

คู่มือตรวจสอบการรั่วซึมเบื้องต้น · บริษัท ไทย ซีวิล อินโนเวชั่น จำกัด

คู่มือตรวจสอบการรั่วซึมเบื้องต้นด้วยตัวเอง

สำหรับเจ้าของอาคาร นิติบุคคล และผู้ดูแลอาคาร · ใช้เป็นบันทึกการตรวจประจำปีได้

อ่านตรรกีก่อน

คู่มือนี้ช่วยให้คุณสังเกตและบันทึกข้อมูลได้ถูกจุด เพื่อกู้กับช่างได้ตรงประเด็นและไม่เสียเงินซ่อมผิดที่ไม่ใช่การวินิจฉัยทางวิศวกรรม และไม่ควรรื้อตัดสิ่งใดๆ สลัก หรือซ่อมเองโดยไม่ให้ผู้มีความรู้ตรวจสอบก่อน

ขั้นที่ 1 แยกให้ได้ก่อนว่าเป็นน้ำฝนหรือน้ำประปา

ข้อนี้สำคัญที่สุดและทำเองได้ฟรี เพราะสองอย่างนี้เป็นคนละงาน คนละราคา และคนละผู้รับผิดชอบ ถ้าตอบผิดตั้งแต่ต้น เงินที่จ่ายไปจะสูญเปล่าทั้งหมด

สังเกตอะไร	แปลว่าอะไร
เปียกมากขึ้นหลังฝนตก และแห้งลงเมื่อไม่มีฝนหลายวัน	มักเป็นน้ำฝน ให้ดูที่ดาดฟ้า หลังคา ระเบียง หรือผนังภายนอก
เปียกมากขึ้นหลังมีคนอาบน้ำหรือล้างพื้นชั้นบน	มักเป็นการซึมผ่านพื้นห้องน้ำ หรือท่อน้ำทิ้ง
เปียกสม่ำเสมอตลอดเวลา ไม่เกี่ยวกับฝนและการใช้น้ำ	ให้สงสัยท่อน้ำดีที่มีแรงดันตลอดเวลา

การทดสอบมิเตอร์น้ำ ทำเองได้ ใช้เวลา 2-3 ชั่วโมง

☐ เลือกช่วงที่ไม่มีใครใช้น้ำ เช่น ก่อนนอน หรือตอนออกจากบ้าน

☐ ปิดวาล์วน้ำเข้าห้องหรือเข้าบ้านทั้งหมด

☐ จดตัวเลขมิเตอร์น้ำ ครั้งที่ 1 เวลา _____ ตัวเลข _____

☐ ทิ้งไว้ 2-3 ชั่วโมง แล้วจดอีกครั้ง ครั้งที่ 2 เวลา _____ ตัวเลข _____

ตัวเลขเพิ่มขึ้น = มีการรั่วในระบบท่อ ให้เรียกช่างประปา · ตัวเลขนิ่งสนิท = ไม่ใช่ท่อน้ำดี ให้ดูเรื่องการซึมผ่านพื้นหรือผนัง

ขั้นที่ 2 บันทึกอาการที่พบ

สิ่งที่เห็นภายในอาคาร	สิ่งที่เห็นภายนอกหรือด้านบน
☐ ฝ้าเพดานเป็นวงด่างเหลือง	☐ มีน้ำซังหลังฝนหยุดเกิน 1 วัน
☐ ฝ้าบวม ย้อย หรือทะลุ	☐ ผิวกันซึมเดิมพองเป็นลูก
☐ มีน้ำหยดขณะฝนตก	☐ ผิวกันซึมเดิมล่อนเป็นแผ่น
☐ ผนังขึ้น สีพองเป็นวง	☐ ผิวปูนแตกลายงาหรือแตกยาว
☐ มีคราบเกลือขาวบนผิวปูน	☐ กระเบื้องล่อน เจาะมีเสียงกลวง
☐ มีเชื้อราหรือกลิ่นอับ	☐ ปูนกะเทาะ เห็นเหล็กเป็นสนิม
☐ พื้นไม้บวมตรงหน้าประตู	☐ ท่อระบายน้ำอุดตัน

สังเกตเพิ่ม ยังรั่วต่อเนื่องแม้ฝนหยุดไปแล้วหลายชั่วโมงหรือไม่ ☐ ใช่ ☐ ไม่ใช่

ถ้าตอบว่าใช่ แปลว่ามีน้ำสะสมค้างอยู่ระหว่างชั้นวัสดุกับโครงสร้าง การทาทับผิวหน้าจะขังน้ำนั้นไว้ข้างในและทำให้แย่ลง

ขั้นที่ 3 ทดสอบเพิ่มตามประเภทพื้นที่**ห้องน้ำ ระเบียง หรือพื้นที่ที่กั้นน้ำได้ · วิธีขังน้ำ**

- ☐ อุดรูระบายน้ำให้สนิท แล้วขังน้ำบนพื้นสูงประมาณ 2-3 ซม.
- ☐ ทำเครื่องหมายระดับน้ำไว้ และถ่ายภาพจุดที่เคยรั่วด้านล่างไว้ก่อน
- ☐ ทิ้งไว้อย่างน้อย 24 ชั่วโมง ตรวจสอบด้านล่างทุก 4-6 ชั่วโมง

ผล ☐ ด้านล่างเปียกเพิ่ม = น้ำซึมผ่านพื้นจริง ☐ ไม่เปียกเพิ่ม = น้ำจะเข้าจากทางอื่น เช่น ผนังหรือธรณีประตู

ดาดฟ้าหรือผนังภายนอกที่ขังน้ำไม่ได้ · วิธีฉีดน้ำแยกโซน

- ☐ แบ่งพื้นที่เป็นโซน เริ่มจากโซนที่ต่ำสุดหรือใกล้จุดที่เห็นคราบที่สุด
- ☐ ฉีดน้ำที่ละโซนประมาณ 15-20 นาที ห้ามฉีดหลายโซนพร้อมกัน
- ☐ เว้นเวลาสังเกตอย่างน้อย 1-2 ชั่วโมงก่อนขยับไปโซนถัดไป

บันทึกโซนที่ทำให้เกิดน้ำ โชนที่ _____ เวลาที่เริ่มเห็นน้ำหลังฉีด _____ นาที

ความอดทนในขั้นนี้ประหยัดเงินได้มาก การฉีดห้านาทีแล้วสรุปว่าไม่รั่ว เป็นการทดสอบที่ให้ผลผิดได้ง่าย เพราะน้ำใช้เวลาเดินทางผ่านโครงสร้าง

สระว่ายน้ำหรือถังเก็บน้ำ · วิธีทดสอบด้วยถังน้ำ

- ☐ วางถังน้ำบนชั้นบันไดสระให้จมน้ำบางส่วน
- ☐ เติมน้ำในถังให้ระดับเท่ากับระดับน้ำในสระพอดี ทำเครื่องหมายทั้งในถังและนอกถัง
- ☐ ปิดระบบกรอง ทิ้งไว้ 24-48 ชั่วโมง แล้วเปรียบเทียบ

ผล ☐ ลดเท่ากัน = รั่วตามปกติ ไม่ได้รั่ว ☐ ลดมากกว่า = มีการรั่วจริง

ขั้นที่ 4 สิ่งที่ไม่ควรทำก่อนรู้ต้นเหตุ

- ☐ อย่าทาสีทับคราบบนฝ้า ปิดหลักฐานที่ใช้หาต้นเหตุ และความชื้นยังสะสมต่อจนเกิดเชื้อรา
- ☐ อย่ารีบเปลี่ยนแผ่นฝ้า ถ้ายังไม่แก้ต้นเหตุ แผ่นใหม่จะเปียกอีกในไม่กี่เดือน
- ☐ อย่าทาน้ำยากันซึมทับทั้งดาดฟ้าโดยยังไม่รู้จุดรั่ว เป็นการลงทุนในส่วนที่มักไม่ได้เป็นปัญหา
- ☐ อย่าทุบตามตำแหน่งที่เห็นคราบทันที น้ำเดินไปตามท้องพื้นก่อนหยดลงมา ตำแหน่งที่เห็นจึงมักไม่ใช่จุดที่น้ำเข้า

ขั้นที่ 5 ข้อมูลที่ควรเตรียมไว้ก่อนติดต่อช่าง

รายการ	บันทึกของคุณ
พบครั้งแรกเมื่อ	
เปียกมากขึ้นเมื่อ	☐ ฝนตก ☐ ใช้น้ำชั้นบน ☐ ตลอดเวลา
ผลทดสอบมิเตอร์น้ำ	☐ มิเตอร์เดิน ☐ มิเตอร์นิ่ง ☐ ยังไม่ได้ทดสอบ
พื้นที่โดยประมาณ	_____ ตร.ม. หรือรอยต่อยาว _____ ม.
เคยซ่อมมาแล้ว	_____ ครั้ง ปีล่าสุด _____ ด้วยระบบ _____
ภาพถ่ายที่เตรียมไว้	☐ จุดที่เห็นน้ำด้านใน ☐ พื้นที่ด้านบน ☐ ท่อระบายน้ำ ☐ จุดที่เคยซ่อม

ข้อมูลชุดนี้คือสิ่งที่ช่างที่ทำงานเป็นระบบต้องการ และเป็นสิ่งที่ทำให้คุณได้คำตอบที่ตรงขึ้นตั้งแต่การคุยครั้งแรก

บันทึกการตรวจประจำปี

แนะนำให้ตรวจอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง ก่อนเข้าฤดูฝน และเก็บบันทึกไว้ เพราะเงื่อนไขการรับประกันของผู้ผลิตและผู้ติดตั้งส่วนใหญ่กำหนดให้เจ้าของอาคารดูแลรักษาและมีบันทึกการตรวจ

วันที่ตรวจ	ผู้ตรวจ	สิ่งที่พบ / การดำเนินการ
------------	---------	--------------------------

สิ่งที่ควรตรวจทุกครั้ง ท่อระบายน้ำและรางน้ำโส่งหรือไม่ มีน้ำขังหรือไม่ ผิวกันซึมมีรอยแตก พอง หรือส่อนหรือไม่ จุดยึดและฐานอุปกรณ์ยังแน่นหรือไม่ ใต้ท้องพื้นมีคราบไหมหรือไหม

เอกสารนี้จัดทำโดย บริษัท ไทย ซีวิล อินโนเวชั่น จำกัด เลขทะเบียนนิติบุคคล 0125560016488 ผู้ติดตั้งที่ได้รับการรับรองจาก Triflex GmbH & Co. KG · ใช้และเผยแพร่ต่อไปได้โดยไม่ตัดแปลง