

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

Budowanie bez kredytu

Dom dla 2+3

Dom murowany z użytkowym poddaszem i garażem, ściany: jednowarstwowe z pustaków ceramicznych, ocieplone wełną mineralną, dach pokryty blachodachówką
powierzchnia działki: 1140 m²
powierzchnia domu: 168 m²
powierzchnia garażu: 35,8 m²
roczne koszty utrzymania: 16 318 zł

Lilianna Jampolska

Poznawszy od dzieciństwa zalety, ale również wady posiadania własnego domu, zdecydowali się dzielnie stawić czoła obowiązkom związanym z jego utrzymaniem. I ani chwili nie żalowali tej decyzji, choć otwarcie przyznają, że w trakcie budowy rodzinnego gniazda sami wygenerowali kilka poważnych problemów, które musieli potem pokonać, tracąc sporo nerwów i pieniędzy.

Jak to zazwyczaj bywa przy budowie pierwszego domu, mieli kilka świetnych i kilka mniej trafionych działań. Ale przelotne kłopoty nie zraziły ich do budownictwa jednorodzinne. Nadal są wielkimi zwolennikami mieszkania we własnym domu, a nie w bloku. Cieszą się, że wyznaczony cel udało się im zrealizować w ciągu pierwszych pięciu lat małżeństwa, choć pierwotnie nie planowali aż tak szybkiego tempa.

To był intensywny i pracowity czas.

Po pierwsze – dobra lokalizacja

Na pytanie – „Jakie są trzy najważniejsze zalety działki?” – podobno Amerykanie

odpowiadają: „Lokalizacja, lokalizacja i jeszcze raz lokalizacja”. A Magdalena i Tomasz mieli w tym względzie wyjątkowe szczęście i, co ważne, wykazali się refleksją.

Pierwszą rocznicę zaślubin uczcili w podwójny sposób, bo świętowali jednocześnie... zakup działki. I to jakiej działki! Jej największym walorem była właśnie znakomita lokalizacja. Leżała w starej podwarszawskiej miejscowości, zaledwie 15 km od stolicy. Spokojna, zadrzewiona okolica w pobliżu parku krajobrazowego, z luźną zabudową na dużych posesjach, pełne uzbrojenie (brakowało tylko kanalizacji) i bliskość niezbędnych instytucji dawały gwarancję komfortowego mieszkania.

– Nie mogliśmy przespać takiej okazji, bo planowaliśmy troje dzieci przy naszej jednoczesnej aktywności zawodowej – opowiada pan Tomasz. – Kiedy niespodziewanie tak szybko znaleźliśmy idealne miejsce do życia, nie zwlekaliśmy z zakupem. Drugiej działki w takiej miejscowości mogliśmy po prostu już nie znaleźć, bo podaż takich perełek jest niewielka. Kupiliśmy ją, choć nie potrzebowaliśmy się z tym aż tak spieszyć. Mieszkaliśmy bowiem w domu moich rodziców, gdzie zajmowaliśmy wygodną kaw-

Magdalena i Tomasz od początku małżeństwa wiedzieli, że chcą zbudować dom. Oboje wychowali się w domach jednorodzinnych i dobrze wiedzieli co znaczy w dzisiejszych zabieganych czasach poczucie prywatności, o które tak trudno na gęsto zaludnionych osiedlach.

Bryła domu jest tradycyjna z kilkoma nowoczesnymi akcentami. Na fragmentach białych elewacji zastosowano boniowanie, na podmurówce – okładzinę z piaskowca. Dwuspadowy dach z dużymi lukarnami pokryty czerwona blachodachówką



Garaż jest za mały na dwa samochody i zaplecze gospodarcze, dlatego wzdłuż północnej elewacji zbudowano lekką drewnianą wiatę. Pełni ona również funkcję drewnutni, a dekoracyjnie ułożone drewno przy okazji chroni auto przed zacinającym deszczem i śniegiem



lerkę z osobnym wejściem. A potem, mając już działkę, popłynęliśmy na budowlanej fali. Jako świeżo upieczony inżynier (po inżynierii lądowej), chciałem skonfrontować nabytą wiedzę z praktyką.

Nie za duży, nie za mały – w sam raz

Na początku pani Magdalena wyobrażała sobie wygodny dom o powierzchni 220 m² (plus garaż) z myślą o goszczeniu licznej rodziny i znajomych. Natomiast pan Tomasz optował za kameralnym domem o powierzchni najwyżej 120 m², pamiętając z dzieciństwa swoją niechęć do sprzątanía domu rodziców (100 m²), którym dzielił się na zmianę z siostrą.

Wzajemne małżeńskie negocjacje przyniosły rozsądny kompromis. Magdalena i Tomasz doszli do wniosku, że ich rodzinne gniazdo powinno mieć około 170 m² oraz garaż 35 m², bo na piętrze musiały zmieścić się cztery sypialnie i dwie łazienki (małżeńska i dziecięca). Pani Magdalena dojrzała do myśli, że nie potrzebuje mieć w jadalni stołu na 24 osoby i tyleż czekających na gości krzeseł. Jej mąż zaś zgodził się, że skoro planują troje dzieci, mogą trochę powiększyć powierzchnię budynku w stosunku do tego, jaki sobie pierwotnie wyobrażał.

Zadowoleni z konsensusu, nie spodziewali się kłopotów. Tymczasem, choć przejrzyli 1200 gotowych projektów, nie udało się im znaleźć idealnie pasującego do ich działki. Głównym powodem była jej szerokość (zaledwie 22 m) i orientacja wobec stron świata. Postanowili więc wprowadzić kilka zmian do katalogowego projektu, najbliższego ich gustowi i potrzebom. Chcieli za wszelką cenę uniknąć zakupu drogiego projektu indywidualnego, ponieważ nie zdecydowali się na zaciągnięcie kredytu hipotecznego i szukali oszczędności. Byli przekonani, że w konsultacji z projektantami budynku szybko i łatwo poradzą sobie ze zmianami. Bardzo się pomylili.

Oplakane skutki zmian w projekcie

Taras, pierwotnie zaprojektowany na tyłach domu, na działce Magdaleny i Tomasza niemalże stykał się z płotem i działką sąsiada. Musieli go więc przenieść z dłuższego na krótszy boku budynku, tam gdzie miał powstać ogród. Przenosiny tarasu, jakkolwiek bardzo uzasadnione, spowodowały od razu zmianę położenia kominka oraz oczywiście komina, bo zamysłem architektów był dwustronny kominek 2 w 1 – w salonie i na tarasie. Układ wnętrza na poddaszu oraz

Wzdłuż elewacji południowej, od strony ogrodu, znajduje się taras z drewna egzotycznego. Dwa razy do roku drewno impregnuje się specjalnym olejem, dzięki czemu ciągle wygląda jak nowe. Domownicy lubią tu przyjmować gości i słuchać szumu strumienia, zbudowanego na naturalnej wydmy



Koszty utrzymania, czyli gdzie można zaoszczędzić na eksploatacji

W ubiegłym roku eksploatacja budynku (łącznie z jego monitoringiem 1100 zł i ubezpieczeniem 1300 zł) **wyniosła 16 318 zł.** Właściciele obliczyli, że od roku 2007, w którym osiągnęła kwotę 12 665 zł, wzrosła o blisko 4000 zł.

To między innymi **wynik wzrastających cen gazu ziemnego: w 2007 r. – 4000 zł, a w 2009 już 5500 zł, elektryczności: z 2000 zł do 2600 zł, wywozu śmieci: z 360 zł do 650 zł i szamba: z 1800 zł do 2500 zł.**

Podlewanie ogrodu wodą z wodociągu przyczyniło się do zwiększenia kosztów zużycia wody: z 400 zł do aż 1800 zł.

Właściciele najbardziej żałują, że nie zdecydowali się na budowę przydomowej oczyszczalni ścieków, choć zachęcały do tego w okolicy duże działki i piaszczyste podłoże. W ich miejscowości zapowiadano szybką budowę kanalizacji, która niestety jak dotąd jeszcze nie powstała. Wszystko wskazuje na to, że jeszcze kilka lat trzeba będzie nadal używać szamba. Tymczasem oczyszczalnia ścieków już by się zamortyzowała.

Aby obniżyć koszty wywozu śmieci (wzrosły o blisko 100%), właściciele starannie je segregują.

Dla młodego małżeństwa „na życiowym rozbiegu”, budującego bez kredytu hipotecznego, koszty założenia pompy ciepła do ogrzewania budynku były zbyt wysokie. A szkoda, bo jej zastosowanie pozwoliłoby obniżyć koszty ogrzewania budynku i uniezależnić się od rosnących cen gazu.

Wysokie rachunki za ogrzewanie małą elektryczną maleńką łazienki w „kawalerce” u rodziców spowodowały, że w nowym domu, tam gdzie zastosowano kamienne posadzki, założono wodne ogrzewanie podłogowe. Uzupełniają je grzejniki naścienne. Właściciele żałują jednak, że nie kupili kotła kondensacyjnego. Nieszczęsny kominek, który spowodował tyle zamieszania, wyposażono natomiast w rury rozprowadzające ciepło na wypadek wyłączenia prądu i to było dobre posunięcie.

Magdalena, Tomasz i Jaś lubią przebywać w salonie na parterze. Podłoga z klepki bukowej, białe skórzane kanapy i jasne ściany stanowią neutralne tło dla kolorowych dodatków, np. rolet w paski. Kominek usytuowano przy ścianie sąsiadującej z tarasem, aby od strony ogrodu mieć grill



Koszt utrzymania domu o powierzchni 168 m² wyniósł w ostatnim roku 16 318 zł

położenie balkonów również uległy zmianie. Korekty projektu okazały się dość łatwe do przeprowadzenia i ten fakt trochę uspił czujność właścicieli. W końcu dokonali ich przecież w porozumieniu z fachowcami. O tym, jak bardzo zostały zakłócone logiczne ciągi komunikacyjne, Magdalena i Tomasz przekonali się dopiero, kiedy zaczęli przymierzać, gdzie w przyszłości ustawią meble i którędy będą się poruszać po parterze. Prawda była brutalna – sprawiało im to poważne trudności. Aby przywrócić domowi ergonomiczny układ wnętrza i ciągów komunikacyjnych, potrzebowali konsultacji aż z czterema projektantami i trwało to kilka miesięcy. Na szczęście udało się rozwiązać problem, choć stracili sporo nerwów i niestety dodatkowych, niezaplanowanych na ten cel pieniędzy. Dziś już wiedzą, że powinni byli od razu poprosić o indywidualny projekt budynku, harmonizujący z kształtem i układem działki oraz z ich konkretnymi potrzebami.

Na szczęście były też sukcesy

Pan Tomasz, choć zabrakło mu trochę wyobraźni projektanckiej, jako inżynier doskonale potrafił sam poprowadzić i skontrolować proces budowania. Dobrze wybrał technologię budowy (pustaki Porotherm), doglądał starannego ocieplenia budynku, wybierał najważniejsze dla działania budynku urządzenia.

– Skoro zdecydowałem się na trochę większy dom, starałem się jak najbardziej obniżyć koszty jego utrzymania – mówi pan Tomasz.

Pani Magdalena, w porozumieniu z architektami wnętrz, zajęła się natomiast kolorystyką wnętrza i umeblowaniem. Nauczona poprzednimi doświadczeniami poprosiła o konsultacje, aby przypadkiem nie popełnić kolejnych błędów. Tym razem decyzje były trafne.

Małżonkowie zdecydowali się na nowoczesne wnętrza. Celowym zabiegiem było zastosowanie jasnych neutralnych kolorów nie tylko na ścianach i podłogach, ale również w umeblowaniu. Na takim tle bardzo łatwo jest bowiem „zagrać” kilkoma kolorowymi dodatkami, a jeśli się znudzą – zastąpić je innymi. To stary sprawdzony sposób dekoratorów wnętrz. Na razie jasna kolorystyka sprawdza się nawet przy małym dziecku, a Magdalena i Tomasz czują się z nią dobrze i nie planują jej zmieniać. Chyba że kolejni potomkowie nie będą już tak grzeczni jak Jaś. ■

Dobrym zabiegiem było odgrózenie kuchni od reszty pomieszczeń dziennych przesuwanymi drzwiami. Szkoda tylko, że sama powierzchnia kuchni (7 m²) jest za mała, by zmieścić jeszcze kilka szafek kuchennych niwelujących brak spiżarni



Trafione decyzje i rady właścicieli

– Budowa tak naprawdę zaczyna się od dobrego projektu. Błędem było kupienie niepasującego do działki projektu gotowego i wprowadzanie w nim zmian. Indywidualny projekt to byłaby najlepsza inwestycja.

– Jakie szczęście, że nie zbudowaliśmy większego domu. Dopóki mieszkamy tylko z Jasiem, dwie sypialnie na poddaszu stoją wolne (na razie służą jako pokoje gościnne). Jesteśmy także bardzo zadowoleni z zastosowanej technologii i ocieplenia budynku, ponieważ dom jest dobrze izolowany: w zimie ściany ceramiczne kumulują ciepło, a w lecie chłód. Cieszymy się, że kupiliśmy drewniane, a nie plastikowe okna, bo choć były droższe i ostrzegano nas, że trzeba je będzie co kilka lat konserwować, ciągle wyglądają solidnie i jak nowe.

– Radzimy zastanowić się nad budową kominka przy ścianie zewnętrznej (lepiej jednak umieścić go w centrum budynku). Kanały w kominie w ścianie zewnętrznej wychładzają się i przez komin nawiewa do salonu zimne powietrze.

– Dopiero kiedy Jaś zaczął chodzić, spostrzegliśmy, że nie uchroniliśmy naszego domu przed tzw. barierami architektonicznymi. Główne wejście do budynku i na poddasze, taras, a nawet wewnętrzne przejście do garażu wyposażone są w schody. Schody w garażu są szczególnie wysokie i nasz maluch ma trudności z ich pokonaniem. Jeśli złamiemy nogę lub zestarzejemy się w tym domu, możemy mieć podobne kłopoty. Warto o tym zawniasz pomyśleć.

– Obawiając się kredytów bankowych, zdecydowaliśmy się na rozciągnięcie budowy (trwała trzy lata) i na zamieszkanie w niewykończonym budynku (czekało na nas jeszcze wykończenie schodów na piętro i poddasza). Nie spodziewaliśmy się, że może to być tak uciążliwe i przestrzegaliśmy przed tym innych. Dziś, w dobie kryzysu światowego, takie rozwiązanie okazało się dla nas lepsze, niż zaciągnięcie dużego kredytu hipotecznego i spłacanie wyższych rat.

– Świetnym krokiem było zaprojektowanie przy naszej sypialni osobnej łazienki i garderoby. Jesteśmy z tego szczególnie zadowoleni, podobnie jak z tego, że na poddaszu, a nie na parterze, umieściliśmy pralnię. Nie pomyśleliśmy jednak o suszarni i obecnie rozwieszone pranie „zaśmieca” estetykę wewnątrz.

Salon pełni funkcję salki kinowej, bo tu właściciele umieścili kino domowe. Ze względu na otwartą klatkę schodową załóżą, że nie mogą jednak korzystać ze wszystkich efektów akustycznych (dźwięki docierają do sypialni na poddaszu). Bariereki ze stalowych prętów stanowią dodatkową dekorację

