

入住一年多衣柜发霉,原来是防水工程未做好

装修完工后如何验房?7个要点看仔细

卫生间、厨房等防水工程应保修5年,保修期内出现问题有权要求施工方修复

新房装修结束,要开始验收了,可你知道验收有哪些流程吗?哪些当时不易发现的问题,日后却易成投诉热点?开开心心住进新居,你知道几年内发现问题,还可以找装修公司“算账”?房屋验收时,你需要带上哪些实用的小工具?

昨天,记者采访了宁波市建筑装饰行业协会专家李志浩,结合最新的投诉案例,为市民提供详细的房屋验收参考。

1 入住一年多衣柜发霉 原来是卫生间墙防水工程未做好

去年下半年,井先生到宁波市建筑装饰行业协会质量投诉,说自己1年前委托宁波“私享家”家装公司装修了一套房子,1年后与卫生间墙壁紧邻的房间内的大衣橱出现发霉发黑,怀疑是卫生间墙壁的防水工程没做好,可是打电话给装修公司,装修公司不承认。

市建筑装饰行业协会出面调解未果,又协同海曙区消保委一同调解。现场拆了大衣橱后,果然发现衣橱与墙壁接触的部分已潮湿霉变。正打算进一步商谈解决办法

时,家装公司的电话却打不通了。最终,业主打算通过司法途径解决此事。无独有偶,今年3月的一件家装防水工程投诉,投诉的装修公司也是“私享家”。

市建筑装饰行业协会质量投诉处理中心负责人李志浩说,通常业主不具备专业知识和经验,自行验房很难找全房子存在的问题,尤其是防水工程问题。因此在装修时,业主可邀请第三方家装监理公司对家装工程质量进行监督和跟踪,尤其在防水工程施工时,业主也要多

去现场监督。

其次,要将家装交给正规有资质的、信誉好的家装公司,工人要持证上岗,按规范施工,到正规商店购买装修材料。

李志浩还特别提醒,请装修公司装修,业主应与装修公司协商好相关责任和义务。如果验房没做好,业主住进去后才发现问题,可能会出现责任难认定的情况,有些业主因为没有那么多精力维权,最终只能自己掏钱维修了事。

2 验收时最关键的隐蔽工程要重点查

去年12月,家住宁海的沈老先生来电投诉,称装修完工了,发现房子隐蔽工程多处质量不过关。接到投诉后,工作人员上门一看,果然查出了水、电等多处隐蔽工程存在严重安全隐患。

“这是一起非常典型的隐蔽工程的质量投诉,水电等隐蔽工程的常见问题,大多都能在这里找到。”李志浩分析道,“首先是电线多处接头,电线并线只能发生在接线盒内,其余地方只能是一整根的线,不允许接头。多处接头,时间长了接头处容易松动,使用中可能引起电灯一亮一暗,还可能引起漏电,最大的问题是后期检查难度极大。”

沈老先生家的强弱电被接在同一个接线盒内,这不符合装修规范,后期用电可能引起干扰,导致信号不稳定。空调的开关只有火线

和地线,无零线。洗衣房的洗衣机插座也少了接地线。

此外,主卧室紧急报警按钮被移位,电线也被剪断了。这意味着这个报警按钮形同虚设,导致户主人身安全缺少了一道保障。在水方面,阳台的地漏未打弯,后期在使用中,容易泛水。

李志浩说:“这些隐蔽工程问题幸好发现及时,等入住后发现就晚了。一旦发生安全隐患,后果不堪设想。”

李工提醒,装修完工后,有多个项目需要验收,每个项目又包含很多个小项目,因此验房是一项专业又繁琐的工作。根据李工的经验,一般最容易看出问题的地方是地砖和瓷砖的空鼓、腻子、乳胶漆流坠、出现色差等情况。不过,验房最重要的还是检查隐蔽工程,这

些问题往往是看不出来的,包括水电路改造、卫生间防水工程等。

此外,这些问题市民要引起重视,冷热水是否对接管道;插座位置和匹配电线的型号和最大耗电设备的容量;普通插座、大功率插座等是否有明确的分路;吊顶是否使用轻钢龙骨,因为轻钢龙骨日后不易变形开裂。

另外,一定要记住蓄水试验。卫生间的蓄水试验要做两次,即48小时。第一次,是在防水工程完工后,蓄水24小时;第二次,是在墙地砖铺设好后,再蓄水24小时。墙面防水工程,根据浙江省《全装修住宅室内装饰工程质量验收规范》,湿区防水高度为2米,干区墙面防水要求距离地面高出10厘米。此外,厨房和阳台的防水工程很容易被忽视,在近年来的投诉中较为常见。

3 卫生间、厨房等防水工程保修5年 懂这些,还真有市民维权成功了

据浙江省质量技术监督局和省建设厅联合发布的《家庭装饰装修工程质量规范》规定,在正常使用条件下,家庭室内装饰工程的最低保修期限为2年,有防水要求的厨房、卫生间和墙面的防渗漏为5年。

保修期自家庭室内装饰工程竣工验收合格之日算起。保修期内出现非使用不当产生的装饰工程质量问题,施工方应予以修复。

昨天,记者随机调查了10个市民,多数市民对最低保修期限并不知情,仅有1个市民了解但说出的年限不对。现实中还真有市民在临近5年的保修期内,替自己维权成功了。

今年3月,市民王先生打电话给市建筑装饰行业协会,称房间地板出现了密集的小虫子,怀疑是卫生间渗水引起的。“我到现场查看,提

取了虫子样本到专业机构鉴定,发现这是一种喜欢生活在水环境中的虫子,跟渗水浸透木头有很大关系。”在李志浩的调解下,装修公司答应对渗水问题进行修复。

此时距离装修完工验收已有4年零10个月。“防水工程保修5年,只要在5年之内,出现质量问题,市民都有权要求装修公司进行修复。”李志浩说。

4

验房时这7点要看仔细 验房不忘带上脸盆、小榔头等工具

据宁波市建筑装饰行业协会质量投诉处理中心的统计数据显示,2016年该中心共接到投诉36件,家装占33件,其中电气工程、墙地面镶贴、涂饰工程是三大投诉焦点。为此,装修好新房后,市民对新房验收可着重查看电气等三大方面。

1、看电气工程:看室内设施和电器,零线、火线、地线是否安装到每一个插座,电线线径是否足尺,质量是否达标,是否有3C认证。开关是否齐全、好用,插座是否齐全,有线电视插座、煤气表及报警头、电话及宽带插座等是否齐全好用。

2、看墙面、地面、顶棚:是否光滑、平整,是否有空鼓。要检验墙面瓷砖是否空鼓,可用小榔头敲一敲,与其他地方比一比就知道了。李工提醒说,瓷片空鼓现象在装修投诉中较为普遍,因此在贴大片瓷片时,墙面的基层要做好,瓷砖背面建议刷层背胶。瓷片和瓷片之间要留1.5-2毫米的缝隙,以应对自然沉降和热胀冷缩。对于所留的缝隙,后期可通过美缝等手段进行处理。

3、看防水工程:首先看室内顶棚有没有水印,尤其是顶层;看外墙有没有水印,有就说明外墙渗水。此时,验收时携带的工具脸盆就派上用场了,可以往卫生间和阳台地面倒上一盆水,看水流走向是否朝地漏方向。

4、检测烟道、排气道:可拿张纸点燃,送到排风口进行试验。通道畅通时,能明显看出吸力强劲,如果不吸或不明显,说明排气道有堵塞。

5、看上下水:上水要看管路有无漏水,给水是否到位,阀门是否灵活好用,尤其是表前阀门是否好使。同时,还要查看下水管路是否畅通,可以往管道内灌水,查看是否有泛水现象。

6、看门:外皮是否有划伤变形,折叶、钥匙、锁是否好使,开关是否自如,门的整体安装是否平衡牢固。“门的投诉较少,早些年出现过折叶螺丝缺失的投诉,这对门的承重有影响,尤其是较重的实木门。另外厨房的橱柜门市民要注意检查,螺丝缺失的投诉还是有的。”

7、看窗户:玻璃是否有打角、裂纹,开关是否自如,配件是否齐全,窗框是否有裂纹,尤其是45度对角处是否有裂纹等。

记者 周科娜



资料图片