

KorjausvelkaLaskuri®



RAPORTTI

Korjausvelkalaskurin® raportista selviää selkokielellä mitä isoja remonteja taloyhtiöön on tulossa, tai mitä pitäisi olla tulossa, ja mikä on niiden vaikutus kuukausittaisiin asumiskustannuksiin.

Korjausvelkalaskuri® edistää rehellistä ja läpinäkyvää asuntokauppaa: **korjausvelkalaskuri.fi**

Yhteistyössä



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.

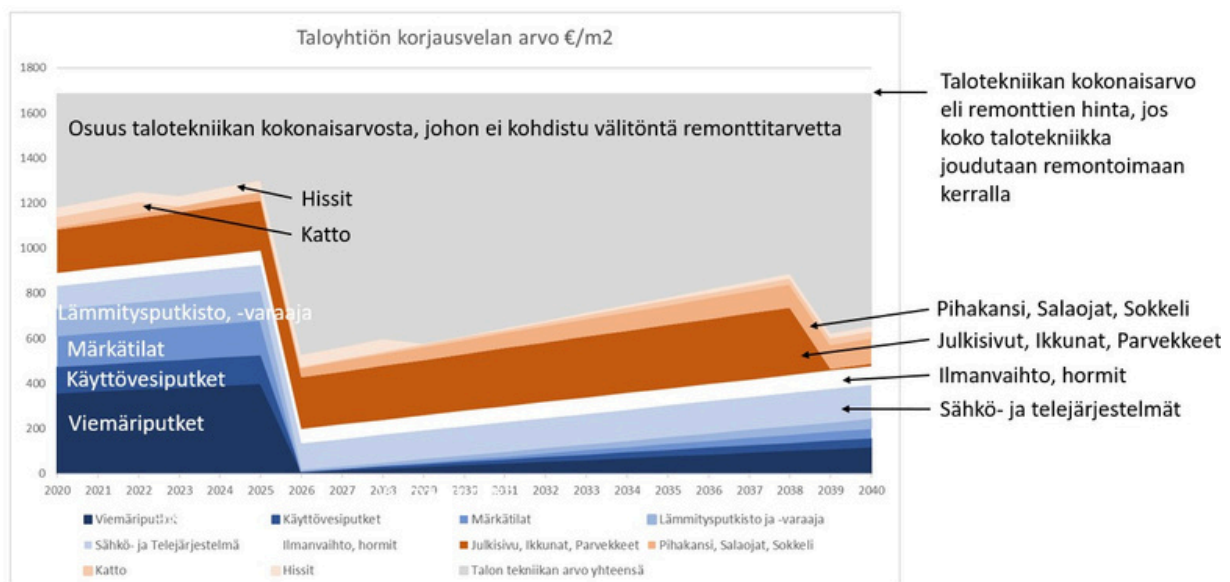
Uudessa talossa korjausvelka on lähtökohtaisesti nolla. Rakennusten jokainen elinvuosi, jolloin korjauksia ei tehdä, kasvattaa korjausvelkaa. Näiden arvojen kehitys on kuvattu tuloksiin kuuluvassa käyrästä.

Raportissa kullekin taloyhtiön tekniikan osalle esimerkiksi putkille ennustetaan korjausajankohta, mikä lasketaan sen osan edellisestä korjauksesta eteenpäin käyttäen kunkin tekniikan osan keskimääräistä eliniäkä. 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.

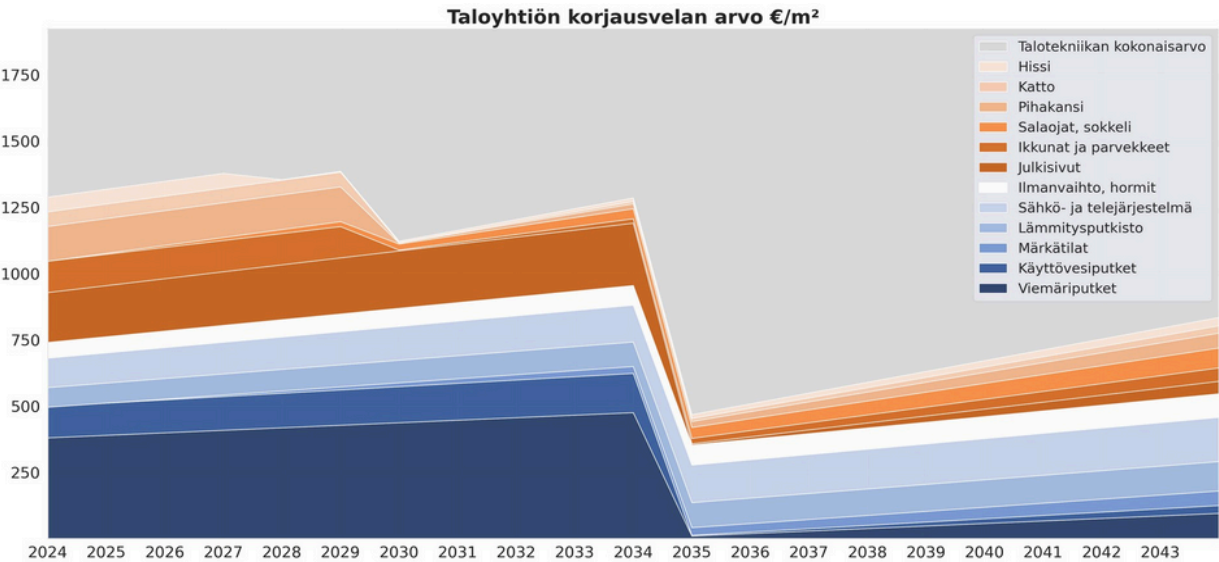


Korjausvelan arvo putoaa korjattavan tekniikan osalta taloyhtiön korjauksen jälkeen nolnaan. Muuten korjausvelka nousee vuosittain

Korjausvelkalaskurin raportti

Kerrostalo 6 krs Rakennusvuosi: 1982

		Remontoitava määrä m ²	Rakennettu / remontoitu viimeksi v	Tyypillinen kestoikä	Suunniteltu korjausvuosi v	Korjauksen hinta €/m ²	Taloyhtiön korjausvelka €/m ²	82.5m ² asunnon korjausvelka €
Viemäriputket	●	3810	1982	50	2032	475	380	31350
Käyttövesiputket	●	3810	1982	50	2032	148	118	9768
Märkätilat	●	30	2023	30	2053	87	-3	-238
Lämmitysputkisto	●	3810	1982	80	2062	148	74	6105
Sähkö- ja telejärjestelmä	●	3810	1982	80	2062	222	111	9157
Ilmanvaihto, hormit	●	3810	1982	80	2062	119	60	4908
Julkisivut, ikkunat, parvekkeet	●	3810	1982	50	2032	235	188	15510
Salaojat, sokkeli	●		2022	35	2057	131	0	0
Pihakansi	●		1982	35	2027	131	131	10826
Katto	●	762	1982	30	2027	55	55	4537
Hissi	●	3	1982	30	2025	56	56	4587
Yhteensä						1807	1288	106247



Tämä raportti on ladattu Korjausvelkalaskurista 06.07.2024.

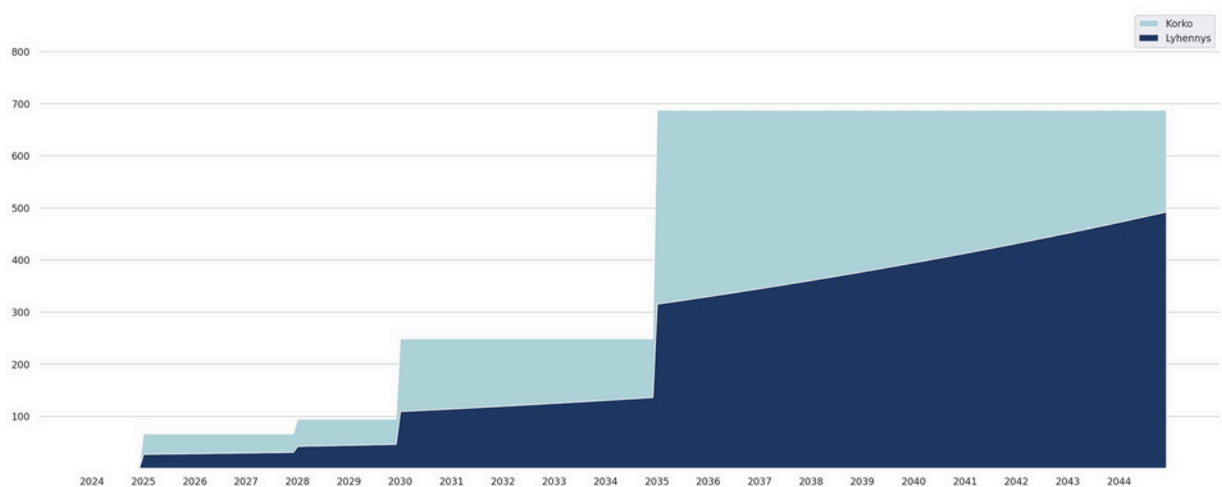
3. Tuleva pääomavastike

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 asuineliöiden suhteessa. Siihen ei ole otettu huomioon jo tällä hetkellä maksettavia edellisten korjausten pääomavastikkeita.

82.5 m² asunnon rahoitusvastikkeen arvioitu lisäys €/kk 4.5% 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 06.07.2024.