Korjausvelkalaskuri® takaa levolliset yöunet

Korjausvelkalaskuri® www.korjausvelkalaskuri.fi on asuntokaupassa kaikkien osapuolten lahjomaton, rehellinen avustaja.

Korjausvelkalaskuri® kertoo kansantajuisesti missä kunnossa taloyhtiö on, millaisia remontteja taloyhtiöön on tulossa ja millaisia kuukausikustannuksia remonteista asunnon omistajalle on tulossa.

Korjausvelkalaskuri® muuttaa vaikeaselkoiset isännöitsijätodistukset ja remonttisuunnitelmat selkokielelle ja kuukausikuluiksi.

Yksi kuva kertoo enemmän kuin tuhat sanaa.

KorjausvelkaLaskuri®

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Euroopan unioni
Euroopan aluekehitysrahasto

Laskennan lähtötiedot ja määrittelyt

Korjausvelkalaskuri laskee taloyhtiön tekniikan nykyarvon ja korjausvelan. Laskenta perustuu Kiinteistöliiton, Rakennustietosäätiön ja muiden asiantuntijoiden arvioihin kerrostalon tekniikan eri osien eliniästä ja korjauskustannuksista. Raportti ei perustu rakennusten kuntotutkimuksiin eikä ota huomioon eri korjausvaihtoehtojen kustannuseroja.

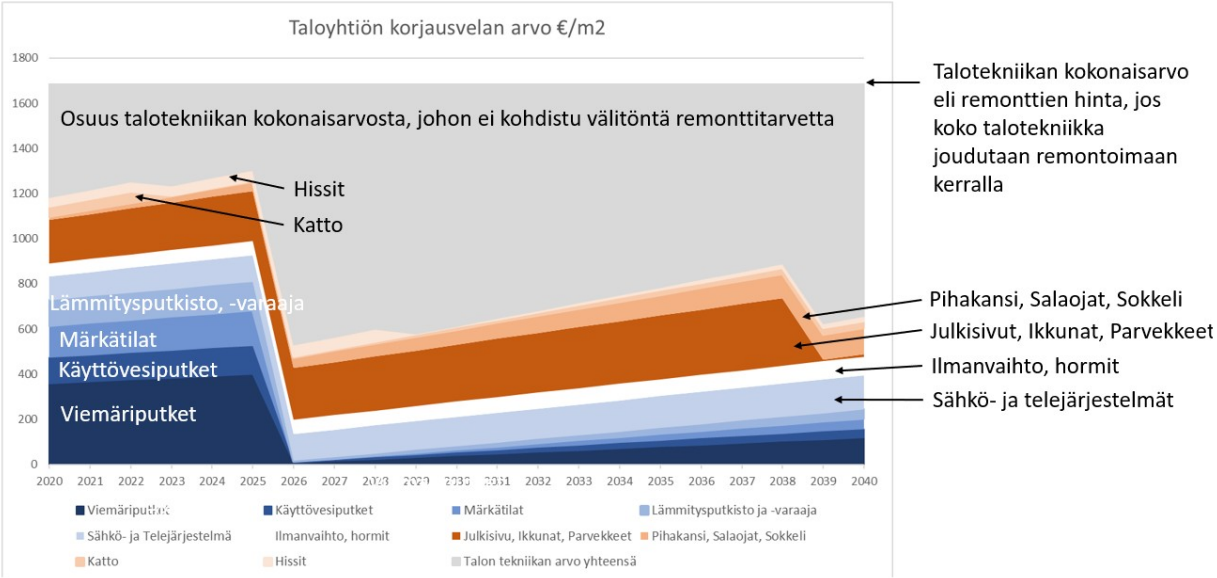
Taloyhtiön perustiedot sekä korjausten tiedot täytetään laskuriin, jonka jälkeen voimme tarkastella taloyhtiön korjausvelan määrää ja sen vaikutusta asumiskustannuksiin.

Uudessa talossa korjausvelka on lähtökohtaisesti nolla. Rakennusten jokainen elinvuosi, jolloin korjauksia ei tehdä, kasvattaa korjausvelkaa. Näiden arvojen kehitys on kuvattu tuloksiin kuuluvassa käyrästössä.

Raportissa kullekin taloyhtiön tekniikan osalle esimerkiksi putkille ennustetaan korjausajankohta, mikä lasketaan sen osan edellisestä korjauksesta eteenpäin käyttäen kunkin tekniikan osan keskimääräistä elinikää. Keskimääräiset eliniät ovat tilastollisia arvioita, joihin vaikuttaa alkuperäinen rakennustapa ja materiaalit, tehtyjen korjausten toteutustapa, talon tekniikalle tehdyt huoltotoimet sekä esim. ympäristöolosuhteet. Alle 5 vuoden päähän tulevaisuuteen suunnitellut korjaukset kertoo yleensä taloyhtiön pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma, eli PTS.

Tulevien korjausten hintaan vaikuttavat tulevien korjausten toteutustapa, rakentamisen suhdanteet eli työn ja materiaalien tuleva hintataso, talon rakenne ja monet muut seikat. Korjausvelkalaskuriin on valittu keskimääräinen korjaustapa ja eri lähteissä olevien kustannusten tämänhetkinen keskimääräinen hinta. Jos tulevista korjauksista on jo tiedossa tätä keskiarvoa tarkempia kustannuksia, ne voi myös täyttää laskuriin.

Alla on esimerkkiraportti eräästä Itäisessä kantakaupungissa sijaitsevasta taloyhtiöstä. Korjausvelkalaskurin raportti paljastaa, että taloyhtiöön on 4–5 vuoden kuluttua tulossa isot korjaukset.



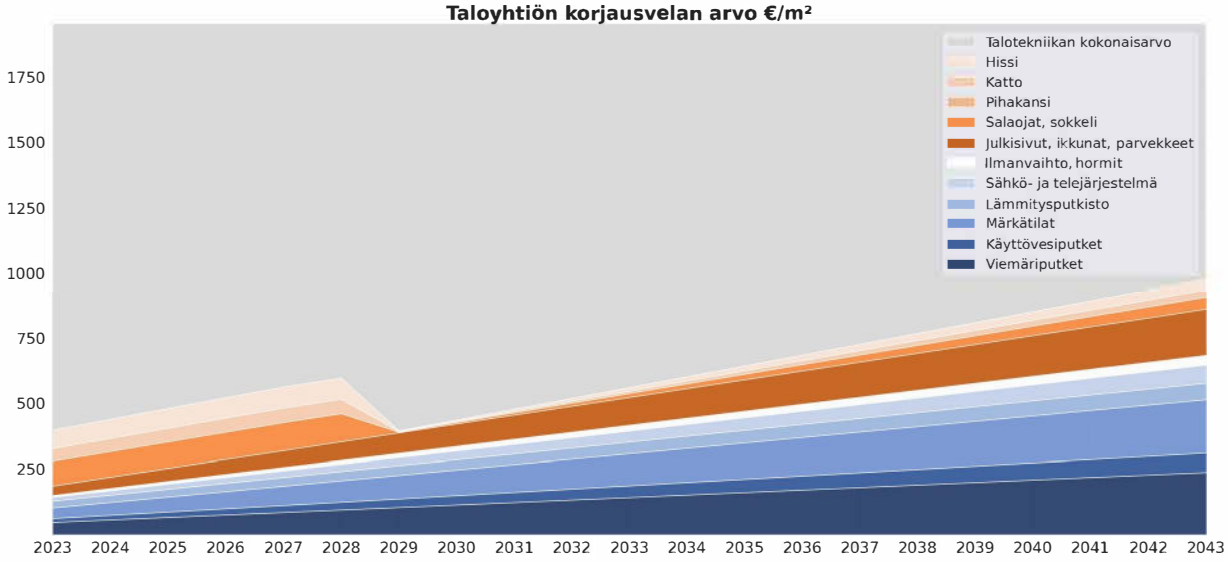
Korjausvelan arvo putoaa korjattavan tekniikan osalta taloyhtiön korjauksen jälkeen nollaan. Muuten korjausvelka nousee vuosittain

Korjausvelkalaskurin raportti

As Oy

Kerrostalo 6 krs Rakennusvuosi: 1904

	Remontoitava määrä m²	Rakennettu / remontoitu viimeksi v	Tyypillinen kestoikä	Suunniteltu korjausvuosi v	Korjausen hinta €/m²	Taloyhtiön korjausvelka €/m²	74m² asunnon korjausvelka €
Viemäriputket	3503	2018	50	2068	475	48	3515
Käyttövesiputket	3503	2018	50	2068	148	15	1095
Märkätilat	57	2018	30	2048	244	41	3010
Lämmitysputkisto	3503	2009	80	2089	148	26	1916
Sähkö- ja telejärjestelmä	3503	2018	80	2098	222	14	1026
Ilmanvaihto, hormit	3503	2018	80	2098	119	7	550
Julkisivut, ikkunat, parvekkeet	3503	2018	50	2068	353	35	2612
Salaojat, sokkeli		1992	35	2028	107	95	7007
Katto	701	1997	30	2028	55	48	3529
Hissi	4	1997	30	2028	81	70	5172
Yhteensä					**1952**	**398**	**29436**



Tämä raportti on ladattu Korjausvelkalaskurista 28.11.2023.

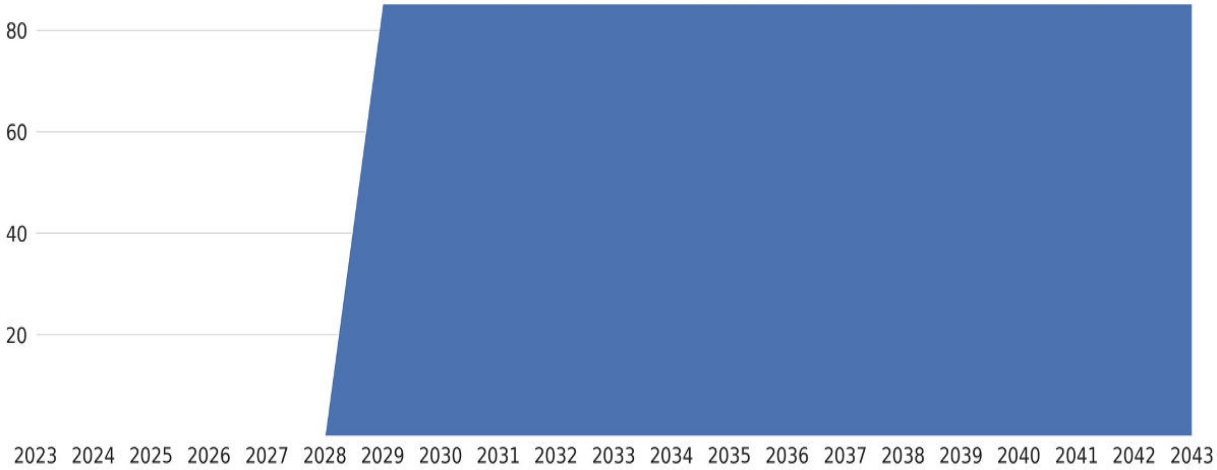
3. Tuleva pääomavastike

Korjausvelkalaskuri olettaa, että tulevat korjaukset maksetaan taloyhtiön ottamalla lainalla. Tätä pääomalainaa ja sen korkoa osakkaat maksavat takaisin kuukausittain pääomavastikkeena. Korjauslainalle on oletettu 20 vuoden takaisinmaksuaika ja vallitsevan markkinatilanteen korko, siten, että kuukausittainen maksuerä on vakio. Tätä kutsutaan tasaerälainaksi, eli annuiteetiksi.

Usein osakkaat voivat maksaa tällaisen taloyhtiölainan osuutensa pois myös yhdessä maksuerässä. Tällöin rahoitusvastiketta ei peritä.

Pääomavastikkeen kuukausierien lisääntyminen esimerkkiasunnon osalta on kuvattu tuloksissa. Kuukausierä on laskettu olettaen, että taloyhtiö ei omista huoneistoja ja että pääomavastike jaetaan asuinneliöiden suhteessa. Siihen ei ole otettu huomioon jo tällä hetkellä maksettavia edellisten korjausten pääomavastikkeita.

74 m² asunnon rahoitusvastikkeen lisäys €/kk 2% korolla



KORJAUSVELKALASKURI® ja tiedät, mitä olet ostamassa.

Älä tee ostotarjousta ennen kuin olet selvittänyt taloyhtiöön tulevat remontit.

Korjausvelkalaskuri® kertoo rehellisesti ja kansantajuisesti minkä verran velattoman kauppahinnan päälle on kertynyt laskennallista korjausvelkaa ja minkä verran asumiskustannukset nousevat kun remontit on tehty.

Korjausvelkalaskurin raportti on laadittu jo sadoille taloyhtiöille. Pyydä ennen tarjouksen tekemistä kiinteistönvälittäjältä Korjausvelkalaskurin raportti. Ellet saa sitä taloyhtiön isännöitsijältä tai omalta kiinteistönvälittäjältäsi voit tilata sen s-postitse osoitteesta tilaukset@korjausvelkalaskuri.fi.

Palveluntarjoaja ei vastaa näiden lähteiden eikä raportissa näiden lähteiden esitettyjen tietojen eikä taloyhtiön tietojen oikeellisuudesta eikä mahdollisista tulkinnoista tehtyjen korjausten sisällössä tai ajankohdissa. Palveluntarjoaja ei myöskään vastaa vahingoista, joita tämän raportin käytöstä mahdollisesti aiheutuu. Tulokset ovat suuntaa-antavia. Rakennusalan kiihtynyt hintojen nousu nostaa näinä aikoina kustannuksia.

Tämä raportti on ladattu Korjausvelkalaskurista 28.11.2023.