

#NERJAWITHSANNA

Asunnon
REMONTTIOPAS

Nerja

**AVAIMET TÄYDELLISEEN
REMONTTIIN**

(2025 Painos)

Asunnon Remonttiopas, Nerja: Avaimet Täydelliseen Remonttiin Nerjassa

Hei ja tervetuloa remonttioppaaseeni! Olen Sanna ja erittäin innoissani voidessani auttaa sinua remonttisi kanssa täällä Nerjassa.

Nerjan asuntosi remontointi on loistava tapa lisätä sen arvoa, luoda unelmiesi koti tai valmistella asuntosi vuokra- tai myyntimarkkinoille. Tästä oppaasta löydät kaiken, mitä sinun tarvitsee tietää remontin suunnittelusta, budjetoinnista ja ennen kaikkea, täydellisen remontin toteuttamisesta. Lisäksi tämä opas pitää sisällään tärkeää tietoa paikallisista markkinoista, toimijoista, urakoitsijoista ja asiantuntijoista Nerjassa.

Minulla on täältä Nerjasta vuosien kokemus asuntojen remonteista ja näin tarjoan myös niihin liittyen konsultointipalveluita, auttaen sinua tekemään oikeita päätöksiä. Olipa kyse materiaalien valinnasta, parhaiden urakoitsijoiden ja asiantuntijoiden löytämisestä tai projektin suunnittelusta ja johtamisesta alusta loppuun, voit luottaa minuun ja olen täällä opastamassa sinua. Jos suunnittelet myyntiä tai vuokrausta remontin jälkeen, autan mielelläni asunnon stailauksessa ja vuokraukseen liittyvissä yksityiskohdissa.

Älä siis epäröi ottaa yhteyttä, mikäli tuntuu siltä, että apu olisi tarpeen!

Lisää vinkkejä löydät myös kotisivuiltani www.nerjawithsanna.com

Tehdään asuntounelmistasi totta!

Sanna

Sähköposti: nerjawithsanna@gmail.com



Perinteisiä kalastusveneitä Playa Burrianassa, Nerja

Nerjan Remonttiopas: Lisää valoa, toimivuutta, tunnelmaa ja arvoa

Buenos días! Olen innoissani voidessani opastaa sinua läpi tämän jännittävän prosessin, kun remontoit asuntoasi, taloasi tai huvilaa täällä kauniissa Nerjassa. Olitpa kunnostamassa asuntoasi omaan käyttöön tai valmistelemassa sitä myynti- tai vuokramarkkinoille, fiksulla remontilla voit merkittävästi parantaa asuntosi mukavuutta ja arvoa. Tämän oppaan avulla sukellamme syvemmälle suunnittelun, budjetoinnin ja asuntosi remontoimisen maailmaan.

Miksi remontoida? Piilevä potentiaali remonttikohteissa

Nerjassa suurin osa markkinoille tulevista asunnoista eivät ole täydellisessä kunnossa. Toisin sanottuna, ovat ne remontin tarpeessa. Tämä saattaa kuulostaa aluksi negatiiviselta, mutta itse asiassa juuri niissä piilee ne parhaat mahdollisuudet. Usein ostajat karttavat asuntoja, jotka kaipaavat työtä, mikä taas voi avata sinulle oivan mahdollisuuden. Remontti antaa ostajalle aina mahdollisuuden muokata asunnosta juuri sellaisen kuin haluaa, muuttaen vanhan tai aikansa eläneen kiinteistön joksikin aivan muuksi. Ja mikä parasta, remontilla lisäät merkittävästi arvoa, oli tarkoituksesi asua asunnossa itse tai myydä se myöhemmin ja tehdä voittoa. Olemme itse menneet tämän prosessin läpi useita kertoja. Esimerkiksi lokakuussa 2016 ostimme ensimmäisen kahden makuuhuoneen asuntomme Nerjasta 115.000 eurolla. Se oli aivan kauhea. Avaimet saatuaan revimme kaiken irti, sijoitimme noin 25.000 euroa remonttiin ja asunto muuttui täysin. Uuden lattian, ovien, ikkunoiden, kylpyhuoneen, kettiön ja parin puretun seinän jälkeen asuntoa ei enää tuntenut samaksi. Alla kuvat ennen ja jälkeen remontin, josta myös hyvin näkee sen piilevän potentiaalin, joka monessa kohteessa on.



Vain 15 kuukautta myöhemmin myimme asunnon 195.000 eurolla. Ihan mukava tuotto vai mitä? Uusi omistaja oli myös onnekas, koska asunto herätti todella paljon kiinnostusta ja ehti vanhentua markkinoilla vain 11 päivää. Jos nykyiset omistajat myisivät kyseisen asunnon tänään, he todennäköisesti saisivat 220.000–230.000 euroa tekemättä siihen mitään muutoksia. Näin kahdeksan vuoden jälkeen he käytännössä saisivat omansa takaisin ottaen huomioon 10 % lisäkustannukset, kuten verot ja lakimaksut, jotka ovat tyypillisiä Espanjassa asuntoa ostettaessa. Tämä myös korostaa yhtä tärkeää asiaa: parhaat tuotot eivät tule koskaan ”uusista” (remontoiduista) asunnoista, vaan niistä, jotka kaipaavat remonttia. Se on toki ilmeistä, mutta se mitä moni ei tiedä on se, että **Nerjan kiinteistömarkkinoilla on huutava pula täysin remontoiduista ja muuttovalmiista kohteista.**

Sanna: middleman vai pitäisikö sanoa middewoman ;)

Remonttien maailmassa on iso ongelma, jossa ns. middleman usein nostaa turhaan kustannuksia ja aiheuttaa turhaa sekaannusta. Yleisin syy ns. middlemanin käyttöön on kielimuuri, koska täällä remonttien toteuttajien kanssa kommunikoidaan espanjaksi. Valitettavasti osa näistä middlemaneista välittää enemmän omasta komissiostaan eikä ota aina huomioon sinun etujasi. Mutta luotettava projektipäällikkö, kuten minä, voi tehdä suuren eron. Tunnen paikalliset markkinat, parhaat urakoitsijat ja asiantuntijat, ja varmistan, että asiat tehdään oikein ja ajallaan. Tehtäväni on poistaa ongelmia, ei luoda niitä.

Toimin paikallisena oppaanasi ja projektipäällikkönäsi, auttaen sinua välttämään turhat ongelmat samalla varmistaen, että remonttisi sujuu saumattomasti alusta loppuun. Olen valvonut useita remonttiprojekteja ja tiedän, että selkeä kommunikointi, asioiden dokumentointi ja luottamus ovat ne olennaisimmat asiat halutun lopputuloksen saavuttamiseksi.

Budjetoi viisaasti: Säästä missä voit, käytä rahaa siihen, millä on väliä

Remontit vaativat aina hieman pääomaa, mutta täällä on monia tapoja säästää rahaa tinkimättä laadusta. **Yksi parhaista vinkeistä? Osta osa materiaaleista itse.** Esimerkiksi omien laattojen, laminaattien tai muiden materiaalien hankkiminen voi säästää paljon rahaa. Lisäksi, kun valitset materiaalit itse, voit nähdä ja koskettaa, mitä olet ostamassa, varmistaen, ettei myöhemmin tule yllätyksiä. Málagasta, vain 45 minuutin ajomatkan päästä, löydät useita isoja rauta- ja rakennustarvikekauppoja, joista löydät kaiken tarvittavan. Olemme tehneet tämän aina itse ja se on ollut loistava tapa madaltaa kustannuksia ja varmistaa, että saamme juuri sen, mitä haluamme, ja että materiaalit saapuvat halutussa aikataulussa.

Suurempiin hankintoihin, kuten keittiöihin, IKEA Málaga on myös loistava vaihtoehto. Vuosien varrella IKEA:n keittiöjärjestelmät ovat muuttuneet yhä monipuolisimmiksi ja kestävimmiksi, tarjoten loistavan ratkaisun ilman suurta hintalappua. Olemme käyttäneet IKEA:n keittiöitä kahdessa talossamme täällä Nerjassa ja olemme aina olleet erittäin tyytyväisiä niiden laatuun ja koko prosessiin.

Vaikka voit säästää esim. hankkimalla materiaalit itse, älä kuitenkaan säästä itse työssä tai asiantuntemuksessa. Paikalliset urakoitsijat ja asiantuntijat tuntevat maaperän, rakennusmääräykset ja ilmaston, ja he voivat usein ehdottaa ratkaisuja, jotka ovat täällä yleisempiä, mutta tuntemattomia ulkomaalaisille. **Esimerkiksi tietyt materiaalit tai rakennustekniikat saattavat tuntua epätavallisilta Suomessa, mutta ovat ne täysin sopivia Andalusian ilmastoon.** Tässä paikallisen tiedon hyödyntäminen on korvaamatonta.



Playa Burriana, Nerja

Lupien ja selkeän dokumentaation tärkeys

Jos suunnittelet suuria remontteja, kuten seinien kaatamista tai tilan laajentamista, **tarvitset rakennusluvan Nerjan kaupungintalolta**. Paikalliset urakoitsijat tuntevat prosessin, ja heidän palkkaamisensa nopeuttaa asioita huomattavasti. Ilman asianmukaisia asiakirjoja voit kohdata pitkiä viivästyksiä, mitä kukaan ei halua. Toisaalta pienemmät pintaremontit, kuten uusi lattia, maalaus tai pienet parannukset, eivät vaadi lupaa, mikä tekee niistä vaivattomia toteuttaa.

Toinen tärkeä vinkki: dokumentoi kaikki. Selkeä ja yksityiskohtainen kuvaus projektista on ratkaisevan tärkeä, jotta vältetään väärinkäsitykset tai tekemättömät työt. Projektikuvauksen tulee kattaa kaikki remontin yksityiskohdat, materiaalit, aikataulut ja tehtävät. Projektin hyvä dokumentointi varmistaa, että kaikki ovat samalla sivulla ja auttaa näin ehkäisemään ongelmia ja niiden aiheuttamia viivästyksiä. Hyvä dokumentointi on erityisen tärkeää, kun työskentelet urakoitsijoiden kanssa, sillä se asettaa selkeät odotukset ja tavoitteet projektille ja toimii myös tarkistuslistana projektin edetessä.

Mikäli päätät luottaa minuun, voit odottaa saavasi kattavan kuvauksen projektista ja remontin yksityiskohtaisista kuvien ja selitysten kera ennen aloitusta.

Tunnetko yhteisön säännöt?

Monissa yhteisöissä (urbanization tai comunidad) suurten ja äänekkäiden remonttien tekeminen on usein kiellettyä kesäkuukausina. Jos suunnittelet remonttia asunnossa, joka on osa yhteisöä, tarkista säännöt (estatutos) ennen kuin aloitat mitään suurempaa. Joillakin yhteisöillä on tiukat määräykset, jotka kieltävät meluisan rakentamisen kesällä tai joulun ympärillä, mikä voi viivästyttää remonttiaikataulua, jos tätä ei olla huomioitu etukäteen. Usein remontit täytyy myös hyväksyttää yhteisön hallituksella.



Remontti käynnissä



Uusi keittiö paikoillaan

Projektin edistäminen: Säännölliset tarkastukset ovat avainasemassa

Riippumatta siitä, kuinka hyvin suunnittelet, on tärkeää tarkistaa työn eteneminen säännöllisesti. Vaikka käyttäisit parhaita urakoitsijoita, joku asia on saatettu ymmärtää väärin ja yllättävänkin pienet asiat voivat olla kivuliaita korjata jälkeinpäin.

Suosittelen käymään ”työmaalla” kaksi tai kolme kertaa viikossa varmistuaksesi, että kaikki etenee suunnitellusti. Sinun ei tarvitse olla siellä joka päivä, mutta säännölliset vierailut auttavat havaitsemaan mahdolliset ongelmat ajoissa ja säästävät päänvaivaa myöhemmin. Ja jälleen kerran, jos päätät toteuttaa projektin kanssani, sinun ei tarvitse huolehtia mistään, sillä minä varmistan, että kaikki sujuu suunnitellusti, ja teen viikottaiset tarkistuskäynnit työmaalle.

Valmis remontoimaan?

Remontointi voi olla haastavaa, mutta äärimmäisen palkitsevaa, varsinkin kun näkee lopputuloksen. **Hyvällä suunnittelulla, budjetoinnilla, paikallisella asiantuntemuksella ja oikealla avulla voit muuttaa vanhan asunnon kauniiksi ja arvokkaaksi.** Olitpa sitten tekemässä ensimmäistä remonttiasi tai olet jo kokeneempi, olen täällä sitä varten, että projektisi saavuttaa sille asetetut tavoitteet sovitussa aikataulussa. Voit siis luottaa minuun aina yleisestä konsultoinnista, luotettavien urakoitsijoiden löytämiseen, materiaalien valitsemiseen ja koko prosessin läpiviemiseen.

Jos olet valmis ottamaan askeleen ja tarvitset neuvontaa tai remontillesi projektipäällikköä, älä epäröi olla yhteydessä! Unelmiesi remontti Nerjassa on vain yhden sähköpostin päässä!

Sanna

Sähköposti: **nerjawithsanna@gmail.com**



Nerjan kiinteistömarkkinoilla on huutava pula täysin remontoituista ja muuttovalmiista kohteista.

Piditkö tästä? Jos kyllä, niin tutustu muihin ILMAISIIN oppaisiini ja vinkkeihin verkkosivullani:

www.nerjawithsanna.com

Asunnon Myyjän Opas, Nerja

Asunnon Ostajan Opas, Nerja

Nerjan golfopas

Nerjan rantaopas

Nerjan shoppailuopas

Airbnb-opas asunnon omistajille
Nerjassa