

屋頂上的組件 (二)

康富驗屋 劉宏偉

屋頂構件的檢驗，我們不能不提到物業的供電進線，很多房屋會有街道城市電網的進線下到屋頂或外牆，然後再進到室內。當然，新的建築很多走地下，這樣減少了空中飛線。通常驗屋時我們會觀察這個部分，因為涉及到供電公司的部分工作，一般也沒有大問題。但本人確實遇到過如圖 1，車庫上的進線柱傾斜，同時造成屋頂防水板錯位，不但有安全隱患，還可能造成屋頂漏水，必須立即修繕。究其原因，對空中飛線政府是有一定的高度要求，因為車庫較低，所以進線的支撐柱較高超過 5 呎，又沒有加設輔助支撐，極易傾倒。



圖 1



圖 2



圖 3

另一組件天窗，可為室內提供自然採光和換氣，為減少維護的麻煩，現在流行固定式的，因此通風的功能被削弱，單純用以增加室內照度，其也是屋頂檢查的重點。如果條件允許，筆者一定會在屋頂檢查天窗的牢固程度。由於安裝不正確或者材料損傷，都有可能造成天窗的緊固件失效，在極端大風天氣狀況下，天窗可能被整個刮跑，這雖然少見但本地確實有過發生；另外，不論是玻璃或亞克力，都有可能被異物劃傷，嚴重的會喪失氣密性，降低保溫功效；天窗周圍的防水也是屋頂的薄弱環節，處理不好的話易漏水，而且樹葉等雜物很容易積攢在此，也妨礙正常排水，是屋頂漏水的潛在誘因。我們驗屋不但會指出這些存在的缺陷，而且會提醒屋主在每年的屋頂維護時對這些問題加以注意，防患於未然。同時我們會提醒對於安裝有天窗的房間內的濕度加以控制，特別是冬季，由於天窗是屋頂保溫的薄弱區域，如果室內相對濕度過高，很容易在該處出現水汽凝結，影響美觀，也易造成黴菌滋生，不利健康。

屋頂上的煙囪，用於暖爐、熱水爐及壁爐的排煙，材料、造型各異都給人溫馨的感覺，同樣是檢查的重點，也是易出狀況的部分。如圖 2，金屬排煙管的防水板和屋頂脫開，檢查閣樓時在該處發現水痕，雖然還沒有嚴重的漏水，也應該立即修繕。再如圖 3，該磚制煙囪的防水已經爛掉，應該重做；這些都比較直觀，容易判斷。還有些狀況就較為複雜，需要綜合分析判斷，如圖 4，該煙囪寬度超過 3 呎，理論上在屋頂側的防水應該特殊處理，就是在煙囪和其上部屋頂相交處另做排水，看起來就象一個微型的屋頂，這樣可以保證從大屋頂排下的水順暢排出。如果不作特殊處理，由於煙囪過寬，屋頂下來的雨水不能及時排走，滯留使水份透過煙囪外壁進入其結構，會造成漏水，若是木結構就可能被腐爛。不幸的是本地大部分這樣的煙囪都沒有做理論上的防水，但我們不能說就一定出狀況，這還要根據具體情況來判斷，有的煙囪雖然寬但位置靠近屋脊，其上方屋頂

的排水面積並不是很大；還有的煙囪本身的防水雖然沒做如上的處理，但做了加高，也就增加了保障。因此，我們在驗屋時也是根據實際的狀況和時下的表像來進行考量。

瞭解更多聯絡作者請登錄 www.comforthomereview.com



圖 4

Comfort Home Review