

車庫和車棚的檢查

康富驗屋 劉宏偉

常見的車庫一般可分為連體式和分離式兩種，連體式車庫建築上與主體房屋有隔牆及天花板連接在一起，通常配有一道門可直接進到室內。車庫與房屋連接的牆，除了要有保溫棉以外，此牆面與天花板的氣密性要好，不可有開口通至室內，車庫與房屋之間的門要裝防漏密封條和自動關閉彈簧，從而防止汽車廢氣進入室內，這是安全問題，我們驗屋的重點，但往往得不到客人的重視。分離式車庫是與房屋分離的單獨建築物，其建築方式與一般房屋相同。一般車庫的門常用吊頂式捲簾門，由數片門板組成，材質大多為合成塑膠、成型板，其兩邊都有滾輪，滾輪沿著天花板和門邊的滑軌移動，為了運轉順暢，避免加速下滑，門上方裝有平衡彈簧。關閉車庫門時，為了防止停放不好的車輛或者人員被車庫門壓傷，在車庫門兩側離地約一尺高度附近的車庫滑軌邊普遍安裝一對電傳感器(photo-eye sensor)，當其被阻擋時，車庫門自動反轉向上，避免人身、財產傷害。停車棚(carport)通常與房屋相連，三面全部或大部敞開。停車棚的木支柱要安裝於混凝土圓墩或基礎牆上，以保護支柱免受地面濕氣的侵入，不幸的是很多沒有做到(如圖)。同時為了穩固，必須將支柱緊固於混凝土圓墩和屋頂構架。



車庫及停車棚在一般保養上要注意的事項如下，提供各位讀者參考：一、檢查車庫門否正常，是否有機械損傷，門口下簷密封是否完好，運轉是否順暢；二、檢查電眼裝置是否操作正常，當關閉車庫門時，在電眼前方擋一下，看車庫門是否有反轉向上。建議每月測試一次，特別是有小朋友的家庭；三、檢查車庫連接到室內的門其自動關閉功能是否正常，如果不能自動關閉，可能是門彈簧或鉸鏈鬆動或失效了，應該立即維修；四、檢查是否有暖氣風管道在車庫內增設出風口，有人為了要讓車庫供暖，於是私自任在車庫內加裝送風管道，增設一個出風口，這種情形會使車輛廢氣有機會經由此送風口進入室內，有此情形應馬上封閉此送風口；五、檢查車庫門是否能完全開啟，車庫門如果沒有完全開啟到車庫門框頂點，較高的車輛在進出時，會有碰觸車庫門的危險。可依照使用手冊轉動車庫馬達座旁之調整鈕，調整車庫門之高低位置；六、檢查車庫天花板是否有水痕，水痕常見於其上方為房頂或陽臺的建築，應該確認由專業人員修善；七、檢查停車棚的支柱、結構是否有穩固，很多車棚被屋主改造或封閉為車庫，建議尋求相應的許可；八、車棚內如有電插座，應該視為室外插座，應該是帶漏電保護的類型。瞭解更多聯絡作者請登錄 www.comforthomereview.com