

买主可在房检时检查的项目有哪些



下面从水,电,冷暖设备逐条介绍一下可能出现的问题,买主可在房检时检查。

一、配电系统

- Broken Light Fixture (失灵的照明设备);
- Damaged Electrical Outlet (损坏的插座);
- Mal-functional Electrical Receptacle (卧室中由开关控制的电插座失灵);
- Improper Wiring (不正确的布线);
- Mismatched Circuit Breakers (配电盘线路和开关不匹配);
- Overloaded Circuits (配电盘开关超负荷)

一个开关应该只接一条线,若有两条或两条以上线接在一个开关上,则形成超负荷; Overheated Circuit Breaker (配电盘开关过热)-除了超负荷接线可能导致开关过热外,开关与电线的电压或电流不匹配,也可能导致开关过热;

Corroded Wiring (腐蚀的电线)-有的老房子所用的电线是铝线,长年累月下来,铝线会氧化生腐蚀;

Misplaced Panel Box (配电盘不易找到)-当发生紧急情况时,如果消防人员不能及时找到配电盘,可能导致损失扩大;

Poorly Grounded Appliances-任何电器的接地线都应保证正确接地,否则有可能造成人身伤害;

Poorly Grounded Wiring-每个房子在水表处或室外电表附近都有一条接地线,这条线应保证接地良好,如果有油漆等覆盖在上面,应将油漆清掉;

Unfunctional GFCI (Ground Fault Circuit Interrupt)-接地短路保护插销(GFCI)是安装在厨房,浴室等靠近水源的电源插销,如果失灵则在发生事故时,起不到保护作用;

Tense Electrical Lines-室外电源线过紧或有树枝压在上面,可能会导致危险;

Uncovered Junction Boxes or Outlet or Switch-任何电源连接盒,插销及开关都应该有板子(Cover)罩在外面;

Unsafe Spliced Wires (不安全的电线分线);

Worn Conduit-电线(室外的)外皮长年累月经风吹日晒,可能导致外皮破损剥落。

二、供排水系统

Bad Water Drip Pan-任何安装在除了地下室以外地方的设备,如:热水器,洗衣机,空调机等有可能滴(漏)水的,都应该有一个接水盘,并在盘的底部有个导水管通到室外,这个盘子有时会损坏;

Blocked Spa or Tub Jet- 冲浪浴缸(Whirlpool Tub)若长时间不用,有时喷水管路会堵塞;

Broken Sink Sprayer-厨房水池上有的水龙头旁安装有喷水喉或现代的水龙头本身可以拉出来做喷水喉,其转水开关有时不工作或损坏;

Corroded Sink Drain -老房子的排水管多是金属的(铁或钢)往往会发生腐蚀最终导致腐蚀透损;

Defective Toilet- 马桶因为经常使用,里面的部件多使用塑料或塑胶,天长地久容易损坏,尤其是马桶水箱中的阻水阀(Flapper)是橡胶制的,长期使用会老化,而起不到阻水的作用,会发生"细水长流"的现象,而导致水费上升;

Defective Pressure Lines-从室外进来的进水管有很大的压力,所以材料应该用铜管,但以前有的建筑公司为了省钱用了塑料管,长期下来,塑料老化而起不到抗压的作用。

Draining "Gray Water"-有的洗衣机直接把洗衣水排到室外,这在多数地区是不允许的,应将废水排到下水管中;

Faulty Faucet-水龙头通常在出水口处,装有空气混合阀(Aerator),有时会堵塞或漏装。

Faulty Shower Pan-淋浴处底盘有可能裂缝或在连接处开胶,造成漏水。

Improper Water Heater Venting: 热水器上面装有一个减压阀(Safety Vent),在减压阀处装有一排压管,该管应通向地面,管口离地高度应不超过6英尺。

Plumbing Leaks-水管系统漏水。水管在任何地方都不应漏水,对于不常有人在

的地方,如:地下室应每年一次进行检查:连续放水二十分钟,看看是否有漏水。 Shower Leak-淋浴和澡盆等处容易漏水,若漏水天长日久会对房子的地板以至结构造成损坏。

Toilet Seal Failure-马桶由于每天使用,会逐渐松动以至引起漏水。

Unprotected Water Heater-有的房子里面热水器安装的位置不当,比如:在车库中,这样可能造成意外碰撞,应挪到安全的地方。

Water Hookup Mistake-有的水龙头冷热水开关接错或开关用错导致开水龙头时,方向不对。

Main Water Line Break-从房子到马路上水表之间的进水管可能会漏水,虽然水表不走,但修理应该是屋主负责,费用也应由屋主来付。

三、冷暖设备 (Heating & Cooling System)

Blocked Air Conditioning Outside Unit-空调机室外的散热器四周不应该被任何东西围住,应留有一定的散热空间,另外散热器应水平放置。

Defective Air Conditioner-若空调设备出现故障应将整机切断电源。制冷效果应达到12°F以上的温差;测试时,将温度计放置在空调出风口处,测得的温度应低于室温12°F以上,否则表明需要补充冷却液。

Faulty Gas Line (Gas Leak)-烧天然气的热水器,暖器及壁炉所接的管道有可能漏气,而控制气连接处漏气的可能性最大,应该用专门的煤气探测器来测量。

Loose Air Duct: 冷热器的通风管道应保持有良好的通风效果,否则会使取暖及制冷费用增加。

Old Insulation: 房子的保温材料天长日久逐渐失去作用,应考虑增加或更新,地下室墙壁上的保温材料有可能脱落。

惊呆了! 女子买下“什么都没有”的房子, 22年后房价大涨7627倍!

英国女子珍(Jane Beck)在1997年时,仅仅花了59英镑(约75美元)的价格,买下一间无水无电的小房子,在经过22年的不断整修改建,现在这间房子被预估拥有45万英镑(约56.88万美元),整整涨了7627倍,这样的结果也让她现在笑得合不拢嘴,感到十分满意。

综合外媒报导,现年55岁的珍当初花了59英镑买下这间房子的时候,每个人都觉得她白花钱了,更认为这个价格太贵了,不

过为了完成自己可以在自己土地上做生意的梦想,她还是买下去了,随后开始对这间房子进行一点一点的改造。

但改造过程并非一帆风顺,一开始这间房子没水没电,但她依旧带着四个孩子勇敢入住,一片漆黑的房子带给她十分大的考验,在没有暖气的情况下,整间房子都是冰的,而且一切未经现代化,就像踏入1930年代的房子,最糟糕的是还没有厕所可以使用。不过珍并未因此放弃,她开

始将房子的每个部分进行翻修,更美化了自家后头的花园,这间房子的历史可以追溯到1870年,也正是因为想要保持房子的真实性,她才决定买旧房进行翻新,现在房子不仅拥有阳光露台、热水浴池、桑拿房,还有可以舒适煮饭的厨房。

最重要的是,现在她也在花园里的铁皮小屋内进行他的小本生意,而且房子在2019年时被估算价值高达45万英镑,让她感到非常满意。



券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Financial Group, LLC

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 **保驾护航**

纽约人寿 NEW YORK LIFE
《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 ●养老金保险 ●资产规划
- 伤残收入保险 ●长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

袁菲 Fanny Yuan
特优成就奖
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员
二十八年专业经验

6901 Rockledge Dr. Suite 500 Bethesda, MD 20817-1817 5-071

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)