

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 mierzalnych zmaganiach z budową oraz porównania kosztów inwestycyjnych i eksploatacyjnych różnych domów. Jest to bowiem bezcenna skarbnica wiedzy dla każdego budującego.

Dom dla czwórki

Lilianna Jampolska

Dom dla 2+2

Dom parterowy z użytkowym poddaszem i garażem: ściany jednowarstwowe z pustaków ceramicznych, dach pokryty dachówką ceramiczną
powierzchnia działki: 1724 m²,
powierzchnia domu: 272,4 m²,
powierzchnia garażu: 38 m²
roczne koszty utrzymania: 12–15 tys. zł

Bez dalekich dojazdów

Znalezienie cichej i uzbrojonej w media działki, na dodatek blisko miejsca pracy oraz przedszkola i szkoły, to nie lada sztuka. Ewie i Tomaszowi się to udało, ponieważ elastycznie i rozsądnie podchodzili do ustalonych na wstępie wytycznych. Ponadto podwoili swoje szanse, umawiając się z przyjaciółmi, że wspólnie rozpoczną poszukiwania ziemi, a potem zbudują domy w sąsiedztwie.

Już na samym początku poszukiwań trafili na piękną działkę, położoną 5 km od poprzedniego nieulubianego osiedla mieszkaniowego, ale odrzucili ją ze względu na wielkość (miała 1724 m², a planowali kupić tylko 1000 m²) i niedogodny kształt – była wąska i długa. Kształt działki stanowił poważną przeszkodę, bo Ewa i Tomasz marzyli o rozłożystym, parterowym domu. Wspólnie z przyjaciółmi prowadzili więc poszukiwania dalej, przez kilka miesięcy. Okazały się jednak bezowocne.

Po burzy mózgów z przyjaciółmi powrócili więc do tej pierwszej lokalizacji, bo jej wady okazały się najmniejsze. Przede wszystkim odpowiadało im oddalenie od głównej drogi aż o 300 metrów oraz widoki na rozległe pola. A kiedy jeszcze dowiedzieli się, że granicząca z nią ziemia uprawna długo nie będzie sprzedawana – od razu dokonali zakupu. Przyjaciele także nabyli bliźniaczą działkę, graniczącą przez płot.

Obie rodziny zorganizowały równoległe budowy swoich domów. Zatrudniając wspólnego kierownika i inspektora budowy,

Ewa i Tomasz kilka lat temu zbudowali dom dla czteroosobowej rodziny. Przestronny i funkcjonalny, o powierzchni 272,4 m², dający im poczucie komfortu po mieszkaniu w bloku. Od kiedy jednak wyprowadziła się córka, rodzinne gniazdo stało się dla nich za duże. W przyszłości planują więc budowę kolejnego. Tym razem będzie to dom o połowę mniejszy, na mniejszej działce, ale koniecznie w tej samej okolicy. Bo miejsce wybrali znakomicie.

Do ceramicznego dachu właściciele dopasowali jasnożółte tynki, tak jak zaproponowano w projekcie. W tym wypadku nie forsowali własnych upodobań i zaufali projektantom. Ozdobą domu są okna z łukami oraz reprezentacyjne drzwi wejściowe

W większości wewnątrz ściany są zupełnie białe, a meble w kolorze brązu. Podłogi wyłożono beżową terakotą (tam, gdzie znajduje się podłogówka – hol, część kuchni i jadalni, łazienki) oraz parkietem z egzotycznego drewna (wenge)



zamawiali wspólnie materiały budowlane i podzielili się kosztami przyłączenia mediów.

Każda z rodzin miała inne potrzeby i pomysły na dom, oba budynki więc bardzo się różnią.

Bez kompromisów ani rusz

Czas opracowania projektu wymusił na Ewie i Tomaszu kolejne kompromisy. Odstąpili od pierwotnego zamiaru zbudowania parterowego domu.

– *Mieliśmy konkretne oczekiwania, ale jesteśmy przy tym elastyczni, dlatego staraliśmy się dostosować do realnych warunków i nie forsować na siłę nieopłacalnych rozwiązań* – mówi pani Ewa.

– *Najbardziej zależało nam na jasnych i przestronnych pomieszczeniach dziennych oraz na tym, by nasze pokoje prywatne znajdowały się na parterze, a córki i synka na piętrze. Bryła domu miała być niska, tradycyjna i przyjazna, ale jednocześnie musiała mieć styl i charakter, czyli to przysłowiowe „coś”, co sprawia, że budynek się podoba.*

Upłynęło kilka miesięcy, zanim Ewa i Tomasz znaleźli odpowiadający im gotowy projekt. Zachwyliła ich bryła budynku zaprojektowanego przez architekta Ryszarda Szewczyka, choć... wnętrza nie do końca miały wymarzony układ. Podobało im się, że dom wygląda reprezentacyjnie i solidnie, ma duże okna z łukami, a jego bryła jest rozłożysta i niska, podobna do parterowych domów.

Wygodniejszy i przytulniejszy niż w projekcie

Kupując projekt, właściciele byli zdecydowani na wprowadzenie zmian w układzie wnętrza. O projekt adaptacji poprosili architekta Andrzeja Kiernickiego. Nie podobał się im wysoki na dwie kondygnacje hol oraz wisząca wąska kładka, łącząca pomieszczenia na górze. Zdecydowali się zatem na zbudowanie nad holem wejściowym stropu i dodatkowego pomieszczenia nad nim.

– *Wysokie sklepienie holu kojarzyło się nam z kościołem, a my chcieliśmy stworzyć bardziej przytulne wejście do rodzinnego gniazda* – wyjaśniła pani domu.

Po tej zmianie hol i tak pozostał przestronny, bo gospodarze zdecydowali się na wyburzenie ścian, oddzielających go od salonu. Jako udane posunięcie oceniają także wykorzystanie powierzchni nad dużym garażem (38 m²). Po zbudowaniu ścianek kolankowych nad

Po nieudanej próbie współpracy z architektem wnętrz, pani domu sama zaprojektowała wystrój domu. Z pomysłów architekta zacerpnęła tylko jeden – na obniżenie podłogi salonu. Ale i tu wprowadziła zmianę: podłogę obniżyła o jeden stopień, choć projektant planował obniżenie aż na wysokość kanapy



► Koszty, czyli gdzie można zaoszczędzić na eksploatacji

Rocznie utrzymanie domu kosztuje 12 000–15 000 zł. Ogrzewanie gazem ziemnym jest bardzo wygodne, ale przy tej wielkości budynku **trzeba za nie zapłacić rocznie do 7000 zł.** Z tego względu, budując docelowy mniejszy dom, Ewa i Tomasz sprawdzają najpierw, czy nie lepiej będzie wyposażyć go w pompę ciepła, wentylację mechaniczną i kolektory słoneczne. Instalacje te, szczególnie kupowane w pakiecie, tanieją. A być może w przyszłości pojawią się jeszcze możliwości ich dofinansowania ze środków unijnych lub preferencyjne kredyty.

Każdy, kto obecnie buduje dom, powinien dowiedzieć się od sąsiadów lub znajomych, ile wydają na **odprowadzenie ścieków.** U Ewy i Tomasa jest to kwota **230 zł miesięcznie**, ponieważ korzystają z szamba. W nowym domu pomyślą o założeniu prywatnej oczyszczalni ścieków lub podłączeniu do kanalizacji (jeśli okolica zostanie wreszcie skanalizowana).

Duży ogród – to zwykle **wysokie koszty podlewania.** Latem właściciele narzekają na coraz wyższe **rachunki za wodę z wodociągu**, którą podlewają ogród – **nawet do 2000 zł.** Dlatego planują zbudowanie z sąsiadami wspólnej studni do podlewania obu ogrodów, a w przyszłości – zakup mniejszej działki (o powierzchni do 1000 m²). Mniejszy dom, na mniejszej działce na pewno przyniesie oszczędności w utrzymaniu oraz odciąży właścicieli przy pracach porządkowych i pielęgnacyjnych.

tym pomieszczeniem powstał dodatkowy pokój. Koszt takiej zmiany był niewielki, a korzyść ogromna.

Choć na początku nie było to planowane, podniesiono również ścianki kolankowe na całym poddaszu o dwa pustaki. To była świetna decyzja, mimo że trzeba było rozebrać częściowo konstrukcję dachu. I co najważniejsze, nie ucierpiała na tym bryła budynku.

Strefa ciszy dla każdego

– *Poprzednie mieszkanie było duże i dwukondygnacyjne, ale mimo to słyszeliśmy się przez cienkie ściany. Dlatego w nowym domu postanowiliśmy zadbać o większą prywatność* – opowiada pani Ewa.

Pani Ewa wymarzyła sobie, że cała przestrzeń dzienna będzie ze sobą połączona. Zdecydowała się na wyburzenie kilku ścianek działowych między kuchnią i jadalnią, aby powstała jedna przestrzeń, ale optycznie odgrodziła je od siebie ogromną „wyspą” z kuchennym blatem



Dzieci: Natalia i Kuba, mają pokoje oraz wspólną łazienkę na poddaszu. Ale to rodzice sprawili, poprzez zmiany w projekcie, że pokoje dzieci znajdują się po przeciwległych stronach górnej kondygnacji – pokój Natalii nad garażem, a pokój Kuby nad kuchnią i jadalnią.

Własną „strefę ciszy” chcieli mieć również rodzice. Zaplanowali ją na parterze. Postarali się także o to, by przy ich sypialni znalazła się oddzielna duża łazienka oraz dwie garderoby.

– Nie lubię kolorowych wnętrz – wyjaśnia pani domu. – Moimi kolorami jest biel, beż i brąz. Oprócz nich do wystroju wnętrz postanowiłam dołączyć jedynie zieleń, ale tylko naturalną, w postaci żywych kwiatów. Liczyła się dla mnie oszczędność barw i prostota form. Lubię, gdy we wnętrzach panuje symetria.

Rocznie utrzymanie budynku o powierzchni 272,4 m² kosztuje 12 000–15 000 zł

Wszystkie meble w salonie, jadalni i kuchni zaprojektowała samodzielnie. Są nowoczesne, nie mają żadnych ozdób i wykonano je na zamówienia z naturalnych materiałów – drewna, skóry oraz ratanu. Ze względu na ogromne białe powierzchnie sufitów, właściciele zdecydowali się „połamać” je podwieszanymi sufitami oraz wydzielić funkcje pomieszczeń odpowiednio dobranym światłem.

Nowoczesną minimalistyczną stylistykę przełamuje duży stuletni zegar, pamiątka rodzinna pana Tomasza.

Dobry dla siebie, dobry na sprzedaż

Właścicielom zależało na zastosowaniu tylko sprawdzonych, solidnych i zdrowych materiałów budowlanych. Ich myślenie szło w tym kierunku, ażeby jak najdłużej zapewnić sobie komfortowe warunki mieszkania bez konieczności przeprowadzania remontów, a jeśli dom, po odejściu dzieci, trzeba będzie w przyszłości sprzedać – bez problemu znalazł nabywcę.

Z tego powodu nie oszczędzali na solidniejszym, niż się powszechnie zaleca, ociepleniu budynku. Jednowarstwowe ściany z pustaków ceramicznych zostały obłożone warstwą styropianu (15 cm). Pod dachem pokrytym ceramiczną dachówką zastosowano natomiast wełnę mineralną (25 cm). Duże okna mają dobrze izolowane szyby i zewnętrzne żaluzje, chroniące przed słońcem i chłodem.

W kuchni zamontowano dużo szafek i długie blaty, a w suficie halogeny. Co ciekawe, patrząc na kuchnię, nie ma się wrażenia, że jest przeładowana meblami. Fronty szafek nie mają żadnych uchwytów i wyglądają z daleka jak białe kasetony ścienne



Trafione decyzje i rady właścicieli

– Radzimy elastycznie i rozsądnie podchodzić do ustalonych na wstępie wytycznych dotyczących wielkości, kształtu i lokalizacji działki.

– Warto wykorzystać bezpośrednie sąsiedztwo przyjaciół i wspólnie zorganizować równoległe budowy swoich domów, zatrudnić wspólnego kierownika i inspektora budowy. Wymieniać się ekipami wykonawczymi i wspólnie zamawiać materiały budowlane, uzyskując na nie większe rabaty. Można również podzielić się kosztami przyłączenia mediów.

– Po zmianach w projekcie naszym zdaniem budynek nie ma wad w układzie wnętrza i jest bardzo funkcjonalny dla większej rodziny. Wielką wartością jest wielofunkcyjne zaplecze gospodarcze – garaż 38 m², kotłownia, pralnia z suszarnią na piętrze, garderoby przy każdym prywatnym pokoju. Niestety dom jest za duży dla trzech osób. Kolejny, parterowy dom o powierzchni 150 m² plus garaż 40 m², zaprojektujemy indywidualnie, ponieważ zmiany w projekcie gotowym też sporo nas kosztowały (obliczyliśmy, że prawie sięgnęły kosztów projektu indywidualnego). W mądrym pomniejszeniu powtórzymy układ wnętrza dziennych i zachowamy dotychczasową kolorystykę wnętrza. Terakotę z rzeźbionymi rowkami na pewno zastąpimy gładkimi płytami, bo zbiera się w nich brud, a ciemne podłogi z drewna egzotycznego zastąpimy jaśniejszymi, ponieważ widoczna jest na nich każda plamka i kurz.

Zastanowimy się również nad zastosowaniem nietypowych okien i drzwi zwieńczonych łukami. Są droższe, a ponadto następują do dodatkowych trudności podczas montażu rolet i firanek.

Starannie przekonsultowana instalacja gazowa z wodnym ogrzewaniem podłogowym i ściennymi grzejnikami daje wygodne i bezobsługowe użytkowanie. Ewa i Tomasz przekonali się jednak, że nie zawsze konsultanci mają rację. Za ich radą nie zamontowali w kominku (z żeliwnym wkładem) rur rozprowadzających ciepło na parterze i górnej kondygnacji. Ciepło, które miało swobodnie wpadać na poddasze przez otwartą antresolę, jednak nie dochodzi do dalej położonych pomieszczeń (na przykład nad garażem). ■

Elewacja ogrodowa. Z tyłu domu zastosowano większe okna i drzwi tarasowe. Dzięki nim domownicy przez cały rok mają widok na ogród i ciągnące się dalej pola. Pod dachem, we wnęcie, umieszczono taras

