

# Dom przed 40.

Lilianna Jampolska

## Dom dla 2 + 2

Dom parterowy z użytkowym poddaszem i garażem, ściany z bloczków silikatowych, czterospadowy dach pokryty blachodachówką  
 powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup> (po sprzedaży połowy posesji)  
 powierzchnia domu: 189 m<sup>2</sup>  
 powierzchnia garażu: 31 m<sup>2</sup>  
 roczne koszty utrzymania: 11 250 zł

Beata i Robert są zwolennikami budowania małych domów na małych działkach. To najlepsze rozwiązanie dla pracujących zawodowo. Właściciele, mieszkając wygodnie, nie czują się zanadto obciążeni pracami porządkowymi i kosztami utrzymania budynku oraz ogrodu.

– Kiedyś ktoś mi powiedział, że czego się nie dorobisz przed czterdziestką, tego później już nie osiągniesz – mówi pan Robert. – I wzięłem to sobie do serca. Marzyło mi się, żeby czterdzieste urodziny spędzić we własnym domu.

Determinacja i konsekwencja w realizacji tego marzenia opłaciły się. Czterooosobowa rodzina pana Roberta wprowadziła się do nowo wybudowanego domu tylko z ośmiodmiesięcznym opóźnieniem w stosunku do jego okrągłego jubileuszu.

To było wielkie rodzinne święto, również dlatego, że dom stanął w Polsce, a nie za zachodnią granicą. A rysowała się taka możliwość, ponieważ pan Robert wyjechał do Niemiec, będąc jeszcze młodym chłopcem. Tam ukończył szkołę budowlaną, a potem kilkanaście lat prowadził własną firmę, specjalizującą się w wykańczaniu wnętrz na wymagającym niemieckim rynku. Wtedy podjął decyzję o budowie własnego domu. Dążenie to skryształizowało się jeszcze bardziej, kiedy poznał panią Beatę.

Choć za granicą obojgu wiodło się bardzo dobrze, po ślubie postanowili, że wspólne życie i wymarzony dom będą budować w ojczyźnie. Robert planował założyć w kraju nową firmę, kontynuującą jego niemieckie doświadczenia zawodowe.

## Dla „zamożniejszego Kowalskiego”

Mieszkając jeszcze w Niemczech, kupili pod Warszawą działkę o powierzchni 1250 m<sup>2</sup> (potem sprzedali jej połowę, aby wykończyć dom). Tuż przed ostatecznym powrotem nabyli także małe mieszkanie w Warszawie. Miało zaledwie 46 m<sup>2</sup>, ale pozwalało im i synowi przeczekać rozwinięcie firmy oraz budowę domu.

Beata i Robert ustalili, że ich dom będzie prosty w formie, bez niepotrzebnych załamań ścian i dachu. Wiedzieli, że wszelkie udużnienia w architekturze zwiększają koszty budowy. Jednak nie zadawała ich typowa prostokątna bryła z dwuspadowym dachem – myśleli raczej, jak to sami określili, o funkcjonalnym i eleganckim domu „dla trochę zamożniejszego Kowalskiego”. Nie planowali domu dużego i wykluczyli kilkupiętrową „kamienicę”, by na starość nie mieć kłopotów z chodzeniem po schodach. Preferowali budynek o zwartej bryle, aby łatwo go było ogrzać.

## Poszukiwanie działki

Ze względu na pracę zawodową i szkołę syna, woleli kupić parcelę małą, choć droższą, za to blisko miasta, niż większą i tańszą położoną dalej. Ucieszyli się, gdy po ponad

Przędła ogrodzenia i automatycznie przesuwanej bramy wykonano z stali nierdzewnej. Nadają ogrodzeniu lekkości i harmonizują z jasnoniebieskim tynkiem i grafitową blachodachówką. Dzięki oryginalnej kolorystyce dom Beaty i Roberta jest od razu rozpoznawalny

Właściciele wyznają zasadę – lepiej mieć mały dom i małą działkę niż większe i z braku czasu zaniedbane. Zdecydowali się na silikatowe tynki, by mieć możliwość szybkiego odświeżenia elewacji



roku poszukiwań znaleźli miejsce przeznaczone pod zabudowę jednorodziną, położone zaledwie 10 km od miasta. Okolica była cicha, a teren uzbrojony, z dobrą infrastrukturą. Choć wszelkie media znajdowały się w głównej drodze, aż 250 metrów od posesji, zdecydowali się na zakup tej działki. Mimo utrudnień i dodatkowych kosztów przy uzbrojeniu działki w media, woleli zamieszkać w spokojniejszym miejscu. Cisza i powietrze bez spalin były dla nich ważniejsze od pieniędzy. „Ślepa” uliczka, przy której planowali budowę domu, dawała im komfort intymnego mieszkania i bezpieczeństwo – każdy obcy jest tu od razu widoczny.

### Wybieranie projektu

Beata i Robert nie zdecydowali się na indywidualny projekt. Zainteresowali się gotowymi projektami, a odpowiedniego dla siebie szukali w czasopismach budowlanych i katalogach. Odwiedzali także targi budowlane i wystawy domów pokazowych. Na jednej w takich wystaw spodobał im się dom pod nazwą „Przytulny”, autorstwa mgr inż. arch. Barbary Kierejewskiej-Zielińskiej. Tradycyjna bryła parterowego domu z użytkowym poddaszem, przykryta czterospadowym dachem, była zgodna z ich oczekiwaniami. Oboje uznali też, że będzie pasować do podmiejskiego nizinnego krajobrazu. Budynek miał optymalną ich zdaniem wielkość, tak jak chcieli – bryłę bez ozdóbek, idealną dla ich działki orientację w stosunku do stron świata oraz dobrze rozplanowane wnętrza.

– *Czego chcieć więcej?* – wymieniali się odczuciami, zwiedzając na wystawie dom pokazowy. Podobało im się, że na parterze mieściła się otwarta strefa dzienna (kuchnia, jadalnia i salon) oraz zamknięte: sieni, łazienka, dwa pokoje i garaż. Na użytkowym poddaszu natomiast – dwie sypialnie i łazienka.

**Roczny koszt utrzymania domu o powierzchni 189 m<sup>2</sup> to 11 250 zł**

Po dokładniejszym przestudiowaniu projektu i układu działki, za zgodą projektantki budynku, wysunięty do przodu garaż Beata i Robert lekko cofnęli w głąb budynku, rezygnując z pokoju gościnnego, ale pozostawiając zaprojektowany pokój do pracy (który potrzebny był panu Robertowi na biuro). Dzięki temu zabiegowi budynek ładniej wkomponował się w wąską posesję, a garaż,

Taras o powierzchni 30 m<sup>2</sup> zwrócony jest w stronę niezabudowanych pól. Daje właścicielom pożądaną intymność i sprawdza się podczas przyjęć na powietrzu. Szklane luksfery przełamują monolityczną, tylną elewację budynku i doświetlają klatkę schodową prowadzącą na poddasze



### ► Koszty, gdzie można zaoszczędzić na eksploatacji

**Utrzymanie domu kosztuje rocznie 11 250 zł.** Właściciele obliczyli, że gdyby ogrzewali dom tylko kominkiem, zużyliby około **12 m<sup>3</sup> drewna za 1500 zł.** Opłaty mogły być zatem niemal 3 razy niższe niż **za gaz ziemny: roczne koszty wynoszą 4200–4500 zł,** ale niestety z kominka mogą korzystać tylko w weekendy i nieraz wieczorami w tygodniu (daje to zużycie drewna 3 m<sup>3</sup> za 360 zł)

– *Od kiedy zostaliśmy w domu sami, bo synowie się już usamodzielnili, w nieużywanych pokojach skręcamy ogrzewanie, by zaoszczędzić na zużyciu gazu ziemnego. Z tego względu żałujemy, że nie zaplanowaliśmy naszej sypialni na parterze i nie zbudowaliśmy zamkniętej klatki schodowej na poddasze, bo można by w zimie „odciąć” górną kondygnację. Przy ociepleniu dachu warstwą wełny mineralnej 25 cm poddasze nie traciłoby szybko ciepła. Gdyby nie położenie garderoby, pralni i suszarni na poddaszu, obecnie na pewno przenieśliśmy sypialnię na dół.*

Podczas budowy domu zamontowano w murach nad oknami kasety na zewnętrzne żaluzje. Kiedy zostaną wreszcie zainstalowane (**za około 15 000 zł**), poprawi się jeszcze izolacja budynku i koszty ogrzewania zapewne spadną.

Dopóki właściciele mieszkali w czwórce, **śmieci** wywożono co tydzień, ale teraz wystarcza robić to co dwa tygodnie za kwotę **480 zł rocznie.** Do podlewania ogrodu wykorzystują wodę opadową, odprowadzając ją z dachu poprzez rynny do zbiorników zakopanych w trawniku. To prosty, ekologiczny sposób, godny polecenia. Tylko kiedy jej zabraknie, ogród podlewany jest wodą z wodociągu, ale oczywiście założyli drugi licznik, by nie podnosić kosztów korzystania z kanalizacji. **W suche lato koszt podlewania ogrodu wynosi 100–200 zł,** natomiast **korzystanie z wody i kanalizacji – około 1200 zł rocznie.**

powiększył swoją powierzchnię. Użytkowe poddasze doświetlili oknami połaciowymi, a nie oknami w lukarnach, co pozwoliło na kolejne oszczędności.

### Kiedy media są daleko

Aż półtora roku zajęło załatwienie niezbędnych spraw administracyjnych oraz dociągnięcie mediów do działki. To ostatnie było szcze-

Wnętrza na parterze utrzymano w ciepłej, przyjaznej kolorystyce, co stanowi kontrast do zimnej palety elewacji. Dominuje ecru, beż i różne odcienie brązu. Podłogi wyłożone dużymi płytami polerowanego gresu wyglądają solidnie i elegancko





gólnie uciążliwe ze względu na spore oddalenie posesji od głównej ulicy (250 m). – *Ale warto było się starać, bo dziś mamy dom uzbrojony w niezbędne nowoczesne media: sieć elektryczną, wodno-kanalizacyjną i gazową* – mówią właściciele domu. – *Najdłużej musieliśmy czekać na telefon stacjonarny i Internet.*

Trudności wykazały, jak bardzo opłaca się współdziałać z sąsiadami. Dzięki sąsiedzkiej konsolidacji i współpracy, wszyscy inwestorzy nie tylko wymieniali się doświadczeniami przy załatwianiu formalności, ale również sporo oszczędzili na wydatkach, dzieląc się kosztami przyłączenia do sieci energetycznej i wodno-kanalizacyjnej. W przeliczeniu na poszczególne rodziny koszty mediów były aż trzy- lub nawet czterokrotnie niższe, niż gdyby ciągnęli je osobno! Jeszcze inaczej rozwiązali problem podłączenia gazu – założyli społeczny komitet, liczący ośmiu sąsiadów. Koszt przyłącza był jeszcze niższy.

## Ekipy budowlane

Wybór wykonawcy rodzinnego gniazda nie mógł być przypadkowy. Pan Robert do postawienia stanu surowego budynku wynajął sprawdzoną wcześniej ekipę, sobie pozostawiając oczywiście wszystkie prace wykończeniowe.

Dużo czasu poświęcił na znalezienie fachowców, bo wiedział, że użycie bloczków silikatowych, choć nie jest skomplikowane, wymaga precyzji i solidności. Jeździł po rozpoczętych budowach, gdzie oglądał pracę poleconych mu wykonawców. Wszystkich najbardziej dziwiło jego życzenie, aby dzień pracy na budowie trwał tylko osiem godzin, a tydzień roboczy – zaledwie pięć dni – bez sobót i niedziel. Jako przedsiębiorca budowlany przekonał się już wcześniej, że wbrew pozorom to najbardziej ekonomiczny system, bo wypoczęci pracownicy są bardziej wydajni.

Pan Robert samodzielnie organizował i kontrolował prace, jednak dla bezpieczeństwa zatrudnił także inspektora nadzoru budowlanego.

Kiedy nadszedł czas prac wykończeniowych, nie spieszył się. Stawiał na przysłowiową niemiecką staranność. Wykorzystując wiedzę, jaką nabył za granicą, zastosował kilka rzadko u nas stosowanych metod. Ocieplając dach, zamontował specjalną folię paroizolacyjną z powłoką aluminiową, gdyż tego rodzaju folia skutecznie odbija uciekające w górę ciepło z powrotem do wnętrza budynku. Mimo że taka folia jest trochę droższa od typowej, koszty jej zakupu szybko zwracają się dzięki zredukowanym rachunkom za ogrzewanie. Ponadto, ściany

Kuchnia (12 m<sup>2</sup>) jest wygodna, ponieważ wyposażono ją w dużą liczbę szafek. Pani domu jest zadowolona, że kuchnia nie jest całkowicie otwarta na salon. Zwarty układ pomieszczeń dziennych (kuchnia, jadalnia i salon) o łącznej powierzchni 60 m<sup>2</sup> jest komfortowy dla małej rodziny



## Trafione decyzje i rady właścicieli

– *W wyposażeniu budynku liczyły się komfort i wygoda. Jesteśmy szczególnie zadowoleni z ogrzewanych podłóg (wodne ogrzewanie gazowe) i centralnego odkurzacza, który jest nieoceniony w utrzymaniu czystości. Właściciele zwierzątek domowych (psów, kotów) przestrzegamy jednak przed wykańczaniem podłóg polerowanym gresem, bo widać na nim ślady tap i wszelkie inne zabrudzenia.*

– *Dom planowaliśmy dla czworga domowników, z myślą, że kiedy synowie opuszczą dom, zamieszka z nami seniorka. Niestety, zmarła i... dom stał się za duży dla dwojga. Właśnie na takie przypadki warto się przygotować już podczas projektowania i budowy (na przykład na okresowe zamknięcie poddasza).*

– *Wybór miejsca na dom nie okazał się dla Beaty do końca słuszny. Nie prowadzi samochodu, a przystanek autobusowy znajduje się 2 km od domu, więc szczególnie w zimie ma kłopot z wygodnym dojazdem. Warto o tym pomyśleć, szukając działki.*

– *Działka oddalona od sieci mediów pociąga za sobą wzrost kosztów uzbrojenia domu. Warto rozważyć to przy jej zakupie i ewentualnie negocjować odpowiednią cenę. Ważna jest także współpraca z sąsiadami.*

– *Nie należy oszczędzać na solidnych i trwałych materiałach. Bardzo starannie dobieraliśmy wszystkie materiały, ale kupowaliśmy je w okresie promocji, często z dużym wyprzedzeniem, aby zmniejszyć koszty budowy. Ponadto, rozpoczynając budowę, oboje wiedzieliśmy, jaki chcemy mieć dom, a nawet jak będzie wyposażony. Dobór materiałów i wyposażenia nie jest przypadkowy i nie potrzebowaliśmy ich wymieniać.*

– *Warto starannie skalkulować koszty budowy i starać się trzymać podstawowych wytycznych. Nawet w obecnych czasach kontrola wydatków pozwala na poczynienie oszczędności. Kiedy udało nam się kupić taniej materiały i postawiliśmy stan surowy otwarty o 10 000 zł taniej niż wcześniej założyliśmy, zaoszczędzone pieniądze przeznaczyliśmy na zakup bardziej ekskluzywnych drzwi wejściowych.*

poddasza i parteru od strony wewnątrz wykończył płytami g-k, które montował na metalowym ruszcie, z tą jednak różnicą, że wzorem Niemców, zamiast jednej, montował dwie warstwy płyt. Ściany wykonane tą metodą są solidniejsze, ciepłe, dźwiękoszczelne i łatwiej na nich powiesić cięższe przedmioty. ■

Państwo Kolibabscy bardzo lubią spędzać zimowe wieczory przy kominku. Ogrzewanie całego domu tylko kominkiem możliwe jest tylko wtedy, gdy domownicy są w domu, czyli w weekendy i w niektóre wieczory w tygodniu. Podstawowym źródłem ciepła jest więc kocioł gazowy

