

POSESJONACI KLUBU BUDUJĄCYCH DOM

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 murowany, parterowy z użytkowym poddaszem; ściany warstwowe z pustaków ceramicznych Max oraz cegły ceramicznej z ociepleniem ze styropianu w szczelinie powietrznej; dach pokryty ceramiczną dachówką.
Powierzchnia działki: 5000 m²
Powierzchnia budynku: 241,1 m²
+ 85 m² zaadaptowanego poddasza
Powierzchnia garażu: 56,6 m²
Roczne koszty utrzymania domu: 16 803 zł.

Kupując gotowy dom, Kasia i Michał ominęli żmudny proces budowania i przygotowań administracyjnych. Nie mieli czasu na samodzielne organizowanie budowy. W nowo zakupionym domu zdecydowali się natomiast na adaptację nieużywanego poddasza.

Gotowe 200 m²

Lilianna Jampolska

Kasia i Michał przyzwyczaili się do przeprowadzek. Przenosili się już kilkakrotnie z miasta do miasta oraz z domu do domu. Spodziewając się trzeciego dziecka, ruszyli na poszukiwania ósmego już z kolei rodzinnego gniazda, bo poprzednie stawało się za małe. Tym razem szukali wolno stojącego, jednorodzinnego domu, bo po mieszkaniach w blokach, domach szeregowych i bliźniaku chcieli odmiany. Jak zawsze zamierzali kupić gotowy dom, ponieważ obowiązki zawodowe i rodzinne wykluczały samodzielne budowanie. Przetestowali, że taki sposób bywa równie skuteczny, jak budowanie od podstaw pod siebie, ale za to jest dużo bardziej komfortowy dla inwestorów. Dla pięcioosobowej rodziny potrzebowali około 200 m² powierzchni mieszkalnej.

Umówieni przez agencję nieruchomości na oglądanie jednej z propozycji, przejeź-

dźali obok posesji z pięknym ogrodem. Widząc zadbaną zieleń otaczającą rozłożysty dom, aż westchnęli: „jaka szkoda, że ta posesja nie jest do sprzedania”. No i pojechali dalej. Kiedy oglądanie wielu domów wskazanych przez agencję nie przyniosło pozytywnego skutku, małżeństwo, być może tchnięte intuicją, zapytało o ten konkretny dom, który wcześniej przypadkowo wpadł im w oko.

Jakież był ich zachwyt, kiedy okazało się, że właściciele wypatrzonej posesji co prawda nie są jeszcze zdecydowani, ale rozważają w przyszłości sprzedaż całej posiadłości z powodu ewentualnego wyjazdu za granicę na stałe.

Kasia i Michał od razu nawiązali z nimi kontakt. A kiedy obejrżeli budynek z bliska oraz zwiedzili rozległy i piękny ogród, byli już całkowicie pewni, że jest to miejsce, jakiego szukają.

Rozłożysty i niski budynek stoi w centralnej części posesji. Już po kilku latach wtopił się w otaczający go zadbanej ogród. Obecnie z głównej drogi widać tylko ceramiczny dach i fragmenty jasnej elewacji

Garaż z dużym zapleczem gospodarczym zaplanowano pod jednym dachem z resztą pomieszczeń mieszkalnych. Pozwalała na to rozległa działka. Utwardzony podjazd i parking na kilka samochodów często wykorzystują rodzina i goście



W sam raz dla ich rodziny

Dom, stojący w samym sercu posesji, otaczał ogród dający domownikom spory dystans do sąsiadów. Dla Kasi i Michała było to ważne, ponieważ w dotychczasowych lokalizacjach zawsze przeszkadzały im odgłosy z sąsiedztwa, choć oboje z natury są bardzo otwarci i towarzyscy.

Drugim zachęcającym elementem był układ wnętrza, pozwalający oddzielić nastoletnie córki, Agnieszkę i Anię, od malutkiej Oleńki. Dom, w którym sypialnie i prywatne łazienki rozplanowano na dwóch przeciwległych skrzydłach, umożliwił zamieszkanie starszych córek w jednym ze skrzydeł, natomiast rodziców i noworodka – w drugim. W środkowej części budynku znajdowała się natomiast przestrzeń do wspólnych rodzinnych spotkań – salon połączony z jadalnią i z wyjściem na wielki taras oraz oddzielona kuchnia ze spiżarnią.

Trzecią ogromną zaletą budynku było przemyślane i funkcjonalne zaplecze gospodarcze, składające się z dwustanowiskowego garażu, kotłowni i aneksów na sprzęt sportowy i ogrodniczy. Takiego zaplecza każdy mógł pozazdrościć.

Kasi i Michałowi podobała się także lokalizacja domu. Stał tuż przy asfaltowej drodze, więc komunikacja z miastem była wygodna, ale jednocześnie duża działka z gęstymi nasadzeniami roślin ozdobnych wygłuszała odgłosy samochodów. Ponadto, od razu zauważyli, że wszystkie pokoje prywatne i dzienne usytuowano w głębi budynku z widokami na ogród, a od strony drogi – główne wejście, sień, hol, kuchnię i różnorodne pomieszczenia gospodarcze. Taki układ wnętrza dodatkowo chronił domowników przed hałasem. Małżeństwo przychylnym okiem patrzyło na utwardzony parking na kilka samochodów mieszczący się przed garażem, myśląc o dużym gronie przyjezdnej rodziny (oboje pochodzą ze Śląska) oraz licznych znajomych.

Czekając na przeprowadzkę

Poprzedni właściciele potrzebowali aż roku na podjęcie decyzji o sprzedaży domu. Ale Kasia i Michał cierpliwie czekali. Uznali, że warto, upewniwszy się wcześniej, że dom, oprócz funkcjonalnego układu wnętrza, jest bardzo solidnie zbudowany i wyposażony.

Najbardziej przekonywał ich fakt, że poprzednicy zbudowali go dla siebie, a nie z myślą o sprzedaży. Zrobili to perfekcyjnie, z gło-

Z tyłu domu znajduje się zadaszony taras. Przed wiatrami chroni go skrzydło domu, wysunięte specjalnie w tym celu. Drewniany płótek wyznacza plac zabawy dla najmłodszej córeczki. Wkrótce zniknie



► Koszty utrzymania, czyli gdzie można zaoszczędzić na eksploatacji

Utrzymanie budynku kosztuje rocznie 16 800 złotych.

Blisko połowę tej kwoty zajmuje gazowe ogrzewanie (łącznie z ogrzewaniem wody). Właściciele trochę żałują, że poprzednicy nie zamontowali w kominku systemu dystrybucji ciepłego powietrza, dzięki któremu mogliby taniej dogrzewać budynek. Obecnie poprowadzenie rur byłoby trudne i drogie. **Pałac w kominku „rekreacyjnie”, zużywają drewna za 600 zł rocznie.**

Instalację c.o. regulują automatyczne sterowniki, osobne dla wodnego ogrzewania podłogowego oraz grzejników naściennych. W każdym pomieszczeniu mieszkalnym umieszczono ponadto dodatkowy czujnik naścienny do indywidualnej regulacji temperatury. Właściciele korzystają z nich w razie potrzeby.

Przydomowa oczyszczalnia ścieków na nieskanalizowanym terenie przysparza dużej rodzinie sporych oszczędności, ponieważ bardzo tanio utylizuje ścieki. **Raz w roku wymaga przeglądu za 2000 zł, a co 5 lat gruntownego oczyszczenia za 2000 zł.**

Kiedy właściciele trochę odpoczną po dużych inwestycjach, **planują zamontowanie kolektorów słonecznych** (mają już wstępną wycenę – **około 25 000 zł**). Przy tak dużej rodzinie oraz częstych i licznych gościach instalacja solarna szybciej się amortyzuje i obniży koszty utrzymania budynku.

Rozważają również budowę studni, żeby nie podlewać wielkiego ogrodu wodą z wodociągu. Muszą tylko obliczyć, czy **budowa studni (za ponad 25 000 zł z oprzyrządowaniem)** przyniesie rzeczywiste oszczędności.

wą, co potwierdza szczegółowy projekt oraz komplet dokumentów i rachunków, opisujących kupno konkretnych materiałów oraz instalacji i urządzeń.

Budynek, wzniesiony z pustaków i cegieł ceramicznych, pokryty solidną ceramiczną dachówką, był starannie wykończony wysokiej jakości materiałami. Szczególną uwagę zwracało wykończenie podłóg, kuchni i łazienek, ponieważ poprzednicy prowadzili hurtownię włoskiej glazury i terakoty. Kasia i Michał byli zadowoleni

Salon urządziła pani domu. Wprowadziła jasną kolorystykę i poleciła wybudować w ścianie półki, na których postawiła pamiątki z podróży. Na parterze dom potrzebował tylko kilku kosmetycznych zmian



Roczne koszty utrzymania domu o powierzchni 241,1 m² (+ 85 m² zaadaptowanego poddasza) to 16 800 zł

z ogrzewanych podłóg (wszędzie oprócz sypialni) oraz znakomitego wyposażenia domu w media. Ich nowe gospodarstwo domowe było podłączone do sieci gazu ziemnego, elektrycznej, wodociągowej oraz miało przydomową oczyszczalnię ścieków.

Kupując w styczniu 2007 roku zaledwie kilkuletni dom, nowi właściciele mogli wprowadzić się na gotowe. Wystarczyło tylko odmalować wnętrza. Kasia i Michał dokonali jednak kilku zmian. Na parterze założyli dodatkowe drzwi w skrzydle starszych córek, zmienili obudowę kominka (na lżejszą i jaśniejszą) i dobudowali w ścianie salonu półki na pamiątki z podróży pana Michała. Większej modernizacji dokonali na poddaszu.

Adaptacja poddasza

Poprzedni właściciele zaplanowali ten dom jako parterowy. Autor projektu, architekt Zbigniew Jankowski, na wszelki wypadek przygotował budynek do zaadaptowania poddasza. Z tej ewentualności jeszcze przed przeprowadzką skwapliwie skorzystali Kasia i Michał. Na poddaszu powstało jedno ogromne pomieszczenie, wykończone drewnianą boazerią, panelami podłogowymi i ogrzewane grzejnikami naściennymi. Oświetlają je okna połaciowe.

– Szkoda było nie zagospodarować poddasza nad tak rozległym parterem. Brakowało nam miejsca do swobodnych spotkań młodzieży (z możliwością oglądania TV, rozmaitych gier, ćwiczeń), na archiwum oraz na pracownię dla Agnieszki, która uczęszcza do liceum plastycznego. Pomyśleliśmy również, że taka przestrzeń bardzo ułatwi prowadzenie działalności charytatywnej (między innymi przygotowanie scenografii do amatorskich przedstawień teatralnych). Poddasze idealnie nadawało się do przejęcia tych różnorodnych funkcji. Potem niespodziewanie doszła jeszcze jedna – podczas świątecznych zjazdów rodzinnych (nawet do 25 osób!), młodzież i średnie pokolenie urzęda tam ogromną sypialnię, a dziadkowie przejmują prywatne pokoje na parterze.

Na razie właściciele mają odmienne zdania, czy będzie to ich ostatnia lokalizacja. Pani Kasia tak pokochała ten dom, sąsiadów i możliwość obcowania z ogrodem, że chętnie pozostałaby tu na

Jadalnia jest połączona z salonem. To miejsce częstych spotkań rodzinnych i ze znajomymi, ponieważ właściciele prowadzą otwarty dom. Jadalnię i kuchnię oddziela wąski korytarz biegnący do dwóch przeciwległych skrzydeł budynku



Trafione decyzje i rady właścicieli

– Po raz pierwszy jesteśmy tak bardzo zadowoleni z domu. Kupno wolno stojącego budynku z rozbudowanym zapleczem gospodarczym i ogrodem było strzałem w dziesiątkę.

– Znakomitą inwestycją była adaptacja poddasza. Warto było wydać na nią 70 000 złotych, ponieważ dom zyskał dodatkowe funkcje i często wykorzystywaną przestrzeń. Żałujemy tylko, że w obawie przed kolejnymi kosztami, nie zdecydowaliśmy się na zbudowanie tam łazienki. To był poważny błąd, bo musimy teraz schodzić po stromych schodach na parter.

– Gdybyśmy sami budowali ten dom, zaplanowalibyśmy go na planie prostokąta zbliżonego do kwadratu. Wewnętrzny korytarz biegnący przez centrum budynku, między salonem a kuchnią, jest zbyt wąski. Mamy kłopoty z transportowaniem tamtędy mebli i większych przedmiotów. Warto na to zwracać uwagę.

– W takim otwartym na gości domu jak nasz bardziej sprawdza się całkowicie oddzielona kuchnia. Planujemy zamontowanie w niej przesuwanych drzwi.

– Warto wykorzystać każdy skrawek domu. Zaplecze gospodarcze o powierzchni 56,6 m² już poprzednicy powiększyli, budując nad garażem antresolę. Składujemy tam rzadziej używane rzeczy i cieszymy się z tej dodatkowej możliwości.

– Wartością tego domu jest duży, częściowo zadaszony taras oraz duży wiatrołap pełniący rolę śluzy wyłapującej w zimie mroźne powietrze.

– Ogród jest ważnym elementem naszego rodzinnego gniazda. Bez niego czegoś by nam brakowało. Dopiero razem, dom i ogród, tworzą komfortową dla domowników całość.

stałe. Pan Michał natomiast, z wykształcenia ekonomista, realnie patrzy na koszty codziennego życia i kiedy dziewczęta odejdą z domu, nie wyklucza kolejnej przeprowadzki do mniejszego. Żona już teraz namawia go, żeby jednak zatrzymać ten dom jako idealne miejsce do rodzinnych wielopokoleniowych spotkań. Kto wie, może to jej koncepcja zwycięży? Miejsce i dom są tego warte. ■

Przestronna kuchnia dobrze służy dużej rodzinie. Jej umeblowanie nowi właściciele otrzymali w spadku po poprzednikach. Wstawili tylko własny piekarnik. Dodatkowym zapleczem jest spiżarnia

