

BUILDING

TECHNOLOGY+SUSTAINABILITY

ΙΟΥΝΙΟΣ
2024 • € 3,90

Ο ΑΠΟΛΥΤΟΣ ΟΔΗΓΟΣ ΓΙΑ ΟΠΟΙΟΝ ΞΤΙΖΕΙ Ή ΑΝΑΚΑΙΝΙΖΕΙ

Υλικά – Εξοπλισμός - Best practices
«μυστικά» επιλογής & εφαρμογής

ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΥΝΕΡΓΕΙΟΥ

ΤΑ ΠΙΑΤΙ, ΤΑ ΤΙ ΚΑΙ ΤΑ ΠΩΣ

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ ΥΛΙΚΩΝ

ΑΛΛΟ ΤΑ ΚΑΛΑ, ΑΛΛΟ ΤΑ ΚΑΤΑΛΛΗΛΑ!

ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΕΙΑ

ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΑΝΤΟΧΗΣ,

ΑΝΤΙΣΕΙΣΜΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΥΨΗΛΗΣ

ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ

ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΘΑΥΜΑΤΑ

3 PROJECTS ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ: ΑΠΟ STUDIO
ΚΑΙ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΜΕΧΡΙ ΜΕΖΟΝΕΤΕΣ

ΟΛΕΣ ΟΙ ΝΕΕΣ ΤΑΣΕΙΣ
ΤΟΙΧΟΙ – ΠΑΤΩΜΑΤΑ – SMART HOME





Ask and it will be given to you!

Πώς θα σας φαινόταν να είχατε ανά πάσα στιγμή διαθέσιμα -καταγραμμένα σε έναν φάκελο- τις άδειες, τα πιστοποιητικά, τα υλικά, τον κατάλογο των συνεργείων και τις αποτυπώσεις όλων των δικτύων του σπιτιού σας με σχέδια και φωτογραφίες;

Του Γιώργου Κυρατζή, Πολιτικού Μηχανικού, RealEstate Developer και CEO της Axiacon Constructions

Η κατασκευή ενός κτιρίου είναι μία απαιτητική και πολύπλοκη διαδικασία. Από τη σύλληψη, τις μελέτες μέχρι την ολοκλήρωση και παράδοση στον ιδιοκτήτη. Είναι γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια τα κτίρια και ιδιαίτερα αυτά των κατοικιών έχουν ιδιαίτερες κατασκευαστικές απαιτήσεις. Και αυτό οφείλεται κατά πρώτον στο ότι πολοί και καλοί αρχιτέκτονες δημιουργούν έργα υψηλής αισθητικής, αλλά και με σοβαρές ιδιαιτερότητες τόσο στην εμφάνιση όσο και λειτουργικά.

Κατά δεύτερον τα οικιστικά κτίρια έχουν υψηλές προδιαγραφές όσον αφορά την ενεργειακή τους συμπεριφορά και ιδιαίτερα τον μηχανολογικό τους εξοπλισμό: αντλίες θερμότητας, ενδοδαπέδια θέρμανση, φωτοβολταϊκά, θερμοπρόσοψη και αυτοματισμοί για την έξυπνη και οικονομική λειτουργία τους.

Με βάση, λοιπόν, τα παραπάνω χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή για την κατασκευή, την λειτουργικότητα και τη συντήρηση μιας κατασκευής.

Οι 3 απαιτήσεις

Πρώτον, η επιστημονική πληρότητα και η γνώση - εμπειρία του αντικειμένου της κατασκευής. Δεύτερον, η επιλογή των κατάλληλων συνεργείων και υλικών - εξοπλισμού. Τρίτον, η

τεκμηρίωση, υποστήριξη και συντήρηση της κατοικίας. Είναι επιβεβλημένο, λοιπόν, ο κατασκευαστής να βοηθήσει και να καθοδηγήσει τον χρήστη. Πρέπει να «εγγυηθεί» την καλή λειτουργία και κατ' επέκταση τον τρόπο συντήρησης του συγκροτήματος.

Πώς μπορεί να γίνει αυτό

Τα παραπάνω μπορούν να διασφαλιστούν μέσω του Φακέλου «As Built - Όπως κατασκευάστηκε». Αυτή είναι η έμπρακτη ανάληψη της ευθύνης του κατασκευαστή, η αποδεδειγμένη αξιοπιστία του έναντι των πελατών του. Σε κάθε κτίριο έχουμε «εμφανείς εργασίες», όπου τα πράγματα είναι σχετικά απλά για την αξιολόγηση της κατασκευής τους. Έχουμε όμως πολύ περισσότερες και πολύ κρισμότερες «αφανείς εργασίες»! Από τον έλεγχο του υπεδάφους, τις εκσκαφές, τον φέροντα οργανισμό και τον οργανισμό πληρώσεως του κτιρίου, τα δίκτυα υποδομών, τις καλωδιώσεις, τις σωληνώσεις έως τις κάθε είδους εργασίες προστασίας και μονώσεων.

Εάν δεν τις έχουμε «καταγράψει» συστηματικά, πώς θα μπορέσουμε να παρέμβουμε αποτελεσματικά και αξιόπιστα σε μελλοντικές ανακαίνισεις, τροποποιήσεις, και συντηρήσεις; Η σημερινή τεχνολογία επιτρέπει την ψηφιακή καταγραφή και αποτύπωση σε πλήρη βαθμό.

Πρέπει να μάθουμε να απαιτούμε

Δέσμευση από την πλευρά των κατασκευαστών υπάρχει; Απαίτηση από τον αγοραστή; Με τον νόμο για την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου έγινε ένα μεγάλο βήμα. Πρέπει, όμως, να επεκταθεί και στην πλήρη καταγραφή των υλικών και του εξοπλισμού που χρησιμοποιήθηκαν, των συνεργείων εφαρμογής, αλλά και των απαραίτητων εγγυήσεων για την αρτιότητα και αξιοπιστία των λειτουργιών της κατοικίας.

Πρέπει να γνωρίζετε και τι καλώδια και σωληνώσεις χρησιμοποιήθηκαν και που περάστηκαν και από ποιο συνεργείο τοποθετήθηκαν. Διαφορετικά, πώς θα παρέμβετε αποτελεσματικά σε περίπτωση που θα χρειαστεί κάποια επισκευή ή ανακαίνιση, αν δεν έχετε άμεσα διαθέσιμα τα στοιχεία του συνεργείου εφαρμογής και των προμηθευτών των υλικών;

Πόσο κάνει το μέτρο; Ναι, αλλά ποιο μέτρο;

Μια επιπλέον κρίσιμη συνεισφορά του Φακέλου As Built είναι ο περιορισμός (μακάρι κάποτε και η πάταξη) του αθέμιτου ανταγωνισμού στην αγορά ακινήτων. Πως θα συγκρίνετε και πως θα επιλέξετε, εάν δεν έχετε σαφή στοιχεία και εικόνα της κατασκευής; Πως θα αποφύγατε την κλασική παγίδα του «φαίνεστε και όχι του είστε»; Ζούμε στην εποχή της πληροφορίας. Και η πληροφορία στον κατασκευαστικό κλάδο, από ανέγερση έως ανακαίνιση, λέγεται Φάκελος As Built. Η υιοθέτησή του από τις κατασκευαστικές - τεχνικές εταιρείες δεν μπορεί να είναι μια απλή συμμόρφωση σε κανονισμούς και διατάξεις. Είναι μονόδρομος για κατασκευαστές και ιδιοκτήτες.