่ละพื้นที่ จากหน้าบ้านแล้วเดินไปรอบบ้านทิศทางเดียวที่ละส่วนที่ละพื้นที่ไม่ต้องย้อนกลับไปกลับมา เสร็จแล้วจึงไล่เข้าไปในบ้านที่ละห้องๆ ไม่ใช่ใช้วิธีการเดินตรวจแบบไม่มีทิศทาง และในแต่ละพื้นที่ที่ทำการตรวจสอบให้เราตรวจสอบให้ครบทุกระบบที่เรากล่าวไว้ตั้งแต่บนแรกทั้งเก้าระบบ

สรุปง่ายๆคือ การตรวจสอบให้ตรวจสอบเป็นพื้นที่ๆ แต่เรื่องที่ตรวจสอบในแต่ละพื้นที่ให้ตรวจสอบเป็นระบบไปให้ครบถ้วนนั่นเอง และเพื่อให้เกิดความแน่ใจว่าเราตรวจสอบได้ครบถ้วนจริงๆให้ท่องประโยคที่ว่า **“พื้น ผนัง ฝ้า ช่อง ไฟ น้ำ”** ให้ขึ้นใจ ซึ่งแต่ละคำจะทำให้เราสามารถตรวจสอบทุกส่วนได้ครบถ้วนแน่นอน คำตามรายการนี้แม้ว่าจะขาดคำไปหลายระบบเช่น “ส่วนนอกบ้าน” ซึ่งถือว่าเป็นบริเวณที่เราต้องตรวจสอบเป็นบริเวณแรกอยู่แล้ว และคำว่า “หลังคา” ก็ให้ถือว่าให้ใช้คำว่า “ฝ้า” แทน ส่วนคำว่า “โครงสร้าง” นั้นให้ใช้คำว่า “พื้น” และ “ผนัง” ทดแทนไปนั่นเอง

ถัดจากนี้จะเป็นการให้คำอธิบายในการตรวจสอบแต่ละระบบโดยละเอียด



พื้นที่นอกบ้าน

สำหรับการตรวจสอบพื้นที่นอกตัวบ้านนั้น บ้านบางหลังจะมีเรื่องให้ตรวจสอบมาก บ้านบางหลังก็มีเรื่องตรวจสอบน้อย ขึ้นกับลักษณะของบ้านและพื้นที่ดินของบ้านแต่ละหลัง สำหรับเรื่องที่เราควรจะตรวจสอบมีดังนี้

รั้วและประตูรั้ว ส่วนนี้ถือเป็นด่านแรกและหน้าตาของบ้านเลยทีเดียว เจ้าของบ้านหลายหลังในหมู่บ้านจัดสรรเมื่อย้ายเข้ามาอยู่แล้วมักตัดสินใจที่จะเปลี่ยนรั้วและประตูรั้วก่อนส่วนอื่นๆของบ้านเนื่องจากต้องการให้รั้วและประตูรั้วของตนมีหน้าตาแตกต่างจากเพื่อนบ้านที่อยู่รอบๆ ผู้เขียนเชื่อว่าคงจะมาจากต้องการให้บ้านตนเองแตกต่างเพื่อนบ้านนั่นเอง

ถึงแม้ว่าท่านมีแผนที่จะเปลี่ยนรั้วหรือประตูรั้วในภายหลัง การตรวจสอบอย่างละเอียดในส่วนนี้จะลดความปวดหัวในภายหลังไปได้มากอย่างแน่นอน

องค์ประกอบแรกที่เราควรจะตรวจสอบคือประตูรั้ว ประตูรั้วที่ดีจะต้องเปิดปิดได้โดยสะดวก ถ้าเป็นบานเปิดเวลาเปิดปิดบานจะต้องไม่หนักและเปิดปิดได้ง่าย อีกทั้งเวลาปล่อยให้บานประตูดังกล่าวอยู่นิ่งๆ ตัวประตูจะต้องไม่เคลื่อนตัวได้เอง เรียกว่าถ้าเปิดค้างไว้ตรงไหนประตูก็ควรจะหยุดอยู่ตรงนั้น ถ้าเป็นประตูรั้วแบบบานเลื่อน เวลาเลื่อนจะต้องไม่ฝืด ให้ลองพยายามผลักเข้าๆออกๆหลายครั้งเพื่อให้แน่ใจว่าประตูรั้วไม่ตกค้างง่ายๆ ซึ่งอาการตกค้างนั้นแสดงว่า ล้อของรั้วเล็กไปหรือรางที่ทำมาเล็กไม่พอ หรืออาจจะเกิดจากการติดตั้งรางไม่ได้ระดับ

ปกติแล้วประตูรั้วมักทำด้วยเหล็ก สิ่งสำคัญที่ต้องตรวจสอบคือการทาสีซึ่งสำคัญมากในการป้องกันสนิมให้กับเหล็กที่ทำประตูรั้ว สีที่ทาต้องทาสีสม่ำเสมอทั่วทุกพื้นที่ของผิวเหล็ก รอยต่อต่างๆต้องได้รับการทาสีอย่างครบถ้วน ต้องไม่มีส่วนใดที่เห็นเนื้อของเหล็กโดยไม่มีสีเคลือบอยู่ และต้องไม่มีเห็นสนิมเกาะอยู่บนส่วนใดๆของประตูรั้ว เป็นต้น

ส่วนต่อไปในการตรวจสอบประตูรั้วคือ “กลอนประตู” ถ้าประตูรั้วนั้นใช้ระบบกลอน ต้องให้แน่ใจว่ากลอนทุกตัวกลอนได้อย่างสะดวกและต้องไม่ฝืนเวลาลงกลอน ถ้าเป็นสายยูดึงให้ช่องของสายยูดึงตรงกัน สามารถคล้องสายยูดึงหรือปิดแผ่นเหล็กช่องสำหรับคล้องกุญแจนั้นได้โดยสะดวก

สำหรับประตูรั้วแบบใช้กลอนชนิดเสียบลงพื้น ควรให้โครงการเจาะรูที่พื้นให้สามารถลงกลอนได้ทั้งในขณะที่ยังประตูรั้วอยู่ตำแหน่งปิดประตูและตำแหน่งที่ประตูรั้วนั้นเปิดค้าง ซึ่งถ้ามีการเพิ่มรูเจาะสำหรับการเปิดค้างจะเพิ่มความสะดวกสบายในการใช้งานของท่านเจ้าของบ้านมากขึ้น รูที่เจาะที่พื้นคอนกรีตควรต่อรองให้โครงการใช้ท่อพีวีซีฝังไว้ในพื้นเป็นปลอกสำหรับลงกลอน ซึ่งจะช่วยให้อายุและทำให้ของรูที่พื้นคอนกรีตดูเรียบร้อยมากขึ้น

ส่วนที่เราจะตรวจสอบต่อไปคือบริเวณรั้วบ้าน ลักษณะของการก่อสร้างรั้วที่ถูกต้องคือรั้วต้องไม่เอียง ไม่ล้ม ไม่มีรอยร้าว สีที่ทาหรือวัสดุที่ใช้บุผิวรั้วต้องดูเรียบร้อยสวยงาม ไม่มีรอยสกปรกต่างๆจากการก่อสร้างปรากฏให้เห็น

สำหรับดินถมรอบบ้าน ดินที่ถมต้องถมเต็มพื้นที่ อย่างน้อยต้องมีการปรับระดับของดินบริเวณรอบบ้านให้อยู่ในลักษณะเรียบหรือเป็นเนินที่สวยงาม ไม่ควรมีหลุมบ่อ ไม่มีเศษวัสดุก่อสร้างหลงเหลือในพื้นที่มากโดยเฉพาะเศษปูนก่อสร้างใหญ่ๆต้องให้ทางโครงการเก็บออกไปให้หมด เพราะเศษปูนเหล่านี้ถ้าทิ้งไว้จะมีผลต่อการปลูกต้นไม้และจัดสวนในภายหลัง

ถ้าโครงการมีการสัญญาว่าจะปลูกหญ้าหรือต้นไม้บริเวณบ้าน ควรให้โครงการลงมือปลูกในภายหลัง เมื่อใกล้เวลาที่เราจะย้ายเข้ามาอยู่ ไม่ควรให้ปลูกหญ้าทันทีเพราะสนามหญ้าจะขาดการดูแลในช่วงที่ยังไม่มีใครอยู่บ้าน รวมทั้งถ้ามีการปลูกหญ้าไปแล้ว เราจะไม่สามารถตรวจสอบสภาพดินเดิมได้ว่ามีสภาพเศษปูนมากน้อยเพียงใด ในวันที่โครงการนำต้นไม้ที่แถมถ้ามีการสัญญาไว้ให้ตรวจสอบดูดินของตนนั้นด้วยว่าได้เอาแผ่นพลาสติกหรือตาข่ายพลาสติกออกทั้งหมดก่อนนำลงดิน การทิ้งแผ่นพลาสติกหรือตาข่ายไว้จะมีผลให้ต้นไม้ไม่เติบโต และต้นไม้บางต้นอาจจะตายไปเลยก็ได้

จุดสำคัญอีกอย่างหนึ่งของการตรวจสอบเรื่องงานภายนอกคือการระบายน้ำภายนอก ควรตรวจสอบว่ามีรางระบายน้ำหรือจุดสำหรับการระบายน้ำอยู่รอบตัวที่ดิน หรืออย่างน้อยควรมีแนวทรางให้น้ำไหลไปในทิศทางที่ไม่ไหลกลับเข้าหาตัวบ้าน น้ำทิ้งทั้งหมดต้องมีวิธีที่จะระบายออกจากที่ดินของเราได้เร็วที่สุด ควรสอบถามแนวทางการระบายน้ำของพื้นที่ดินของเรากับเจ้าหน้าที่โครงการ ถ้าเจ้าหน้าที่ที่มารับหน้าเราในวันนั้นไม่สามารถตอบคำถามของเราได้ ให้ทำบันทึกคำถามทิ้งไว้และขอให้โครงการหาผู้รู้ตอบคำถามของเรา

ถ้าเราสามารถเข้าไปตรวจสอบบ้านหลังฝนตกใหม่ๆ จะเห็นปัญหาเรื่องนี้ได้อย่างชัดเจนยิ่งขึ้นว่าการไหลของน้ำจะไหลไปในทิศทางใด นอกจากนั้นถ้ารางระบายน้ำของบ้านท่านไม่ใช่ระบบรางเปิด ถ้าเป็นระบบท่อระบายน้ำควรจะต้องมีปากที่น้ำที่มีฝาเปิดเพื่อการซ่อมบำรุงรักษาทุกระยะ 12 เมตรและทุกจุดที่เปลี่ยนทิศทางของท่อ

ที่จอดรถเป็นอีกพื้นที่หนึ่งที่เราต้องตรวจสอบเรื่องการลาดเอียงของพื้น ซึ่งต้องให้มีการลาดเอียงเพียงพอต่อการไหลของน้ำฝนที่สาดเข้ามา เพื่อที่ว่าในเวลาฝนตกหรือหลังฝนตกน้ำฝนจะไม่ขังในบริเวณที่จอดรถ วิธีการตรวจสอบให้นำถังที่เตรียมมาใส่น้ำแล้วเทลงพื้นที่จอดรถดูว่าน้ำไหลเข้าหรือออกจากตัวบ้านหรือจะใช้ลูกแก้วที่เตรียมมาลองกลิ้งบนพื้นนั้นเพื่อดูว่าลูกแก้วจะกลิ้งไปในทิศทางใด

พื้นผิวของที่จอดรถต้องเรียบเสมอไม่มีหลุมบ่อหรือผิวขรุขระ ไม่มีรอยซ่อมโดยการใช้น้ำมันทรายการซ่อมแซมพื้นถนนต้องใช้คอนกรีตเสมอ เนื่องจากการใช้น้ำมันทรายซ่อมแซมนั้นตัวปูนทรายไม่มีความแข็งแรงเพียงพอต่อการใช้งานเป็นถนนและที่จอดรถยนต์ โดยที่เมื่อมีการใช้งานไปนานๆปูนทรายที่ใช้ซ่อมนั้นจะเกิดการแตกร้าวและหลุดร่อนไปในที่สุด

รางระบายน้ำหน้าบ้านก็มีความสำคัญเช่นเดียวกัน บนถนนหน้าบ้านจะมีรางระบายน้ำที่สามารถระบายน้ำฝนได้ดี สามารถรับน้ำทั้งหมดที่ไหลออกจากตัวบ้านโดยไม่ท่วมขัง รางระบายน้ำที่ถนนต้องมีเพียงพอกับการระบายน้ำฝนที่ตกตามปกติ การตรวจสอบเรื่องนี้ให้ใช้ถังน้ำตักน้ำราดลงพื้นที่ต่างๆรอบบ้านในปริมาณน้ำที่มากพอสมควรแล้วให้ท่านเจ้าของบ้านดูความเร็วของการระบายน้ำว่ามีความซ้ำเร็วเพียงใด

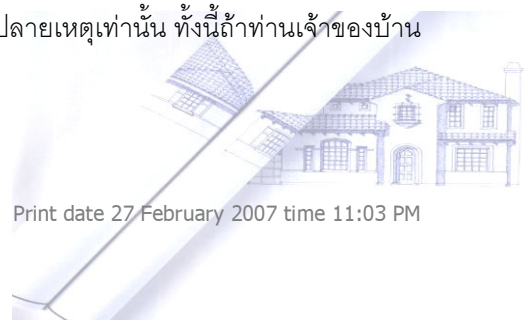
สำหรับการตรวจสอบผนังภายนอก ถ้าเป็นงานทาสีให้ตรวจสอบหารอยร้าวต่างๆ ทั้งรอยใหญ่และเล็กว่ามีรอยร้าวอยู่ที่ใดบ้าง ให้ท่านจดบันทึกและถ่ายรูปให้ชัดเจน โดยเฉพาะรอยแตกเนื่องจากปูนฉาบไม่ดีต้องตรวจสอบดูอย่างละเอียด

สีที่ทาผนังต้องมีความสม่ำเสมอเรียบร้อย ถ้าเป็นวัสดุปูนผิวภายนอกอื่นๆ ก็ให้ตรวจสอบดูว่าเรียบร้อยสวยงาม วัสดุตกแต่งต้องไม่แตกบิ่น และไม่มีร่องรอยสกปรกจากการก่อสร้าง เป็นต้น

ส่วนวัสดุปูพื้นบริเวณภายนอกให้สังเกตความเรียบร้อยของผิว ทั้งนี้การตรวจสอบอาจจะไม่ต้องเข้มข้นเท่ากับพื้นภายในบ้านเนื่องจากเราจะสวมรองเท้าเดินบนพื้นเสมอ ทั้งนี้วิธีการตรวจสอบพื้นผิวภายในบ้านจะกล่าวโดยละเอียดในหัวข้อเรื่องพื้นต่อไป

โครงสร้าง

การตรวจสอบเกี่ยวกับโครงสร้างนั้นเราจะต้องตรวจสอบตั้งแต่เริ่มการก่อสร้างบ้าน การตรวจสอบโครงสร้างในวันตรวจรับบ้านนั้นสามารถทำได้ดูที่ปลายเหตุเท่านั้น เนื่องจากเมื่อบ้านสร้างเสร็จแล้วส่วนของโครงสร้างทั้งหมดจะถูกปกปิดด้วยส่วนตกแต่งต่างๆไปทั้งหมด เช่น เสาและคานจะถูกฉาบทับด้วยปูนฉาบ พื้นก็ถูกปูทับด้วยวัสดุปูพื้น โครงหลังคาถูกปูทับด้วยกระเบื้องหลังคา เป็นต้น ดังนั้นปัญหาโครงสร้างที่เราตรวจพบจึงเป็นแค่อาการปลายเหตุเท่านั้น ทั้งนี้ถ้าท่านเจ้าของบ้านพบว่าบ้านของท่านมีปัญหาทางโครงสร้างจริง การแก้ไขต่างๆจะเป็นเรื่องใหญ่ทั้งสิ้น

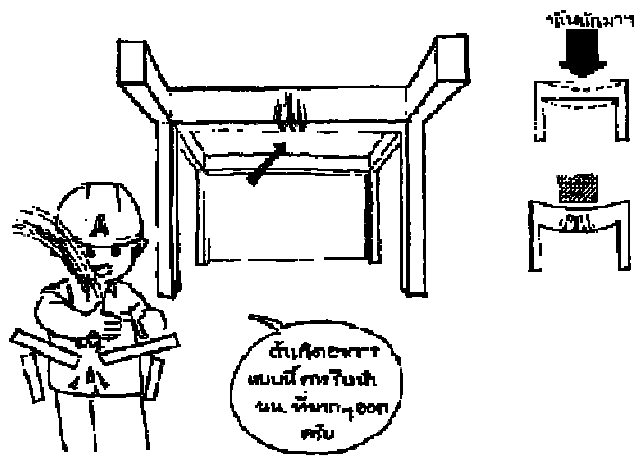


แต่ทั้งนี้เพื่อให้บทความนี้ครบถ้วนในการตรวจสอบบ้านเราจึงไม่อาจจะละเลยเรื่องการตรวจสอบโครงสร้างของบ้าน โดยผู้เขียนขอแนะนำเสนอข้อมูลเอาไว้ในบทความนี้ไว้พอเป็นสังเขป เพื่อที่ว่าเมื่อท่านเจ้าของบ้านอาการความผิดปกติของโครงสร้างในบ้านของท่าน ท่านเจ้าของบ้านจะได้ใช้เป็นข้อมูลในเจรจากับผู้ขายเพื่อให้มีการแก้ไขต่อไป

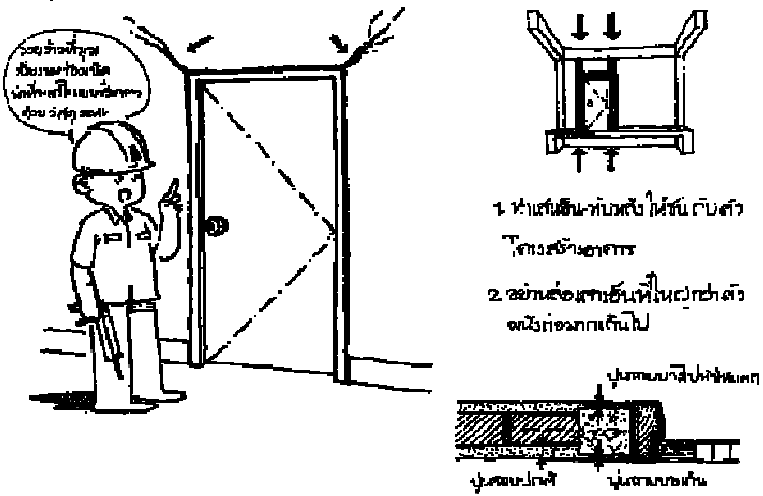
อาการที่เราตรวจพบสิ่งผิดปกติที่เกิดจากโครงสร้างในบ้านที่สร้างเสร็จแล้วนั้นเกือบทั้งหมดจะเป็นอาการของบ้านร้าว หรือรอยแตกต่างๆ แต่ทั้งนี้เราจะต้องแยกความแตกต่างระหว่างรอยร้าวที่เกิดจากโครงสร้างกับรอยร้าวที่มาจากคุณภาพของวัสดุตกแต่งหรือผิวตกแต่ง

ตัวอย่างรอยร้าวโครงสร้างได้แก่รอยร้าวกลางคานกลางเสา รอยร้าวประเภทนี้มักจะมีขนาดใหญ่ ไม่ใช่รอยร้าวแบบเล็กๆ และไม่ใช่รอยร้าวที่เต็มพื้นที่ของพื้นหรือผนัง รอยร้าวเล็กๆและตื้นๆที่ร้าวไปทั่วบริเวณนั้นเรามักเรียกว่ารอยร้าวแบบแตกลายงา หรือ รอยขนแมว ซึ่งรอยร้าวแบบนี้เป็นรอยร้าวของผิวสำเร็จไม่ใช่รอยร้าวของโครงสร้าง

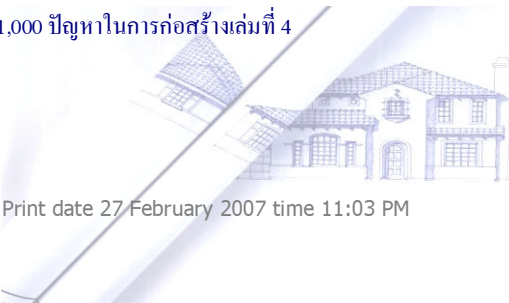
ส่วนรอยร้าวที่แตกตามมุมวงกบประตูหน้าต่างที่เป็นรอยเฉียงก็ไม่ใช่รอยแตกร้าวที่มาจากโครงสร้างหลัก แต่มาจากโครงสร้างรอง เช่น ไม่มีการทำเสาเอ็นหรือทับหลังรอบช่องเปิดที่เป็นช่องประตูหรือหน้าต่างนั่นเอง



รูปภาพที่ 5 รอยร้าวที่เกิดจากโครงสร้างหลักคือรอยร้าวบริเวณกลางคาน รูปจากหนังสือ 100-1,000 ปัญหาในการก่อสร้างเล่มที่ 4



รูปภาพที่ 6 รอยร้าวบริเวณมุมประตูที่ไม่ใช่เกิดจากโครงสร้างหลัก รูปจากหนังสือ 100-1,000 ปัญหาในการก่อสร้างเล่มที่ 4



ท่านสามารถอ่านข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรอยร้าวต่างๆได้จากหนังสือ “100-1,000 ปัญหาในการก่อสร้างเล่มที่ 4” เขียนโดย อาจารย์ยอดเยี่ยม เทพทรานนท์ หรืออ่านได้ทางอินเทอร์เน็ตที่ http://se-ed.net/winyou2/100_1000_4/index.htm

นอกจากการตรวจสอบรอยร้าวต่างๆแล้วนั้น อีกวิธีหนึ่งที่เราสามารถตรวจสอบโครงสร้างต่างๆได้อย่างพอสังเขป คือการดูรูปร่างลักษณะของโครงสร้างหลักต่างๆ เช่น เสา คาน ต้องไม่มีรูปร่างผิดปกติเช่น เสาคานไม่คดงอ ไม่โค้ง ไม่แอ่น เป็นต้น

สำหรับวิธีการตรวจสอบโครงสร้างพื้นนั้นสิ่งที่พอจะสังเกตได้เมื่อบ้านสร้างเสร็จแล้วคือเรื่องของระดับซึ่งพื้นที่ที่ไม่ควรเป็นแอ่งกระทะหรือป่องขึ้น ซึ่งอาการเหล่านี้ถ้าเกิดขึ้นมาก จะไม่ใช่ปัญหาของวัสดุปูพื้นแต่มาจากปัญหาทางโครงสร้าง เราสามารถทดสอบได้โดยการใช้ลูกแก้วกลิ้งบนพื้นห้อง ถ้าพื้นเป็นคลื่นแบบไม่สม่ำเสมอลูกแก้วจะกลิ้งไปมาอย่างไม่เรียบร้อย แต่ถ้าลูกแก้วกลิ้งไปกองรวมที่กลางห้อง หรือกลิ้งออกไปที่ขอบห้องในความเร็วที่สังเกตแล้วรู้สึกว่ารวดเร็วมาก หรือเราสามารถมองเห็นการแอ่นตัวของพื้นด้วยตาเปล่า สิ่งผิดปกติที่เราพบนั้นน่าจะมาจากความผิดปกติของโครงสร้างพื้น

นอกจากโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กแล้วโครงสร้างที่เป็นวัสดุอื่นๆ ก็เป็นสิ่งที่ควรตรวจสอบเพิ่มเติมเช่น โครงสร้างเหล็กต่างๆ ซึ่งปัจจุบันโครงเหล็กมักถูกนำมาเป็นโครงสร้างหลังคาแทนโครงสร้างไม้หรือคอนกรีตเสริมเหล็ก ประเด็นสำคัญที่สุดในการตรวจสอบโครงสร้างเหล็กคือผิวของโครงสร้างเหล็กทั้งหมดต้องทาสีกันสนิมหรือสีน้ำมัน และสีนั้นต้องเคลือบปิดผิวเหล็กโครงสร้างทุกบริเวณเพื่อป้องกันอากาศสัมผัสผิวเหล็กซึ่งอากาศนั้นเป็นต้นเหตุของการเกิดสนิมเหล็กนั่นเอง ถ้ามีการเชื่อมต่อโครงเหล็กในบริเวณใดบริเวณหนึ่งขอให้ตรวจสอบรอยเชื่อมนั้นว่าอยู่ในสภาพเรียบร้อยหรือไม่ รอยเชื่อมดูแข็งแรงและควรจะมีรอยเชื่อมที่เต็มพื้นที่หน้าตัดของโครงเหล็กนั้น นอกจากนี้ควรตรวจสอบระยะห่างของระแนงหรือแปที่รับกระเบื้อง หลังคาต้องมีระยะห่างที่สม่ำเสมอ

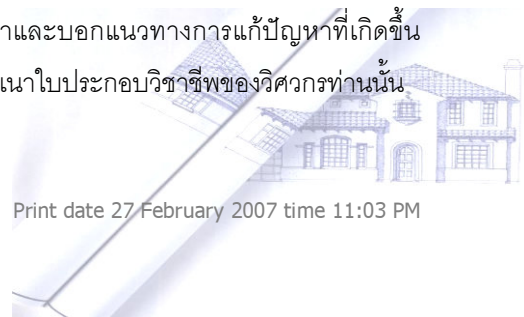
ในการตรวจสอบดูโครงเหล็กรับหลังคาที่อยู่ด้านบน ท่านเจ้าของต้องร้องขอกับโครงการให้จัดเตรียมบันไดที่แข็งแรงเพื่อปีนขึ้นไปเหนือฝ้าเพดานชั้นบนในบริเวณช่องเปิดที่ฝ้าเพดานที่จัดเตรียมไว้แล้ว ถ้าไม่ได้ของบริการนี้ให้ท่านแจ้งให้ทางโครงการดำเนินการจัดทำเพิ่ม โดยเราต้องอ้างกับโครงการถึงความจำเป็นที่ต้องมีของบริการนี้เพื่อใช้ในการตรวจรับบ้าน และใช้ในการบำรุงรักษาบ้านในภายหลัง ซึ่งช่องบริการที่ฝ้าเพดานนั้นนอกจากใช้ในการตรวจสอบโครงสร้างหลังคาแล้วยังใช้ในการตรวจสอบคุณภาพของหลังคาอีกด้วย

การตรวจสอบเหนือฝ้าเพดานควรดำเนินการในช่วงเช้าเนื่องจากถ้าเป็นช่วงสายบริเวณเหนือฝ้าเพดานจะมีอุณหภูมิที่สูงมากจนอาจจะเป็นอุปสรรคในการตรวจสอบ ไฟฉายที่เราเตรียมมาจะเป็นอุปกรณ์ที่มีความจำเป็น เนื่องจากแม้ว่าเป็นเวลากลางวัน พื้นที่บริเวณนี้มักจะมีแสงน้อยและบางพื้นที่น้อยมากจนมองอะไรได้ไม่ชัดเจนพอ

สำหรับส่วนของโครงสร้างไม้ต่างๆ เช่น โครงฝ้าเพดาน โครงผนัง(ถ้ามี) ไม่ทั้งหมดต้องดูด้วยน้ำยากันปลวกรอบด้านทุกด้านของโครงไม้ และไม่ทั้งหมดต้องไม่มีรอยผุ ไม่มีรอยกัดแทะของมอดหรือปลวก

ทั้งนี้ถ้าท่านพบปัญหาที่ทำให้ท่านรู้สึกหรือเชื่อได้ว่าน่าจะมาจากโครงสร้างบ้านที่ผิดปกติ ท่านไม่สมควรรับบ้านนั้นอย่างเด็ดขาดเนื่องจากปัญหาที่เกิดจากโครงสร้างโดยตรงนั้นเป็นปัญหาใหญ่ที่แก้ไขได้ยากมาก ทั้งนี้การก่อสร้างที่มีการตรวจสอบหรือดูแลการก่อสร้างเป็นระยะๆโดยช่างที่มีความรู้ความสามารถแล้ว ปัญหาไม่ควรเกิดขึ้น

แต่ถ้าท่านพบปัญหาดังกล่าวสิ่งที่ท่านควรจะทำคือ ขอให้ทางโครงการดำเนินการจัดหาวิศวกรที่ปรึกษา ที่มีใบประกอบวิชาชีพทางด้านวิศวกรรมโยธา มาเป็นผู้ชี้แจงถึงปัญหาและบอกแนวทางการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น โดยจะต้องให้วิศวกรท่านนั้นลงนามยืนยันในข้อมูลและคำแนะนำดังกล่าวพร้อมกับสำเนาใบประกอบวิชาชีพของวิศวกรท่านนั้น



หลังคา

หลังคามีหน้าที่ป้องกันแดดและฝน ถ้าหลังคาที่สามารถป้องกันฝนได้การป้องกันแดดก็ไม่ใช่อุปสรรค วิธีการตรวจสอบหลังคาในช่วงที่ไม่ใช่หน้าฝน หรือไม่มีฝนตกมานานแล้ว หรือท่านไม่สามารถต่อรองให้โครงการฉีดน้ำใส่หลังคา คำนะแนะนำสำหรับการตรวจสอบเรื่องการป้องกันน้ำรั่วที่พอจะทำได้คือการตรวจสอบหลังคาจากการมองจากด้านในของบ้าน

วิธีที่หนึ่งคือ ให้ท่านสังเกตรอยน้ำรั่วต่างๆที่เกิดขึ้นภายในบ้าน ซึ่งส่วนใหญ่ถ้ามีจะมีตามบริเวณฝ้าเพดานชั้นบน โดยเฉพาะเมื่อบ้านนั้นเคยผ่านช่วงฝนตกมาแล้ว ถ้าหลังคาบ้านรั่ว น้ำฝนที่รั่วจะทิ้งคราบน้ำตามบริเวณต่างๆเช่น ขอบฝ้าเพดาน หรือ สีที่ทาฝ้าเพดานอาจจะมีรอยต่าง เป็นต้น ดังนั้นถ้าเราสามารถเข้าไปตรวจบ้านตอนฝนตกหรือหลังฝนตกใหม่ๆได้จะดีที่สุด หลังคารั่วหรือไม่รั่วก็จะได้เห็นกันจะจะไปเลย

ส่วนอีกวิธีหนึ่งนั้นต้องใช้ความพยายามเพิ่มขึ้นอีกเล็กน้อยคือ ให้ปีนขึ้นไปเหนือฝ้าเพดานชั้นบนเพื่อดูผิวหลังคา จากภายใน การตรวจสอบนี้ใช้ช่วงเวลาเดียวกับที่เราตรวจสอบโครงสร้างหลังคาไปพร้อมๆกัน ให้สังเกตดูว่ามีผิวใต้หลังคา บริเวณใดที่มีแสงสว่างจากภายนอกลอดเข้ามาข้างในบ้าง ถ้ามีแสงลอดผ่านเข้ามาอย่างชัดเจนแสดงว่าบริเวณดังกล่าวอาจจะ เป็นจุดที่มีฝนรั่วสามารถรั่วเข้ามาข้างในได้

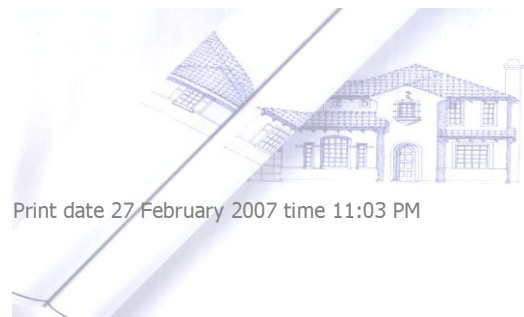
ข้อจำกัดของการตรวจสอบวิธีนี้คือ ช่องเจาะขึ้นฝ้าเพดานนั้นปกติมักมีน้อยจุดหรือบางโครงการจะไม่มีจุดเปิดขึ้น ฝ้าเพดานได้เลย และอีกปัญหาหนึ่งที่พบคือปัจจุบันบ้านจัดสรรส่วนใหญ่มักจะถมแผ่นสะท้อนความร้อนที่ติดตั้งใต้หลังคาทำให้เราไม่สามารถเห็นการมูกกระเบื้องของหลังคาจากด้านล่างได้ เพราะแผ่นอลูมิเนียมพอลิที่ติดตั้งจะปิดบังมุมมองพื้นหลังคา จากด้านล่างไปทั้งหมด ดังนั้นถ้าท่านเจอกรณีนี้ จึงเหลือแค่วิธีการสังเกตดูรอยคราบน้ำเพียงวิธีเดียวเท่านั้นที่พอจะเป็นที่พึ่งได้ สำหรับเจ้าของบ้าน

เรื่องต่อไปที่เราควรตรวจสอบเกี่ยวกับหลังคา คือชายหลังคาหรือถ้าเรียกให้เข้าใจได้ง่ายๆคือปลายของหลังคา นั้นเอง ให้ท่านตรวจสอบดูความเรียบร้อยของชายคาโดยรอบบ้าน กระเบื้องหลังคาที่ใช้ปิดที่รอบชายคาจะต้องติดตั้งได้อย่าง แข็งแรงมีตะปูหรือตะปูควงตอกหรือขันอยู่ทุกรูของกระเบื้องปิดชายคา

ฝ้าเพดานภายนอกบ้านให้ตรวจสอบไปพร้อมกับหลังคาหรือถือเป็นส่วนหนึ่งของระบบฝ้าเพดานหรือระบบนอก บ้านก็ได้ บริเวณปลายหลังคาถ้าหลังคาเป็นกระเบื้องซีเมนต์ เช่นกระเบื้องซีแพคโมเนียควรจะมีการใช้ลวดผูกกระเบื้องบริเวณ แถวสุดท้ายเสมอ

ฝ้าเพดานภายนอกต้องเรียบร้อยและควรใช้วัสดุที่สามารถป้องกันน้ำได้ดี สำหรับ "แผ่นยิปซัมบอร์ดกันชื้น" นั้น ไม่ใช่วัสดุเพื่อใช้ทำฝ้าเพดานภายนอกถ้าทางโครงการใช้วัสดุนี้ทำฝ้าเพดานภายนอกให้บ้านของท่าน ขอให้ท่านแจ้งทางโครงการให้เปลี่ยนเป็นวัสดุชนิดอื่นเพื่อลดปัญหาปวดหัวของท่านในภายหลัง

สีที่ทาฝ้าภายนอกต้องดูเรียบร้อยสวยงามไม่เป็นคลื่นหรือปูดบวม สีโดยรวมมีความสม่ำเสมอ ถ้ามีการเจาะช่อง ระบายอากาศที่บริเวณฝ้าชายคาควรจะต้องติดตั้งมุงลวดเพื่อป้องกันสัตว์และแมลงเข้าใต้หลังคาด้วย อีกทั้งต้องไม่มีร่องรอย ของน้ำซึมหรือน้ำรั่วปรากฏให้เห็นทุกบริเวณ



พื้น

พื้นเป็นส่วนที่เราต้องสัมผัสมากที่สุดเมื่อเทียบกับส่วนอื่นๆ ของบ้าน การตรวจสอบพื้นนั้นต้องอาศัยการมองและการสัมผัสด้วยการเดินสำรวจไปรอบๆ พื้นที่ไม่ว่าผิวของวัสดุที่ปูพื้นจะเป็นวัสดุอะไรก็ตามหลักการใหญ่ในการตรวจสอบจะมีอยู่สองสามประการดังนี้

สิ่งแรกที่ต้องตรวจสอบคือ พื้นผิวควรจะเรียบ เวลาเดินต้องไม่มีการสะดุด โดยเฉพาะพื้นภายในบ้านควรมีผิวที่ค่อนข้างเรียบมากๆ เพราะเรามักจะเดินเท้าเปล่าในบ้าน

ประเด็นที่สองคือพื้นต้องไม่แอ่นตัวหรือปูดนูนขึ้นมาในบริเวณใดบริเวณหนึ่ง ซึ่งได้กล่าวถึงวิธีการตรวจสอบไว้แล้วในตอนที่เราพูดถึงการตรวจสอบโครงสร้าง โดยที่พื้นที่ที่ต้องรับน้ำหนักหรือมีส่วนที่เปียกน้ำจะต้องมีความลาดเอียงเพียงพอที่จะทำให้ให้น้ำระบายออกจากพื้นที่ได้โดยสะดวก ซึ่งการตรวจสอบสามารถทำได้ด้วยการใช้น้ำเทลาดลงบนพื้นที่นั้นๆ หรือถ้าไม่สามารถตรวจสอบด้วยวิธีนี้ให้ใช้ลูกแก้วกลิ้งบนพื้นนั้นแทนก็ได้แต่การทดสอบด้วยวิธีการกลิ้งลูกแก้ว จะรู้การเทน้ำจริงๆ บนพื้นไม่ได้ ถ้าท่านพบพื้นที่ใดที่มีจุดขังน้ำ เนื่องจากความลาดเอียงไม่เพียงพอให้น้ำไหลได้โดยสะดวก ให้แจ้งโครงการให้แก้ไขโดยทันที



รูปภาพที่ 7 แสดงพื้นที่ในห้องน้ำที่ไม่ได้ระดับและไม่ลาดเอียงเข้าหาช่องระบายทำให้น้ำขังอยู่ตลอดเวลา

เรื่องที่ต้องตรวจสอบอย่างที่สอง คือ ปูนใต้วัสดุปูพื้นต้องแน่น ซึ่งในการก่อสร้างของบางโครงการอาจจะมีการเทปูนทรายไม่ได้ระดับเรียบเท่ากันทั่วทั้งพื้นห้อง ทำให้เมื่อปูกระเบื้องหรือปูหินหรือปูไม้ปาเก้ จะเกิดโพรงใต้วัสดุปูพื้น หรือบางครั้งอาจจะเกิดจากการที่ผู้รับเหมาปูวัสดุพื้นด้วยวิธีปูแบบซาลาเปาซึ่งทำให้เกิดโพรงและปูนจะไม่เต็มพื้นที่

เวลาเราเดินผ่านพื้นที่ปูโดยปูนใต้วัสดุนั้นไม่เต็มพื้นที่ เราจะรู้สึกถึงโพรงหรือช่องว่างที่อยู่ใต้พื้นนั้นซึ่งค่อนข้างน่ารำคาญในการใช้งานจริงและอาจจะเป็นสาเหตุที่ทำให้กระเบื้องหรือวัสดุปูพื้นนั้นแตกจากการใช้งานในภายหลัง ถ้าท่านเจ้าของบ้านต้องการตรวจสอบเรื่องนี้ สำหรับพื้นที่ปูด้วยกระเบื้องหรือหิน ให้ใช้เหรียญเคาะไปบนวัสดุปูพื้นทุกแผ่น แต่ถ้าเป็นวัสดุที่มีขนาดเล็กเช่นพื้นโมเสกหรือพื้นปาเก้ขนาดเล็กให้ใช้วิธีสุ่มเคาะเป็นพื้นที่ๆ แล้วลองฟังเสียงสะท้อนกลับออกมา ถ้าบริเวณใดเป็นโพรงข้างใต้ เสียงที่เกิดขึ้นจะดูก้องๆ มากกว่าบริเวณอื่นๆ แนะนำให้ทำเครื่องหมายที่บริเวณนั้น ถ่ายรูป และจดบันทึกข้อมูลให้โครงการแก้ไขให้เรียบร้อย

การตรวจสอบงานบันไดให้รวมอยู่ในส่วนหนึ่งของการตรวจสอบเรื่องระบบพื้น บันไดที่ดีควรแข็งแรงเวลาเดินขึ้นลงต้องไม่มีเสียง ต้องไม่รู้สึกวobble เวลาใช้งาน พื้นผิวของบันไดไม่ว่าใช้วัสดุปูพื้น ต้องดูเรียบร้อยและไม่ลื่น ถ้าวัสดุผิว

เป็นผิวลื่นควรมีลูกบิดที่ไว้ใช้สูดูกันลื่นติดตั้งเอาไว้ด้วย ลูกตั้งและลูกนอนจะต้องมีขนาดเท่าๆกันทุกชั้นตั้งแต่ชั้นแรกจนกระทั่งชั้นสุดท้าย

ราวบันไดควรสูงอย่างน้อย 90 เซนติเมตร และติดตั้งอย่างแข็งแรง ให้ท่านลองโยกราวบันไดดูว่ามีอาการสั่นหรือไม่ ถ้ามีให้ทางโครงการแก้ไขทันที

สำหรับเรื่องสีของวัสดุปูพื้นต่างๆ การตรวจสอบจะแตกต่างกันไปตามชนิดของวัสดุ เช่นพื้นไม้จริงไม่ว่าจะเป็นพื้นไม้แผ่น ไม้ปาเก้เข้าลิ้นและปาเก้โมเสก สีของไม้ธรรมชาติมักจะไม้สม่ำเสมอเนื่องจากเป็นวัสดุธรรมชาติ การขัดและแต่งสีจะช่วยให้บางแต่ไม่มากนัก สิ่งที่ต้องตรวจสอบคือ ไม้มีไม้ขึ้นใดที่สีแบบดำไหม้ ไม้มีแผ่นไม้บางส่วนของสีของไม้ที่แตกต่างออกไปจนเราจับไม่ได้ ผิวของไม้ปูพื้นต้องมีความเรียบสม่ำเสมอ เวลาเดินด้วยเท้าเปล่าแล้วต้องไม่สะดุด หรือมีเสียงไม้ต่าเท้า ร่องระหว่างแผ่นไม้ไม่ใหญ่เกินไป ให้คะเนว่าช่องว่างระหว่างแผ่นไม้ไม่ควรเกินความหนาของก้านไม้ขีดไฟ

การแก้ไขระดับที่ไม่สม่ำเสมอโดยการขัดหน้า ไม่ควรให้โครงการขัดเกินกว่าสามครั้งเพราะการขัดแต่ละครั้งไม้ปูพื้นจะบางลงๆ และถ้าขัดมากๆอาจจะบางลงจนเหลือเนื้อไม้เล็กน้อยเกินไป อาจเป็นสาเหตุทำให้ผิวไม้แตกได้ในภายหลัง ขอให้ท่านระวังเรื่องนี้ให้ดี

วัสดุที่ทำเคลือบผิวไม้จริงนั้นในปัจจุบันนิยมใช้เป็นโพลียูรีเทนแบบใส ซึ่งส่วนใหญ่เริ่มนิยมแบบกึ่งเงาหรือแบบกึ่งด้านซึ่งซ่อนความไม่เรียบร้อยได้ดีกว่าแบบเงา การตรวจสอบต้องดูความสม่ำเสมอของผิวเคลือบและเวลาเดินต้องไม่รู้สึกร้าวผิวติดเท้าซึ่งแสดงว่าผิวของสารเคลือบยังไม่แห้งพอ ถ้าพบอาการดังกล่าวให้เลื่อนการตรวจสอบไป และให้โครงการแจ้งว่าผิวแห้งจริงๆแล้วค่อยนัดวันตรวจสอบใหม่

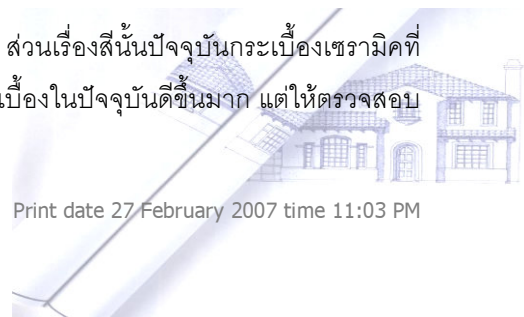
พื้นไม้ลามิเนต หรือไม้เทียม วัสดุพวกนี้ไม่ค่อยมีปัญหาเรื่องสีเนื่องจากเป็นวัสดุที่ผลิตจากโรงงาน แต่สิ่งที่ต้องตรวจสอบอย่างเข้มข้นของวัสดุนี้คือ หลังจากปูพื้นแล้วพื้นต้องเรียบ เนื่องจากเราไม่สามารถแก้ไขพื้นไม้ลามิเนตที่ไม่เรียบด้วยการขัด เพราะไม้ลามิเนตเป็นวัสดุที่บางและไม่ได้ผลิตขึ้นมาเพื่อให้ขัดผิวได้ ส่วนผิวเคลือบตรวจสอบเหมือนวัสดุไม้จริงซึ่งวัสดุพวกนี้จะเคลือบผิวมาจากโรงงาน ไม่ได้เคลือบที่หลังกับที่เหมือนวัสดุปูพื้นพวกไม้จริง

ผิวปูหินธรรมชาติ เช่นหินแกรนิต หรือ หินอ่อน วัสดุนี้สามารถขัดผิวได้จึงแก้ปัญหาเรื่องผิวไม่เรียบได้โดยการขัดผิว แต่ไม่ควรขัดมากเพราะการขัดมากๆจะทำให้วัสดุสูญเสียความหนาและแข็งแรงไปโดยไม่จำเป็น แต่ถ้าพื้นไม้ได้ระดับตามที่เราต้องการ ให้สั่งแก้ไขโดยการขัดพอประมาณที่ไม่มากเกินไป และไม่ควรขัดเกินสองถึงสามครั้ง

แผ่นหินเป็นวัสดุธรรมชาติ ดังนั้นสีจึงไม่ค่อยสม่ำเสมอ โดยเฉพาะหินอ่อนมักจะมีปัญหาเรื่องของความไม่สม่ำเสมอของสีมากกว่าหินแกรนิต ซึ่งปกติผู้เขียนไม่แนะนำให้เจ้าของบ้านใช้หินอ่อนปูพื้นอยู่แล้ว เนื่องจากหินอ่อนจะดูความชื้นมากกว่าหินชนิดอื่นๆอีกทั้งยังดูความสกปรกมากกว่าและเวลาที่ดูความสกปรกเข้าเนื้อหินแล้วจะขัดไม่ออก

การตรวจสอบหินธรรมชาตินอกจากเรื่องของสี และความเรียบของพื้นแล้ว การมีรอยต่างของแผ่นหินในวันตรวจรับก็เป็นเรื่องสำคัญ รอยต่างเนื่องจากความชื้นที่ข้างประจำโครงการมักจะพูดกับเจ้าของบ้านว่าสั๊กพักเดี๋ยวกักหาย ซึ่งข้อเท็จจริงคือบางรายความชื้นอาจจะหายไป แต่บางรายก็ไม่หาย ดังนั้นถ้าเพื่อความสบายใจ รอยต่างของความชื้นของแผ่นพื้นหินธรรมชาติเจ้าของบ้านไม่ควรยอมรับ หรือถ้าทางโครงการยืนยันว่าความชื้นนั้นหายแน่ๆ ให้เราใช้วิธีเลื่อนวันรับบ้านไปจนกว่ารอยต่างจะหายดีกว่าครับ

พื้นกระเบื้องเซรามิค การตรวจสอบส่วนใหญ่จะเป็นเรื่องโพรงใต้พื้น ส่วนเรื่องสีนั้นปัจจุบันกระเบื้องเซรามิคที่ผลิตจากโรงงานที่ได้มาตรฐานมักไม่ค่อยมีปัญหา เนื่องจากเทคโนโลยีการผลิตกระเบื้องในปัจจุบันดีขึ้นมาก แต่ให้ตรวจสอบ



เรื่องรอยแตกต่างๆของกระเบื้องให้ตี และควรขอแผ่นกระเบื้องสำรองเก็บไว้ด้วย เพราะเดี๋ยวนี้ตามหมู่บ้านจัดสรรต่างๆนิยมสั่งกระเบื้องจากประเทศจีน ซึ่งมักมีแผ่นใหญ่กว่าและราคาถูกกว่ากระเบื้องของไทย ดังนั้นถ้ากระเบื้องที่ปูไปแล้วแตกเสียหายในภายหลัง การหาซื้อกระเบื้องทดแทนเกือบจะเป็นสิ่งที่เป็นไปได้

นอกจากเรื่องสีและระดับของพื้นแล้ว สิ่งที่ต้องตรวจสอบคือแนวการปูวัสดุไม่ว่าจะเป็นวัสดุอะไรก็ตามต้องได้แนวเรียบร้อยสวยงามและตั้งฉากกับผนังและแผ่นวัสดุแผ่นอื่นๆและสำคัญคือขนาดของร่องยาแนวจะต้องมีความกว้างตามชนิดของกระเบื้อง กล่าวคือต้องไม่กว้างเกินไปหรือแคบเกินไป การปูกระเบื้องเซรามิกที่ชิดกันมากเกินไปนอกจากจะควบคุมเรื่องแนวของกระเบื้องได้ยากแล้วยังอาจจะเป็นสาเหตุของกระเบื้องระเบิด เนื่องจากไม่มีระยะในการยึดหดตัวมากเพียงพอ ยาแนวกระเบื้องเซรามิกโดยปกติต้องมีความกว้างอย่างน้อย 5 มิลลิเมตร และสำหรับกระเบื้องดินเผาควรมีความกว้าง 10 มิลลิเมตร เป็นต้น

วัสดุพวกพื้นพรมไม่ว่าจะเป็นพรมทอหรือพรมพีวีซีนั้น ปัจจุบันวัสดุชนิดนี้แม้ว่าไม่เป็นที่นิยมในประเทศของเรา แต่ก็ยังมีหมู่บ้านบางแห่งยังใช้เป็นวัสดุปูพื้นมาตรฐานในตอนขายบ้าน ถ้าท่านเลือกใช้พรมเป็นพื้นต้องระวังเรื่องการติดตั้งพื้นพรมควรมีความเรียบร้อยเพียงใด ระดับพื้นต้องสม่ำเสมอ พรมต้องไม่ขึ้น พรมต้องสะอาดไม่มีคราบเลอะต่างๆ ให้ลองตบผิวพรมดู จะต้องไม่มีฝุ่นฟุ้งออกมา การติดตั้งพรมที่ดีนั้นบริเวณขอบพื้นรอบห้องพื้น แนวของพรมต้องเรียบสนิทกับขอบผนัง

ผนัง

ผนังเป็นส่วนที่มีพื้นผิวมากที่สุดของตัวอาคาร วัสดุที่ใช้ทำผนังบ้านจัดสรรที่นิยมทำกันเป็นส่วนใหญ่คือ ผนังก่ออิฐมวลเบา และอิฐมวลเบา จะมีหมู่บ้านจัดสรรส่วนน้อยที่ใช้ผนังบ้านชนิดอื่นๆเช่นผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่อคอนกรีตบล็อก ผนังเบาต่างๆเช่น ผนังที่ปูด้วยกระเบื้องซีเมนต์หรือผนังไม้ ซึ่งในบทความนี้เราจะกล่าวถึงแต่เฉพาะก่ออิฐที่โครงการหมู่บ้านต่างๆนิยมใช้กันเท่านั้น

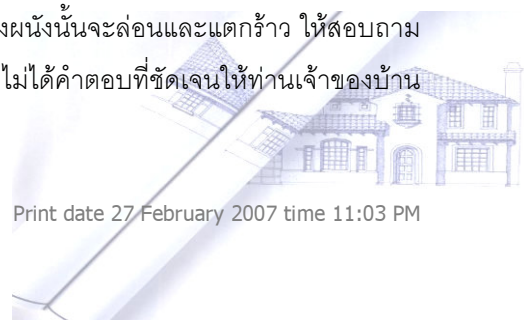
รายการแรกที่เราต้องตรวจสอบคือเรื่องของการได้ตั้งได้ฉากของการก่อผนัง ถ้าผนังใดไม่ได้ตั้งหรือฉากขนาดที่เรามองเห็นด้วยตาเปล่าต้องให้โครงการหรือผนังนั้นแล้วก่อใหม่

เรื่องการฉาบปูนเป็นรายละเอียดอีกเรื่องหนึ่งที่ต้องใช้เวลาในการตรวจสอบค่อนข้างมาก ในการตรวจสอบนั้นเราต้องดูตั้งแต่คุณภาพของผิวปูนฉาบว่าต้องมีลักษณะที่เรียบสม่ำเสมอ ไม่มีส่วนใดปูดออกหรือเป็นหลุม การตรวจสอบระนาบของปูนฉาบให้ใช้ไม้ตรงยาวๆที่ เราเตรียมมาทาบลงบนผิวฉาบปูนเพื่อดูว่าผนังฉาบได้เรียบเพียงใด ยอมรับได้ไหม มีบางท่านเคยเสนอให้ตรวจสอบผิวปูนฉาบโดยการใช้ไฟสปอร์ไลท์ส่องดูผิวว่าเรียบหรือไม่ แต่ผู้เชี่ยวชาญคิดว่าวิธีการนี้อาจจะมากเกินไปหน่อย แต่การตรวจสอบด้วยตาเปล่าประกอบกับแสงธรรมชาติในเวลากลางวัน น่าจะเพียงพอว่าเราจะรับผนังฉาบปูนนั้นหรือไม่แล้วครับ

ผนังฉาบปูนที่ดีต้องไม่มีรอยแตกร้าวทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็ก การแตกร้าวเนื่องจากโครงสร้างขอให้ท่านอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมในหมวดเรื่องงานโครงสร้าง

สำหรับการฉาบผนังก่ออิฐมวลเบานั้นปัญหาน้อยกว่าผนังก่ออิฐมวลเบาเพราะช่างไทยมีความชำนาญในการฉาบปูนบนผนังก่ออิฐมวลเบามากกว่าผนังก่อด้วยอิฐมวลเบา เพราะอิฐมวลเบาเป็นวัสดุชนิดใหม่และต้องการปูนฉาบเฉพาะ ห้ามใช้ปูนฉาบที่ใช้ฉาบผนังก่ออิฐมวลและผนังคอนกรีตบล็อกมาฉาบบนผนังอิฐมวลเบาเด็ดขาด

ผนังก่ออิฐมวลเบาที่ใช้ปูนฉาบผิดประเภทเมื่อผ่านระยะเวลาไปช่วงหนึ่งผนังนั้นจะล่อนและแตกร้าว ให้สอบถามทางโครงการว่าผนังก่ออิฐบ้านของท่านเป็นวัสดุชนิดใดและปูนฉาบที่ใช้เป็นวัสดุใด ถ้าไม่ได้คำตอบที่ชัดเจนให้ท่านเจ้าของบ้าน



ไปดูบ้านในโครงการที่สร้างยังไม่เสร็จ ดูว่าผนังบ้านเหล่านั้นเป็นผนังก่อด้วยวัสดุอะไร และให้ดูถุงปูนฉาบว่าปูนฉาบที่โครงการใช้เป็นชนิดใดเป็นชนิดที่ใช้กับอิฐนั้นหรือไม่ ถ้าไม่ใช่ท่านเจ้าของบ้านอาจจะต้องแจ้งทางโครงการให้แก้ไขเรื่องนี้ทันที



รูปภาพที่ 8 ลักษณะของผนังและฝ้าเพดานที่มีความเรียบร้อย

ถัดจากผิวปูนฉาบเราต้องมาตรวจสอบผิวสำเร็จของผนังซึ่งวัสดุที่นิยมใช้กันในหมู่บ้านจัดสรรทั่วไปคือการทาสี และแน่นอนว่าหมู่บ้านจัดสรรทั่วไปมักใช้สีเกรดธรรมดาไม่ใช่เกรดสูง การตรวจสอบผนังทาสีก็คงไม่พ้นเรื่องการดูว่าการทาสีนั้นมีความสม่ำเสมอหรือไม่เพียงใด ผิวของสีเนียนเรียบดีหรือไม่ ซึ่งไม่เป็นเรื่องยากในการตรวจสอบ

อีกทั้งการแก้ไขในเรื่องของผนังทาสีไม่ได้ยุ่งยาก ช่างสีมักจะเข้ามาทาสีให้ใหม่ในวันรุ่งขึ้นหลังจากที่เราสั่งแก้ไข ข้อสังเกตเรื่องนี้คืออย่าให้มีการทาสีทับมากครั้งเกินไป เขาเป็นว่าไม่ควรทาสีทับๆกันเกินกว่าห้าครั้ง ถ้าหากว่านั่นอาจจะเป็นสาเหตุที่ทำให้สีหลุดร่วงได้ในภายหลัง

สำหรับวัสดุผนังอื่นๆให้ตรวจสอบตามสภาพของวัสดุนั้น โดยดูวิธีการตรวจสอบต่างๆจากหมวดงานพื้น โดยมีวิธีการและแนวทางคล้ายคลึงกัน

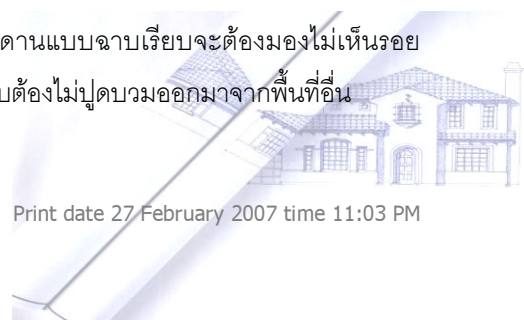
ส่วนของผนังอีกส่วนหนึ่งที่จะต้องตรวจสอบที่บอกว่าอาจจะต้องเพราะบางโครงการอาจจะตัดวัสดุนี้ออกจากรายการที่จัดทำให้ลูกค้า นั่นก็คือบัวเชิงผนังหรือบัวพื้น รวมไปถึงมอบฝ้าหรือบัวฝ้าเพดาน การตรวจสอบนอกจากเรื่องของการทาสีหรือผิวเคลือบวัสดุซึ่งเราสามารถใช้อุปกรณ์ต่างๆที่กล่าวมาแล้วในการตรวจสอบ เรื่องสำคัญที่ต้องตรวจสอบคือบัวพื้นและมอบฝ้าที่ติดตั้งนั้นต้องมีการติดตั้งที่แนบสนิทกับผนังไม่แอ่นหรือโก่งตัว ไม่คด ไม่งอ และได้ระดับเท่ากันทั่วทั้งห้อง

ฝ้าเพดาน

พื้นที่ส่วนนี้เป็นส่วนที่ไกลจากการสัมผัสมากที่สุดเนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อยู่สูง แต่เราไม่ควรละเลยที่จะตรวจสอบ การตรวจสอบส่วนใหญ่สำหรับระบบฝ้าเพดานเราต้องอาศัยการตรวจสอบด้วยการใช้สายตามองกวาดดูรอบๆและทั่วๆ ซึ่งการตรวจสอบฝ้าเพดานจะให้ผลพลอยได้ในการตรวจสอบระบบไฟฟ้าแสงสว่างที่อยู่บนฝ้าเพดานไปพร้อมๆกันด้วย

ในบทความนี้จะเน้นเฉพาะฝ้าเพดานเพียงสามชนิดที่ใช้กันตามหมู่บ้านจัดสรรทั่วไปคือ ฝ้าเพดานแบบยิบซั่มบอร์ดฉาบเรียบ ฝ้าเพดานแบบทีบาร์ และสุดท้ายคือฝ้าเพดานแบบกระเบื้องแผ่นเรียบ ซึ่งฝ้าเพดานแบบสุดท้ายมักจะทำให้บริเวณภายนอกอาคารหรือในห้องน้ำเนื่องจากทนความชื้นได้ดี

ฝ้าเพดานที่ดีต้องเรียบ ได้ระดับเท่ากันทั้งห้อง ไม่สูงๆต่ำๆ ถ้าเป็นฝ้าเพดานแบบฉาบเรียบจะต้องมองไม่เห็นรอยยาแนวของแผ่น ควรเรียบเนียนไปกับแผ่นฝ้าเพดานส่วนอื่นๆ บริเวณรอยต่อที่ฉาบเรียบต้องไม่ปูดบวมออกมาจากพื้นอื่น



ส่วนของฝ้าเพดานที่บาร์ เส้นที่บาร์ต้องเรียบตรงสม่ำเสมอรอยต่อของเส้นที่บาร์ต้องไม่เกยกัน แผ่นยิปซัมบอร์ดหรือแผ่นกระเบื้องซีเมนต์ที่ใส่ไว้ในช่องที่บาร์ต้องมีขนาดที่เท่ากับช่องฝ้าเพดานไม่มีช่องว่างระหว่างแผ่นกับเส้นที่บาร์ เส้นที่บาร์ต้องไม่มีรอยเปื้อนโดยเฉพาะรอยน้ำมันจากมือของช่างติดตั้ง โดยเฉพาะเส้นที่บาร์แบบสีขาวต้องตรวจพิจารณาเรื่องนี้โดยละเอียดเพราะรอยเปื้อนต่างๆบนเส้นที่บาร์สีขาวมักขีดทำความสะอาดได้ยากกว่าที่บาร์สีอลูมิเนียมธรรมชาติ

ฝ้าเพดานชนิดสุดท้ายที่จะกล่าวถึงคือฝ้าเพดานแผ่นซีเมนต์บอร์ดชนิดต่างๆไม่ว่าจะเป็นชนิดที่ผสมใยหินหรือชนิดที่ไม่ผสมใยหินก็ตาม ฝ้าเพดานประเภทนี้ต้องแสดงรอยต่อระหว่างแผ่นเสมอ ดังนั้นจุดแรกที่เราต้องตรวจสอบก็คือรอยต่อระหว่างแผ่น การตรวจสอบก็จะเหมือนฝ้าเพดานแบบที่บาร์เพียงแต่ไม่มีเส้นที่บาร์นั่นเอง รอยต่อของแผ่นฝ้าเพดานต้องเรียบตรง และแผ่นฝ้าต้องไม่มีรอยแตกหรือปิ่น โดยเฉพาะบริเวณมุมของแผ่นทุกแผ่น

ฝ้าเพดานประเภทนี้มักต้องมีมอบฝ้ารอบห้องเสมอเนื่องจากต้องใช้มอบฝ้าเพื่อปิดรอยต่อของแผ่นที่ชนผนังซึ่งบริเวณนี้มักเป็นรอยตัดของแผ่นซึ่งจะไม่เรียบเสมอเหมือนรอยตัดจากโรงงาน การตรวจมอบฝ้าให้ดูรายละเอียดหัวข้องานผนัง

ส่วนเรื่องผิวสำเร็จของฝ้าเพดานซึ่งมักเป็นงานทาสีให้เราใช้วิธีการตรวจสอบเหมือนการตรวจสอบสีที่ทาที่ผนังนั่นเอง

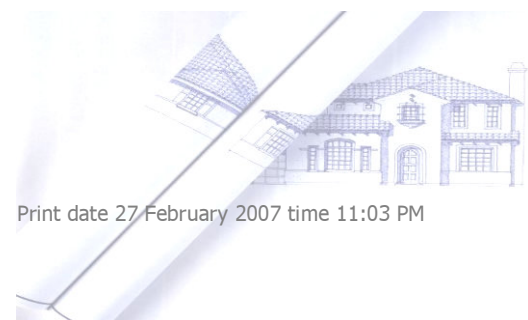
ช่องเปิด

ช่องเปิดนั้นเราจะนับรวมช่องเปิดต่างๆของบ้าน ได้แก่ ช่องประตู ช่องหน้าต่าง ช่องแสง ช่องระบายอากาศ บานเกล็ด รวมไปถึงผนังอิฐแก้ว ฯลฯ ช่องเปิดเหล่านี้เป็นพื้นที่ที่ต้องมีการตรวจพิจารณาค่อนข้างมากเนื่องจากมีเรื่องที่ต้องตรวจสอบหลายๆเรื่องในจุดเดียวกัน

เรื่องแรกที่เราต้องพิจารณาตรวจสอบคือความสมบูรณ์ของเส้นรอบรูปของช่องเปิด ช่องเปิดทุกช่องต้องได้ระดับได้ตั้งเป็นยอด ไม่บิดเบี้ยว ไม่โย้ไปทางใดทางหนึ่ง หรือไม่เอียงไปทางใดทางหนึ่ง วิธีการตรวจสอบให้ใช้สายตาตรวจสอบโดยการมองจากระยะไกลที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยไม่ต้องขึ้นเอาดิ่งหรือฉากมาจับขอบเนื่องจากจะเป็นเรื่องยุ่งยากหรือละเอียดเกินไปสำหรับท่านเจ้าของบ้านทั่วไป ถ้าพบว่าช่องเปิดมีความผิดปกติถึงขั้นรับไม่ได้ ให้สั่งทางโครงการหรือที่ช่องเปิดนั้นและทำใหม่

ควรสอบถามทางโครงการว่าได้จัดทำเสาเอ็นและทับหลัง คสล. รอบช่องวงกบทุกช่องหรือไม่ ถ้าไม่ได้ทำ ขอให้ท่านเจ้าของบ้านแจ้งทางโครงการให้หาวิธีซ่อมแซมเรื่องนี้และยืนยันเป็นเอกสารว่าจะไม่เกิดอาการแตกร้าวบริเวณมุมวงกบในภายหลัง

ถัดจากการตรวจสอบลักษณะของช่องเปิดเราจะต้องตรวจสอบวัสดุที่ใช้ทำกรอบของช่องเปิดซึ่งถ้าเป็นช่องประตูหน้าต่างเราจะเรียกว่า “วงกบ” วงกบโดยปกติต้องได้รับการติดตั้งอย่างเรียบร้อยและแนบสนิทกับผนัง ขอบวงกบต่างๆจะต้องเรียบร้อยไม่มีรอยปิ่น การทำบังใบต้องเรียบร้อย เมื่อปิดบานประตูหรือหน้าต่างแล้วบานของช่องเหล่านั้นต้องแนบสนิทกับวงกบไม่มีช่องว่างระหว่างบานกรอบกับวงกบให้เห็นอย่างชัดเจน





รูปภาพที่ 9 ลักษณะของช่องเปิดที่มีช่องว่างระหว่างบานเปิดกับวงกบซึ่งอาจเกิดจากการติดตั้งที่ไม่ถูกต้องควรจะต้องดำเนินการแก้ไข

สำหรับส่วนของบานเปิดให้ตรวจสอบโดยการลองเปิดและปิดดูหลายๆครั้ง ถ้าเป็นบานเลื่อนต้องลองเลื่อนว่าระบบรางเลื่อนไม่มีปัญหา ไม่ตกรางโดยง่าย ส่วนตัวบานต้องไม่โก่งตัว ขอบบานต้องไม่บิ่นหรือมีตำหนิ ถ้าเป็นช่องกระจกให้ตรวจสอบว่ากระจกทั้งหมดต้องไม่มีรอยแตกร้าวหรือมีรอยขีดข่วนที่มองเห็นชัดเจนเกินกว่าที่จะยอมรับได้

สำหรับการตรวจสอบส่วนของลูกบิดว่าการติดตั้งนั้นทำได้ดีหรือไม่ ให้ออกแรงดึงลูกบิดให้สุดแรงเพื่อทดสอบว่าลูกบิดจะหลุดออกจากตัวบานหรือไม่ และลองบิดลูกบิดสองสามครั้งแรงๆเพื่อดูคุณภาพของอุปกรณ์ต่างๆที่ติดตั้งมาให้ ถัดจากนั้นให้ลองกดล็อกลูกบิดและลองใช้กุญแจไขดู สักสองสามครั้งเพื่อให้แน่ใจว่าระบบต่างๆใช้งานได้ดี ถ้าพบอุปกรณ์ใดๆใช้งานไม่ดีให้ขอให้ทางโครงการเปลี่ยนให้ใหม่

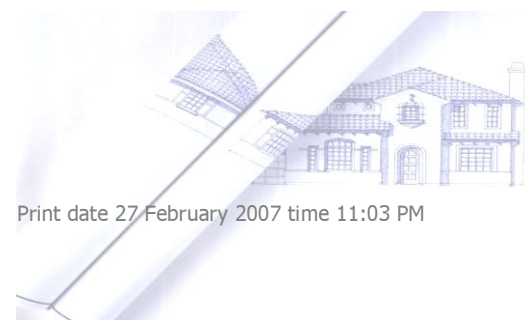
ส่วนตัวลิ้นชักและกลอนต่างๆให้ลองใส่กลอน ใส่ตัวลิ้นชักทุกตัวว่าสามารถลงกลอนและตัวลิ้นชักได้ทุกตัวได้อย่างสะดวกและกลอนต้องลงได้สุด เมื่อจับบานเปิดทั้งหลายต้องติดตั้งอย่างแข็งแรงไม่หลุดออกจากตัวบานได้โดยง่าย

ส่วนช่องเปิดอื่นๆให้ตรวจสอบตามสภาพของวัสดุ เช่นช่องแสง หรือ ช่องอิฐแก่อ ให้ตรวจสอบดูความเรียบร้อยของวัสดุ และการติดตั้ง และช่องเปิดทุกบานต้องไม่มีรอยเปื้อนของเศษปูน ถ้าพบขอให้ทางโครงการทำความสะอาดส่วนนั้นแล้วตรวจสอบอีกครั้งว่ายังมีรอยเปื้อนอีกหรือไม่ ถ้ายังยอมรับไม่ได้ให้ขอให้ทางโครงการดำเนินการเปลี่ยนชิ้นส่วนที่มีปัญหาเสียหายออก

ระบบไฟฟ้า

สำหรับการตรวจสอบระบบนี้มีวิธีการตรวจสอบตั้งแต่ระดับง่ายสำหรับเจ้าของบ้านทั่วไปจนกระทั่งระดับยากที่ต้องใช้ความสามารถเชิงช่าง จะขอเริ่มจากระดับง่ายก่อนคือ เริ่มจากการทดสอบเปิดไฟทุกดวง เริ่มตั้งแต่ไฟหน้าบ้าน ไฟสนาม แล้วไล่เข้ามาภายในบ้าน ให้ลองเปิดทิ้งไว้สักระยะหนึ่งแล้วปิดแล้วเปิดใหม่ขึ้นทันที ทำอย่างนี้สองถึงสามครั้งกับไฟฟ้าทุกดวงเพื่อทดสอบว่าระบบไฟฟ้าแสงสว่างทั่วไปทำงานได้ดีหรือไม่

ถ้าหลอดไฟดวงใดดวงหนึ่งไม่ติดให้แจ้งทางโครงการให้แก้ไขหรือเปลี่ยนอุปกรณ์จนกว่าจะใช้งานได้ดี สำหรับสวิตช์ไฟฟ้าแบบสองทาง ให้ใช้วิธีการตรวจสอบแบบเดียวกันเพียงแต่ต้องแน่ใจว่าเราสามารถควบคุมการเปิดปิดของหลอดไฟได้จากทั้งสองสวิตช์





รูปภาพที่ 10 โคมไฟฟ้านอนฝ้าเพดานที่ต้องมีการตรวจสอบการใช้งานก่อนจะลงนามรับบ้าน

การตรวจสอบปลั๊กไฟฟ้าให้นำอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ใช้ในบ้านมาทดสอบเสียบดูที่เต้าไฟฟ้าทุกตัวในบ้าน ตรวจสอบว่าแต่ละปลั๊กไฟฟ้าใช้งานได้หรือไม่ สำหรับท่านที่มีความรู้ทางช่างและมีความชำนาญมากพออาจจะใช้ไขควงตรวจไฟฟ้ามาใช้ในการทดสอบแทนก็ได้ แต่ถ้าท่านไม่แน่ใจในความสามารถของตนเองให้ใช้วิธีที่กล่าวถึงในตอนแรกจะปลอดภัยกว่า

สำหรับปลั๊กไฟฟ้านอกอาคารและในห้องน้ำต้องเป็นปลั๊กไฟฟ้าที่มีฝาปิดกันน้ำ เพราะเวลาปลั๊กเหล่านี้ถูกฝนสาดหรือน้ำในห้องน้ำกระเซ็นโดน จะได้ไม่เป็นอันตรายกับผู้ใช้งาน

ถ้ามีระบบตัดไฟอัตโนมัติหรือระบบเช็คความต่างศักย์ที่เรามักเรียกกันว่าเซฟตี้คัท ที่เครื่องพวกนี้จะมีปุ่มทดสอบให้กดดูปุ่มนั้นดูสักสองหรือสามครั้ง และตรวจดูว่าปุ่มที่หน้าเครื่องตั้งอยู่ที่เลข 0 หรือไม่? ถ้าไม่ใช่ศูนย์ ให้หมุนไปที่เลขศูนย์ ถ้าไฟดับ แสดงว่าระบบไฟฟ้าของบ้านมีไฟรั่ว ให้แจ้งทางโครงการแก้ไขปัญหานี้ก่อนรับมอบบ้านและต้องไม่ลืมขอใบรับประกันเครื่องจากทางโครงการด้วย

ถ้าไม่มีเครื่องตัดไฟอัตโนมัติวิธีการตรวจดูว่ามีไฟรั่วลงดินหรือไม่ให้ปิดไฟฟ้าให้หมดทั้งบ้าน แต่ไม่ต้องปิดระบบแผงไฟฟ้าหลัก เสร็จแล้วไปดูที่มิเตอร์ไฟฟ้าว่ามีเตอร์ ถ้าหากมิเตอร์ยังเดินอยู่แสดงว่ามีไฟรั่ว ขอให้ทางโครงการทำการตรวจหาจุดรั่วให้เจอแล้วทำการแก้ไขเสียก่อนรับมอบบ้าน

ถ้าวางแผนจะติดตั้งระบบน้ำร้อนหรือติดตั้งระบบปรับอากาศ ให้ต่อรองกับทางโครงการเดินระบบไฟฟ้าเตรียมไว้ซึ่งถ้าทางโครงการทำให้ ขอให้เราสอบถามว่าเดินสายไฟฟ้าขนาดใดและเน้นย้ำเรื่องการเดินสายดินด้วย แล้วที่สำคัญ ต้องมี ตัวตัดไฟฟ้าติดตั้งแยกออกมาต่างหากจากระบบตู้ไฟฟ้าไว้ใกล้ตัวทำน้ำร้อน น้ำอุ่นและเครื่องปรับอากาศ หากโครงการบอกว่าได้ติดตั้งตัวตัดไฟฟ้าไว้แล้วที่ตู้ไฟ ให้ยืนยันว่าเราต้องการติดตั้งแบบแยกจุดอยู่ยอมเพื่อความปลอดภัยของตัวเอง

ถ้าท่านพอมีความรู้เรื่องระบบไฟฟ้าให้ป็นขึ้นไปดูได้หลังคาโดยก่อนจะป็นขึ้นไปให้ปิดระบบหลักทั้งหมดโดยเอาไฟฉายขึ้นไปด้วย ตรวจสอบดูว่าโครงการมีการร้อยสายไฟเอาไว้ในท่อให้เราหรือไม่ หากไม่มีต้องสั่งให้ทางโครงการดำเนินการ เพราะถ้าหากหลังคามีน้ำรั่วมาโดนสายไฟจะเป็นอันตรายกับตัวบ้านและเครื่องใช้ไฟฟ้าได้ สายไฟไฟฟ้าหลักของบ้านอย่างน้อยต้องมีขนาดเท่ากับ 16 square/mm หากสูงกว่านี้ยิ่งดี และสายไฟฟ้าหลักต้องไม่มีรอยต่อหรือตัดต่อเป็นอันตราย หากมีการตัดต่อให้ทางโครงการเปลี่ยนให้ เพราะเป็นเรื่องอันตรายมากถ้ามีการตัดต่อสายไฟฟ้าหลัก เนื่องจากการตัดต่อสายไฟฟ้าหลักนั้นจะเป็นการเพิ่มโอกาสให้เกิดไฟฟ้าลัดวงจรได้ง่าย

ลองเปิดใช้งานเครื่องใช้ไฟฟ้าทุกตัวที่ติดตั้งมาพร้อมกับตัวบ้าน เช่น พัดลมดูดอากาศ เครื่องดูดควัน พัดลมเพดาน เปิดปิดหลายๆครั้ง จนกระทั่งแน่ใจว่าใช้งานได้จริงๆ ถ้ามีจุดใดเสียหายหรือใช้งานไม่ปกติ ให้จดบันทึกไว้แล้วแจ้งให้ทางโครงการแก้ไขให้เรียบร้อยก่อนลงนามรับบ้าน

หากทางโครงการแถมติดเครื่องปรับอากาศให้ฟรี ต้องดำเนินการดังนี้ ให้เปิดเครื่องปรับอากาศและอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าทุกตัวเท่าที่จะสามารถเปิดได้ ไฟฟ้าแสงสว่างทุกตัว พัดลมดูดอากาศทั้งหมด เปิดให้หมดพร้อมกันทุกตัว ทิ้งไว้ นานประมาณ 1 ชั่วโมง ตรวจสอบว่ามีเตอรืไฟฟ้าทำงานเป็นปกติหรือไม่ ระบบปรับอากาศต้องไม่ตัดการทำงานในระหว่างการ ใช้งานและอุปกรณ์ทุกอย่างต้องทำงานได้เป็นปกติดี

การตรวจสอบระบบสายโทรศัพท์ให้นำอุปกรณ์ที่เตรียมไว้คือ โทรศัพท์แบบที่มีระบบใช้ถ่านไฟฉายเพื่อขยาย สัญญาณมาอย่างน้อยสองเครื่อง โดยให้ต่อสายโทรศัพท์ไปที่ปลั๊กโทรศัพท์ที่กำแพงพร้อมกันสองเครื่องแล้วลองยกหูฟังเสียง สัญญาณว่าคุยกันได้ไหม การตรวจสอบแบบนี้ไม่ต้องรอให้มีการติดตั้งสายโทรศัพท์จากภายนอก ดำเนินการอย่างนี้ไปเรื่อยๆจน ครบทุกจุด

สำหรับท่านที่มีความสามารถทางด้านช่างไฟฟ้าพอสมควร ท่านอาจจะเพิ่มการตรวจสอบมากขึ้น โดยก่อน ดำเนินการควรเตรียมตัวให้พร้อม โดยที่ก่อนถอดอุปกรณ์ไฟฟ้าใดๆมาตรวจสอบให้ท่านใส่ถุงมือและรองเท้ายางที่เตรียมมาเพื่อ ป้องกันการรั่วของไฟฟ้าในระบบ ยกเว้นตอนตรวจไฟฟ้าด้วยไขควงตรวจไฟฟ้าซึ่งเราต้องถอดถุงมือและรองเท้ายางออกก่อนจึง จะสามารถใช้อุปกรณ์นี้ตรวจสอบได้

ตัวอย่างการตรวจสอบระบบไฟฟ้าเพิ่มเติมได้แก่ การตรวจสอบปลั๊กไฟ ให้เอาไขควงวัดไฟจิ้มที่นอตดูว่ามีไฟรั่วมา ที่หัวนอตหรือไม่ จากนั้นให้ใช้ไขควงเปิดปลั๊กไฟทุกจุด ตรวจสอบว่ามี การติดตั้งสายไฟฟ้าไว้อย่างเรียบร้อยครบทั้งสามเส้นรวม สายดิน

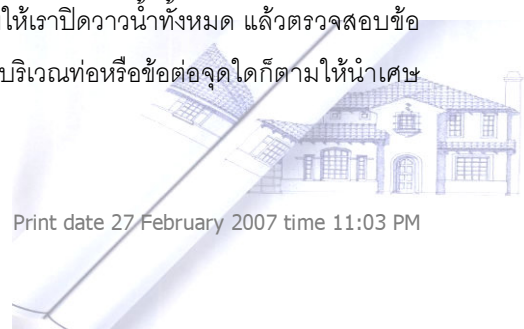
การตรวจหลอดไฟฟ้าแสงสว่างก็เป็นอีกจุดหนึ่งที่เราตรวจสอบเพิ่มเติมได้ โดยให้ปิดสวิตช์ไฟของแสงสว่างดวงที่ เราจะตรวจสอบ เสร็จแล้วใช้ไขควงตรวจสอบไฟฟ้าจิ้มเข้าไปที่หัวของไฟฟ้าทุกจุด ซึ่งถ้าการเดินสายไฟฟ้าได้ถูกต้องหลอดไฟใน ไขควงตรวจสอบไฟฟ้าต้องไม่สว่าง แต่ถ้าไขควงตรวจสอบมีไฟสว่างแสดงว่าการเดินสายไฟฟ้านั้นเดินไว้ผิด ให้จดบันทึกไว้ใน รายการที่ต้องให้ทางโครงการดำเนินการแก้ไข

นอกจากนั้นท่านอาจจะตรวจสอบเพิ่มเติมคือระบบกระดิ่งไฟหน้าบ้าน ให้ใช้ไขควงไขอุปกรณ์ออกมาตรวจสอบ ว่ามีการเดินระบบสายไฟฟ้าครบทั้งสามเส้นหรือไม่ กริ่งหน้าบ้านต้องเป็นรุ่นที่มียางกันน้ำหรือมีกล่องครอบกันน้ำ เพราะหาก กระดิ่งไฟหน้าบ้านขึ้นจากฝนจะทำให้เกิดไฟฟ้ารั่วหรือไฟฟ้าลัดวงจรได้

ระบบสุขาภิบาล

ระบบนี้รวมเกี่ยวกับเรื่องของระบบน้ำทั้งหมด เริ่มจากระบบน้ำใช้หรือระบบน้ำประปา การตรวจสอบระบบนี้ทาง โครงการจะต้องเตรียมปั้มน้ำชั่วคราวมาต่อเข้ากับระบบน้ำประปาของบ้าน แต่ถ้ามีการรวมปั้มน้ำอยู่ในส่วนหนึ่งของบ้านก็ให้ถือ โอกาสทดสอบปั้มน้ำนั้นไปด้วย การตรวจสอบระบบให้เปิดก๊อกน้ำรวมทั้งฝักบัวต่างๆทุกตัวจนสุด ตรวจสอบดูว่าแต่ละน้ำไหลดี หรือไม่มีก็ก๊อกใดน้ำไหลอ่อนอย่างผิดปกติหรือไม่ ปิดก๊อกน้ำแล้วปิดใหม่ดูว่าการหมุนของวาวเป็นอย่างไรติดขัดหรือฝืดหรือไม่ หมุนออก หมุนเข้า สองสามครั้ง หรือมากที่สุด เพื่อให้แน่ใจว่าหัวก๊อกทำงานได้ดี โดยเฉพาะตอนปิดต้องไม่มีน้ำหยดออกมา จากก๊อกหรือฝักบัว

การตรวจสอบรอยต่อของท่อระบบน้ำประปาทั้งหมด ให้ทางโครงการเดินเครื่องปั้มน้ำค้างไว้นานอย่างน้อยหนึ่ง ชั่วโมงเพื่อให้มีแรงดันน้ำในท่อน้ำนานที่สุดเท่าที่จะทำได้ ในขณะที่ปั้มน้ำเดินเครื่องอยู่ให้เราปิดวาวน้ำทั้งหมด แล้วตรวจสอบข้อ ต่อต่างๆของท่อน้ำเท่าที่ตรวจสอบได้ว่ามีจุดใดที่มีน้ำรั่วซึมหรือไม่ ถ้าพบรอยน้ำหยดที่บริเวณท่อหรือข้อต่อจุดใดก็ตามให้นำเศษ



ผ้าที่เตรียมไว้มาเช็ดน้ำนั้นให้แห้ง แล้วพิจารณาดูใหม่อีกครั้งว่าเป็นน้ำรั่วจริงๆ ถ้าพบให้เราบันทึกบริเวณที่มีปัญหาเพื่อให้ทางโครงการแก้ไขต่อไป

สำหรับบ้านที่มีการติดตั้งมิเตอร์น้ำแล้ว สิ่งที่ต้องทำก่อนตรวจสอบเรื่องอื่นๆคือ ดูว่ามีเมเตอร์น้ำของท่านหมุนหรือไม่ทั้งๆที่ไม่มีการใช้น้ำใดๆในบ้าน ถ้ามิเตอร์หมุนแสดงว่าท่อประปาของท่านมีจุดใดจุดหนึ่งในบ้านที่น้ำรั่ว ถ้าโครงการของท่านยังไม่ได้ติดตั้งมิเตอร์น้ำก่อนโอนให้ท่านอย่าลืมตรวจสอบเมื่อย่านเข้ามาอยู่แล้ว ถ้าพบปัญหาแบบนี้ต้องให้ทางโครงการแก้ไขโดยด่วน มิเช่นนั้นท่านจะต้องจ่ายค่าน้ำประปาส่วส่วนที่ท่านไม่ได้ใช้

นอกจากนี้ยังมีข้อมูลที่ควรบันทึกเก็บไว้คือตัวเลขมิเตอร์น้ำว่าในขณะนั้นเลขมิเตอร์คือเท่าไร ให้เราจดบันทึกข้อมูลนี้เก็บไว้เพื่อตรวจสอบในภายหลังว่าเมื่อเราย้ายเข้ามาอยู่แล้ว การใช้น้ำต้องไม่แตกต่างกันมากนักจากวันที่ตรวจรับบ้าน ถ้าแตกต่างกันมากเราควรจะต้องไปเจรจากับทางโครงการเพื่อตกลงเรื่องค่าใช้จ่ายสำหรับค่าน้ำที่เราไม่ได้เป็นผู้ใช้



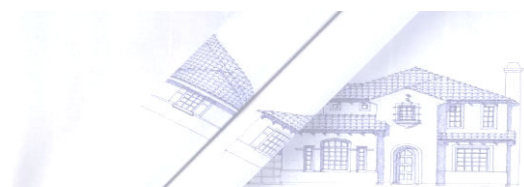
รูปภาพที่ 11 มิเตอร์น้ำที่ต้องตรวจสอบว่าวิ่งหรือไม่ถ้าไม่มีการใช้งานน้ำภายในบ้าน



รูปภาพที่ 12 ฝักบัวอาบน้ำนี้เป็นส่วนหนึ่งที่ต้องมีการตรวจสอบอย่างละเอียดเพื่อไม่ต้องมีการแก้ไขในภายหลัง

ระบบสุขาภิบาลส่วนต่อไปที่จะต้องตรวจสอบคือระบบน้ำทิ้ง ซึ่งในบ้านจะมีอยู่หลายจุด ไล่ตั้งแต่อ่างล้างหน้า อ่างอาบน้ำ ที่อาบน้ำ อ่างล้างชาม(ถ้ามี) ระบายน้ำทิ้งที่พื้นห้องน้ำ ระบายน้ำบริเวณที่ซักผ้า รวมไปถึงจุดระบายน้ำที่ระเบียง ภายนอกบ้านก็เป็นบริเวณที่ต้องมีการตรวจสอบทั้งหมด

วิธีการตรวจสอบที่ง่ายที่สุดสำหรับระบบระบายน้ำคือ ให้เราขังน้ำในจุดที่สามารถทำได้ซึ่งปกติแล้วอ่างล้างหน้า อ่างอาบน้ำ อ่างล้างชามในห้องครัวจะมีจุกหรือตัวปิดกั้นน้ำทำหน้าที่นี้อยู่แล้ว ให้ท่านปิดจุกหรือปิดช่องน้ำไหลออกแล้วเปิดน้ำให้เต็มอ่างจนน้ำนั้นล้นไปที่ช่องน้ำล้นของอ่าง ทิ้งให้น้ำไหลออกไปเรื่อยๆสักครึ่งนาที เพื่อตรวจสอบว่าช่องน้ำล้นของอ่างเหล่านั้นไม่ว่าเป็นอ่างล้างหน้า อ่างอาบน้ำสามารถระบายน้ำออกได้ดีไหม? สำหรับช่องระบายน้ำที่ไม่มีฝักหรือจุกที่สามารถปิดได้ ให้ท่านใช้เศษผ้าที่เราเตรียมมานำมาอุดช่องระบายน้ำต่างๆให้แน่นหนาเพื่อขังน้ำไว้เพื่อทำการตรวจสอบต่อไป





รูปภาพที่ 13 เปิดน้ำเพื่อขังน้ำไว้เพื่อการตรวจสอบและการใช้เศษผ้าเพื่ออุดช่องระบายน้ำบริเวณที่ไม่มีลูกบิดน้ำ

ในระหว่างที่เราขังน้ำไว้ตามบริเวณต่างๆให้ท่านตรวจสอบระบบท่อน้ำทิ้งไปพร้อมๆกันด้วย เช่น อ่างล้างหน้าให้ท่านก้มลงไปดูท่อน้ำทิ้งที่อยู่ข้างใต้อ่าง และถ้าโครงการใดมีช่องให้เปิดเข้าไปดูที่ข้างอ่างอาบน้ำได้ ก็ให้เปิดเข้าไปดูด้วย สำหรับท่อน้ำทิ้งที่อยู่ที่พื้นให้ตรวจสอบโดยการป้อนดูใต้พื้นสำหรับพื้นห้องน้ำชั้นบน ให้ตรวจสอบดูอย่างละเอียดว่ามีจุดใดที่มีน้ำรั่วหรือน้ำหยดออกมาหรือไม่

เมื่อตรวจสอบท่อต่างๆช่วงแรกเสร็จแล้ว ให้ท่านเปิดจุกหรือนำเศษผ้าที่อุดท่อน้ำไหลนั้นออก อ่างล้างหน้าและอ่างอาบน้ำที่อยู่ในห้องน้ำเดียวกันให้เปิดจุกน้ำทิ้งออกพร้อมกัน ถ้าทำได้ควรเปิดน้ำทิ้งชั้นบนและชั้นล่างให้ไหลออกพร้อมกันด้วยเพื่อดูว่าการที่น้ำระบายออกพร้อมกันมีผลอย่างไร ตรวจสอบดูว่าการระบายน้ำระบายออกในอัตราที่เหมาะสมหรือไม่ ถ้าน้ำไหลออกช้าและมีฟองอากาศผุดขึ้นจากสะดือของอ่างจุดใดจุดหนึ่ง เราสามารถสันนิษฐานได้ว่าจะมีปัญหาของท่ออากาศ ที่เลวร้ายที่สุดคือไม่ได้เดินท่ออากาศ หรือท่ออากาศที่ติดตั้งไว้มีขนาดเล็กเกินไปหรือท่ออากาศอยู่ในตำแหน่งที่ไม่เหมาะสม แต่ถ้าน้ำไหลช้าแต่ไม่มีฟองอากาศ อาจจะมาจกภายในท่อน้ำมีสิ่งแปลกปลอมทำให้อุดตันหรือเกิดจากการเดินท่อไม่ได้มาตรฐาน เช่น ความลาดเอียงไม่เพียงพอเป็นต้น ให้บันทึกเรื่องนี้เพื่อให้โครงการดำเนินการแก้ไขต่อไป

เมื่อปล่อยน้ำออกหมดแล้วให้ท่านตรวจสอบดูท่อน้ำทิ้งอีกครั้งว่ามีจุดใดหรือบริเวณใดมีน้ำหยดหรือน้ำรั่วหรือน้ำซึมขึ้นตอนนี้เป็นเรื่องสำคัญเพราะปัญหาน้ำรั่วนั้นจากประสบการณ์ของผู้เขียน เรามักจะเจอจุดน้ำรั่วอย่างน้อยหนึ่งจุดเสมอในการตรวจรับบ้านทุกครั้ง



รูปภาพที่ 14 รอยต่างๆของท่อเป็นจุดที่น้ำมักจะรั่วจกบริเวณนี้ถ้าไม่มีการตรวจสอบจะพบภายหลังเมื่อเราเข้าไปอยู่แล้ว



สำหรับบริเวณที่ไม่มีท่อน้ำประปาติดตั้งอยู่ใกล้ๆให้ท่านใช้ถังน้ำที่เตรียมมารองน้ำเพื่อเทลงพื้นที่เหล่านั้น ซึ่งการตรวจสอบนอกจากจะดูเรื่องการระบายน้ำยังใช้ในการตรวจสอบความได้ระดับของพื้นอีกด้วย

ระบบสุขาภิบาลเรื่องต่อมาที่จะต้องตรวจสอบคือระบบชักโครก ให้เริ่มจากตัวหม้อเก็บน้ำที่อยู่ด้านหลังของตัวโถส้วมให้เปิดฝาทองถังเก็บน้ำออกมาดู โดยเริ่มดูว่าสภาพการติดตั้งตัวอุปกรณ์ต่างๆเรียบร้อยหรือไม่ เรื่องต่อมาคือดูว่าน้ำประปาไหลเข้าถังเก็บน้ำได้ดีหรือไม่ และเมื่อน้ำเต็มถึง ลูกลอยจะยกขึ้นปิดวาล์วหรือไม่ ระบบของน้ำในถังเมื่อเต็มจะต้องไม่ล้นเกินช่องระบายน้ำล้นของระบบ อีกทั้งเมื่อน้ำเต็มถึงเก็บน้ำ เราจะต้องไม่มีเสียงน้ำไหลอีก ถ้ายังมีเสียงอีกก็แสดงว่าระบบถังน้ำนั้นมีจุดน้ำรั่วที่ใดที่หนึ่ง ขอให้ท่านสั่งให้โครงการแก้ไขให้เรียบร้อย

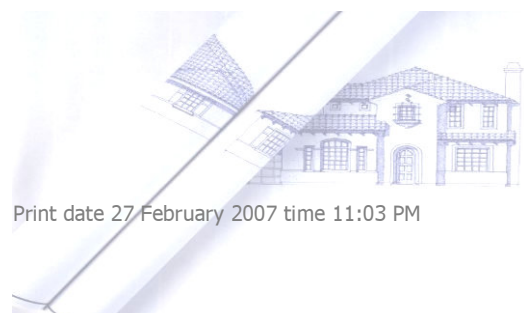
เมื่อตรวจสอบเรื่องนี้เสร็จแล้วให้ท่านเอาน้ำเทรอบๆฐานโถส้วมให้ทั่ว แล้วให้เราลองกดชักโครกของห้องน้ำทุกห้องพร้อมๆกันทุกห้องน้ำโดยเฉพาะห้องน้ำชั้นบนและชั้นล่าง ให้กดชักโครกให้มากที่สุดเท่าที่ท่านทำได้ สังเกตว่าน้ำที่ใช้ชำระนั้นไหลได้คล่องหรือไม่ ถ้ามีฟองอากาศผุดหรือมีน้ำกระเพื่อมที่โถส้วม ให้ตั้งสมมติฐานว่าการติดตั้งท่ออากาศไม่ดีพอ เช่นติดตั้งไม่ถูกต้อง หรือขนาดท่ออากาศไม่ได้ขนาดเป็นต้น เหมือนที่เด็กกล่าวมาแล้วในเรื่องของระบบท่อระบายน้ำ

แต่ถ้าเราพบว่ามีฟองอากาศผุดที่รอบฐานส้วมแล้วละก็ แสดงว่าการติดตั้งโถส้วมที่ฐานนั้นไม่ถูกต้อง ซึ่งอาจเกิดจากสาเหตุหลายประการ เช่น ท่อส้วมกับท่อของโถส้วมติดตั้งไว้ไม่ตรงกัน หรือการใช้หน้าแปลนของโถส้วมที่ผิดชนิด ผิดขนาด หรือไม่มีคุณภาพ หรือเกิดจากการยาแนวรอบโถส้วมที่ไม่ถูกต้อง เป็นต้น การติดตั้งโถส้วมที่ผิดพลาดนี้เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้กลิ่นเหม็นของท่อส้วมรั่วเข้ามาภายในห้องน้ำได้

สิ่งที่ต้องสังเกตต่อมาคืออัตราการไหลของน้ำที่ชำระโถส้วมนั้นไหลได้คล่องตัวหรือไม่ เราอาจจะตรวจสอบเพิ่มเติมโดยการใช้ชิ้นเศษขนมปังขาวที่เตรียมมา นำขนมปังนั้นมาฉีกให้เป็นชิ้นเล็กๆ ใส่ลงในโถส้วมในปริมาณพอสมควรที่คะเนว่าพอจะใช้เป็นตัวแทนสิ่งปฏิภูลในสภาพการใช้งานปกติ เสร็จแล้วกดชักโครกดูว่าน้ำสามารถชำระเศษขนมปังที่เราทิ้งไว้ได้หมดหรือไม่ ถ้าไม่ได้แสดงว่าการติดตั้งสุขภัณฑ์นั้นมีปัญหา ให้ทางโครงการตรวจสอบและแก้ไข

จากนั้นเราควรจะติดตามไปดูว่าเศษขนมปังที่เราชักโครกลงไปแล้วนั้นไหลออกไปยังบ่อบำบัดได้อย่างสะดวกหรือไม่ และอย่าลืมตรวจสอบท่อส้วมต่างๆด้วยว่าหลังจากที่เราได้ชักโครกแล้วมีน้ำซึมออกมาหรือไม่ด้วย

การตรวจสอบระบบสุขาภิบาลเรื่องสุดท้ายคือ การตรวจสอบระบบบ่อบำบัดซึ่งปัจจุบันมักเป็นระบบถังบำบัดสำเร็จรูปเป็นส่วนใหญ่ ให้ลองเปิดฝาบ่อบำบัดแล้วเอาไฟฉายส่องดูสภาพภายในถึงว่าสภาพของถังเป็นอย่างไร มีรอยแตกร้าวหรือสิ่งชำรุดใดๆหรือไม่ ระดับน้ำในบ่อไม่สูงเกินไปซึ่งถ้าระดับน้ำในถังสูงอาจเกิดจากการรั่วของถังบำบัดทำให้น้ำใต้ดินไหลเข้ามาภายในถังซึ่งถ้าปล่อยทิ้งไว้ จะเป็นสาเหตุที่ทำให้ถังส้วมเต็มก่อนเวลาอันสมควร



วิธีการบันทึกข้อมูล

ในการบันทึกข้อมูลการตรวจบ้านนั้นผู้เขียนแนะนำว่าท่านอย่าใช้การจำเด็ดขาด เพราะนอกจากท่านจะลืมรายละเอียดต่างๆหรือแม้ว่าจะจำได้ก็คงตกหล่นเมื่อเวลาผ่านไป คำแนะนำคือขอให้ท่านเจ้าของบ้านทำการจดบันทึกรายการรายละเอียดเป็นลายลักษณ์อักษรที่ชัดเจน นอกจากจะช่วยให้ท่านได้รายการต่างๆที่ท่านตรวจพบอย่างครบถ้วนแล้ว เอกสารที่ท่านจดบันทึกไว้นั้นยังสามารถนำมาทำสำเนาเพื่อจัดส่งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องเพื่อสั่งการดำเนินการแก้ไข และยังเก็บเป็นหลักฐานในการตรวจสอบในครั้งต่อไปได้อีกด้วย

วิธีการจดบันทึกนั้นผมมักจะจดด้วยดินสอดำมากกว่าการใช้ปากกาเพราะสามารถลบได้ในกรณีที่เขียนผิด และวันที่ไปตรวจสอบน่าจะเอากระดาษรองเขียนไปด้วยเพื่อสะดวกในการเขียนบันทึก ถ้าท่านเจ้าของบ้านไม่มีกระดาษรองเขียนอาจจะเอาสมุดที่มีปกแข็งๆใช้แทนก็ได้ แต่ที่สำคัญคือต้องจดด้วยลายมือที่อ่านเข้าใจ ไม่ใช่วาดเองแต่ตอนกลับมาอ่านใหม่กลับอ่านไม่ออกอันนั้นค่อนข้างแยครับ

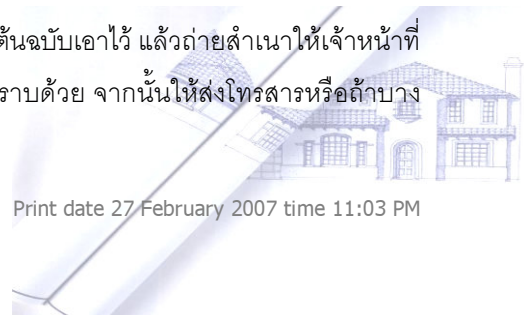
ผู้เขียนได้จัดทำตารางเปล่าไว้ให้ท่านเจ้าของบ้านสามารถนำเอกสารนี้ถ่ายสำเนาเพื่อนำไปใช้งานได้ที่ โดยได้แนบเอกสารดังกล่าวไว้ท้ายบทความนี้แล้ว แต่ท่านเจ้าของบ้านจะเอากระดาษเปล่าๆมาใช้สำหรับตนเองก็ไม่ผิดกติกาประการใด

รายละเอียดที่สำคัญในการจดบันทึกคือ วันที่ที่เราทำการตรวจสอบบ้าน หลายเลขแปลงของบ้านที่เราตรวจสอบจากนั้นคือรายละเอียดต่างๆในการตรวจสอบ ซึ่งแนะนำให้ทำเป็นข้อๆไม่ควรเขียนแบบพรรณนาเพราะอ่านแล้วอาจจะทำความเข้าใจยาก ถ้ามีการใส่เลขหัวข้อด้วยจะเป็นการดีเพราะสามารถสื่อสารทำความเข้าใจและอ้างอิงได้ง่ายขึ้น แม้ว่าจะเป็นการติดต่อผ่านโทรศัพท์ก็ตาม

การบันทึกให้เริ่มจากการระบุชื่อของบริเวณที่เราได้ตรวจสอบให้ชัดเจนว่า จุดที่เราพบข้อผิดพลาดนั้นอยู่บริเวณใดของบ้าน โดยหลักการง่ายๆก็คือ เมื่อบันทึกแล้ว เมื่อกลับมาอ่านจะสามารถทราบตำแหน่งที่เราพูดถึงได้ ตัวอย่างของการบันทึกตำแหน่งที่เราต้องสื่อถึง เช่น **“ห้องนอนใหญ่ชั้นสอง ผนังด้านประตูทางเข้ามูมบนขวา”** เป็นต้น

ข้อมูลถัดมาที่ต้องบันทึกคือข้อมูลที่พบความผิดพลาด เช่น **“พบรอยร้าวของผนังปูนฉาบเป็นแนวยาวประมาณสองเซนติเมตร”** และสุดท้ายคือ ข้อมูลที่ต้องการให้โครงการดำเนินการแก้ไขต่อไปเช่น **“ขอให้สกัดผนังฉาบปูนออกแล้วฉาบใหม่ให้เรียบร้อย”** ถ้าเราไม่ทราบวิธีการแก้ไขหรือไม่แน่ใจว่าจะเขียนถูกต้องก็ไม่ต้องเป็นกังวล ให้ท่านคำถามมาตรฐานว่า **“ขอให้ดำเนินการแก้ไขให้เรียบร้อย”** และอาจจะเพิ่มหมายเหตุเพิ่มเติม เช่น **“ขอให้ทางโครงการทำหนังสือและลงนามรับรองว่าจะไม่เกิดปัญหาอีกในภายหลัง”** เป็นต้น

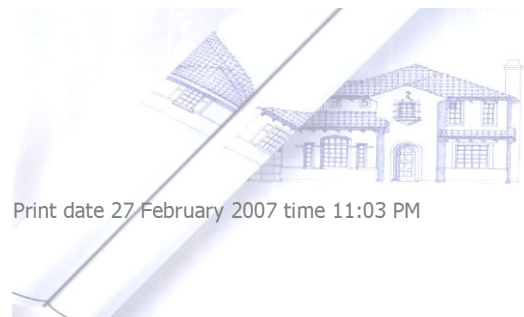
เมื่อดำเนินการจดบันทึกรายการแก้ไขไว้จนจบเรียบร้อยแล้ว ให้เราเก็บต้นฉบับเอาไว้ แล้วถ่ายสำเนาให้เจ้าหน้าที่หรือตัวแทนโครงการชุดหนึ่ง โดยให้เขาเหล่านั้นลงนามรับเอกสารหรือลงนามรับทราบด้วย จากนั้นให้ส่งโทรสารหรือถ้าบาง



โครงการมีความทันสมัยอาจจะใช้วิธีสแกนเอกสารแล้วส่งทางอีเมล์ก็ได้ โดยระบุว่าขอให้ดำเนินการแก้ไขภายในกี่วันก็ว่ากันไป ขึ้นอยู่กับว่าบ้านนั้นต้องการซ่อมแซมมากหรือซ่อมแซมน้อย แล้วขอให้ทางโครงการนัดวัดตรวจรับบ้านครั้งที่สองทันที

เมื่อเรามาตรวจบ้านครั้งที่สอง ก็ให้ไล่ตามรายการที่เราจดไว้ทีละข้อๆ ว่าการแก้ไขเป็นไปตามที่กำหนดหรือไม่ ถ้าเป็นไปตามที่กำหนดก็ให้ขีดถูกหน้าหัวข้อว่าเรื่องดังกล่าวว่าการแก้ไขจบไปแล้ว ถ้าไม่เป็นไปตามกำหนดก็ให้คงเรื่องไว้และตรวจเรื่องอื่นๆต่อไป ส่วนว่าถ้าท่านเกิดไปเจอข้อผิดพลาดเพิ่มอีกในการตรวจสอบครั้งที่สองให้ท่านบันทึกเพิ่มเติมแยกเป็นเอกสารอีกชุดหนึ่งต่างหากจากชุดเดิม

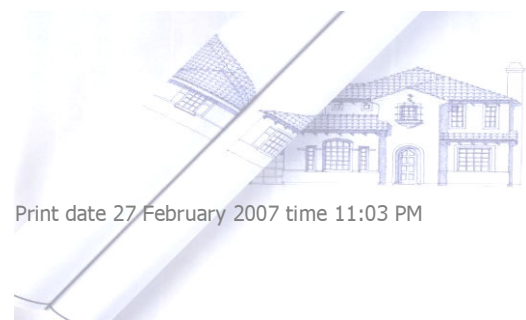
ซึ่งถ้าตรวจรับบ้านครั้งที่สองยังไม่ผ่านอีกก็ให้ท่านดำเนินการตามที่ระบุไว้ในขั้นตอนแรกอีกครั้ง ส่วนคำถามว่า ต้องตรวจสอบสักกี่ครั้งจึงพอที่จะ "หายวนๆ" ได้ ต้องสองครั้งสามครั้งหรือห้าครั้ง อันนี้ต้องแล้วแต่ใจของท่านเจ้าของบ้านนะ ครับ เพราะบางครั้งระยะเวลาที่เนิ่นนานไปมากๆจนทำให้เราไม่ได้เข้าไปอยู่ในบ้านที่เราซื้อเสียที จนเกิดอาการ "เซ็ง" อันนี้ก็ ตัวใครตัวมันครับ



รายการตรวจสอบ

หลังจากที่ท่านเจ้าของบ้านได้อ่านเนื้อหาของบทความนี้แล้ว ท่านน่าจะพอเห็นภาพวิธีการตรวจสอบและหลักเกณฑ์ต่างๆเพื่อใช้ในการตรวจสอบบ้านตามสมควรแล้ว เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกของท่านเจ้าของบ้านในการตรวจสอบในวันตรวจรับ ผู้เขียนได้จัดทำรายการตรวจสอบเป็นตารางไว้ ซึ่งได้แบ่งการตรวจสอบเป็นหัวข้อๆ เรียงตามลำดับที่ได้กล่าวไว้แล้วในบทต้นๆ

ลำดับ	จุดตรวจสอบ	คุณภาพงาน	หมายเหตุ
1.	ระบบนอกบ้าน		
1.1.	ประตูรั้ว	<ul style="list-style-type: none"> เปิดปิดได้ง่าย ไม่หนักมากจนต้องใช้แรงในการเข็นหรือผลักมากเกินไป เมื่อปล่อยมือ ประตูรั้วต้องไม่เปิดหรือปิดได้เอง ถ้าเป็นบานเลื่อนจะต้องเลื่อนได้โดยไม่ติดขัดและไม่เกิดการดกรางได้ง่ายๆ กลอนประตูและที่ล็อกต้องใช้งานได้ดี ถ้าเป็นบานเปิดควรมีตัวล็อกบานเวลาเปิดค้าง ประตูรั้วที่เป็นเหล็กต้องมีการทาสีกันสนิมที่สม่ำเสมอทุกจุด ไม่มีจุดใดที่ไม่มีสีทาทำจนเห็นเนื้อเหล็ก 	รูสำหรับกลอนประตูรั้วที่พื้นคอนกรีต ควรฝังท่อพีวีซีไว้ในพื้นไม่ควรเป็นรูที่เจาะลงในคอนกรีตเฉยๆ
1.2.	รั้ว	<ul style="list-style-type: none"> ไม่เอียง ไม่ล้ม ต้องได้ตั้งได้ฉากกับพื้นดิน ไม่มีรอยแตกร้าวในบริเวณใดๆของรั้ว สีที่ทาต้องเรียบร้อยไม่โป่งพอง มีสภาพสีที่สม่ำเสมอ รอยต่อและโครงสร้างระหว่างตัวบ้านและรั้วต้องตัดขาดออกจากกันอย่างเด็ดขาด พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	
1.3.	ดินถม	<ul style="list-style-type: none"> มีการปรับระดับดินให้เรียบร้อย ไม่มีหลุมบ่อ ไม่มีเศษปูน เศษวัสดุปนกับดินถมที่อยู่รอบบ้าน 	เศษวัสดุก่อสร้างที่ปนในดินทำให้ต้นไม้ที่ปลูกภายหลังไม่งาม
1.4.	หญ้าและต้นไม้	<ul style="list-style-type: none"> ควรให้โครงการมาปลูกหญ้าและต้นไม้เมื่อท่านย้ายเข้ามาอยู่ในบ้านแล้ว วันที่โครงการย้ายต้นไม้เข้ามาปลูก ต้องตรวจสอบดูมดินด้วยว่าเอาพลาสติกหรือตาข่ายออกหมดก่อนนำลงดินหรือไม่ 	ถ้าให้ปลูกก่อนคนย้ายเข้าหญ้าและต้นไม้ก็ตายเนื่องจากขาดการดูแล
1.5.	การระบายน้ำรอบที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> ควรมีรางหรือระบบระบายน้ำรอบที่ดิน หรืออย่างน้อยต้องมีแนวทางที่จะให้น้ำระบายออกจากที่ดินของเราสู่ภายนอกได้อย่างชัดเจน ระดับของบ้านควรสูงกว่าถนน รางหรือท่อระบายน้ำรอบบ้านต้องมีปากน้ำทุกกระยะไม่เกิน 12 เมตร 	
1.6.	ที่จอดรถยนต์	<ul style="list-style-type: none"> เสียงลาดให้น้ำไหลออกนอกบ้าน เรียบสม่ำเสมอ การซ่อมต้องซ่อมด้วยคอนกรีตไม่ใช่ปูนทราย 	ให้เอาถังรองน้ำแล้วเทลงบนพื้นเพื่อดูว่าน้ำขังหรือไม่
1.7.	รางระบายน้ำหน้าบ้าน	<ul style="list-style-type: none"> ต้องมีรางหรือร่องหรือระบายน้ำที่เพียงพอเพื่อการระบายน้ำที่ถนนออกไปหมดหลังฝนตก โดยน้ำไม่ขังอยู่หน้าบ้าน 	ให้เอาถังรองน้ำแล้วเทลงบนพื้นเพื่อดูว่าน้ำที่เทไปนั้นไหลออกจากพื้นที่ได้ดีหรือไม่



ลำดับ	จุดตรวจสอบ	คุณภาพงาน	หมายเหตุ
1.8.	ผนังภายนอก	<ul style="list-style-type: none"> ตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นผิวไม่มีรอยแตกร้าว สีหรือวัสดุผิวเรียบร้อยสวยงามไม่มีร่องรอยเสียหายหรือปูดบวมของสี สีทาและสีของวัสดุตกแต่งต้องสม่ำเสมอเรียบร้อยสวยงาม แผ่นวัสดุผิวต้องไม่มีสีที่แตกต่างกันมากเกินไป มีความสม่ำเสมอของพื้นผิว ผิวได้ระดับเวลาแดดส่องกระทบไม่เห็นรอยปูดบวม ผิวฉาบปูนต้องไม่มีรอยแตก พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	การตรวจสอบผนังเมื่อมีแดดส่องกระทบผนังเป็นการตรวจสอบที่ดีวิธีหนึ่ง
1.9.	ระเบียงหรือเฉลียงนอกบ้าน	<ul style="list-style-type: none"> วัสดุพื้นเรียบร้อยสวยงาม วัสดุพื้นต้องไม่ลื่นเวลาเปียกน้ำ น้ำบนพื้นต้องไหลออกนอกบ้านเสมอ พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	
2.	โครงสร้าง		
2.1.	เสาและคานส่วนของโครงสร้างหลัก	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มีรอยร้าวบริเวณเสาและคาน ไม่มีรอยแยกระหว่างเสากับผนัง ซึ่งแสดงว่าไม่ได้เสียบเหล็กนวดกึ่งที่เสา รูปแบบของคานเสา ไม่แอ่น ไม่โค้ง ไม่มีรูปร่างผิดไปจากที่ควรจะเป็น 	การตรวจโครงสร้างต้องดูแลตั้งแต่เริ่มต้นก่อสร้าง การตรวจสอบโครงสร้างเมื่ออาคารสร้างเสร็จแล้วเป็นการตรวจสอบที่ปลายทาง ซึ่งถ้าการก่อสร้างไม่ได้มาตรฐานหรือการก่อสร้างมีความผิดพลาด ปัญหาที่พบอาจจะสายเกินกว่าจะแก้ไขได้แล้ว
2.2.	พื้น	<ul style="list-style-type: none"> พื้นไม่แอ่นตัว หรือ ไม่ป้องกันมา พื้นควรจะต้องเรียบสม่ำเสมอ 	
2.3.	เสาเอ็นและทับหลัง รอบวงกบประตูหน้าต่าง	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มีรอยแตกเฉลิยงๆที่มุมหน้าต่างและประตู ถ้ามีให้ทางโครงการแก้ไข 	
2.4.	โครงสร้างเหล็ก	<ul style="list-style-type: none"> ต้องมีการทาสีกันสนิมหรือสีน้ำมันทุกจุดทั่วบริเวณและทุกพื้นผิว รอยเชื่อมต่อระหว่างโครงเหล็กต้องเรียบร้อยและดูแข็งแรง รอยเชื่อมต้องเต็มรอบรอยต่อที่มีการเชื่อมต่อเหล็กนั้น พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	
2.5.	โครงสร้างไม้ เช่น โครงผนัง โครงฝ้าเพดาน	<ul style="list-style-type: none"> ต้องทาสีกันปลวกทุกด้านของโครงไม้ทั้งหมด ตัวไม้ต้องเรียบเสมอไม่มีรอยร้าวเป็นขุย ไม่มีร่องรอยของมอดหรือแมลงกัด พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	
2.6.	โครงสร้างหลังคา	<ul style="list-style-type: none"> ระยะห่างระหว่างแปหรือระแนงรับกระเบื้องมีระยะห่างเท่าๆกัน อย่างสม่ำเสมอ 	
3.	หลังคา		
3.1.	ชายคา	<ul style="list-style-type: none"> ขอบชายคาดูเรียบร้อย ได้แนวตรงทุกด้าน รอยต่อของไม้หรือวัสดุทำชายคาดูเรียบร้อย กระเบื้องชายคาต้องติดตั้งได้แข็งแรง มีตะปูหรือตะปูคองติดตั้งทุกรูของแผ่นกระเบื้องชายคา พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	
3.2.	ฝ้าเพดานภายนอกใต้ชายคา	<ul style="list-style-type: none"> ควรใช้วัสดุที่สามารถกันน้ำได้อย่างแท้จริง ไม่มีคราบน้ำซึมหรือคราบน้ำรั่วปรากฏให้เห็น การติดตั้งต้องเรียบร้อยสวยงาม สีที่ทาเนียนเรียบสม่ำเสมอ ไม่ใช่ยิบซั่มบอร์ดมาทำฝ้าเพดานภายนอกบ้าน พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	ยิบซั่มบอร์ดกันชื้นไม่ใช่วัสดุที่ควรใช้เป็นฝ้าเพดานภายนอกอาคาร
3.3.	ช่องระบายอากาศ	<ul style="list-style-type: none"> ต้องเรียบร้อยไม่คดงอ ถ้าเป็นแผ่นเจาะรู รูที่เจาะต้องเรียบร้อย ขนาดและระยะสม่ำเสมอ ควรมีมุงลาดกันแมลงเข้าใต้หลังคาด้วย 	
3.4.	การยึดกระเบื้อง	<ul style="list-style-type: none"> หลังคากระเบื้องซีแพคต้องมีการผูกมัดอย่างน้อยกระเบื้องแถวสุดท้ายบริเวณปลายชายคา 	
3.5.	ผิวกระเบื้อง	<ul style="list-style-type: none"> สีของหลังคาตรงกับที่กำหนด การติดตั้งเรียบร้อยสวยงามได้แนวตรง พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	



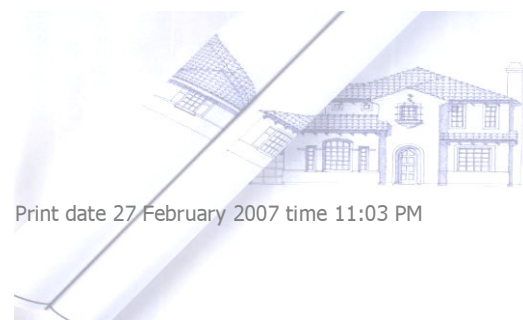
ลำดับ	จุดตรวจสอบ	คุณภาพงาน	หมายเหตุ
3.6.	การรั่วซึมของหลังคา	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มีรอยรั่วซึมของน้ำที่บริเวณฝ้าเพดานชั้นบนส่วนที่อยู่ติดกับหลังคาหรือที่ผนังอาคารภายในบ้าน ถ้าป็นชั้นเหนือฝ้าเพดานชั้นบนได้ กระเบื้องหลังคาที่ปูไว้ต้องสนิท โดยต้องไม่เห็นแสงส่องผ่านเข้ามาภายใน 	ควรขอใบรับประกันการมุงหลังคา มาเก็บไว้เพื่อติดต่อช่างมาซ่อม ถ้ามีการรั่วของหลังคาในภายหลัง
4.	พื้น		
4.1.	ผิวพื้น	<ul style="list-style-type: none"> ต้องเรียบ ร้อย เรียบเนียน ส่วนที่ไม่ต้องระบายน้ำต้องไม่เป็นแอ่งหรือเนินขึ้นจากระดับพื้นที่ทั่วไป เวลาเดินบนพื้นต้องไม่สะดุดหรือรู้สึกว้าวพื้นโก่งตัวเมื่อเอามือลูบพื้นต้องรู้สึกว้าวพื้นเรียบเนียนเสมอกันดี ปูนใต้พื้นต้องแน่นไม่เป็นโพรงอยู่ภายใน พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	ใช้การตรวจสอบด้วยไม้ยาวๆ ทาบหรือกลิ้งลูกแก้วบนพื้น
4.2.	พื้นห้องน้ำ ลานจอดรถ ลานซักล้าง เฉลียงภายนอก	<ul style="list-style-type: none"> ระดับพื้นต้องเอียงลาดเพียงพอให้น้ำไหลออกไปยังจุดระบายน้ำต่างๆได้โดยสะดวก ถ้ามีบริเวณใดมีน้ำขัง ให้โครงการทำการแก้ไขถ้าพบ พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	ให้ทดสอบโดยการเทน้ำลงพื้นและดูการไหลของน้ำว่าเป็นไปในทิศทางใด ถ้ามีน้ำขังแสดงว่าพื้นที่ทำไว้ไม่ได้ระดับที่ดี
4.3.	งานบันได	<ul style="list-style-type: none"> ลูกนอนและลูกตั้งของบันไดต้องเท่ากันทุกชั้น แต่ละชั้นและแต่ละส่วนของบันไดต้องได้จากได้แนว เวลาเดินไม่มีเสียงเอี๊ยดอาดและไม่รู้สึกหยาบยวบ วัสดุที่ใช้ทำบันไดต้องมีคุณภาพที่ดี วัสดุเคลือบผิวทำได้ดีตรงตามที่กำหนดไว้ในเอกสารการขาย ราวบันไดสูงอย่างน้อย 90 เซนติเมตรและวัสดุที่จัดทำราวกันตกต้องดูเรียบร้อยสวยงาม การติดตั้งแข็งแรงไม่โยกเยก 	
4.4.	การปูพื้นไม้จริง และไม่ปาเก้	<ul style="list-style-type: none"> รอยต่อเกือบสนิทกันดี ไม่แน่นเกินไปจนไม้อาจจะโก่งตัวหรือห่างจนเป็นช่องใหญ่กว่าความหนาของไม้ขัดไฟ ไม่มีไม้ชิ้นใดชิ้นหนึ่งมีสีดำหรือมีสีคล้ำ ลูบแล้วเรียบเสมอกันดี ไม่มีเสียงไม้ ผิวเคลือบต้องแห้งสนิท เวลาเดินไม่รู้สึกว้าวติดเท้า สีของไม้ดูสม่ำเสมอ พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	ไม่ควรให้ขัดพื้นไม้เกินกว่าสามครั้งเพราะจะทำให้ไม้บางเกินไป
4.5.	การปูไม้ลามิเนต	<ul style="list-style-type: none"> การติดตั้งถูกต้องตามกรรมวิธีของผู้ผลิต ระดับต้องได้เรียบเนียนไม่มีส่วนใดเป็นหลุมหรือปูดบวม พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	
4.6.	การติดตั้งวัสดุบุผิว หินอ่อนและหินแกรนิต	<ul style="list-style-type: none"> ได้ระดับ ได้จาก ผิวเรียบสม่ำเสมอ ไม่มีรอยคราบน้ำหรือความชื้นในแผ่นหิน พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	
4.7.	การติดตั้งวัสดุบุผิวกระเบื้องเซรามิก	<ul style="list-style-type: none"> ได้ระดับ ได้จาก ยาแนวต้องได้แนวเรียบ ร้อย และต้องไม่ปูชิดกันจนไม่มีช่องว่างระหว่างแผ่น ยาแนวต้องเท่ากันทุกแนว ระยะยาแนวเหมาะสมกับชนิดของกระเบื้องเคลือบนั้นๆ ปูนขาวที่ใช้ในการยาแนวมีการผสมน้ำยากันซึม หรือใช้ชนิดกันเชื้อรา พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	ยาแนวกระเบื้องเซรามิกต้องอย่างน้อย 5 มิลลิเมตร กระเบื้องดินเผา 10 มิลลิเมตร เป็นต้น
4.8.	การติดตั้งวัสดุบุพรมทอและพรมพีวีซี	<ul style="list-style-type: none"> ดูเรียบร้อย โดยเฉพาะรอยต่อที่ขอบผนังทั้งสี่ด้าน ผิวโดยรวมต้องเรียบเวลาเดินต้องสบายเท้า สีสม่ำเสมอและไม่มีการลอกที่ผิว ไม่รู้สึกว้าวผิวพรมขึ้น ดบพื้นแล้วไม่มีฝุ่นฟุ้งออกมา พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	
5.	ผนัง		



ลำดับ	จุดตรวจสอบ	คุณภาพงาน	หมายเหตุ
5.1.	ระดับผิวหน้าของผนัง	<ul style="list-style-type: none"> เรียบเสมอกันดี ลูบแล้วเรียบเสมอกันดี ผนังได้ตั้งและฉากเรียบร้อย ไม่มีรอยร้าวที่ผนัง งานฉาบผนังแต่ละชนิดต้องใช้ปูนฉาบที่ถูกต้อง พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	ถ้ามองเห็นชัดเจนว่าเป็นคลื่นด้วยตาเปล่าต้องให้โครงการรื้อและทำใหม่
5.2.	รอยต่อ รอยชน ระหว่างพื้น ผนัง ฝ้าเพดาน	<ul style="list-style-type: none"> ต้องสนิทและเรียบร้อย ไม่มีรอยแตกระหว่างฝ้าเพดาน ผนัง และพื้น ถ้ามีบัวพื้นหรือมอบฝ้าเพดาน บัวและมอบนั้นต้องติดตั้งได้เป็นเส้นตรงสม่ำเสมอไม่คดไม่งอ แนบสนิทกับมุมผนัง สามารถปิดรอยต่อระหว่าง พื้น ผนัง และฝ้าเพดาน ได้อย่างเรียบร้อย 	
5.3.	สีของผนัง	<ul style="list-style-type: none"> สีตรงตามที่กำหนดหรือตามตัวอย่าง เรียบเนียนเท่ากันทั้งห้องไม่เป็นรอยต่าง พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	
6.	ฝ้าเพดาน		
6.1.	ระดับของฝ้า	<ul style="list-style-type: none"> ต้องได้ระดับเท่ากันทั้งห้อง ไม่คกห้องข้างหรือเว้าขึ้นบน ขอบฝ้าเพดานโดยรอบห้องอยู่ในระดับตรง ควรมีช่องสำหรับเปิดเข้าไปตรวจสอบเหนือฝ้าเพดาน โดยเฉพาะใต้หลังคา ใต้ห้องน้ำ ฯลฯ 	ถ้ามองเห็นได้อย่างชัดเจนว่าฝ้าเพดานเป็นคลื่นด้วยตาเปล่า ต้องให้โครงการรื้อและทำใหม่
6.2.	ฝ้าเพดานยิบ ช้ำมบอร์ต ฉาบรอยต่อเรียบ	<ul style="list-style-type: none"> ต้องไม่สังเกตเห็นรอยต่อของแผ่นที่ฉาบเรียบแล้ว สีของแผ่นต้องสม่ำเสมอ 	
6.3.	ฝ้าเพดานทึบบาร์	<ul style="list-style-type: none"> เส้นทึบบาร์ต้องตรงและได้ระดับ ไม่คดไปมา ระดับของฝ้าเพดานได้ระดับสม่ำเสมอ แผ่นที่ใส่ในช่องทึบบาร์ต้องเป็นมุมฉากทั้งหมด พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	
6.4.	ฝ้าแผ่นกระเบื้องซีเมนต์	<ul style="list-style-type: none"> รอยต่อแผ่นควรมีขนาดสม่ำเสมอ แนวรอยต่อต้องตรง กระเบื้องใยหินต้องมีรอยต่อระหว่างแผ่นห่างอย่างน้อย 5-10 มิลลิเมตร 	
6.5.	สีฝ้าเพดาน	<ul style="list-style-type: none"> ต้องเรียบเนียนสวยงาม พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	
7.	ช่องเปิด		
7.1.	กรอบของช่องเปิด	<ul style="list-style-type: none"> กรอบของช่องเปิดทุกช่องต้องได้แนวและระดับ สอบถามโครงการเรื่องการทำให้หลังและเสาเอ็นรอบช่องเปิดว่ามีทุกช่องเปิดหรือไม่ ช่องเปิดต้องได้จากและมีขนาดที่ถูกต้อง การปิดเปิดบานประตูหน้าต่างต้องทำได้โดยสะดวก เมื่อปิดช่องประตูหรือหน้าต่าง ต้องไม่มีช่องว่างระหว่างบานกรอบและวงกบ ตัวบานต้องไม่โก่งหรือบิด 	ถ้าโครงการแจ้งว่าได้ดำเนินการทำให้เสาเอ็นและทับหลังแล้วเรียบร้อยให้ทำเอกสารยืนยัน ถ้าไม่ได้ทำให้ทางโครงการหาทางแก้ไขปัญหาเรื่องรอยร้าวที่จะเกิดในอนาคต
7.2.	กระจก	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มีรอยแตก ร้าว หรือ รอยขีดข่วนที่ผิวหน้ากระจก กระจกควรเรียบสม่ำเสมอทั่วทั้งแผ่น กดกระจกดูแล้วไม่รู้ว่ากระจกจะหลุดจากบานหรือโก่งตัวมากจนน่ากลัวว่าจะแตก รอยต่อระหว่างกระจกกับวงกบหรือบานกรอบแนบสนิทสม่ำเสมอ พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	กระจกควรมีความหนาไม่ต่ำกว่า 6 มิลลิเมตร
7.3.	อุปกรณ์ต่างๆ	<ul style="list-style-type: none"> ใช้งานได้ดี การลงกลอนทำได้ดีสุดทุกตัว มือจับติดตั้งไว้แข็งแรง ติดตั้งตามตำแหน่งที่ใช้งานได้อย่างถูกต้อง ลูกบิดต้องติดตั้งได้แข็งแรงไม่หลุดออกเมื่อออกแรงดึง พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	
7.4.	ผิวสำเร็จ	<ul style="list-style-type: none"> สีของผิวต้องเรียบร้อย พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	



ลำดับ	จุดตรวจสอบ	คุณภาพงาน	หมายเหตุ
8.	ไฟฟ้า		
8.1.	ปลั๊กไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> ใช้งานได้ทุกจุด ตรวจสอบกริ่งหน้าบ้านว่าทำงานหรือไม่ ฝาครอบไม่หมองคล้ำหรือมีรอยดำ พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	ตรวจสอบด้วยไขควงตรวจไฟฟ้าหรืออุปกรณ์ไฟฟ้าโดยให้ตรวจสอบดูทุกจุด
8.2.	สวิตช์ไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> เปิดปิดได้อย่างสะดวก ลองกดเปิดปิดหลายครั้งแรง ฝาครอบไม่หมองคล้ำหรือมีรอยดำ พื้นผิวสะอาดไม่เป็นคราบสกปรกหรือเลอะคราบปูน 	ให้ทดสอบโดยการเปิดปิดสวิตช์ไฟฟ้าหลายๆครั้ง
8.3.	ไฟแสงสว่าง	<ul style="list-style-type: none"> สามารถเปิดไฟฟ้าได้ทุกดวงไม่มีไฟฟ้าดวงใดไม่ติด 	
8.4.	การเดินสายไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> เดินได้เรียบร้อยสวยงามถ้า เดินสายไฟฟ้าแบบลอย ต้องมีการตีกับเรียบร้อย การเดินลอยบริเวณมุมต้องเข้ามุมสวยงาม ไม่มีสายไฟฟ้าบริเวณใดมีรอยดำหรือหมองคล้ำ 	
8.5.	อุปกรณ์ไฟฟ้าอื่น	<ul style="list-style-type: none"> ถ้า มีการ แล ม อุปกรณ์ ไฟ ฟ้า อื่น ๆ เช่น เครื่องปรับอากาศ พัดลมดูดอากาศ เครื่องดูดควัน หรือเตาไฟฟ้า ให้เปิดเครื่องใช้ไฟฟ้าทุกเครื่องพร้อมๆกันเพื่อตรวจสอบดูการใช้ไฟฟ้าว่าทำงานได้อย่างถูกต้องหรือไม่ อย่าขอใบรับประกันอุปกรณ์ของผู้ขายมาเก็บไว้ด้วย 	
8.6.	โทรศัพท์	<ul style="list-style-type: none"> ตรวจสอบสัญญาณโทรศัพท์โดยใช้หัวโทรศัพท์ที่เตรียมมาตรวจดูว่าใช้งานได้หรือไม่ทุกจุด 	
8.7.	สายดิน	<ul style="list-style-type: none"> มีการเดินสายดินไว้อย่างเรียบร้อยโดยเฉพาะทุกปลั๊กไฟฟ้า สอบถามตำแหน่งที่ฝังแท่งเหล็กของสายดิน 	สอบถามทางโครงการเรื่องนี้ให้ได้รับความกระจ่างอย่างชัดเจน
9.	สุขาภิบาล		
9.1.	การติดตั้งสุขภัณฑ์และอุปกรณ์	<ul style="list-style-type: none"> ติดตั้งในตำแหน่งที่ถูกต้อง ได้ระนาบและฉาก ติดตั้งได้แน่นหนาขยับดูไม่โยกไม่โคลง ผิวของสุขภัณฑ์เรียบสวยงามไม่มีรอยดำ ไม่มีคราบสกปรกหรือคราบปูน 	
9.2.	ก๊อกน้ำ	<ul style="list-style-type: none"> ใช้งานได้ดี น้ำไหลได้โดยสะดวก เมื่อปิดก๊อกน้ำแล้วไม่มีร่องรอยของการรั่วหรือซึมของน้ำ 	
9.3.	อ่างล้างหน้า อ่างอาบน้ำ	<ul style="list-style-type: none"> ช่องน้ำล้นและสะดือระบายน้ำได้ดี 	วิธีการทดสอบให้ขังน้ำให้เต็มอ่าง
9.4.	จุดระบายน้ำที่พื้น	<ul style="list-style-type: none"> สามารถระบายน้ำที่พื้นได้เป็นอย่างดี โดยใช้เวลานาน ที่ระบายน้ำควรเป็นแบบที่มีถ้วยดักกถัน ถ้าไม่ใช่ต้องแน่ใจว่าโครงการติดตั้งระบบดักกถันด้วยท่อที่มีช่ององขังน้ำกันกถัน 	
9.5.	ระบบท่อ	<ul style="list-style-type: none"> ต้องไม่มีรอยรั่วของน้ำที่จุดใดๆในระบบท่อ ถ้าปิดระบบน้ำทั้งหมดมิเตอร์น้ำต้องไม่เดิน 	
9.6.	โถส้วม	<ul style="list-style-type: none"> กดน้ำแล้วสามารถชำระสิ่งปฏิกูลได้เป็นอย่างดี ยานวที่ฐานเรียบร้อยไม่มีฟองอากาศเกิดขึ้นเวลามีการใช้งาน ไม่มีฟองอากาศผุดขึ้นจากโถส้วมเวลาใช้งานโถส้วมห้องอื่นๆ 	



สิ่งที่ควรขอเพิ่มก่อนลงนามรับบ้าน

เพื่อประโยชน์ของท่านเจ้าของบ้าน ท่านควรขอเอกสารและข้อมูลหลายเรื่องก่อนที่ท่านจะลงนามรับบ้าน ซึ่งก่อนลงนามรับบ้านท่านยังคงเป็นผู้ที่มีอำนาจเหนือโครงการในฐานะผู้ซื้ออยู่ แต่ทั้งนี้ขึ้นกับว่าท่านจะสามารถต่อรองกับทางโครงการได้มากน้อยเพียงใดด้วย เนื่องจากเอกสารและข้อมูลหลายอย่างนั้นมักไม่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาว่าทางผู้ขายจะต้องมอบให้ผู้ซื้อ

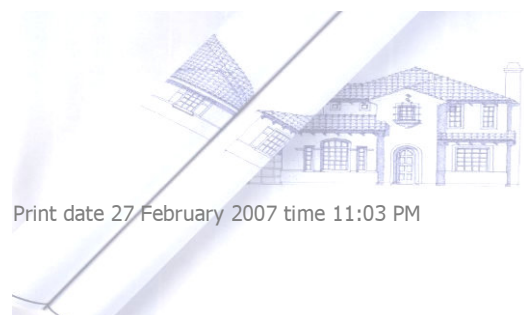
แต่ถ้าท่านสามารถต่อรองกับทางโครงการได้ก็ย่อมเป็นประโยชน์กับตัวท่านเองทั้งในปัจจุบันและในอนาคตข้างหน้า เอกสารและข้อมูลเหล่านี้บางโครงการอาจจะมอบให้เจ้าของบ้านหลังจากการโอนแล้ว บางโครงการก็ไม่มีนโยบายในเรื่องนี้ แต่ไม่ว่าจะเป็นกรณีใหม่ เมื่อท่านสอบถามหรือต่อรองเพื่อให้ได้มาซึ่งเอกสารหรือข้อมูลเหล่านั้นแล้ว ขอให้ท่านจัดทำรายการต่างๆที่ท่านควรจะได้รับหรือสามารถขอจากทางโครงการหรือทางโครงการสัญญาว่าจะมอบให้ นั่น ให้เป็นลายลักษณ์อักษรและให้ทางเจ้าหน้าที่โครงการลงนามรับรองว่าจะมอบให้ท่าน สำหรับรายการเอกสารหรือข้อมูลที่มีประโยชน์ต่างๆที่ผู้เขียนคิดว่าน่าจะขอไว้มีดังนี้

1. **สัญญารับประกันโครงสร้าง** โดยปกติทางโครงการมักทำสัญญาว่าจะรับประกันบ้านสำหรับส่วนเหนือดินเป็นเวลาหนึ่งปีและส่วนโครงสร้างใต้ดินเป็นเวลาห้าปี เอกสารรับประกันนี้ควรเป็นเอกสารต่างหากจากเอกสารจะซื้อจะขายซึ่งเราใช้ในการซื้อขายบ้านครั้งแรก เนื่องจากปกติเอกสารจะซื้อจะขายจะหมดอายุลงเมื่อเราทำสัญญาซื้อขายบ้านกันจริงๆที่กรมที่ดินแล้ว เพราะชื่อของสัญญากับออกอยู่แล้วว่าเป็นสัญญาแค่ "จะซื้อจะขาย" ซึ่งเมื่อมีการซื้อขายกันจริงแล้ว ก็ถือว่าสัญญานี้เป็นอันจบลง

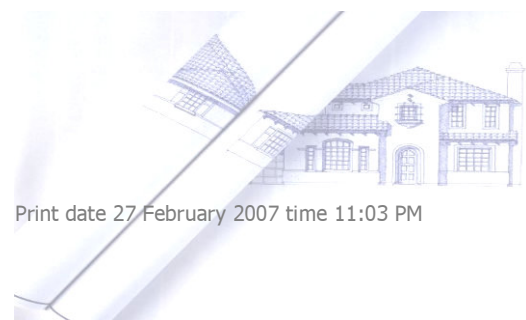
ดังนั้นถ้าทางโครงการแจ้งว่าให้ใช้ข้อความตามสัญญาจะซื้อจะขายขอให้ท่านใช้คำนี้ได้แย้งกับโครงการว่าควรออกเป็นเอกสารสัญญาต่างหาก หรืออย่างน้อยก็ให้ทางโครงการเอาสัญญาจะซื้อจะขายนั้นมาลงข้อความเพิ่มว่า การรับประกันจะดำเนินต่อไปแม้ว่าจะมีการโอนบ้านแล้วก็ถือว่าใช้ได้ครับ และถ้าท่านสามารถต่อรองเพื่อยืดระยะเวลาการรับประกันบ้านเพิ่มจากที่บอกไว้ข้างต้นก็จะดีมากครับ

2. **เอกสารการรับประกันอื่นๆ** ซึ่งอาจจะได้จากบริษัทภายนอกที่ไม่ใช่ของโครงการ มีตั้งแต่มีตั้งแต่การรับประกันของบริษัทกำจัดปลวก ซึ่งปกติจะมีอายุตั้งแต่หนึ่งปีถึงสามปี ถึงแม้ว่าโดยแท้จริงแล้วการรับประกันเรื่องปลวคนั้น เป็นแค่การยอมรับว่าจะมาฉีดปลวกเพิ่มเป็นจุดๆเท่านั้นก็ตาม ให้ท่านขอใบรับประกันนี้เอาเอาไว้ดีกว่าไม่มีเอกสารใดๆอ้างอิงในภายหลัง

เอกสารการรับประกันอย่างอื่น ๆ ตัวอย่างเช่น ใบรับประกันเครื่องตัดไฟฟ้าแบบเล็กโทรมิค เอกสารเรื่องการรับประกันการมุงหลังคาซึ่งหลายโครงการจะจัดจ้างบริษัทภายนอกมามุงหลังคา เป็นต้น เอกสารเหล่านี้ให้ท่านเจ้าของบ้านเก็บเอาไว้ให้ดี จากประสบการณ์ตรงของผู้เขียนนั้นพบว่าหลายครั้งตัวเองมีโอกาสต้องนำข้อมูลและการรับประกันนี้มาใช้เสมอๆ



3. **แบบแปลนบ้าน** ที่เป็นแบบก่อสร้างซึ่งปกติทางโครงการมักจะไม่นำมาให้ทางเจ้าของบ้านเนื่องจากแบบก่อสร้างนั้นส่วนใหญ่โครงการถือเป็นทรัพย์สินและลิขสิทธิ์ของบริษัทฯ ท่านเจ้าของบ้านควรตรวจสอบเอกสารนี้ดู โดยเฉพาะก่อนที่เราจะลงนามรับมอบบ้าน ซึ่งในเวลานั้นท่านอาจจะพอมีอำนาจต่อรองได้บ้าง
 ถ้าไม่ได้เอกสารชุดเต็มอาจจะตรวจสอบถ่ายเอกสารเป็นส่วนๆ ก็ยังดีกว่าไม่ได้ข้อมูลอะไรเลย ข้อมูลที่มีความสำคัญมากๆ คือผังไฟฟ้าเพราะเราสามารถเอามาใช้สำหรับการวางผังเฟอร์นิเจอร์และงานตกแต่งภายในได้ ข้อสำคัญคือแบบที่ได้มาควรเป็นแบบที่มีมาตราส่วนที่สามารถวัดได้จริงไม่ควรรับแบบที่ไม่มีมาตราส่วน
4. **เบอร์สี** ที่ทำบ้านของท่านทั้งภายในภายนอก เชื่อว่าท่านอาจจะที่ทาสีหรือซ่อมแซมสีบางส่วนบางเล็กๆน้อยๆ ในภายหลัง สีที่เราทาซ่อมจะได้ไม่เพี้ยนไปจากเดิมมากนัก แต่ทั่วไปเวลาผ่านไปนานๆ สีเดิมที่ทาไว้มักจะจืดกว่าสีใหม่ซึ่งต่อให้เราใช้สีเบอร์เดิม สีใหม่ก็มักเพี้ยนมากกว่าสีเดิมมาก
5. **เอกสารอื่นๆ** ซึ่งขึ้นกับสภาพของแต่ละโครงการว่าท่านเจ้าของบ้านเห็นว่ามียประโยชน์ในภายหลัง แต่ข้อสำคัญคือเราต้องทำรายการและบันทึกข้อมูลเหล่านี้เป็นเอกสารให้เรียบร้อยโดยให้ตัวแทนของโครงการลงนามรับทราบ ก่อนที่เราจะเซ็นรับบ้านนะครับ
6. ข้อนี้ไม่ใช่เอกสารหรือข้อมูลแต่เป็นวัสดุ ถ้าทำได้ท่านเจ้าของบ้านควรจะขอแผ่น **กระเบื้องปูพื้นและผนัง** **สำรอง** จากทางโครงการไว้สักสามถึงสี่แผ่นต่อสัตต่อลาย เพื่อว่าจะมีการซ่อมแซมเล็กๆน้อยๆ จะได้ไม่ต้องไปรบกวนหาซื้อในตอนหลังซึ่งปกติแล้วเรามักจะหาซื้อกระเบื้องเหล่านี้ไม่ได้เอาเสียด้วย



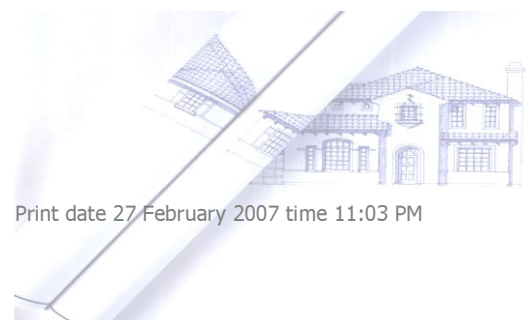
ภาคผนวก

แบบเพื่อใช้สำหรับบันทึกการตรวจสอบบ้านก่อนรับโอน

เอกสารในหน้าถัดไปนั้น แผ่นแรกเป็นตัวอย่างจดหมายที่ใช้สำหรับติดต่อกับโครงการหลังจากที่ท่านตรวจสอบบ้านแล้ว โดยท่านเจ้าของบ้านสามารถพิมพ์หรือถ่ายเอกสารจดหมายดังกล่าวและกรอกข้อมูลให้ครบเพื่อใช้ในการนำส่งให้กับโครงการได้ทันที

ส่วนเอกสารหน้าถัดไปเป็นแบบฟอร์มเปล่าสำหรับการกรอกข้อมูลรายการที่ต้องการให้โครงการแก้ไข ซึ่งท่านผู้อ่านสามารถพิมพ์ออกมาเพื่อนำไปใช้งานได้ทันทีเช่นเดียวกัน สำหรับเอกสารหน้าสุดท้ายเป็นตัวอย่างวิธีการกรอกข้อมูลบนแบบฟอร์ม เพื่อให้ท่านใช้เป็นแนวทางในการบันทึกข้อบกพร่องต่างๆที่ท่านพบจากการตรวจสอบบ้านของท่าน

ขอให้ท่านผู้อ่านทุกท่านโชคดีและได้บ้านที่มีคุณภาพสมใจครับ



เขียนที่ _____

วันที่ _____

เรียน _____

ตำแหน่ง _____

บริษัท _____

เรื่อง: ขอให้แก้ไขข้อบกพร่อง

สิ่งที่ส่งมาด้วย: รายการแก้ไขจำนวน _____ หน้า

ข้าพเจ้า _____ ผู้ซื้อบ้านในโครงการ _____

บ้านเลขที่หรือที่ดินแปลงที่ _____ ตามที่ได้รับแจ้งจากท่านให้ไปตรวจรับบ้านดังกล่าวนั้น ข้าพเจ้าได้ไปตรวจ
บ้านนั้นแล้วเมื่อวันที่ _____ แต่ข้าพเจ้าพบว่าบ้านดังกล่าวยังมีข้อบกพร่องหลายประการ ดังปรากฏใน
เอกสารแนบท้ายจดหมายฉบับนี้เอกสารแนบมีจำนวนทั้งสิ้น _____ หน้า ข้าพเจ้าจึงไม่สามารถลงนามรับมอบบ้านดังกล่าวจาก
ท่านได้

ข้าพเจ้าขอให้ทางโครงการดำเนินการแก้ไขตามรายการที่ปรากฏดังกล่าวภายใน _____ วัน และรบกวนทาง
โครงการแจ้งผลการแก้ไขและนัดวันตรวจรับบ้านครั้งต่อไปให้ข้าพเจ้าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรด้วยจักเป็นพระคุณอย่างสูง

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(_____)

ที่อยู่เพื่อส่งเอกสารติดต่อ

รายการข้อบกพร่องที่ขอแก้ไข

ชื่อโครงการ หมู่บ้านแสนดีแสนดี ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร 99999 หน้าที 1 รวม 12

บ้านเลขที่หรือที่ดินแปลงเลขที่ 12345/67 วันที่ 31 มกราคม 2550

รายการที่	ห้องหรือบริเวณที่ตรวจสอบ	ตำแหน่งโดยรายละเอียด	ข้อบกพร่องที่ต้องแก้ไข	หมายเหตุเพิ่มเติม
1.	ภายนอกบ้าน	ประตูรั้ว มุมขวาล่าง	สีทาไม้ทัว ขอให้ขัดและทาสีใหม่บริเวณนี้ให้เรียบร้อย	
2.	ระเบียงทางเข้าหน้าบ้าน	ที่พื้นส่วนขวาใกล้ประตูทางเข้าบ้าน	หินอ่อนปูพื้น มีรอยต่างของคราบน้ำ และบริเวณมุมมีรอยแตกของแผ่นหินขอให้ออกใหม่	
3.	ประตูหน้าบ้านบานคู่ที่เข้าจากที่จอดรถ	บานพับตัวที่สองนับจากด้านบน ประตูบานขวา	การติดตั้งบานพับไม่เรียบร้อย ใส่ตะปูควงไม่ครบทุกช่องขอให้ออกใหม่ให้ครบ	ห้ามใช้วิธีตอกตะปูควงโดยเด็ดขาด ให้ขันเข้าด้วยไขควงเท่านั้น
4.	พื้นที่จอดรถ	พื้นคอนกรีต ตรงกลางลานจอด	บริเวณตรงกลางของพื้นมีรอยยุบตัวขอให้ออกใหม่ซ่อมแซมด้วยคอนกรีตและปรับระดับใหม่	ห้ามใช้ปูนทรายในการซ่อมแซม
5.	ห้องรับแขกชั้นล่าง	พื้นกระเบื้องแผ่นที่สองนับจากประตูทางเข้าด้านหน้าไปทางขวาติดผนังประตู	เคาะแล้วมีเสียงดังในโพรงข้างใต้ ขอให้ออกใหม่และปรับระดับใหม่	
6.	ห้องรับแขกชั้นล่าง	น้ำตก ชั้นหินอ่อน บานประตูบานพับจากขวามือ	กระจกมีรอยแตกเล็กน้อยขอให้เปลี่ยนบานประตูบานพับจากขวามือ	ขอให้ปรับบานพับให้แข็งแรงกว่านี้
7.	ห้องน้ำชั้นล่าง	ก๊อกที่อ่างล้างมือ	น้ำไหลช้ามาก ขอให้ตรวจสอบและแก้ไข	อาการเหมือนมีของอุดตัน
8.	ห้องน้ำชั้นล่าง	ไฟเตา	เปิดแล้วไม่ติด	
9.	ห้องเก็บของใต้บันได	ผนังด้านตรงข้ามประตู	สีที่ทาไม่เรียบร้อย มีบางบริเวณยังเป็นสีปูนฉาบ	
10.	บันได	ลูกนอนขั้นที่สี่	ไม่เป็นเสี้ยน งานเคลือบผิวไม่เรียบร้อย	ให้ขัดพื้นแล้วลงยูรีเทนใหม่ทั้งหมด
11.	บันได	ราวกันตก ด้านที่ลงจากชั้นสอง	สีไม่เรียบร้อย ขอให้ขัดแล้วทาสีใหม่ให้เรียบร้อย	ให้ขัดผิวแล้วลงยูรีเทนใหม่ทั้งหมด
12.	ห้องน้ำชั้นบน	ประตูทางเข้า	สีที่ประตูลอกเป็นต่างและมีรอยสีเทาเป็นจุดๆ ให้โครงการขัดและทาสีใหม่	
13.	ห้องน้ำชั้นบน	รูระบายน้ำที่พื้น	น้ำไหลช้า น่าจะมีอะไรอุดตัน	
14.	ห้องนอนเล็กขวา	ผนังฝั่งขวา	ฉาบปูนไม่เรียบ มีรอยปูนนูนทั้งผนัง	ให้สกัดฉาบใหม่
15.	ห้องนอนเล็กขวา	ฝ้าเพดาน	ตกท้องช้างให้แก้ระดับให้เรียบร้อย	