

# РУКОВОДСТВО ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ДОМА ИЗ КЛЕЕНОГО БРУСА

## 1. Правила ухода за фундаментом

**Фундамент** - это основа и опора Вашего дома. Если за ним правильно ухаживать, то он прослужит Вам многие года. Для обеспечения надлежащей эксплуатации фундамента и элементов конструкций необходимо своевременно выполнять следующий комплект мероприятий:

- Обеспечить ДОСТУП ВОЗДУХА в вентиляционные каналы фундамента (продухи) при положительной температуре воздуха;  
В зимний период вентиляционные каналы фундамента (продухи) необходимо ПЛОТНО ЗАКРЫВАТЬ, во избежание попадания влаги и образования наледи;
- В течение 6 (шести) месяцев с даты приемки работ, предусмотренных Договором, обеспечить отвод атмосферных осадков от фундамента по всему периметру (УСТРОЙСТВО ОТМОСТКИ по периметру фундамента минимальной шириной в 100 см, УСТАНОВКА ОТЛИВОВ на фундамент, организация ЛИВНЕВОЙ канализации и т.п.), во избежание подмывов под него и осаднения грунта, от дождевых осадков.
- Выполнить работы по монтажу дренажной системы не позднее 6 (шести) месяцев с даты приемки работ, предусмотренных Договором.
- НЕ ДОПУСКАТЬ срезки или подсыпки грунта вокруг здания;
- СОХРАНЯТЬ в исправном состоянии отмостку;
- ИСКЛЮЧАТЬ скопления воды у здания, а тем более подтопление фундамента;
- ПРОВОДИТЬ другие меры, предусмотренные инструкцией по эксплуатации.
- ОСОБЕННО ОПАСЕН обильный полив зеленых насаждений вблизи зданий, т.к. нередко это приводит к повышению уровня грунтовых вод и изменению условий работы основания, а вслед за ним и фундамента.
- В зимний период необходимо УБИРАТЬ снег и лёд на открытых частях дома (фундамент, отмостка), поддерживать надлежащее техническое состояние.

## 2. Правила ухода за стеновым комплектом.

Прочность, надежность, технологичность - все эти качества без сомнения присущи современным домам из качественного клееного бруса. Но несмотря на это, для того чтобы дом служил долго и оставался надежным, необходимо ухаживать за ним и соблюдать правила эксплуатации:

- Одним из самых важных правил эксплуатации дома из клееного бруса – это СОБЛЮДЕНИЕ ТЕМПЕРАТУРНОГО РЕЖИМА. Основной причиной ПОЯВЛЕНИЯ ТРЕЩИН и даже ДЕФОРМАЦИИ СТЕН дома является неравномерный нагрев в период первого отопительного сезона, поэтому так важно обеспечить медленный, ровный, «щадящий» прогрев нового дома.

Целесообразно, в первый отопительный год, поддерживать температуру НЕ ВЫШЕ +20 градусов Цельсия.

- Система отопления должна быть настроена таким образом, чтобы скорость повышения температуры в доме НЕ ПРЕВЫШАЛА 1 градус Цельсия в сутки. Так же необходимо отметить, что в домах мансардного исполнения, из-за особенностей планировки, второй этаж ПЕРЕГРЕВАЕТСЯ, что необходимо учитывать при первом пуске отопительной системы, во ИЗБЕЖАНИЕ ПЕРЕГРЕВА внутренней части стен и резкого падения влажности в доме. Мощность отопительного котла следует увеличивать ПОСТЕПЕННО, следя за тем, чтобы температура во всех помещениях повышалась ОДИНАКОВО.
- Рекомендованная температура в помещениях деревянного дома должна находиться В ПРЕДЕЛАХ от **+18 до +22 градусов Цельсия**, ВЛАЖНОСТЬ воздуха **45%-65%**.
- В зимний период температура внутри дома НЕ ДОЛЖНА ОПУСКАТЬСЯ **+10/-12 градусов Цельсия**. В случае если вам необходимо прогреть дом до более комфортной температуры, то мощность отопительного котла следует увеличивать ПОСТЕПЕННО, не более 1 градуса Цельсия, следя за тем, чтобы температура во всех помещениях повышалась ОДИНАКОВО.

Несмотря на то, что строения из клееного бруса дают усадку значительно меньшую, чем другие деревянные срубы, усадка присутствует и СОСТАВЛЯЕТ от 1.5%. Полная усадка строения происходит В ТЕЧЕНИИ 1,5-2 лет после сборки. В связи с этим следует обратить внимание на следующие рекомендации:

- В конструкции дома предусмотрены металлические резьбовые ШПИЛЬКИ и усадочные ЭЛЕМЕНТЫ, поэтому, после принятия строения в эксплуатацию, необходимо регулярно ВЫРАВНИВАТЬ УСАДКУ ДОМА. Данные мероприятия проводятся для профилактики возникновения и закрытия существующих ЩЕЛЕЙ между брусками ДО ПОЛНОЙ УСАДКИ дома. **Рекомендуем Вам получить консультацию у специалиста и заказать техническое обслуживание.**
- Каркасные перегородки и другие жесткие конструкции внутренней отделки необходимо крепить к брусковым стенам только с помощью скользящих элементов для исключения зависания бруса при усадке.
- В срок не позднее 1 (одного) месяца с даты приемки работ, предусмотренных Договором, необходимо установить отливы по периметру стенового комплекта для предотвращения скопления воды в местах опирания стенового комплекта на фундамент, и, как следствие, гниения деревянных деталей.
- Помимо соблюдения температурного режима и регулярного обслуживания усадочных элементов дом из клееного бруса нуждается в регулярном ПРОВЕТРИВАНИИ, во избежание появления синевы и грибка
- Деревянным конструкциям требуется СВОЕВРЕМЕННЫЙ УХОД, защита от вредного воздействия солнечных лучей, влаги, грибка и атмосферных воздействий. Для этого необходимо ОБРАБАТЫВАТЬ древесину специальными защитными составами, красками или маслами. В срок не позднее 3-х месяцев с даты приемки работ, предусмотренных Договором, необходимо произвести работы по защите лакокрасочным покрытием внешних ламелей бруса, а также защите торцов и перерубов руководствуясь рекомендациями инструкции производителя защитного состава. Все защитные составы имеют ограниченный срок действия и требуют возобновления покрытия через 3-5 лет, в зависимости от рекомендаций их производителя и интенсивности атмосферного и иного воздействия. Перед повторной

покраской влажность древесины должна быть менее 20%. До окрашивания нужно удалить отстающую "старую" краску и очистить поверхность.

- В зимний период необходимо УБИРАТЬ снег и лёд на открытых частях дома (балконы, террасы, веранды), поддерживать надлежащее техническое состояние КРОВЛИ И ВОДОСТОЧНОЙ СИСТЕМЫ.

### **3. Правила ухода за кровлей и водосточной системой**

ПРАВИЛЬНЫЙ УХОД за кровлей позволяет значительно увеличить срок службы всего строения. Для этого необходимо соблюдать рекомендации по эксплуатации кровельного покрытия, которые приведены ниже.

- В зимний период НЕОБХОДИМО ОЩИЩАТЬ крышу от излишков снега. Для его уборки на крыше необходимо применять наиболее безопасный инструмент (пластиковые или деревянные лопаты), так как в процессе очистки кровельное покрытие может быть легко повреждено. Особенно тщательно рекомендуется убирать снег В МЕСТАХ УСТАНОВКИ мансардных окон, примыканий к дымовым трубам и вентиляционным каналам.
- В весенний период, после таяния снега и сосулек, необходимо ПРОВЕРИТЬ КРЕПЛЕНИЕ желобов и труб водосточной системы, так как возможны ИХ ПОВРЕЖДЕНИЯ из-за схода снега льда, а также проверить кровельное покрытие на наличие различных повреждений и дефектов, таких как сколы, трещины, дыры и т.д. В случае обнаружения каких-либо ДЕФЕКТОВ покрытия их необходимо устранить в кратчайшие сроки.
- В ОСЕННИЙ период, после окончания листопада следует, провести ПРОВЕРКУ всех водостоков дома, очистить их от опавшей листвы и мусора. Если рядом с домами растут деревья, необходимо удалить ветви, которые могут повредить кровлю при сильном ветре.
- После внешнего осмотра стоит ПРОВЕРИТЬ кровлю изнутри, т.е. осмотреть чердак и мансарду на счет протечек. Если каркас кровли (обрешетка) влажная, или имеются потемневшие участки или очаги плесени – это первый признак того, что кровельное покрытие ПОВРЕЖДЕНО и требует РЕМОНТА. Данные работы должны выполняться опытными специалистами.

### **4. Правила ухода за лакокрасочным покрытием**

- В теплый период (температура воздуха не ниже +5 градусов Цельсия), брусовую часть дома и деревянные детали каркаса необходимо ОБРАБОТАТЬ специальными составами, для предохранения древесины ОТ СИНЕВЫ и дополнительной огне- и биозащиты.
- В дальнейшем, дом снаружи, необходимо покрыть составом для защиты от атмосферных воздействий и для увеличения долговечности дома.
- Снаружи и внутри жилой дом покрывается декоративно-защитным составом для дерева, защищающим его от атмосферных воздействий (осадки, ультрафиолет). Все защитные составы имеют ограниченный срок действия и требуют возобновления покрытия через 3-5 лет, в зависимости от рекомендаций их производителя и интенсивности атмосферного и иного воздействия.
- Перед повторной покраской влажность древесины должна быть менее 20%. До окрашивания нужно удалить отстающую "старую" краску и очистить поверхность.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ НА ТО, ЧТО:

- Покраска и антисептирование древесины НЕ ИСКЛЮЧАЮТ появление ТРЕЩИН на бруссе.
- Трещины НЕ СЧИТАЮТ ДЕФЕКТОМ бруса.

## **5. Правила ухода за элементами отделки**

- Все дома подразделяются по способу их эксплуатации на дома для сезонного проживания (дачные дома) и на дома для постоянного проживания. В домах для сезонного проживания невозможно добиться соблюдения рекомендуемого температурного режима и относительной влажности не более 60%. В связи с этим «Подрядчик» БЕРЕТ НА СЕБЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА за качество профильных детали из древесины (вагонка, доска пола, плинтус и др.) только НА МОМЕНТ СДАЧИ ДОМА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.
- В домах для постоянного проживания ОБЯЗАТЕЛЬНО делается система отопления и организовывается постоянно поддерживаемый необходимый ТЕМПЕРАТУРНЫЙ РЕЖИМ в помещениях (подробнее про температурный режим смотрите в разделе «правила ухода за стеновым комплектом»).
- Отделочные работы производятся только после монтажа и ввода в эксплуатацию системы отопления в доме.
- Работы по отделке должны выполняться с учетом технологических зазоров на усадку между элементами отделки и конструкцией стенового комплекта, а также перекрытий и кровли, в размере 3-4 % от высоты конструкции.
- Отделочные работы должны выполняться только с использованием скользящих креплений. Не допускается жесткое крепление элементов отделки к стеновому комплекту.
- Все профильные детали из древесины, а именно террасы/балконы, террасная доска и др. НЕОБХОДИМО ПОКРЫТЬ защитными составами или обработать специальными пропитками в срок не позднее 3 (трех) месяцев с даты завершения монтажа деревянных элементов.

## **6. Правила ухода за окнами и дверными изделиями**

Обеспечивая уход за стенами дома из клееного бруса, не стоит пренебрегать уходом за окнами. Они тоже в полной мере относятся к конструкциям, защищающим обитателей дома от холода, ветра и осадков.

- Удалить защитную пленку не позднее двух недель после монтажа изделий.
- При выполнении отделочных работ необходимо обеспечить защиту поверхности стеклопакетов, резиновых прокладок и фурнитуры от попадания строительных материалов, а также от механических повреждений.
- При появлении загрязнений и оседании пыли производить очистку. При этом не использовать чистящие средства, в состав которых входят растворители и абразивные материалы.
- Не продолжать эксплуатацию изделий при выявлении неисправности механизма.
- Не перегружать створки/двери дополнительной нагрузкой.
- Не вставлять никаких предметов между створкой/дверью и косяком.
- Производить регулировку дверных петель не реже двух раз в год.
- В процессе эксплуатации необходимо регулярно осматривать дренажные отверстия и, при необходимости, очищать их от загрязнения.
- Запрещается прикладывать чрезмерные усилия к элементам изделий.

- Не допускается механическое воздействие на стеклопакеты.
- Осуществлять эксплуатацию москитных сеток только в летний период.
- Проводить очистку водостоков мансардных окон не реже 1 раза в 6 месяцев.

#### ВОЗМОЖНЫЕ ДЕФЕКТЫ ПРИ НЕПРАВИЛЬНОМ ОБСЛУЖИВАНИИ ДОМА:

1. Потеря геометрии стен и перерубов.
2. Образование зависаний бруса (щели).
3. Выпуклость конька, порыв мягкой кровли, протечка кровли, потеря уклонов на водосточной системе и их протекание.
4. Отклонение от вертикали стоек любых пристроек (крыльцо, терраса).
5. При несвоевременном обслуживании шпилек и усадочных элементов возможно вдавливание гаек на шпильках в первый венец, что приводит к невозможности их регулировки и неконтролируемой усадке сруба.
6. Возможна деформация каркасно-щитовых перегородок и отделки на ней.
7. Покраска и антисептирование древесины НЕ ИСКЛЮЧАЮТ появление ТРЕЩИН на брус.

Необходимо проводить Техническое обслуживание (ТО) Объекта в соответствии с Паспортом дома ООО «НАРХОЗСТРОЙ» на основании договора, подписанного сторонами.

Надлежащее исполнение вышеуказанных рекомендаций поможет Вам обеспечить максимально комфортное проживание, позволит обеспечить гарантийные обязательства и длительный срок службы объекта.