

## PRE-INSPECTION CHECK-LIST

This list is intended as a guideline for Owners and is not a guarantee that the unit will pass inspection. However, **UNITS WILL FAIL** if they do not comply with the items below. Units must be decent, safe and sanitary. As of January 1, 2005 utilities must be on at the time of the Initial Inspection.

### EXTERIOR OF BUILDING

- Units must have trashcans or a dumpster.
- All crawl space covers and vent screens must be intact (rodent prevention).
- Steps and railings must be in good repair. If there are more than four steps a Handrail is required.
- Exterior must be free of loose, scaling, chipping or peeling paint.
- Gas heating devices must be vented to the outside.

### INTERIOR OF BUILDING

- Every dwelling unit shall have a least one habitable room with a minimum of 120 Sq. Ft. of floor area.
- Units must have a permanently installed heating system. Portable heaters are not acceptable.
- The unit must be free of safety hazards: i.e. no bare electrical wires. Electrical outlets and receptacles must be properly covered. All electrical outlets provided, whether or not in excess of the minimum, must be operable. Frayed or torn carpet and damaged linoleum is not acceptable.
- Double-cylinder dead bolt locks are prohibited. These locks, which require a key to be opened from the inside, pose an extreme danger in case of fire. They have been banned from the Los Angeles Building and Safety Code and must be replaced.
- Hot water heaters must have a temperature and pressure relief valve (TPRV) or, if an ECO device is built in, a pressure relief valve (PRV). A TPRV must have a metal (copper or galvanized steel) downward discharge line, which terminates at least 6 inches above the floor. The downward discharge line cannot be plastic pipe. Gas hot water heaters cannot be located in a sleeping area.
- Smoke detectors are required in each sleeping room and hallways adjacent to sleeping rooms. Smoke detectors in multi-unit dwellings must be hardwired. Battery operated smoke detectors can be used only in Single Family dwelling units.
- All accessible windows must have locks. Windows designed to open should operate easily. Windows painted shut must be freed. Broken glass is not acceptable.
- LIVING ROOM must have:
  - At least one window
  - Two electrical outlets – any additional outlets must always be operable

### KITCHEN must have:

- ❖ Space for a refrigerator
- ❖ Space for a four burner stove with a vent for the stove
- ❖ Adequate space for storage, preparation and serving of food
- ❖ A ceiling or wall light fixture and one electrical outlet
- ❖ Proper ventilation
- ❖ For gas stoves, the kitchen must have a gas shut-off valve
- ❖ A sink with hot and cold running water.

### HALLWAYS or areas immediately adjacent to bedroom entrance must have:

- \*Smoke detectors (in accordance with City Code)

### BEDROOMS must have:

- Smoke detector (in accordance with City Code)
- Minimum of 70 Square Feet of usable space and a closet.
- At least one window with a minimum clear opening of 5.7 Sq. Ft.
- Two electrical outlets, one of which may be an overhead light
- Each bedroom or sleeping area with window security bars must have a single-motion quick release latch for emergency exit. The release lever must be no higher than 48 inches above the floor.

### BATHROOMS must have:

- Fixed wash basin and a tub or shower, each with hot and cold water
- Window or adequate exhaust ventilation
- Ceiling or wall light fixture

### APARTMENT BUILDING HALLWAYS

Must be clean and well lighted. Fire exits must be posted and lighted. Buildings must have fire hoses and / or extinguishers in hallways and lobbies. Must have current elevator certificate from L.A. Dept. of Building and Safety.

### NEW CONSTRUCTION

The building must have final approval from the Department of Building and Safety and Certificate of Occupancy. Duplicate copies should be available at each Inspector's request. PERMANENT electrical and gas service must be connected at the time of inspection

## LISTA DE CONTROL ANTES DE LA INSPECCIÓN

Esta lista sirve como guía para los propietarios y no garantiza que la vivienda pasará inspección. Sin embargo, **LAS VIVIENDAS NO PASARAN** si no cumplen con los puntos a continuación. Las viviendas deben de estar decentes, seguras y sanitarias. Desde el 1ro de enero del 2005 los servicios públicos tienen que estar abiertos cuando se haga la inspección.

### EL EXTERIOR DEL EDIFICIO

- Las viviendas deben de tener botes o un contenedor para la basura.
- Todas las cubiertas de entradas por debajo de las viviendas y los mosqueteros tienen que estar intactas (para prevenir roedores.)
- Escalones y pasamanos deben de estar en buenas reparaciones. Si hay más de cuatro escalones se requiere un pasamano.
- La pintura en el exterior no debe estar escarapelada o suelta.
- Los mecanismos de calefacción de gas deben de tener ventilación al exterior.

### EL INTERIOR DEL EDIFICIO

- Cada vivienda debe tener por lo menos un cuarto habitable con un mínimo de 120 pies cuadrados alrededor.
- Las viviendas deben tener sistemas de calefacción permanentemente instalados. No es aceptable los calentadores portátiles.
- La vivienda debe de estar libre de riesgos de peligro, por ejemplo: no debe haber alambres de electricidad pelones. Se debe proveer receptáculos de electricidad que estén funcionando aunque tenga más del mínimo requerido y todos los enchufes deben de estar cubiertos apropiadamente. Alfombra raída y linóleo dañado no es aceptable.
- Se prohíbe cerraduras de doble cilindro. Este tipo de cerraduras que requieren llave para salir para afuera presentan un gran peligro en caso de incendio y son prohibidas por el *Los Angeles Building and Safety Code* (Departamento de Construcción y Códigos de Los Ángeles) y se tienen que reemplazar.
- Los calentadores de agua deben tener una válvula (TPRV) *temperatura and pressure relief valve*, válvula para controlar la temperatura y la presión o un aparato ECO, una válvula que controla la presión (PRV). Un TPRV debe ser de metal (de cobre o acero galvanizado) tubo que vierte hacia abajo, que termina por lo menos 6 pulgadas del piso. El tubo que vierte hacia abajo no puede ser tubo de plástico. Los calentadores de Gas para el agua no se deben poner en el área de dormir.
- Tiene que haber detectores de humo en cada cuarto de dormir y en los pasillos contiguos a los cuartos de dormir. Los detectores de humo en viviendas de multi-unidades deben de estar integradas. Detectores de humo que funcionan por batería se pueden utilizar solamente en viviendas para una familia.
- Todas las ventanas accesibles tienen que tener cerraduras. Las ventanas que son diseñadas para abrir deben de abrirse con facilidad. Ventanas que no se pueden abrir porque han sido pintadas cerradas se tienen que limpiar para que abran libremente. Vidrio roto no es aceptable.
- LA SALA tiene que tener:
  - Por lo menos una ventana
  - Dos enchufes de electricidad – Todos los enchufes adicionales deben estar funcionando todo el tiempo

### LA COCINA debe tener:

- ❖ Espacio para una refrigeradora
- ❖ Espacio para una estufa de cuatro hornillas y ventilador para la estufa
- ❖ Espacio adecuado para el almacenaje, la preparación y para servir los alimentos
- ❖ Artefacto de luz en el techo o en la pared y un enchufe de electricidad
- ❖ Ventilación apropiada
- ❖ Para estufas de gas, la cocina debe tener una válvula para cerrar el gas
- ❖ Un lavaplatos con agua fría y caliente corriente

### PASILLOS o áreas inmediatamente contiguas a las entradas de recamaras deben tener:

- Detectores de humo (en acuerdo con el código de la Ciudad)

### LAS RECAMARAS deben tener:

- Detectores de humo (en acuerdo con el código de la Ciudad)
- Un mínimo de 70 pies cuadrados de espacio más un ropero.
- Por lo menos una ventana con una apertura de un mínimo de 5.7 pies cuadrados
- Dos enchufes eléctricos, lo cual uno de ellos puede ser luz de techo
- Cada recamara o cuarto para dormir con rejas de seguridad en las ventanas debe tener cerradura que abre rápidamente con una-sola moción para salida de emergencia. La palanca para soltar debe estar no más alta que 48 pulgadas del piso.

### LOS BAÑOS deben tener:

- Un lavamanos y una tina o regadera en buenas condiciones, cada uno con agua fría y caliente
- Ventana o ventilación adecuada
- Artefacto de luz en el techo o en la pared

### LOS PASILLOS DE LOS EDIFICIOS DE APARTAMENTOS

Deben de estar limpios y bien alumbrados. Instrucciones para salidas en caso de incendios deben de estar fijadas en sitios con claridad y alumbrados. Los edificios deben tener mangueras para incendios y o extinguidores en los pasillos y en los vestíbulos. Debe tener certificado corriente del elevador del (Depto. de Construcción y Seguridad) *L.A. Dept. of Building and Safety*.

### NUEVA CONSTRUCCIÓN

El edificio debe tener la aprobación final del (Depto. de Construcción y Seguridad) *L.A. Dept. of Building and Safety* y un certificado de Ocupación. Debe haber duplicas copias disponibles para cada que las pida un inspector. Los servicios públicos para la electricidad y el gas tienen que estar abiertas y funcionando de forma PERMANENTE al tiempo de la inspección.