

做个合格的业主 房屋季节性保养日程表（转载）

2015-04-27 HunterYu



您的房子可能是您最大的投资。特别是对于广大海外移民来说，有个“家”是长久以来的梦想。加拿大的房产市场二手房非常多，所以作为买家，买到保养良好的房屋可以为日后的整修省去一大笔开支。而作为一名卖家，将自己的房屋保养的好一些，卖屋时也能相对卖一个较高的价钱。加拿大作为一个四季相当分明的国度，每一个季度的保养显得尤为重要。比如冬天大雪时，房屋需要做哪一些防护。夏天天热时，又该对房屋做哪些整修以及更换呢？这个清单通过一些您每月可以做到的简单的房屋维护和保养，能有助于您保护您的投资以避免将来发生维修成本更高的问题。

季节性保养日程表

一月/二月

- 1清洁或更换取暖炉的过滤网
- 2检查热回收换气机（HRV）并清洗或更换过滤网
- 3确保所有的进气口、排气口和仪表没有积雪
- 4清洁加湿器
- 5清洁排油烟机的过滤网
- 6检查并把地下室地漏添加一些水

三月/四月

- 1清洁或更换取暖炉的过滤网
- 2检查/清洁热回收换气机，清洗或更换过滤网
- 3清洁加湿器并将其关闭
- 4检查潜水泵
- 5检查檐槽和落水管，如果需要的话予以清洁
- 6检查空调，如果需要的话予以检修
- 7检查地下室或狭小空隙处是否有泄漏或水的迹象
- 8打开通往户外的狭小空隙处的通风口
- 9确保您院子里的地面低于基础墙

五月/六月

- 1开放户外水管的连接处
- 2清洁窗户、纱窗及其金属器件；再按上纱窗
- 3检查所有的进气口和排气口没有散落的碎片
- 4清洁排油烟机的过滤网
- 5在夏天如果您开着窗户的话，请关闭您的热回收换气机（如果您几乎关闭所有的窗户的话，就让它保持运行）
- 6在您的院子里着手春季绿化

七月/八月

- 1如果您的地下室潮湿的话，请使用除湿机
- 2如果您有空调的话，请清洁空气处理单元内的过滤网
- 3检查外部装修和木料是否老化变质
- 4检查窗户和通往车库的门周围的嵌缝和阻挡风雨的封条
- 5检查您地下室地面的污水槽，如果需要的话用水填充

6检修您的取暖炉或供暖系统

九月/十月

- 1检查并清扫壁炉和烟囱如果需要的话
- 2清洁排油烟机的过滤网
- 3清除所有屋檐水槽中的树叶
- 4检查房顶是否有磨损或损坏的迹象
- 5关闭户外水管的连接
- 6关闭窗户、天窗
- 7清洁并重新启动热回收换气机如果已经关闭的话
- 8为您的户外植物和树木做过冬的准备

十一月/十二月

- 1检查并清洁取暖炉；清洁或更换取暖炉的过滤网

更换屋顶小贴士

多伦多冬季寒冷，且常常连日大雪。在严寒的冬天，最易发现屋顶有漏水问题，加上偶尔有大风吹袭，对屋顶的损坏最大，旧屋顶漏水现在已经被看做是加拿大房屋最普遍的问题了！但在雨季时并不能更换新屋顶，最多只可以临时修补，不会让漏水继续或出现更差的情况。所以在春天来临，天气好转时，就要开始准备修补或更换屋顶，这是最好的时机。加拿大屋顶一般的更换年限是15年，如果你的屋顶已经相当残旧或年纪超过15年，甚至是20年，那么更换屋顶就势在必行了！

更换屋顶最重要是知道你自己的屋顶是用什么材料。不同斜度的屋顶使用的是不同的屋顶材料。例如斜屋顶最常用的是木片、沥青（或玻璃纤维）片。而低斜度屋顶常见是用沙石沥青屋顶、焊接式大块沥青片（Torched on Roll Roofing），或铝金属等。每种材料都有自己的特性和优劣的地方。但最重要是使用是否适当，斜屋顶的材料不能使用在低斜度的屋顶，反之亦然。打个比方，如果低斜度的屋顶用错了沥青（或玻璃纤维）片，就会大大增加漏水的机会。

此外，增加屋顶的通风系统也是非常重要，很多旧屋顶由于通风不足够，引起发霉和漏水等问题。所以更换屋顶时要特别要求加强通风！

如果要修补屋顶，最重要是知道在哪里出现问题。当然在天气好的日子，走上屋顶检查是最好的方法，但是，如果屋顶太高或太倾斜，不可能自己走上去，可以在下雨的时候走上

阁楼（Attic）内，找出在哪里漏水？然后在漏水的地方做一个记号，方便日后在屋顶容易修补。需要注意的是，最容易出现问题的地方往往是屋顶有凸出的地方，例如围□通气口（Air Vant）、水管的气口（Vent stack）、烟囱（Chimney）等的地方。当然，被大风吹走或严重老化的地方，也是需要留意和修补的！

