Η πρώτη δυνατή καταιγίδα βρίσκει πάντα τις αδυναμίες μιας εγκατάστασης. Αν τα φρεάτια ομβρίων δεν έχουν καθαριστεί σωστά, το νερό δεν προλαβαίνει να φύγει, οι αυλές πλημμυρίζουν, οι ράμπες γκαράζ γεμίζουν, και οι υπόγειοι χώροι μετατρέπονται σε λεκάνες. Σε πολυκατοικίες και επαγγελματικούς χώρους, το κόστος αποκατάστασης μετά από μια πλημμύρα μπορεί να ξεπεράσει κατά πολύ το κόστος της έγκαιρης συντήρησης. Η εμπειρία δείχνει ότι οι περισσότερες βλάβες δεν είναι τεχνικά περίπλοκες, είναι όμως επίμονες, όταν αγνοούνται για μήνες.

## Πώς δουλεύει ένα φρεάτιο ομβρίων και γιατί φράζει

Το φρεάτιο ομβρίων συλλέγει επιφανειακά νερά από υδρορροές, ρείθρα, σχαράκια σε αυλές και μπαλκόνια, και τα οδηγεί με κλίση στο δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων. Η απόδοση αυτού του συστήματος εξαρτάται από τρεις βασικούς παράγοντες: επαρκή διατομή αγωγών, σωστή κλίση, και καθαρά περάσματα. Στην πράξη, το τρίτο είναι αυτό που προδίδει τους περισσότερους. Φύλλα, κουκούτσια, χώματα, σκόνη, άμμος από οικοδομικές εργασίες, ακόμα και πλαστικά από σακούλες, συσσωρεύονται στα σιφόνια και στους αγωγούς. Ένα φρεάτιο που δεν καθαρίζεται ανά 6 με 12 μήνες, ειδικά σε περιοχές με φυλλώδη δέντρα ή κοντά στη θάλασσα όπου αλάτι και άμμος μεταφέρονται με τον αέρα, θα παρουσιάσει πτώση παροχετευτικότητας. Αυτό δεν φαίνεται στις καλοκαιρινές μπόρες, αποκαλύπτεται όμως στις πρώτες φθινοπωρινές νεροποντές.

Υπάρχει και ο παράγοντας ηλικία. Παλαιές οικοδομές με σωληνώσεις από μπετόν ή παλαιά PVC κομμάτια συχνά έχουν σαθρές ενώσεις ή κοιλιές στον αγωγό. Το νερό λιμνάζει, τα στερεά καθιζάνουν, και η απόφραξη γίνεται πιο συχνή. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η συντήρηση πρέπει να συνδυάζεται με διαγνωστικό έλεγχο, όχι απλώς με απομάκρυνση φερτών υλικών.

## Τι θεωρώ σωστή συντήρηση πριν τις βροχές

Συντήρηση σημαίνει ευγένεια προς το σύστημα, όχι πρόχειρο ξεβούλωμα την ώρα της καταιγίδας. Στην πράξη, το αποφράξεις επαγγελματικός χώρος πρόγραμμα που δίνουμε σε πελάτες σε πολυκατοικίες, σχολεία και μικρά ξενοδοχεία περιλαμβάνει επιθεώρηση και δουλειά σε τρείς ζώνες: επιφανειακές σχάρες και σιφόνια, φρεάτια συλλογής, κεντρικός αγωγός ομβρίων μέχρι το δημοτικό δίκτυο.

Ξεκινάμε από τα εμφανή. Οι σχάρες πρέπει να βγαίνουν, να καθαρίζονται και να πλένονται. Η συσσώρευση οργανικής ύλης στις γωνίες, εκεί όπου λίγοι ρίχνουν δεύτερο βλέμμα, είναι συχνό σημείο βουλώματος. Τα σιφόνια σε μπαλκόνια είναι μικρά αλλά κρίσιμα. Ένα φύλλο συκιάς μπορεί να κολλήσει στην καμπύλη και να κρατήσει πίσω τρία διαμερίσματα. Για τις υδρορροές, κάνουμε έλεγχο για σπασίματα και ρωγμές. Αν ο σωλήνας είναι σπασμένος, η βροχή θα βρει τον τοίχο σας και τα σημάδια υγρασίας θα φανούν τον χειμώνα.

Στα φρεάτια, δεν αρκεί να σκουπίσεις την επιφάνεια. Ο πυθμένας συγκρατεί λάσπη. Εκεί χρειάζεται άντληση με αντλία λάσπης και στη συνέχεια πλύσιμο με πίεση. Αν ο χώρος το επιτρέπει, περνάμε εύκαμπτο ελατήριο επαγγελματικού τύπου για να σπάσουμε συμπαγείς συσσωματώσεις. Όταν βλέπουμε επαναλαμβανόμενα βουλώματα, φέρνουμε κάμερα αποχέτευσης. Δεν υπάρχει καλύτερος τρόπος να βρεις ρίζες ή κοιλιές στον αγωγό.

Στον κεντρικό αγωγό ομβρίων, προτιμάμε πλύση με αποφράξεις πιεστικό. Το νερό, με ελεγχόμενη πίεση και κεφαλές που τραβούν τα λύματα προς τα πίσω, καθαρίζει τα τοιχώματα. Αν ο αγωγός έχει παλιά επικαθίσεις, η διαφορά στην παροχή φαίνεται αμέσως: το νερό που προηγουμένως χρειαζόταν λεπτά για να κατέβει, τώρα εξαφανίζεται σε δευτερόλεπτα.

## Ενδείξεις ότι το φρεάτιο θα σας προδώσει

Οι ένοικοι βλέπουν τα σημάδια, αλλά συχνά τα αγνοούν. Ο ήχος που αλλάζει όταν πέφτει το νερό στην υδρορροή, από καθαρό ρουφηχτό σε βαρύ μουγκρητό, σημαίνει ότι κάπου υπάρχει συσσώρευση. Η στάθμη στο φρεάτιο που μένει ψηλά για ώρα μετά τη βροχή, δεν είναι απλώς αργό φεύγω, είναι μερικό φράξιμο. Το σιφόνι που μυρίζει, παρότι πρόκειται για ομβρία, συνήθως έχει οργανικά υπολείμματα που σήπονται. Και η κλασική εικόνα της βεράντας που κρατά λεπτή λίμνη γύρω από τη σχάρα δείχνει ότι η σχάρα ενεργεί σαν φίλτρο, όχι σαν στόμιο.

Σε επαγγελματικούς χώρους, οι ενδείξεις είναι πιο ακριβές. Σε πρατήρια και συνεργεία, η άμμος και τα λάδια δημιουργούν συγκροτήματα λάσπης που κολλούν στο πρώτο γόνατο. Αν δεν συντηρηθούν, η επόμενη μπόρα θα πάρει μαζί της και τα ρινίσματα που μαζεύτηκαν. Στα σχολεία, τα φύλλα από τις αυλές φράζουν τις κεντρικές σχάρες. Στους πρώτους πέντε μήνες του φθινοπώρου έχουμε δει βουλώματα στη ράμπα που οδηγεί στο πολυώροφο πάρκινγκ, επειδή κανείς δεν σήκωσε τις βαριές σχάρες για να καθαρίσει κάτω από αυτές.

## Απόφραξη φρεατίων, όταν τα πράγματα έχουν ήδη ζορίσει

Όταν καλούμαστε σε απόφραξη φρεατίων με ενεργό νερό, ο χρόνος τρέχει. Τα συνεργεία αποφράξεων που έχουν εμπειρία ξεκινούν ανάποδα: πρώτα ανοίγουμε το σημείο εκτόνωσης που θα επιτρέψει στο νερό να φύγει χωρίς να κάνει ζημιά, μετά βυθίζουμε ελατήριο ή κεφαλή πιεστικού από το χαμηλότερο προσβάσιμο σημείο. Αν υπάρχει κρυφή κοιλιά στο δάπεδο υπόγειου, επιλέγουμε χαμηλή πίεση για να μην επιστρέψει νερό από καπάκια. Η παγίδα εδώ είναι ο υπερβολικός ζήλος. Αν πιέσεις πολύ κοντά σε σαθρές ενώσεις, μπορεί να μετακινήσεις υλικά και να προκαλέσεις πραγματική διαρροή.

Εκεί που βλέπουμε συχνά λάθος είναι στην πρόχειρη απόφραξη που βασίζεται σε χημικά. Οξειδωτικά ή καυστικά υγρά έχουν θέση σε ορισμένες περιπτώσεις, όχι όμως σε συστήματα ομβρίων με παλιό PVC ή μπετόν. Διαβρώνουν, δημιουργούν στάσεις και μεταφέρουν τον κίνδυνο στην επόμενη βροχή. Η μηχανική απόφραξη και το πλύσιμο με νερό είναι πιο καθαρή λύση. Για τοπικά προβλήματα σε σιφόνι, ένα μικρό ελατηριάκι χειρός κάνει θαύματα, αρκεί να γνωρίζεις πώς να πιέσεις χωρίς να σπάσεις την καμπύλη.

## Συντήρηση αποχετεύσεων σε κτίρια με ιστορία

Κτίρια με 30 ή forty χρόνια λειτουργίας έχουν άλλα ήθη. Το δίκτυο ομβρίων συχνά συνυπάρχει με το δίκτυο ακαθάρτων σε κοινά φρεάτια παλαιού τύπου. Εκεί, η συντήρηση αποχετεύσεων πρέπει να αντιμετωπίζει τα δύο συστήματα ως συγκοινωνούντα επίπεδα. Αν καθαρίσεις μόνο τα ομβρία, τα στερεά των ακαθάρτων μπορεί να μετακινηθούν και να δημιουργήσουν φράγματα σε λάθος σημείο. Η σωστή πρακτική είναι διαδοχικός καθαρισμός, με έλεγχο ροής ανά τμήμα. Δεν είναι δουλειά για αρχάριους. Θέλει τεχνικό που θα ακούσει τον σωλήνα, θα μετρήσει με το βλέμμα την κλίση, και θα αποφασίσει συγκρίνετε κόστος αποφράξεων αν χρειάζεται διακοπή και εκτροπή.

Σε μερικές περιπτώσεις προτείνουμε επένδυση αγωγού με υαλόνημα ή ρητίνη, ειδικά όταν υπάρχει ρωγμή ή ρίζες που επανέρχονται. Δεν είναι φθηνή λύση, αλλά όταν ο αγωγός είναι κάτω από μωσαϊκό ή φρεσκοστρωμένο δάπεδο αυλής, η επιτόπια αποκατάσταση αποφεύγει το σκάψιμο. Αν η ζημιά είναι μεγάλη, η αλλαγή τμήματος με σωλήνα PE ή PVC νέου τύπου με σωστές κλίσεις είναι επένδυση που επιστρέφει.

## Σχέδιο πριν τη βροχή: τι να ελέγξω επιτόπου

Οι έλεγχοι που κάνουμε πριν την έναρξη της εποχής των βροχών δεν είναι rocket technology, είναι όμως συστηματικοί. Για κάθε κτίριο φτιάχνουμε μια μικρή κάρτα συστήματος, με λίστα σημείων και φωτογραφίες.

Κερδίζει χρόνο, ειδικά όταν ο διαχειριστής αλλάζει. Ακόμα και ο πιο σχολαστικός έλεγχος χρειάζεται ευελιξία. Αν μια σκάλα υπόγειου χαμηλώνει στο κέντρο, το νερό θα κάτσει εκεί, άσχετα με το πόσο καθαρό είναι το σιφόνι. Σε τέτοιες περιπτώσεις εξετάζουμε αν αξίζει να τοποθετηθεί δεύτερη σχάρα ή αν επαρκεί μια μικρή κλίση του δαπέδου με ρητίνη.

Μια συχνή παράλειψη είναι ο έλεγχος του στομίου προς το δημοτικό δίκτυο. Το καπάκι στον δρόμο που γράφει ΟΜΒΡΙΑ, είτε ανήκει στον δήμο είτε στο κτίριο, συχνά έχει σωρευμένα φυτά και χώματα στο χείλος. Αν βρίσκεται χαμηλότερα από το οδόστρωμα, κάθε καταιγίδα θα φέρνει μέσα του ό,τι κυλά στην άσφαλτο. Μια δεκάλεπτη καθαριότητα εκεί, μειώνει δραστικά τον φόρτο που φτάνει στα εσωτερικά φρεάτια.

## Όταν τα ομβρία μπλέκουν με την κουζίνα και το μπάνιο

Σε ορισμένες πολυκατοικίες παλιού τύπου, ομβρία και ακάθαρτα καταλήγουν στο ίδιο τελικό φρεάτιο. Το βλέπουμε όταν μας καλούν για Απόφραξη νεροχύτη και τελικά βρίσκουμε λάσπες ομβρίων στο σιφόνι της κουζίνας. Ένα κουταλάκι καφέ και λίπος που κατέβηκαν την προηγούμενη εβδομάδα, σμίγουν με άμμο από βροχή, και δημιουργούν συμπαγές φράγμα. Η Απόφραξη κουζίνας σε τέτοιες περιπτώσεις θέλει διπλή κατεύθυνση: καθαρίζεις τοπικά το σιφόνι και το οριζόντιο κομμάτι προς το φρεάτιο, αλλά ελέγχεις και το κάθετο προς τα ομβρία. Το ίδιο ισχύει και για την Απόφραξη μπάνιου. Τρίχες, σαπούνι και γλίτσα ενώνουν τις δυνάμεις τους με τη λάσπη από την αυλή. Η Απόφραξη σιφονιού στο μπάνιο που επαναλαμβάνεται κάθε δύο μήνες, δείχνει πρόβλημα πιο κάτω.

Για αυτό και επιμένουμε στη Συντήρηση αποχετεύσεων σαν διαδικασία ομπρέλα. Δεν είναι μόνο τα ομβρία, ούτε μόνο τα ακάθαρτα. Το κτίριο λειτουργεί ως ενιαίο σύστημα. Όταν οι γραμμές είναι καθαρές, μια Απόφραξη λεκάνης ή μια τοπική Απόφραξη νεροχύτη λύνονται άμεσα και δεν επιστρέφουν.

## Επαγγελματικά συνεργεία, τι να περιμένετε και τι να ζητήσετε

Τα αποφράξεις συνεργεία δεν είναι όλα ίδια. Άλλοι εξειδικεύονται σε κεντρικές γραμμές με μεγάλα αποφράξεις πιεστικό, άλλοι έχουν ευελιξία για εσωτερικές γραμμές και οικιακές λύσεις. Όταν ζητάτε προσφορά, μην αρκείστε σε μια τιμή. Ρωτήστε για εξοπλισμό, για πιθανή χρήση κάμερας, για εκτιμώμενο χρόνο και για το τι περιλαμβάνει η εργασία. Η ασαφής τιμή χαμηλού κόστους συχνά κρύβει μισή δουλειά. Το να ανοίξεις ένα σημείο δεν είναι απόφραξη φρεατίων, είναι προσωρινή εκτόνωση. Χρειάζεται πλύση και καθαρισμός της γραμμής.

Οι αποφράξεις εταιρείες που σέβονται το επάγγελμα δίνουν γραπτή τεκμηρίωση της εργασίας, συνήθως με φωτογραφίες πριν και μετά. Ειδικά σε πολυκατοικίες, το αρχείο αυτό βοηθά τον διαχειριστή όταν αλλάξει θητεία. Τα αποφράξεις τηλέφωνα καλό είναι να είναι διαθέσιμα στην είσοδο της πολυκατοικίας, μαζί με σημείωση για το πού βρίσκεται το κεντρικό φρεάτιο. Σε κρίση, κανείς δεν ψάχνει να θυμηθεί. Η διαθεσιμότητα Αποφράξεις 24 ώρες είναι χρήσιμη όταν το πρόβλημα σκάσει νύχτα ή Σαββατοκύριακο. Αν όμως τα φρεάτια έχουν συντηρηθεί σωστά, σπάνια θα φτάσετε σε κλήση εκτός ωραρίου.

Για τις αποφράξεις τιμές, οι αποκλίσεις είναι λογικές, ανάλογα με πρόσβαση, βάθος, μήκος γραμμής και αναγκαίο εξοπλισμό. Ένα μικρό φρεάτιο αυλής καθαρίζεται συνήθως σε σύντομο χρόνο, ενώ μια κεντρική γραμμή 25 μέτρων με δύο γόνατα και περιορισμένη πρόσβαση θα χρειαστεί περισσότερη δουλειά. Ένα διαφανές αποφράξεις τιμοκατάλογος βοηθά να αποφευχθούν παρεξηγήσεις. Προσοχή στις κρυφές χρεώσεις για άνοιγμα καπακιών ή απλή μετακίνηση σχαρών. Αυτά συνήθως περιλαμβάνονται στη βασική εργασία.

## Τι μπορείτε να κάνετε μόνοι σας, με ασφάλεια

Υπάρχουν εργασίες που αξίζει να κάνετε πριν καλέσετε επαγγελματία, αρκεί να τηρείτε κανόνες. Σηκώστε τις σχάρες και καθαρίστε ορατά φύλλα και χώματα. Μην σπρώχνετε τα φερτά μέσα στον σωλήνα, μαζέψτε τα. Γεμίστε έναν κουβά και ρίξτε τον απότομα για να δείτε αν το νερό φεύγει γρήγορα. Αν στο μπαλκόνι βλέπετε ότι το νερό λιμνάζει γύρω από τη σχάρα, πιθανότατα υπάρχει στεγανοποίηση από κάτω που έχει χαμηλή κλίση. Εκεί θα χρειαστεί τεχνίτης δαπέδων, όχι μόνο αποφράξεις.

Χημικά αποφρακτικά προτείνω να τα αποφεύγετε στα ομβρία. Στα σιφόνια κουζίνας, μικρή ποσότητα ζεστού νερού και απορρυπαντικού ίσως βοηθήσει, αλλά το πρόβλημα συνήθως είναι μηχανικό. Αν δείτε ρίζες σε φρεάτιο, μην τις κόψετε απλώς στην επιφάνεια. Θα επανέλθουν. Πρέπει να βρεθεί το σημείο εισόδου και να αποκατασταθεί η ρωγμή.

## Πότε χρειάζεται κάμερα και τι δείχνει

Η κάμερα αποχέτευσης δεν είναι τρικ για εντυπώσεις. Αν το δίκτυο έχει επαναλαμβανόμενα προβλήματα, αν βλέπετε λάσπη που επιστρέφει στα ίδια σημεία, ή αν υπάρχει υποψία για σπάσιμο μετά από έργα, το βίντεο θα σας λύσει τα χέρια. Η κάμερα δείχνει ραγίσματα, εισροή ριζών, κοιλιές, ακόμα και κακοτεχνίες συνδέσεων. Σε μία υπόθεση σε οδό κοντά σε ακτή, το νερό αλμύριζε στις βροχές. Η κάμερα έδειξε μικρή εισροή από αρμό που είχε ανοίξει λόγω καθίζησης. Η αποκατάσταση με εσωτερική μανσέτα έκλεισε το θέμα χωρίς σκάψιμο.

## Πόσο συχνά να συντηρώ τα φρεάτια ομβρίων

Η συχνότητα δεν είναι ίδιον όλων. Σε πολυκατοικίες στο κέντρο, χωρίς πολλά δέντρα, ο ετήσιος καθαρισμός πριν από τον Οκτώβριο αρκεί. Σε ακίνητα με αυλές και δέντρα, δύο φορές τον χρόνο είναι ασφαλές διάστημα, μία πριν το φθινόπωρο και μία στα τέλη χειμώνα όταν τα δέντρα ρίχνουν τα τελευταία. Σε βιομηχανικούς χώρους όπου υπάρχει σκόνη ή άμμος, χρειάζεται πρόγραμμα ανά τρίμηνο με ελαφρύ πλύσιμο. Καταστήματα εστίασης που έχουν εξωτερικούς χώρους και σπάζουν πάγο ή σκουπίζουν συχνά πεζοδρόμια, ρίχνουν κατά λάθος πολλά στερεά στα σχαράκια. Εκεί, κάνουμε μηνιαίο έλεγχο.

Θυμηθείτε ότι τα δίκτυα ομβρίων δεν λειτουργούν πάντα στα όρια μελέτης τους. Μια έντονη βροχή 20 ή 30 λεπτών μπορεί να δώσει παροχές πολλαπλάσιες. Η μόνη άμυνα, πέρα από την καλή κλίση, είναι καθαρή διατομή. Αν το 80% της διατομής είναι διαθέσιμο, το υπόλοιπο 20% θα καλυφθεί από την ένταση. Αν όμως ξεκινάτε με 50% λόγω λάσπης, το σύστημα θα υπερχειλίσει.

## Προστασία υπόγειων χώρων και ραμπών

Οι ράμπες γκαράζ είναι ευπαθείς. Το νερό μαζεύεται από όλη την αυλή και επιτίθεται σε ένα σημείο. Η λύση δεν είναι μόνο μια σχάρα, αλλά ένα καλά σχεδιασμένο κανάλι με επαρκή μήκος και κλίση. Αν η ράμπα έχει μικρή κοιλιά, χρειάζονται δύο σημεία συλλογής. Οι σχάρες με βίδες ασφαλείας αποτρέπουν την ανύψωση από την πίεση νερού. Στους χώρους αυτούς προτείνουμε και απλές αντιπλημμυρικές βαλβίδες, ειδικά αν το δημοτικό δίκτυο ανεβάζει στάθμη. Έχουμε δει υπόγειο που πλημμύρισε από επιστροφή νερού από το δρόμο, παρότι τα δικά του φρεάτια ήταν καθαρά. Η βαλβίδα έλυσε το πρόβλημα με κόστος μικρότερο από την αποκατάσταση μιας μόνο πλημμύρας.

## Όταν χρειάζεστε άμεσα βοήθεια κοντά σας

Σε έντονα καιρικά φαινόμενα, η ταχύτητα μετρά. Αναζητώντας αποφράξεις κοντά, αξιολογήστε δύο πράγματα: πραγματική διαθεσιμότητα και αποδεδειγμένη εμπειρία σε ομβρία. Το πρώτο φαίνεται από το αν κάποιος σηκώνει το τηλέφωνο και δίνει ρεαλιστικό χρόνο άφιξης. Το δεύτερο από παραδείγματα δουλειάς και

ειλικρίνεια στο τι θα γίνει επιτόπου. Η συνομιλία με έναν τεχνικό που μπορεί να περιγράψει το σχέδιο χωρίς γενικότητες είναι σημάδι ότι θα δουλέψει μεθοδικά. Η υπόσχεση για μαγική λύση σε πέντε λεπτά, συνήθως κρύβει βιασύνη.

## Μικρά λάθη που κοστίζουν ακριβά

Έχουμε δει μαστόρους να σφραγίζουν σχάρα αυλής με σιλικόνη για να μην μπουν μυρμήγκια. Στην πρώτη μπόρα, το νερό έψαχνε διέξοδο μέσα από την πόρτα. Έχουμε δει διαχειριστές να γεμίζουν με χαλίκι τα ρείθρα γιατί τους φαινόταν πιο ωραία. Το χαλίκι έγινε φίλτρο λάσπης, και τα ομβρία έφτασαν στο υπόγειο. Έχουμε δει ιδιοκτήτες να ρίχνουν χλωρίνη σε σιφόνι μπαλκονιού για την μυρωδιά. Η χλωρίνη έφαγε την τσιμούχα και το σιφόνι άρχισε να στάζει στο διαμέρισμα από κάτω.

Αν κάτι σας φαίνεται πρόχειρη λύση, πιθανότατα είναι. Τα ομβρία θέλουν καθαρή διατομή, σωστή κλίση, και καπάκια που ανοίγουν εύκολα όταν χρειάζεται. Όλα τα άλλα δημιουργούν προβλήματα.




## Σενάρια έντονης βροχόπτωσης και προτεραιότητες

Όταν η πρόγνωση δίνει έντονα φαινόμενα, οργανώστε προτεραιότητες. Αν η είσοδος της πολυκατοικίας έχει ιστορικό υστέρησης, καθαρίστε πρώτη τα φρεάτια εκεί. Ακολουθεί η ράμπα γκαράζ, μετά τα μπαλκόνια με μικρά σιφόνια. Αν έχετε επαγγελματικό χώρο, όπως καφετέρια με εξωτερικά τραπεζοκαθίσματα, μαζέψτε ό,τι μπορεί να φράξει τη σχάρα, από πετσέτες μέχρι χαρτοπετσέτες. Κλείστε τις ποτίστρες με χρονοπρογραμματισμό για να μην τρέχουν σε ώρες βροχής.

Αξίζει να έχετε έτοιμο κιτ: γάντια, γάντζο για σχάρες, μικρή αντλία βρώμικων νερών για τα πρώτα λίτρα, φακό που δεν γλιστρά, και δύο σακούλες σκουπιδιών για άμεσα υπολείμματα. Δεν υποκαθιστά συνεργείο, αλλά κερδίζει κρίσιμα λεπτά.

## Γιατί ο σωστός καθαρισμός προλαβαίνει την επόμενη κλήση

Ο καλύτερος δείκτης ποιότητας δουλειάς είναι η σιωπή του τηλεφώνου τους επόμενους μήνες. Όταν καθαρίζουμε φρεάτια και γραμμές σωστά, τα ίδια σπίτια δεν μας ξανακαλούν μέχρι την επόμενη προγραμματισμένη συντήρηση. Αντίθετα, όταν κάποιος κάνει μια γρήγορη απόφραξη με μισό μέτρο ελατήριο, στο ίδιο σημείο θα ξαναπάει στο επόμενο μπουρίνι. Η διαφορά βρίσκεται στην επιμονή να βγουν τα φερτά από το δίκτυο, όχι να μετακινηθούν λίγο παραπέρα.

Για αυτό και επιμένω στην τεκμηρίωση και στην επικοινωνία. Όταν ο διαχειριστής βλέπει με φωτογραφία ότι βγάλαμε τρία κιλά λάσπης από τον πυθμένα του φρεατίου, θα φροντίσει να μην σκουπίζει πια η καθαρίστρια σπρώχνοντας τα χώματα μέσα στη σχάρα. Όταν ο ιδιοκτήτης καταλάβει ότι η ρίζα της νεραντζιάς βρίσκει νερό στον σπασμένο αρμό, θα δεχτεί την αποκατάσταση και ίσως το κλάδεμα, αντί να κόβει τη ρίζα κάθε έξι μήνες.

## Σύνδεση με υπόλοιπες ανάγκες του σπιτιού

Μια σωστή συντήρηση ομβρίων οδηγεί σε συνολικότερους ελέγχους. Αν ανοίγεις καπάκια, ρίξε μια ματιά σε σιφόνια μπάνιου που στραγγίζουν αργά. Αν καθαρίζεις αυλές, επιθεώρησε υδρορροές που στάζουν. Αν οργανώνεις φθινοπωρινές εργασίες, βάλε στο πρόγραμμα και έναν γρήγορο έλεγχο για Απόφραξη λεκάνης και Απόφραξη νεροχύτη, ειδικά αν έχουν υπάρξει περιστατικά. Η πρόληψη είναι πάντα πιο φτηνή από την αποκατάσταση. Η γενική κατεύθυνση είναι να αντιμετωπίζεις τις αποφράξεις ως υπηρεσία συντήρησης, όχι μόνο κατεπείγουσα επέμβαση.

## Συχνές ερωτήσεις που αξίζει να γίνουν πριν τη βροχή

- Πού είναι το χαμηλότερο σημείο του ακινήτου και πού οδηγεί το νερό που θα μαζευτεί εκεί;
- Υπάρχει σημείο εκτόνωσης σε περίπτωση υπερφόρτωσης του δικτύου, ή το νερό θα βρει πόρτα;
- Τα καπάκια και οι σχάρες ανοίγουν εύκολα, με ένα εργαλείο που έχουμε διαθέσιμο στον χώρο;
- Πόσο χρόνο θέλει το φρεάτιο να αδειάσει μετά από έναν κουβά νερό, και ήταν καλύτερα ή χειρότερα πέρυσι;
- Ποιο αποφράξεις συνεργείο καλούμε, έχουμε τα αποφράξεις τηλέφωνα καταχωρημένα και είναι διαθέσιμα 24 ώρες;

## Τελικές σκέψεις που μένουν μετά από χρόνια δουλειάς

Η βροχή δεν συγχωρεί βιασύνη. Τα φρεάτια ομβρίων είναι βαρετή υπόθεση όταν όλα πάνε καλά, αλλά γίνονται πρωταγωνιστές όταν δυσκολεύουν τα πράγματα. Η διαφορά βρίσκεται στα απλά, συστηματικά βήματα: καθαρές σχάρες, καθαρά σιφόνια, καθαρά φρεάτια, καθαρές γραμμές. Χωρίς υπερβολές, χωρίς ημίμετρα. Εκεί που χρειάζεται, επισκόπηση με κάμερα και ουσιαστικές διορθώσεις. Και πάντα ένας άνθρωπος υπεύθυνος να κρατά αρχείο και πρόγραμμα.

Αν οργανώσετε τις διαδικασίες τώρα, πριν ανοίξει ο καιρός, θα αποφύγετε τις βιαστικές κλήσεις σε ώρα αιχμής. Κρατήστε κοντά σας ένα συνεργείο με εμπειρία, ενημερώστε τους ενοίκους για βασικές κινήσεις, και φροντίστε να μην καταλήγουν τα σκουπίδια στη σχάρα. Όσο απλό κι αν ακούγεται, αυτό το τρίπτυχο κρατά τα κτίρια στεγνά. Και όταν η επόμενη μπόρα ξεσπάσει, θα ακούσετε μόνο τον ήχο του νερού που φεύγει γρήγορα, εκεί που πρέπει.