

# Do odważnych i zaradnych świat należy

Lilianna Jampolska

## Dom dla 2

Dom parterowy, bez piwnic i garażu, drewniany, ściany w konstrukcji szkieletowej, dach pokryty gontem bitumicznym

Pow. działki: 2000 m<sup>2</sup>

Pow. domu: 95 m<sup>2</sup> + ogród zimowy 40 m<sup>2</sup> i zadaszony taras 40 m<sup>2</sup>

Powierzchnia wolno stojącej wiaty garażowej i gospodarczej: 40 m<sup>2</sup>

Roczne koszty utrzymania: 7363 zł

Kupno bardzo taniej, bo podmokłej działki, na szczęście nie okazało się dla pani Eugenii pułapką. Choć przygotowanie do budowy domu tak „trudnego” gruntu było dość uciążliwe i długotrwałe.

W obecnej dobie, kiedy ziemia jest droga, nie wszystkich stać na kupno działki, a potem jeszcze na budowę domu. Ale pani Eugenia nie zamierzała łatwo zrezygnować z marzeń. Tak długo szukała stosownego rozwiązania, aż znalazła.

Kiedy ze względu na okrojony budżet nie mogła nawet pomyśleć o pełnowartościowym, uzbrojonym w media, ale drogim gruncie budowlanym, wyszukała, a potem kupiła tańszą... podmokłą łąkę! Ten z pozoru trudny do zagospodarowania teren był dziesięciokrotnie tańszy niż okoliczne działki budowlane. Na początku wzbudzał jednak obawy i kontrowersje. Wkrótce inwestorka udowodniła sobie i rodzinie, że nie była to zła decyzja.

## Zminimalizować ryzyko

Pani Eugenia jeszcze przed ostatecznym zakupem 2000 m<sup>2</sup> łąki sprawdziła w Urzędzie Gminy, czy wyznaczona parcela jest położona na terenie przeznaczonym pod zabudowę jednorodziną. Otrzymała taką gwarancję oraz informację, że ziemia znajduje się w odległości 60 m od sieci gazociągowej, wodociągowej i telefonicznej. Odetchnęła więc z ulgą.

Kolejnym krokiem inwestorki była konsultacja z geotechnikiem i architektem. Geotechnik, badając grunt, ustalił, że może

na nim stanąć dom, pod warunkiem że podłoże zostanie odpowiednio przygotowane. Jako najlepsze rozwiązanie wskazał podniesienie gruntu na dużym obszarze aż do poziomu głównej drogi. Reszta działki celowo miała pozostać nienaruszona, by w powstałym zagłębieniu właścicielka mogła zbudować staw (jako naturalny zbiornik odwadniający okresowo podmokłą parcelę).

Materiał do budowy nasypu pozyskiwała w bardzo ekonomiczny sposób – umówiła się z przedsiębiorcą transportowym, że gruz z wyburzeń oraz ziemię z wykopów, które zlecano mu wywozić na wysypiska śmieci za niemalymi opłatami, przywiezie do niej za darmo. Na działce rozplantowano warstwy aż 700 wywrotek gruzu i ziemi. Każdą kolejną warstwę ubijano walcem drogowym. Cała operacja podnoszenia terenu trwała ponad pół roku, a następnie, jeszcze przez dwa lata, ziemia osiadała pod własnym ciężarem. Ale pani Eugenii nie spieszyło się, zgodnie z powiedzeniem „co nagle, to po diable”.

## Lekki i szkieletowy – dobry na podniesiony sztucznie teren

Czas osiadania gruntu właścicielka wykorzystała na prace projektowe oraz zorganizowanie budowy (zajmowała się tym samodzielnie i z pomocą braci).

Dom pani Eugenii stoi w najwyższym punkcie posesji. Niski, drewniany budynek wzniesiony w konstrukcji szkieletowej wtapia się w ogród założony i pielęgnowany przez właścicielkę. Jego kolorystyka również harmonizuje z bujną zielenią na działce

Wejście do domu osłonięto zadaszonym tarasem (40 m<sup>2</sup>). W cieplejszych miesiącach jest nieustannie używany. Przejmuje wtedy rolę pomieszczeń dziennych, bo jest osłonięty i wygodnie umeblowany. To druga, po ogrodzie zimowym, duma właścicielki



**Eksploatacja budynku o powierzchni 95 m<sup>2</sup> i 40 m<sup>2</sup> ogrodu zimowego kosztuje rocznie tylko 7363 zł**

– *Ponieważ od dawna marzyłam o domu z drewna, nie miałam dylematu, jaką wybrać technologię budowy. Ale musiałam poczekać na opinię specjalistów. Na moje szczęście architekt w porozumieniu z geotechnikiem potwierdzili, że na tak przygotowanym gruncie sprawdzi się lekka drewniana konstrukcja budynku, wzniesiona na solidnej monolitycznej płycie fundamentowej. Przewidywali, że tego rodzaju budynek można wybudować taniej i szybciej niż murowany i to mi bardzo odpowiadało.*

Właścicielka wspólnie z architekt, Danutą Borys, zaprojektowały parterowy budynek. Pani Eugenii chodziło o uzyskanie oszczędności, więc od razu zrezygnowały z budowy piwnic i użytkowego poddasza. Z tego samego względu na pokrycie dachu wybrały gont bitumiczny.

Mając na względzie późniejsze jak najniższe wydatki za eksploatację budynku, panie szczególnie starannie zaprojektowały sposób zaizolowania budynku. Ściany zewnętrzne budynku, skonstruowane w technologii szkieletu drewnianego, składają się z: desek, folii wiatroszczelnej, 20 cm wełny mineralnej, folii paroizolacyjnej i płyty gipsowo-kartonowej (mocowanej na metalowym stelażu). Dach pozostawiły bez ocieplenia, bo jest tam tylko miejsce na składzik gospodarczy. Ale za to na stropie nad parterem rozłożyły grubą warstwę wełny mineralnej (25 cm). Zadbaly również o solidne zabezpieczenie podłóg przed wilgocią i zimnem. Ławy fundamentowe zostały zaizolowane pionowo (lepikiem). Na płycie fundamentowej oprócz papy izolacyjnej położono 5 cm styropianu, a na nim siatkę stalową, po czym zalano zaprawą cementową. Potem zamocowano drewniane legary, pomiędzy które włożono dodatkową warstwę wełny mineralnej (na całą wysokość legarów). Od strony wewnątrz położono deski podłogowe.

Udanym posunięciem okazała się budowa wolno stojącej wiaty gospodarczej. Pod jej dachem zmieściło się miejsce na samochód, drewnutnia, składzik ogrodniczy, piwniczka oraz letnia kuchnia.

### Trochę sprytnych, ale opłacalnych zabiegów

Dopiero po rozrysowaniu poszczególnych wnętrz i omówieniu ich układu oraz wielkości z panią architekt, właścicielka zdecydowa-

### ► Koszty, gdzie można zaoszczędzić na eksploatacji

**Eksploatacja budynku kosztuje rocznie tylko 7363 zł** i jest to zastuga wielu praktycznych zabiegów, które poczyniła właścicielka.

Oszczędniejsze prowadzenie gospodarstwa domowego udaje się jej dzięki zbudowaniu ogrodu zimowego, kominka z żeliwnym wkładem, studni do podlewania ogrodu oraz letniej kuchni, w której gotuje przez pół roku, używając pieca na drewno.

Właścicielka nie małym wysiłkiem finansowym wyposażała budynek w dwa niezależne źródła ciepła – **wkład kominkowy (z obudową kosztował 5000 zł) i kocioł gazowy (z instalacją i robocizną 10 000 zł)**. Przed przejściem na emeryturę wykorzystywała je w proporcji pół na pół, ale odkąd częściej przebywa w domu, w zimie codziennie pali w kominku (bo taniej). Zainwestowała w ogrzewanie gazowe, ponieważ chciała zabezpieczyć się na czas większych mrozów, nieobecności w domu czy choroby. Traktowała to jako konieczność.

Przetestowała, że palenie w kominku oraz dogrzewanie wewnątrz ciepłem z oranżerii daje solidne oszczędności. Tanio było szczególnie w czasie ostatniej srogiej zimy, ponieważ miała darmowe drewno (pozostałość po budowie domu córki, która zbudowała dom nieopodal). Aby kominek jeszcze sprawniej ogrzewał wnętrza, dołożono dodatkową rurę rozprowadzającą ciepło (teraz nagrzewa się cała tylna ściana kominka i promieniuje ciepłem w stronę pomieszczeń prywatnych). Przez okres grzewczy spaliła 8 m<sup>3</sup> drewna. **Rocznie zużywa gazu ziemnego za 3000 zł** (łącznie z ogrzaniem wody do mycia).

**Gospodarstwo pani Eugenii zużywa niedużo prądu, bo tylko za 100 zł miesięcznie** (między innymi dzięki energooszczędnym urządzeniom i żarówkom).

**Wywóz szamba kosztuje rocznie już 1700 zł.** Właścicielka wiedziała, że w przyszłości może to być spora pozycja w jej domowym budżecie i przed budową domu wezwała fachowców, by skonsultować możliwość zamontowania przydomowej oczyszczalni ścieków, ale rodzaj gruntu wykluczył jej budowę. Pani Eugenia była przygotowana na ten spory wydatek, by na emeryturze mieć ten kłopot z głowy. Nie udało się i bardzo żałuje, że na razie nie ma szans na obniżenie kosztów wywozu ścieków, ponieważ okolica jeszcze nie jest skanalizowana.

Ogród zimowy zbudowano wzdłuż bocznej elewacji, od strony południowego zachodu. Tu najdłużej operuje słońce. Dla właścicielki, z zamiłowania ogrodniczki, w zimie jest to namiastka ogrodu, a jesienią i na przedwiosniu – dodatkowe, darmowe źródło ciepła

Na granicy salonu i ogrodu zimowego zamontowano dwuskrzydłowe przeszklone drzwi. Po ich otwarciu ciepło z oranżerii wpada do pomieszczeń dziennych. Ten prosty „patent” właścicielka stosuje do dogrzania wewnątrz jesienią, kiedy nie korzysta jeszcze z kotła



ła się powiększyć salon do 30 m<sup>2</sup>, wybudować dodatkowy pokój (dla dojeżdżających dzieci z wnukami) oraz zrealizować swoje wielkie marzenie – ogród zimowy. Szukając wszędzie gdzie się da oszczędności, pani Eugenia w żadnym wypadku nie chciała jednak zbudować niewygodnego domu, szczególnie że miał być pierwszy, ale zarazem ostatni.

Przeszkłoną oranżerię o powierzchni aż 40 m<sup>2</sup> celowo umieszczono wzdłuż południowo-zachodniej elewacji budynku, gdzie najdłużej operuje słońce. Właścicielka wykorzystuje ją nie tylko do uprawiania kwiatów, ale również do... dogrzewania reszty pomieszczeń mieszkalnych w chłodniejszych porach roku. Z tą myślą między oranżerią a pomieszczeniami dziennymi zamontowała szerokie dwuskrzydłowe drzwi, po otwarciu których ciepło gromadzące się w oranżerii wpada do wnętrza domu. Latem dach ogrodu zimowego właścicielka spryskuje mieszaniną wapna (tak jak czynią to ogrodnicy przy uprawach szklarniowych), które na kilka miesięcy skutecznie zacienia jego wnętrze i chroni przed nadmiernym nagrzewaniem się, jednocześnie zastępując drogie w montażu rolety.

## Przytulny, jak z dzieciństwa

Budynek ma jeszcze inne przemyślane funkcje. Pani Eugenii zależało, aby główne wejście do budynku nie znajdowało się od strony zachodniej, skąd wieje większość wiatrów. Umieściła je od wschodu, gdzie powstał duży zadaszony taras.

Wystrój tarasu niewiele różni się od wystroju wnętrza. W pomieszczeniach dziennych i prywatnych również króluje drewno na podłogach, fragmentach ścian, meblach. Właścicielka zachowała niemal wszędzie jasny kolor drewna, który pasuje do białych ścian i sufitów. Wszędzie jest bardzo tradycyjnie i bardzo przytulnie. Pani Eugenia tak rozplanowała wnętrza, by mogła przenieść meble i bibeloty z poprzedniego mieszkania w Warszawie, bez dokupowania dodatkowych.

– *Mimo wielu kontrowersyjnych kroków i decyzji, jakie musiałam podjąć w drodze do upragnionego celu, nareszcie mieszkam we własnym wymarzonym domu z ogrodem. Właściwie powinnam powiedzieć, że „dzięki” nim. Mając do dyspozycji nieduże oszczędności życia, za to za dużo lat do zaciągania kredytów, musiałam działać z determinacją. No i się udało!* ■

Kominek z żeliwnym wkładem celowo zaprojektowano w centralnym miejscu budynku. Dzięki temu ogrzanie połączonych pomieszczeń dziennych jest ekonomiczne i łatwe. Obudowa z piaskowca koresponduje z tradycyjnym wykończeniem salonu. Ściany i sufit wyłożone są drewnianą boazerią



## Trafione decyzje i rady właścicieli

– *Stosunkowo niskie koszty budowy domu (250 000 zł) i zagospodarowania posesji osiągnęłam dzięki samodzielnemu organizowaniu materiałów budowlanych i niezatrudnieniu generalnego wykonawcy. Do każdego rodzaju prac wynajmowałam małe specjalistyczne brygady i najchętniej spoza Warszawy. Nie bez znaczenia dla obniżenia kosztów był duży wkład pracy moich braci (m.in. samodzielnie wykonali ogrodzenie posesji oraz kominek w salonie).*

– *Budowa ogrodu zimowego nie była zbędną ekstrawagancją. To dzięki niemu zużywam mniej gazu i drewna do ogrzewania budynku. Gazowy piec włączam o miesiąc później niż inni użytkownicy ogrzewania gazowego (pod koniec listopada lub w grudniu), a wyłączam już w lutym. Oszklenie ogrodu zimowego, podobnie jak całego budynku, nie było drogie, ponieważ zamówiłam je u prywatnego producenta, oferującego konkurencyjne ceny. Okna są dobrej jakości, drewniane z szybami o niskim współczynniku przenikania ciepła.*

– *Duży i zadaszony taras sprawdza się znakomicie. Bez niego dom nie byłby tak funkcjonalny. Przyznaję jednak, że utrudnia dostęp światła do salonu. Planuję więc zamontowanie dodatkowego dużego okna na granicy tarasu i salonu. Nie będzie to kosztowne ani trudne do wykonania przy drewnianej, szkieletowej technologii budynku.*

– *W wolno stojącej wiacie gospodarczej zbudowałam piwniczkę i letnią kuchnię z paleniskiem na drewno lub węgiel i miejscem do spożywania posiłków. Bardzo mi się przydają. Gotowanie i robienie tam przetworów jest dużo tańsze niż na kuchence gazowej, a wnętrze domu wolne jest od zapachów.*

– *Warto wybudować własną studnię na potrzeby ogrodu. Rośliny podlewam wodą ze stawu (bo jest cieplejsza niż w studni), a wodę w stawie, jeśli sama nie napłynie z wód podziemnych, raz w tygodniu uzupełniam ze studni głębinowej.*

– *Żałuję, że garderoba jest zbyt mała (7 m<sup>2</sup>), a dokładniej zbyt wąska (1,8 m). Powinna mieć przynajmniej 2,5 m szerokości, by zmieściło się w niej miejsce do prasowania. Doskwiera również brak okna. Garderoba powinna być jasna i często wietrzona!*

– *Marzę o zamontowaniu kolektorów słonecznych, aby obniżyć koszty podgrzewania wody. Ponieważ jestem człowiekiem czynu, wierzę, że i to marzenie uda mi się zrealizować.*

Pani Eugenia jest współautorką projektu domu. Salon z kominkiem znajduje się o dwa stopnie niżej niż jadalnia i kuchnia oraz reszta pomieszczeń mieszkalnych. Pozwoliło to na optyczne podzielenie połączonych ze sobą pomieszczeń dziennych

