

小小阁楼 乾坤大

康富验屋 刘宏伟

阁楼(attic)是指室内天花板和室外屋顶之间由桁架(truss)支撑起的空间,根据屋顶设计不同,其形态和大小略有差异,大到人可以直身行走,安装有空调的室内机或热回收通风设备(HRV),小到不足3呎的空间高度,基本失去进入的可能。但是无论怎样形式,阁楼的基本功能都是一致的。首要的是作为屋顶材料的骨架,也是室内天花板的支撑,还起到对外墙水平稳定加固的作用;其次,阁楼为铺设保温材料提供了场所,保障室内温度不随外界气候条件剧烈变化,提供舒适的居住空间,还为室内的各种管线的布设提供了方便;再有一重要功用是通风,这样不至于造成其内部的温度过高或过低,在保温层外又多了一层保护,同时对延长屋顶材料的使用年限也不无裨益。

作为验屋的重要一环,每个验屋师都会精心检查阁楼的状况,通常在顶层卧室或走道的衣橱天花板会



图 1

图 2

图 3

发现一约 20X28 吋的阁楼入口,从这里进入我们会得到很多信息。有些无法上到室外屋顶的房屋,这里更是考察屋顶是否存在漏水的另一观察点,对于如烟囱、屋顶通风口、排气口、天窗等穿过屋顶的组件周围进行检查,如果发现水迹,则基本可以判定屋顶的防水板存在问题,应该修缮。当然有些时候在屋顶板(Sheathing)上发现的水痕并非是屋顶漏水,如图 1,这实际是室内局部(浴室排风管)漏汽造成的水汽凝结,因此,阁楼里另一观察的重点就是各种风管是否直接排到室外,如果存在断开、漏汽凝结,会滋生霉菌,损坏结构,减低保温层功效,这在验屋中并不鲜见。确认保温材料的品种、效用,以及阻汽层的存在也是检查的关键,现在的建筑标准要求屋顶保温达到 R40 既保温层在 12 寸左右,由于以前人们对能源危机的意识不如现在,建造的要求不同,这对于历史稍长点的建筑比较难达到,如图 2,但不能因此说明房屋有问题,只是燃料费用会多一些,屋主也可以自己增加保温材料的厚度。阻汽层防止室内的热空气渗入阁楼,但即便再精细的施工,也总会有热气的渗漏,这时候阁楼的通风就显得尤为重要,良好的通风不仅提高居住的舒适性,也可以使渗漏进来的水汽及时排散,空气的流通还可以干燥可能已经存在的凝结水迹,是屋顶结构强度、整体性的二次保障。所以屋檐的通风口、导流板要防止被保温层堵塞,屋顶、山墙上的出风口也要保持通畅。

再有,通常我们会发现电工布线,其一是帮助我们判定房屋的年代,有无翻新,也可从侧面反映建造的水平,规范程度。很多时候,我们还会发现阁楼里访客出没的痕迹,如松鼠、老鼠、蚂蚁等,如图 3 是其留下的排出物,这在大温地区并不少见。小小阁楼藏锦绣万千,验屋很多时候会有惊人发现,给客人带来意外的收获,日前有检查一套不足 10 年的独立屋,阁楼里发现超出寻常的霉菌滋生,保温层零乱,基本判定曾经种过大麻。不幸的是买卖经纪和房主并不知情,没有任何记录可查,原来该房主曾经买房时并没有验屋,时至此后悔不已。虽然房子没有成交,客人小有遗憾,但还是感谢验屋师的工作。

最后提醒大家,如果自己进阁楼检查,一定先准备好口罩、手套、帽子、眼镜和手电筒,同时注意安全,要踩在桁架上,不要踏在电线或踏在天花板上,以免造成人身和财产的损失。