



N.S. PLUS ENGINEERING CO., LTD.

บริษัท เอ็น.เอส. พลัส เอ็นจิเนียริง จำกัด

เลขที่ 17 ซอยสุขาภิบาล 2 ซอย 3 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ 10250

Head Office 17 Sukhaphiban 2 Soi 3 Pravate, Bangkok 10250.

Email : info.nsplus@gmail.com Tel: 085-114-3733, 086-307-5103 IDLine: @nsplus

รายงานการตรวจสอบสภาพบ้านมือสอง



ผู้ว่าจ้าง: XXXXX

ที่ตั้ง: XXXXXX

XXXXXXXX

โดย

บริษัท เอ็น.เอส.พลัส เอ็นจิเนียริง จำกัด

XX XXXXXX 2568

รายงานการตรวจสอบสภาพบ้านมือสอง



สารบัญ

	หน้า
1. สรุปผลการตรวจสอบ (SUMMARY).....	2
2. รายละเอียดการตรวจสอบ (INSPECTION DETAIL)	3
3. ผลการตรวจสอบ (RESULT)	7
3.1 การตรวจสอบสภาพทางกายภาพของอาคาร (VISUAL INSPECTION)	7
3.2 ผลการตรวจวัดค่าระดับพื้นอาคาร (FLOOR LEVEL INSPECTION).....	22
3.3 ระบบไฟฟ้า แสงสว่าง (ELECTRIC)	24
3.4 งานหลังคา	25

EXAMPLE HOME INSPECTION REPORT
BY N.S. Plus Engineering



1. สรุปผลการตรวจสอบ (SUMMARY)

สรุปผลการตรวจสอบในส่วนต่างๆ ที่ทำการตรวจสอบ ณ วันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 ดังนี้

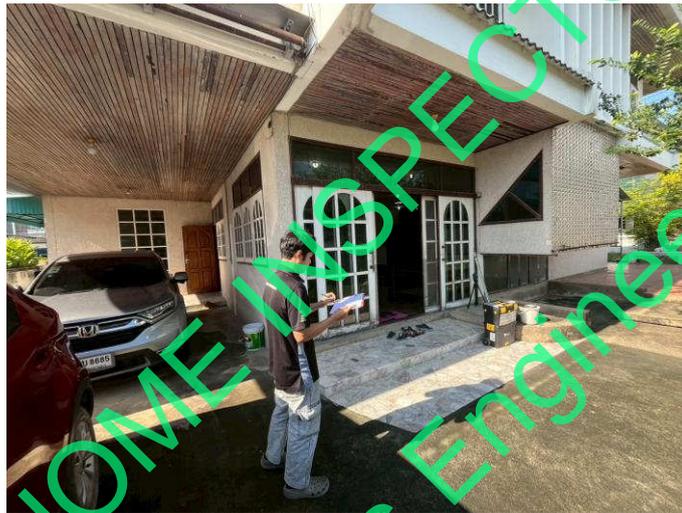
งานโครงสร้าง		
<input checked="" type="checkbox"/> ปกติ	<input type="checkbox"/> ไม่ปกติ	<input type="checkbox"/> ไม่สามารถตรวจสอบได้
โครงสร้างอยู่ในสภาพปกติ รอยร้าวที่พบเจอ เป็นเพียงรอยร้าวที่เกิดจากการยืดขยายตัวของวัสดุ		
งานสถาปัตยกรรม		
<input checked="" type="checkbox"/> ปกติ	<input type="checkbox"/> ไม่ปกติ	<input type="checkbox"/> ไม่สามารถตรวจสอบได้
สภาพโดยทั่วไปปกติ		
ระบบไฟฟ้า		
<input type="checkbox"/> ปกติ	<input checked="" type="checkbox"/> ไม่ปกติ	<input type="checkbox"/> ไม่สามารถตรวจสอบได้
ระบบไฟฟ้าแนะนำทำตามข้อเสนอแนะด้านล่าง		
ระบบสุขาภิบาล		
ระบบน้ำดี		
<input type="checkbox"/> ปกติ	<input type="checkbox"/> ไม่ปกติ	<input checked="" type="checkbox"/> ไม่สามารถตรวจสอบได้
ไม่สามารถตรวจสอบได้		
ระบบน้ำเสีย		
<input type="checkbox"/> ปกติ	<input type="checkbox"/> ไม่ปกติ	<input checked="" type="checkbox"/> ไม่สามารถตรวจสอบได้
ไม่สามารถตรวจสอบได้		
ตรวจสอบโดย N.S.PLUS ENGINEERING		



2. รายละเอียดการตรวจสอบ (INSPECTION DETAIL)

สำหรับการตรวจสอบสภาพบ้านมือสอง จะประกอบด้วยส่วนต่างๆ ดังนี้

- โครงสร้างสภาพทั่วไปทางกายภาพ (Visual Inspection) ความเสียหาย ในส่วนที่มองเห็นและมีผลกระทบต่อโครงสร้าง
- ตรวจวัดระนาบการเอียงตัวของพื้นด้วยกล้องเลเซอร์
- งานสถาปัตยกรรม เฉพาะในส่วนที่มีผลกระทบต่อการใช้งาน เช่น น้ำรั่ว ปลวก
- งานระบบสุขาภิบาล ระบบน้ำดี ระบบน้ำทิ้ง บ่อพัก บ่อบำบัด บ่อดักไขมัน ถังน้ำดี ปั๊มน้ำ
- งานระบบไฟฟ้า สภาพตู้ไฟ ขนาดเบรกเกอร์ ขนาดสายไฟ การเข้าสาย



สภาพอาคารที่ทำการตรวจสอบ



แผนที่ตั้ง



สถานที่ตั้ง : เลขที่ 81/9 ซอย 21/4 ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ สมุทรปราการสมุทรปราการ 10290



การตรวจสอบสภาพทางกายภาพของอาคาร(VISUAL INSPECTION)

การตรวจสอบโครงสร้างบ้านเบื้องต้นด้วยสายตา (VISUAL INSPECTION) เป็นการสำรวจมิติต่างๆทางกายภาพของบ้าน เช่น การสำรวจสภาพภายนอกและภายในของบ้าน สํารวจสภาพการใช้พื้นที่ของบ้านรูปแบบของบ้านชนิดของโครงสร้างบ้าน ลักษณะของรอยแตกร้าว



ภาพการตรวจสอบสภาพโครงสร้าง



การตรวจวัดค่าระดับพื้นอาคาร (FLOOR LEVEL INSPECTION)

การตรวจวัดค่าระดับพื้นอาคาร (FLOOR LEVEL INSPECTION) ซึ่งเป็นการตรวจวัดระดับพื้น หรือบริเวณฝ้าหัวเสาตามจุดต่าง ๆ ด้วยกล้องระดับ เพื่อประเมินว่าระนาบพื้นหรือฝ้าอาคารที่ทำการวัด มีระดับผิดปกติหรือไม่ โดยตั้งสมมติฐานว่า พื้นหรือฝ้าอาคารเดิมในบริเวณตำแหน่งต่าง ๆ ในพื้นที่เดียวกัน ต้องมีค่าระดับใกล้เคียงกัน



รูปแสดงการวัดระดับอาคารด้วยกล้องวัดระดับเลเซอร์

การตรวจสอบด้วยวิธีนี้ จะทำให้สามารถทราบได้ว่า โครงสร้าง หรือพื้นอาคารเดิม มีการเอียงตัว หรือมีการทรุดตัวหรือไม่ และหากพบมีการเอียงตัว หรือการทรุดตัว การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการใช้งาน และโครงสร้างอาคารเดิมหรือไม่ หรือควรทำการตรวจสอบเชิงลึก หรือต้องทำการซ่อมแซมแก้ไข

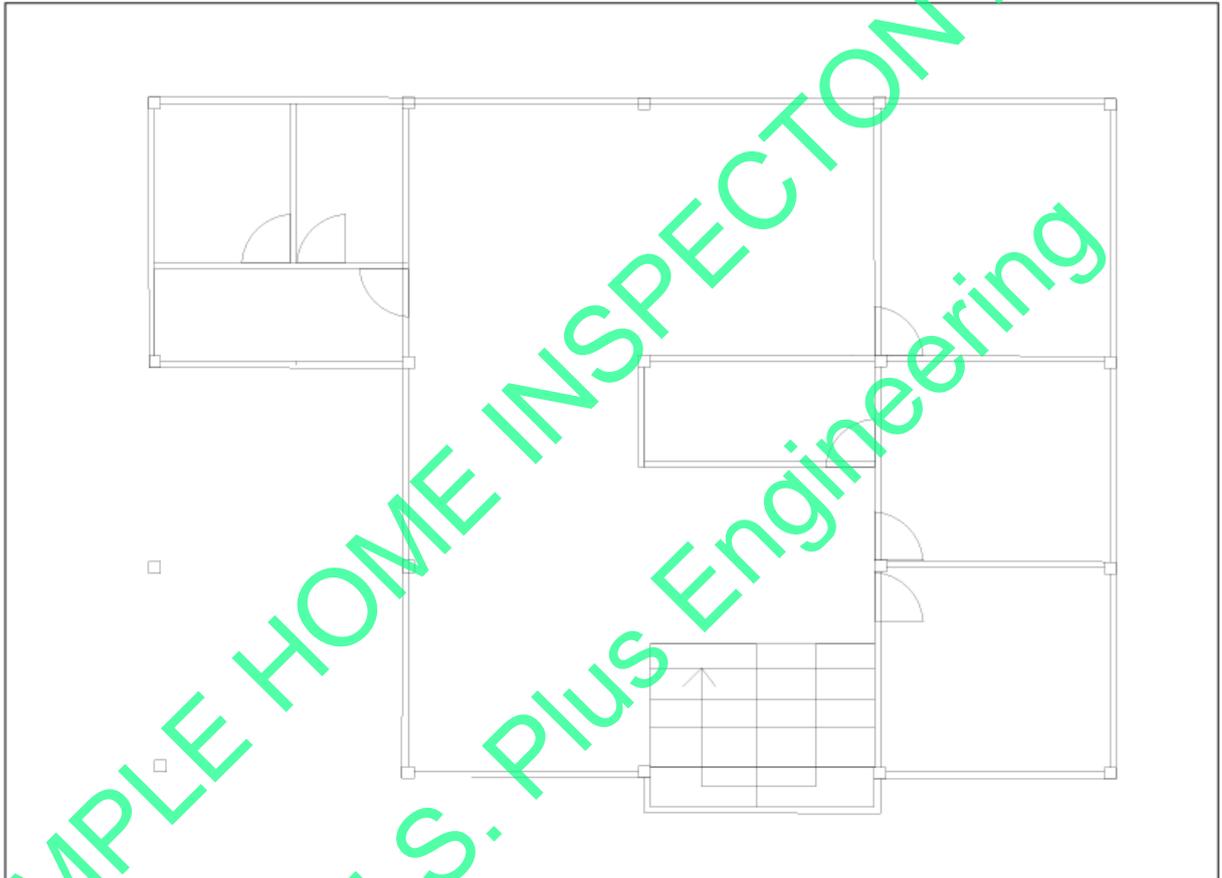
สำหรับการตรวจสอบงานระบบไฟฟ้า ประปา สุขาภิบาล จะเป็นการตรวจสอบสภาพทั่วไปทางกายภาพ และทดสอบสมรรถนะการใช้งาน



3. ผลการตรวจสอบ (RESULT)

3.1 การตรวจสอบสภาพทางกายภาพของอาคาร (VISUAL INSPECTION)

จากการตรวจสอบสภาพทางกายภาพ พบว่าโครงสร้างอาคารเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 ชั้น ขนาดแบบแปลนแสดงความเสียหาย (Damage Map) ดังนี้



ลักษณะการใช้งานชั้น 1



ลักษณะการใช้งานชั้น 2



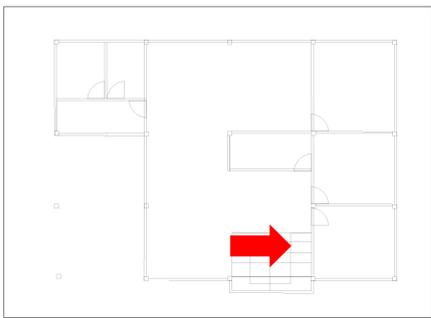
แบบแปลนแสดงความเสียหาย Damage Map

ชั้นที่ 1

1. ผนังร้าวแนวนอน

สาเหตุ : เกิดจากการยึดขยายตัวของวัสดุ

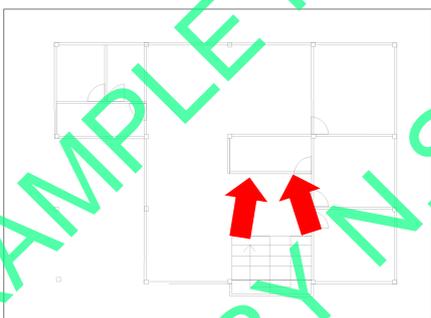
ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย



2. ผนังร้าวแนวนอน และร้าวมุมวงกบ

สาเหตุ : เกิดจากการยึดขยายตัวของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย

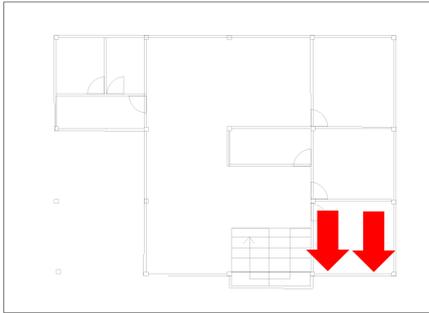




3. ผนังร้าวมุมหน้าต่าง

สาเหตุ : เกิดจากการยึดขยายตัวของวัสดุ

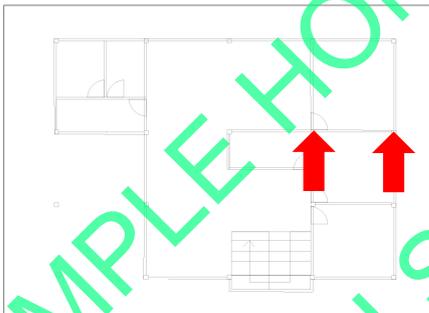
ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย



4. ผนังร้าวรอยต่อผนังเสา

สาเหตุ : เกิดจากการยึดขยายตัวของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย

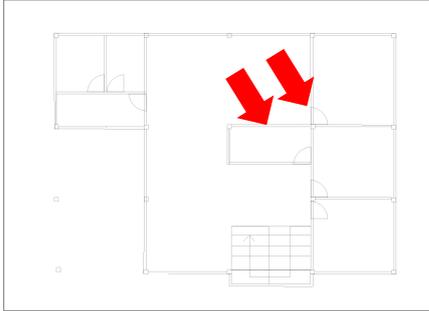




5. ผนังร้าวเฉียง

สาเหตุ : เกิดจากการยึดขยายตัวของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย



6. ผนังร้าวรอยต่อผนังเสา

สาเหตุ : เกิดจากการยึดขยายตัวของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย

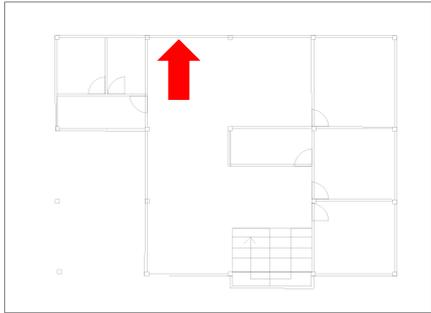




7. ผนังร้าวเฉียง

สาเหตุ : เกิดจากการยึดขยายตัวของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย



8. ผนังร้าวตั้ง

สาเหตุ : เกิดจากการยึดขยายตัวของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย

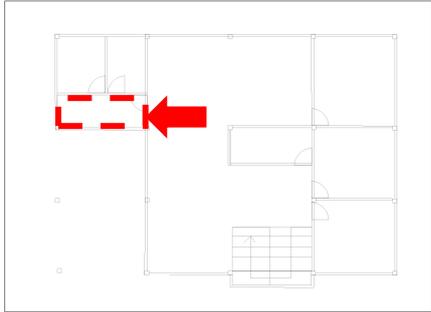




9. ฝ้าเพดานผุ พัง

สาเหตุเกิดจาก : การเสื่อมสภาพของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรทำการเปลี่ยนฝ้าใหม่



10. ฝ้าเพดานผุ พัง

สาเหตุเกิดจาก : การเสื่อมสภาพของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรทำการเปลี่ยนฝ้าใหม่

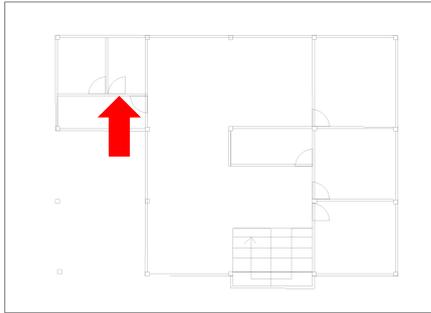




11. ผนังร้าวเฉียง

สาเหตุ : เกิดจากการยึดขยายตัวของวัสดุ

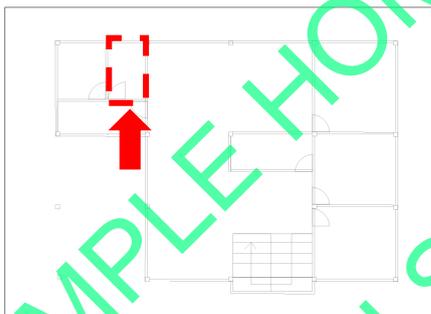
ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย



12. ฝ้าเพดานผุพัง

สาเหตุเกิดจาก : การเสื่อมสภาพของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรทำการเปลี่ยนฝ้าใหม่

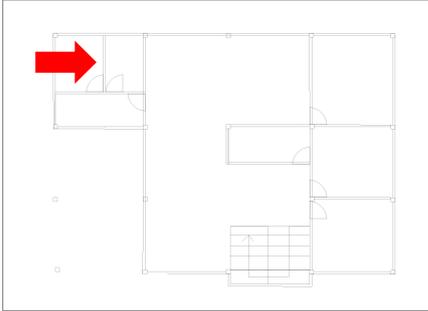




13. ผนังร้าวเฉียง

สาเหตุ : เกิดจากการยึดขยายตัวของวัสดุ

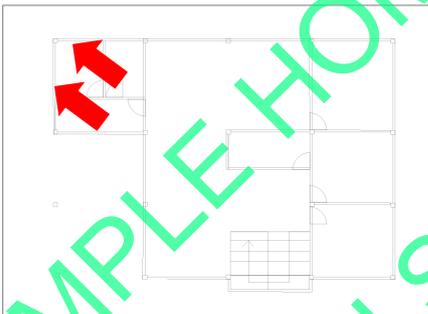
ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย



14. ผนังร้าวมุมหน้าต่าง

สาเหตุเกิดจาก : การยึดขยายตัวของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย

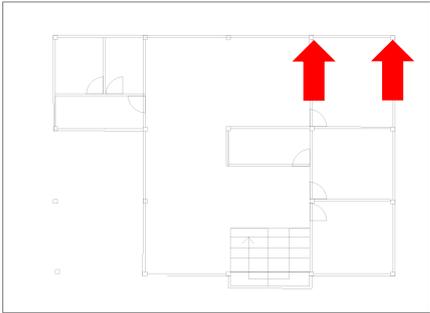




15. ผนังร้าวรอยต่อผนังเสา

สาเหตุ : เกิดจากการยึดขยายตัวของวัสดุ

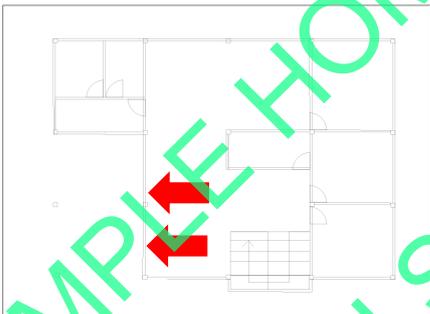
ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย



16. ผนังร้าวมุมหน้าต่าง

สาเหตุเกิดจาก : การยึดขยายตัวของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย

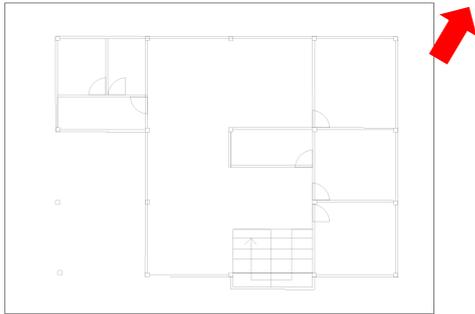




17. รั้วแตกร้าว

สาเหตุ : เกิดจากการทรุดตัวของกำแพงรั้ว

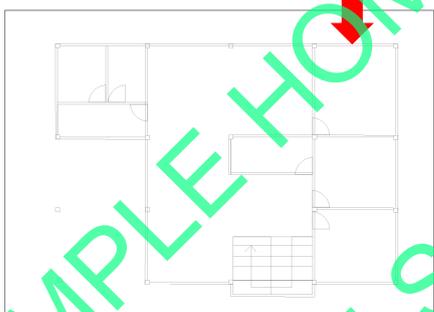
ข้อเสนอแนะ : ควรทำการเสริมเสาเข็ม และปรับยกระดับรั้วให้เท่าของเดิม และเก็บรอยต่อรั้วให้เรียบร้อย



18. ผนังร้าวเฉียง

สาเหตุเกิดจาก : การยืดขยายตัวของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย

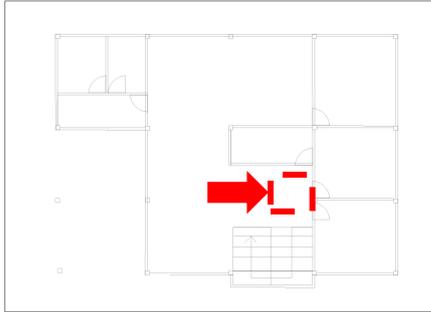




19. พื้นไม้หลุด ร่อน

สาเหตุเกิดจาก : การเสื่อมสภาพของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรรื้อของเดิมออกแล้วปูพื้นใหม่



EXAMPLE HOME INSPECTION REPORT
BY N.S. Plus Engineering



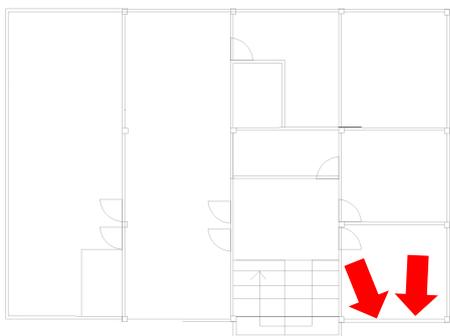
แบบแปลนแสดงความเสียหาย (Damage Map)

ชั้น 2

1. ผนังร้าวมุมหน้าต่าง

สาเหตุ : เกิดจากการยึดขยายตัวของวัสดุ

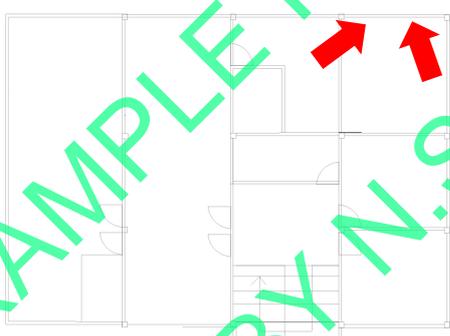
ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย



2. ผนังร้าวมุมหน้าต่าง

สาเหตุ : เกิดจากการยึดขยายตัวของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย

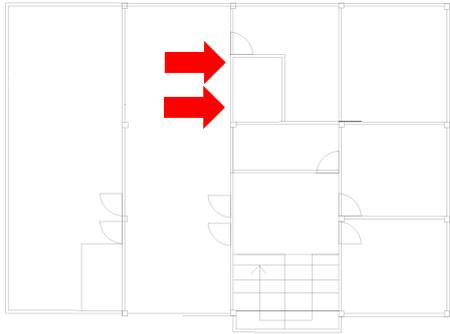




3. ผนังร้าวรอยต่อผนังเสา และร้าวแนวตั้ง

สาเหตุ : เกิดจากการยึดขยายตัวของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย



4. ผนังร้าวมุมหน้าต่าง

สาเหตุ : เกิดจากการยึดขยายตัวของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย

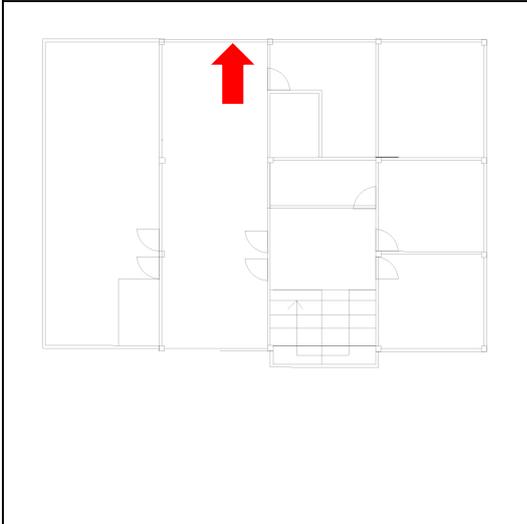




5. ผนังขอบหน้าต่างมีคราบน้ำ

สาเหตุ : เกิดจากซิลิโคนขอบหน้าต่างด้านนอกเสื่อมสภาพ และแตก

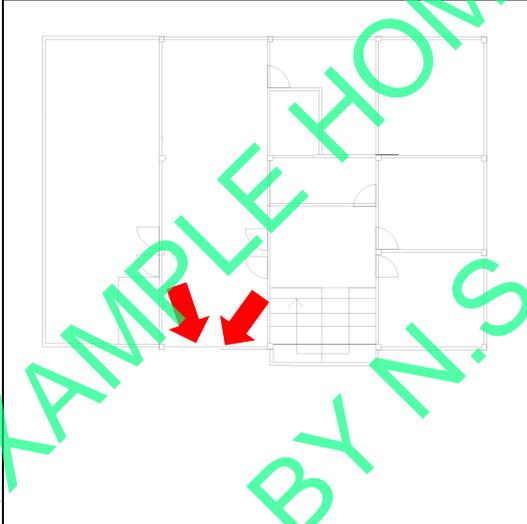
ข้อเสนอแนะ : ควรทำการกรีดซิลิโคนด้านนอกออกและทำการเก็บซิลิโคนขอบคั่นสภาพให้เรียบร้อย



6. ผนังร้าวมุมหน้าต่าง

สาเหตุ : เกิดจากการยืดขยายตัวของวัสดุ

ข้อเสนอแนะ : ควรทำการซ่อมแซมโดยการกรีดซ่อมรอยร้าว และฉาบเก็บรอยร้าวให้เรียบร้อย



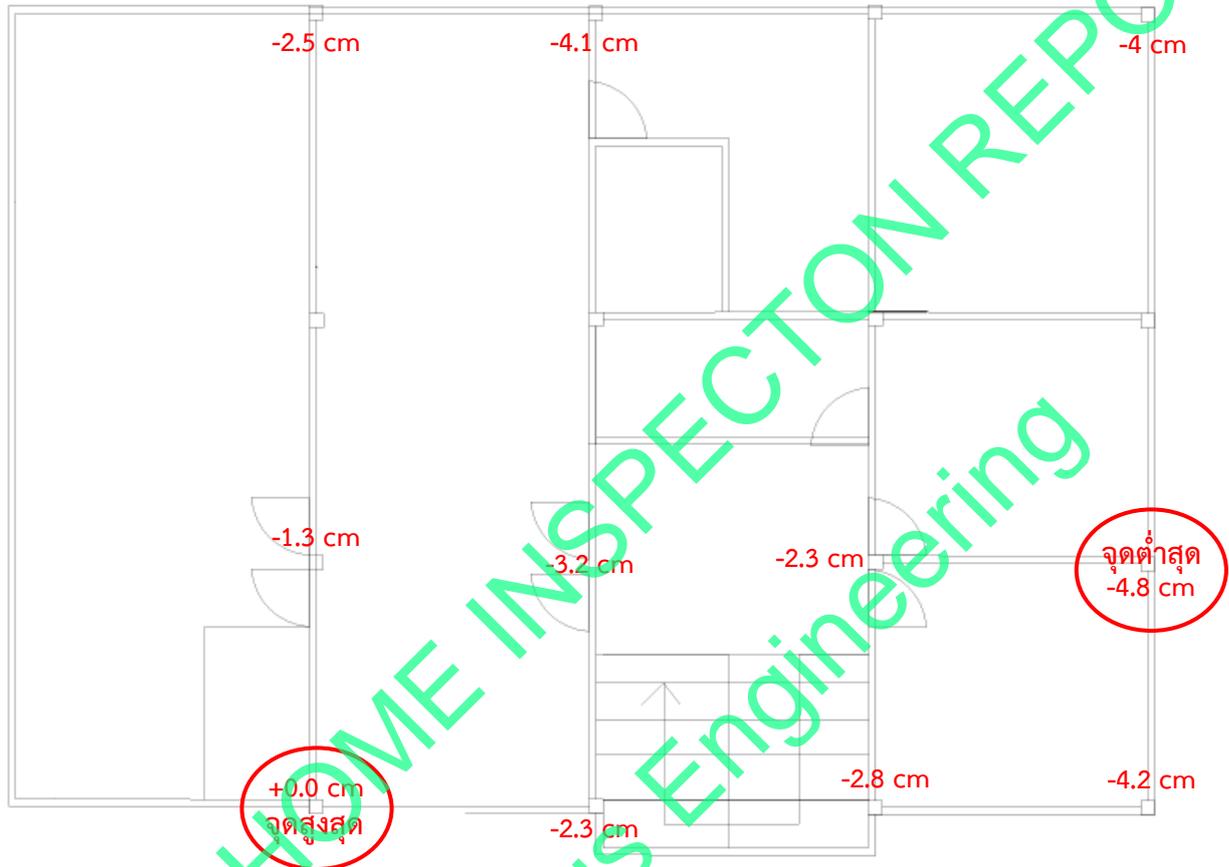


3.2 ผลการตรวจวัดค่าระดับพื้นอาคาร (FLOOR LEVEL INSPECTION)

สำหรับการตรวจวัดระนาบพื้นจะวัดค่าระดับโดยใช้กล้องเลเซอร์วัดบริเวณมุมเสา หรือส่วนที่เป็นมุมอาคาร



ภาพการตรวจวัดค่าระดับพื้นอาคาร



แบบแปลนแสดงค่าระดับพื้นชั้น 1

จากการตรวจสอบค่าระดับพื้นชั้น 2 พบว่าภายในอาคารมีค่าการทรุดตัว โดยเอียงมาทางด้านข้างขวาของอาคาร เมื่อหันหน้าเข้าอาคาร ค่าการทรุดตัวต่ำสุดประมาณ -4.8 cm

ดังนั้น จึงเสนอแนะควรทำการติดตามการทรุดตัว Monitoring เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 3 เดือน หรือ 6 เดือน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี เพื่อดูว่าโครงสร้างอาคารมีการทรุดตัวต่อหรือไม่ หากโครงสร้างอาคารมีการทรุดตัวต่อควรทำการเสริมฐานรากอาคารด้วยวิธี Underpin ด้วยเสาเข็มไมโครไพล์ เพื่อชะลอ หรือหยุดการทรุดตัวไม่ให้เกิดการทรุดตัวเพิ่มขึ้น และแก้ไขรอยร้าวต่างๆให้อยู่ในสภาพปกติ

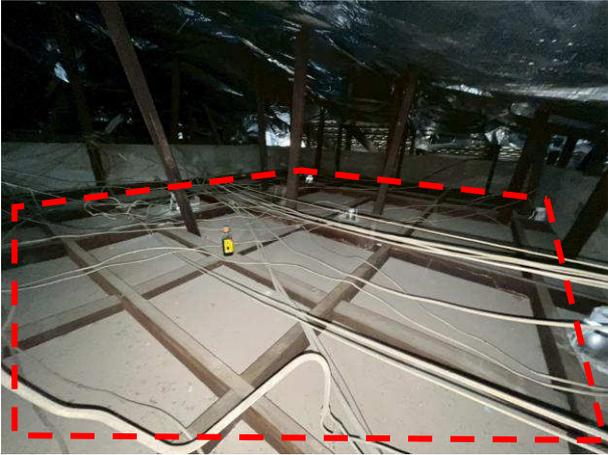


3.3 ระบบไฟฟ้า แสงสว่าง (ELECTRIC)

	
<p>Pic:1 ตู้ไฟ, สายไฟ และเบรกเกอร์ไฟฟ้ามีสภาพเก่า เนื่องจากมีการติดตั้งใช้งานมานานและสีสายไฟไม่เป็นไปตามมาตรฐาน และไม่มีสายกราวด์ ควรแก้ไข เปลี่ยนตู้ไฟ, สายไฟ และเบรกเกอร์ไฟฟ้าใหม่ทั้งหมด และใช้สีสายไฟให้เป็นตามมาตรฐาน และติดตั้งสายกราวด์ในระบบให้เรียบร้อย และติดตั้งระบบกันดูดในตำแหน่งที่มาตรฐานการติดตั้งระบุไว้ ให้เป็นไปตามมาตรฐานการติดตั้งไฟฟ้า เพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้งาน</p>	
	
<p>Pic:2 เต้ารับสายไฟมีรูสายกราวด์ ควรเปลี่ยนให้เป็นปลั๊กไฟที่มีสายกราวด์</p>	



3.4 งานหลังคา

ภาพแสดงความเสียหาย	รายการความเสียหาย
	<p>ตำแหน่งที่ 1</p> <p>รายละเอียด สายไฟเก็บไม่เรียบร้อย</p> <p>ข้อเสนอแนะ ควรใส่ท่อร้อยสายไฟให้เรียบร้อยทั้งหมด</p>
	<p>ตำแหน่งที่ 2</p> <p>รายละเอียด ฉนวนกันความร้อนเสื่อมสภาพ วางไม่เรียบร้อย</p> <p>ข้อเสนอแนะ ควรเปลี่ยนฉนวนกันความร้อนใหม่ แล้ววางให้เรียบร้อย</p>
	<p>ตำแหน่งที่ 3</p> <p>รายละเอียด แผ่นสะท้อนความร้อนหลุด ขาด</p> <p>ข้อเสนอแนะ ควรแก้ไขซ่อมแซมแล้วติดตั้งใหม่</p>