

Kiedy z żoną stanęliśmy przed koniecznością zmiany mieszkania na większe, przygotowania do kupna rozpoczęliśmy od analizy naszych potrzeb. Spisaliśmy jakie elementy są dla nas konieczne, jakie mile widziane, a jakie mieszkanie dyskwalifikują. Z tych rozważań wyszło nam, że musimy kupić mieszkanie nieco większe niż pierwotnie planowaliśmy, a także potencjalne jego lokalizacje. Rozważaliśmy różne opcje, w tym budowę domu, kupno mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym. Ze względu na planowany budżet szybko odrzuciliśmy pomysł budowy domu - dostępne dla nas cenowo działki znajdowały się w nieatrakcyjnych dla nas lokalizacjach. Potem zrezygnowaliśmy z kupna mieszkania od dewelopera, w akceptowalnym dla nas budżecie brakowało mieszkań w odpowiednich lokalizacjach, lub bloki były wybudowane w nadmiernym zagęszczeniu, zwykle też wykonawstwo pozostawiało sporo do życzenia. Dość tylko wspomnieć, że po obejrzeniu budowy jednego z interesujących nas budynków odkryliśmy radośnie bijące źródło w wykopie pod fundamenty...

Po kilku miesiącach poszukiwań okazało się, że interesujące nas mieszkanie możemy znaleźć niemal wyłącznie w najstarszej części Nowej Huty (dzielnica Krakowa). Nie była ta lokalizacja naszym pierwszym wyborem, ale blisko 2000zł różnicy w cenie m² ma dużą siłę przekonywania. Za to koniecznością stało się sprawdzenie stanu technicznego całego budynku (dach, media itp.) oraz ewentualnego zadłużenia budynku. Z góry założyliśmy remont kapitalny mieszkania, z wymianą wszystkich instalacji, podłóg i ewentualnym przestawieniem ścianek działowych. Z doświadczenia wiedzieliśmy, że w przypadku starych mieszkań remont kapitalny jest niewiele droższy (czasem wręcz tańszy), niż częściowy, a pozwala uniknąć konieczności dodatkowych remontów w przyszłości i pozwala na dokładnie takie rozplanowanie mieszkania jakie potrzebujemy.

W końcu, po 7 miesiącach poszukiwań udało się nam znaleźć odpowiednie mieszkanie. Wprawdzie żona musiała zrezygnować z balkonu, ja z osobnej ubikacji, a samo mieszkanie znajdowało się nieco dalej niż planowaliśmy, ale w formie bonusu znaleźliśmy mieszkanie z 30m² poddasza, niestety możliwego do użycia wyłącznie jako strych/suszarń.

Przed kupnem wstępnie zmierzaliśmy mieszkanie, sprawdziliśmy w administracji stan budynku i technologię wykonania. Zweryfikowaliśmy te informacje u sąsiadów, oraz porównując z innymi podobnymi mieszkaniami w okolicy. Warto to było zweryfikować, gdyż administrator miał błędne informacje co do ilości kanałów wentylacyjnych w mieszkaniu czy technologii wykonania podłóg. Za to upewniliśmy się, że w przeciągu ostatnich kilku lat w budynku został naprawiony dach, wymieniona instalacja gazowa, wyczyszczona i wyremontowana w koniecznym zakresie kanalizacja, oraz odnowiona klatka schodowa. Wprawdzie instalacja elektryczna w budynku ma już kilkanaście lat, ale jest wystarczająco nowoczesna abyśmy bez problemu zainstalowali w mieszkaniu instalację trój-fazową. Blisko 10 000 zł w przeliczeniu na mieszkanie, odłożone na funduszu remontowym, też zachęcało do kupna.

Jeszcze przed kupnem wykonaliśmy dwa wstępne projekty mieszkania. Dwa, gdyż nie mieliśmy pewności co do wysokości legarów, a od tego zależało czy zdołamy przesunąć zlew i zmywarkę, na czym nam zależało. Wykonaliśmy też szacunkowy kosztorys remontu, też wariantowy, na

wypadek gdybyśmy ze względów finansowych musieli się ograniczyć z jego zakresem. Remont już trwa i obecnie idzie niemal dokładnie z kosztorysem, choć nieco wolniej niż zakładał harmonogram. Kosztorys wariantowy też okazał się dobrym pomysłem, gdyż ostatecznie nie dostaliśmy kredytu hipotecznego na remont, a oferowany gotówkowy uznaliśmy za zbyt kosztowny. Dzięki odpowiedniemu planowaniu, możemy sobie pozwolić na zainstalowanie pewnych rozwiązań w przyszłości, bez konieczności ponownego remontu i nie biorąc dodatkowego kredytu.

Ponieważ zakupiliśmy mieszkanie z lokatorami – studentami - wynajmującymi mieszkanie od poprzedniego właściciela, nie mogliśmy rozpocząć remontu od razu, ruszył dopiero po zakończeniu wynajmu. Zyskany w ten sposób czas przeznaczaliśmy na uzyskiwanie koniecznych zezwoleń i dopracowanie szczegółowo projektu mieszkania. Czas ten okazał się bardzo potrzebny, bo na zgodę na zmianę warunków przyłączenia elektryczności czekaliśmy nie 6 tygodni tylko 4 miesiące, co jest głównym powodem dla którego mamy opóźnienie w harmonogramie robót. W tym okresie sprowadziliśmy też kominiarza dla oceny kominów, oraz wskazania które można wykorzystać jako wyciąg okapu, spalinowy do pieca typu turbo czy wyrzutni zużytego powietrza. Pomógł nam też przekonać administrację, że jak najbardziej w tym mieszkaniu można zainstalować wentylację mechaniczną. Także sprowadziliśmy elektryka aby przygotować plan elektryki, eksperta budowlanego do oceny czy przesunięcie ścianek działowych nie naruszy stropu, specjalistę od wentylacji (ten akurat utrudnił, czerpnie trzeba było przenieść w inne miejsce niż było to planowane). Finalnie uzyskaliśmy zgodę od administracji na remont i mieszkańców na instalację licznika elektrycznego na klatce schodowej.

Wśród założeń co do mieszkania była instalacja wentylacji mechanicznej z filtrem przeciwpyłowym. Wentylacja mechaniczna oznacza brak otwartych źródeł ognia, czyli przejście albo na elektryczny podgrzewacz wody, albo na gazowy z zamkniętą komorą spalania. Oznaczało także rezygnację z kuchenki gazowej. Zdecydowaliśmy się na płytę indukcyjną i gazowy podgrzewacz wody typu turbo. Ze względu na długość przewodu spalinowego a także długość wyrzutni powietrza z wentylacji oznaczało to w praktyce mieszkanie na ostatnim piętrze. Co ograniczyło nam wybór mieszkań do bloków z windą lub bloków dwupiętrowych. Obok ceny i lokalizacji był to główny czynnik ograniczający potencjalne mieszkania.

Ze względu na tryb pracy, w dużym stopniu w domu, zależało nam na osobnym pokoju do pracy. W miejscu gdzie wcześniej była kuchnia zaplanowaliśmy gabinet. Pomieszczenie nieznacznie zmniejszyliśmy, aby powiększyć jadalnię/kuchnię oraz łazienkę. Do gabinetu wchodzi się bezpośrednio z jadalni. Znajdzie się w gabinecie miejsce na uprawianie naszych hobby – żona śpiewa i maluje, ja zajmuję się modelarstwem.

Ponieważ oboje lubimy gotować, często z udziałem gości, chcemy mieć pokój dzienny połączony z kuchnią. Aby móc konwersować z gośćmi w trakcie wspólnego przygotowywania posiłków planujemy wyspę kuchenną, co w praktyce oznacza też dobry wyciąg. W przyszłości w części dziennej planujemy zainstalować projektor (wraz z ekranem).

Mieszkanie służy nie tylko do oglądania, ale także do mieszkania, czyli też przechowywania w nim różnych rzeczy. Z tego powodu zaplanowaliśmy w obu sypialniach duże szafy wnękowe, o głębokości 60cm. Był to główny powód przesunięcia ścian działowych w tej części mieszkania, gdyż sam układ tych pomieszczeń pozostał bez zmian.

Pierwotnie do starej kuchni wchodziło się przez szeroki korytarz, rozdzielający mikroskopijną łazienkę od jeszcze mniejszej ubikacji. Połączyliśmy te pomieszczenia z częścią starej kuchni, tak by uzyskać większą i wygodną łazienkę. Po skuci płytek okazało się, że pierwszy plan na urządzenie łazienki jest nierealny do zrealizowania i musieliśmy przygotować nowy. W toalecie znajdują się dwa piony kanalizacyjne, niestety pion do którego chcieliśmy podłączyć muszlę klozetową ma fi 80. Aby uniknąć w przyszłości problemów z jego zatykaniem się ubikacja musiała pozostać w pobliżu tego samego pionu co dotychczas.

Przedpokój powiększyliśmy tak, by zmieściła się nam szafa na odzież wierzchnią i równocześnie można było się wygodnie wymijać. Planujemy tam zmieścić też jeden z licznych regałów na książki. Zarówno żona jak i ja posiadamy bogate księgozbiory, ich zmieszczenie w nowym mieszkaniu, bez wydzielenia osobnej biblioteki, będzie poważnym wyzwaniem. Przy projektowaniu mieszkania (półek i regałów) stworzyliśmy nową miarę – metry bieżące książek. Mamy ich już 55 i stale przybywa.

Zależało nam też na urządzeniu siłowni, w dotychczasowym mieszkaniu mamy ją w piwnicy, w nowym też tak planujemy, zwłaszcza że udało się nam znaleźć mieszkanie z dużą (16m²) i ustawną piwnicą.

Zarówno żona jak i ja mamy ponadprzeciętnie czuły słuch, więc cisza w mieszkaniu jest dla nas niemal równie ważna jak odfiltrowywanie krakowskiego smogu. Dlatego wybraliśmy mieszkanie starego typu z grubymi murami z litej cegły (60 cm ściany szczytowej, 40 cm nośne - w tym oddzielające od sąsiadów i klatki schodowej), oraz brak sąsiadów nad nami. Dodatkowo zainstalowaliśmy dźwiękoszczelne szyby (38 db Ra2) oraz instalujemy wentylację mechaniczną, tak aby utrzymywać komfortowe warunki przy zamkniętych oknach. W sypialniach i gabinecie dodatkowo pokrywamy sufity tynkiem bawełnianym aby wytłumić pogłos. Zdecydowaliśmy się także na pływające podłogi, choć one w większym stopniu wpłyną na brak hałasów uderzeniowych przenikających do mieszkania poniżej.

Poprzedni właściciel, niezgodnie ze sztuką budowlaną, na części mieszkania zastąpił dotychczasową podłogę drewnianą na legarach, wylewką betonową. Ośmioma centymetrami wylewki betonowej, blisko 20m². Stropy pomiędzy piętrami wykonane są w technologii ackermana, na belkach betonowych (strop piwnicy to ackerman na belkach stalowych, a stropodach, szczęśliwie dla nas - w całości zbudowany z belek betonowych). Dobrze, że budynek był zaprojektowany ze sporym nadrzutem co do obciążeń i strop wytrzymał to dodatkowe obciążenie bez ugięcia się. Nie zdecydowaliśmy się na skuwanie tej wylewki, sąsiedzi raczej nie wytrzymali by kilku tygodni prac z młotami udarowymi. Z powodu tej niemiłej niespodzianki wybraliśmy w trakcie remontu technologie w jak najmniejszym stopniu obciążające stropy,

zmniejszające obciążenie w stosunku do dotychczasowego stanu. Ściany działowe wykonane są z gazobetonu, a podłogi będą wykonane w technologii suchego jastrychu.

W gabinecie, sypialniach i części jadalnej pokoju dziennego planujemy deskę barlinecką. Reszta mieszkania będzie pokryta płytkami. W całym mieszkaniu kładziemy gładzie. Ściany łazienki i kuchni częściowo w płytkach, częściowo pomalowane zmywalną farbą. Pozostałe ściany pomalowane różnymi kolorami farb. W łazience, korytarzu i nad aneksem kuchennym będzie sufit podwieszany, w którym ukryjemy wentylację, część okablowania mieszkania i punkty świetlne. Sufit pokoju dziennego pokryjemy farbą strukturalną, gabinetu i sypialń tynkiem japońskim.

W mieszkaniu elektryka planowana jest wraz z automatyką. W pierwszej wersji uproszczonej, w przyszłości ma zostać rozbudowana do standardu inteligentnego domu. Wtedy też wyposażenie uzupełnione zostanie o zewnętrznie rolety z napędem elektrycznym, dodatkowe oświetlenie i alarm. Aby ułatwić w przyszłości zamontowanie tych elementów odpowiednie okablowanie elektryczne oraz kable sygnałowe kładzione są już teraz. Aby system inteligentnego domu miał potencjał modernizacyjny wszędzie gdzie to możliwe jako kabel sygnałowy wykorzystywana jest tzw. skrętka.

Do dekoracji mieszkania wykorzystamy częściowo reprodukcje dzieł sztuki czy plakatów firmowych, częściowo pamiątki z naszych podróży. Głównie planujemy wykorzystać fotografie i obrazy mojej żony, choć po cichu liczę, że znajdzie się też miejsce dla kilku moich modeli.