

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.

Jeśli budować, to tylko we dwóch

Dom dla 2+2

Dom piętrowy, bez piwnic, z garażem: ściany dwuwarstwowe z betonu komórkowego ocieplone na zewnątrz, dach pokryty dachówką ceramiczną .
Powierzchnia działki: 1200 m²
Powierzchnia domu: 134 m²
Powierzchnia garażu z aneksem gospodarczym: 35 m²
Roczne koszty utrzymania domu: 10 500 zł.

Ten dom jest owocem rodzinnej współpracy – jego właściciele oraz brata właścicielki, który jest architektem. Choć podczas jego projektowania i budowy zderzyły się nieco odmienne wizje i gusty, udało się wypracować udany kompromis.

Lilianna Jampolska

Parafrazując słowa znanej piosenki Kabaretu Starszych Panów, na podstawie historii powstawania tego domu można śmiało powiedzieć że: „jeśli budować, to tylko indywidualnie, jeśli budować, to tylko we dwóch”.

Bo trudno znaleźć budynek lepiej dostosowany do posesji (jej układu, wielkości i stron świata) oraz do potrzeb rodziny Uli i Jacka niż ten prezentowany poniżej. A to za sprawą indywidualnego podejścia do wszelkich aspektów związanych z jego zaprojektowaniem, zbudowaniem i wykończeniem, powziętych przez dwóch fachowców reprezentujących dwie uzupełniające się dziedziny – architekta oraz inżyniera budownictwa i geodety (właściciel skończył dwa fakultety). Podział ról był prosty – brat pilnował wszelkich aspektów architektonicznych, estetycznych i funkcjonalnych, a właściciel – technologicznych i technicznych.

Zanim to się jednak stało, państwo Królowie musieli najpierw dojrzeć do decyzji o budowie, nie mówiąc już o odpowiednim przygotowaniu finansowym.

Konieczny był impuls

Największe ich obawy przed zamieszkaniem na wsi z małutkimi jeszcze dziećmi wzbudzały: niedogodny dojazd, brak mediów na działce oraz niepełna infrastruktura okolicy, gdzie niedługo po ślubie kupili działkę. Urszula i Jacek zdecydowali się jednak zbudować tu dom, ponieważ okolica, po zmianie jej przeznaczenia z rolnego na budowlane, zaczęła się szybko rozwijać. Ale nie był to jedyny powód.

– *Najpotężniejszy impuls do budowy dał nam mój brat, architekt – wyznaje pani Urszula. – To on, kończąc wydział architektury, namawiał nas na budowę domu z prawdziwego zdarzenia i zaproponował fachową pomoc przy jego zaprojektowaniu. My z mężem wcześniej myśleliśmy o ewentualnej budowie domu rekreacyjnego, na przykład z bali lub przeniesienia jakiejś ładnej wiejskiej chaty. Wstrzymywały nas jednak ciągle obowiązki i wydatki związane z wychowaniem dzieci i obsługą codziennego życia. Dziś, za namową*

Dom ma prostą bryłę i dwuspadowy dach z oknami połaciowymi. Ważna jest kolorystyka i solidne materiały. W kolorze grafitowym jest ceramiczna dachówka, okładzina z cegły na fragmentach elewacji, marmur na tarasie. Okna wykonano z drewna mahoniowego

Przy garażu (na jeden samochód) umieszczono pomieszczenie gospodarcze z aneksem na sprzęt sportowy, spiżarnią oraz stół do majsterkowania. W tych często używanych miejscach okładzina z cegły w kolorze grafitowym pomaga utrzymać elewację w czystości



rodzinnego architekta, mieszkamy w wygodnym budynku i nie żałujemy opuszczenia bloku.

Po wstępnych konsultacjach o potrzebach czteroosobowej rodziny, brat pani Urszuli, architekt Adam Melcher, zaprojektował budynek (wtedy jeszcze pod opieką swojej profesora z uczelni). Jego wygląd i funkcje przedstawił na makiecie, która znakomicie uwidaczniała wszelkie aspekty estetyczne i funkcjonalne. Dla obu stron, projektanta i przyszłych użytkowników, to był znakomity punkt wyjścia do dyskusji i wypracowania końcowego wyglądu rodzinnego gniazda. I nie obyło się bez zmian.

Dom „od kuchni”

Podczas budowy Urszula i Jacek musieli liczyć każdą wydaną złotówkę, więc starano się poczynić wszelkie zabiegi przynoszące wymierne oszczędności, ale nie kosztem solidności i funkcjonalności budynku.

Prosta bryła budynku przykryta została nieskomplikowanym dwuspadowym dachem tylko z dwoma oknami połaciowymi.

– *Ogólnie zawierzyliśmy wiedzy mojego brata, zwolennika nowoczesnej prostej architektury, ale mąż nie był przekonany do pokrycia dachu blachą. Zmieniliśmy ją na ceramiczną dachówkę, a prosta forma dachu na szczęście pozwoliła na oszczędności. Budynek nie ma jednak industrialnego i aż tak awangardowego stylu, jak widział to autor projektu. Bez sprzeciwu przyjęliśmy za to zaproponowaną przez niego kolorystykę budynku (grafitowy dach i fragmenty ścian, drewniane okna w kolorze mahoniowym) oraz szlachetne materiały wykończeniowe (barierki ze stali nierdzewnej, okładzinę z cegły na ścianach czy wykończenie tarasu marmurem).*

Układ wnętrza jest równie prosty i klarowny. Parter zajmują połączone ze sobą pomieszczenia dzienne – kuchnia i dwupoziomowy salon z miejscem jadalnym oraz zamykane pomieszczenia – łazienka, gabinet do pracy, pokój gościnny i kotłownia. Na piętrze znajdują się dwa pokoje dzieci i małżeńska sypialnia oraz dwie łazienki.

Architekt podpowiedział, że nie warto budować dodatkowych pokoi (na przykład do ćwiczeń), by nie powiększać budynku o rzadko używane pomieszczenia. Jednak pani domu trochę narzeka na brak pralni i suszarni. Przekonała się już bowiem, że przy kilkuosobowej rodzinie przydają się, by móc rozwiesić pranie bez szpecenia łazienek czy ogrodu. Sprawdziła się za to podpowiedź, że prywatne

Połączenie zadaszonym przejściem domu i garażu jest wygodne, ponieważ właściciele nie mokną i nie wnoszą błota do wnętrza budynku



► Koszty utrzymania, czyli gdzie można zaoszczędzić na eksploatacji

Roczne utrzymanie domu sięga kwoty 10 500–11 000 zł.

W ciągu całego roku właściciele spalają 15 m³ drewna (kupując mieszankę brzozy i dębu) za 2550 zł oraz brykiety za 1080 zł. Aby ułatwić sobie transport brykietów, kupują zazwyczaj lekkie, 10-kilogramowe opakowania.

Z jednej strony właściciele cieszą się z wybranego ogrzewania, ponieważ jest tanie. Opracowali już szybką technikę rozpalania ognia i długiego utrzymywania żaru (odpowiednio regulując zawory i automatyczny sterownik przy kotle). W zimie palą w piecu całą dobę, natomiast latem do ogrzania wody w zbiorniku wystarcza spalenie dziennie tylko jednego wiadra brykietów lub kilku sporych kawałków drewna. Z drugiej jednak strony – odkąd pani Ula wróciła do pracy zawodowej, obsługa kotła stała się mniej płynna i domownicy nierzadko zastają dom w niekomfortowej temperaturze. Zaczynają się więc rodzinne dyskusje na temat ewentualnego przyłączenia gazu ziemnego (okolica jest w trakcie gazyfikacji), choć koszty ogrzewania zapewne wzrosną. Jednak coś za coś. Dla zapracowanych i zmęczonych po pracy bardziej liczy się jednak wygoda niż zaoszczędzenie tysiąca złotych. Zapewne właściciele wypracują jakieś nowe warianty oszczędnościowe.

Do końca kwietnia dom zostanie podłączony do sieci kanalizacyjnej – instalacja kosztowała 3500 zł. Z rodzinnego budżetu zniknie więc droga, bo aż 180 zł miesięcznie, kwota za wywóz szamba. Opłaty za kanalizację będą co najmniej o połowę niższe.

W budynku, działającym tylko na prąd, trudno jest niestety radykalnie zmniejszyć opłaty za elektryczność. Sięgają do 3000 zł rocznie.

pokoje nie muszą być duże (mają 13 m²) oraz że nie trzeba inwestować wielkich pieniędzy w wykończenie i wyposażenie łazienek. Wystarczy zadbać, tak jak uczynili to właściciele, by spełniały różnorodne funkcje i były dostosowane do liczby domowników.

Aby nie podnosić kosztów budowy, właściciele nie zbudowali kładki, która według projektu miała „wisieć” nad częścią salonu

Salon ma wysokość dwóch kondygnacji i doświetlają go duże okna. Zamontowano przy nich zewnętrzne żaluzje, aby można było chronić wnętrza przed nadmiernym nagraniem



Roczne utrzymanie domu kosztuje 10 500–11 000 zł.

i przewidziana była na otwartą bibliotekę. Konstrukcja budynku nie wyklucza jednak dobudowania jej w przyszłości.

Ekonomicznych rozwiązań ciąg dalszy

Pan domu, odpowiedzialny za poprowadzenie budowy i nadzór nad nią, długo rozważał sposób ogrzewania budynku. Miał na to czas, bo budowa trwała cztery lata (małżonkowie finansowali ją z oszczędności i bieżących dochodów, decydując się nie sprzedawać mieszkania i dopiero w końcowej fazie budowy zaciągnęli kredyt hipoteczny). Wysokie koszty zakupu pompy ciepła oraz brak dostępu do gazu ziemnego spowodował, że najpierw pan Jacek myślał o wykorzystaniu oleju opałowego. Gdy w międzyczasie olej jednak podrożał, zastanawiał się nad zastosowaniem gazu płynnego. Ale znowu odstraszyły go rosnące ceny i konieczność ustawiania w ogrodzie wielkiego zbiornika. Ostatecznie kupił kocioł na paliwa stałe. Pali w nim drewnem i brykietami. W dwupoziomowym salonie zainstalował również żeliwną koźę, która służy do szybkiego interwencyjnego ogrzania pomieszczeń dziennych.

W przyszłości pan Jacek zamierza zainstalować na dachu kolektory słoneczne, dlatego w trakcie budowy zamontował całą potrzebną do tego instalację. Ale zdziwi się ten, kto sądzi, że zanim ruszy instalacja solarna, ogrzanie wody w olbrzymim zbiorniku (ma pojemność 300 l) podnosi koszty w domowym budżecie. Celowo zamontowano go w ciepłej kotłowni i otulono „płaszczem” z pianki izolacyjnej, dzięki czemu woda długo utrzymuje wysoką temperaturę, a to obniża zużycie paliw stałych.

– W żadnym wypadku nie mogłem oszczędzać na izolacji ciepłej budynku. Pilnowałem tego szczególnie. Ocieplilem warstwę styropianu (10 cm) fundamenty (w pionie i pod podłogami) oraz mury, natomiast pod dachem zastosowałem wełnę mineralną grubości 20 cm. Nie zapomniałem o kurtynie ciepłej w dwupoziomowym salonie! Wzdłuż dużych przeszkleń zainstalowałem szeroką opaskę wodnego ogrzewania podłogowego.

Wystarczy spojrzeć na rachunki państwa Królów, by się przekonać, że takie rozwiązania dają wymierne oszczędności. ■

▶ Trafione decyzje i rady właścicieli

– Dom stanął na działce, którą kupiliśmy niedługo po ślubie, chcąc rozsądnie zainwestować oszczędności. I szczęście, że pomyśleliśmy o tym tak wcześnie, ponieważ wtedy zapłaciliśmy za ziemię tylko 12 000 zł. Dziś musieliby wydać na taki cel o wiele, wiele więcej.

– Na niedużych działkach ważne jest odpowiednie położenie budynku. Usytuowaliśmy go blisko ulicy (jest cicha, bo rzadko użytkowana) i w taki sposób, aby strefa wypoczynkowa znajdowała się od strony południowo-zachodniej i była zastonięta od drogi garażem. Celowym działaniem było mocne przeszklecie elewacji wychodzących na ogród, natomiast elewacja najbliższej sąsiadująca z kolejną działką ma lity mur i zaledwie dwa okna. Jesteśmy z tego bardzo zadowoleni.

– Duże przeszklecia mają zalety i wady. Raz pozwalają dogrzać wnętrza, innym razem wnętrza nagrzewają się zanadto. Zabezpieczyliśmy się przed tym, montując zewnętrzne żaluzje, w których możemy ustawić kąt padania światła w zależności od pogody. Żaluzje dobraliśmy tak, aby podkreślały nowoczesną stylistykę budynku. Ogólnie jesteśmy bardzo zadowoleni z przeszkleń biegnących na wysokość dwóch kondygnacji, bo pomieszczenia dzienne są jasne. Decydując się na nie, trzeba jednak wziąć pod uwagę trudności w myciu szyb. Należy także pomyśleć o zakupie tzw. ciepłych i dodatkowo bezpiecznych szyb, które są odporne na uderzenia (na przykład podczas zabaw dzieci w ogrodzie).

– Radzimy od razu zbudować w garażu pomieszczenie gospodarcze oraz antresolę. To się niezmiernie przydaje. Nie zbudowaliśmy natomiast garażu z dwoma stanowiskami na samochody, ponieważ jego bryła stałaby się nieproporcjonalnie duża w stosunku do budynku. Drugi samochód garażujemy na utwardzonym podjeździe przed domem.

– Mieszkamy na końcu ulicy i za niektóre przyłącza musieliśmy zapłacić trochę więcej niż nasi sąsiedzi. Mamy za to większą prywatność. Radzimy jednak zwrócić na ten aspekt uwagę przed zakupem działki.

– Kupując ziemię bez mediów i infrastruktury otoczenia, warto sprawdzić w planach przestrzennego zagospodarowania, czy dany teren będzie się rozwijał i w jakim kierunku.

Zdaniem domowników sprawdza się połączenie kuchni z salonem, bo ułatwia im częsty kontakt. Wszyscy się tu słyszą i widzą. Otwarta kuchnia doskwiera rzadko – tylko podczas większych przyjęć



Pokój dwunastoletniego Wojtka. Już na etapie projektu w pokojach prywatnych i korytarzach powstały wnęki na szafy. Wystarczyło zamontować w nich tylko półki i drążki na wieszaki oraz zamknąć przesuwanymi drzwiami. Nie trzeba było płacić za obudowę szaf ścianami

