

**Klub Budujących Dom** (KBD) zrzesza Czytelników, którzy planują, projektują, budują, remontują bądź urządzają swój dom. Wśród ponad 10 000 obecnych członków są tacy, którzy ukończyli już własne inwestycje i chcą swoimi doświadczeniami podzielić się z Czytelnikami. Zapraszamy więc do lektury opowieści o szukaniu działki, wyborze projektu, często mierzonych zmaganiach z budową oraz porównania kosztów inwestycyjnych i eksploatacyjnych różnych domów. Jest to bowiem bezcenna skarbnica wiedzy dla każdego budującego.

### Dom dla dwa plus dwa

Dom murowany, parterowy z użytkowym poddaszem i garażem; ściany jednowarstwowe z bloczków Ytong; dach pokryty dachówką ceramiczną,

Powierzchnia działki: 816 m<sup>2</sup>

Powierzchnia domu: 152 m<sup>2</sup>

Powierzchnia garażu: 48 m<sup>2</sup>

Roczne koszty utrzymania budynku:

12 500 zł

# Kompromis w bliźniaku

Lilianna Jampolska

Mieszkanie w bliźniaku ma sporo zalet. Ale podczas budowy trzeba porozumieć się z sąsiadami w wielu często spornych kwestiach. Chcąc zamieszkać w bliźniaku, lepiej mieć bliźniaczy gust i potrzeby albo umiejętności perswazji lub pójsia na kompromis. Nie warto ryzykować zerwania znajomości, kiedy trzeba będzie później żyć ze sobą przez ścianę.

Renata i Jacek właśnie zaczęli przymierzać się do ewentualnej budowy domu, kiedy zadzwonili do nich znajomi z pytaniem, czy zechcą zamieszkać pod miastem i zbudować z nimi wspólny bliźniak. Propozycja była kusząca, ponieważ oferowana, na razie pusta, działka leżała na strzeżonym i ogrodzonym osiedlu, wyposażonym we wszystkie media (były one podciągnięte już pod każdą z działek). Zaletą osiedla była lokalizacja. Znajdowało się w ładnym miejscu, zaledwie 22 kilometry od miejsc pracy i miało dogodny dojazd z kilku stron.

Małżeństwu spodobało się i osiedle, i propozycja znajomych. Po obejrzeniu parceli, z uwagi na jej wielkość i kształt, nie mieli też nic przeciwko budowaniu bliźniaka. Wznoszenie oddzielnych budynków nie wchodziło w grę na działkach o szerokości 18,5 metra. Bliźniak był lepszym rozwiązaniem. Nawet pan Jacek, który już kiedyś mieszkał w takim domu, nie widział żadnych przeciwwskazań.

### Jaki zbudować bliźniak

Prawdziwa burza mózgów zaczęła się po zakupie działek. Obie rodziny musiały najpierw wybrać, a potem wspólnie zaakceptować przyszłe rodzinne gniazdo. Na początek postanowili poszukać gotowego projektu w katalogach. I znaleźli.

Renata i Jacek nie chcieli mieć za dużego domu. Obliczyli, że potrzebują około 150 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej oraz garażu na dwa samochody z aneksem gospodarczym. Na szczęście znajomi mieli podobne preferencje, a projekt autorstwa

O kolorze i rodzaju dachu decydowała administracja osiedla. Miał być z czerwonej ceramicznej dachówki. Co do innych parametrów pozostawiono wolny wybór. Renata i Jacek wspólnie z sąsiadami zdecydowali się na mineralny biały tynk. Komunikację wokół domu ułatwiają utwardzone betonową kostką nawierzchnie

Dom od strony wypoczynkowej. Wznoszenie oddzielnych budynków nie wchodziło w grę na działkach o szerokości 18,5 metra. Bliźniak był lepszym rozwiązaniem. Pozwolił na wykorzystanie przylegających do siebie działek i urządzenie większych ogrodów



architekta Konrada Burzyńskiego okazał się najbliższy oczekiwaniom każdej z rodzin. Renata i Jacek potraktowali go jednak jako bazę wyjściową do przeprowadzenia po ich stronie budynku adaptacji (zaprojektował ją Tadeusz Bąbkiewicz).

W pierwotnym projekcie właścicielom podobał się tradycyjny podział budynku na strefę dzienną z pokojem gościnnym na parterze oraz na strefę prywatną na poddaszu mieszkalnym. Ale po konsultacjach z architektem zdecydowali się zupełnie zrezygnować z pokoju gościnnego na parterze i po wyburzeniu części ścianki działowej, włączyć go w obrys salonu, urządzać tam jadalnię z prawdziwego zdarzenia. Z perspektywy czasu oceniają ten krok jako doskonały, ponieważ poprzednia wielkość salonu z aneksem jadalnianym wydawała się im zbyt mała. A dopóki nie mają jeszcze dzieci, pokój gościnny przenieśli na poddasze. Na parterze, oprócz kuchni, salonu i jadalni, pozostawiono gościnne w.c. i duży wewnętrzny hol z przejściem do garażu. Obie rodziny zdecydowały się jednak przesunąć główne wejścia do budynku w taki sposób, by znalazły się w centralnym miejscu każdej elewacji frontowej i symetrycznie względem siebie.

Małżeństwo było zadowolone z faktu, że w strefie prywatnej na poddaszu zaplanowano aż trzy sypialnie, garderoby oraz dwie łazienki (osobną dla nich i osobną dla dzieci). Ale nie chcieli chodzić do pralni aż do pomieszczenia gospodarczego przy garażu, dlatego pralnię z suszarnią przenieśli na piętro, obok sypialni. Wspólnie z sąsiadami zdecydowali się na podwyższenie ścianek kolankowych (o dwa pułtaki), aby powiększyć przestrzeń użytkową górnej kondygnacji. Rolą architekta adaptującego projekt było zrównoważenie proporcji bryły budynku oraz dopasowanie do niej lukarn, które na prośbę właścicieli miały zastąpić niektóre okna dachowe.

## Budowa w dobrych rękach

Podczas wznoszenia i wykańczania budynku obie rodziny wykorzystały dobrodziejstwa płynące ze wspólnej budowy. Po załatwieniu administracyjnych formalności oddali ją w ręce ojca przyszłego sąsiada, który prowadzi firmę budowlaną i nadzoruje budowy. Dla Renaty i Jacka było to komfortowe rozwiązanie i gwarancja wysokiej jakości wykonania oraz nieprzeciągania budowy w czasie! Oczywiście wspólny budynek budowano według tej samej technologii, z takich samych materiałów. To pozwalało na negocjowanie cen materiałów budowlanych i uzyskiwanie rabatów, a co za tym idzie – obniżenie

W tym miejscu przed adaptacją projektu zaplanowano aneks jadalny i salonik. Właściciele jednak chcieli mieć większą przestrzeń na wypoczynkowy zakątek. Postawili tu kanapę oraz ławę z egzotycznego drewna z oryginalnymi nogami



## Koszty utrzymania, czyli gdzie można zaoszczędzić na eksploatacji

Dom jest nowiutki, bo zamieszkały od września 2009 r. Szacowany **roczny koszt jego utrzymania wyniesie około 12 500 zł.**

Dobra izolacja cieplna budynku oraz ogrzewanie kondensacyjnym kotłem gazowym sprawiło, że **opłaty za gaz ziemny w zimie wyniosły około 500 zł miesięcznie.** Doliczając do tego cieplejsze miesiące, w których tylko grzeje się wodę, **roczny koszt gazu nie powinien przekroczyć 4000 zł. Kocioł z instalacją wodnego ogrzewania podłogowego i grzejnikami naściennymi łącznie kosztowały 25 000 zł,** a to z powodu rabatu uzyskanego podczas zakupu urządzeń do obu kotłowni w bliźniaku. Alternatywą dla ogrzewania gazowego jest kominek z żeliwnym wkładem oraz z dystrybucją ciepłego powietrza na poddasze. Właściciele palą w nim w chłodnych miesiącach 2–3 razy w tygodniu. **W ubiegłym roku, od września do grudnia, spalili drewna za 300 zł.** Aby ciepło z kominka dobrze krążyło, pan Jacek zakupił turbinę, która wymusza obieg ciepła. W podobny sposób, za pomocą pompy cyrkulacyjnej, wymuszono krążenie ciepłej wody w rurach. Dzięki temu korzystanie z wody jest bardziej oszczędne.

Drugą co do wielkości opłatą w domowym budżecie jest opłata osiedlowa wysokości **300 złotych miesięcznie. Obejmuje ochronę budynku, sprzątanie i oświetlenie ulic osiedlowych. Za wywóz śmieci trzeba jednak płacić osobno, rocznie 360 złotych.**

**Koszt korzystania z elektryczności wynosi 1800 zł rocznie.**

kosztów budowy. Metoda sprawdziła się również podczas zakupów urządzeń i wyposażenia do obu części budynku.

Wykonawca z należytą starannością zadbał o zaizolowanie cieplne budynku. Na zewnętrznej stronie murów położył grubą warstwę styropianu (12 cm), a pod dachem – wełny mineralnej (18 i 5 cm). Na parterze pod podłogami z wodnym ogrzewaniem podłogowym zastosował dwie warstwy styropianu (5 i 3 cm), a ławy fundamentowe w pionie zabezpieczył warstwą 5 cm.

Z wyborem rodzaju pokrycia dachu i jego koloru rodziny nie miały żadnego problemu, ponieważ określiła go administracja osiedla. Ustalono, że wszystkie budynki pokrywa czerwona dachówka cera-

Kolorystyka w pomieszczeniach dziennych jest zdecydowana, ale daje wrażenie ciepła i przytulności. Ściany w kolorach czekolady i burgunda nawiązują do ciemnego parkietu na podłogach, jednocześnie kontrastując z jasnym półmatowym gresem (w kuchni i holu)





## Roczne koszty eksploatacji domu o powierzchni 152 m<sup>2</sup> to 12 500 zł

miczna. Nie narzucano natomiast odgórnie innych parametrów, dlatego jakiś czas trwały rozmowy Renaty i Jacka z sąsiadami w sprawie rodzaju i koloru tynku na elewacjach. Dla ogólnego wyglądu bliźniaka lepiej było zastosować jednakowy. Ostatecznie wybór padł na klasyczny mineralny tynk i czysty biały kolor.

Tempo budowy i wykańczania budynku było wręcz modelowe. Od momentu wbicia pierwszej łopaty przy budowie fundamentów do przeprowadzki minęło zaledwie 12 miesięcy. Łącznie z przyłączami, wykończeniem i instalacjami budowa części domu należącej do Renaty i Jacka kosztowała 550 000 zł. Wcześniej na zakup działki wydali 200 000 zł.

### Bacząc na wnętrzarskie detale

W fazie uzbrajania budynku w media i wykańczania wnętrz, wykonawca oddał budynek w ręce pana Jacka. Od tego momentu to on organizował prace. Ale już dużo, dużo wcześniej wspólnie z żoną podjął decyzję o współpracy z architektami wnętrz. Pierwsze rozmowy o układzie i wyglądzie pomieszczeń małżeństwo odbyło w fazie wylanych fundamentów. A chodziło nie tylko o zaadaptowanie wyjściowego projektu do ich konkretnych potrzeb, ale również o omówienie szczegółów czysto wnętrzarskich – w tym wodno-hydraulicznych, grzewczych i oświetleniowych.

– Z pomocą architektów wnętrz czuliśmy się pewniej podczas wykańczania i urządzania rodzinnego gniazda. Doradzili nam w wielu ważnych dla funkcjonalności wnętrz aspektach. Kompleksowa usługa, obejmująca cały dom, kosztowała od 100 do 120 zł za 1 m<sup>2</sup>. W koszt wliczono między innymi: wystrój wnętrz, zaprojektowanie oświetlenia i hydrauliki. Nie żałujemy ani jednej złotówki wydanej na ten cel.

Inwestorzy nie uniknęli jednak niedopatrzeń. Jednym z nich jest wyjście na taras. Skupieni na zapewnieniu otworom okiennym i drzwiowym dobrze izolowanych szyb, nie pomyśleli o ważnym funkcjonalnym detalu. Z ogromnego przeszklenia, złożonego z trzech elementów, tylko jedno jest otwierane. To za mało, by przenieść tamtędy większe przedmioty.

Równie precyzyjnie jak o wnętrzach właściciele pomyśleli o zewnętrznym otoczeniu rodzinnego gniazda. Podjazd do garażu, ścieżkę do głównego wejścia oraz schody utwardzili kostką betonową. Takim

Jadalnia powstała w miejscu pokoju gościnnego, który przeniesiono na poddasze. Po wyburzeniu ścianek działowych i częściowym połączeniu jej z salonem powstały przestronniejsze pomieszczenia dzienne. Ten zabieg właściciele oceniają jako szczególnie udany



### Trafione decyzje i rady właścicieli

– *Lukarny zamiast okien potłocowych – to znakomita zamiana, choć droższa w budowie. Powiększyliśmy przez nie wnętrza na poddaszu i mamy rozległe widoki na okolicę. Przydają się nam również balkony. Dzięki lukarnom i balkonom elewacje wydają się ciekawsze niż poprzednio.*

– *Wcześniej kuchnia dostępna była tylko z jednej strony, od salonu. Architekci podpowiedzieli, aby zastosować przesuwane drzwi między kuchnią a holem, bo łatwiej tamtędy nosić zakupy z garażu. Ten szczegół pozytywnie zmienił funkcjonalność wnętrza.*

– *Mamy przekonanie, że projektant budynku celowo nie zaprojektował zadaszenia nad tarasem, aby nie zaciemniać salonu. Zamierzamy zamontować ruchomą markizę, ponieważ mamy taką samą intencję.*

– *Popelniliśmy błąd, nie montując umywalki w przeniesionej na poddasze pralni. Potrzebna jest do namaczania bielizny oraz przy prasowaniu (napełnianie żelazka wodą).*

– *Choć architekci sugerowali nam zastosowanie jasnych podłóg (dla optycznego powiększenia wnętrza), wybraliśmy przemysłowy parkiet z drewna egzotycznego w ciemnym mozaikowym kolorze. Bardzo się nam spodobał w sklepie i nadal jesteśmy zadowoleni z zakupu. Ma tylko jedną wadę. Widać na nim każdy pyłek i każde zabrudzenie.*

– *Jesienią przekonaliśmy się, że muchy to uciążliwe owady – zamówiliśmy więc moskitiery na okna. Kosztowały 1500 zł i warto je było zamontować.*

samym materiałem wyłożyli taras za domem o powierzchni 32 m<sup>2</sup>. Szorstka betonowa kostka sprawdza się wszędzie, bo jest antypoślizgowa. Łącznie utwardzone nawierzchnie i taras kosztowały 23 000 zł.

– *Do wykonania jeszcze pozostało nam założenie domofonu, ogrodu (na razie mamy żywopłot i trawnik), budowa drewnutni. Ale to są już tylko ułatwiające życie drobiazgi. Najważniejsze jest, że we wrześniu poprzedniego roku wyprowadziliśmy się z bloku i za ścianą mamy teraz tylko jednych, na dodatek zaprzyjaźnionych sąsiadów. No i że udało się nam wspólnie bezkonfliktowo przejść przez budowę naszego bliźniaka! Mieszkanie we wspólnym budynku daje większe poczucie bezpieczeństwa i ma jeszcze wiele innych zalet. To nie był zły krok. ■*

Renata i Jacek zamieszkali w nowym domu już po roku od rozpoczęcia budowy. Są zadowoleni z budowy bliźniaka. Mając za ścianą tylko jednych, na dodatek zaprzyjaźnionych sąsiadów, mieszka im się lepiej niż w bloku

