

# Hankkisinko oman talon ja tallin?

Tästä se alkaa. Navetan parret, kourut ja ruokintapöydät on purettu ja uusi lattia valettu. Remonttia helpottaa se, että edellinen omistaja on jo korottanut välikattoa kahdella harkko-kerroksella.



Oma hevospaikka voi olla unelmien täyttymys aktiivisessa kyläyhteisössä tai painajaismainen työleiri käyttäjänäapureiden hampaissa. Osa riippuu onnesta ja tarkkuudesta talokaupoissa, osa muuttajan asenteesta. Tapasimme onnekkaan tuoreen talonomistajan.

TEKSTI JA KUVAT: JOHANNA VIITANEN

**H**ausjärveläinen Johanna Talasterä hankki hevospaikkansa viime vuonna.

– Katselin hevosenpitoon sopivia taloja muutaman vuoden. Toden teolla etsin vuoden verran, Johanna kertoo.

Puutalon kunnossapito oli Johannalle tuttua, sillä hän oli asunut ensin seitsemän vuotta puukerrostalossa ja viimeiset kahdeksan vuotta omakotitaloissa maalla. Hevoset ehtivät asua kotona pari vuotta viiden hehtaarin vuokratilalla Vihdissä.

– Vaihtoehtoja oli aluksi kaksi: etsin isoa taloa sukutilaksi tai pientilaa itselleni ja eläimilleni.

Hevosille sopivaa sukutilaa ei kuitenkaan löytynyt, ja lopulta Johanna hankki oman tilan.

– Vahtipalvelu vihjasi paikasta sähköpostitse jo vähän ennen kuin ilmoitus tuli näkyviin nettiin. Soitin heti välittäjälle. Kävin ensimmäisenä näy-

tössä ja ehdin jättää tarjouksen heti.

Hevosihminen näkee parhaiten, miten rakennusten sijainti, maaperä, pihatiet ja muu ympäristö sopii hevosenpitoon.

– Ensivaikutelmani oli ”tosi korvesa”, Johanna nauraa.

– Navetta näytti rähjäisemmältä kuin kuvassa. Talo taas oli kuvia parempi.

– Ratsastusmaastot vaikuttivat hyviltä: hevosia näkyi pihoiissa, mutta missään ei ollut kieltokylttejä toisin kuin Vihdissä, missä ratsastus oli kielletty useimmilla teillä.

– Kiinnitin huomiota avaraan pihaan, jossa on aikoinaan kurvailtu maitoautolla. Trailerin saa siinä kääntäytyksi, kuormat puretuksi ja lastatuksi ja säilöheinälle riittää tilaa.

– Pistin merkille myös hiekkamaan, joka ei vety hevosten alla heti. Aiemmin hevoset seisoivat joskus viikkoja kintereitä myöten mudassa.

– Tasamaakin viehätti, koska aiempi jyrkkä rinnetarhamme oli mutaishena ja jäisenä kunnan liukurata. Nyt tarhaan voi ajaa vaikka trailerin, jos hevonen loukkaantuu.

### Pienellä tontilla kompromisseja

Kokenut kunnostaja osaa laittaa viat tärkeysjärjestykseen: päältä rapistunut voi olla perusrakenteista kunnossa, pintaremontoitu taas pohjimmitaan laho tai väärin rakennettu.

– Talo ei ollut näytössä parhaimmillaan. Tunnelma oli varastomainen, ja monen mielestä sisätilat olisivat varmasti näyttäneet työläiltä, Johanna toteaa.

– Olen kuitenkin asunut niin kauan puutaloissa ja käynyt katsomassa niin monia paikkoja, että näin nuhrisuuden läpi.

– Talo oli kunnostettu vanhaa kunnioittaen. Pystyunit olivat tallella, leivinuuni toimi, vanhat seinähirret näkyivät yhdessä huoneessa. Keittiö ja kylpyhuone olivat asuinkelpoiset. Mitään ei tarvinnut remontoida heti.

Isoimman kompromissin Johanna teki lohkottavan määräälan koossa.

– Sain kaupassa hehtaarin omaa maata, mikä on hyvin vähän hevospaikalle pihattoineen ja laitumiseen.

– Tarjoukseni sisälsikin ehdon vuokralaitumista, sillä myyjälle jäi hehtaarikaupalla viljelyalaa ihan vierestä. Jollen olisi saanut vuokrateltoa, kauppa olisi peruuntunut.

– Puolentoista hehtaarin vuokralalle perustettiin laidunnurmi kesällä. Aluksi lisämaan osto ei sopinut myyjälle, mutta nyt neuvottelemme kaupoista, Johanna kertoo.

Kaikkea pienelle tontille ei mahdu.



**Remontoitavaa ei kannata ostaa, jos ei ole alussa valmis tinkimään mukavuuksista, muistuttaa Johanna Talasterä. Sisätilojen ollessa kesken pikapesu sujuu kesällä ulkonakin.**



– Olin valmis tekemään tarhan lähelle taloa. Pienellä tontilla on valittava laaja piha tai kunnan tarha. Molempia ei voi saada.

Ostotarjouksen toinen tärkeä ehto koski tilan tyhjentämistä.

– Ulkorakennusten piti olla muuttaessani tyhjinä. Vain käyttökelpoinen puutavara ja työkalut jäivät. Ehto merkittiin kauppakirjaan, ja myyjä piti sopimuksen.

Hevostilalla on tärkeää sopia myös, mitkä tavarat myyjä vie ja mitkä jäävät. Tallin kalusteet ovat kalliita, ja joskus kaikki karsinan oven lukkoja, liukukiskoja ja juomakuppeja myöten on viety. Jälkikäteen tarpeistosta on ikävä riidellä.

– Tuttava osti hevospaikan, jonka myyjä ei lupauksestaan huolimatta vienyt romuja pois. Tilalta hävisi sen sijaan tallin tarpeistoa, jonka oli sovittu jäävän ostajille, Johanna toteaa.

### Tarkkana papereista

Kiinteistökaupan paperitöitä ei voi tehdä hätäisesti.

– Paperisota oli yllättävän aikaa-vievää ja työlästä. Tiesin pyytää kaikki tavalliset asiakirjat ja todistukset. Hevospaikkaan liittyi kuitenkin paljon ylimääräistä ja epävirallista selvitettävää, Johanna kertoo.

Pahin yllätys tuli ennen lainapäätöstä: nuorehko välittäjä ei ollut muistanut tarkistaa, oliko talo rekisteröity asuinkiinteistöksi vai vapaa-ajanasunnoksi. Asia tuli ilmi pankin ilmoittaessa, ettei kesämökeille myönnetä takausta eikä ensiasunnon ostajalle kuuluvaa helpotusta varainsiirtoverosta.

– Onneksi talo oli kuitenkin 1920-luvulla rakennettu tilan päärakennukseksi eikä huvilaksi. Muutos takaisin asuinkiinteistöksi kävi puhelimitse, Johanna sanoo.

Mökkejä on mainostettu asuinkiinteistöinä muuallakin Etelä-Suomessa sekä tahallaan että vahingossa. Muutos asuinkiinteistöksi ei aina käy yhtä helposti, jos mökkirakennus ei täytä kaikkia pysyvän asuintalon vaatimuksia.

**Käyttövalmiit hyväkuntoiset laidunsuojat ja pihatot nostavat hevospaikan arvoa. Varmista ostovaiheessa, että tilat varmasti soveltuvat hevospenpitoon.**



**Ensivaikutelma pettää joskus näinkin päin: eteläpäädyn rapistuneesta pintalaudoituksesta huolimatta tämän 50-vuotiaan navetan hirsirakenteet ovat terveet. Usein tilanne on päinvastoin - moni kakku päältä kaunis.**

– Rakennusviranomaiset olivat onneksi ystävällisiä ja joustavia. Kuntaan selvästi halutaan muuttajia, Johanna nauraa.

Kaupantekoa edelsi luonnollisesti kuntokartoitus, mutta Johanna käytti jälkikäteen myös muita ammattilaisia arvioimassa korjaustarvetta.

– Puulämmitteisessä talossa on hyvä varmistaa, milloin palotarkastus on tehty. Kuntokartoittaja tutki piipun kunnan päällisin puolin ja nuohooja tarkasti hormit tarkemmin. Tuttu rakennusinsinöörikin kävi paikat läpi varmuudeksi.

### Välittäjä ei ole hevosammattilainen

Johanna huomauttaa, että välittäjän sana ei riitä hevospenpitoon liittyvissä asioissa, vaikka tämä olisi muuten ammattitaitoinen ja rehellinen.

– Yhdelläkään näytöissä tapaamis-



**Omakotitaloissa on usein pulaa valmiista säilytystiloista. Liikeneekö pihamaata säilöheinälle vai onko tiedossa heinävaraston rakennus?**

tani välittäjästä ei ole ollut mitään käsitystä siitä, millaisissa oloissa hevosia voi pitää ja mitä talleilta nykyisin vaaditaan, hän kertoo.

Hevosentodistuksen mahdollisuudesta on tullut omakotitalojen myynti-ilmoitusten muotona – aina se vain ei käytännössä pidä paikkaansa.

– Siuntiossa tutustuin paikkaan, jota välittäjä mainosti hevosentodistukseen soveltuvana. Ulkorakennuksessa oli mädät hirsilattiat ja tilan sisäkorkeus noin 160 senttiä. Oviaukot olivat puolisoista metriä korkeat. Rakennus ei olisi missään nimessä täyttänyt tallien nykyvaatimuksia.

– Pahimmillaan epämääräinen ulkorakennus oli myyntipuheessa ”talli” ja tavallinen omakotitalo ”hevosstilla”, vaikka tontti oli aivan liian pieni hevosentodistukseen tai sijainti teollisuusalueella, Johanna kertoo.

– Oma tilaani ei markkinoitu missään vaiheessa hevospaikkana, vaan varmistin itse sen sopivan hevosille.

## Naapurisuhteet osin onnenkauppa

Naapurien mielipiteet hevosista Johanna tenttasi myyjältä, joka asuu viereisellä tilalla.

– Tulevaa naapuria tuskin olisi kannattanut hujata. Myyjä tuntui aidosti ilahtuvan hevosten tulosta, Johanna kertoo.

– Olen saanut hevosista vain myönteisiä kommentteja. Teillä saa ratsastaa ongelmitta enkä maksa hevosista korotettuja tiemaksuja. Peltoteille ja sänkipelloille olen tietenkin kysynyt luvat. Kukaan ei ole kieltänyt käyttämästä niitä.

Naapurusto suhtautuu hevosiin harvinaisen suopeasti. Laitumia on tarjottu Johannelle halvalla ja jopa ilmaiseksi enemmän kuin muutama hevonen on ehtinyt syödä. Eräänä kevätpäivänä pihaan saapui lavetilla vahvarakenteinen ja hyväkuntoinen pihatto – ilmaiseksi.

– Kävi uskoton tuuri. Ei saa olettaa, että aina sujuisi näin, Johanna myöntää.

– Osa onnesta riippuu omasta aktiivisuudesta. Tiekunnan kokouksissa kannattaa käydä ja vaihtaa kuulumisia naapureiden kanssa kylänraitilla. Useimmat vastaavat avoimuuteen ja ystävällisyyteen samalla mitalla.

– Kaikkiin juorupiireihin ei silti tarvitse eikä kannata osallistua.

Naapuriapua voi olla tarjolla – tai sitten ei. Jos omat peltotyöt ovat tekemättä, naapuritallin talkoot harvoin innostavat.

– En oleta saavani apua ilmaiseksi. Rakennus- ja konetöistä maksan selvää rahaa. On kohteliasta tarjota maksua tai vastapalvelusta, vaikka tietäisin naapurin tekevän homman ilmeisesti.

Johannan turvaverkkona toimivat sukulaiset, osa naapureista ja yksityishevosten omistajat. Naapurit kantavat kortensa kehoon joskus kysymättäkin.

– Yksi soitti töihin kysyäkseen, onko ulkona makaava hevonen terve. Toinen korjasi itse kaatuneen kulmatolpan ja soitti myöhemmin perään. Jossain muualla kukaan ei olisi hiiskahtanutkaan, vaikka koko aita olisi ollut nurin ja hevoset tiessään.

Tyypilliseen tapaan kotitalinpitäjän lomat ovat lyhyet tai olemattomat:

– Pitkä loma poissa kotoa ei ole realistinen ajatus, Johanna toteaa.

# Hevospaikkaa etsivän muistilista

## • Lainhuuto- ja rasiustodistus, kiinteistörekisteriote ja -karta

kertovat, kuka paikan omistaa ja millaisten velkojen pantiksi kiinteistöä on kiinnitetty, mikä on tilan koko ja mitä rasitteita siihen kohdistuu. Rasite voi olla esimerkiksi muiden oikeus käyttää tilan poikki kulkevaa tietä.

## • Kaavaote

kertoo, mitä tontille saa rakentaa. Selvitä, onko alueelle suunnitteilla kaavamutoksia tai isoja rakennus- tai tiehankkeita, jotka voivat vaikuttaa rakennusoikeuteen, ratsastusmaastoihin ja viljely- ja laidunmaihin. Sijainti vesistön rannalla tai pohjavesialueella voi vaikeuttaa hevosentodistusta, laidunnusta ja lannan hävitystä. Näillä alueilla ota yhteyttä ympäristösihteriin ennen kauppaa.

## • Rakennuslupa-asiakirjat, rakennuspiirustukset ja talon pohjapiirros

täytyy luovuttaa ostajalle kaupanteossa. Varmista, että rakennuksille on haettu vaaditut luvat ja tehty käyttöönotto- ja lopputarkastukset.

## • Peltöjen tukikelpoisuus

vaikuttaa maan hintaan. Tukien ulkopuolelle jäävä peltomaa ei voi olla tukikelpoisen hintainen. Myös peltöjen muoto, maan laatu ja ojitus vaikuttavat. Älä luota vain myyjän tai välittäjän sanaan tukikelpoisuudesta.

## • Jätevesijärjestelmä

Jätevesiasetus edellyttää kirjallista selvitystä ja kaaviota talon jätevesijärjestelmästä tämän vuoden loppuun mennessä. Useimpien vanhojen talojen järjestelmä on uusittava tai talo liitettävä kunnallistekniikkaan seuraavien yhdeksän vuoden aikana. Kustannukset ovat tuhansia euroja.

## • Naapurit

Naapurit voivat vaikuttaa hevosentodistukseen erityisesti rakennuslupavaiheessa. Ota selvää asenteista ennen kaupantekoa.

## • Kaivo

on ehkä uusittava, jos vesi ei riitä taloon ja hevosille kuivina vuosina. Myös pumppu tai kaivon rakenteet voivat mennä vaihtoon.

## • Sähkö

Sähköliittymän pitää siirtyä kaupassa ostajalle, jotta hän ei joudu maksamaan liittymismaksua uudelleen. Kaupakirjassa pitää näkyä sähköliittymän osuus koko hinnasta.

## • Tilan tyhjennys ja purkukuntoiset rakennukset

Vanhat maatilat pursuavat romua. Roska ja purkujäte ovat kalliita hävittää; tilan tyhjennys kuljetuksineen voi maksaa tuhansia euroja. Jos myyjä ei halua tyhjentää tilaa, ota kaatopaikkamaksut ja kuljetukset huomioon tarjouksessa.

## • Irtaimisto

Esimerkiksi tallin isoja jätteistöitä, satulatelinoita, valssimyllyä ja myyjän hankkimia kiviä voivat havitella sekä myyjä että ostaja. Älä luota suulliseen sopimukseen.

## • Myyjän vastuu

oleellisista vioista jatkuu viisi vuotta. Teetä silti aina kuntokartoitus! Korvaukset on haettava usein oikeusteitse, eikä lopputulos ole varma.

## • Kuntokartoitus

kannattaa aina teettää. Syvällä pinnan alla muhiva kosteus löytyy varmasti vain purkamalla rakenteita mittausta varten. Noin tuhat euroa maksavan kartoituksen voivat maksaa myyjä ja ostaja yhdessä tai jompi kumpi. Varminta on käyttää vakuutusyhtiöiden hyväksymää kartoittajaa.

## • Tienhoito

on sitä helpompaa, mitä lähempänä tiekunnan tai yleinen tie on. Selvitä ajoissa, kuka auraa talvella ja mitä oman tien kunnossapito maksaa.

## • Ulkorakennukset

ovat tarpeen. Elosuojista, ladoista ja aitoista kannattaa maksaa, jos ne sopivat lähes sellaisinaan kuivike-, heinä-, rehu- ja varustevarastoiksi, sääsuojuiksi, hoitotiloiksi tai pihatoiksi. Älä maksa huono- tai purkukuntoisesta.

## • Palvelut

Mitä lähempää saat rehut, kuivikkeet ja eläinlääkärin ja kengittäjän palvelut, sitä edullisemmaksi nämä tulevat.

## ”Valmiissakin” paljon korjattavaa

Vanhan eläinsuojan remontointi talliksi on työlästä ja kallista. Ruokintapöydät, lantakourut ja parret täytyy purkaa, ennen kuin muita parannuksia päästään aloittamaan. Lähes joka navetassa välipohjaa täytyy nostaa ja lattia valaa uudelleen. Myös lantalan valuu on usein edessä.

Vanhat ulkorakennukset eivät yleensä kuulu kuntokartoituksiin. Johanna Talasterä sai navetastaan epävirallisen arvion. Ostopäätöksessään painoi paljon se, että rapistuneesta julkisivusta huolimatta tärkeät rakenteet olivat kunnossa.

– Hirret ja vesikatto ovat terveet. Annoin paljon arvoa sille, että työläimmät korjaukset oli tehty. Myyjä oli nostanut välipohjaa ja purkanut suurimman osan parsista ja ruokintapöydistä, Johanna kertoo.

– Oviaukko oli valmiiksi leveä ja korkea, koska myyjä oli käyttänyt navettaa kone-suojana. Sisällä mahtuu valjastamaan, ja traktorilla pääsee ajamaan talliin.

Ruokintapöydän viimeiset osat on jo purettu, navetta tyhjenetty ja uusi lattia valettu. Vintin silta on uusittu ja navetan alaosia maalattu. Karsinat nousevat talveksi. Vuoroaan odottavat varustehuone, pesuboksi, talon ja tallin uudet sähkökeskukset ja tallin vesiliitäntä.

Korjattavaa riittää vuosiksi, sillä pintalaudat on vaihdettava eteläpäädyistä kokonaan ja muualtakin osittain. Tiiliösat pitää rapata uudelleen ja seinät vahvistaa. Luukkujen tilalle Johanna joutuu teettämään kunnan ikkunaruuudut. Välipohja on rakentamatta, mutta sen tukirakenteet on jo nostettu kolmeen metriin. Kaivonporauskin saattaa olla edessä, jos vanhan rengaskaivon vesi ei kuivina vuosina riitä hevosille.

Tilan hintapyynnön ja myyntihinnan erotus on pian kulunut talliremonttiin. Talossakin riittää korjattavaa, vaikka isot asiat ovat kunnossa.

– Yksi uuneista on käyttökiellossa, kunnes hormi on pinnoitettu uudelleen. Savupiippu pitää pellittää ja ulkomaalaus ja rimoitus uusia ainakin osin. Ulko-oven olen jo vaihtanut.

Koko tilan suurin puute on vanha kaksi-kaivojärjestelmä, joka ei ole jätevesiaseituksen mukainen. Se pitää uusia yhdeksän vuoden kuluessa 5 000–10 000 euron kustannuksin.

Myyjän vastuu rakennusten piilevistä vioista jatkuu viisi vuotta kaupanteosta.

– Pikkuvikojen takia en vaaranna välejäni naapurissa asuvaan myyjään. Vian pitäisi todella olla mahdollisen välirikon arvoinen, Johanna muistuttaa.

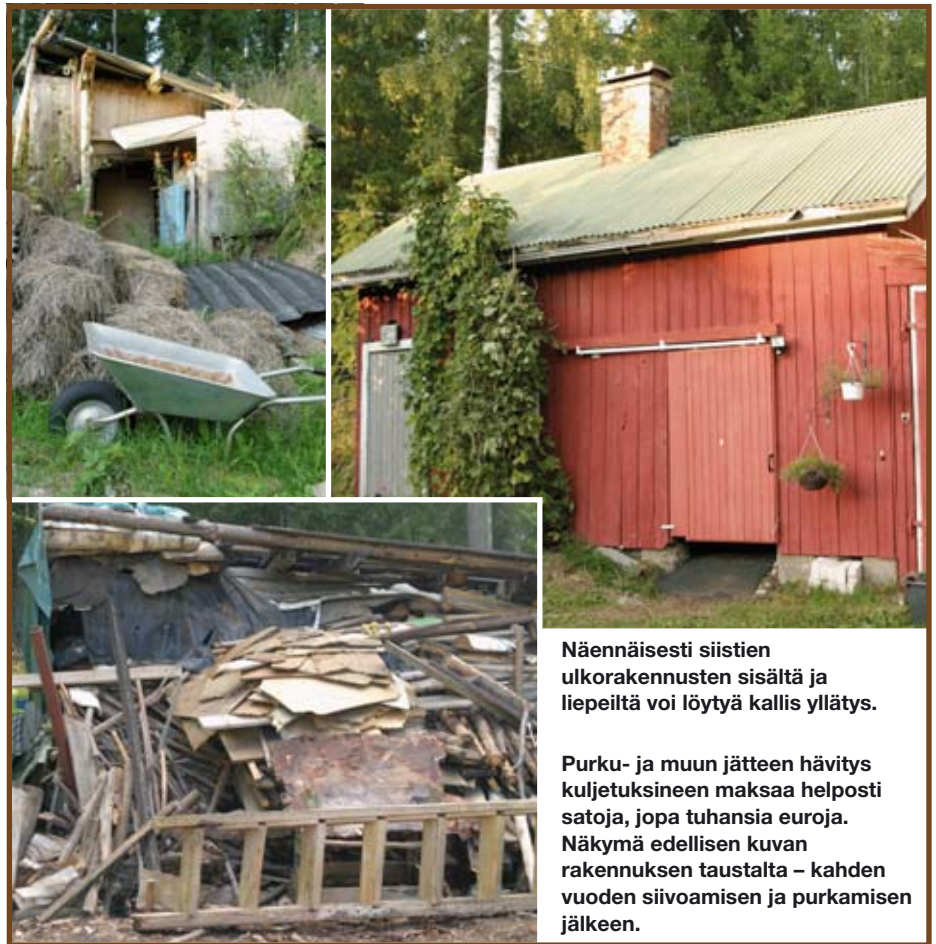
## Kaikki ei valmistu heti

Johannan 80 kilometrin työmatka sujuu yleensä autolla lähimmälle isolle asemalle ja siitä eteenpäin junalla.

– Työnantajani jousti, ja sain tehdä kesän nelipäiväistä työviikkoa.

– Hevosten hoito on sisäruokintakaudella arkisin raskasta. Heti töistä tullessani riennän ruokkimaan ja juottamaan hevoset ja tekemään tallityöt. Laidunkaudella on sentään helpompaa.

– Ratsastukseen jää hevosten asuessa



**Näennäisesti siistien  
ulkorakennusten sisältä ja  
liepeiltä voi löytyä kallis yllätys.**

**Purku- ja muun jätteen hävitys  
kuljetuksineen maksaa helposti  
satoja, jopa tuhansia euroja.  
Näkymä edellisen kuvan  
rakennuksen taustalta – kahden  
vuoden siivoamisen ja purkamisen  
jälkeen.**

kotona paljon vähemmän aikaa kuin täysihoidossa.

Oma hevospaikka kasvattaa kärsivällisyyttä: on pakko hyväksyä, että kaikkea ei voi toteuttaa heti.

– Tärkeintä on järjestää aluksi hevosille riittävät olosuhteet. Haluan tallin valmiiksi ennen talvea. Vaikka pihattohevoset eivät tallia juuri tarvitse, eläinlääkärin ja kengittäjän on helpompi työskennellä sisällä, Johanna toteaa.

– Täytyy päättää, millaisissa oloissa itse pystyy elämään ja mitkä olosuhteet ovat riittävät hevosille. Mitä alkeellisemmat puitteet, sen edullisempi tila on.

– Meidän hevosille riitti aluksi tuulensuoja ja virikkeellinen iso tarha. Pihatosta ne saivat kaikissa säissä kuivan makuupaikan. Se riitti, kun ne olivat aiemminkin eläneet näin. Muutto olisi ollut hankala ja kallis, jos hevoset olisivat tottuneet lämpimään talliin. •

Luvassa ilahuttavaa ja uudempia  
hevostarhoja

**Hummani Heit**

Hevosmusiikin illat Hotelli Pasilassa  
Horse Show viikonloppuna  
pe 07.10.2005 ja la 08.10.2005  
Showtime at 22:00 - 02:00

Hotelli Pasila, Maistraatinportti 3, puh. 020 123 4600  
www.eakohotels.fi  
T. Halonen & BigBare, www.bigbare.net