

PANDUAN BALKONI SELAMAT UNTUK PEMBELI RUMAH PERTAMA

Oleh **SABRINA ZULKIFLI**

sabrina.zulkifli@mediamulia.com.my

MEMILIKI rumah pertama merupakan satu pencapaian besar, namun di sebalik keterujaan itu, ramai pembeli terlepas pandang aspek kecil yang memberi kesan besar terhadap keselamatan dan keselesaan kediaman, termasuk penggunaan balkoni.

Walaupun sering dianggap sebagai ruang sampingan, balkoni sebenarnya mempunyai fungsi struktur, pengudaraan dan keselamatan yang penting.

Kesilapan menggunakan balkoni, sama ada secara sengaja atau kerana kurang pendedahan, boleh mengundang risiko kemalangan, konflik dengan jiran serta kos pembaikan yang tinggi dalam jangka panjang.

Berikut adalah panduan terperinci berkaitan balkoni yang wajar diberi perhatian oleh pembeli rumah pertama.

BALKONI BUKAN RUANG SIMPANAN TANPA HAD

Bagi kebanyakan pemilik rumah, balkoni sering dijadikan tempat menyimpan barangan lama atau jarang digunakan seperti perabot rosak, mesin basuh lama, tong air, kotak berat dan besi buruk.

Tindakan ini biasanya dilakukan bagi menjimatkan ruang dalam rumah.

Namun, balkoni mempunyai had beban tertentu yang telah ditetapkan oleh jurutera struktur semasa pembinaan.

Beban berlebihan dalam tempoh panjang boleh menyebabkan tekanan kepada lantai balkoni, mengakibatkan rekahan halus, kebocoran atau kerosakan struktur yang serius.

Dalam kes tertentu, ia boleh membahayakan keselamatan penghuni dan juga jiran di unit bawah sekiranya berlaku runtuhan serpihan atau air bertakung yang meresap.

FAHAMI PERATURAN PENGUBAHSUAIAN SEBELUM MEMBUAT PERUBAHAN

Bagi rumah bertingkat atau kediaman strata, balkoni lazimnya diklasifikasikan sebagai sebahagian daripada harta bersama kerana ia melibatkan rupa luaran bangunan dan keselamatan struktur keseluruhan.

Oleh itu, sebarang pengubahsuaian seperti menutup balkoni sepenuhnya, memasang grill, kanopi, langsir PVC atau panel kaca memerlukan kelulusan pihak pengurusan bangunan.

Pembeli rumah pertama sering tidak menyedari bahawa pengubahsuaian tanpa kebenaran



SESETENGAH balkoni digunakan untuk ruangan keluarga bersantai. - GAMBAR HIASAN

"PEMILIK RUMAH DIGALAKKAN MENGAMBIL LANGKAH PENCEGAHAN SEPERTI MEMASANG JARING KESELAMATAN ATAU PANEL PENGHADANG YANG KUKUH DAN DILULUSKAN OLEH PIHAK PENGURUSAN."

boleh membawa kepada tindakan tegas, termasuk arahan membuka semula struktur asal, pengenaan denda atau kos pembaikan yang perlu ditanggung sendiri.

Lebih membimbangkan, pengubahsuaian yang tidak diluluskan juga boleh menjejaskan nilai jual semula rumah.

PASTIKAN SISTEM SALIRAN BALKONI SENTIASA BERSIH DAN BERFUNGSI

Sistem saliran balkoni memainkan peranan penting dalam mengalirkan air hujan dengan lancar.

Namun, longkang balkoni se-

ring tersumbat akibat daun kering, habuk, pasir atau sisa binaan yang tidak dibersihkan secara berkala.

Apabila hujan lebat, air yang tidak dapat mengalir keluar akan bertakung dan berpotensi masuk ke ruang dalaman rumah atau meresap ke unit di bawah.

Keadaan ini bukan sahaja merosakkan lantai dan dinding, malah boleh mencetuskan pertikaian antara jiran serta tuntutan pampasan.

Penyelenggaraan berkala yang konsisten dapat mengelakkan masalah kecil daripada menjadi isu besar.

UTAMAKAN KESELAMATAN KANAK-KANAK DAN HAIWAN PELIHARAAN

Balkoni yang kelihatan selamat bagi orang dewasa sebenarnya menyimpan risiko besar kepada kanak-kanak kecil dan haiwan peliharaan.

Rel yang rendah, jarak besi yang luas atau perabot yang diletakkan berhampiran rel boleh menjadi laluan kepada kemalangan yang tidak diingini.

Pemilik rumah digalakkan mengambil langkah pencegahan seperti memasang jaring keselamatan atau panel penghadang yang kukuh dan diluluskan oleh pihak pengurusan.

Langkah ini bukan sahaja melindungi penghuni, malah

memberikan ketenangan fikiran kepada ibu bapa dan pemilik haiwan peliharaan.

PERIKSA KECACATAN BALKONI SEBELUM MENERIMA KUNCI RUMAH

Semasa pemeriksaan kecacatan atau tempoh liabiliti kecacatan, kebanyakan pembeli rumah pertama memberi tumpuan kepada ruang dalaman seperti bilik tidur dan dapur, manakala balkoni sering diabaikan.

Hakikatnya, balkoni antara kawasan yang paling terdedah kepada cuaca dan sering mengalami masalah seperti cerun lantai yang salah, jubin retak, dinding mengelupas atau saliran tidak berfungsi.

Jika tidak dibaiki dalam tempoh yang ditetapkan, kos pembaikan selepas itu perlu ditanggung sendiri oleh pemilik.

MENUTUP BALKONI TIDAK SEMESTINYA PILIHAN TERBAIK

Menutup balkoni sering dianggap sebagai cara mudah untuk menambah ruang dalaman, namun tindakan ini boleh memberi kesan jangka panjang terhadap keselesaan rumah.

Penutupan penuh boleh menghalang pengaliran udara semula jadi dan pencahayaan, menjadikan rumah lebih panas dan lembap.

Keadaan ini bukan sahaja meningkatkan penggunaan penghawa dingin, malah berisiko menyebabkan pertumbuhan kulat dan masalah kesihatan.

Dari sudut nilai hartanah, balkoni yang diubah suai secara ekstrem juga boleh menjejaskan daya tarikan rumah kepada pembeli lain.

FAHAMI TANGGUNGJAWAB PEMILIK TERHADAP KESELAMATAN BALKONI

Sebagai pemilik rumah, segala risiko berkaitan balkoni adalah tanggungjawab sendiri, terutamanya jika melibatkan pengubahsuaian yang dibuat tanpa kelulusan.

Sekiranya berlaku kemalangan, kebocoran atau kerosakan struktur, pemilik boleh dipertanggungjawabkan secara undang-undang. Malah, perlindungan insurans rumah juga berisiko terbatal jika didapati pengubahsuaian dibuat tanpa mematuhi peraturan.

Justeru, pemahaman awal tentang hak dan tanggungjawab amat penting bagi mengelakkan kerugian di masa hadapan.

ELAKKAN PEMASANGAN ELEKTRIK TIDAK SELAMAT DI BALKONI

Balkoni sering terdedah kepada hujan dan kelembapan, menjadikan pemasangan elektrik di ka-

wasan ini berisiko tinggi.

Penggunaan sambungan wayar sementara, soket tambahan atau peralatan elektrik tanpa perlindungan kalis air boleh menyebabkan litar pintas dan kebakaran.

Sebarang kerja elektrik di balkoni perlu dilakukan oleh juruteknik bertauliah dan mematuhi piawai keselamatan, demi melindungi nyawa dan harta benda.

BERHATI-HATI DENGAN AKTIVITI MEMASAK DI BALKONI

Sesetengah penghuni menggunakan balkoni untuk memasak menggunakan dapur gas mudah alih atau peralatan elektrik bagi mengelakkan bau di dalam rumah.

Namun, aktiviti ini boleh mengundang risiko kebakaran, letupan gas serta gangguan asap kepada jiran.

Kebanyakan pengurusan bangunan melarang aktiviti memasak di balkoni, justeru pemilik perlu mematuhi peraturan demi keselamatan bersama.

AMBIL KIRA KESAN PENGGUNAAN BALKONI TERHADAP JIRAN

Air siraman tanaman, air basuhan atau barangan yang diletakkan tidak kukuh di balkoni boleh jatuh ke unit jiran di bawah.

Keadaan ini bukan sahaja mengganggu, malah boleh menimbulkan konflik dan rasa tidak puas hati.

Sikap bertimbang rasa dan peka terhadap jiran adalah penting bagi mewujudkan persekitaran kediaman yang harmoni.

GUNAKAN BALKONI MENGIKUT FUNGSI ASALNYA

Balkoni direka sebagai ruang rehat, pencahayaan dan pengudaraan tambahan kepada kediaman.

Penggunaan yang sederhana seperti meletakkan tanaman ringan atau perabot kecil bukan sahaja selamat, malah membantu meningkatkan kualiti hidup penghuni.

Apabila digunakan secara berhemah, balkoni boleh menjadi ruang yang menyenangkan tanpa menjejaskan keselamatan dan struktur bangunan.

KESEDARAN AWAL ELAK MASALAH JANGKA PANJANG

Bagi pembeli rumah pertama, kesedaran awal tentang fungsi, had dan peraturan balkoni dapat mengelakkan pelbagai masalah pada masa hadapan.

Langkah pencegahan ini bukan sahaja menjimatkan kos, malah membantu memastikan kediaman kekal selamat, selesa dan bernilai untuk jangka panjang.