



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



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.

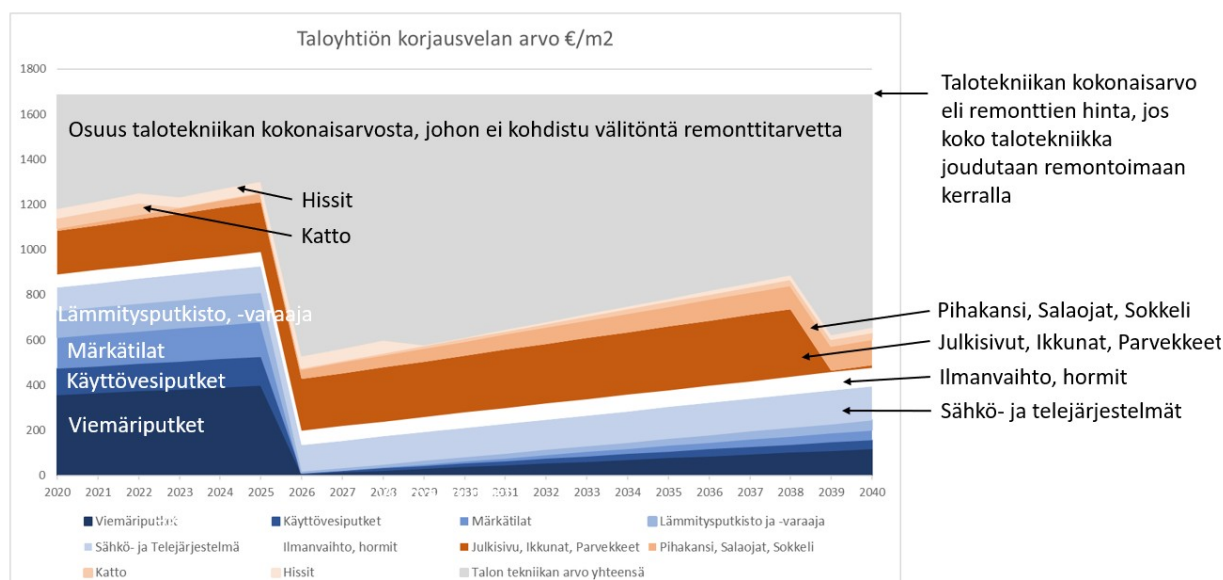
Taloyhtiön perustiedot sekä korjausten tiedot täytetään laskuriin, jonka jälkeen voimme tarkastella taloyhtiön korjausvelan määrää ja sen vaikutusta asumiskustannuksiin.

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

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 nolnaan. Muuten korjausvelka nousee vuosittain

Korjausvelkalaskurin raportti

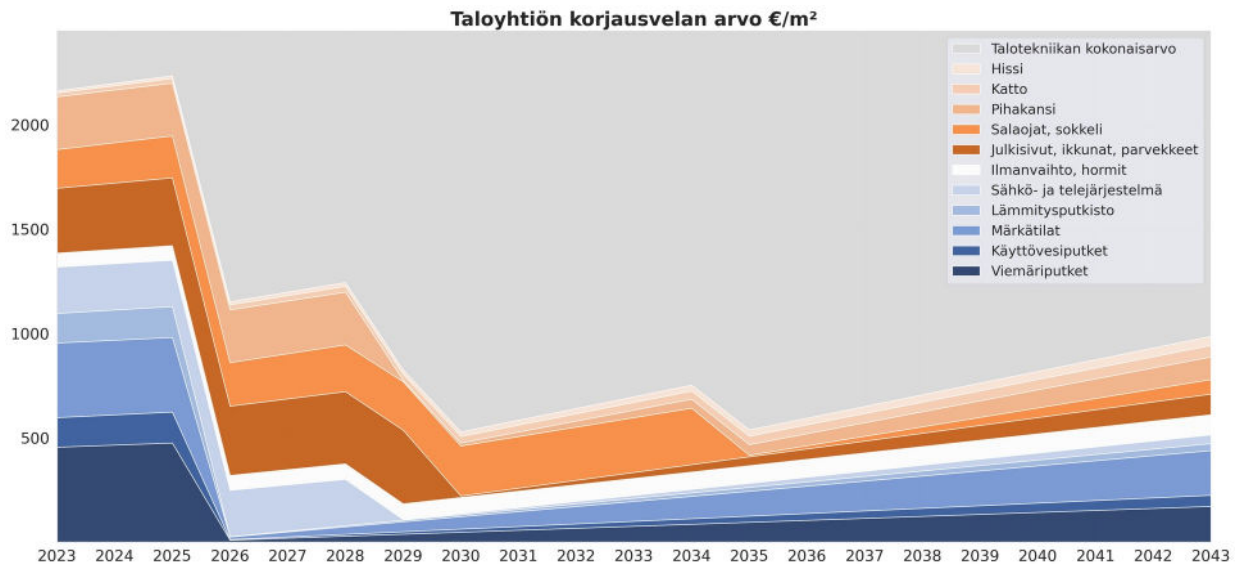
Asunto Oy Esimerkki 50 m²

Esimerkinkatu 1

00250 Helsinki

Kerrostalo 6 krs Rakennusvuosi: 1939

	Remontoitava määrä m ²	Rakennettu / remontoitu viimeksi v	Tyypillinen kestoikä	Suunniteltu korjausvuosi v	Korjauksen hinta €/m ²	Taloyhtiön korjausvelka €/m ²	50m ² asunnon korjausvelka €
Viemäriputket	1385	1978	50	2025	475	455	22739
Käyttövesiputket	1385	1978	50	2025	148	142	7085
Märkätilat	33	1978	30	2025	357	357	17870
Lämmitysputkisto	1385	1978	80	2025	148	142	7085
Sähkö- ja telejärjestelmä	1385	1939	80	2028	222	222	11100
Ilmanvaihto, hormit	1385	1978	80	2058	119	67	3346
Julkisivut, ikkunat, parvekkeet	1385	1979	50	2029	353	311	15531
Salaojat, sokkeli		1999	35	2034	270	185	9270
Pihakansi		1939	35	2028	253	253	12635
Katto	277	2013	30	2043	55	18	916
Hissi	1	2017	30	2047	51	10	509
Yhteensä					2451	2162	108091



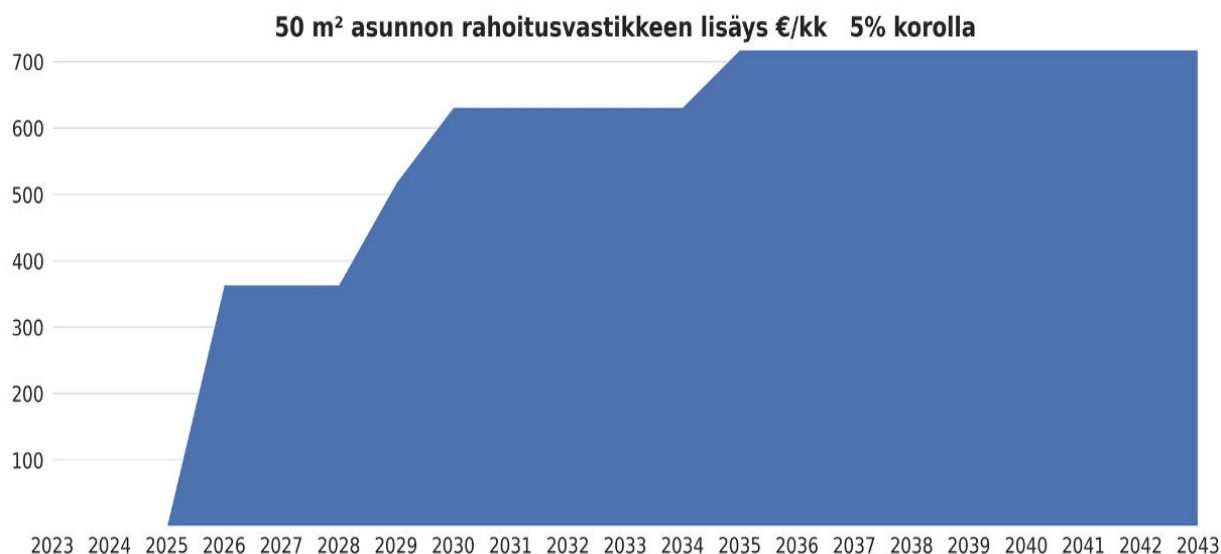
Tämä raportti on ladattu Korjausvelkalaskurista 20.11.2023.

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.



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.