

Esa Lalli

H a r t i a p a n k k i , Omakotirakentajan paras turva.Terveen talon rakentamisen opas

Esa Lalli

Hartiapankki

Omakotirakentajan

paras turva.

Terveen talon rakentamisen opas.

© 2012 Esa Lalli

Kustantaja: Books on Demand GmbH, Helsinki, Suomi

Valmistaja: Books on Demand GmbH, Norderstedt, Saksa

ISBN: 978-952-286-443-7

Esipuhe:

Olen jo pidemmän aikaa ollut huolissani omatoimisen rakentamisen hiipumisesta. Vain 15-16% tekee enään omin käsin talon kokonaan itse. Se osuus on ollut viimevuosina jatkuvasti vähenevä.

46% omakotirakentajista valitsee talotehtaiden elementtitalo toimituksen ja 38% haluaa, että talotehdas toimittaa koko talon ”avaimet käteen” periaatteella. Se voi tuntua aluksi hyvin helpolta ratkaisulta, koska siinä ei tarvitse itse laittaa ”tikkua ristiin”, mutta samalla unohdetaan se tosiasia, että silloin joutuu monen vuoden tai vuosikymmenen ajan maksamaan ”helposta ratkaisusta” paljon enemmän lainan korkoa ja kuoletusta, ennenkuin sen on saanut maksettua kokonan itselle.

Sellaisen kehityksen vastapainoksi aloin kirjoittamaan tätä kirjaa, jossa pyrin palauttamaan ihmisten uskon omiin kykyihin ja omatoimisuuteen, jolloin kustannukset ja siten velkamäärä alenevat huomattavasti.

Olen ollut monta vuosikymmentä rakennusalan monenlaisissa tehtävissä ja olen rakentanut itselleni ja perheelleni jo viisi omakotitaloa.

Näiden kokemusteni pohjalta arvelin voivani opastaa ja innostaa omatoimista rakentamista. Toki olen tehnyt myös rakennusvirheitä, mutta olen niistä oppinut joka kerta niin, etten enään toistakertaa tee samaa virhettä.

Olen jo vanha mies, joten rakentamisen tapanikin taitaa olla vanhanaikainen, koska aivan viimevuosina on tullut uusia rakentamismääräyksiä ja rakennustavatkin on muuttuneet suuresti. Kuitenkin olen pyrkinyt ”päivittämään” tietojani.

Ei kaikki vanhanaikainen ole huonoa, eikä kaikki uudenaikainenkaan ole hyvää, koska viimevuosien taloissa on useammin home- ja kosteusongelmia kuin vanhoissa hyväkuntoisissa taloissa.

Tämän kirjani syvin motiivi on lienee siinä, että vanhuuden myötä fyysiset voimavarani ovat alkaneet vähentyä, mutta kirjoittamalla kirjoja pyrin hidastamaan henkisten voimavarojeni hiipumista.

Omakotitalo

Haaveiletko omakotitalosta? Haluaisitko rakentaa sen ihan itse, vai tilaatko talotehtaalta talon ”avaimet käteen” periaatteella? Niiden hankintahinnassa on valtava ero. Mistä se johtuu? Miksi ”avaimet käteen” on kallis? Siksi, että talotehtaan on saatava talosta myös tehtaan omistajien, johtajien, hankintamiesten, laskuttajien, työmiesten ja muidenkin palkat, sosiaalimaksut, verot ja muutkin tehtaan sisäiset ja ulkoiset kulut sekä vielä katetta kaikesta toiminnasta.

Omatoimirakentaja sen sijaan välttyy niistä melkein kokonaan. Se selittääkin väitteeni siitä, että itse tehty (saman tasoinen) on jopa puolet halvempi kuin valmistalo. Omasta projektista ei tarvitse maksaa välittömästi palkkaa itselleen, eikä verojakaan niistä. Ei siinä silti jää palkatta, koska saa ensin huomattavasti halvemman talon, johon ei tarvita läheskään yhtäpaljon lainaa. Lainan korot nostavat aina hankintahintaa!

Jos muutaman vuoden kuluttua myyt talon, niin silloin palkkasi realisoituu täysimääräisenä ja verovapaana ja voit maksaa velkasi pois ja vielä jää rahaa niin paljon, että voit niillä rahoilla rakentaa uuden velattoman talon itsellesi. Niin minäkin olen tehnyt.

Omakoti on hieno, lämpimästi kannatettava unelma. Sen toteuttamiseksi on kuitenkin selvitettävä itselle muutamia perusvaatimuksia jotka on voitava arvottaa.

Ensiksi: riittävätkö omat varat ja rahkeet sen toteuttamiseksi? Eli on laskettava omat tulonsa, menonsa ja nykyiset säästönsä sekä paljonko voi kuukausittain laittaa rahaa säästöön. Eli kuinka suurta lainan lyhennystä ja korkoa voi maksaa kuukausittain usean vuoden ajan. Siinä yhteydessä on arvioitava voiko tulotasoaan jotenkin nostaa, mikä useinkin on vaikeaa tai suorastaan mahdotonta. Joten on arvioitava menonsa ja voiko niitä mitenkään pienentää. Se ei yleensä ole kovin vaikeaa, ainakaan teoriassa, on vain kieltäydyttävä tai siirrettävä myöhempään ajankohtaan hankintoja jotka eivät ole aivan välttämättömiä juuri rakennusaikana eikä sitä ennen eikä lainan lyhennysten aikanakaan. Joten on

opittava ”köyhäilemään”. ”Köyhäily” kannattaa aloittaa välittömästi. Jos saat joka kuukausi säästöön rahaa esim. 1500€, niin jokainen säästetty kuukausi merkitsee vähentynyttä velan tarvetta. Kun velkamäärä vähenee, niin joko laina-aika lyhenee tai maksuosuudet pienenevät. Säästetty euro vastaa vähintään kahta tienattua euroa!

Jos vaatimus tuntuu ylivoimaiselta, niin silloin on lieene paras unohtaa koko unelma. Sinulla ei saa olla ennestään kulutusluottoja, pikavippejä eikä muutakaan velkaa tai velan takauksia, vaan riihikuivaa rahaa edes 15-30% laskettuna talotehtaan avaimetkätehen toimituksesta. Pankit tarjoavat pääsääntöisesti 70% lainaa talon hankintahinnasta. Lisävakuuksien kanssa se voi nousta jopa 90%. Se on mielestäni aivan kohtuuttoman suuri lainaosuus. Tarvitset myös fyysistä ja henkistä voimaa ja päättäväisyyttä ja sisua rakentamisen onnistumiseksi.

Nykymaailma on merkillinen kun se laskee velatkin rikkaudeksi, aivan kuin humalaisen puheissa velatkin muuttuvat saataviksi.

Kauppiaat ja mainosmiehet toittavat valheellista viestiä: ”Mitä enemmän ostat, sitä enemmän säästät”. Vaikka todellisuudessa se on aivan päinvastoin: ” **Mitä vähemmän ostat, sitä enemmän säästät**”!

Rahoitus

Lainan antajana pankki haluaa turvata saatavansa riittävällä vakuudella. Vakuutena toimii yleensä ostettava/rakennettava kiinteistö. Vakuus on yleensä 70% kauppasummasta tai rakennuskustannuksista, (kustannusarviosta, joka useinkaan ei ole sama kuin lopullinen kustannus). Muina vakuuksina voivat olla esim. pörssiosakkeet, obligaatiot tai muut rahaksi muutettavat. Myös henkilötakaus on mahdollinen.

(vain hullu takaa toisen lainaa).

Valtion takausta voi saada (ensi) asuntoon joka ostetaan tai rakennetaan omaan asumiskäyttöön.

Takaus on enintään 85% hankintahinnasta ja

Rakenna itse itsellesi omakotitalo jossa on hyvä sisäilma. Jossa ei ole vaaraa radonkaasusta eikä kosteuden tuomista homeongelmista. Ei myöskään ulkopuolelta tulevaa siitepölyä eikä katupölyjä. Eikä rakenteista tule mitään allergiaa tai astmaa aiheuttavia kaasuja tai partikkeleja. Tämä kaikki tehtaiden elementti- tai avaimet käteen toimituksia halvemmalla.



www.bod.fi