

Muistio remonttikahveilta 15.2.2007 Aarnivalkean koululla - linjasaneerauksen rahoitusvaihtoehdot

Tilaisuuden aiheena oli hankesuunnitelman mukaisten korjausten rahoitus. Edellisissä remonttikahvitilaisuuksissa oli toivottu, että tähän tilaisuuteen kutsuttaisiin myös rahoituslaitosten edustajia kertomaan yksityishenkilön rahoitusvaihtoehdoista. Paikalla olivat Osuuspankki, Nordea ja Suomen Hypoteekkiyhdistys.

Remontin suunnitteluvaihe on parhaillaan käynnissä ja korjausten todelliset kustannukset hahmottuvat vasta myöhemmin keväällä, kun urakkatarjouskierrös ja urakkaneuvottelut on käyty. Siksi tässä vaiheessa käytettiin alustusten ja keskustelujen pohjana hankesuunnitelman mukaisia summia (Kiinteistöjen Tuottoanalyysit 21.01.2006):

Rakennustyöt	2 530 000 €	49 %
LVI-työt	1 500 000 €	29 %
Sähkötyöt	700 000 €	14 %
Kellarin perusparannus	210 000 €	4 %
Suunnittelu	105 000 €	2 %
Valvonta	160 000 €	3 %
Yhteensä	5 205 000 €	100 % = 644 €/as-m2

Isännöitsijä Arja Stenvall-Suomi esitteli alustavaa rahoitussuunnitelmaa. Suunnitellun aikataulun mukaan työn aloitus on elokuussa 2007 ja kesto loppuvuoteen 2009.

-Taloyhtiö ottaa urakan maksamista varten lainan kilpailutettuaan ensin rahalaitoksia.

-Urakkasummasta kertyisi maksettavaa työn toteutuksen ja etenemisen mukaan arviolta v. 2007/ 25%, v. 2008/ 45 % ja v. 2009/ 30 %.

-Lainakorkoarvio on tällä hetkellä tasoa 4,5% ja valtion korkotukea saataneen 28% koron määrästä.

Korjaustöiden kokonaiskustannukset muodostuvat urakkasummista ja lisätöistä, joita tulee yleensä jonkin verran eri syistä. Lopulliset kokonaiskustannukset ovat siis selvillä vasta koko hankkeen valmistuttua.

Sen vuoksi rahoitus yleensä tällaisissa hankkeissa lähtee siten, että taloyhtiö nostaa lainaa töiden edetessä ja maksaa korjausaikana pelkät korot.

Alustava arvio asuntokohtaisista lainakuluista työn aikana (vain korko 4,5 % - osittain korkotuki):

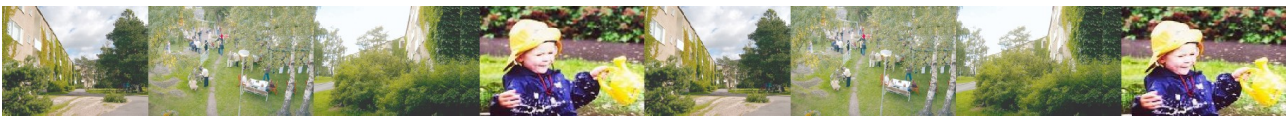
v. 2007	noin 18 ... 41,- € / kk / asunto
v. 2008	noin 38 ... 88,- € / kk / asunto
v. 2009	noin 62 ... 146,- € / kk / asunto

Alustava arvio asuntokohtaisista lainakuluista, kun remontti valmis (lyhennys ja korko 4,5 % – korkotuki 15 v., laina-aika 30 v.):

vv. 2010-27 noin 121 ... 285,- € / kk / asunto

Yksinkertaisesti osakas maksaa korjauskulut kuukausittaisen rahoitusvastikkeena, joka sisältää osakkaan osuuden taloyhtiön ottaman lainan koroista ja lyhennyksestä. Asuntokohtainen yhtiölainaosuus on mahdollista maksaa pois hankkeen valmistuttua myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla.

Tilaisuudessa keskusteltiin, olisiko yksittäisen osakkaan mahdollista maksaa koko asuntokohtainen lainaosuus pois heti korjaustöiden alettua. Puheenvuoroissa esitettiin myös urakan nopeuttamista korkokulujen minimoimiseksi.



Seuraavaksi oli esillä yksityishenkilön rahoitusvaihtoehtoja pankki- ja rahoituslaitosten katsauksien muodossa. Kaikilla esiintyjätahoilla oli myös tarjota taloyhtiölainaa.

Osuuspankki / Vesa Väättänen:

www.op.fi, vesa.vaatanen@op.fi, puh. 010 255 6559

Nordea / Soili Puustinen ja Jari Sipiläinen:

www.nordea.fi, soili.puustinen@nordea.fi, puh. 09-165 27812
jari.sipilainen@nordea.fi

Suomen Hypoteekkiyhdistys / Jouni Lehtinen:

www.hypo.fi, jouni.lehtinen@hypo.fi, puh. 09-228 361

Taloyhtiölainan etuja ja haittoja:

- Taloyhtiölainassa on yksityislainaa edullisempi korkomarginaali
- Valtion korkotuki on 28 % korosta 15 v.
- Lainassa on yleensä sidottu korko, laina-aika ja lyhennysohjelma, mutta voi myös joustaa, viitekorko ja korkosuojaus myös mahdollisia.

Osakkaan oman lainan etuja ja haittoja:

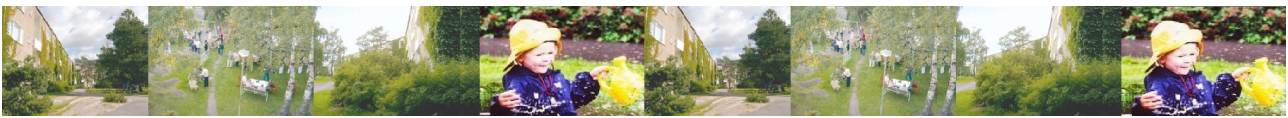
- Korkomarginaali on yksityisasiakkaalla hiukan korkeampi.
- Asuntolainan korot ovat vähennyskelpoisia verotuksessa (vähennys 28 % korosta jälkikäteen).
- Lainan maksuehdot voi sovittaa oman tilanteen mukaan, korkosuoja ja takaisinmaksuturva mahdollisia, muutokset neuvoteltavissa myöhemmin.
- Uudet vaihtoehdot kuten ns. käännteinen asuntolaina / käännteinen kauppa / joustoluotto / asuntojousto / kertalyhennyslaina yms. saattavat soveltua elämäntilanteeseen.
- Erilaiset pankkien ja finanssitalojen omat bonukset yms. tuovat lisäetua.

Esityksiä seurasi keskustelu, jota Mauno Siikamäki johti ja kertasi samalla rahoituksen vaihtoehtoja ja remontin kulkua.

- Kaikki em. kaavailut perustuvat hankesuunnitelmaan ja alustavaan kustannusarvioon.
- Lopulliset päätökset tehdään kesäkuun alkupuolella pidettävässä ylimääräisessä yhtiökokouksessa.
- Suunnitelmat valmistunevat esityskuntoon maaliskuun aikana ja isompi osakasinfo kaikista suunnitelmista on tarkoitus pitää huhtikuun puolivälissä.

Lopuksi Olavi Montin esitti lyhyen katsauksen yhtiön pitkän tähtäimen korjausohjelmasta, hankesuunnitelmasta ja tämän hetken suunnitteluvaiheesta:

- Varsinainen suunnitteluvaihe on edennyt loppusuoralle ja urakkakyselymateriaali on lähetetään maaliskuun puolivälissä. Tarjoukset pyydetään toukokuun alkuun.
- Mallikylpyhuoneet ovat rakenteilla ja valmistuvat samoihin aikoihin suunnitelmien kanssa. Seuraavat remonttikahvit ovat tutustuminen mallikylpyhuoneisiin ja niiden vaihtoehtoihin. Kutsut jaetaan tämän muistion ohessa.



Alustava suuruusluokka-arvio korjauskustannusten jakautumisesta eri huoneistoille:

As Oy Otsonkallio 9.1.2007 / om
Yhtiön erikokoiset osakehuoneistot ja osakemäärät

Huoneisto- tyyppi	kpl	Pinta-ala, htm2	Osake- lukumää- rä	€ -osuus / huoneisto
A-talo (raput A-G)				
3H+K	12 kpl	68,2	347	€ 42 530
	5 kpl	68,2	350	€ 42 898
	1 kpl	69,0	353	€ 43 266
	24 kpl	68,2	354	€ 43 388
	4 kpl	68,2	357	€ 43 756
	46 kpl			
B-talo (raput H-O)				
3H+KK	10 kpl	57,2	303	€ 37 137
	1 kpl	57,2	305	€ 37 383
	20 kpl	57,2	308	€ 37 750
	4 kpl	57,2	311	€ 38 118
	2 kpl	62,4	324	€ 39 711
	4 kpl	62,4	330	€ 40 447
	41 kpl			
Pistetalot (P-, R- ja S-raput)				
1H+KK	2 kpl	24,8	152	€ 18 630
	3 kpl	24,8	154	€ 18 875
	9 kpl	24,8	155	€ 18 998
	5 kpl	24,8	156	€ 19 120
2H+KK	3 kpl	46,0	255	€ 31 254
	6 kpl	46,0	256	€ 31 377
	3 kpl	46,0	257	€ 31 499
	3 kpl	46,0	259	€ 31 745
	7 kpl	46,0	260	€ 31 867
	19 kpl	46,0	261	€ 31 990
	60 kpl			
Koko talo yhteensä	147 kpl	8 090m2	42 467 osaketta	

Lisäksi yhtiön hallussa olevat huoneistot **4 kpl**.

Linjasaneerauksen ja muun remontin alustava kustannusarvio hankesuunnitelman mukaan (hintataso v. 2005)	yht.	€ 5 205 000
urakkasummat ovat luultavasti korkeampia, mikä selviää myöhemmin tarjousten ja urakkaneuvottelujen jälkeen	€/osake	€ 122,57
	€/m2	€ 643,39

Tämän tiedotteen jakelu:

- Taloyhtiössä asuvat asukkaat ja osakkaat
- Yhtiön ulkopuolella asuvat osakkaat