

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 dla dwojga seniorów

Dom drewniany szkieletowy, parterowy z garażem, bez piwnic i użytkowego poddasza; ściany skonstruowane w technologii szkieletu drewnianego; dach pokryty blachodachówką
Powierzchnia działki: 1500 m²
Powierzchnia domu: 115 m²
Powierzchnia garażu: 25 m²
Roczne koszty utrzymania budynku: około 10 000 złotych.

Kilka kilometrów od syna

Lilianna Jampolska

Spora odległość od miasta oraz brak nowoczesnych mediów na rekreacyjnej działce nad Narwią sprawił, że Elżbieta i Maciej nie chcieli zamieszkać na niej na stałe. Woleli ją sprzedać i zbudować dom gdzie indziej. Bliżej miasta i bliżej syna.

Kiedy Elżbieta i Maciej byli jeszcze czynni zawodowo, na stałe mieszkali w bloku na warszawskim Bemowie, a odpoczywali na rekreacyjnej działce nad Narwią. Potem, już po przejściu na emeryturę, z letniska korzystali trochę częściej, dzieląc wolny czas między wsią a miastem. Spędzali trzy dni tu, trzy dni tam, będąc w ten sposób w ciągłych rozjazdach. Wkrótce jednak emeryckie kieszenie nie wytrzymały takiego stylu życia. Coraz więcej kosztowała ich opieka nad dwoma „domami” – mieszkaniem o powierzchni 62 m² oraz drewnianą dachą o powierzchni 70 m². Wzrastały też koszty dojazdów, bo mieszkanie i działka leżały w odległości aż 60 kilometrów od siebie. Na dodatek syn z rodziną, dotąd mieszkający w Warszawie, przeprowadził się do domu, położonego 30 kilometrów na południe czyli dokładnie po przeciwległej stronie od trasy, po której poruszali się Elżbieta i Maciej.

Bliżej syna

– Przeprowadzka Czarka była przysłowiową kroplą przepełniającą czarę, która spowodowała poważne zmiany w trybie naszego życia – opowiada pani Elżbieta. – I dobrze się stało, bo już wcześniej pojawiły się ku temu poważne przesłanki. Na wsi trudność sprawiało nam pokonywanie aż stu schodów i koszenie wielkiego trawnika na bardzo stromej skarpcie nad rzeką (działka miała aż 3600 m² powierzchni), natomiast w mieście męczył nas gwar i powietrze pełne spalin. Poza tym, po kilku włamaniach do letniego

Garaż znajduje się pod jednym dachem z pomieszczeniami mieszkalnymi. Dzięki temu budowa była tańsza niż budowanie oddzielnego budynku gospodarczego. Ale dzisiaj właściciele postąpiliby inaczej

Na jesień życia Elżbieta i Maciej chcieli mieć dom parterowy. Pozbawili go wszelkich architektonicznych barier – progów, uskoków, schodów. Otoczyli łagodnymi skarpami, bo z powodu wód podskórnych dom został posadowiony 60 cm ponad gruntem



domu, straciliśmy poczucie bezpieczeństwa. Nie mogąc przebywać w dwóch miejscach jednocześnie, martwiliśmy się albo o losy mieszkania, albo daczy. Nie było sensu dłużej wciąż się denerwować ani dojeżdżać 60 km, na własną działkę, a chcąc odwiedzić wnuki, kolejne 30 km, tyle że w odwrotnym kierunku. Dlatego postanowiliśmy sprzedać mieszkanie oraz działkę rekreacyjną, poszukać ziemi gdzieś niedaleko syna i tam wybudować nieduży ekonomiczny dom.

Małżeństwo bez problemu znalazło odpowiednią dla siebie działkę, oddaloną zaledwie kilka kilometrów od syna. Seniorzy szczególnie cieszyli się, że nie była bardzo droga (kosztowała zaledwie 50 000 zł), za to miała dobry dojazd oraz dostęp do sieci elektrycznej, wodociągowej i gazowej. Podobało im się, że leżała wśród mazowieckich pól i że z dwóch stron działki jeszcze przez jakiś czas nie powstaną inne domy. Byli szczęśliwi, kiedy dowiedzieli się że przy trzecim boku posesji zamieszkają ich rówieśnicy.

Znowu we własnym domu

Dla pani Elżbiety budowa nowego rodzinnego gniazda miała sentymentalne znaczenie. Do momentu, kiedy jej rodzice zostali wywłaszczeni z posiadanego majątku, mieszkała w domu jednorodziennym. Potem musieli go opuścić. Marne pieniądze, które wtedy im wypłacono, pozwoliły zaledwie na kupno mieszkania w bloku. Pani Elżbieta nigdy jednak nie zapomniała życia we własnym domu z ogrodem i dlatego perspektywa budowy cieszyła ją podwójnie.

Ponieważ małżeństwo mogło sfinansować ją tylko ze sprzedaży letniska i poprzedniego mieszkania, zdecydowało się na „szybką” technologię szkieletu drewnianego. Dla starszych państwa, mogących chwilowo stracić dach nad głową, liczył się czas i fachowe wykonanie. U progu emerytury, Elżbieta i Maciej nie potrzebowali domu na dwieście lat, tylko bezpiecznego i funkcjonalnego.

Jego zaprojektowanie i przeprowadzenie budowy oddali w ręce firmy specjalizującej się w budowie tego typu budynków. Za projekt i budowę domu w stanie deweloperskim zapłacili 300 000 zł.

Budynek jest parterowy, bez piwnic i użytkowego poddasza. To wynik złych doświadczeń Elżbiety i Macieja z eksploatacji dwupiętrowego letniaka i pokonywania stromej skarpy nad rzeką. Nic więc dziwnego, że pieczołowicie zlikwidowali wszelkie architektoniczne bariery w docelowym siedlisku oraz wokół niego. Unikali schodów, uskoków, progów.

Taras jest tylko częściowo zadaszony, za to zdaniem właścicieli ma optymalną wielkość (30 m²), ustawienie (na południowy wschód) i nawierzchnię (z betonowej kostki). Łagodny nasyp zastępuje schody



▶ Koszty utrzymania, czyli gdzie można zaoszczędzić na eksploatacji

Eksploatacja domu kosztuje w ciągu roku około 10 000 zł.

Dom ogrzewany jest kominkiem z dystrybucją ciepłego powietrza (**rocznie spala się około 5 m³ drewna za 900 zł**). Wsparciem dla niego jest ogrzewanie elektryczne (podłogowe i konwektory), włączane tylko w czasie tańszej taryfy. Dzięki temu **rachunki za elektryczność wynoszą 4600 zł**.

Skanalizowanie terenu planowane jest dopiero za 4 lata, a gmina ze względu na rodzaj gruntu nie wydaje pozwoleń na budowę przydomowych oczyszczalni ścieków. Dlatego właściciele muszą ponosić **wysokie koszty wywozu szamba. Nawet w dwuosobowym gospodarstwie sięgają 1700 zł rocznie**.

Mimo że **woda z wodociągu na razie jest relatywnie tania: kosztuje 340 zł**, z myślą o zapowiadanych podwyżkach właściciele wspólnie z sąsiadami wybudowali studnię do podlewania ogrodu. Koszty podzielili na pół, więc wyniosły 4250 zł na rodzinę. Starannie wykorzystują też wodę z dachu budynku, gromadząc ją w zbiornikach zakopanych w trawniku.

Monitorowanie i ochrona budynku wynosi 1172 zł, ale po doświadczeniach z włamaniami na letniej działce właściciele nie zamierzają na tym oszczędzać.

Koszt wywozu śmieci sięga już 445 zł.

Ponieważ dom ma tylko 115 m² powierzchni mieszkalnej, zależało im jednocześnie, aby przestrzeń we wnętrzach wydawała się choć trochę większa, niż jest w rzeczywistości. Z tego powodu poprosili o połączenie strefy dziennej i zaprojektowanie trochę wyższych wnętrz niż standardowe (w nowym domu mają wysokość 3 m, a przez to większą kubaturę).

Autor projektu, Stanisław Arciuch, połączył przestrzeń kuchni i jadalni z salonem i dodatkowo z wewnętrznym holem. Celowo też otoczył je dużymi przeszkleniami (oknami i drzwiami tarasowymi), które przedłużają perspektywę o widoki na ogród i pola. Gospodarze domu są z tego bardzo zadowoleni.

Wykończenie wnętrz miało być trwałe i neutralne. Podłogi wyłożone płytami polerowanego jasnego gresu sprawdzają się przy ogrzewaniu podłogowym. W strefie dziennej ściany również są jasne i mają duże otwory okienne. Dzięki temu wnętrza wydają się większe



Roczne koszty eksploatacji domu o powierzchni 115 m² to ok. 10 000 zł

Zamknięte pomieszczenia prywatne (sypialnia oraz pokój gościnny) zlokalizował w spokojniejszej strefie budynku.

Trafionymi rozwiązaniami okazały się: duża zamykana sień, która w przeciwieństwie do innych małych domów swobodnie mieści kilka osób oraz budowa tylko jednej łazienki, równie dobrze służącej domownikom, jak ich gościom.

Ciepły i bez wilgoci

– *Staralem się bardzo, by nasz ostatni w życiu dom był ciepły i solidnie zabezpieczony przed wilgocią* – opowiada pan Maciej. – *Było to konieczne ze względu na wietrzny teren i wysoki stan wód gruntowych.*

Poprosił wykonawców o wyższe ławy fundamentowe (wystają 60 cm ponad macierzystym gruntem), wokół których potem usypano łagodną skarpe. Ławy zaizolowano pionowo lepikiem, a poziomo – papą izolacyjną. Płyta fundamentowa ma kilka przegród z folii oraz ocieplenie ze styropianu (warstwa 10 cm). Drewniany stelaż ścian (wypełniony wełną mineralną o grubości 20 cm) pokryto foliami: wiatroszczelną i paroprzepuszczalną. Na zewnątrz ściany budynku obudowano płytami OSB, ocieplono warstwą styropianu (10 cm) i wykończono tynkiem akrylowym, natomiast od strony wewnątrz – płytami gipsowymi.

Na dachu w miejscu zaplanowanej dachówki bitumicznej, po porozumieniu się z projektantem, właściciele zastosowali solidną blachodachówkę. Uważają to za słuszny krok, choć była droższa od gontu. Udało się im natomiast nieco zaoszczędzić na kosztach, ocieplając wełną mineralną (warstwą grubości 20 cm) tylko strop nad parterem, zamiast całej połaci czterospadowego dachu. Było to najbardziej ekonomiczne rozwiązanie, a przy okazji wełna izoluje rury rozłożone na stropie (rozprowadzające ciepłe powietrze z kominka oraz wentylacji mechanicznej).

Wybierając rodzaj ogrzewania budynku, właściciele obliczyli, że przyłączenie budynku do sieci gazowej oraz założenie instalacji z kotłem grzewczym wyniosłoby ponad 30 000 zł. Dla młodych rodzin taka cena byłaby do przyjęcia, ale dla emerytów piętnastoletni okres amortyzacji i bieżąca eksploatacja okazały się nieopłacalne. Dlatego budynek ogrzewa się systemem mieszanym – kominkowym i elektrycznym (w proporcji 50 : 50). Żeliwny

Urządzenie domu jest wynikiem likwidowania poprzednich mieszkań. Stąd wziął się eklektyzm we wnętrzach. Obok antycznych stoją młodsze meble i bibeloty, ale właścicielka potrafiła umiejętnie je zestawić. Dzięki temu wnętrza mają niepowtarzalny klimat



Trafione decyzje i rady właścicieli

– *Obecnie działka liczy 2500 m², bo po przeprowadzce kupiliśmy 1000 m² ziemi, traktując ją jako polisę bezpieczeństwa. Przy niskiej cenie ziemi było to opłacalne posunięcie. Dzisiaj jest droższa.*

– *System ogrzewania sprawdza się. Elektryczne działa tylko w czasie oszczędniejszej taryfy, a potem palimy w kominku. Dobrym krokiem było zamontowanie rekuperatora, bo ogrzewanie jest sprawniejsze.*

– *Żałujemy, że mamy garaż pod jednym dachem z pomieszczeniami mieszkalnymi. Niestety przeszkadzają nam spaliny i do wewnątrz wnosi się brud. Dlatego samochód stoi pod chmurką, a wewnątrz garażu zmieniło się w zaplecze gospodarcze. Lepszy byłby osobny muryrowany garaż z aneksem gospodarczym o łącznej wielkości 40 m² (na wietrznym terenie nie sprawdzają się ażurowe wiaty).*

– *Żnakomicie sprawdza się za to utwardzony kostką betonową podjazd do garażu oraz taras. Kostka szybko schnie, jest trwała i łatwa do odśnieżenia. Dobrze, że nie zastosowaliśmy żwiru.*

– *W parterowym budynku zastosowaliśmy kilka nieotwieranych okien tzw. fiksów. Są tańsze od otwieranych i bardziej bezpieczne.*

– *Myśliliśmy o zamontowaniu kolektorów słonecznych, ale tylko pod warunkiem dofinansowania przez UE albo po preferencyjnych cenach.*

– *Przy kuchni nie mamy spiżarni i jest to wada domu.*

– *Mamy za mały i zbyt duszny pokój gościnny. Okazało się, że 16 m² to za mało dla powiększającej się rodziny.*

wkład kominkowy rozprowadza ciepło po całym parterze. W strefie dziennej zainstalowano elektryczne ogrzewanie podłogowe, a w prywatnej – grzejniki konwektorowe. Do systemu ogrzewania budynku włączono również rekuperator. W budynku szkieletowym, o małej zdolności kumulowania ciepła, taki system okazał się tani i sprawny.

– *Podobno starych drzew się nie przesadza. Ale w naszym przypadku ta reguła nie potwierdza, bo staramy się elastycznie dostosować do aktualnych warunków. Nie myślimy kategoriami wieku. Nowy dom jest wygodny i stoi blisko rodziny. Paradoksalnie budując go, odciążyliśmy skromny emerycki budżet. Już nie musimy, tak jak dawniej, utrzymywać dwóch mieszkań!* ■

W jadalni stoi duży stół, niezbędny przy częstych rodzinnych spotkaniach. Kuchnia przylegająca do jadalni nie jest zamknięta, ale brakuje przy niej spiżarni. To zazwyczaj bolączka małych domów

