



## 주택 유지보수 주택 소유자의 재산 보호를 위한 점검표

대부분의 뉴질랜드 사람들에게 있어 집은 자신의 최대 투자자산이므로 이를 잘 보호하는 것이 중요합니다.

평소에 유지보수를 잘 해 두면:

- 주택안전과 보안유지에 도움이 되고
- 본인과 가족의 건강한 생활이 확보되고
- 문제가 악화되어 더 큰 일로 발전하기 전에 바로잡을 수 있어 금전적 출혈을 막고
- 자기 재산을 보호할 수 있습니다.

많은 현대식 주택은 '저 유지보수형' 이라고 하지만 그렇다고 해서 유지보수를 전혀 하지 않아도 된다는 뜻은 아닙니다. 그런 집은 없습니다.

주택 유지보수 작업에 대한 실용적이고 알기 쉬운 안내정보는 소비자 보호원과 건축주택부의 공동 웹사이트 [www.consumerbuild.org.nz](http://www.consumerbuild.org.nz)에 나옵니다.

### 주택 유지보수란?

주택 유지보수 작업에는 정기청소로부터 수리, 교체에 이르는 모든 것이 포함됩니다. 수도꼭지가 새는 것을 고치기 위해 와셔를 교체하는 간단한 일일 수도 있고 집 전체에 새로 페인트를 칠하는 큰 일일 수도 있습니다.

### 유지보수를 하는 가장 바람직한 자세

자기가 사는 집이든 세를 놓은 집이든 유지보수는 주로 다음 네 가지 측면에서 접근합니다.

- 문제예방을 위해 정기적으로 처마홈통을 청소하는 등 예방적인 차원의 유지보수 작업을 실시
- 사소한 문제가 큰 일로 발전하는 것을 막기 위해 필요한 대로 수리 또는 교체 작업을 실시
- 새로 페인트를 칠하거나 지붕을 바꾸는 작업 등 대폭적인 유지보수 공사에 대한 준비를 해둬으로써 필요한 예산과 시간을 미리 확보

- 비상시에 대비 - 수도, 가스, 전기의 차단 위치와 방법을 알아 두고, 세를 놓은 경우에는 세입자에게도 이를 알려 줌

### 스스로 해결하는 방법과 전문업체에 의뢰하는 방법

페인트를 칠하고 깨진 유리창을 가는 것과 같은 기본적인 유지보수 작업이나 수리는 본인이 직접 해결할 수 있겠지만 그래도 자신의 한계를 알아야 합니다. 스스로 처리하려 했다가 문제가 악화되어 결국 비싼 비용을 들이게 되니 차라리 처음부터 기술자에게 맡겨 올바르게 고치는 편이 낫습니다. 가스, 배관, 하수구, 일부 전기배선 작업 같은 일은 유자격 기술자만 할 수 있게 법으로 정해져 있습니다. 2010년 11월부터 특정 건축공사는 인가업체가 감독 또는 시공해야 합니다.

본인이 직접 유지보수 작업을 하는 경우, 다음과 같은 안전 유의사항을 지키도록 합니다.

- 전기배선 가까이에서 작업을 할 때에는 전원을 내림
- 사다리를 쓰기 위험한 위치라면 발판 가설물을 설치

### 소유자 협의회(Body corporate)가 모든 유지보수 작업을 맡아 처리해 주나?

소유자 협의회가 있는 아파트나 타운하우스에 거주하는 경우에는 본인이 직접 할 수 있는 외부 유지보수 작업이 있다 하더라도 그 정도가 제한적일 가능성이 많습니다. 그러므로 자신의 공동주택을 잘 관리하는 최선의 방법은 소유자 협의회 운영에 적극 참여해서 장기적인 유지보수 프로그램을 마련하고 충분한 예산을 확보하여 건물 상태를 양호하게 유지하도록 하는 것입니다.

## 주요 유지보수 사항

### 습기

뉴질랜드 주택의 주된 문제점 가운데 하나는 실내에 습기가 많이 차고 잘 빠져 나가지 않는 것입니다. 습기 찬 집은 건강에 좋지 않고 난방을 하기가 어렵습니다.

끈질긴 이 습기는 다음과 같은 방법으로 대처할 수 있습니다.

- 단열(바닥 밀, 천장, 벽)
- 환기(욕실과 부엌의 환풍기, 창문, 제습기나 강제 환기 시스템, 통풍구 등을 사용)
- 난방(실내온도를 적어도 16도로 유지)
- 무연통 가스 히터를 전기 히터나 연통 가스 히터로 교체

과도한 실내습기는 그 악영향을 해소함과 동시에 원인도 찾아 함께 해결해야 합니다. 과도한 습기는 누수 파이프나 습기 응결이 원인이거나 샤워실 또는 욕조에 물이 넘쳐 발생할 수 있습니다. 빗물 누수로 습기가 많이 생기기도 하는데 이 경우에는 대대적인 보수공사가 필요할 수 있습니다.

1990년대 초 이후에 신축 또는 증개축을 한 집에 곰팡이나 물 얼룩이 생기고 곰팡내가 나는 것은 빗물 누수의 첫 징후일 수 있으므로 면밀히 조사할 필요가 있습니다. 자기 집의 설계형태나 건축 방식 때문에 누수가 우려되는 주택 소유자는 조기에 전문가의 자문을 구해야 합니다.

누수 문제를 찾아내고 대처하는 것과 관련된 실용적인 안내정보는 웹사이트 [www.consumerbuild.org.nz](http://www.consumerbuild.org.nz)에 나옵니다.

누수 주택은 신속하고 올바르게 보수해서 더 이상의 피해가 발생하지 않도록 하는 것이 중요합니다. 조기에 제대로 보수나 교체 작업을 하면 피해를 최소화해서 비용과 생활불편을 줄일 수 있습니다.

누수 가능성이 있는 렌트 집의 주인은 정기적으로 주택 점검을 하고 세입자에게 누수 피해의 징후가 보이는 즉시 알려 달라고 말해 두십시오.

### 벽

일체형(Monolithic) 외장재로 마감한 현대식 주택은 흔히 '저 유지보수형' 주택으로 팔리지만 대부분의 이런 특수 외장재는 나무널(Weatherboard) 집보다 더 많은 유지보수를 필요로 합니다. 이런 외장재는 일정한 기간마다 세척하지 않으면 제품 보증을 받지 못하기 때문에 미리 제조업체에 문의해 관리요령을 확인해 두도록 합니다. 항상 제조업체의 권장사항에 따르십시오.

주택이 바닷가 근처에 있거나 벽체가 빗물에 잘 씻겨지지 않게 가려진 경우에는 외벽을 주기적으로 세척하는 것이 특히 중요합니다. 부드러운 솔과 저압 호스로써 외벽을 씻어내도록 하십시오. 고압 물 분사기는 외장재에 손상을 입히고 틈새나 이음매를 통해 물을 침투시킬 수 있으므로 사용하지 않도록 합니다.

1990년대 초 이후에 건축되었고 누수 위험성이 조금이라도 있는 집이라면 유지보수 점검에 각별한 주의를 기울여야 합니다. 적어도 1년에 한 번씩 외벽 상태를 세심하게 검사하되 특히 다음과 같은 곳이나 흔적이 있는지 잘 살펴 봅니다.

- 물이 골조 안으로 들어갈 수 있는 부위
- 이미 물이 들어간 흔적

물은 구멍, 균열, 느슨한 외장재, 불충분하거나 부정확하게 설치된 비흘림판, 설치물(TV 안테나 등), 분리된 이음매, 문과 창문 둘레, 봉인이 훼손된 부위, 물 웅덩이가 생길 수 있는 외벽 지점을 통해 들어갈지 모릅니다. 외장재 내부로 물이 흠뻑 스며든 흔적이 있지 않은지 잘 살펴 보십시오. 이런 흔적은 흔히 외벽 아래쪽 가장자리를 따라 거무스름하게 변색된 자국으로 나타납니다.

관심을 기울여야 할 취약 지점:

- 수리나 교체를 해야 하는 수밀(Weatherseal) 코팅
- 주택의 모든 외장 벽체가 잔디나 정원 지상에서 최소한 175 mm, 포장 지면에서는 100 mm 이상 올라와 있는지 확인
- 퍼골라(Pergola), 외팔보 데크, 제대로 설치되지 않아 문이나 창을 보호하지 못하는 비흘림판(방수 띠), 틈새가 밀폐되지 않았거나 비흘림판이 없는 전기 계량기를 확인
- 볼트, 나사, 난간, TV 안테나가 외장재를 뚫고 들어간 지점을 확인

### 벽돌집

대부분의 벽돌집은 목재 골조와 외벽 사이에 빈 공간을 두고 미장 붙임 벽돌로 마감한 구조입니다. 외벽 기초 위에 뚫린 배수 구멍이 흙이나 식물에 의해 막혀 있지 않은지 주기적으로 확인할 필요가 있습니다. 절대로 목재 골조와 벽돌 사이의 빈 공간이 단열재로 채워지는 일이 없도록 하십시오. 스며든 빗물이 빠지지 않아 피해가 발생할 수 있습니다.

### 콘크리트 블록 주택

대부분의 견고한 콘크리트 블록 주택은 철근 보강 하에 블록을 쌓아 올려 짓습니다. 외벽을 방수 코팅으로 마감해서 물이 안으로 들어가지 못하게 막는 형태이므로 이 코팅을 잘 관리하지 않으면 안됩니다. 코팅은 페인트로 하기도 하고 페인트를 칠한 회반죽으로 하기도 합니다.

### 발코니와 데크

아파트 및 여러 현대식 주택에 흔한 폐쇄형 또는 밀봉식 데크나 발코니는 배수가 잘 이루어지는 설계와 정기적인 유지보수가 필요합니다. 바닥을 약간 경사진 구조로 해서 빗물이 선홍통 같은 집수점으로 모여들게 만들고, 낙엽이나 기타 오물로 배수구가 막히는 일이 없도록 평소에 잘 관리해야 합니다.

견고한 벽으로 둘러싸인 발코니에 누수가 발생하는 경우가 종종 있으므로 부식, 부풀어 오름, 균열, 볼트나 비흘림판 주변의 녹이 보이지 않는지 자주 점검할 필요가 있습니다.

### 지붕

1년에 한 번씩 지붕과 굴뚝, 비흘림판(취약지점을 보호하는 방수 띠)의 상태를 살펴서 혹시 어떤 문제가 진행되고 있지 않은지 확인해야 합니다. 주목해서 살펴볼 문제는 부식되거나 떠들린 비흘림판, 부스러지는 굴뚝 모르타르 등과 같은 것입니다. 길게 드리워진 나뭇가지에 닿아 지붕이 손상될 수 있으므로 집 주변의 나무에 대해서는 가지치기를 해두는 것이 좋습니다. 지붕 자재에 대한 특별한 유지보수 요건이 있는지 해당 제조사에 확인해 보십시오. 예를 들어, 도포식 방수막은 6~8년마다 다시 칠해야 합니다.

### 배수로 및 처마홈통

배수구가 막히거나 훼손되면 심각한 범람 피해가 야기될 수 있으므로 문제를 알게 되는 즉시 전문 업체에 의뢰해서 수리해야 합니다. 나무 뿌리는 배수 토관을 갈라지게 하는 원인이 될 수 있기 때문에 뿌리가 광범위하게 뻗어나는 나무를 심을 때에는 식목 장소를 잘 선정하도록 합니다. 처마홈통이나 물받이는 낙엽이 쌓여 막히기 쉬우므로 적어도 1년에 한 차례씩, 특히 가을철에 청소를 할 필요가 있습니다.

**뒷면의 요약 점검표를 참고하십시오.**

### 속지사항:

- 예방적 차원의 정기 유지보수 작업을 계획
- 새로 페인트를 칠하는 작업 등 대폭적인 유지 보수 공사에 대비한 예산을 미리 확보
- 문제가 악화되는 것을 막기 위해 지체없이 보수작업을 실시
- 수도, 가스, 전기의 차단 방법과 다시 안전하게 공급되도록 하는 방법을 알아두기
- 자신의 한계를 알기 - 필요한 경우 전문 기술자에게 의뢰
- 전문 기술자만 할 수 있게 법으로 정해진 작업이 어떤 것인지 알아두기
- 소유자 협의회의 유지보수 계획 수립에 참여
- 주택을 단열, 환기, 난방시킴으로써 습기 문제를 극복
- 곰팡이나 물 얼룩 등 누수가 의심되는 징후가 있지 않은지 확인
- 집 외장재의 유지보수 요건을 이해하고 준수
- 정기적으로 외벽을 점검해서 빗물 침투 흔적이 있는지 확인
- 난간벽으로 둘러싸인 발코니나 데크의 배수구가 막히는 일이 없도록 관리
- 1년에 한 번씩 지붕 점검
- 정기적으로, 특히 가을철에 처마홈통이나 물받이를 청소
- 유지보수 작업을 할 때 각별히 안전에 유의

주택 유지보수 작업에 대한 실용적이고 알기 쉬운 안내정보는 소비자 보호원과 건축주택부의 공동 웹사이트 [www.consumerbuild.org.nz](http://www.consumerbuild.org.nz)에 나옵니다. 또 이 웹사이트에는 주택 구입과 신축, 증개축에 대한 유용한 정보가 수록되어 있습니다.