

Če bi še enkrat gradili, bi ...

Občutka, ko se razblinijo sanje in spoznaš, da si po lastni krivdi po nepotrebem zapravil ogromno denarja za nekaj, s čimer nisi zadovoljen, ne privoščim nikomur.



Sanjska hiša se lahko hitro po vselitvi izkaže za preveliko, energijsko preveč potratno in nefunkcionalno.

Ker je vsaka pot do pekla tlakovana z najboljšimi nameni in tehtnimi argumenti, se tudi pri načrtovanju in gradnji lastne hiše lahko hitro opečemo. Najpogosteje zaradi tega, ker si za odločitve ne vzamemo dovolj časa, včasih pa smo o njih tako iskreno prepričani, da se nam tehtanje argumentov, ki ne potrjujejo naših stališč, zdi izguba časa. Napaka.

Tako je tudi avtorici tega članka pred leti, ko se je mlada tričlanska družina s četrtem na poti stiskala v majhnem enosobnem stanovanju, uspelo z velikimi posojili zgraditi sanjsko hišo, ki se je hitro po vselitvi izkazala za preveliko, energijsko preveč potratno in precej nefunkcionalno.

Predvsem ne bi hiteli

Pravzaprav je bil naš izvirni greh prepričanje, da se nam zelo mudi in da bo vse propadlo, če ne ulovimo rokov. Gradbeno dovoljenje je namreč veljalo le še slab mesec od nakupa parcele in novega družinskega člana nismo želeli pričakati v enosobnem stanovanju, kjer nam je na vsakem koraku primanjkovalo prostora.

Pozneje, ko smo hitenje obžalovali, se nam tisto slabo leto zamude, v katerem bi imeli čas za premislek, kaj pravzaprav potrebujemo, in za pridobitev novega gradbenega dovoljenja, sploh ni zdelo tako nesprejemljivo.

A takrat smo neučakani olajšano potrdili prvi in edini tloris, ki nam ga je predlagal prvi in edini arhitekt, v blaženi nevednosti pa smo še bolj olajšani najeli enega najcenejših izvajalcev, ki sicer ni imel ne lastnega orodja ne lastnih ljudi, a je obljubil izvedbo v (neizvedljivem) kratkem roku. Z našimi streli v prazno smo bili izjemno zadovoljni in nismo razumeli, zakaj svet okrog nas ni delil našega zmagoslavja, pripombe, ki so našo hišico iz kart grozile podreti, pa smo zavrgli kot neutemeljene.

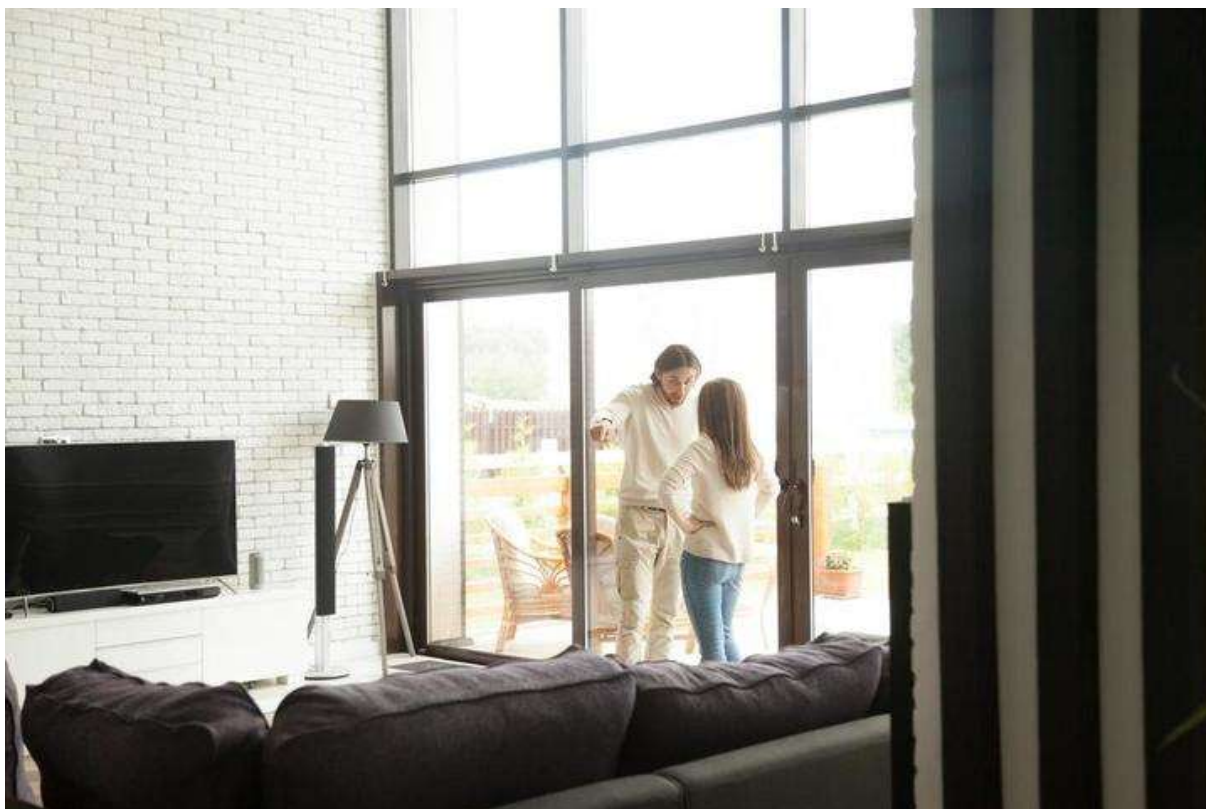
Že nekaj mesecev po začetku gradnje smo začeli žvečiti zarečeni kruh in krepko obžalovali, zakaj nasvetov nismo vsaj pretehtali

Razmislili bi, kaj zares potrebujemo

Hiš brez napak ni, pomembno je, da ne zagrešimo nepopravljivih.

Na naše predstave o idealnem bivalnem okolju, če izključimo morebitne trenutne bivalne stiske, močno vplivajo spomini na otroštvo in modni trendi gradnje in opremljanja. Vprašanje pa je, ali spomini in trendi ustrezajo tistemu, kar zares potrebujemo. Spomini na otroštvo zahtevajo balkone, s katerih visijo rože, kamin v dnevni sobi, shrambo za ozimnico, sobo za goste in zaprto garažo ter hišno delavnico, v kleti pa obvezen rezervni prostor za shranjevanje tistega, kar bo nekoč gotovo prišlo prav. Trenutni modni trendi pa med drugim narekujejo življenje z minimalnim obsegom materialnih dobrin, velike kopalnice s savno, prostorne bivalne prostore z obveznim kuhinjskim otokom in garderobne sobe.

In vi? Vi pa pravzaprav potrebujete kolesarnico in veliko prostora za shranjevanje športne opreme, najraje nekje pri vhodu. Zjutraj nočete čakati na svoj skopo odmerjen čas v edini, a ogromni kopalnici, polni okrasnega zelenja v slogovno ustreznih visokih loncih. Likalne deske nočete prenašati iz skrivališča v spalnični omari v dnevno sobo in nazaj. Zalog ozimnice si ne delate, ker jo kupujete sproti, vino pa shranjujete v vinski vitrini in ne potrebujete hladnih shramb. Poleg tega ne marate balkonskega cvetja in – to pa je pridobitev zadnjega leta – delate od doma.



Zgrešena naložba v lasten dom je lahko marsikdaj razlog za prepire in slabe odnose v družini. Že zaradi tega je pred gradnjo vredno dvakrat premisliti, kaj zares potrebujemo.

Če si boste vzeli čas, da premagate podzavestne želje po obujanju mladosti in uidete težnji biti moderen, če vam to ne ustreza, boste lahko ugotovili, kaj zares potrebujete. In šele takrat boste projektanta lahko zaprosili, naj po navadi skopo odmerjen, a čist in topel tehnični prostor razširi za police za športno opremo in kolesa, naj v utility poleg pralnega stroja in vsega, kar potrebujete za čiščenje, umesti še fiksno likalno postajo, naj bivalni prostor ali spalnico preoblikuje tako, da bo prostor še za domačo pisarno, naj namesto ene velike kopalnice zasnuje dve manjši ter s tem prepreči jutranjo gnečo. Verjemite, da so arhitekti naveličani dolgočasnih tlorisov in jim je v izziv in veselje najti sogovornika, ki spoštuje prostor, njegovo uporabnost in videz.

Ne splača se varčevati zaradi poznejšega neprijetnega bivanja in visokih mesečnih stroškov. Raje gradite malo pozneje ali pa malo manjše.

In kje smo zgrešili mi? Naveličani prostorske stiske smo z najboljšimi nameni pretiravali in pristali na 260 kvadratnih metrih uporabne površine, za katero smo bili prepričani, da jo čisto zares potrebujemo. Niti pomislili nismo na to, da si bo avtorica v 16 tekočih metrov dolgi kuhinji, ki se je ne bi sramoval manjši lokal, obrusila noge. Nismo razmišljali, kaj bomo počeli v bivalnem prostoru, ki je bil večji od našega malega stanovanja in bi se hčerki lahko v njem za silo celo kotalkali. Znašli smo se v

trapezoidni hiši v treh etažah, ki z našimi potrebami ni imela veliko skupnega, in za vsako malenkost tekali gor in dol po stopnicah. Športno opremo in premočene nahrbtnike smo odlagali malo tu in malo tam, deset kvadratnih metrov veliko kopalnico pa smo le stežka dovolj ogreli, da je bilo kopanje zares prijetno. Verjetno si mislite, da tudi čiščenje ni bilo mačji kašelj.

Skratka, imeli smo preveč prostora, kjer ga nismo potrebovali, in premalo tam, kjer smo ga.

Ne bi varčevali tam, kjer se ne sme

Ni narobe, če si želite velikih in zračnih prostorov. Narobe je le, če v resnici potrebujete nekaj čisto drugega.

Vsak kvadratni meter je treba najprej zgraditi in opremiti (praviloma vas to ne bo stalo manj kot tisoč evrov, pa čeprav na marsikaterem forumu preberete drugače). Potem je treba vsak kvadratni meter vsak mesec brez izjeme ogrevati, hladiti in prezračevati, ne nazadnje pa tudi čistiti in vzdrževati.

Neizpodbitno drži, da največje prihranke dosežemo z zbijanjem kvadratnih metrov, drži pa tudi, da ne smemo pretiravati toliko, da zaradi pomanjkanja prostora ne bi mogli zadovoljiti kake naše nujne potrebe. Največ prihranimo, če na najmanjši možni tloris umestimo tisto, čemur se nočemo odpovedati, potem pa poskrbimo za kakovostno in energijsko učinkovito izvedbo. Če finančne konstrukcije ne moremo zapreti, raje počakajmo ali pa v vnovični iteraciji hišo še zmanjšajmo. Napačno je zaradi dodatnih prostorov zbijati stroške s popuščanjem pri kakovosti izvedbe in pri energijski učinkovitosti. Prvič zato, ker nekaterih gradbenih napak zaradi cenejše izvedbe pozneje ne moremo več sanirati in nam bodo v nedogled kratile bivalno ugodje, drugič pa zato, ker nas bodo višji mesečni stroški in popravila v končni fazi stali precej več kot solidna izvedba.

Zgradili bi energijsko učinkovitejšo hišo

Razmerje med stroški gradnje in stroški bivanja, ki jih trpimo v vsaj 50-letnem življenjskem ciklu naše hiše, je zanimivo. Praviloma si z dražjim enkratnim vložkom v energijsko učinkovito hišo zagotovimo precej nižje stroške bivanja in višje bivalno ugodje, vsota stroškov gradnje in bivanja v 50 letih pa je nižja, če zidamo energijsko varčno. Bolj se bomo približali načelu skoraj ničenergijskih hiš, nižji bodo stroški

bivanja in bolje bo naša hiša ohranjala svojo tržno vrednost ter tako zagotavljala ne samo višje bivanjsko ugodje, ampak tudi boljšo naložbo. Ceneje zgrajene hiše, ki komaj dosegajo trenutno sicer še veljavne zahteve danes že zastarelega pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah, bodo čez nekaj let tehnološko tako zastarele, da bo njihova tržna vrednost precej nižja, saj bodo potrebne temeljite energijske sanacije.

Mi pa nismo vedeli, kaj je energijska učinkovitost, niti si nismo vzeli dovolj časa, da bi se naučili kaj novega. Verjeli smo izvajalcu, ki nam je zatrdil, da imamo več kot dovolj toplotne izolacije. A bivalnega prostora in kopalnic kljub vrtoglavim stroškom zimskega polnjenja plinske cisterne nikakor nismo mogli prijetno ogreti, poleti pa nam je bilo vroče.

Šest najpogostejših napak pri gradnji hiše

Najpogostejše napake smo strnili v šest točk:

1. Zaradi nižje cene investitorji pogosto izberejo tako lokacijo parcele, ki ne ustreza njihovemu slogu življenja niti vsakdanjim potrebam. Tako se večkrat znajdejo daleč od vrtcev in šol oziroma z vprašljivimi priključki na gospodarsko infrastrukturo.
2. Pred nakupom parcele ne preverijo, ali prostorski načrti dovoljujejo gradnjo take hiše, kot so si jo zamislili; še zlasti to velja za izvedbo ravnih streh, ki marsikje niso dovoljene.
3. Pri pripravi dokumentacije za gradbeno dovoljenje se z arhitektom premalo posvetujejo in se ne vživijo v razpored notranje opreme. Prednost dajejo stenam, po vselitvi pa pohištva ne morejo umestiti tja, kjer ga potrebujejo.
4. Odločijo se za najcenejšega nadzornika, kar odseva v natančnosti nadzora. Da bi se izognili gradbenim napakam, naj investitorji za nadzor raje plačajo pošteno ceno. Tako se bodo izognili težavam, kot so nepravilna izvedba hidroizolacij, zunaj kota postavljene stene, toplotni mostovi pri nepravilnem stikovanju toplotnoizolacijskih plošč in vgradnji stavbnega pohištva in druge.
5. Pri izboru izvajalcev je odločilna cena, ne pa reference.
6. Marsikdaj investitorji v želji po zniževanju stroškov gradnje sami prevzamejo organizacijo gradnje ter iskanje posameznih izvajalcev. S tem si največkrat podaljšajo čas gradnje, saj napačno ocenijo trajanje posameznih del.

Epilog ponesrečene gradnje

Nesrečno hišo, ki bi morala biti sanjska, pa ji to ni uspelo, je čez leta nekdanji mož energetsko saniral, spretna arhitektka pa jo je funkcionalno preobrazila tako, da ustreza zahtevam nove družine, ki prebiva v njej. Avtorica pa je v velikem stanovanju v večstanovanjski zgradbi lahko konce tedna namesto vzdrževanju čistoče namenjala odhodom na vikend in brez bolečih nog uživala pri kuhanju v skoraj petkrat manjši, a funkcionalni kuhinji.

Konec dober, vse dobro, pravijo.