

Вебинар 13

УПРАВЛЯЮЩИЙ / ХАУСМАСТЕР

2. Техника

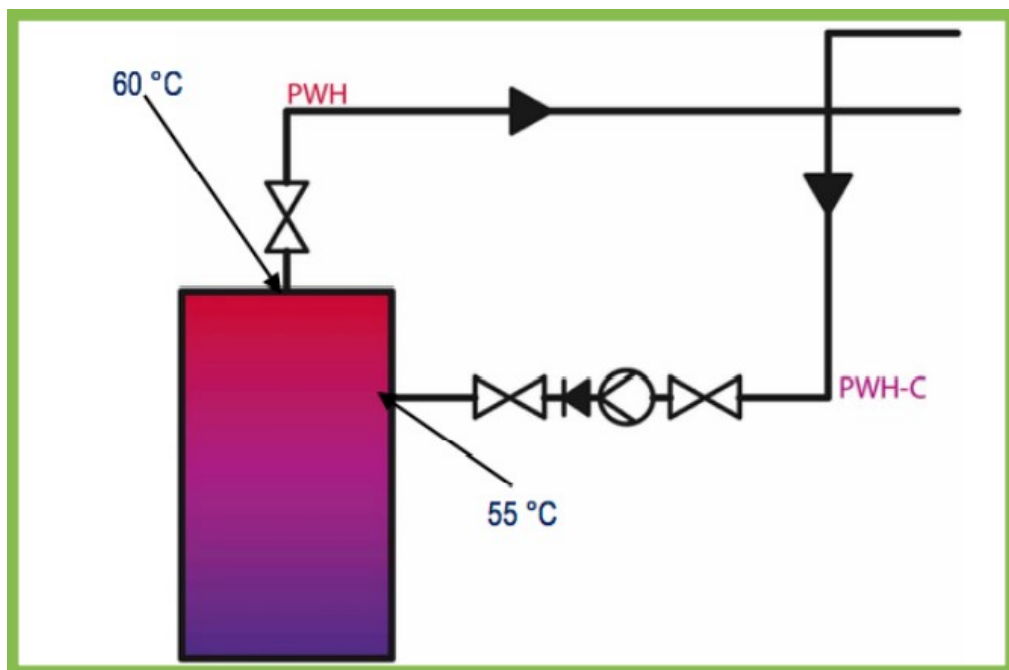
Водоснабжение дома (установка питьевой воды)

Таблица технического осмотра и обслуживания

Nr.	Строительный элемент установки и единица	Инспекция	Обслуживание
19	Аэратор под давлением в сочетании с расположенным ниже предохранителем противотока	ежегодно	ежегодно
20	Гидравлическая группа безопасности	ежемесячно	ежегодно
21	Вентиль безопасности	ежемесячно	
22	Комбинированный вентиль давления и температуры	ежемесячно	
23	Уменьшитель давления	ежегодно	
24	Термостатический смеситель для бойлера	полугодично	ежегодно
25	Обратный клапан		ежегодно
26	Фильтр обратной промывки	мин. раз в полгода	
27	Filter, nicht rückspülbar (80 µm bis 150 µm)		Mindestens halbjährlich
28	Система дозирования	каждые 2 месяца	мин. раз в полгода
29	Смягчитель воды	каждые 2 месяца	мин. раз в полгода
30	Бойлер	каждые 2 месяца	ежегодно
31	Трубопровод	ежегодно	
32	Счетчик холодной воды	ежегодно	каждые 6 лет
33	Счетчик горячей воды	ежегодно	каждые 5 лет

Водоснабжение дома (установка питьевой воды)

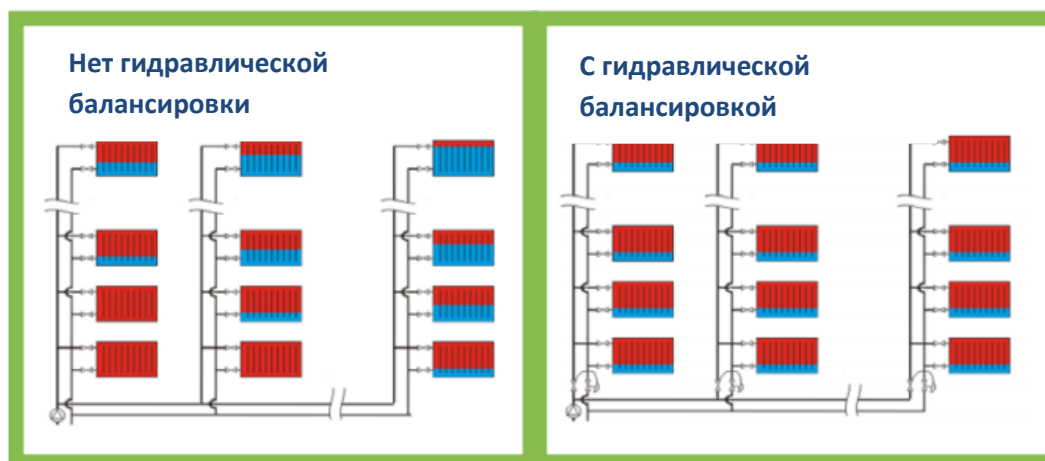
Нормы требуют высоких температур в системе горячего водоснабжения.
Профилактика легионелл!



Снабжение домов (система отопления)

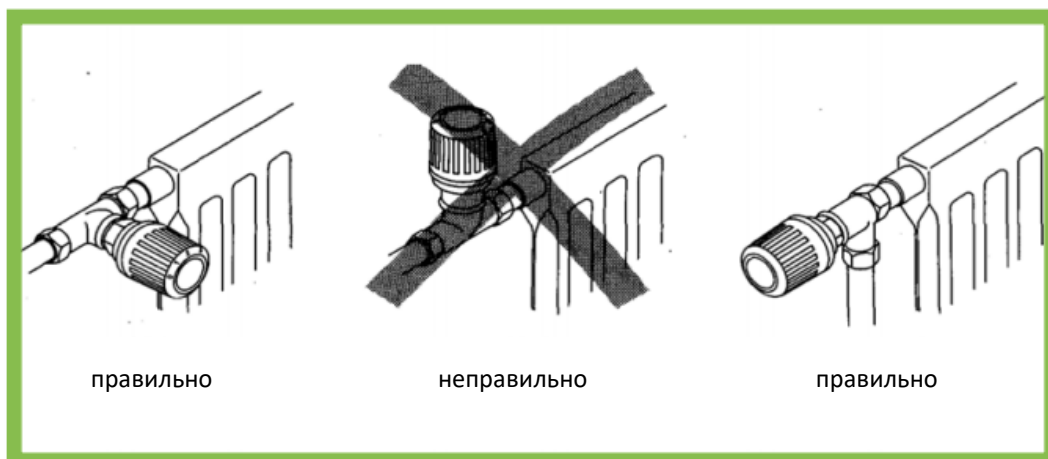
Избегайте недостаточного теплоснабжения

Гидравлическая балансировка трубопроводной сети обеспечивает то, что каждый радиатор даже при полностью открытых термостатических клапанах снабжается нужным количеством отопительной воды.



Снабжение домов (система отопления)

Неправильный монтаж клапанов приводит к недостаточному регулированию и, как следствие, повышенному энергопотреблению – необходимо изменить неправильно установленные клапаны.



Электронная проверка

Устройство защитного отключения

Для наружных розеток, например, на балконе или террасе, а также розеток в ванной необходимо встроить в блоке предохранителей **устройство защитного отключения (FI-выключатель)**.

Этот автоматический выключатель должен механически проверять владелец дома или квартиры через регулярные промежутки времени (**примерно раз в месяц**).

Для проверки выключателя нажимается кнопка проверки. Если выключатель работает безупречно, рычаг переключения должен отключаться.



Обеспечение безопасности – это избежание опасности и стоит на первом месте



Основы обязательств обеспечения безопасности

Обеспечение безопасности осуществляется собственником!

➔ Пока он не передал свое обязательство:

Сотруднику: В этом случае ответственность, как правило, остается за собственником/работодателем

Поставщику услуг: Здесь собственник может передать ответственность, мониторинг необходимо проводить через регулярные промежутки времени

Арендатор: Здесь очень важно, чтобы арендодатель регулярно проверял, действительно ли переданные обязанности выполняются надлежащим образом!

➔ Передача обычно происходит согласно правилам совместного проживания в доме.

➔ Необходим постоянный контроль, чтобы правомерно переложить ответственность на арендатора.

Арендодатель/собственник не несет ответственности за все, что может случиться с арендатором при использовании арендуемого жилья.

Сложность выполнения обязанности по обеспечению безопасности заключается в том, что, как правило, не определяется, какие меры необходимы в каждом конкретном случае.

Примечание:

Поэтому арендодатель/собственник должен знать, какие обязанности и каким образом должны выполняться.

В своем постановлении Федеральный суд прямо потребовал только тех мер, "которые объективно необходимы для устранения опасности и которые являются разумными в соответствии с объективными стандартами".

"Необходимый уровень наблюдения и безопасности не может измеряться тем, что было бы необходимо для устранения любой опасности, поскольку невозможно сделать движение полностью безопасным. Поэтому сам по себе факт несчастного случая... не означает невыполнения обязательств."



Необходимость обязательств обеспечения безопасности

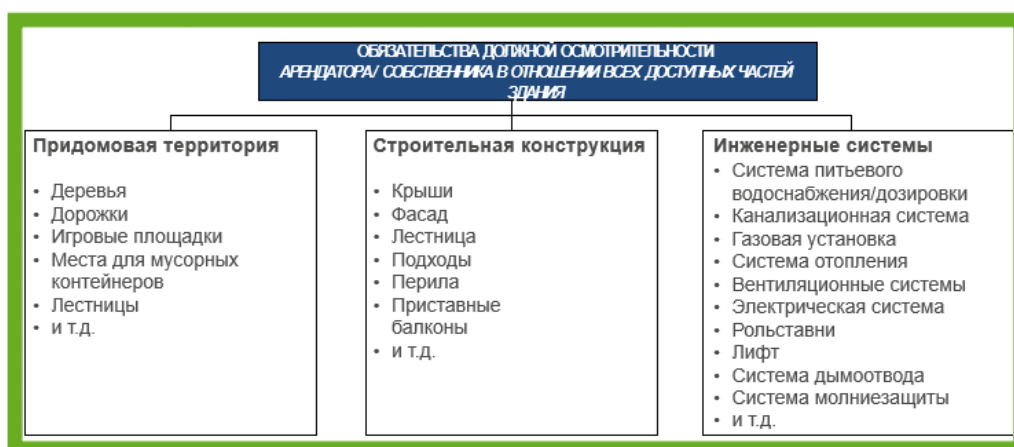
Арендодатель/собственник должен принять все необходимые меры для предотвращения неминуемой опасности. Это является основой обязательства по обеспечению безопасности и контроля.

ЭКСКУРС: § 823 Гражданского кодекса

Ответственность за ущерб

Тот, кто умышленно или по неосторожности наносит ущерб жизни, телу, здоровью, свободе, имуществу или иному праву другого лица, обязан возместить другому лицу причиненный ущерб...

ПОСМОТРИТЕ В ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС И ДОГОВОР АРЕНДЫ!



Эксперты определяют обязательство по обеспечению безопасности следующим образом:

Любое лицо, которое создает или поддерживает источник опасности, должно принимать необходимые меры предосторожности для защиты других людей, в зависимости от обстоятельств. Лицо, ответственное за безопасность, обязано проверить имущество на наличие источников опасности и принять те меры по предотвращению опасности, которые объективно необходимы и разумны в соответствии с общими обстоятельствами и которые понимающий и благоразумный управляющий должен счесть необходимыми и достаточными для защиты других от ущерба.

Гражданский кодекс § 276

Вина устанавливается в случае преднамеренных или халатных действий.

Примечание:

Халатно действует тот, кто пренебрегает должной осмотрительностью.

Для зданий (их конструкций и оборудования) характерны

- старение (например, старение материала, хрупкость),
- износ, а также
- потеря функции из-за структурных повреждений.

На местах **хаусмастеры** выполняют **ключевую функцию** для успешного управления, если они обладают необходимым **ноу-хау**, четко распределенными задачами и обязанностями, а также определенной степенью мотивации.

-> **Примечание: ответственные добросовестные действия востребованы и также необходимы.**

Долгосрочной целью собственника является сохранение строительной конструкции здания при проведении ремонтных работ.



Регулярный визуальный осмотр компонентов или оборудования пользователем здания (прежде всего, **хаусмастером**) может выявить дефекты на ранней стадии и тем самым защитить от повреждений (травм и материального ущерба) и связанных с этим расходов.

Поэтому выполнение обязательств по обеспечению безопасности должно осуществляться хаусмастером в ходе:

- контроля
- эксплуатации
- ремонта

Придомовая территория – дорожки

Не все неровности на тротуаре должны быть обязательно устранены; до определенной высоты (варьирующей в зависимости от ситуации, обычно 1,5 - 2 см) пешеход должен мириться с такими неровностями.

Если арендатор падает, должна быть сделана письменная запись о том, что произошло:

- Что
- Когда
- Где
- каким образом и
- с какими последствиями

Если присутствовали свидетели, желательно также назвать их имена или приложить письменные показания.

Здание – канализация

Примечание: Также в редко используемом санитарном оборудовании необходимо периодически сливать воду, чтобы сифоны всегда были заполнены водой как можно выше.

Трубопровод питьевой воды:

- **Продувка в целом:**
 - при новой установке
 - в эксплуатируемом фонде как минимум раз в 3 года
- В случае простоя > **4 недель**
- В случае простоя > **3 дней:** замена питьевой воды
- В случае простоя > **6 месяцев:** дополнительное микробиологическое исследование и проверка на легионеллу.
- В случае простоя > **1 года:** отделение от остальной системы питьевой воды, ввод в эксплуатацию только зарегистрированной монтажной компанией, необходимо микробиологическое исследование специализированной компанией.

Другие установки на трубопроводах питьевой воды:

- **Фильтр с обратной промывкой:**
 - техническое обслуживание каждые 2 месяца
 - возможно хаусмастером
- **Дозирующее устройство:**
 - техническое обслуживание каждые 6 месяцев
 - возможно хаусмастером
- **Установка для смягчения воды**
 - техническое обслуживание каждые 2 месяца
 - возможно хаусмастером

Наружные стены, фасад и защита от непогоды

Наружные стены имеют кроме фактической функции теплоизоляции также функцию звукоизоляции. В зависимости от желаемых критериев проектирования наружные стены или фасад могут быть оборудованы различными фасадными системами. Ниже представлены отдельные фасадные системы и указаны возможные риски дефектов и показаны возможности санации.

Фасады должны быть прочными. Промокший от дождя в течение дня фасад может подвергаться низким температурам ночью. И, как вы знаете, мороз взрывает любой влажный строительный материал.

Поэтому защита от дождя и влаги имеет первостепенное значение. Отсутствие водостоков или плоские крыши позволяют дождю беспрепятственно падать на фасад. При этом он не только вытягивает тепло из фасада, но и постепенно вымывает известь и другие минералы из штукатурки или из швов открытой кладки. Поэтому во время работ по ремонту крыши и фасада, необходимо проверить, имеет ли свес крыши достаточный размер или его необходимо немного увеличить.

Монолитное каменное здание

Под этим подразумевается однослойная каменная кладка, как это традиционно было в прошлом и до сих пор представляет собой один из лучших методов строительства.

Преимущество монолитной конструкции:

Она менее сложна и в долгосрочной перспективе гораздо менее восприимчива к повреждениям, чем комбинированные комплексные фасадные системы. С точки зрения строительной биологии, монолитная стена является также наиболее экологически чистым видом, так как ее легче всего утилизировать, когда здание будет снесено. (Отсутствие комплексных материалов, которые должны быть разделены или утилизированы в качестве специальных отходов). Кроме того, это важно для жителей с точки зрения климата в помещении и здоровых условий проживания.

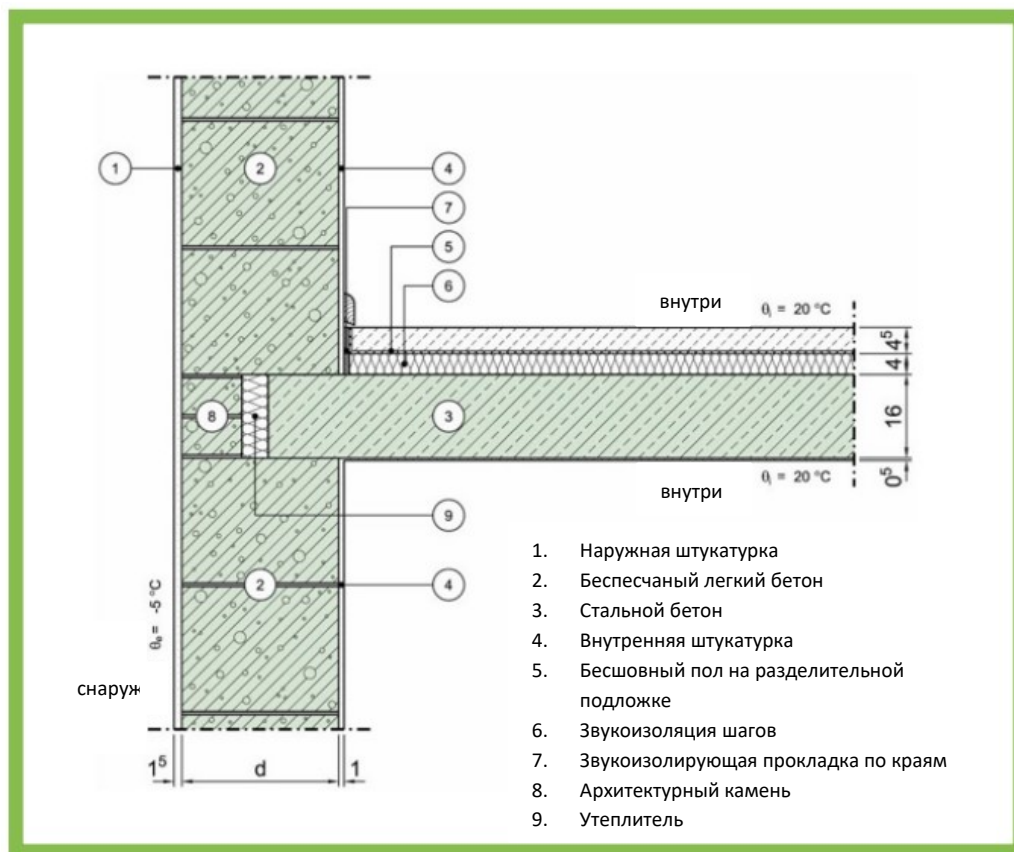


Этот метод строительства был очень популярен до 1960 года.

На основании действующих предписаний по энергосбережению (EnEV) допустима однослойная конструкция стены с высоко термоизолированной кладкой.

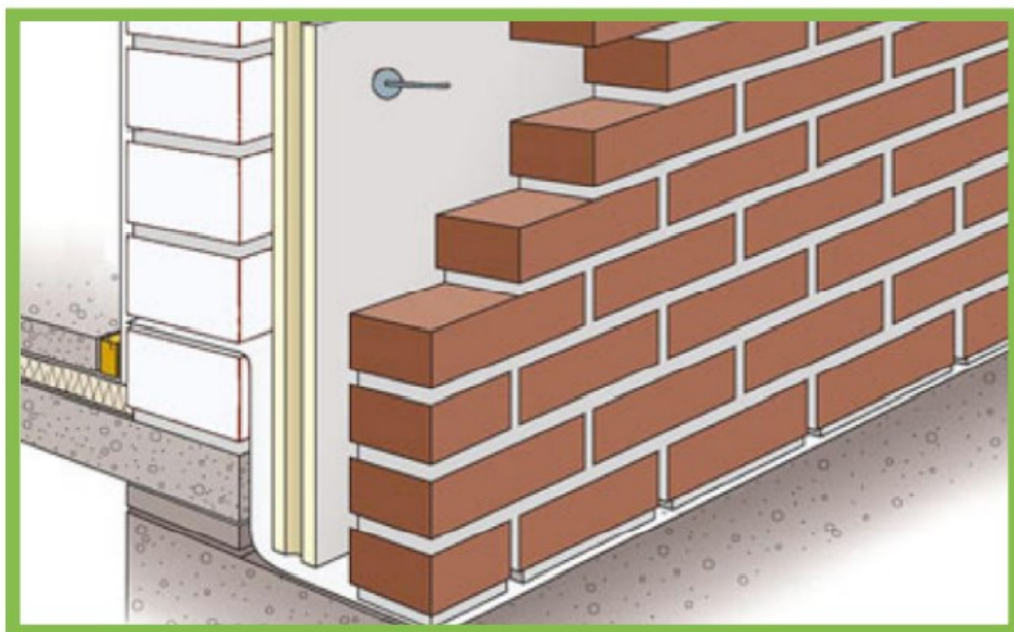
Сюда относится общеизвестная кладка из керамических поризованных блоков или Липланская кладка из керамзита. В соответствии с требованиями теплоизоляция, минимальная толщина стены должна составлять 36,5 см. Проблематичным может быть соединение потолков или других строительных элементов, таких как балки или коробки с рольставнями с внешней стеной.

Частой причиной трещин в штукатурке является изменяющаяся основа, например, между кладкой и теплоизоляцией. Поэтому при планировании здания с однослойной кладкой необходимо обеспечить создание однородной кладки. Этого можно достичь путем установки теплоизолированной облицовки в области потолка или теплоизолированных перемычек в области окон, которые снаружи состоят из того же материала, как и вся кладка. При этом условии можно добиться отсутствия повреждений штукатурного фасада на длительный срок.



Двухслойная кладка

Двухслойную кладку имеют фасады, внутренняя сторона которых представляет собой каменную кладку, затем идут слой теплоизоляции или слой воздуха и снова каменная кладка.



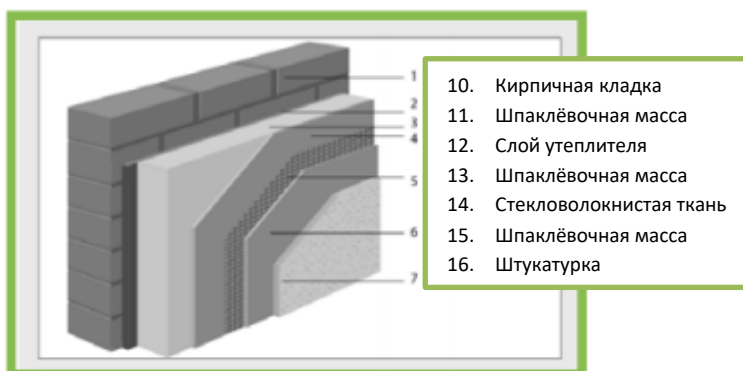
Многослойная кладка состоит из:

- несущей кладки, которая, как правило, изготавливается из силикатного кирпича размером от 17,5 до 24 см,
- фактической теплоизоляции с предшествующим уровнем вентиляции и
- внешней кладки, которая в этой конструкции обычно выполнена как клинкерная кладка.

Многослойная конструкция вентилируемой стены, особенно при выполнении наружной оболочки из клинкерной кирпичной кладки, в большинстве случаев при профессиональном исполнении представляет собой бездефектную и долговечную конструкцию.

Каменная кладка с наружными теплоизоляционными системами

В новом строительстве, а также при санации старых существующих зданий, это наиболее используемый метод строительства. Теплоизоляционные системы могут быть изготовлены из недорогого полистирола или из минеральных изоляционных плит. Здесь важно соблюдать противопожарную защиту (например, противопожарный пояс).

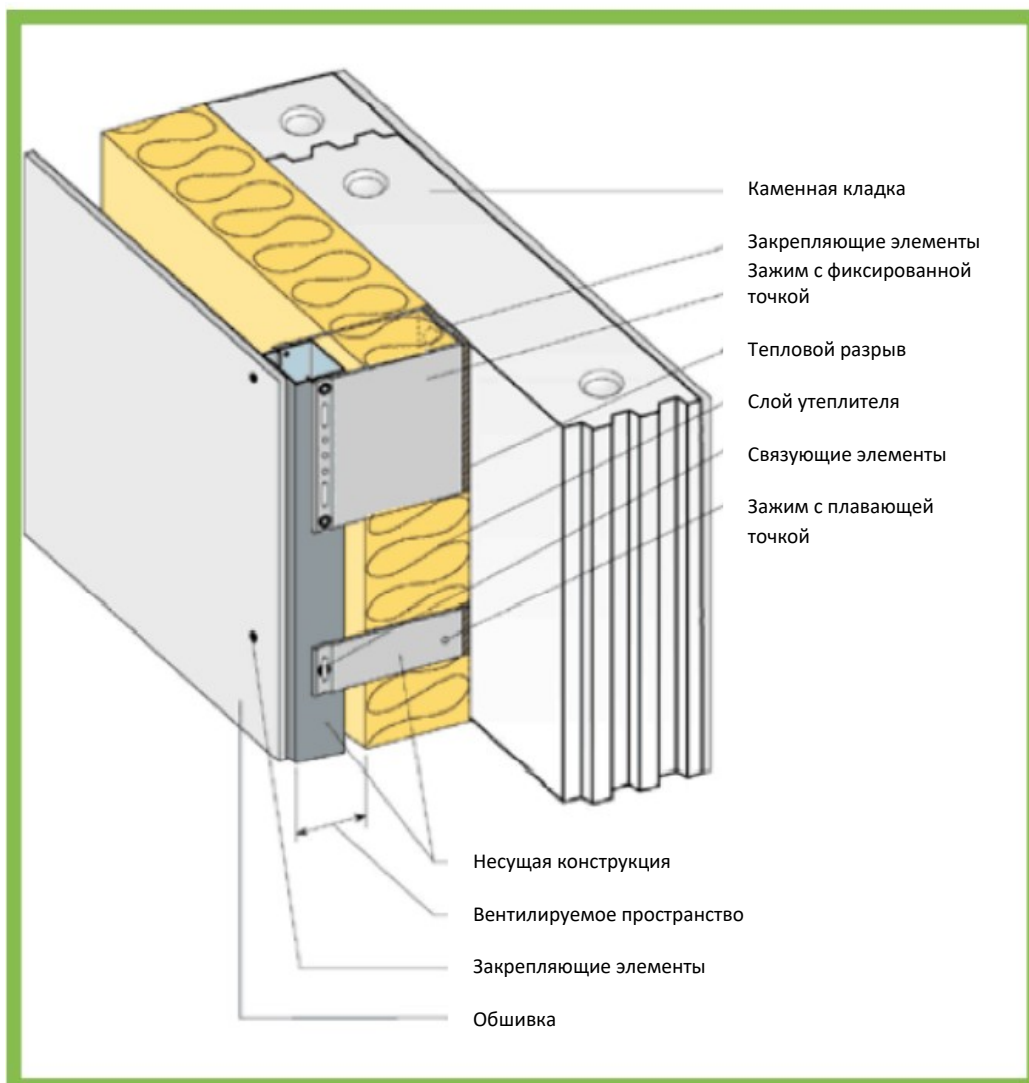


Навесные фасады

Навесной фасад на самом деле можно сравнить с фасадом с наружной теплоизоляционной системой, единственное что вместо штукатурного слоя устанавливается облицовка. Облицовка может быть изготовлена из различных материалов. Используете ли вы природный камень, дерево, металлические или пластиковые панели — это вопрос внешнего вида и, конечно же цены.

Проблема облицовки заключается в том, что ее крепление может ослабеть из-за внешних воздействий. Если панель отходит, необходимо проверить весь фасад, чтобы убедиться, что другие элементы плотно закреплены.

Преимущество заключается в том, что этот фасад не нуждается в регулярной покраске, и поэтому обходится довольно дешево в обслуживании. Однако, при установке он стоит дороже, чем обычный штукатурный фасад.



Плесневые грибки в помещениях

Эта тема является частым предметом споров между арендатором и арендодателем, так как здесь по незнанию многое может быть сделано неправильно. Недостаточно просто постоянно отапливать квартиры в холодное время года, но и необходимо их правильно проветривать, чтобы не только экономить энергию, но и избежать повреждений.

Не следует недооценивать, что неправильное проветривание и отопление ставят под угрозу здоровье, потому что это может вызвать, например, респираторные заболевания или аллергию. Видимым признаком, что это делается неправильно, является образование плесени. Лучше всего плесень развивается в помещениях с влажным воздухом и в холодных углах.

Возникновение плесени в помещениях

Плесневые грибки всегда присутствуют в воздухе в помещениях. Этого нельзя избежать, однако до тех пор, пока в квартире нет влаги, возникшей, например, в результате затопления или конденсата в углах здания, ничего не может случиться.

Плесень в помещении также всегда является гигиенической проблемой:

- неочищенные силиконовые швы в ванных комнатах
- если органические отходы не выбрасываются регулярно, быстро образуется плесень, также на молотом кофе.

Так как плесень усваивает органические вещества, она находит в зданиях широкий ассортимент, например, целлюлоза (обои, гипсокартон) или другой материал в настенных и напольных покрытиях, а также пыль и остатки грязи. Кроме строительных деталей, таких как стены, потолки, оконные рамы, плесень может повредить мебель, одежду, книги и т.д.

Плесень всегда нуждается **во влаге**.

Строительные факторы влияния:

1. из-за дефекта здания
2. путем конденсации
3. плохая буферизация влаги в строительных материалах
4. мостики холода
5. недостаточная теплоизоляция, низкое сохранение тепла
6. неправильно выполненная внутренняя изоляция

Образование плесени из-за строительных дефектов

Здесь важно найти причину проникновения влаги. Для этого необходимо назначить специалиста по диагностике строительных сооружений или оценщика. Причина должна быть немедленно устранена специализированными компаниями.

После этого места, поврежденные плесенью, необходимо профессионально отремонтировать.



Образование плесени из-за конденсата

К сожалению, это одна из наиболее распространенных причин в фонде недвижимости. В связи с растущими затратами на энергию, помещения часто не нагреваются в достаточной степени. Чтобы комнаты сохраняли тепло, окна редко открываются для проветривания.

Часто наблюдается неправильное проветривание путем откидывания окон. В таком случае в комнате не происходит никакого обмена воздухом. Влажность в помещении остается неизменной, только температура в комнате падает. Благодаря откидному положению перемычка над окном охлаждается и влажный воздух оседает там как конденсат. При постоянном откидывании окна поверхность там остается холодной и влажной. Здесь определенно появится плесень.

Влага в квартирах является нормой. Люди дышат, готовят, принимают душ и производят таким образом пар. Цветы и растения также повышают влажность воздуха в помещении.

В определенной степени воздух в помещении может поглощать образующийся таким образом водяной пар – но его аккумулирующая способность ограничена.



Воздух может впитывать влагу как влажность воздуха только до так называемой **точки росы**. При добавлении дополнительной влаги и превышении точки росы влага оседает на самых холодных поверхностях помещения в виде конденсата. Холодные места в помещении — это, например, "мостики холода". К ним относятся такие компоненты, как потолочные и бетонные плиты или бетонные столбы, которые находятся в прямом контакте с наружным воздухом. Особенно

в холодное время года они имеют низкую температура поверхности по сравнению с поверхностями других соседних строительных элементов.

Для того, чтобы повлиять на этот эффект мостика холода, обусловленный строительной физикой, можно улучшить теплоизоляцию холодных компонентов здания и, таким образом, повысить температуру поверхности стен внутри помещения в холодное время года. Однако иногда недостаточно изолированы не только отдельные компоненты. В старых зданиях это может касаться полностью всех наружных стен, которые имеют недостаточную теплоизоляцию.

Если это так, то теплоизоляционные свойства наружных стен необходимо улучшить посредством нанесения утеплителя.

Если строительные материалы на протяжении долгого времени подвергаются воздействию влаги или чрезмерно влажному воздуху, на них может образоваться плесень.

*Материал предоставлен Кристианом Томасом,
тренером Европейского образовательного центра экономики жилищного
хозяйства и недвижимости (ЕБЦ), г. Бохум, Германия 2020 г
Перевод из брошюры «Хаусмастер» (нем. Objekt Betreuer)*