



維修您的房屋 幫助屋主保護房產的檢查清單

大部份紐西蘭人的住家就是他們最大的投資，因此保護它們是很重要的。

良好維修的好處包括：

- 有助於保持您的住家安全與牢固
- 讓您和您的家人保持健康
- 讓您在問題變得更嚴重以前解決問題，因而為您節省金錢
- 保護您的財務投資。

許多現代化的房屋都被形容為「低維修」，但這並不表示「不用維修」天底下沒有完全免維修的房屋。

以下網站提供有關房屋維修方面，實用且易行的資訊：www.consumerbuild.org.nz — 此乃消費者協會(Consumers' Institute)和建設與住房部(the Department of Building and Housing)聯合擁有的網站。

何謂住家維修？

住家維修包括從定期清潔到修理與更換等一切事項。它可能是小至更換墊圈以阻止水龍頭滴水之類的小工作，或大至重新油漆整棟房屋之類的大工程。

進行維修的最佳途徑是什麼？

無論您的房子是自己居住或出租給房客，都有四個主要的維修途徑。

- 實行定期預防性維修以預防一些問題產生，例如清理簷槽
- 必要時便實行整修或更換物件，以免小問題演變為大問題

- 預先計畫重大的維修工作，例如重新油漆或重蓋屋頂，因此當工作須要進行時，您便有可用的經費與時間
- 做好緊急情況準備工作 — 知道水、瓦斯和電源供應開關位於何處以及如何關閉它們，假如有房客的話，確定他們也知道。

自己動手做或請專業做？

您或許能做基本的維修和修理工作，例如油漆或更換破窗戶，但是也須實際了解自己的能力限度。第一次最好是雇用技工將工作妥善完成，以免犯昂貴的錯誤。依法，有些工作則須要由專業人員來做，例如瓦斯、配管、排水系統與一些電氣工作。從2010年11月起，某些建築工作將須要由一位有執照的建築業者予以監督或完成。

假如您要自己從事房屋維修工作，請確定您採取必要的安全預防措施，例如：

- 在線路近旁工作時，關閉電源
- 當使用階梯危險不夠安全時，使用鷹架。

我的法人團體會照料我所有的住屋維修嗎？

假如您居住在有法人團體管理的公寓或城市屋(townhouse)，您在能自己著手處理的外表維修工作(假如有的話)方面，便可能有限。將您的建築物保持在良好維修狀況的最佳方式就是成為法人團體的積極會員，並確保它有一個適當資金供應的長期維修計劃，以保持建築物的良好狀況。

重大維修問題

濕氣

紐西蘭房屋的主要問題之一就是聚集且滯留在室內的濕氣。潮濕的房屋對健康有害而且更難保溫。

您可以透過以下方式來對抗家中持久不斷的濕氣：

- 絕緣(地板下,天花板與牆壁內)
- 通風(包括浴室與廚房抽風扇,打開窗戶、使用除濕機或強迫通風系統,保持排氣孔暢通)
- 加熱(目標是將室內氣溫保持在最低16度的狀況)
- 將沒有暖氣管的瓦斯暖氣機換為電暖氣或有暖氣管的瓦斯暖氣機。

在對付室內過度濕氣效果的同時,您應該也要一併處理其原因。過度濕氣可能由滲漏管道、冷凝或淋浴間或浴缸周圍的積水所造成。它可能也暗示著您的房屋是一棟漏水建築物,這種情形可能涉及龐大的修理工作。

1990年代初期以來所建造或更新的房屋中出現發霉、水漬與霉味可能就是漏水或防風雨不良房屋的第一跡象 — 這些須要徹底加以調查。屋主若因房屋的設計與建造方式而認為其房屋可能有防風雨問題的話,應及早請較專家的意見。

有關確認與處理防風雨問題的實用資訊可查看以下網站: www.consumerbuild.org.nz

對於有滲漏情況的房屋立即進行完善整修以防止進一步的損壞是很重要的。品質優良的早期整修或更換意味著屋主可避免因進一步損壞而造成的額外花費與不便。

可能有防風雨問題的出租房屋屋主應定期檢查其房產,並請他們的房客及早報告任何滲漏或水災害的跡象。

牆壁

具有大面包層的現代化住屋經常以「低維修」房屋的名義銷售,但是這些特製包層大部份都比擋雨板房屋須要更多的維修。請和包層製造商聯繫取得資訊,因為您將須要依特定的間隔清洗包層以維持保證書效力。務請遵循製造商的建議。

假如您的房屋位於海邊,以及牆壁部分受遮無法為正常雨水沖洗到的地方,則清洗包層更是特別重要。使用軟刷與低水壓水管清洗包層是重要的方式 — 別使用高壓沖水機,因為它會損壞包層,並強迫水灌入縫隙與接縫。

假如您的房屋建於1990年初期以後,而且有任何成為漏水建築物之危險的話,對於您的維修檢查就須要特別警惕。每年至少進行一次仔細的包層檢查。要留意的主要事項為：

- 水能進入房屋結構之處
- 水已進入的跡象。

水可能滲入房屋的管道包括:孔洞、裂縫、鬆散的包層、不充份或不正確的泛水片、安裝物(例如天線)、已分離的接縫、門與窗戶周圍、任何封條已失去作用之處,以及任何水可以緊靠包層積蓄之處。留意濕氣可能濕透入包層的跡象,通常由沿著包層底部邊緣出現的較深染色顯示出來。

須注意的弱點部位為：

- 須要整修或更新的防水外層。
- 檢查房屋四周，確定包層高於草坪或花園至少175毫米，或高於鋪設表面100毫米
- 檢查棚架、懸臂陽台、形狀不良無法保護門窗的泛水片(防水條)，以及未密封或加以泛水片處理的計電表
- 檢查任何螺栓、螺絲釘、欄杆或電視天線穿透包層的地方。

磚造房屋

大部份的磚造房屋是裝飾外磚，木材結構與磚結構之間則是空洞。您須要讓牆底部的排水系統洞保持暢通 — 定期檢查，確定它們沒有被泥土與植物阻塞。千萬別讓絕緣物填滿裝飾外磚後面的空洞，因為這樣會嚴重改變包層的防水性能。

混凝土砌塊屋

大部份堅固的混凝土砌塊屋是由鋼筋混凝土砌塊結構所建造而成。它們依賴塗於外表的防水塗層提供防風雨作用，此塗層必須予以保養以防止水滲入。這類塗層可以是油漆系統方式或塗漆灰泥系統方式。

陽台與平臺

公寓與許多現代房屋中經常可見的封閉或密封平臺和陽台須要良好的設計與定期維修，以確保適當的排水。它們應該以斜度建造，以便讓水能流到排水管之類的集水點。排水系統的出水口必須保持暢通，清除樹葉與其它可能造成阻塞的物品。

以實牆封閉起來的陽台經常會遭受到防風雨問題，須要經常檢查腐朽、膨脹、裂縫以及螺栓與泛水片周圍的生鏽跡象。

屋頂

您應該每年檢查屋頂包層、煙囪和泛水片(保護弱點部位的防水條)一次，以確保沒有問題逐漸產生。須要留意的事物包括腐蝕或抬起的泛水片，以及碎裂的煙囪灰漿。突出的樹枝可能損壞屋頂材料，因此充分修剪房屋近旁的樹木是很重要的。和您的屋頂材料製造商聯繫，查明任何特別維修規定的相關資訊。例如，油漆防水膜必須每6-8年定期重新塗一次。

排水管與簷槽

阻塞與損壞的排水管可能造成嚴重積水，因此一發現有任何問題，便立刻聯絡專業排水管清潔工處理是很重要的。樹根可能導致黏土(陶土)排水管破裂，因此在種植具有龐大樹根系統的樹木時要小心。簷槽與落水管系統必須每年至少打掃一次，因為落葉可輕易聚集其中而造成阻塞，特別是在秋天。

請參閱背面的簡易檢查清單。

切記要:

- 計畫進行定期預防性維修
- 為重大維修工作(如重新油漆)編列預算
- 迅速進行整修,以避兔發展出更大的問題
- 知道如何關閉自來水、瓦斯與電源供應開關,以及如何再度開啓它們
- 知道自己的能力限度 — 必要時便須尋求合格幫助
- 知道法律規定哪些工作須由專業人員完成
- 參與您的法人團體的維修計畫制定工作
- 藉由讓您的房屋絕緣、通風與加熱的方式來對抗濕氣
- 檢查發霉與水漬現象,找出房屋可能有的防風雨問題
- 了解並遵循您的房屋包層的維修規定
- 定期檢查房屋包層是否有水侵入的現象
- 保持封閉平臺與陽台上的排水管出水口暢通
- 每年檢查屋頂一次
- 定期清掃簷槽與落水管,特別是秋天
- 進行維修工作時要採取適當的安全預防措施。

以下網站提供有關房屋維修方面,實用且易行的資訊:www.consumerbuild.org.nz — 此乃消費者協會和建設與住房部聯合擁有的網站。該網站也提供有關房屋購買、建造與更新方面的有用資訊。