

屋顶上的组件（二）

康富验屋 刘宏伟

屋顶构件的检验，我们不能不提到物业的供电进线，很多房屋会有街道城市电网的进线到屋顶或外墙，然后再进到室内。当然，新的建筑很多走地下，这样减少了空中飞线。通常验屋时会观察这个部分，因为涉及到供电公司的部分工作，一般也没有大问题。但本人确实遇到过如图1，车库上的进线柱倾斜，同时造成屋顶防水板错位，不但有安全隐患，还可能造成屋顶漏水，必须立即修缮。究其原因，对空中飞线政府是有一定的高度要求，因为车库较低，所以进线的支撑柱较高超过5呎，又没有加设辅助支撑，极易倾倒。



图 1



图 2



图 3

另一组件天窗，可为室内提供自然采光和换气，为减少维护的麻烦，现在流行固定式的，因此通风的功能被削弱，单纯用以增加室内照度，其也是屋顶检查的重点。如果条件允许，笔者一定会在屋顶检查天窗的牢固程度。由于安装不正确或者材料损伤，都有可能造成天窗的紧固件失效，在极端大风天气状况下，天窗可能被整个刮跑，这虽然少见但本地确实有过发生；另外，不论是玻璃或亚克力，都有可能被异物划伤，严重的会丧失气密性，降低保温功效；天窗周围的防水也是屋顶的薄弱环节，处理不好的话易漏水，而且树叶等杂物很容易积攒在此，也妨碍正常排水，是屋顶漏水的潜在诱因。我们验屋不但会指出这些存在的缺陷，而且会提醒屋主在每年的屋顶维护时对这些问题加以注意，防患于未然。同时我们会提醒对于安装有天窗的房间内的湿度加以控制，特别是冬季，由于天窗是屋顶保温的薄弱区域，如果室内相对湿度过高，很容易在该处出现水汽凝结，影响美观，也易造成霉菌滋生，不利健康。

屋顶上的烟囱，用于暖炉、热水炉及壁炉的排烟，材料、造型各异都给人温馨的感觉，同样是检查的重点，也是易出状况的部分。如图2，金属排烟管的防水板和屋顶脱开，检查阁楼时在该处发现水痕，虽然还没有严重的漏水，也应该立即修缮。再如图3，该砖制烟囱的防水已经烂掉，应该重做；这些都比较直观，容易判断。还有些状况就较为复杂，需要综合分析判断，如图4，该烟囱宽度超过3呎，理论上在屋顶侧的防水应该特殊处理，就是在烟囱和其上部屋顶相交处另做排水，看起来就象一个微型的屋顶，这样可以保证从大屋顶排下的水顺畅排出。如果不作特殊处理，由于烟囱过宽，屋顶下来的雨水不能及时排走，滞留使水份透过烟囱外壁进入其结构，会造成漏水，若是木结构就可能被腐烂。不幸的是本地大部分这样的烟囱都没有做理论上的防水，但我们不能说就一定会出状况，这还要根据具体情况来判断，有的烟囱虽然宽但位置靠近屋脊，其上方屋顶

的排水面积并不是很大；还有的烟囱本身的防水虽然没做如上的处理，但做了加高，也就增加了保障。因此，我们在验屋时也是根据实际的状况和时下的表象来进行考量。

了解更多联络作者请登录 www.comforthomereview.com



图 4

Comfort Home Review