



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 opowiada Mariusz Stec z firmy Vaillant Saunier Duval.

dobrze przemyślany

Mariusz Stec jest szefem działu marketingu w spółce Vaillant Saunier Duval, która reprezentuje w Polsce dwie marki o światowej renomie w dziedzinie produkcji, a także dystrybucji urządzeń grzewczych i klimatyzacyjnych. Od kilku lat mieszka z żoną Małgorzatą oraz dziesięcioletnią córką Iną w podwarszawskiej miejscowości, o trudnej do wymówienia nazwie – Jazgarzewszczyzna. Rodzinie od początku towarzyszy w nowym miejscu suczka o imieniu Bera.

Marek Żelkowski

– Żona namawiała mnie na rozpoczęcie budowy domu przez długi, długi czas – mówi z rozbawieniem Mariusz Stec. – Byłem temu przeciwny, gdyż nieco przerażała mnie wizja całego tego zamieszkania. Zamieszkania związanego najpierw z formalnościami i papierkami, a potem z kolejnymi etapami prac. Z drugiej strony, wydawało mi się, że budowa jest przedsięwzięciem niezwykle kosztownym! Za rozwiązanie znacznie tańsze uznawałem znalezienie jakiegoś dużego mieszkania w bloku lub atrakcyjnego segmentu. Przyznaję, moja niewiedza była efektem tego, że wcześniej przez całe życie mieszkalem w bloku. Nie miałem po prostu właściwego punktu odniesienia. Podkreślam zatem raz jeszcze, motorem wszystkich działań prowadzących do budowy domu była moja żona. I okazało się, że miała rację, wierząc mi tę przysłowiową dziurę w brzuchu! Budowa domu jest bowiem tylko nieznacznie droższa od pozostałych opcji, a walory użytkowe... Moim zdaniem trudno je w ogóle porównywać! Dom daje poczucie wolności i kontaktu z naturą, rzeczy bezcenne w obecnych czasach.

Działka

Tysiącmetrową, pięknie położoną działkę w miejscowości Jazgarzewszczyzna w bezpośrednim sąsiedztwie Piaseczna Małgorzata i Mariusz znaleźli pod koniec 2005 roku. Następnej wiosny dopełnione zostały formalności związane z zakupem ziemi, a w sierpniu ruszyły prace budowlane. Kilkanaście miesięcy później, w październiku 2007 roku, rodzina zmieniła adres zamieszkania i wprowadziła się do nowego domu.

– Mieszkaliśmy dosyć blisko stąd, bo w Józefosławiu – wspomina pan domu.
– Szukając działki, trochę rozglądaliśmy się sami, ale zleciliśmy to zadanie również agencji nieruchomości. Okazało się, że mieli lepsze oko! Kiedy się tu zjawilem, od razu wiedziałem, że to jest dokładnie to, czego szukam. Żona nie była jednak w pełni przekonana. Ciągnęło ją raczej w jakieś odludzie. Las, pustkowie... Tego rodzaju klimaty! Chciała uciec jak najdalej od cywilizacji. Natomiast dla mnie to miejsce było i jest połączeniem enklawy ciszy oraz spokoju z szybkim dostępem do miasta. Dojazd do pracy w Warszawie zajmuje mi przeważnie nie więcej niż pół godziny. Poza tym mieszkanie na pełnym pustkowiu pociąga za sobą problemy z zapewnieniem bezpieczeństwa.

Małgorzata oraz Mariusz dali dobry przykład znajomym. Kilku sąsiadów z bloku również zdecydowało się na budowę domu w Jazgarzewszczyźnie i w ten sposób dalej pozostali sąsiadami.

▼ Powietrze do kominka znajdującego się w salonie doprowadzane jest kanałem, którego wlot znajduje się na zewnętrznej ścianie budynku



▲ Taras za domem jest połączony z salonem i stanowi ulubione miejsce wypoczynku całej rodziny

– Przeniosłem się zatem nie tylko w sympatyczne otoczenie przyrodnicze, ale również w przyjazne otoczenie społeczne – mówi rozbawiony Mariusz. – Mielśmy ponadto sporo szczęścia. Jeden z sąsiadów jest budowlanym i zgodził się zostać naszym kierownikiem budowy. Jak ważna jest taka osoba... wie każdy, kto był inwestorem. Równie fachowa była ekipa wykonawcza. Powierzylimy jej wszystkie prace oprócz tych najbardziej specjalistycznych, a więc związanych z wykonaniem konstrukcji dachu, instalacji grzewczej oraz wodno-kanalizacyjnej.

▼ Wystrój salonu to wspólne dzieło architekta wewnątrz oraz pani domu



W sam raz

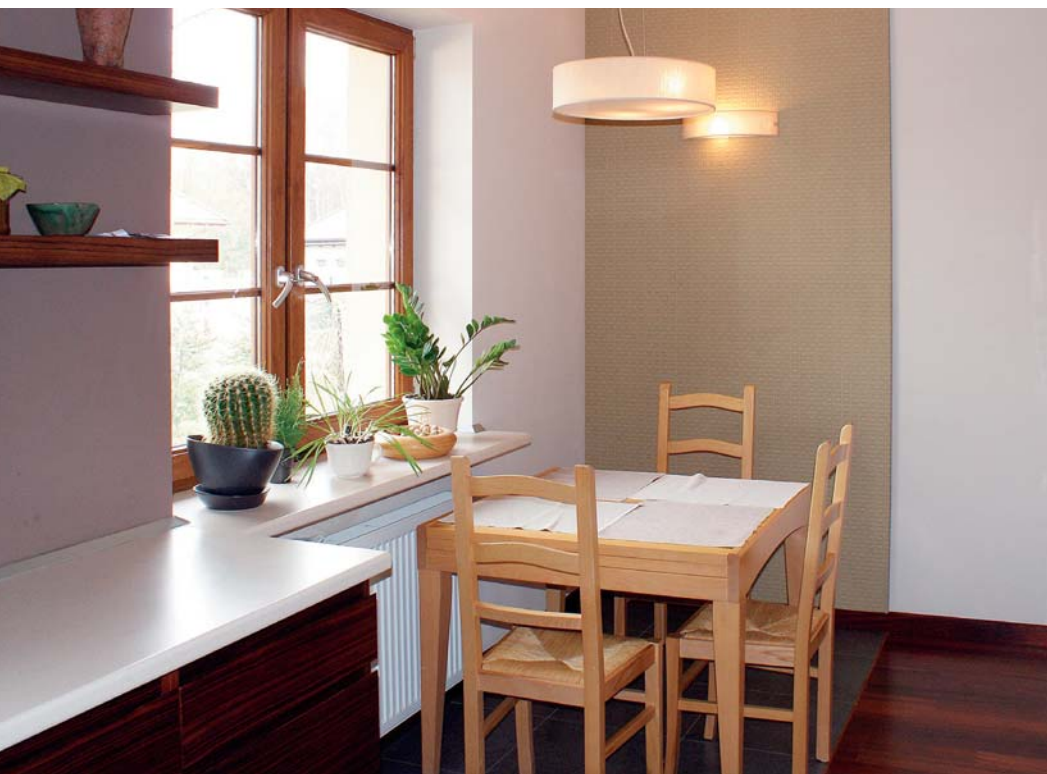
Małgorzata i Mariusz projekt domu wybrali z katalogu. Nosi nazwę „Rodzinny”.

– Doradzam dobranej projekcie do kształtu i wielkości zakupionej działki – podkreśla Mariusz Stec. – Wielu inwestorów o tym zapomina, ale bardzo ważne dla komfortu późniejszego użytkownika domu jest jego usytuowanie względem stron świata. Wybierając projekt domu, trzeba pamiętać o wielu elementach. Czasami jedno z nich mają bezpośredni wpływ na inne. Wspomnę chociażby o garażu. Jeśli dojazd do działki możliwy jest tylko z jednej strony, to podporządkowujemy temu elementowi ustawienie domu. Tylko... należy pamiętać, że wtedy pozostałe elementy z wybranego projektu, takie jak taras



lub salon, „ustawiają” się automatycznie. Warto zatem wybrać taki projekt, aby poszczególne części budynku znalazły się po tej stronie, po której chcemy, a nie tam, gdzie to wynika z wzajemnego układu pomieszczeń. Na przykład warto, aby okna salonu były maksymalnie nasłonecznione... aby położenie tarasu odpowiadało naszym upodobaniom. Powiem szczerze, że wspólnie z żoną nie zwracaliśmy na te kwestie większej uwagi. Nie mieliśmy pojęcia, jakie to wszystko jest ważne! Uniknęliśmy błędów dzięki dobrym doradcom i odrobinie szczęścia. Tym bardziej przestrzegam teraz przed pójściem na żywioł. Bardzo prostym

▲ Kuchnia nie jest duża, ale w pełni zaspokaja potrzeby domowników. Znalazło się w niej nawet miejsce na niewielką jadalnię ▼



sposobem na uniknięcie błędów oraz prostą wizualizację jest narysowanie działki na papierze milimetrowym. Dysponując rzutem budynku z góry w odpowiedniej skali, można spokojnie wyznaczyć jego optymalne położenie.

Dom w Jazgarzewszczyźnie wzniesiony jest w technologii ściany trójwarstwowej. Składa się ona z muru wewnętrznego wykonanego z bloczków silikatowych (25 cm), warstwy styropianu (12 cm) oraz muru elewacyjnego wzniesionego także z bloczków silikatowych (12 cm).

– Mury domu są więc bardzo solidne i ciepłe – podkreśla gospodarz. – Ściana trójwarstwowa pozwala osiągnąć najlepsze parametry ochrony domu przed utratą ciepła zimą oraz przed jego nadmiarem w okresie letnim. Połac dachowa jest pokryta dachówką betonową w kolorze grafitowym. Wygląda bardzo atrakcyjnie, a jest tańsza od ceramicznej. Dzisiaj... bogatszy o doświadczenie kilku lat zainwestowałbym pewnie w blachodachówkę o tym samym kolorze. Byłoby jeszcze taniej, a efekt byłby podobny.

Poddasze domu nie ma charakteru użytkowego. Ocieplona nie jest zatem połac dachu, tylko strop żelbetonowy nad parterem. Ułożono na nim dwie warstwy wełny mineralnej o łącznej grubości 30 centymetrów.

– Wiele osób nabiera się na wygląd okien w naszym domu – stwierdza Mariusz Stec. – Nawet z bliska wyglądają jak drewniane. Tymczasem są to okna z PVC firmy „Oknoplast”. A zatem przyzwoita „średnia półka”. Jesteśmy z nich bardzo zadowoleni. Szyby to również standard, a zatem podwójne o dobrym, ale niewyrobowanym współczynniku przenikalności ciepła. Specjalne są natomiast okucia. Mają charakter antywłamaniowy, co nie powinno dziwić w przypadku domu położonego na skraju lasu.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 150 m² (bez wliczania dwustanowiskowego garażu). Składa się ona z: kuchni, która spełnia również funkcję jadalni, salonu, łazienki, toalety, garderoby, kotłowni, sieni oraz czterech pokoi – jeden z nich zajmuje córka, drugi jest sypialnią małżeńską, trzeci gabinetem, a czwarty pełni rolę pokoju gościnnego.

– Jeśli chciałbym zagospodarować poddasze, to dom powiększyłby się o 70 metrów kwadratowych – podkreśla Mariusz Stec. – Wiązałoby się to jednak ze sporym remontem, koniecznością ocieplenia połaci,

▶ Rada dla inwestorów

– Każdy inwestor widzi swój dom oczyma wyobraźni na długo przed tym, zanim zostanie on wykończony – podkreśla Mariusz Stec. – Zawsze jest to najwspanialsze i najcudowniejsze miejsce na ziemi. Ale czasami, szczególnie pod koniec trwania inwestycji, nie mamy już wystarczającej ilości pieniędzy na część prac wykończeniowych... szczególnie tych związanych z wystrojem wnętrza. Proponuję wówczas zwrócić w pierwszej kolejności uwagę na te elementy, które najbardziej rzucają się w oczy. Nie warto inwestować na przykład w baterię łazienkową, bo nikt poza nami nie zwróci na nią uwagi! Kiedyś, kiedy sytuacja finansowa na to pozwoli, będzie można ją wymienić na taką o jakiej marzyliśmy. Z tą baterią łazienkową to wcale nie żart! Przeczytałem o tym kiedyś i zrobiłem eksperyment. Rzeczywiście żaden z gości nie potrafił sobie przypomnieć, jak wyglądają detale łazienki. Natomiast nasi znajomi z całą pewnością zwrócą uwagę na żyrandol w salonie lub kanapę i na tych elementach radziłbym skupić wysiłki finansowe.

postawienia ścianek gipsowo-kartonowych... Trzeba byłoby również znaleźć miejsce na przekucie stropu i wykonanie normalnych schodów. Na razie wejście na poddasze jest możliwe dzięki rozkładanym schodom strychowym. Tymczasem nie planujemy z żoną zagospodarowania górnej kondygnacji. W pełni wystarcza nam to, co mamy. A wracając do etapu budowy... Ludzie, którzy mieszkali wcześniej w blokach, mają często pokusę budowania piwnicy. Moja żona również jej uległa. Usłyszałem, że „piwnica powinna być, bo można w niej trzymać jakieś domowe przetwory”. Takim pomysłem naprawdę nie warto ulegać! Cena domu rośnie wówczas dosyć poważnie, a przetwory... przetwory również dobrze można trzymać gdzie indziej.

Wystrój

Wykończeniem pomieszczeń zajęła się żona pana domu wspierana przez wynajętego architekta wnętrz.

– Małgosia konsultowała ze mną oczywiście pewne elementy wizualne i funkcjonalne, ale w zasadzie miała wolną rękę – wspomina Mariusz. – Pomoc architekta była szczególnie istotna w przypadku kuchni, łazienki, w.c. oraz salonu. Pozostałe pomieszczenia zaplanowaliśmy i urządziliśmy już samodzielnie. W domu dominuje kolor brązowy w różnych odcieniach. Chociaż jeden z pokoi ma inny zestaw barw. Króluje w nim tonacja niebieska. I przeskadza to wszystkim poza mną. A ponieważ obecnie w pokoju tym zamieszkała córka, która zamieniła poprzedni, leżący w narożnej, zacięionej części domu, na bardziej słoneczny, więc pewnie niedługo ściany zostaną przemalowane.

Mebłe do kuchni, salonu, łazienki oraz toalety zostały zaplanowane przez architekta wnętrz i wykonane na indywidualne zamówienie. Nie ma zresztą tych mebli aż tak dużo. Mariusz i jego żona nie są zwolennikami nadmiernego zabudowywania przestrzeni. Poza tym garderoba w domu rozwiązuje wiele problemów związanych z przechowywaniem przedmiotów.

Na podłogach w całym domu dominuje drewno egzotyczne – sapeli.

– Wygląda naprawdę pięknie, ale to nie do końca trafiony wybór. Dlaczego? Otóż ten rodzaj drewna niezbyt dobrze znosi zmiany wilgotności powietrza i w związku z tym nadmiernie „pracuje” – stwierdza pan domu. – Sapeli połączyliśmy z płytkami ceramicznymi i myślę, że efekt wizualny jest naprawdę niezły.



▲ W sypialni dominują różne odcienie brązu

Instalacje

Dom ogrzewany jest kondensacyjnym kotłem gazowym stojącym firmy Vaillant o mocy 19 kW wyposażonym w warstwowo zasobnik ciepłej wody użytkowej o pojemności 150 litrów. Główna zaleta ostatniego rozwiązania polega na tym, że woda pobierana jest z dolnej części zbiornika. Natomiast proces jej podgrzewania zachodzi w zewnętrzny płytowym wymienniku ciepła. Dopiero potem woda trafia do górnej części zasobnika. Dzięki temu c.w.u. odkłada się niejako warstwami i w każdej chwili jest dostępna dla użytkownikóW.

– Nawet w czasie dużych mrozów kocioł radził sobie bardzo dobrze – podkreśla Mariusz Stec. – Warto przy okazji podkreślić, że rachunki za ogrzewanie w tym roku w styczniu, a więc w okresie największych mrozów, wcale nie opiewały na wyższe kwoty niż w roku ubiegłym, kiedy zima była łagodniejsza. To zapewne zasługa ciepłej trójwarstwowej ściany oraz urządzenia



▲ W łazience zastosowano ogrzewanie podłogowe (równoległe z grzejnikowym)

► Rada dla inwestoróW

– Na razie nie myślimy z żoną o zagospodarowywaniu poddasza – stwierdza Mariusz. – Ta powierzchnia nie jest nam do niczego potrzebna. Nie wykluczam, że ktoś może lubić duże wnętrza i wówczas nawet czterysta metrów nie jest mu straszne. Ale to nie my! Jeśli ktoś nigdy nie mieszkał w domu, to ma tendencję do „rozdymania” jego powierzchni. Uważa, że niezbędny jest pokój gościnny albo dwa... Tymczasem warto przekalkulować, jak często mamy gości i jak często będą potrzebne dodatkowe metry. Każdy kolejny pokój ekstra trzeba przecież najpierw wybudować. To pierwsze koszty. Później należy go ogrzewać, remontować, oświetlać... To kolejne wydatki. A jeszcze umeblowanie, wykończenie... Nie ma nic za darmo! I warto przemyśleć bardzo poważnie, czy dodatkowa powierzchnia jest nam naprawdę niezbędna. Dodatkowo kwestia utrzymania porządku. Jeśli kogoś stać, aby płacić za sprzątanie, to może mieć wiele pomieszczeń oraz ogromny metraż. Natomiast jeśli planujemy sprzątać we własnym zakresie, to warto pomyśleć, ile kosztuje to energii. Jest tyle ciekawych rzeczy do zrobienia w życiu... Nie warto marnować go na nieustanne sprzątanie wielkich pokojóW.



▲ Panel sterowania gazowego stojącego kotła kondensacyjnego firmy Vaillant

grzewczego dobrej klasy. Mogłem więc podziwiać piękno zimy i nie przejmować się warunkami atmosferycznymi.

W domu zainstalowane są grzejniki oraz ogrzewanie podłogowe. To ostatnie ułożone jest w kuchni, łazience, w.c. oraz sieni (we wszystkich pomieszczeniach znajdują się również grzejniki). Oba systemy wymagają wprawdzie różnych temperatur zasilania, ale problem ten rozwiązuje system tzw. podmieszania, dzięki któremu instalacja podłogowa może pracować na niższych parametrach (do 35°C) niż grzejniki.

– Niestety nie mamy wentylacji mechanicznej. Mówię „niestety”, gdyż zrozumiałem, że warto oszczędzać oraz myśleć proekologicznie. A wentylacja z rekuperacją zapewni nie tylko komfort, ale również spore oszczędności. Gdybym budował dzisiaj, to z całą pewnością zadbałbym o należytą, wymuszoną wymianę powietrza. Inne byłoby też zapewne źródło ogrzewania. Myślę, że postawiłbym na pompę ciepła. Ona również łączy oszczędność

z ekologią. Mieszkanie we własnym domu to między innymi płacenie rachunków za wodę, elektryczność i ogrzewanie. W związku z tym warto zastanowić się nad zainwestowaniem... Zainwestowaniem, a więc wydaniem większych sum, na rozwiązania, które zwrócą się dopiero po pewnym... często dosyć długim czasie. Za takie można uznać właśnie wszelkie instalacje o charakterze ekologicznym. Warto wziąć też pod uwagę, że z jednej strony zapewniają one oszczędności, z drugiej, już niedługo ich obecność będzie decydować o większej wartości domu. Wydaje mi się, że działanie oraz sposób użytkowania każdej instalacji w domu dobrze jest przemyśleć, zanim przystąpi się do jej wykonania. Kiedy zdecydowaliśmy się na kominek... Długo zastanawialiśmy się, czy wykonywać rozprzewodzenie ciepłego powietrza do wszystkich pomieszczeń. Warunki dla takiego rozwiązania były idealne. Rury doprowadzające można było przecież umieścić na poddaszu. Zwyciężyła jednak opcja kominka widokowego z wylotami grzewczymi umieszczonymi wyłącznie w salonie. Dzięki temu uniknęliśmy niebezpieczeństwa zamienienia salonu w kotłownię! A w kominku palimy tylko wtedy, gdy mamy na to naprawdę ochotę. Kiedy chcemy popatrzyć na teatr ognia.

AC/DC i magia ogrodu

W salonie na półkach stoi imponująca kolekcja płyt CD.

– Muzyka pasjonuje mnie od bardzo dawna – stwierdza Mariusz. – Dużo słucham, a ponadto kolekcjonuję krążki ulubionych zespołów. Nie jestem audiofilem... może raczej zaangażowanym słuchaczem i bywalcem koncertów. Najbardziej lubię jazz, rock oraz... hard rock. Chociażby zespół AC/DC. Na takiej muzyce wyrosłem i już cieszę się na majowy koncert tej grupy w Warszawie. Moja kolekcja płyt, to przeszło trzysta krążków. Drugą pasją, którą dopiero odkrywam, stał się od pewnego



▲ Rynny spustowe znajdują się w częściach narożnych budynku. Każda z nich jest połączona tworzywową rurą drenarską z osobną studzienką chłonną (w każdym rogu działki znajduje się jedna). Część wody deszczowej rozsącza jest poprzez drenaż, reszta trafia do wspomnianych studzienek



▲ Uważam, że nasz dom jest inwestycją dobrze przemyślaną i naprawdę niewiele rzeczy chciałbym w nim zmienić – podkreśla Mariusz Stec

czasu ogród. Wprawdzie mam jeszcze niewielką wiedzę, a także skromne doświadczenie, ale nadrabiam wszystko entuzjazmem i zapalem! Fascynuje mnie ten niemal magiczny proces... wsadza się maleńką roślinkę do ziemi, ona przyjmuje się, rośnie... Reaguje na wszelkie nasze działania pielęgnacyjne. Mówiąc krótko, ostatnio odpoczywam, grzebiąc się w ziemi. Kilka lat temu nigdy bym w to nie uwierzył. A wracając do tematu budowy domu... Co bym zmienił? Co mi się nie udało? Muszę powiedzieć, że niewiele jest takich rzeczy. Zaliczyłbym do nich, między innymi, brak domofonu na tarasie. W sumie drobiazg, ale czasami utrudnia życie gościom, kiedy wszyscy domownicy znajdują się na tyłach domu. Innym drobnym uchybieniem jest wspólne pomieszczenie kotłowni oraz pralni. Lepiej byłoby rozdzielić te funkcje. Ale to właściwie już wszystko. Mieszkam zatem w domu, który lubię i uważam za udaną inwestycję. ■

▶ Rada dla inwestorów

– W miejscach leżących na uboczu warto pomyśleć o zabezpieczeniach antywłamaniowych – mówi Mariusz Stec. – Należy jednak pamiętać, że alarm alarmem, wzmocnienie okien wzmocnieniem, a włamania były, są i będą. Nawet dom zamieniony w twierdzę może paść łupem zdeterminowanych złodziei. Co więcej, widząc przesadne środki ostrożności, włamywacze z pewnością zainteresują się posesją. Domy zawsze narażone są na atak rabusiów. Podobnie jak mieszkania w blokach. Dlatego też uważam, że nie należy przechowywać w domu dużych sum pieniędzy lub bardzo kosztownej biżuterii. Niestety takie czasy! Trzeba z tym żyć. Moim zdaniem warto przygotować się na wizytę nieproszonych gości, ale nie należy przesadzać z zabezpieczeniami oraz inwestować przesadnie wysokich sum w ochronę domu. Każdy alarm da się rozbroić.