

# Dom na skraju puszczy

Eksperci budowlani i instalacyjni też budują domy dla siebie.

W formie reportażu przedstawiamy ich wybory, przeżycia i historie związane z budową. W tym numerze BD o swoich doświadczeniach opowiada Tomasz Brzymek z firmy Velux.

Marek Żelkowski

Trzy lata temu Tomasz Bzymek wybudował dom w podwarszawskiej miejscowości Czeczotki, położonej w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Zamieszkał w nim z żoną Moniką oraz synami – czteroletnim Igozem i sześciolatkiem Konradem. Pełnoprawnymi domownikami są również dwa rodowodowe psy rasy golden retriever: Bugi i Bali.

*– Jak znaleźliśmy się w Czeczotkach? To był splot kilku przypadkowych, ale szczęśliwych zdarzeń – stwierdza Tomasz, który od dziesięciu lat pracuje w firmie Velux Polska jako key account manager zajmujący się współpracą z sieciami marketów budowlanych. – Pewnego dnia... to było na początku 2006 roku, pomagałem koledze, który jest doradcą technicznym w naszej firmie. Chodziło o tak zwaną obsługę posprzedażową, a konkretnie o wymianę uszkodzonej szyby w oknie dachowym u jednego z naszych klientów. Mniej więcej w tym samym czasie zaczęliśmy rozważać z żoną możliwość budowy domu. Mieszkaliśmy wówczas w Warszawie, blisko Wisły. Miejsce było ładne, ale uroki życia w bloku są jednak mocno dyskusyjne. Szczególnie jeśli mieszkanie nie jest zbyt duże. A ponieważ zarówno Monika, jak i ja pochodzimy z wielodzietnych rodzin i planowaliśmy drugie dziecko, ideę samodzielnego domu poza miastem uznaliśmy za...*

### **...najrozsądniejsze rozwiązanie**

*Szczególnie że oboje wychowaliśmy się w domach jednorodzinnych – żona w Grudziądzu, a ja w Płocku. Chcieliśmy dać naszym dzieciom to, co sami mieliśmy w czasie dorastania – przestrzeń, miejsce do nieskrępowanych zabaw... A wracając do historii wymiany szyby i pomocy koledze. W czasie prac przy oknie uważnie rozejrzałem się po okolicy. Miejsce było pełne zieleni i co tu wiele mówić... najwycyżniej w świecie mnie urzekło. Do tego stopnia, że już w czasie powrotu do Warszawy zadzwoniłem do żony i powiedziałem, iż znalazłem już nasze miejsce na Ziemi. Później były poszukiwania wolnej działki. Trochę to trwało, ale w rezultacie kupiliśmy kawałek ziemi [1500 m<sup>2</sup> – przyp. red.] znajdujący się niemal naprzeciw domu, w którym pomagałem wymieniać szybę. Działkę kupiliśmy w kwietniu. Później przez jakieś półtora miesiąca przygotowywałem się do rozpoczęcia budowy, zarówno od strony teoretycznej, jak i organizacyjnej. Miałem bowiem ambitny*



▲ W salonie jest dużo światła oraz przestrzeni

▲ Obudowa kominka oddziela salon od jadalni

*plan, aby od momentu wbicia przysłowiowej pierwszej łopaty do momentu przeprowadzki upłynął nie więcej niż rok! Doszedłem też do wniosku, że nie powierzę wznoszenia domu jednej ekipie. Teoretycznie takie rozwiązanie wydaje się kuszące, ale praktyka pokazuje, że bardzo niewiele firm budowlanych w pełni opanowało wszystkie etapy procesu inwestycyjnego. Kończy się to tym, że główny wykonawca i tak podnajmuje specjalistów. Wolałem mieć kontrolę nad tym procesem, a co za tym idzie pewność, że dopilnuję szczegółów. Oboje z żoną jesteśmy jednak realistami. Od początku zakładaliśmy, że nie wszystko na naszej budowie będzie przebiegało w sposób idealny. Błędy, poprawki... to zdarza się podczas każdej inwestycji. Chcieliśmy cieszyć się powstającym nowym domem, a nie bez przerwy utyskiwać, że coś jest nie tak, jak planowaliśmy. A jeśli już nawet było... to należało dokonać poprawek, a nie dostarczać sobie kolejnego stresu.*

Prace budowlane ruszyły 1 czerwca 2006 roku. 30 czerwca urodził się drugi syn Moniki i Tomasza – Igor. Natężenie pozytywnych wydarzeń było więc spore. Dużą była też motywacja do jak najszybszego zakończenia inwestycji.

Dom w Czeczotkach zbudowany jest według typowego projektu o nazwie...

### ...Adrianna

Ambitnych planów związanych z terminem przeprowadzki udało się dotrzymać.

– Przenosiliśmy się do nowego domu dokładnie w rocznicę ślubu, a więc 20 kwietnia – wspomina Tomasz. – Brakowało wówczas już tylko drobiazków typu: automat do otwierania bramy, rolety okienne itp. Oczywiście

*zdawałem sobie sprawę, że taki pośpiech nie jest do końca dobry. Szczególnie jeśli weźmie się pod uwagę względy technologiczne. Nowy dom pracuje, osiada... Pojawiają się pęknięcia na tynkach. Pękają płyty g-k. W ścianach jest dużo wilgoci. Ale jak to się mówi... coś za coś. A pękające ściany i płyty „rygipsowe” na poddaszu to żaden problem. Kiedy dom przestaje pracować, wystarczy zrobić niewielki remont.*

Ściany budynku wzniesione są z Porothermu 25 i ocieplone warstwą 12 cm styropianu. Pan domu planował wprawdzie, że będzie to wełna mineralna, ale w czasie prac budowlanych zmienił zdanie.

– Chciałem, żeby ściany „oddychały” – wspomina. – Wycofałem się jednak z tego

*pomysłu. Po pierwsze, ze względu na koszty, które zburzyłyby zaplanowany budżet, po drugie... na etapie tynkowania ścian wewnętrznych okazało się, że tynki cementowo-wapienne rzadko bywają naprawdę gładkie. Musiałem zatem podjąć decyzję o dodatkowym położeniu gładzi gipsowej. A ponieważ tynk tego rodzaju ma tę cechę, że „nie oddycha”, stosowanie wełny mineralnej traciło sens. I dlatego zdecydowałem się na styropian.*

Połać dachowa wykonana jest z zakładkowej dachówki ceramicznej w tradycyjnym ceglasy kolorze, pochodzącej z firmy RuppCeramika. Pod spodem znajduje się folia, a także ocieplenie z wełny mineralnej

▼ Nowocześnie wyposażona kuchnia połączona jest z jadalnią





▲ Schody prowadzące na poddasze wykończone są ciemnym drewnem

– 15 centymetrów między krokwiemi i dodatkowe 10 centymetrów na krokwiach.

Dom jest niepodpiwniczony. Składa się z rozległego parteru i poddasza użytkowego. Najwięcej miejsca na dolnej kondygnacji zajmuje rozległy salon połączony z przestronną kuchnią oraz jadalnią. Parter to również przytulna małżeńska sypialnia z wygodną osobną łazienką oraz garderobą, a także pomieszczenie gospodarcze, kotłownia, toaleta i jednostanowiskowy garaż.

– Poddasze jest królestwem dzieci. Składa się ono z trzech pokoi, sporej dwudziestometrowej łazienki oraz niewielkiego otwartego kącika przy schodach, który pełni funkcję biura – stwierdza Tomasz. – Dlaczego mojego biura – stwierdza Tomasz. – Dlaczego mówię, że poddasze to królestwo chłopaków? Ano dlatego, iż oni panują tam niepodzielnie. Każdy z nich ma osobny pokój. Trzecie pomieszczenie, największe, a także najbardziej słoneczne pełni natomiast funkcję dziecięcej bawialni i tylko czasami zamienia się na krótko w pokój gościnny. Przestronna łazienka również jest pomyślana w taki sposób, aby Igor i Konrad mogli pluskać się do woli.

Dom z garażem ma łącznie 255 m<sup>2</sup> powierzchni podłogowej. Tak zwanej powierzchni użytkowej jest natomiast około 180 metrów (110 m<sup>2</sup> – parter, 70 m<sup>2</sup> – poddasze), gdyż metraż pod skosami dachowymi nie może być liczony w całości.

– Świadomie zrezygnowałem z tak popularnego wśród inwestorów podniesienia ścianki kolankowej – podkreśla Tomasz Bzymek. – Dlaczego? To bardzo proste. Inwestorzy, budujący dom, często nie mają świadomości, że zmiana wysokości wspomnianej ścianki wiąże się ze zmianą usytuowania okien połaciowych. Nie można ich już zamontować w prawidłowy sposób, a więc tak aby ich dolna krawędź znajdowała się na wysokości 1–1,2 m od podłogi. Tak, jak w przypadku zwykłych okien. Przy wyższej ściance kolankowej dolna krawędź okna przypada często na wysokości 1,6–1,7 m. Ciężko jest przez takie okno wyrzeć na zewnątrz, a co za tym idzie zerwany zostaje kontakt z otoczeniem. Można wprawdzie popatrzeć w niebo, ale... Bardzo często okazuje się, że tego rodzaju pomieszczenia nie są lubiane przez domowników. Z przyczyn psychologicznych człowiek woli przebywać w pokojach, w których istnieje możliwość wzrokowego kontaktu z okolicą domu. Niskie przestrzenie pod skosami nie są moim

## ▶ Rada dla inwestorów

– Warto pamiętać o tym, że bardzo ważne jest ustawienie budynku względem stron świata – podkreśla Tomasz Bzymek z firmy Velux. – Maksymalnie dużo okien należy montować od strony południowej. Latem z przegrzewaniem pomieszczeń można sobie skutecznie poradzić, stosując markizy, które potrafią zatrzymać do 70% ciepła. Z kolei zimą przy dobrym współczynniku „g” (pozytywności ciepła) okno może mieć nawet dodatni bilans energetyczny, a zatem więcej ciepła pozyskiwać do środka, niż oddawać na zewnątrz!!!

zdaniem żadnym problemem, szczególnie jeśli ma się małe dzieci. Ale jest jeszcze jeden ważny aspekt przemawiający za tym, aby nie podnosić samowolnie ścianek kolankowych, tylko stosować się do projektu. Chodzi o pro-

Okna połaciowe w pokojach dzieci wyposażone są w rolety zewnętrzne oraz moskitiery





▲ Sypialnia Moniki i Tomasza połączona jest z garderobą oraz osobną łazienką

porcje bryły budynku. Projektant, planując dom, przewidział określony jego kształt. Podniesienie wspomnianej ścianki sprawia, że wygląd domu bardzo się zmienia. Pół biedy, jeśli inwestor pamięta o przedłożeniu konstrukcji dachowej. Wówczas nie wygląda to jeszcze źle. Najczęściej jest jednak tak, że wymiary poszczególnych elementów dachu pozostają niezmiennione i dom zamienia się we własną karykaturę.

## Okna...

...na parterze wykonane są z drewna.

– Staraliśmy się wyważyć dwa współczynniki – mówi Tomasz. – Mam na myśli współczynnik izolacyjności, o którym pamiętają wszyscy oraz współczynnik „g”, o którym wiedzą już nieliczni. Określa on, mówiąc najprościej, możliwość pozyskiwania ciepła przez okno. Im większa jest jego wartość, tym większe są pasywne zyski energetyczne, pomieszczenie bardziej się nagrzewa. Na poddaszu zamontowanych jest w sumie 17 okien marki Velux. W większości są to okna obrotowe Velux GGL wykonane z dwukrotnie lakierowanego drewna i wyposażone w klapkę wentylacyjną oraz energooszczędny pakiet szybowy. Okna te mają kłamek umieszczoną w górnej części skrzydła, co sprawia, iż dorośli mogą posługiwać się nią bez problemu, a dzieci nie mają do niej dostępu. W łazience zastosowane zostały natomiast okna Velux GGU. Rama drewniana

jest w nich pokryta poliuretanem, co skutecznie zabezpiecza ją przed wilgocią panującą w pomieszczeniu.

## Ogrzewanie domu...

...zapewnia gazowy kocioł kondensacyjny.

– Mielśmy trochę szczęścia, bo gazociąg w ulicy pojawił się dokładnie w czasie budowy domu – stwierdza Tomasz Bzymek. – Produkcja ciepłej wody użytkowej wspomagana jest dodatkowo przez kolektory słoneczne Velux. Uważam, że była to inwestycja opłacalna ekologicznie oraz finansowo. Ciepła woda użytkowa magazynowana jest w 300-litrowym zasobniku dwuwężownicowym. Wężownica w dolnej części zbiornika przekazuje ciepło z solarów, natomiast tę zamontowaną na górze zasila kocioł. Zasada działania jest bardzo prosta. Jeśli panele słoneczne zapewniają wodę o zaprogramowanej temperaturze, wówczas piec nie włącza się w ogóle. Natomiast w przypadku osiągnięcia nieco niższych temperatur jego zadanie polega jedynie na dogrzewaniu. Kominek w salonie nie ma płaszcza wodnego ani rozprzewadzenia ciepłego powietrza. Chcieliśmy mieć bowiem w domu teatr ognia i miejsce relaksu, a nie dodatkową kotłownię. Miałem też obawy, być może nieuzasadnione, iż kanały powietrzne bardzo trudno jest utrzymać w czystości. Jestem przekonany, że musi gromadzić się w nich sporo kurzu i nawet użycie filtrów jest tylko połowicznym rozwiązaniem.

## Wystrój pomieszczeń

– Podział odpowiedzialności był w tym przypadku bardzo prosty i z góry określony – mówi Tomasz. – Ja zajmowałem się budową i technologią, a żona wystrojem. Jeśli chodzi o kolorystykę, to Monika konsultowała się ze swoją znajomą, która jest architektem wnętrz. Wiele naszych początkowych założeń różniło się i to znacznie od tego, co można zobaczyć w naszym domu teraz. I tu wracamy do tematu nieprzejmowania się



▲ Ciepło w domu zapewnia kocioł kondensacyjny



▲ Duża łazienka na poddaszu bywa również miejscem dziecięcych zabaw

## ► Rada dla inwestorów

– Jeżeli ktoś przyjmuje, że będzie budował podobnie jak ja, w szybkim tempie, to powinien liczyć się z licznymi niespodziankami – twierdzi Tomasz Bzymek. – Mówiąc całkiem poważnie, odgłos pękających płyt gipsowo-kartonowych brzmi nocą niczym armatni wystrzał! Zresztą nawet gdy buduje się bez pośpiechu, układająca się konstrukcja dachu również może spowodować takie pęknięcia. Osobiście przestałem już wierzyć w zapewnienia fachowców, którzy niemal zawsze przyrzekają, iż używają niemal kosmicznych technologii i płyty nie mają prawa pęknąć! Mają prawo i pękają. Proponuję po prostu brać to poważnie pod uwagę.



▲ Dom w Czeczotkach otoczony jest zielenią

tym, że nie wszystko na budowie przebiega tak, jak to sobie wymarzyliśmy. Przykładem może być nasz kominek na granicy salonu i jadalni. Planowaliśmy, że będzie on dwustronny, a co za tym idzie, iż nie będzie rozdzielał optycznie tych pomieszczeń. Niestety, jakoś nie do końca udało mi się przekazać nasz pomysł ekipie budowlanej... Kiedy zjawili się po raz kolejny w Czeczotkach, zarysowała się przede mną alternatywa – albo wyburzam ściankę, którą zaczęto już stawiać, albo rezygnuję z ambitnego planu i decyduję się na tradycyjny, jednostronny kominek. Wybrałem oczywiście drugie rozwiązanie. Jeśli chodzi o kolory, to na parterze dominują szarości. Jasnoszare są ściany, grzejniki... włączniki światła i gniazdka mają na razie kolor biały, ale za jakiś czas zostaną wymienione. Również będą szare, aby pasowały do wystroju. Podłoga wyłożona jest ciemnymi panelami podłogowymi. Zdecydowaliśmy się na taki materiał ze względu na obecność w domu dwóch niezwykle ruchliwych psów. Zderzenie ich temperamentu z pomysłami naszych chłopaków daje często mieszankę iście wybuchową. I bardzo dobrze! Cieszymy się, że dzieciaki biegają, bawiąc się w Bugi oraz Bali. Myślę, że dobrej klasy panele to połączenie dużej wytrzymałości na uszkodzenia ze stosunkowo umiarkowaną ceną. Nie wiem, czy jakkolwiek inny materiał sprawdziłby się równie dobrze.

### Co zrobiłbym inaczej...

...gdybym budował po raz drugi? Przede wszystkim zadbałbym, aby powstało jakieś większe pomieszczenie do przechowywania narzędzi i sprzętu ogrodowego – stwierdza bez wahania pan Tomasz. – Przemysłałbym również sprawę garażu. Może nie decydował-

▼ Małe biuro pana domu znajduje się na poddaszu



bym się na dwustronowy, bo bryła domu mocno ucierpiałaby na takim zabiegu, ale z pewnością nieco poszerzyłbym ten, który istnieje obecnie. Dodanie tylko pół metra sprawiłoby, że zyskałbym sporo dodatkowej powierzchni. Z całą pewnością zastosowałbym też pełne deskowanie dachu. Taki zabieg miałby na celu nie tyle poprawienie stabilności jego konstrukcji, ile polepszenie właściwości termoizolacyjnych.

### Poza miastem

Pan domu podkreśla, że mieszkanie blisko lasu daje poczucie niezwyklej wolności.

– Od dzieciństwa interesowałem się sportem. Było to i ciągle jest zainteresowanie czynne. W szkole uprawiałem po kilka dyscyplin naraz. Trudno było mi się zdecydować. W końcu wybrałem koszykówkę i grałem w nią naprawdę na serio. Wyczynowo. Niestety poważna kontuzja wyeliminowała mnie z profesjonalnego uprawiania sportu. Nie spocząłem jednak na laurach. W dalszym ciągu uwielbiam ruch i wysiłek. Tu poza miastem łatwiej jest się do niego zmobilizować. W ciągu tygodnia przebiegam około czterdziestu kilometrów i zapewniam, że jest to doskonały relaks oraz odreagowanie stresów. Lubię też grać na gitarze. Mam w domu zarówno instrument klasyczny, jak i elektryczny. Śpiew oraz gra na gitarze są dla mnie doskonałym odprężeniem. ■