

門窗的檢驗

康富驗屋 劉宏偉

門窗的檢驗不需要耗費我們驗屋的太多時間，但卻也是檢驗的重點。門窗不僅提供物業安全的保障，提高居住的舒適性，提升物業的美觀，而且通過對其的開關彌合牢固程度的試驗還可以為物業的整體結構的穩固性，有無不均勻的下沉、傾斜提出佐證。

通常室內外的門不會出現太多狀況，一般就是過緊或松，關閉不嚴或者無法鎖住，如圖 1，我們日前檢查溫市中心的高層時，通往陽臺的門有此狀況，業主一般不大會在意，但作為買家，誰都不願意一接手，就有這樣的不便。

相對於門，窗戶所出現的狀況就多一些，老舊耗能、開關困難、水汽滲漏都不罕見，在不同年代的建築上都發生。我們在檢查 60、70 年代的獨立屋時經常發現的單層玻璃窗，這在節能保溫上是無法和時下通用的雙層中空玻璃窗相比的，這一差別會反映在相同大小、結構的物業冬季的取暖帳單上。而且單層窗很容易形成水汽凝結流到室內窗臺、窗角，即便不滲入牆體，也會滋生黴菌，使窗臺腐爛，又對居住者的健康不利。短期的措施只能是儘量不要將室內溫度調的過高，注意加強室內的通風。長期的話還是建議更換成雙層玻璃窗，當然費用是不低的。一些老舊的房屋已經更換過雙層門窗，應該儘量向物主索取相關的檔，以取得保障。窗子推拉、開關不順暢在檢查中也常見，如果只是個別窗子即需要調整維修，若發生在整個物業的窗戶上，我們不得不懷疑房屋發生不均勻下沉的可能性，當然，我們還要從其他方面驗證，這個結論是不能輕易下的。



圖 1

圖 2

圖 3

窗子上水汽滲漏是比較頭痛的狀況(圖 3)，應該說不是太大的問題，理論上可以修，但並不容易也不便宜，其次是換，但往往漏水汽的現象只發生單個玻璃窗上，雖然減低了保溫性，也不美觀，由於不是緊急的狀況，這時候屋主就要在維持現狀和花錢維修上取捨了。漏汽的發生多為玻璃和窗棧間的密封失效、老化。還有的時候我們會發現在窗臺、窗框上有浮水印，多數是因為窗戶安裝角度需要調整，我們通常會要求客人尋求屋主的解釋，畢竟屋主長期居住，更加瞭解具體狀況的發生。

窗子室外的防水處理是我們格外注意的，很多老舊的房屋或者屋主日後自己加建的窗並沒有完善的防水結構，這樣屋主每年的檢查，打膠，油漆是補救的手段。新屋通常會處理的比較好，但也非 100%，筆者日前檢查西區的一套新建獨立屋就發現如圖 3，在窗子的上端有兩條窗楣，雖然在上層木條和外牆連接處和窗子自身上端都有防水處理，但這兩條窗楣間如何處理呢？筆者很擔心雨水長期沖刷會滲到這兩條窗楣的結合處，這樣即便不會滲漏到牆體結構裏面，經過我們每年漫長的雨季，窗楣的朽爛也在所難免。我們也不得不再次同買家強調日常的打膠、油漆的重要性。