

Что-то пошло не так. Критические ошибки перестройки дачи во всесезонный дом

Анна Смирнова

Обозреватель РИА Недвижимость

Некоторым людям так нравится проводить лето на даче, что в какой-то момент они задумываются о том, чтобы превратить ее из обычного летнего домика во всесезонное жилье. Но, не имея опыта, они часто совершают серьезные промахи. Сайт "РИА Недвижимость" узнал у экспертов, стоит ли вообще связываться с реконструкцией, а также выяснил, какие ошибки совершают владельцы в процессе преобразования фазенды.

Спонтанное решение

Прежде чем заняться переделкой дачи, стоит серьезно подумать о том, стоит ли в принципе игра свеч. Возможно, в конечном итоге проще и дешевле будет снести этот летний домик и выстроить на его месте новый, уже полноценный, говорят эксперты.

Именно непонимание того, в какую авантюру человек ввязывается и насколько сложно и дорого это будет, является одной из основных ошибок при желании реконструировать дачу.

"Начнем с того, что перестраивать дом – в большинстве случаев, занятие неблагодарное и дорогое. Нужно обладать большим количеством знаний, чтобы произвести переделку грамотно и в доме было комфортно жить. Помимо этого, нужно располагать достаточным бюджетом", – предупреждает директор по продажам строительной компании HalleHouse Вячеслав Котлов.

По его словам, в 90% случаев строительная практика показывает, что выгоднее возвести новый дом, чем перестраивать старый сезонный домик, адаптируя его под потребности человека, проживающего там на постоянной основе.

Кроме того, стоит ответить себе вопрос "А не планируется ли продажа такого дома в ближайшей перспективе?", так как потенциальные покупатели скорее всего не оценят ваших вложений и ваши затраты не окупятся, добавляет технический специалист "Торговой Сети Технониколь" Станислав Гапеев. Хуже того, ваш дом может и вовсе стать "висяком" на рынке, который никто не захочет покупать.

Отсутствие проекта

Из-за того, что желание превратить дачу в капитальный дом часто бывает спонтанным и необдуманным, вытекает критическая ошибка – все работы ведутся урывками без серьезного проекта и продуманного плана: там утеплили, здесь пристроили, тут подмазали. Но это в корне неправильно, подчеркивают эксперты.

Обязательно нужно составить подробный проект – просто потому, что невозможно спроектировать необходимые пространства для всесезонного дома "на глазок", предупреждает Котлов/

"Вы наверняка видели экстравагантные постройки со странной асимметрией окон или входной дверью, находящейся где-то "в отрыве" от лестницы. Это не полет мысли архитектора, а следствие просчетов при строительстве "на глазок", иначе говоря, без проекта", – обращает внимание он.

По словам Котлова, сезонный дом всегда компактный, а для постоянного проживания нередко приходится расширять даже общие габариты здания.

Поэтому чтобы превратить сезонный дом в круглогодичный к нему придется добавить пристройки. Одна из них – это тамбур, который

станет буферной зоной и зимой не допустит попадания холодного воздуха в дом при открытии двери. Даже достраивая такую, на первый взгляд, незначительную пристройку – обязательно нужно рассчитать это в проекте, подчеркивает эксперт.

Конструктивные просчеты в проектировании могут привести к тому, что срок эксплуатации дома уменьшится в разы. Это касается фундамента, внешних ограждающих конструкций – стен, стропильной системы. Также понадобится и инженерный проект. Он выдает точный расчет: сколько и как нужно топить дом, чтобы в нем было комфортно жить, как организовать вентиляцию, где будут расположены розетки, добавляет Котлов.

Слишком слабый фундамент

Наличие грамотно составленного проекта принципиально важно для того, чтобы при перестройке дачи во всепогодный дом избежать возможных проблем с фундаментом.

"Дачные домики сезонного проживания часто ставят на фундаменты с очень небольшой несущей способностью – блоки, просто стоящие на земле, тонкие сваи, даже ленточный фундамент может быть из бетона низкого класса прочности. Как будут себя вести такие фундаменты при появлении большей нагрузки, предсказать невозможно", – объясняет технический специалист направления "Коттеджное и малоэтажное строительство" компании "Технониколь" Андрей Когут.

А нагрузка, по его словам, обязательно появится от утепления, обшивки стен, переделки кровли, увеличения количества мебели и бытовых приборов. Именно неправильный расчет возросшей нагрузки на фундамент является одной из самых частых ошибок при перестройке дачи в полноценный дом. Последствиями такого просчета могут стать

весьма серьезные повреждения конструкции – трещины в стенах, отваливающиеся элементы и даже опасный перекося дома в целом. По сути с фундамента и требуется начинать перепланировку дома. Закладывать ввод и вывод коммуникаций, просчитывать нагрузки, сделать геологию грунтов, говорит Гапеев.

"На 100% быть уверенным, что фундамент выдержит дополнительную нагрузку можно только, если имеется проект, по которому проектировщик сможет пересчитать нагрузки. Либо необходимо вызвать строительного эксперта, который с помощью специального оборудования и прикладных знаний вынесет вердикт", – резюмирует Когут.

Плохое утепление

Первое, о чем задумывается владелец дачи, запланировавший реконструкцию сезонного дома в круглогодичный, – это его утепление. И очень часто именно здесь совершаются наиболее критические ошибки. Гапеев называет и поясняет основные промахи:

- *неправильный выбор материалов*

-

В попытках сэкономить в качестве утепления деревянных садовых домиков выбирают экструдированный пенополистирол или вспененный пенопласт. А ведь такие материалы создают повышенную пожарную опасность. Кроме того, на границе дерева и плиты полистирола накапливается влага, из-за которой дерево начинает гнить.

- *утепление изнутри помещения*

-

По правилам теплотехники конструкция всегда утепляется снаружи. Зимой каркас и стены прослужат дольше, если будут в теплом контуре.

- *недостаточная толщина утепления*

Чаще всего в таких случаях рекомендуется выбирать легкие минераловатные плиты толщиной 100-120 миллиметров для стен и 200-250 миллиметров для кровли и полов.

Пол

Утеплить пол в уже построенном доме непросто, так как изнутри все уже давно закрыто финишной отделкой, во всех помещениях расставлена мебель, поэтому часто пытаются утеплить пол снизу. Фундамент позволяет выполнить такие работы, когда дома приподняты от земли на некоторое расстояние, однако в этом случае возникает сложность смонтировать пароизоляцию, рассказывает о возможных сложностях Когут.

"Она должна укладываться на утеплитель с внутренней стороны теплого контура, то есть со стороны помещений. При монтаже снизу будут мешаться балки и доски, которые их связывают. Если пароизоляции не будет, то есть риск того, что утеплитель наберет со временем влагу и потеряет свои свойства, а сами балки во влажной среде постепенно начнут подгнивать", – рассказывает эксперт.

Еще одна ошибка связана с выбором гидроветрозащитной мембраны. Часто утеплитель укладывают враспор между балок и снизу подшивают гидроветрозащитой пленкой. Если пленка будет выбрана некачественная, то через небольшое время она потеряет свою прочность и целостность и утеплитель под действием силы тяжести может выпадать, предупреждает он.

Самым оптимальным способом будет вскрытие пола изнутри, укладка утеплителя, пароизоляционной пленки, а снизу помимо качественной мембраны использовать леску, которая будет удерживать плиты. Еще лучше использовать мелкаячеистую сетку от грызунов – она будет выполнять сразу две функции, советует Когут.

Стены

Утеплять стены деревянных домов, особенно брусовых или бревенчатых, рекомендуется минеральной ватой. Одной из распространенных ошибок является укладка пароизоляции между стеной и утеплителем – это в корне неверно.

"Пароизоляцию нужно укладывать только со стороны помещения. Но в уже построенном доме для этого придется разобрать всю внутреннюю отделку. Если это невозможно, то лучше ее не укладывать вовсе", – говорит эксперт.

Следующая ошибка – укладка пароизоляции вместо гидроветрозащиты снаружи. Если перепутать пленки местами, то после первого же сезона конструкция начнет набирать влагу в большом количестве, появится плесень, грибок, дерево будет гнить.

Еще одна ошибка, которая приведет к таким же последствиям, хотя и через более длительный срок – отсутствие вентиляционного зазора между изоляционными слоями и внешней обшивкой. Между слоями влага будет появляться всегда.

"Пар из помещения стремится пройти через стены и, если он будет скапливаться в большом количестве, то образуется конденсат. Вентиляционный зазор позволяет убрать этот пар до того, как он перешел в жидкую форму. Как правило, зазор формируется при помощи обрешетки – вертикально расположенными деревянными брусками", – объясняет нюансы монтажа Когут.

Кровля

При переделке кровли чаще всего совершают ошибку с неправильным подбором толщины утепления.

По словам Когута, основная часть теплого воздуха поднимается вверх и поэтому толщина теплоизоляции для крыши должна быть больше, чем стенах примерно на 20–30%.

Важно выбрать момент для проведения всех перечисленных работ. Руководитель направления "Архитектура и дизайн" сервиса "Ремонт со СберУслугами" Полина Цветкова указывает, лучшее время для утепления – лето и начало осени. В эти сезоны можно избежать негативного влияния низких температур и влажности на утеплитель.

Просчеты с проводкой

Поскольку после перестройки дома в нем появляется много оборудования и новых приборов, велик риск, что старая проводка не выдержит нагрузки. Это может произойти, если не было учтено дополнительное потребление энергии, предупреждает креативный директор компании "Дачный Сезон" Тимур Дасаев.

Во избежание таких проблем, прежде всего, стоит купить трансформатор, который выравнивает напряжение и не даст проводке и приборам сгореть, советует Цветкова.

При этом стоит помнить, что дачные домики в садовых товариществах могут быть технически ограничены максимальной потребляемой мощностью в 3-5 кВт. Этого достаточно чтобы включить несколько лампочек и вскипятить чайник, но никак не для постоянного проживания, отмечает Гапеев.

Спасти ситуацию может прямое обращение в электросбытовую компанию для проработки прямого подключения к сетям и возможности увеличения мощности. Обычно предложение составляет 15кВт. Сегодня подключение к энергосетям стоит не менее 3 тысяч рублей, а с июля 2023 не менее 4 тысяч рублей за 1кВт, то есть 15кВт это 60 тысяч рублей, приводит примерный порядок цен Гапеев.

Вода и канализация

Если для дачного домика зачастую достаточно воды из колодца и летнего водопровода, то при перестройке нужно будет серьезно заняться вопросом водоснабжения.

"Естественным решением является скважина. Но часто в стремлении сэкономить обустройство скважины делается специалистами с низкой квалификацией, что в результате может привести к фактически к гибели самой скважины или невозможности употребления воды в пищу", – предупреждает Гапеев.

По его словам, люди также часто пренебрегают и таким моментом, как химический анализ воды в лаборатории и установка многоступенчатых фильтров смягчителей.

Что же касается канализации, то при установке туалета в доме основными ошибками здесь становятся "раскиданные" по стенам и полам на видном месте трубы и "съедание" ими пространства, добавляет Гапеев.

Тянуть трубы в дом, конечно, можно и это удобно с бытовой точки зрения. Но где-то надо разместить септик и помним про скважину. А еще надо обеспечить вентиляцию для канализационного стояка, отмечает он.

Сложности с отоплением

Часто в дачных домах для отопления хватает небольшой печи на дровах или нескольких электрических обогревателей, так как дом используется в основном при положительных температурах и таких устройств хватает, чтобы поддерживать тепло.

"Однако зимой ситуация меняется, и даже при условии хорошего утепления система отопления должна быть продумана лучше, чем в дачном доме. Появляется потребность в отдельном помещении – котельной. Там нужно расположить газовый или электрический котел, бойлер для нагрева воды и другие узлы коммуникаций", – отмечает Когут, добавляя, что многие владельцы домов просто забывают о том, что им понадобится такое помещение.

В том случае, если выбор делается в пользу газового оборудования, для начала нужно узнать, как далеко от участка проходит газовая магистраль.

Выясните, какой протяженности труба и как далеко от вас она находится. Затем обратитесь в администрацию для газификации дома. Помните, что чем больше дачников согласны газифицировать свои дома, тем дешевле будет стоить отдельное подключение. Поэтому постарайтесь привлечь больше соседей, советует Цветкова.

Стоит помнить, что неправильная установка газового оборудования может привести к серьезным последствиям, вплоть до пожара или взрыва. А размещать газовое оборудование в жилых помещениях и вовсе нельзя, так как это опасно.

Поэтому важно доверить установку оборудования только профессиональным газовикам, имеющим необходимые лицензии и опыт работы. Также стоит обеспечить хорошую вентиляцию для газовых приборов, чтобы предотвратить скопление опасных веществ в помещении, подчеркивает Цветкова.

Если газа нет, то придется выбирать менее удобные варианты, например, установить газгольдер, дизельный, электрический или твердотопливный котел. В том случае, когда домик небольшой, то лучше, выбрать электрический котел, рекомендует эксперт.