



Zasługa dobrych rad

Gdyby nie doświadczeni w budowie znajomi, mielibyśmy dziś bardzo kosztowny dom. Teraz już wiemy, że nie warto upierać się przy niektórych pomysłach. Zwłaszcza jeśli wcześniej nie miało się budowlanej praktyki.

► TEKST I ZDJĘCIA LILIANA JAMPOLSKA

Kilka razy zmienialiśmy mieszkania. Od małych po coraz większe. Choć ostatnie miało już 79 m² i było dostatecznie wygodne, po trzech latach od jego zakupu bez żalu sprzedaliśmy je, by częściowo sfinansować budowę domu pod miastem. Na pozostałą część zaciągnęliśmy kredyt hipoteczny.

Droga do domu

Wystawiony na sprzedaż pas terenu kupiliśmy do spółki z kilkoma znajomymi. Jako nabywcy „hurtowi” mieliśmy większą swobodę negocjowania cen kupna ziemi, a w przyszłości – szansę podzielenia pomiędzy kilka rodzin kosztów uzbrojenia terenu. Wspólna inwestycja była również sposobem na zapewnienie sobie dobrego sąsiedztwa.

Wielkość naszej części (1234 m²) całkowicie nas satysfakcjonowała. Ziemi było dość, by zapewnić sobie poczucie prywatności, a równocześnie dostatecznie mało, by jej uprawa nie była dla nas – zapracowanych ludzi – nadmiernie męcząca.

Od razu ruszyliśmy z budową. Ze względu na brak czasu zdecydowaliśmy się zatrudnić **generalnego wykonawcę**. Uznaliśmy, że lepiej wydać trochę większą kwotę na przeprowadzenie budowy, niż zaniedbywać pracę zawodową i tracić nerwy.

Zatrudniliśmy sprawdzoną i poleconą ekipę **wykonawczą**, jak również doświadczonego **inspektora nadzoru budowlanego**, aby chronił nasze interesy. Bardzo szczegółowo zabezpieczyliśmy budowę pod względem prawnym. I nie żałujemy pieniędzy wydanych na te wszystkie zabiegi, bo

DOM MUROWANY,
PARTEROWY,
Z UŻYTKOWYM
PODDASZEM I GARAŻEM

► Powierzchnia domu:
230 m², w tym garaż 18,5 m²

► Mieszkańcy:
małżeństwo z trojgiem
dzieci oraz dwa psy

► Projekt: architekt
Maciej Matłowski
i Tomasz Sobieszuk

Najlepiej budować dom, kiedy dzieci są jeszcze małe – by zdążyły skorzystać z uroków dzieciństwa na wsi.

w znaczący sposób przyczyniły się do ukończenia inwestycji po upływie **zaledwie jednego roku**.

Pomysły na oszczędności

Chcąc zaoszczędzić, zdecydowaliśmy się na **projekt gotowy**. To był rozsądny krok, ale o mało nie popelniliśmy błędów przy wyborze projektu. Intensywnie nas bowiem domy z bardzo wyszukaną architekturą. Dopiero **konsultacje ze znajomymi**, którzy mieli budować już za sobą, uświadomiły nam, że domy, które się nam podobały, nie będą ani tanie w budowie, ani w późniejszej eksploatacji. Co więcej, ostrzeżono nas, że złożoność formy zwykle nie przekłada się na funkcjonalność budynku. Posłaliśmy więc po rozum do głowy i zaczęliśmy szukać prostszych projektów. Postanowiliśmy nie przekroczyć powierzchni 180-250 m², choć dziś, kiedy mamy troje dzieci, cieszymy się, że ostatecznie zdecydowaliśmy się na dom mieszczący się w górnym pułapie wyznaczonego przedziału.

W ramach rozsądnego obniżania kosztów zrezygnowaliśmy z łazienki przy małżeńskim sypialni (mamy po jednej na każdej kondygnacji), a zamiast sauny (była w projekcie) wolęliśmy mieć większą pralnię, z garderobą i większymi gospodarczymi.

Oszczędności oszczędnościami, ale gdy przyszedł czas na **wyбір technologii i materiałów** budowlanych, postawiliśmy na solidność, a nie na „taniociznę”. Zastosowaliśmy ceramiczne materiały (pustaki i dachówkę), nie bącząc na ich wysoką cenę. Nie żałowaliśmy również środków na staranne ocieplenie budynku. Fundamenty, podłogi i jednowarstwowe mury ociepliliśmy styropianem (wszędzie warstwą 10 cm), natomiast dach wełną mineralną (25 cm). Kupiliśmy również wysokiej klasy okna, by dobrze izolowały dom stojący w pełnym słońcu i na otwartej przestrzeni.

Co nam się udało, a co nie

Zaciągnięcie **kredytu** hipotecznego pozwoliło nie przeciągać prac wykonawczych. Z perspektywy czasu wiemy jednak, że popełniliśmy mały błąd, nie doszacowaliśmy wysokości kredytu (balansy się nadmiernego zadłużenia). W rezultacie, kiedy pieniądze z kredytu się skończyły, musieliśmy korzystać z wysokooprocentowanych kart kredytowych.

Odetchnęliśmy z ulgą, kiedy rok temu nasz dom przyłączono nareszcie do sieci **gazu ziemnego** – choć przyłącze było kosztowne (15 tys. zł). Wcześniej ogrzewaliśmy wodę i wnętrza **olejem opalowym**, co niosło za sobą olbrzymie koszty – aż 12 500 zł rocznie, mimo dogrzewania wewnątrz kominkiem (w proporcji 4:1). Ponieważ traktujemy dom jako docelową, opłacało się nam zainwestować

w najwygodniejszy i w miarę tani nośnik ciepła, jakim jest gaz. Niedawno zmოდernizowaliśmy także istniejący **kominek z żelwnym wkładem**. Zamontowaliśmy rury rozprowadzające ciepło (rozłożone na strychu) do pomieszczeń na poddaszu. Wcześniej bardzo nam tego brakowało, szczególnie w pokojach dzieci. Teraz zamierzamy częściej palić w kominku, tym bardziej że drewno otrzymujemy za darmo, od rodziny z dużym sadem.

Z niecierpliwością czekamy na przyłączenie **sieci kanalizacyjnej** (będzie wkrótce budowana), ponieważ wywożenie ścieków z szamba jest prawdziwą zimą. Liczymy na to, że koszty utrzymania domu spadną wówczas o kolejne 2-3 tysiące – bo teraz ścieki wywożony aż dwa razy w miesiącu. Na dodatek spore oddalenie budynku od głównej drogi oraz brak szerokiej utwardzonej drogi wewnętrznej powodują, że zimną ciężarówką (z olejem lub szambiarówką) mają **kłopoty z dojazdem** na posesję, co naraża nas na dodatkowe koszty.

Nie czekamy natomiast na sieć wodociągową. Istniejąca studnia daje nam niezależność i w pełni zaspokaja nasze potrzeby.

Koszty utrzymania domu chcemy dodatkowo obniżyć poprzez zamontowanie **kollektorów słonecznych**. Zużywamy dużo ciepłej wody, więc instalacja solarna na pewno będzie opłacalna ■

DOŚWIADCZENIA WŁAŚCICIELI

■ Przy kupnie działki radzimy sprawdzić, jak daleko przebiegają media. Wykonywanie przyłącza okazuje się często bardziej kłopotliwe i kosztowniejsze, niż się początkowo wydawało.

■ Odradzamy wybór projektu z małym garażem. My tak zrobiliśmy i żałujemy. Bardzo szybko musieliśmy zbudować **wiatę na drugie auto** oraz wzniesić wolno stojący domek ogrodnika na sprzęt ogrodowy, sportowy i drewno. Duża rodzina potrzebuje **sporego zaplecza gospodarczego**.

■ Żałujemy, że nie mamy **wodnego ogrzewania podłogowego** na całym parterze. Grzejniki pod oknami skutecznie utrudniają meblowanie reprezentacyjnych wnętrz.

■ W łazience na poddaszu brakuje nam natomiast **elektrycznego ogrzewania podłogowego**. Wodne działa tylko w okresie zimowym, więc w chłodniej-

KATARZYNA I SŁAWOMIR CHRZANOWSKI



sze dni lata w łazience jest zimno, a kąpiel się tam małe dzieci!

■ Uparliśmy się na zbudowanie pod kuchnią małej **piwniczki** (zimnej spiżarni). I teraz żałujemy. Nie polecamy tego rozwiązania. Choć wykop piwniczki zabezpieczyliśmy przeciwwilgociowo, wosną pojawia się w niej wilgoć. Ponadto bardzo strome schodki skutecznie utrudniają do niej dostęp, a wewnątrz jest **mało funkcjonalne**. Inwestycja okazała się więc niewarta zachodu i pieniędzy.

W Y D A T K I

ILE WYDAŁIŚMY NA DOM

Koszt działki 1234 m ²	25 000 zł
Koszt (obecnie warta ok. 350 000 zł)	
Koszt budowy domu	524 000 zł
W TYM:	
studnia głębinowa	10 000 zł
przyłącze elektryczne (100 m)	3000 zł
przyłącze gazu ziemnego (100 m)	15 000 zł
instalacja centralnego ogrzewania	25 000 zł
budowa szamba	6000 zł

ROczne Koszty UTRZYMANIA DOMU

Gaz ziemny	5000 zł
Elektryczność	3600 zł
Drewno	za darmo
Wywóz szamba	2200 zł
Wywóz śmieci	960 zł
Monitoring	2160 zł
Podatek gruntowy	180 zł
Ubezpieczenie domu	600 zł

RAZEM