

초기 입주 아파트 시설관련 인수인계 주의사항

조금이나마 도움이 되었으면 합니다.

부족한 점 많으니 이해 바랍니다. 항목별로 하이퍼 링크와 책갈피 작업(바로가기)이 되어 있습니다.

목 차

- [1. 시공사 및 시행사 담당자 파악](#)
- [2. 현장의 구조 및 타 아파트와의 특이 사항 파악](#)
- [3. 시설관련 기초지식 파악\(시작부터 끝까지 개소 및 종류 파악\)](#)
- [4. 시공 및 시행사와의 사전 협의 및 기초사항 인수](#)
- [5. 공용부분 열쇠 인수에 관한 건](#)
- [6. 도면 및 법정 인수서류 인계](#)
- [7. 옥외 시설물 배치 및 수량 등 인수인계](#)
- [8. 시설물 인수인계 공통 사항](#)
- [9. 비상방송설비](#)
- [10. CCTV 설비](#)
- [11. 원격감침 설비](#)
- [12. CATV 설비\(디지털장비 포함 확인\)](#)
- [13. 정보통신설비\(전화 및 인터넷\)](#)
- [14. 화재수신기 등 소방 전기설비](#)
- [15. 흡오토설비](#)
- [16. 자동문설비\(지상, 지하 포함\)](#)
- [17. 차량게이트설비](#)
- [18. 지하주차장 입,출차 경광등 설비](#)
- [19. 무선보조시스템](#)
- [20. 승강기설비](#)
- [21. 수변전 판넬](#)
- [22. 발전기 설비](#)
- [23. 분전반\(전력 및 동력판넬\) 설비](#)
- [24. 컴퓨터 순찰시스템](#)
- [25. 조명제어 설비](#)
- [26. 전력감시제어 설비](#)
- [27. 승강기감시제어](#)
- [28. 급수설비\(부스터\)](#)
- [29. 정수\(음용수\)설비](#)
- [30. 중앙감시설비\(급수\)](#)
- [31. 소방관련 펌프](#)
- [32. 소방기계설비](#)
- [33. 배수설비](#)
- [34. 급배기휀 설비](#)
- [35. 세대부분](#)
- [36. 계단부분](#)
- [37. 동지하 및 지하주차장 부분](#)
- [38. 이 외 주의사항](#)

1. 시공사 및 시행사 담당자 파악 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 담당자의 전공 및 직책 등
- 2) 감리자의 의견 등(시공시 사건 등)
- 3) 현장 시공시 특이 사항 파악
- 4) 주요공정 하청 시공담당자 소개 받기(전기, 설비, 소방 등)

2. 현장의 구조 및 타 아파트와의 특이 사항 파악 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 동 및 공용 건물 위치 및 배치 확인
- 2) 옥탑 및 계단부분, 공용 공간 등 파악
- 3) 지하부분 창고 등 각종 룸 파악(현장외부 및 도면 등에 명기, 미비 명판 요청)
- 4) 각종 판넬 위치 파악(전기, 통신, 소방 등)
- 5) 각종 설비류 위치 파악(배수펌프, 소방밸브 등)

3. 시설관련 기초지식 파악(시작부터 끝까지 개소 및 종류 파악) [목차로 돌아가기](#)

- 1) 전기시설: 인입주~맨홀~수변전계통~동 인입 전력 및 동력반~계량기(공용 및 세대)~부하(세대 및 공용)
- 2) 급수설비: 상수도 메인계량기~저수조 인입배관~저수조 인출배관~급수펌프 설비~동 인입배관~세대 및 공용수전
- 3) 소방설비: 감지 및 수동신호 설비~메인 및 보조 수신설비~각종 출력 설비
- 4) 통신설비: 국선 메인단자반~동 메인단자반~계단 보조 단자반~세대 중간 단자반~세대 및 공용단자

4. 시공 및 시행사와의 사전 협의 및 기초사항 인수 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 비상 연락망 협조요청(전기, 설비, 소방 등) 및 운용에 관한 인수 일정 협의
- 2) 입주시 시설물 보호에 관한 관리사무소 사전 지식 요구
- 3) 입주시 세대 시설 및 설치물, 지급품 등 점검에 대한 주체
- 4) 입주시 전기, 상수도 초기 검침 및 부과에 관한 건 등
- 5) 입주 예정기간 내의 공용요금(전기, 상수도 등)에 관한 납부 주체 및 그 외 사항 결정

5. 공용부분 열쇠 인수에 관한 건 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 주요시설물(관리동, 전기실, 기계실 등) 인수 일자 협의
- 2) 인수 열쇠의 여유수량 조사
- 3) 각종 마스터 키 인수(통신판넬, 전기판넬, 지하 공용부, 건물 외부 출입구 등)
- 4) 도면 검토(강화문 등 각동 도어) 후 2차 열쇠 인수 합의
- 5) 분실 또는 파손품 교체 요구

6. 도면 및 법정 인수서류 인계 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 도면: A1, A4, CD(캐드 및 그림파일), 이외 마이크로 필름 등
- 2) 각종 준공 도서(시방서, 허가서, 요청공문, 검사서류, 각종필증 등)

7. 옥외 시설물 배치 및 수량 등 인수인계 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 조경시설물(자전거 보관대, 벤치, 각종 휴지통 등)
- 2) 옥외 설비(전기부분, 설비부분, 건축 및 토목 부분, C/T box 등)

8. 시설물 인수인계 공통 사항 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 작동사항 교육 실시 및 2차 교육 일정 협의
- 2) 매뉴얼 및 사용설명서, 셋팅CD 등 인수(최소 2부 이상)
- 3) 각종 안내판(기본작동법, 장비 세부명판, 기본 셋팅 데이터) 취부
- 4) 소모품 등 여유부품 지원에 관한 건
- 5) 전문 툴(공기구) 지원에 관한 건
- 6) 사고시 비상연락처 및 사무실 담당자 연락처 확보(명함)
- 7) 유,무상 서비스 지원에 대한 내용 협의
- 8) 고장시 원인 파악 및 응급 대처법 교육
- 9) 초기 셋팅(부팅) 및 설정법 교육
- 10) 주요부품, 소모품, 유지비 등 예산관련 금액 확보
- 11) 각종 장치(판넬, 룸 등)에 대한 시건장치(실린더, 마스터 키 등) 확인
- 12) 위 사항에 대한 내용은 서면 작성 보관

9. 비상방송설비 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 각종 방송법(전체방송, 부분방송, 녹음방송, 화재 등 비상방송, 외부기기연결)
- 2) 이외 특수 기능 설명
- 3) 마이크 및 마이크 대 설치
- 4) 옥외 방송 송출 스피커 위치 확인(놀이터, 주차장, 경비초소, 당직실 등)

10. CCTV 설비 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 기본 녹화 설정
- 2) 기본 검색 작동법
- 3) 데이터 보관 및 외부 출력 기능
- 4) 장비 내역에 관한 건(카메라 사양, 저장용량, 외부저장장치 등)
- 5) 카메라 배치 및 녹화 구획도 확인
- 6) 다기능형 카메라(회전 및 줌 기능, 차량번호 인식 등) 설정법 확인

11. 원격검침 설비 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 기본 검침방법(실시간, 매월 검침, 백업 등)
- 2) 응용 사용법 교육
- 3) 초기 부팅법 교육
- 4) 각종 보조 모듈 위치 및 전원공급 차단기 확인
- 5) 초기 데이터 확보(계량기 고유번호 등)
- 6) 계량기 바뀔 및 통신에러에 대한 책임 확인
- 7) 계량기 여유분을 지원 받아 전기사요량 문의시 시험할 수 계량설비 만들기

12. CATV 설비(디지털장비 포함 확인) [목차로 돌아가기](#)

- 1) 기본 채널 화질 점검(공청, 위성 등)
- 2) 기본 셋팅값 확인 및 표식작업(채널별 현재 DB 값 등)
- 3) 사고시 서비스 소요시간
- 4) 전용틀(피복 제거기, 압착기, 소형DB측정기 등) 지원 및 사용법 교육
- 5) 소모품(동축케이블, RF 부품 등) 지원
- 6) 전용선로 믹싱 예정 확인
- 7) 외부방송(케이블, 스카이) 믹싱시 유지보수에 대한건 문서화
- 8) 문자자막기 등 외부기기 연결 및 사용법 습득
- 9) 옥탑 안테나 장비 상태 확인
- 10) 각 보조 판넬별(계단 및 지하 등) 위치 및 전원판넬 위치 확인
- 11) 세대별 기본 계통도 교육

13. 정보통신설비(전화 및 인터넷) [목차로 돌아가기](#)

- 1) 선번장 비치건 확인
- 2) 단자대 선로 정리 상태 확인
- 3) 각종 단자대(메인, 계단보조, 세대단자 등) 명판 취부 확인
- 4) 전용틀(피복제거기, 압착기, UTP 테스타, 선로시험기 등) 지원
- 5) 소모품(UTP케이블, RJ 커넥터, 각종 허브 등) 지원
- 6) 아파트 전용선로에 연결된 타 서비스업체 파악
- 7) 세대별 기본 계통도 확인(선로 등)

14. 화재수신기 등 소방 전기설비 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 초기 부팅법 습득
- 2) 기본 사용법(연동해지 등) 습득
- 3) 중계기 테스터법(입력, 출력, 제어 등)
- 4) 선번장 확인법(현장 위치 및 계통 등)
- 5) 보조 수신반 등 식별 및 작동법
- 6) 기초도면 및 세부 장비 연결 도면 등 교육
- 7) 중계기 등 셋팅(어드레스)법 습득
- 8) 연동 설비에 대한 동작법(수동, 자동 등)
- 9) 여유자재(감지기, 중계기, 경종, 유도등, 표시램프 등) 지원
- 10) 각종 유도등 충전상태 확인
- 11) 각종 표지판 취부상태 확인
- 12) 보조 감시장치 설치 유무 확인(감시실 등)
- 13) 소방서 제출 소방통보서 등 관련 서류 사본 인수(차후 소방점검 서류 작성 기준)

15. 홈오도설비 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 기본 사용법 습득
- 2) 세대카드 등록 등 유지보수 방법 습득

- 3) 세대별 비밀번호 사용 가능 확인
- 4) 추가 카드(종류) 구입금 및 경로 확인
- 5) 외부출력(자동문) 입력 선로 확인
- 6) 내부 기관(메인, 카드리더부분, 키보드, 세대연결 부 등)에 대한 기본 설명
- 7) 세대내부 장비(인터폰, 옥실폰, 액정tv 등) 사용법 교육 및 관련 책자 확보
- 8) 세대내부 기본 계통 교육

16. 자동문설비(지상, 지하 포함) [목차로 돌아가기](#)

- 1) 감지센서 및 안전센서 감도 및 거리 확인
- 2) 열림 및 닫힘 속도 점검
- 3) 컨트롤러 기본 셋팅 값 및 조정에 대한 교육
- 4) 소모품 등 구입금액 및 경로 확인
- 5) 여유부품 사무소 비치 확인
- 6) 응급 유지보수법 및 부품교체에 관한 교육
- 7) 안전사용에 관한 경고문 취부 확인
- 8) 지하 자동실린더 유압 및 속도 상태 조정
- 9) 관리자용 카드 및 입력 카드 등 지원

17. 차량게이트설비 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 자동차 인식카드 감지 거리 및 작동상태 확인
- 2) 입,출차 감지 루프 위치 확인
- 3) 인터폰 설비 통신상태와 기타 연동 확인
- 4) 차간 거리 확보 등 안전사용에 관한 경고문 취부 확인
- 5) 야간 사용시 야광 또는 주의 표시등 설치 건
- 6) 무선통신법 관련 신고 사항 확인
- 7) 소모품 등 구입금액 및 경로 확인
- 8) 자동운전과 수동운전 상태 및 운용 교육
- 9) 응급 유지보수법 및 부품교체에 관한 교육(전용공기구 지원)
- 10) 원격제어 설비 설치시 제어작동법 교육

18. 지하주차장 입,출차 경광등 설비 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 입,출차 감지 루프 위치 확인
- 2) 응급 유지보수법 및 부품교체에 관한 교육
- 3) 입출차 표시 경광등(부저포함) 및 만차 표시등 상태 확인
- 4) 감지컨트롤러 감도 및 타임 설정 교육
- 5) 이외 지하주차장 출입차량 높이 표식 및 가이드 장비 설치 확인

19. 무선보조시스템 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 주무선 장치 연결 케이블 비치 확인
- 2) 보조전원 상태 확인
- 3) 지하주차장 등 옥외 접속함 위치 및 개소 확인

4) 기타 장비 연결 상태 및 안테나 등 확인(AM, FM, PCS, S/P 등)

20. 승강기설비 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 의무 유지보수 기간 확인
- 2) 여유 소모품(버튼 등) 확보 확인
- 3) 비상 연락망 및 고장수리소요 시간 확인
- 4) 입주 보양재 철거일 확인
- 5) 보양재 제거 후 모노룸 시공에 대한 일정 및 기타 사항 확인
- 6) 비상키 및 조작반 키 등 비치 확인
- 7) 비상 운용(도어개방, 리셋트 등)에 관한 방법 교육

21. 수변전 판넬 [목차로 돌아가기](#)

- 1) LBS 등(VCB, ACB, ATS 등) 각종 차단기류 투입 및 차단 방법 교육
- 2) LBS 등(VCB, ACB, ATS 등) 각종 차단기류 수동 조작 레버 비치 확인
- 3) 시건장치, 온도조정 휠, 접지단자반 등 확인
- 4) 판넬 내부의 각종 차단기 축세 상태 등 준비상태 확인
- 5) 평상시 외부 표시값 표식
- 6) 각종 계전기류(특고반, 저압반, 충전기반 등) 설정방법 및 확인방법 교육
- 7) 전체 수변전 도면 비치 확인
- 8) 세부 판넬별 도면 취부 협조
- 9) 대용량 NFB 보조 레버 비치
- 10) 정전 및 복전 방법 안내판 취부 확인
- 11) 누전경보기 감도 최소값 확인
- 12) 판넬 내,외부 각종 차단기 등 명판 취부 확인
- 13) 사용전 검사시 지적 사항 및 보호계전기 탭값 등 재확인
- 14) 파워퓨즈, LBS퓨즈 등 필수 여유 자재 확보(접지도구, DS 봉 등)
- 15) 디지털 지능형 설비일 경우에는 통신장비 및 상태 확인(통신모듈, 소프트웨어운용, 정품인증, 락키, 외부제어감시 기능, 보호계전기 값 변경 등)

22. 발전기 설비 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 부하 시운전(주인 입주전), 무부하 시운전 상태 확인 및 교육
- 2) 축전지 및 충전기 상태 확인
- 3) 속도 및 유온, 냉각수 온도 등 확인
- 4) 연료보관에 관한 건 확인(표식, 레벨, 보충 배관 외부 돌출, 호흡배관, 안전표지, 모래포설 등)
- 5) ACB 축세 상태, 보호계전기 탭 값 등 확인
- 6) 여유부품, 전용공기구 인수 및 사용법 교육

23. 분전반(전력 및 동력판넬) 설비 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 내외부 명판 취부 상태 확인
- 2) 시건장치 확인(마스터 키 등)
- 3) 여유자재 지원확인(NFB, MCCB, ELB, 각종퓨즈 등)

- 4) 결로 방지용 히터 등 기타 부품 설치건 확인
- 5) 판넬 내외부 청결 상태 및 누수흔적 확인

24. 컴퓨터 순찰시스템 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 순찰 개소 침설치 여부 및 상태 확인
- 2) 고유 칩 등록 및 입력 방법 습득
- 3) 데이터 전송 및 각종 출력 방법 습득
- 4) 순찰자 등록 등 여유 칩 확보
- 5) 초기 셋팅 CD 비치 및 방법 교육

25. 조명제어 설비 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 지하주차장 및 보안등 제어 현장 확인
- 2) 릴레이 및 그룹 제어 및 스케줄 등 기본 소프트웨어 설정법 교육
- 3) 프로그램 스위치 제어법 확인
- 4) 도면 및 그래픽 변경 등 교육
- 5) 초기 셋팅 CD 비치 및 방법 교육
- 6) 예비 접점이 있을시에는 추가 설비에 대해 초기에 논의하기

26. 전력감시제어 설비 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 현장과 원격상의 데이터 일치 확인
- 2) 전용 소프트웨어 기본 사용법 교육
- 3) 전용 소프트웨어 락키 인수
- 4) 일지류 등 출력방법 확인

27. 승강기감시제어 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 현장과 원격상의 데이터 일치 확인
- 2) 고장 보고서 등 출력 방법 교육
- 3) 각종 특수 기능(홀짝 운행, 소방운전 등)

28. 급수설비(부스터) [목차로 돌아가기](#)

- 1) 기준압력, 편차 등 기본 셋팅법 교육
- 2) 유지보수용(전용 그리이스, 윤활유 등)소모품 지원 및 주기 등 교육
- 3) 콘트롤 판넬 내부 인버터 박스 조작 설명
- 4) 압력탱크 셋팅 및 기타 유지보수법 교육
- 5) 급수배관별 표찰(색상 및 라벨) 취부 확인
- 6) 에어빼기밸브 등 부속설비에 관한 교육
- 7) 수동운전에 대한 교육
- 8) 각종 밸브 상태 표시기 및 표식 부착
- 9) MCC반 상태 점검(자동 및 단자대 등)
- 10) 동파방지, 결로방지 등 외관 상태 확인

29. 정수(음용수)설비 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 수질검사서 확보
- 2) 필터류 샘플 확보
- 3) 소모품(필터, 활성탄, 살균 램프 등) 등 유지보수 필요 예산자료 확보
- 4) 전용판넬의 운용법 교육(기본 작동 사이클 표식)
- 5) 기타 약제 공급 방식은 주기 및 주의점 교육
- 6) 조작반 내 PLC 등 설치시에는 세부도면 인수

30. 중앙감시설비(급수) [목차로 돌아가기](#)

- 1) 수위조절 컨트롤러 작동법 교육
- 2) 안전장치(물넘침, 배관터짐, 자동제어정지 등에 대비)에 설치건 확인
- 3) 정수위밸브 작동시 소음 등(열선설치 등) 이음 점검
- 4) 조작반 내 PLC 등 설치시에는 세부 시퀀스 도면 인수
- 5) 외부 경보 설비(경광등, 부저 등) 설치 개소 및 작동 확인
- 6) 외부 연락장치 확인(인터콤, 상호식 인터폰 등)
- 7) 수위 외부 확인 장치(물 호스 등) 설치 확인
- 8) 자동장치 오류시 기계식 안전장치(피스텍 밸브 등) 설치 확인
- 9) 관리동 등(각종 초소) 보조 판넬 설치 확인
- 10) 여유자재(릴레이 등) 지원 요청
- 11) 각종 단자대 및 선로에 표식 확인
- 12) 예비접점이 있을시에는 추가설비 연결에 대해 논의

31. 소방관련 펌프 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 소화전, 스프링클러 펌프설비 배관 압력 확인
- 2) 압력탱크 압력스위치 설정 값 확인
- 3) 각종밸브(게이트, 버터프라이, 역지, 릴리프 등) 상태 점검
- 4) 화재수신반과 연동된 센서류(T/S) 및 신호 확인
- 5) 각종 배관에 최고 수압 시험 실시
- 6) 초기셋팅법 교육

32. 소방기계설비(프리액션밸브, 알람밸브 등) [목차로 돌아가기](#)

- 1) 초기셋팅법 교육
- 2) 작동 준비상태 확인(압력계 등)
- 3) 작동방법 설명서 취부 확인
- 4) 시험운전 등 대비 1,2차측 밸브 설치 확인
- 5) 배수 드레인 및 배수로 확인
- 6) 리셋트 기능 확인
- 7) 여유자재(스프링쿨러 헤드, 헤드스퍼너 등) 지원
- 8) 동파방지 열선 설치 등 확인

33. 배수설비 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 자동 및 수동작동 확인(정역회전 등)
- 2) 배수 집수정 및 트랜치 청소상태 확인(현장 공사시 잔해물 등)
- 3) 전극봉(오뚜기봉) 등으로 배수량 확인 및 취부상태(견고) 확인
- 4) 옥외 배출구(맨홀 등) 배출 유량 확인
- 5) 응급배수설비(수중모터, 호스 등) 지원
- 6) 배수시 소음 등 이음 확인(동지하 및 지하 주차장 등)
- 7) 집수정 및 트랜치 커버 상태 확인(소음, 부식 등)
- 8) 제어 판넬 내외부 정상상태 확인
- 9) 전용 룸 등 외부 출입문등에 명찰취부

34. 급배기웬 설비 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 급배기 자동 및 수동 상태 확인
- 2) 제어판넬 내외부 상태 확인
- 3) 급배기시 소음상태(지하, 지상 등) 확인
- 4) 급배기량 확인
- 5) 전용 룸 등 외부 출입문등에 명찰확인
- 6) 각종 갤러리 열림, 닫힘 상태 확인
- 7) 전용 유인웬(엑셀웬) 설치시 유인각도 확인

35. 세대부분 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 평형별 분전함 위치 및 명판등 파악
- 2) 평형별 각종 조명기구류 파악
- 3) 통신설비(전화, 인터넷) 계통 및 부품 특성 파악
- 4) 평형별 및 위치별 수전금구류 파악(제조사, 모델명 등)
- 5) 소방설비(감지기, 자동차단밸브, 확산소화기 등) 작동사항 및 층별 설치현황 파악
- 6) 홈오도 설비(인터폰, 통신, 주방액정TV, 옥실폰, 감지기 등) 사용법 및 셋팅법 파악
- 7) 난방 분배기 위치 및 배관 확인

36. 계단부분 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 통신판넬(전화, 인터넷 등) 위치 및 해당층 파악
- 2) 각종 판넬 시건장치 관련 인수
- 3) CATV설비 판넬 위치 파악
- 4) 소방관련 유도등 및 발신기 상태 점검
- 5) 소방관련 장비(소화기, 소방호스, 노즐 등) 비치확인
- 6) 조명등(센서등) 감도 및 타임 조정 요구
- 7) 홈오도 콘트롤 박스 상태 점검
- 8) 각종계량기(전기 및 상수도 등) 취부상태(명판, 보온재 등) 확인

37. 동지하 및 지하주차장 부분 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 각종 전용 룸 내부설비 및 명판확인

- 2) 각종 도어 닫힘 상태 및 이물질 상태 확인
- 3) 천정 누수 등 청결 및 하자상태 파악
- 4) 각종 조명 기구류 상태 파악
- 5) 각종 판넬상태 확인
- 6) 각종 설비(CCTV, 환,배수펌프, 경보설비 등) 작동 상태 확인

38. 이 외 주의사항 [목차로 돌아가기](#)

- 1) 입주지정 기간 전기 및 상수도 등 요금(세대 및 공용) 구분(시공사와 입주자 분)
- 2) 시설관련 점검 일지류는 현장파악 후 작성
- 3) 각 공종별 하자처리 인원의 잔류기간 확인
- 4) 공기구의 구입시 실제 필요공기구 위주로 구입 및 변경
- 5) 공사 잔여물(자재 및 공기구 포함) 보관 등 창고 시공(선반 등)에 대한 사전 준비
- 6) 숙직 장소에 필수 경보장치 (소방 경보는 필수)추가 설치건 협의