

Nie chcemy

zmieniać adresu

– Tuż po ślubie doszliśmy z mężem do wniosku, że warto byłoby wyprowadzić się z Warszawy i zamieszkać w jakimś ładnym miejscu – wspomina Dorota. – Działka w miejscowości Czarnów należącej do gminy Konstancin Jeziorna była pierwszą jaką oglądaliśmy. Zawiózł nas tam pewnego zimowego dnia kuzyn i to miejsce od razu nam się spodobało.

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 opowiadają – Krzysztof Bratosiewicz i jego żona Dorota.

Marek Żelkowski

– Już sam dojazd był niezwykle – dodaje Krzysztof. – Droga z obu stron obsadzona brzoźami wyglądała bajkowo. A potem naszym oczom ukazał się duży teren otoczony drzewami. Właściwie leśna polana zasypana śniegiem. Miejsce było tak urokliwe, że nawet nie próbowaliśmy szukać innego i niemal od razu podjęliśmy decyzję, że właśnie tu zbudujemy nasz dom.

Domownicy

Krzysztof Bratosiewicz jest prezesem firmy Arkada Budownictwo sp. z o.o., która zajmuje się budowaniem domów jednorodzinnych w technologii tradycyjnej (muruwanie, klejenie).

– Ukończyłem Politechnikę Łódzką z tytułem magistra inżyniera – stwierdza. – Później były jeszcze studia biznesowe, a od roku 2002 prowadzę firmę.

– Ja z kolei skończyłam polonistykę – mówi Dorota Ponińska-Bratosiewicz. – Przez wiele

lat zajmowałam się PR-em w różnych korporacjach. Kiedy dzieci poszły już do szkoły, postanowiłam nieco zwolnić tempo życia. Wybrałam wolny zawód, który pozwala mi przebywać w domu, zajmować się nim, a przy okazji realizować marzenie o pisaniu. Pracuję nad powieścią.

Dorota i Krzysztof mają dwóch synów – dwunastoletniego Maćka uprawiającego z pasją karate oraz dziewięcioletniego Wojtka, który zaraził się sportową pasją od brata.

Mniej więcej od roku dom w Czarnowie ma jeszcze jednego lokatora – psa rasy golden retriever o imieniu Pirat.

Dom szkieletowy (po raz pierwszy)

– Dom zaczęliśmy budować w 1997 roku, a ponieważ wszystko poszło dosyć sprawnie, wprowadzaliśmy się w 1998 – wspomina Krzysztof. – Budynek powstał według projektu katalogowego, architekta Jerzego



▲ Altana w ogrodzie to miejsce, w którym lubią spędzać czas domownicy oraz ich goście

Berezowskiego z firmy „Domek”, który znalazł się w katalogu domów energooszczędnych.

Budynek o konstrukcji szkieletowej składa się z parteru oraz poddasza użytkowego. Na początku ocieplony był wyłącznie wełną mineralną w grubości ściany (20 cm). Dach pokryty został gontem bitumicznym i również ocieplony wełną. Ten sam materiał zastosowano do termoizolacji podłogi parteru (strop belkowy), która znajduje się nad przestrzenią instalacyjną o wysokości około 70 cm. Takie rozwiązanie sprawdza się doskonale. Każda nowa instalacja, chociażby założone niedawno rury centralnego odkurzacza, może być bez problemu poprowadzona właśnie w tej przestrzeni.

– To nie jest duży dom, ponieważ budowaliśmy go, nie mając jeszcze większych oszczędności – mówi pani domu. – A dla typowych mieszkańców bloku, jakimi wówczas byliśmy, jego powierzchnia i tak wydawała się ogromna. Na parterze znajduje się salon z jadalnią, kuchnia, trzy niewielkie sypialnie, łazienka oraz pomieszczenie techniczne. W sumie 102 metry kwadratowe plus wiata samochodowa. Piętro to pokój-pracownia, w której piszę, pokój gościnny oraz łazienka z sauną. Razem 58 metrów.

– Polana w Czarnowie jest spora – podkreśla właściciel spółki Arkada Budownictwo. – Stwarzała zatem różne możliwości lokalizacji budynku. Zdecydowaliśmy się na taką, która pozwalała postawić dom blisko ściany lasu. Dzięki temu przez okna w kuchni i jadalni widać go doskonale. A kiedy czasami spomiędzy drzew wychodzą sarny... robi się naprawdę magicznie. Piękne położenie to jeden z największych atutów naszego domu. W obecnej pracowni mojej żony mieściło się początkowo biuro firmy, w którym pracowały

trzy osoby. Pamiętam, że w gorące dni do moich obowiązków należało polewanie dachu wodą z węża, aby obniżyć nieco temperaturę w pomieszczeniach poddasza. Ocieplenie, chociaż całkiem solidne (łącznie 20 cm w dwóch warstwach – przyp. red.), tak naprawdę niewiele daje. W domach wzniesionych w sposób tradycyjny, na przykład z cegły lub silikatów, akumulacja ciepła jest nieporównanie większa niż w przypadku konstrukcji szkieletowej. To dlatego te pierwsze wolniej tracą ciepło i wolniej się nagrzewają.

Instalacje

Dom jest ogrzewany gazowym kotłem jednofunkcyjnym z zasobnikiem ciepłej wody, który ma pojemność 120 litrów. Instalacja wykorzystuje grzejniki panelowe firmy Purmo.

– To jest podstawowe źródło ogrzewania, ale ponieważ oboje z żoną lubimy ciepło naturalne, dlatego w naszym domu pojawił się kominek, a później piec kaflowy wolno stojący. Mamy wrażenie, że ciepło bijące od glinianych kafli jest szczególnie, znacznie przyjemniejsze od tego z grzejników. Zdarza się, że przez dłuższe okresy ogrzewamy dom, paląc wyłącznie drewnem. I tak wspomagające źródło ciepła zamienia się w główne. Szczególnie jeśli mrozy nie są zbyt tęgie. Ciepło rozchodzi się po domu bez problemów. Oczywiście prawa fizyki sprawiają, że znacznie łatwiej dociera na piętro niż do oddalonych sypialni parteru. Mamy też w planach zbudowanie ładnego, dużego pieca kaflowego, który będzie odzyskiwał ciepło ze spalin, z nad czopucha i przekazywał je do systemu centralnego ogrzewania. Nie będzie to zatem typowe rozwiązanie oparte o płaszcz wodny. Inną bardzo ważną instalacją w domu jest wentylacja z rekuperacją.



▲ Odkurzacz centralny typu split zamontowany został w pomieszczeniu technicznym na parterze



▲ Centrala wentylacyjna znajduje się w pomieszczeniu na poddaszu

Pojawiła się ona całkiem niedawno, kiedy podjęliśmy decyzję, że czas najwyższy wykorzystać moje doświadczenia zawodowe i wykonać duży remont. Zresztą wentylacja stała się powoli instalacją standardową. Firma, którą prowadzę montuje ją mniej więcej w dziewięciu na dziesięć nowo budowanych

domów. Klienci często nie zdają sobie sprawy, jak ważna jest rekuperacja.

– Przez wiele lat żyliśmy bez wentylacji mechanicznej – mówi Dorota. – Kiedy została zamontowana, to bardzo szybko okazało się, że różnica jest naprawdę olbrzymia! Jakość powietrza trudno nawet porównywać. Przy zamkniętych oknach ma się wrażenie świeżości. W łazienkach zmniejszyła się wilgoć. No i jeszcze kuchnia... Okap kuchenny daje tak naprawdę tylko ułamek tego, co można osiągnąć dzięki wentylacji. Zapachy nie roznoszą się po domu. To ostatnie zjawisko jest bardzo ważne w przypadku zwierząt. Kiedy w domu pojawił się pies, jego zapach był dosyć agresywny i czasami przeszkadzał. Problem zniknął, kiedy uruchomiona została wentylacja.

Kolejną inwestycją remontową było docieplenie domu.

– Ważne zmiany, jakie obserwuję, działając na rynku budowlanym, polegają na zmieniającym się podejściu do energooszczędności – mówi Krzysztof. – I nie mam tu na myśli uregulowań normowych, ale oczekiwania inwestorów. My zdecydowaliśmy się na radykalny krok, polegający na dociepleniu wszystkich możliwych przegród. Ściany domu zostały obłożone dodatkową warstwą styropianu. Poza tym ociepliliśmy również strop belkowy nad przestrzenią instalacyjną. Zastosowany został tam bardzo ciekawy materiał izolacyjny składający się z warstw folii, pomiędzy którymi zamknięte jest powietrze oraz powłoki aluminiowej. Skuteczność takiego ocieplenia jest trzykrotnie lepsza niż materiałów wykorzystywanych tradycyjnie. Sześciocentymetrowa warstwa podczepiona do stropu, dała efekt, jaki byłby możliwy przy piętnastu centymetrach styropianu.

– Wielką wygodą jest zamontowany niedawno centralny odkurzacz – dodaje Dorota. – Okazało się to już podczas sprzątania po remoncie. Zalet jest naprawdę sporo. Nie trzeba wędrować po domu, ciągnąc za sobą ciężki odkurzacz. Znika problem wtórnego pylenia,



▲ Salon połączony jest z jadalnią i kuchnią

który w przypadku większości tradycyjnych, przenośnych urządzeń jest po prostu normą. To stosunkowo nowy produkt firmy Vacu Maid, typu split, w którym silnik jest oddzielony od separatora cyklonicznego. Dzięki temu nawet jeśli w zbiorniku jest już sporo kurzu, sprawność odkurzacza nie spada. Należy jednak pamiętać, aby regularnie oczyszczać zbiornik. W naszym przypadku mniej więcej raz na dwa miesiące. Czyli wcale nie tak często, jak na rodzinę z dwójką dzieci i psem.

– Jedną z moich najbardziej ulubionych instalacji jest system głośnikowy – podkreśla pan domu. – Służy on głównie do słuchania wiadomości oraz ciekawych audycji radiowych. Dlaczego się pojawił? Zdarzało się na przykład, że wstawałem rano, włączałem radio w kuchni, a potem szedłem budzić synka lub do łazienki. Wówczas część informacji po prostu mi uciekała. Przy okazji remontu postanowiłem to zmienić. W różnych pomieszczeniach zostało zamontowanych łącznie osiem głośników. Każdy z nich włączany jest pilotem. Dzięki temu, nawet krążąc po domu,



▲ Kuchnia w stylu angielskim. Na suficie, w narożniku widoczny jest jeden z głośników wchodzących w skład systemu audio, z którego dumny jest pan domu

mogę bez żadnych przeszkód słuchać wybranych audycji.

W domu w Czarnowie zamontowana zostanie również instalacja solarna oraz obsługujący ją dodatkowy dwuwężownicowy zasobnik ciepłej wody użytkowej (380 + 120 litrów), ustawiony w pomieszczeniu technicznym. Dzięki temu c.w.u. będzie można uzyskiwać z trzech źródeł: kotła gazowego, instalacji solarnej oraz pieca kaflowego. Dorota i Krzysztof planują również, aby solary podgrzewały wodę w przydomowym basenie rozstawianym na okres letni.

Wystrój domu...

...to przede wszystkim zasługa mojej żony – podkreśla Krzysztof.

– Tak naprawdę o wielu sprawach zdecydowaliśmy wspólnie. Wiele przedyskutowaliśmy – stwierdza Dorota. – Dom położony jest w sielskim otoczeniu. Doszliśmy więc do wniosku, że nie ma w nim miejsca na jakiś supernowoczesny design. Chcieliśmy, żeby to był typowy wiejski, przytulny i ciepły dom. Początkowo urządziłby był dosyć skromnie z wykorzystaniem sporej ilości ciemnego drewna. Przy okazji remontu zapragnęliśmy nieco rozjaśnić wnętrza. Budynek nie jest duży, ale dzięki temu zabiegowi wydaje się przestronniejszy. Jedną z najważniejszych zmian było ułożenie na podłodze parteru dębowych desek. Nie zdecydowaliśmy się jednak na lakierowanie. Za znacznie lepsze rozwiązanie uznaliśmy olejowanie. Z lakierowanym parkietem, który leżał na podłogach wcześniej, mieliśmy

▶ Rada dla inwestorów

– Dom nie jest dla każdego! – podkreśla Krzysztof Bratosiewicz. – Nie każdy, kto ma pieniądze i uważa, że mógłby wybudować dom, powinien porywać się na taką inwestycję. Dom to przygoda dla ludzi z pewną pasją, energią. I dlatego warto zadać sobie pytanie: czy naprawdę chcę go mieć? Dom daje dużo radości i niebywałe możliwości rozwoju rodziny. Z drugiej strony... trzeba mieć chęć i odwagę zajęcia się techniczną stroną eksploatacji budynku, od naprawienia kranu do odśnieżenia posesji. Jeżeli popatrzeć z tego punktu widzenia, to nie każdy, kogo stać na dom, powinien go budować lub kupować. Może czasami lepiej zainwestować w apartament?



▲ Sypialnia właścicieli domu

nie najlepsze doświadczenia. Warstwa lakieru wycierała się, pomimo iż kupowaliśmy najtwardszy jaki mogliśmy znaleźć. W przypadku drewna olejowanego jest inaczej i na razie jesteśmy zadowoleni. Podoba nam się uzyskany efekt. Dzięki temu, że deski na podłodze są dosyć szerokie, podłoga wygląda bardzo naturalnie i przypomina te ze starych polskich domów. Kuchnia po remoncie ma charakter angielski. Meble zaprojektowane i wykonane przez konstancińską firmę „Mebatek” zachowały oryginalny wyspiarski styl. Wykonano je z litego drewna lakierowanego na jasny kolor. Ściany utrzymane są natomiast w ciemniejszej tonacji. Efekt bardzo nam się podoba. Czujemy się w tej kuchni bardzo dobrze. Do tego stopnia, że mąż zainstalował dodatkowe gniazdko elektryczne i często pracuje w niej z laptopem.

Dom szkieletowy (po raz drugi)

– Co bym zmienił, budując dom kolejny raz? – zastanawia się Krzysztof. – Myślę, że przede wszystkim nigdy już nie zdecydowałbym się na technologię szkieletową! I jest ku temu przynajmniej kilka ważnych powodów. Domy tego rodzaju nie mają prawie żadnej akumulacji ciepła. A w związku z tym, w zależności od pory roku, zdecydowanie szybciej się wyziębiają lub nagrzewają. Taka technologia jest może dobra na domek kempingowy, rekreacyjny, ale nie na budynek mieszkalny. Drugi powód mojej niechęci do konstrukcji szkieletowej... Taki budynek jest niezwykle akustyczny. Często żartuję, że jest to dom najbardziej rodzinny, jaki może być. Ot, banalna, ale uciążliwa sprawa: jeśli rano wstaje jedna

osoba... to nie ma siły, muszę wstać wszystkie. Na dalsze spanie nie ma szans. Kolejną wadą konstrukcji szkieletowej jest jej podatność na wszelkie awarie. Zapomniemy na przykład zamknąć okno pościowe. Napada nam do środka... Duży problem i przecieki, aż do parteru, zawilgocone płyty gipsowo-kartonowe... Słowem mnóstwo zniszczeń oraz wielki remont! A w domu z tradycyjnych materiałów? Suszymy po prostu podłogę, wymieniamy wykładzinę i po sprawie. Kolejna kwestia wiąże się z finansami. Dom szkieletowy jest z punktu widzenia obrotu nieruchomości... niezbywalny, albo bardzo trudno zbywalny. Znam historię człowieka, który usiłował sprzedać dom szkieletowy. Póki dom obłożony był sidingiem i każdy widział z jakim rodzajem konstrukcji ma do czynienia, tak długo nie można było znaleźć kupca. Trwało to dwa lata! Potem właściciel ocieplił ściany styropianem i otynkował. Chętny znalazł się niemal natychmiast! Kolejny problem: dom szkieleto-



▲ Pokój starszego syna. Na suficie ułożona jest fototapeta

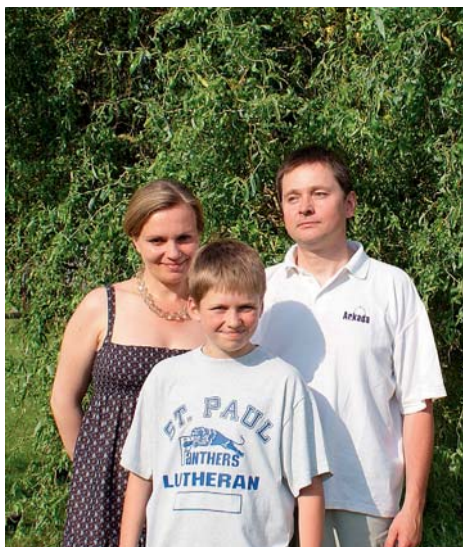
▼ W salonie znajdują się schody prowadzące na poddasze



► Rada dla inwestorów

– Warto budować dom, kiedy jest się młodym człowiekiem, aby nasze dzieci mogły wychowywać się już w nowym środowisku, aby zdobywały pierwszych przyjaciół i nie były narażone na traumę, jaką jest przeprowadzka w nowe miejsce i zerwanie poprzednich więzi – stwierdza Dorota Ponińska-Bratosiewicz. – Dzieci „przeszczepione” bardzo trudno się adaptują i przeważnie nie traktują nowego miejsca zamieszkania jako naprawę swojego. Dlatego nie zamierzaliśmy i nie zamierzamy zmieniać adresu, nawet jeśli uznajemy, że technologia domu, w którym mieszkamy, jest niedoskonała. Doszliśmy do wniosku, że wolimy przeprowadzić duży remont i modernizację niż opuszczać to miejsce. Miejsce, które przecież wybraliśmy przed laty ze względu na jego urodę. Zresztą my podobnie jak dzieci nawiązaliśmy wiele przyjaźni w okolicy. A to jest czasami ważniejsze niż rzeczy materialne.

wy może być zniszczony przez wiatr już przy prędkości 160–180 kilometrów na godzinę. Przy występujących ostatnio anomaliach pogodowych... trzeba nieco odwagi, aby zdecydować się na tego rodzaju konstrukcję. Po tak poważnej kwestii problem zawieszania półek oraz elementów wystroju na ścianach może wydać się banalny, ale dla urządzania domu jest kluczowy! Wiąże się z tym również łatwość uszkodzenia płyt gipsowo-kartonowych. Wystarczy zbyt energicznie otworzyć drzwi. Dom szkieletowy jest bardzo podatny na błędy i mało odporny na korozję biologiczną. Nawet drobny, niezauważalny przeciek może sprawić, że po czasie pojawi się spory kłopot. To tylko kilka problemów z jakimi spotkał się przez lata eksploatacji. Dlatego też moja firma nie buduje już domów szkieletowych.



▲ Właściciele domu ze starszym synem Maćkiem oraz młodszym Wojtkiem i pies Pirat. Dorota i Krzysztof uważają, że lepiej jest zmodernizować stary dom, niż narażać dzieci na konsekwencje przeprowadzki



Na poddaszu znajduje się niewielka sauna przylegająca do łazienki



To przeszłość. Teraz mamy w ofercie wyłącznie konstrukcje tradycyjne: murowane z ceramiki lub silikatów. Ten ostatni materiał bardzo doceniam. Znakomicie akumuluje ciepło i ma doskonałą izolacyjność akustyczną.

Ogród i pasje

Działka, na której stoi dom ma 834 metry kwadratowe. Dla Doroty i Krzysztofa bardzo ważne było zachowanie jej leśnego charakteru.

– Nie marzyłam o ogrodzie pełnym rabatek, na które trzeba ciągle uważać – mówi pani domu. – Chciałam, aby nasi chłopcy czuli się tam swobodnie. Dlatego pojawił się duży trawnik do biegania i grania w piłkę. Dosadziliśmy też sporo drzew, które razem z pobliskim lasem dają nam wrażenie, iż naprawdę mieszkamy na leśnej polanie. Wybieraliśmy gatunki rodzime, naturalne dla tego terenu: sosny, brzozy, świerki, jarzębiny. Chcieliśmy, aby wyglądało to jak najbardziej naturalnie. Naszym marzeniem była też uprawa ziół, których można później użyć w kuchni. Pojawiło się zatem miejsce, gdzie rosną: bazylija, lubczyk, ore-

gano, pietruszka, szczypiorek, macierzanka, tymianek, melisa, szalwia, mięta z jabłkową nutą pochodząca z Anglii.

W ogrodzie znajduje się drewniany taras oraz altanka z częścią magazynową.

– W altance znakomicie udają się letnie przyjęcia rodzinne – śmieje się Krzysztof.

– Z lat młodzieńczych pozostał mi sentyment do śpiewania przy ognisku. Nic więc dziwnego, że w ogrodzie pojawiło się miejsce przystosowane do takiego spędzania wolnego czasu.

– Z ogrodem jest też pośrednio związana moja pasja literacka – stwierdza Dorota.

– Pisanie i czytanie wymaga wewnętrznego wyciszenia. Dlatego tak bardzo doceniam położenie naszego domu. Nie docierają tu hałasy, zgiełk... Można się skupić, zadumać. Piszę najczęściej w swojej pracowni, ale latem lubię wychodzić do ogrodu. Do altanki doprowadzony jest prąd, nie ma więc kłopotu z podłączeniem komputera. Lubimy podróżować, ale w przeciwieństwie do wielu ludzi, nie przywozimy do domu kilogramów pamiątek. Trochę oczywiście ich jest, ale naszymi najlepszymi pamiątkami są przeżycia i wspomnienia. Lubię Orient, interesuję się tamtejszą kulturą. Moją pracownię wzbogaciłam więc w akcenty orientalne. Pojawił się zatem turecki dywan, arabskie obrazki... ale wewnątrz nie ma charakteru muzealnego i nie jest przeładowane bibelotami oraz pamiątkami.

– Moją pasją jest ponadto ballada, poezja śpiewana – podkreśla Krzysztof.

– Dlatego też moja firma od lat jest sponsorem międzynarodowego festiwalu ballad w Niepołomicach. ■

► Rada dla inwestorów

– Warto też pomyśleć, czy zamiast wanny z hydromasażem, wielkiego garażu lub domu inteligentnego nie zafundować sobie domu naprawdę energooszczędnego – mówi Krzysztof. – Jestem przekonany, że to będą dobrze wydane pieniądze. Wystarczy zdać sobie sprawę, że inwestycja w budowę to zaledwie 20% wydatków, jakie ponosi się przez cały okres jego użytkowania. Modernizacje, eksploatacja... wszystko to kosztuje. Warto zatem zainwestować w takie rozwiązania, które sprawiają, że codzienne wydatki na dom będą możliwe jak najniższe! Nasi sąsiedzi Niemcy doszli do tego już dawno. Używają dobrych, nowoczesnych materiałów, stosują energooszczędne rozwiązania techniczne. Dzięki temu ponoszą niskie koszty eksploatacyjne.