

**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.

# Może jeszcze nie ostatni

### Dom dla 2+1

Dom parterowy z użytkowym poddaszem i wolno stojącym garażem; ściany dwuwarstwowe z pustaków ceramicznych i ociepleniem ze styropianu; dach pokryty dachówką ceramiczną.

Pow. działki: 1700 m<sup>2</sup>

Pow. domu: 216 m<sup>2</sup>

Pow. wolno stojącego garażu: 52 m<sup>2</sup>

Roczne koszty utrzymania: 12 000 do 15 000 zł.

Lilianna Jampolska

Powodem opuszczenia pierwszego domu przez Beatę i Sławka była bardzo wąska działka. Uniemożliwiła budowę w pełni funkcjonalnego rodzinnego gniazda i wygodną komunikację na posesji. Z tego powodu małżeństwo zdecydowało się zbudować nowy dom, tym razem na działce o korzystniejszej kształcie i o większej powierzchni.

Już od kilku lat mieszkają bardziej komfortowo niż wcześniej. Doceniają to, co dotychczas osiągnęli i byłiby naprawdę zadowoleni z dokonanych zmian, gdyby nie bardzo słaba infrastruktura miejscowości, w której zdecydowali się osiedlić. Jeśli w przyszłości nie nastąpi rozwój okolicy, być może znowu będą zmuszeni do zmiany miejsca zamieszkania. Zdążyli się już bowiem przekonać, jak trudno się żyje, gdy nawet po chleb trzeba jechać kilka kilometrów. Nie mówiąc już o blisko położonej szkole.

### By żyć jeszcze lepiej

– *Po ślubie przez dziewięć lat mieszkaliśmy w niedużym domu, który dostaliśmy w prezencie od mojej babci* – opowiada pani

Beata. – *Byliśmy jej wdzięczni za taki prezent, zdając sobie sprawę, że w porównaniu z innymi młodymi małżeństwami, jesteśmy wyróżnieni przez los. Budynek na początku miał tylko 40 m<sup>2</sup>, ale rozbudowaliśmy go do 100 m<sup>2</sup>, kiedy na świat miała przyjść córka. Powiększyliśmy parter i dobudowaliśmy piętro. Taka powierzchnia była dla naszej trójki zupełnie wystarczająca i zapewne mieszkalibyśmy tam do dziś, gdyby nie wyjątkowo uciążliwy kształt działki.*

I rzeczywiście, działka o szerokości w najwęższym miejscu zaledwie 8, a w najszerszym 12 metrów, nie mogła być dla użytkowników do końca wygodna. Po rozbudowie dom stał w poprzek posesji od jednej granicy do drugiej (sąsiedzi wyrazili na to zgodę), dzieląc i tak nieduży teren (800 m<sup>2</sup>) na dwie części. Wskutek tego komunikacja w ogrodzie przebiegała przez wnętrze domu, mimo że budynek nie był zaplanowany jako zabudowa szeregowa. Na domiar złego znajdował się tuż przy ruchliwej drodze.

To pani Beata uważała, że jeśli już mieszka się na wsi i posiada własny dom,

Kształt i lokalizacja działki są ważnymi czynnikami ułatwiającymi bądź utrudniającymi korzystanie z jednorodzinного domu. Warto o tym odpowiednio wcześniej pomyśleć i rozważyć szczegółowo wady i zalety danego miejsca – radzą Beata i Sławomir Koprowiczowie.

Budynek nawiązuje stylem do polskiego dworku. Ma łamany dach i kolumny na froncie oraz podjazd w kształcie ronda. Wszystko jest w nim tradycyjne: stylistyka, materiały, wykończenie

Dom graniczy z trzech stron z otwartymi łąkami. Od strony jedyne go sąsiada właściciele zbudowali wolno stojący garaż. Umieścili tam całe potrzebne na wsi zaplecze gospodarcze – dwa stanowiska postojowe dla samochodów, składziki, drewnitnię, a nawet piwnice



powinno się mieć więcej przestrzeni i więcej prywatności. Jej argumenty trafiły do pana Sławka. Kiedy zaczęli głośno rozważać zmiany, rodzice pani Beaty niespodziewanie przekazali do ich dyspozycji inną działkę. Znajdowała się na dobrze uzbrojonym w media terenie (brakowało tylko kanalizacji) i co było najważniejsze – miała lepszy kształt oraz była ponad dwa razy większa od poprzedniej. Beatę i Sławka zachwyciło położenie parceli na końcu „ślepej” ulicy oraz bezpośrednie sąsiedztwo zaledwie jednego sąsiada.

Małżonkowie z radością przystąpili do planowania domu, nie bacząc na poważne niedogodności związane z infrastrukturą okolicy.

## Tradycyjnie i w polskim stylu

Poprzednie rodzinne gniazdo miało nowoczesny wystrój, dlatego małżonkowie postanowili zmienić stylistykę na tradycyjną. Wybrali gotowy projekt, nawiązujący do polskiego dworku, z łamanym dachem i kolumnami na froncie.

Zanim jednak zapadły takie decyzje, obejrzeliby wiele domów znajomych oraz zupełnie obcych ludzi, gdyż nie przemawiały do nich same projekty na papierze. Po wyborze projektu odwiedzili również taki sam dom, aby zobaczyć, czy nie ma poważnych wad. I dobrze się stało, ponieważ po tej wizycie woleli zbudować garaż osobno, choć w wyjściowym projekcie mieścił się pod dachem budynku. Przestrzeń zarezerwowaną przez projektantów, Elwirę i Marcina Kowalskich, na garaż (mieszczącą jeden samochód) przeznaczyli na powiększenie łazienki na parterze, kotłowni przy której zorganizowali spiżarnię, pralnię z suszarnią, a nawet wykroili drugą gospodarczą kuchnię z aneksem dla psa.

Beata i Sławek w nowym domu postawili na duże i otwarte pomieszczenia dzienne, ponieważ dotąd mieszkali w małych i zamkniętych. Dopiero po przeprowadzce doświadczyli, że są aż za bardzo otwarte i że niepotrzebnie wprowadzili do wyjściowego projektu poprawki. Dzisiaj żałują połączenia kuchni z jadalnią oraz otwarcia wiatrołapu na wewnętrzny hol i salon.

Postarali się za to, by w rzadko używanym pokoju gościnnym na piętrze nastoletnia córka urządziła sobie pokój dzienny do nauki i przyjmowania znajomych, a swój pokój przeznaczyła na sypialnię. W taki sposób starali się zniwelować okresowy „nadmetraż”.

Salon z kominkiem jest połączony z resztą pomieszczeń dziennych. Nawet klatka schodowa na użytkowe poddasze została zabezpieczona ażurową barierką, by optycznie powiększyć reprezentacyjną przestrzeń



## ► Koszty utrzymania, czyli gdzie można zaoszczędzić na eksploatacji

**Dopóki państwo Koprowiczowie korzystali z szamba, roczne koszty utrzymania domu wynosiły 15 000 zł. Obecnie, po podłączeniu domu do gminnej sieci kanalizacyjnej, zapewne spadną o około 3000 zł.**

**W sezonie grzewczym za gaz ziemny płacą 500 zł miesięcznie, natomiast latem zaledwie 150 zł, a więc rocznie daje to koszt 3900 zł.** Opłaty za ogrzewanie wydają się więc optymalne.

W poprzednim domu właściciele posiadali kominek i wiedzieli już, że niekiedy bywa bardzo przydatny (na przykład w zimie podczas przerw w dostawie energii elektrycznej). Dlatego zbudowali go również w nowym. Do niedawna traktowali go jednak tylko jako ozdobę salonu i ewentualne dogrzanie domu w chłodne dni lata, ale w ostatnim roku zaczęli w nim palić częściej, szczególnie w zimie zawsze kiedy przebywają w domu. **Rocznie zużywają więc drewna już za 700 zł**, a nie tylko za 100, jak dawniej. Przeżyło się to na mniejsze zużycie gazu.

W porównaniu z poprzednim rokiem wprowadzili szereg zabiegów, dzięki którym **udało się aż o 100 zł miesięcznie zmniejszyć opłaty za elektryczność. Obecnie wynoszą 300 zł miesięcznie.** Właściciele zaczęli restrykcyjnie pilnować wyłączania niepotrzebnego oświetlenia wewnątrz i na zewnątrz budynku, zmienili żarówki na energooszczędne oraz wyłączają na zimę pompę w oczku wodnym (wcześniej pracowała przez cały rok i 24 godziny na dobę). Wyłączają telewizor, kiedy go nie oglądają (dawniej „chodził na okrągło”) oraz grzeją ciepłą wodę tylko wtedy, kiedy przebywają w domu, odpowiednio ustawiając automatyczny sterownik.

**Wysokie zużycie wody (za 2100 zł rocznie) z wodociągu** spowodowane jest podlewaniem ogrodu i uzupełnianiem wody w oczku i basenie „pod chmurką”. Z tego względu **planują budowę studni głębinowej, choć będzie to spory wydatek, około 20 000 zł.**

Pojawienie się w okolicy kilku firm pozwoliło zmniejszyć **koszty monitoringu ze 100 zł do 70.** Podobnie stało się z **łączami internetowymi (70 zł miesięcznie).**

Właściciele są zwolennikami odgródenia kuchni od innych pomieszczeń. Przekonali się, że niepotrzebnie otworzyli ją na jadalnię i salon. Myślą o zamontowaniu przesuwanych drzwi





## Roczne koszty utrzymania domu o powierzchni 216 m<sup>2</sup> wynoszą 15 000 zł

### Jak najdłużej bez remontów

Przystępując do planowania nowego domu, Beata i Sławek nie myśleli o dalszych przeprowadzkach.

Jako główną zasadę w budowaniu i wykańczaniu nowego domu przyjęli kupowanie solidnych materiałów i urządzeń, aby przez długie lata nie było konieczności przeprowadzania remontów.

Zastosowali sprawdzone tradycyjne materiały ceramiczne – pustaki MAX oraz tego samego rodzaju dachówkę. Wybór materiałów i staranność budowy okazały się dobre, bo rachunki za ogrzewanie nowego, dwa razy większego domu są mniejsze niż poprzedniego. Staranność wykonania zawdzięczają w dużej mierze pani Beacie, która na okres budowy przerwała pracę zawodową i codziennie jej doglądała. Wspierał ją projektant budynku, zatrudniony jako kierownik budowy (znając doskonale tajniki projektu, fachowo pilnował realizacji każdego etapu).

– *Zauważyliśmy, że nieustanne przebywanie Beaty na budowie bardzo przyspieszyło prace budowlane, jak również podnosiło ich jakość. Nie mieliśmy poślizgów ani przeróbek. Do nowego, w pełni wykończonego domu wprowadziliśmy się już po roku, więc poświęcenie żony nie poszło na marne.*

Rozbudowując poprzedni dom, właściciele wiedzieli już, że nie należy oszczędzać na dobrej jakości oknach ani instalacji c.o. Kupili bardzo nowoczesny i ekonomiczny kocioł gazowy z automatycznym sterowaniem oraz zastosowali miedzianą instalację c.o. W sieni, kuchni i łazienkach położyli wodne ogrzewanie podłogowe, natomiast w pozostałych pomieszczeniach korzystają z grzejników naściennych.

– *W poprzednim domu mieliśmy tylko kamienne podgrzewane podłogi. Zauważyliśmy, że zbiera się na nich kurz i unoszą się tak zwane „koty”. Dlatego w nowym domu bardzo ograniczyliśmy powierzchnię ogrzewanych podłóg, a na reszcie położyliśmy drewno. Wnętrza od razu zyskały na przytulności. Nie zastosowaliśmy również podwieszanych sufitów, bo w poprzednim domu zagnieździły się tam myszy. Długo nie mogliśmy ich wytępić.*

Podobno wszyscy znajomi pp. Koprowiczów byli zdumieni, widząc tradycyjne wykończenie i umeblowanie domu. Ale oni sami czują się w nim znakomicie. ■

### Trafione decyzje i rady właścicieli

– *Planując budowę domu, radzimy koniecznie starannie przejrzeć plany przestrzennego zagospodarowania gminy. Należy wiedzieć, jak teren będzie się rozwijał w bliskiej i dalekiej perspektywie. Odradzamy zakup działki na terenie bez blisko położonej infrastruktury! Szczególnie gdy w rodzinie są dzieci.*

– *Wybierając gotowy projekt, warto obdarzyć architektów zaufaniem. Wiele ich rozwiązań jest słuszniejszych niż nasze poprawki. Dobrze jest również zobaczyć, jak wygląda już zrealizowany projekt. Dopiero wizyta w gotowym domu dała nam pełny ogląd jego wad i zalet.*

– *Woleliśmy samodzielnie organizować materiały budowlane, ponieważ mogliśmy wtedy negocjować obniżenie cen. Metoda przyniosła spore oszczędności, podobnie jak zatrudnianie małych firm wykonawczych spoza Warszawy.*

– *Jesteśmy bardzo zadowoleni z osobno stojącego garażu na dwa samochody (a nie tylko jeden!). Nie czujemy zapachu spalin czy smarów. Mamy tam również pomieszczenie na sprzęt ogrodniczy i sportowy oraz drewnię i piwnicę.*

– *Druga gospodarcza kuchnia, gdzie gotujemy potrawy o intensywniejszym zapachu oraz jedzenie dla psa, jest prawdziwym skarbem. Polecamy takie rozwiązanie. Jaka szkoda, że nie pomyśleliśmy jednak o osobnej szatni na okrycia przy głównej sieni. Taka zamykana szatnia sprawia, że w sieni zawsze jest schłodnie.*

– *Rok temu zbudowaliśmy w ogrodzie nieduży drewniany domek z grillem i niezbędnymi instalacjami (całość za 10 000 zł). Był to doskonały pomysł córki, która przyjmuje w nim swoich gości (nawet w zimie).*

– *Taras z tyłu domu jest za mały. Myśleliśmy o jego powiększeniu, a nawet zbudowaniu na nim ogrodu zimowego (ma wystawę potłuczo-zachodnią). Dogrzały dom w zimie i zabezpieczył przed zachodnimi wiatrami. Byłby też ozdobą salonu.*

– *Żałujemy, że dobudowaliśmy balkon na piętrze. Była to prośba córki, ale przyniosła tylko kłopoty i wzrost kosztów budowy. Musieliśmy przeprojektować konstrukcję ścian i dachu, wykonawcy mieli trudności z jego wykończeniem, a obecnie Róża korzysta z niego sporadycznie.*

Otwarty wiatrołap od progu zaprasza gości do wejścia w głąb budynku. Ale dla właścicieli jest to wada, choć sami zrezygnowali z jego oddzielenia drzwiami. Dziś postąpiliby inaczej

Pierwszy dom był nowoczesny, dlatego drugi zyskał tradycyjną szatę. Beata i Sławomir Koprowiczowie lepiej się czują w obecnym, drugim z kolei, domu. Jest zaplanowany przez nich od początku do końca, a nie rozbudowywany, jak poprzedni

