

Asuntosäätiön peruskorjaukset

12.5.2025 ASO Neuvottelukunta

Rain Köiv



Sisältö

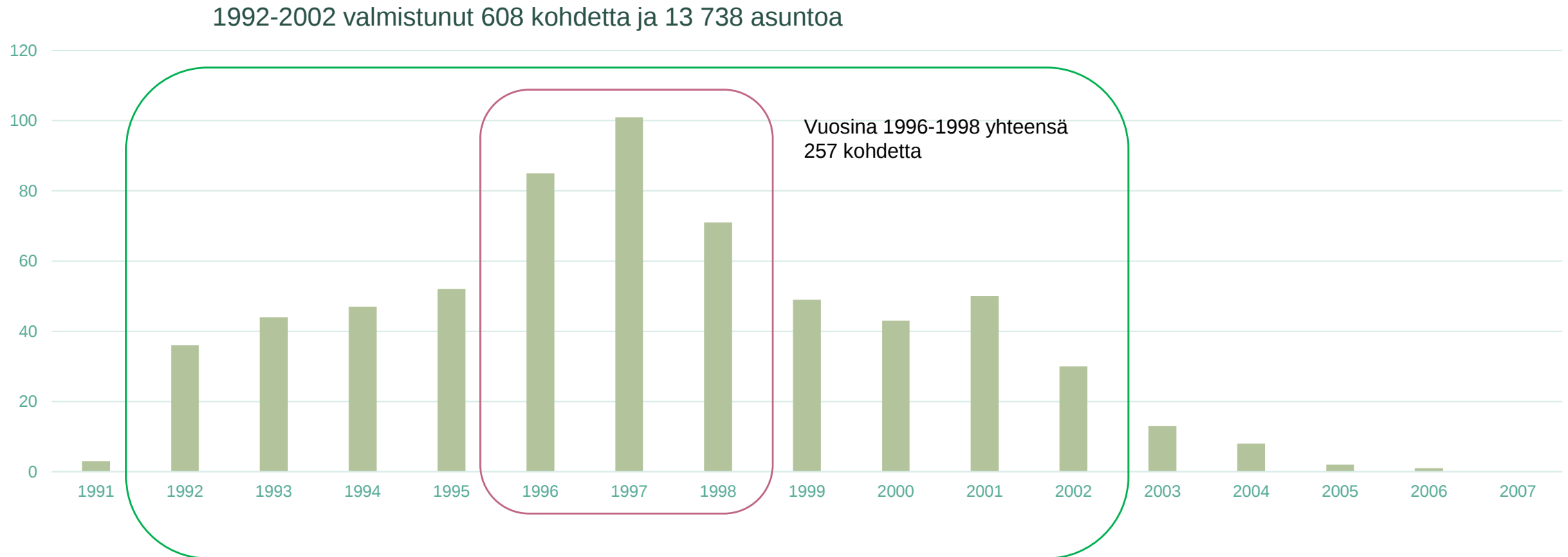
- Peruskorjaustarve
- Peruskorjaus ja rahoitusprosessi
- Peruskorjauksen tavoitesisältö
- Korjaussuunnittelu ja urakan kilpailutus
- Asukasinfo ja huoneistokierrokset
- Urakkavaihe
- Hyvitykset ja vaikutus asumiskuluihin



Peruskorjaustarve



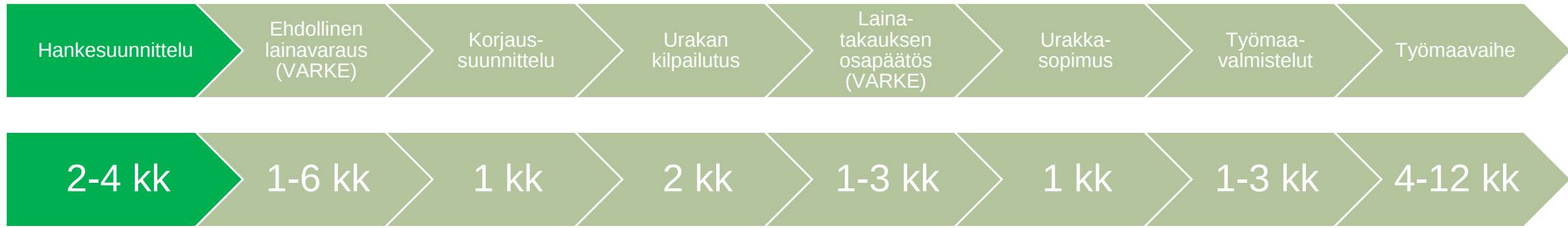
Asuntosäätiön vuosina 1991-2007 valmistuneet ASO-kohteet



Peruskorjaustarve

- Tyypillisen 90-luvun asuinkerrostalon asuinhuoneiston tekninen käyttöikä on keskimäärin noin 20-30 vuotta
 - Märkätilojen seinissä ei kunnollista vedeneristystä ja lattian vedeneristys toteutettu muovimatolla
 - Kiintokomerot, keittiökalusteet, lattiat, väliovet ja sähkötarvikkeet sekä kodinkoneet ikääntyneitä, kuluneita ja vika-alttiita
- Valtaosa kohteistamme on valmistunut vuosien 1992-2002 aikana ja siten suurelta osin joko jo täyttänyt 30 vuotta tai täyttämässä seuraavien 10 vuoden sisällä.
- Asuntosäätiön tavoitteena on peruskorjata 40-50 kohdetta vuosittain. Tähän menneessä peruskorjaus on tehty 121 kohteessamme.
- Pyrimme siihen, että huoneistot tulisivat peruskorjatuksi ennen kuin kohde täyttää 30 vuotta, sillä sen jälkeen asuinhuoneistojen käyttöikä on ylittynyt kaikilta osin
 - Erityisesti märkätilojen osalta tilanne on kriittinen, sillä käytännössä jo lähes kaikissa 25 vuotta ja sitä vanhemmissa kohteissamme joudutaan alkuperäinen kylpyhuone uusimaan aina muuton yhteydessä
- Lisäksi 30 vuotta vanha huoneisto on yleisilmeeltään ja varustukseltaan heikosti kaupaksi menevä ja pitkistä myyntiajoista aiheutuu merkittävästi tyhjäkäyttökustannuksia mm. saamattomien käyttövastikkeiden muodossa
 - Tämä taas tarkoittaa omalta osaltaan myös sitä, että entistä vähemmän huoneistoja osallistuu esimerkiksi perusvastikekustannusten maksamiseen

Peruskorjausprosessi ja eri vaiheiden kestot



Peruskorjaushankkeiden rahoitusrakenne

- Korkotukilainaa 95 %
 - Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus eli Varke hyväksyy lainan korkotukilainaksi. Korkotuen lisäksi lainaan sisältyy valtion takaus.
 - Laina kilpailutetaan ja otetaan edullisimman tarjouksen tehneestä rahalaitoksesta.
 - Tällä hetkellä rahoitusta saa pelkästään Kuntarahoituksesta
 - Laina-aika 30 vuotta
- Omia varoja 5 %

Perusparannushankkeiden rahoitusprosessi

Alustavaan suunnitelmaan ja kustannusarvioon perustuva lainavaraushakemus Varkeen

- Saadaan ehdollinen lainavarauspäätös
- Voidaan käynnistää detaljisuunnittelu ja urakan kilpailutus

Hakemus suunnitelmien ja hinnan hyväksymisestä Varkeen

- Saadaan ns. osapäätös
- Voidaan tehdä urakkasopimus ja lainan kilpailutus

Hakemus lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi Varkeen

- Saadaan varsinainen lainapäätös
- Lainan nostaminen urakan edistymiseen sidotuin maksuerin

Remontin päätyttyä loppuhintahakemus Varkeen

- Saadaan loppuhintapäätös
- Mahdollinen lisälainan nostaminen

Hankesuunnittelu

Määritetään peruskorjauksen sisältö



Peruskorjaukseen valittavat kohteet ja sisällön määrittäminen

- Pääsääntöisesti peruskorjauskohteet valitaan korjaustarpeen suuruuden perusteella
 - Keskinäisessä priorisoinnissa hyödynnetään korjaustarveindeksiä, mikä on määritetty jokaiselle kohteelle korjaustarvearviokierroksen perusteella
- Asuinhuoneistojen lisäksi peruskorjauksessa pyritään korjaamaan tai uusimaan myös muita rakennus- ja rakenneosia, joiden käyttöikä on lopussa tai on korjaustarvearvioinnin perusteella tarpeen
- Peruskorjauksen sisältöä määritettäessä huomioidaan, että Varke päättää kunkin peruskorjauksen osalta kohdekohtaisesti hyväksyttävät, kohtuulliset korjauskustannukset
 - Mikäli kohteen korjauskulut nousevat liian korkeaksi, joudutaan mahdollisesti karsimaan peruskorjauksen sisältöä, eikä kaikkea tarvittavaa pystytä korjaamaan peruskorjauksen yhteydessä.
- Vuosittain peruskorjauksen hankeputkeen valitaan noin 20-50 kohdetta, riippuen siitä, miten edellisvuosina hankkeiden peruskorjausprosessi on edennyt
 - Tavoitteena on siis 40-50 peruskorjausta vuosittain

Peruskorjauksen hankesuunnittelu ja asukkaiden kuuleminen

- Peruskorjaukseen valituissa kohteissa käynnistetään hankesuunnittelu, minkä yhteydessä määritetään tarkemmin tulevan peruskorjauksen sisältö
- Hankesuunnittelun alussa nimetään hankkeelle projektipäällikkö ja tilataan ulkopuolisen konsultin tekemä kuntoarvio korjauksen sisällön määrittämiseksi.
 - Mikäli hankesuunnittelun yhteydessä havaitaan tarvetta, teetetään rakenteille tarvittaessa myös tarkentavia kuntotutkimuksia korjausten laajuuden ja sisällön tarkemmaksi määrittämiseksi
- Kuntoarvion yhteydessä lähetetään asukkaille kysely, missä kartoitetaan heidän näkemystään huoneistonsa ja kohteensa korjaustarpeesta.
 - Kyselyn vastaukset toimitetaan kuntoarvion laatijalle lähtötiedoksi
- Ulkopuolisen kuntoarvion ja asukkailta saadun palautteen lisäksi hankesuunnittelussa huomioidaan oman teknisen henkilöstön tekemät havainnot ja tarpeet peruskorjauksen sisällön osalta
- Ennen alustavan lainavarauksen hakemista Varkesta, käydään hankkeen sisältö vielä läpi Asuntosäätiön henkilökunnan toimesta (sisältötyöryhmä) ja varmistetaan sisällön oikeellisuus ja tarpeenmukaisuus

Peruskorjauksen tavoitesisältö



Huoneistojen sisäpuoliset korjaukset

- Huoneistoissa on tavoitteena uusia tai korjata seuraavat:
 - Märkätilat kokonaisuudessaan (sisältäen myös uudet käyttövesiputket pinta-asennuksena)
 - Keittiöt kaapistot ja kodinkoneet
 - Hanat ja suihkusekoittajat uusitaan vedensäästömalleiksi
 - Keittiöihin asennetaan astianpesukoneet, mikäli ei vielä ole ollut ja mitoitus mahdollistaa
 - Liesituulettimet/-kuvut
 - Kuivien tilojen lattiat jalkalistoineen
 - Väliovet karmeineen
 - Eteisen kiintokomerot
 - Sähkökalusteet eli pistorasiat ja valokatkaisimet (kattorasiat uusitaan vain keittiöissä)
- **Hyväkuntoisia, uudehkoja pintoja ja kodinkoneita ei uusita!**
 - Uusimistarve määritetään huoneistokierroksella
- Työmaateknisistä syistä johtuen myöskään huonetilojen seinä- ja kattopintoja ei maalata

Koko kiinteistöön kohdistuvat korjaukset

Huoneistojen ulkopuolinen peruskorjauksen sisältö määrittyy aina kohteen korjaustarpeen perusteella

- Mikäli peruskorjausta ei voida kustannussyistä toteuttaa tarkoituksenmukaisessa laajuudessa, pyritään peruskorjaukseen sisällyttämään ainakin seuraavien rakenne- tai rakennusosien uusiminen tai korjaaminen, mikäli niissä on korjaustarvetta:
 - Vesikatto
 - LVIAS-järjestelmät ja -putket
 - Perustukset, alapohjat, salaojat yms.
 - Julkisivu, parvekkeet ja ikkunat
 - (Mahdollinen porrashuoneen maalaus)
- Näiden kriittisten rakenneosien korjaaminen saattaa edellyttää, että huoneistojen sisäpuolisista korjaustöistä karsitaan

Muu tavoitesisältö

Kiinteistön energiankulutusta ja turvallisuutta pyritään parantamaan seuraavin toimin

- Huoneistoihin asennetaan langattomat lämpötila-anturit ja lämmitysjärjestelmä kytketään älykkääseen lämmönsäätöjärjestelmään
- Ilmanvaihtojärjestelmä nuohotaan ja tasapainotetaan
- Lukitus uusitaan iLoq S5 –lukitusjärjestelmään
- Mahdollisuuksien mukaan asennetaan parvekelasitukset
- Valaistus uusitaan LED-valaistukseksi
- Pysäköintialueen lohkolämmitystolpat uusitaan sähkö- ja hybridautojen hitaan latauksen mahdollistavaan lataustolppaan

Saadaan alustava lainavaraus

Korjaussuunnittelu ja urakan kilpailutus

 asuntosäätiö



Korjaussuunnittelu ja asukastoimikunnan lausunto

- Saatuaamme Varkesta ehdollisen lainavarauksen, käynnistetään varsinainen korjaussuunnittelu.
- Korjaussuunnittelun tekee ulkopuolinen suunnittelukonsultti.
- Suunnittelun yhteydessä järjestetään kohteella suunnittelukierros/-katselmus, mihin ovat tervetulleita myös asukastoimikunnan jäsenet.
- Suunnitelmien valmistuttua kohteen asukastoimikunnalta pyydetään lausunto peruskorjauksen sisällöstä.
- Lausunto liitetään osapäätöshakemukseen.

Urakkakilpailu ja -hinta

- Jokaisesta peruskorjauksesta järjestetään urakkakilpailutus.
 - Urakkakilpailuun valitaan mahdollisimman iso määrä yrityksiä, joiden tiedetään toimivan laadukkaasti
- Kaikki peruskorjaukset toteutetaan kokonaishintaurakoina.
- Valmistuneiden peruskorjausten loppukustannukset ovat olleet keskimäärin noin 1150 €/asm².
 - Rivi- ja pientalot ovat keskimääräistä kalliimpia ja kerrostalot keskimäärin edullisempia.
- Urakkakilpailutuksen jälkeen haetaan Varkelta urakkahinnan hyväksyntää eli korkotukilainan osapäätöstä.

Kilpailutus ja urakoitsijan valinta

- Hankkeet kilpailutetaan Thinger -tarjouspyyntöpalvelussa.
 - Tarjouspyynnöt lähetetään palvelun kautta mahdollisimman monelle urakoitsijalle
 - Tarjouspyyntö lukitaan palautuspäivään saakka, eikä saatuja tarjouksia pysty näkemään ennen kilpailutuksen päättymistä.
 - Urakoitsijat jättävät kokonaishintatarjouksensa palvelun kautta.
- Projektipäällikkö valitsee yritykset, joiden kanssa käydään tarkemmat urakkaneuvottelut.
 - Arvioitavia kohtia tarjouksessa on hinta, urakka-aika, muutostöiden tuntihinnat sekä mahdollisesti aiemmat kokemukset Asuntosäätiön hankkeissa.
- Urakkaneuvottelun jälkeen valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous.
- Hävinneille urakoitsijoille lähetetään ”Kiitos ei” -kirje Thinger tarjouspyyntöpalvelun kautta. Saatteeksi ilmoitetaan saatujen tarjouksien lukumäärä, halvin ja kallein tarjoussumma, mutta ei yrityksien nimiä.
 - Tällöin urakan hävinnyt urakoitsija osaa sijoittaa oman tarjouksensa saatujen tarjouksien haarukkaan ja saa tietoa laskentansa tarkkuudesta.

Thinger vertailutaulukko

[illegible]

Saadaan osapäätös

Tehdään urakkasopimus ja peruskorjausurakka alkaa

 asuntosäätiö



Urakkasopimus ja asukasinfo

- Osapäätöksen saatuaamme, voidaan tehdä urakkasopimus edullisimman tarjouksen jättäneen urakoitsijan kanssa.
- Vähintään 2 kuukautta ennen peruskorjauksen alkua asukkaille järjestetään infotilaisuus tulevasta peruskorjauksesta. Infotilaisuudessa käydään perusteellisesti läpi tulevan peruskorjauksen käytännönasiat.
 - Asukasinfo järjestetään yleensä työpäivän jälkeen iltapäivällä etäyhteydellä, jotta mahdollisimman moni asukas pääsee osallistumaan
 - Asukasinfon tallenne ja esitysmateriaali tallennetaan asukasportaaliin (Kotikulma), minne avataan myös oma osio peruskorjauksen viestintää varten.

Asuntokatselmukset

- Melko pian infotilaisuuden jälkeen tekninen isännöitsijä tekee urakoitsijan kanssa huoneistokatselmuksen, missä kunkin huoneiston lopullinen peruskorjaussisältö varmistuu.
- Asuntokatselmuksessa kierretään kaikki huoneistot ja asukkailla on tietyin osin mahdollisuus ottaa kantaa oman huoneistonsa korjaussisältöön
 - Mikäli asukas ei ole kierroksen aikana paikalla, voi hän jättää kommenttinsa esimerkiksi paperilapulle kirjoitettuna keittiön pöydälle
- Asuntokatselmuksesta laaditaan muistio, joka lähetetään asukkaalle sähköpostitse.
 - Muistioon on kirjattu huoneistokohtainen korjaussisältö sekä mahdolliset asukkaan kommentit ja toiveet.



Asukkaiden valinnanmahdollisuudet materiaalien osalta

Pintamateriaalivaihtoehdot

- Keittiökokonaisuuksia 4 vaihtoehtoa
- Lattialaminaatteja 3 eri sävyä
- Märkätilan lattialaattoja 3 eri sävyä

Kodinkoneet

- Peruskorjauksisältöön kuuluu perustason valkoiset kodinkoneet, mutta asukkailla on mahdollisuus korottaa tasoa muutostyönä omakustanteisesti tai Asoetu-pisteillä.
 - Valittavana kaksi laatutasoa sekä ulkonäkönä valkoinen tai rosteripinta
- Isompiin huoneistoihin asennetaan kaksi kylmälaitetta, pienempi yksi
- Kaikki vanhat kalusteet ja kodinkoneet ovat Asuntosäätiön omaisuutta. Asukkaiden ei ole mahdollista ottaa niitä itselleen peruskorjauksen yhteydessä. Kodinkoneiden kierrätyksestä huolehtii kodinkonetoimittaja.

Asoetu-pisteiden hyödyntäminen

- Peruskorjauksessa Asoetu-pisteillä voi vaihtaa lattiamateriaalin laminaatista vinyyliin, maalauttaa koko huoneiston seinät ja katot tai korottaa kodinkoneiden tasoa.
- Pisteitä tulee olla tarpeeksi Asoedun lunastamiseen. Rahalla ei voi korvata puuttuvia pisteitä.

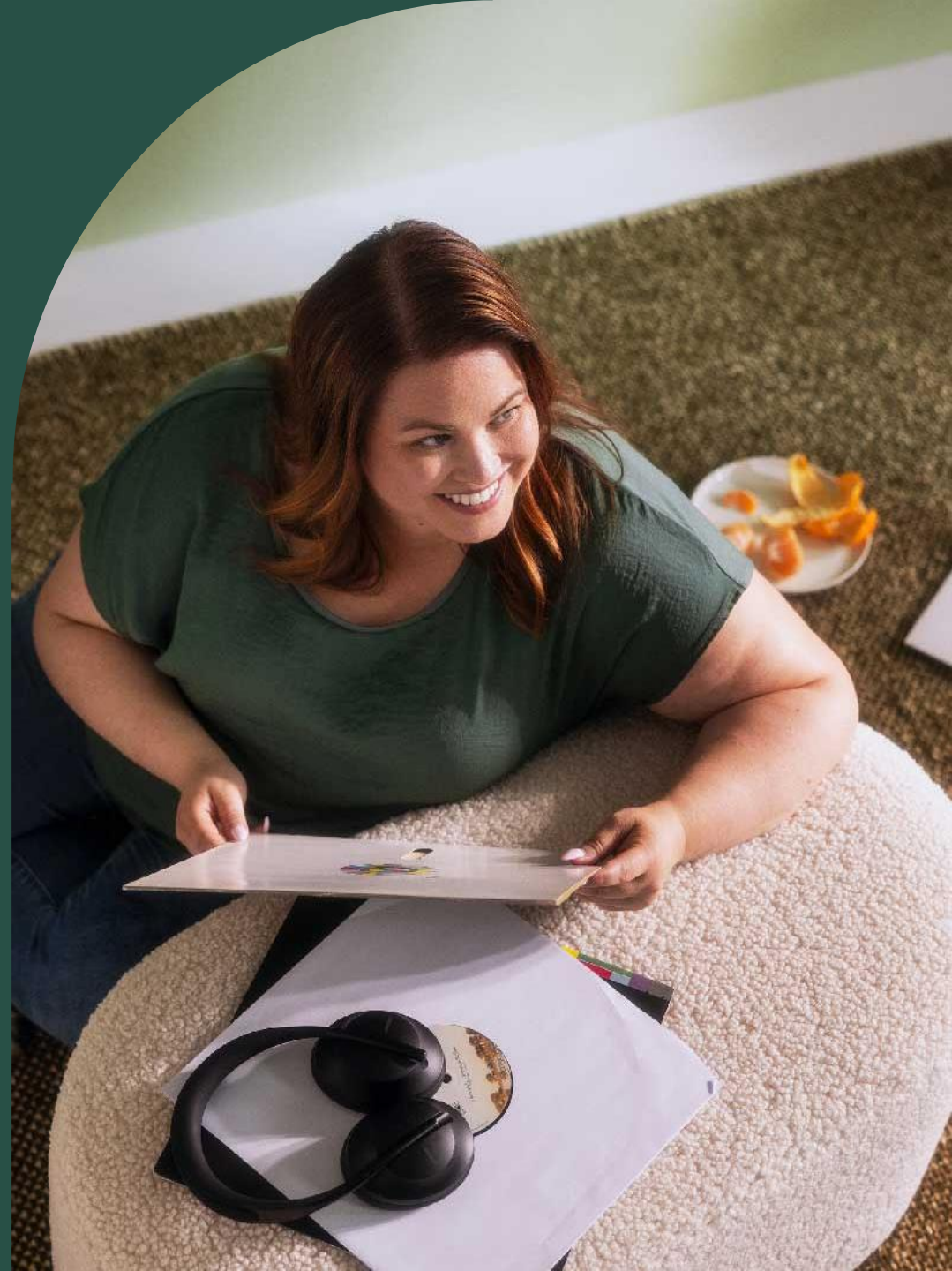
Muutostyöt peruskorjauksen yhteydessä

- Peruskorjauksen yhteydessä voi muutostyönä omakustanteisesti esim. maalauttaa koko asunnon seinät tai korottaa kodinkoneiden tasoa.
- Muutostöiden osalta ollaan suoraan yhteydessä urakoitsijaan, joka tekee asukkaalle tarjouksen muutostyöstä.
- Muutostyö laskutetaan suoraan asukkaalta.

Peruskorjausurakka käynnistyy

Korjauksen eteneminen ja vaikutus asumiseen

 asuntosäätiö



Asuminen peruskorjauksen aikana

- Aukkailla on oikeus asua kodeissaan peruskorjauksen ajan, mutta suosittelemme vahvasti sijaisasunnon hankkimista oman asunnon remontin ajalle, sillä remontista on merkittävästi haittaa päivittäiseen asumiseen
 - Kylpyhuone on poissa käytöstä ja keittiö on käytössä vain osan aikaa.
 - Remontista aiheutuu merkittävää meluhaittaa ei pelkästään oman, vaan myös muiden asuntojen ja yleisesti kiinteistöllä tehtävien töiden vuoksi
- Piha-alueelle tuodaan lämmitetyt suihku- ja WC-tilat niiden asukkaiden käyttöön, jotka eivät muuta sijaisasuntoon.
- Asuntosäätiö ei voi tarjota asukkaille sijaisasuntoja, sillä tyhjät asunnot ovat myynnissä myös remontin ajan.



Ennen remontin aloitusta

- Ennen töiden aloittamista urakoitsija laatii jokaisesta huoneistosta oman yksilöllisen aikataulun, jossa kerrotaan töiden etenemisjärjestys
- Urakoitsija on asukkaaseen yhteydessä noin kaksi viikkoa ennen töiden aloitusta ja sopii käynnin asukkaan luokse.
 - käynnille on varattu aikaa noin 15 minuuttia
 - käydään läpi asuntokohtainen aikataulu ja työnjohto vastaa mahdollisiin kysymyksiin remonttiin liittyen
 - käydään läpi töiden etenemisjärjestys sekä asukkaan vastuulla olevat tehtävät ja ajankohdat kyseisille tehtäville
- Muuttolaatikat (25 kpl) ja suojausmateriaalia tavaroiden pakkaamiseen on saatavilla urakoitsijan toimittamana noin kaksi viikkoa ennen oman asunnon remontin alkamista.
- Kiinteistön pihalle tuodaan jätelava, jonne asukkaat voivat halutessaan tuoda pois heitettävää tavaraa (ei elektroniikka-, sähkö- tai ongelmajätettä).

Asunnon sisäpuolisen remontin eteneminen

Asunnon remontin kesto on 15 arkipäivää eli noin 3 viikkoa.

- Työt ajoittuvat klo 7.00-18.00 välille. Melua aiheuttavat työt pyritään aloittamaan vasta klo 8.00 alkaen.
- Viikonloppuisin ja pyhäpäivisin ei työskennellä. Poikkeustapauksissa lauantaisin voidaan tarvittaessa tehdä hiljaisia töitä klo 9.00-16.00. Tästä tiedotetaan asukkaita etukäteen.
- Työt aloitetaan pesutilojen, keittiön sekä muiden kiintokalusteiden purkutöillä. Asukas tyhjentää tilat tavaroista ennen töiden aloitusta siirtämällä ne esim. olohuoneeseen.
 - Asukkaat pakkaavat ja siirtävät itse tavaransa etukäteen toimitetuissa muuttolaatikoissa
- Keittiön ja makuuhuoneiden töiden valmistuttua asukas siirtää tavarat olohuoneesta valmistuneisiin huoneisiin. Tällä tavoin olohuoneen ja muut asunnon viimeistelytyöt voidaan toteuttaa esteettä loppuun.
- Asunnon pesutilat ovat poissa käytöstä koko asuntokohtaisen remontin ajan eli 3 viikkoa.
- Keittiö on pois käytöstä noin 5 työpäivää. Tarvittaessa jääpakastinkaappi pidetään asukkaan käytössä koko remontin ajan.
- Mikäli asunnossa purkutöiden yhteydessä havaitaan esim. kosteutta märkätiloissa ja asuntoon joudutaan tekemään kuivatuksia, pidentyy remonttiaika kuivatuksen verran kyseisen asunnon osalta.
- Parveke- terassi- ja julkisivutyöt toteutetaan erikseen omassa aikataulussaan. Parvekkeet eivät ole remontissa samaan aikaan, kun asunnossa on remontti. Eli asukkaat voivat säilyttää ulkona säilyvää tavaraa remonttinsa aikana parvekkeella.
- Mikäli korjaustyöt edellyttävät, kaikki asuntoterassit puretaan. Jos asukas haluaa rakentaa oman puretun terassinsa takaisin, siitä tulee sopia urakoitsijan kanssa. Asukas vastaa itse terassin rakentamisesta takaisin.
- Asunnon päiväkohtaiset remonttiaikataulut saattavat vaihdella hieman asuntotyypin ja remonttilaajuuden mukaan.
- Urakoitsija tiedottaa asukkaita kunkin asunnon käytännön toteutuksesta tarkemmin ennen remontin alkua sekä sen edetessä.

Liikuntarajoitteet ja avainturvallisuus

- Työmaa-alueen suunnittelussa huomioidaan, että reitit ovat kaikille mahdollisia sekä turvallisia kulkea. Liikuntarajoitteista tulee ilmoittaa työnjohtolle ennen remontin alkamista, jotta se voidaan huomioida aluesuunnittelussa.
- Pelastusreitit ovat aina pelastusviranomaisten käytettävissä.
- Asunnon ovet pidetään lukittuina aina, kun asunnossa ei työskennellä. Käytössä on yleisavain, joten asukkaiden ei tarvitse luopua omista avaimista.



Peruskorjauksen viestintää

- Tiedotamme asukkaita kirjetiedotteella mahdollisesta peruskorjauksesta siinä vaiheessa, kun aloitamme hankesuunnittelun
 - Tyypillisesti tämä on noin 1,5 vuotta ennen varsinaisen urakan alkua.
- Väliaikatietoja hankkeen etenemisestä tiedotetaan säännöllisesti asukasportaalin kautta (Kotikulma)
- Vähintään puoli vuotta ennen varsinaisen peruskorjausurakan alkua asukkaita tiedotetaan tulevasta peruskorjauksesta
 - Tiedotamme koko peruskorjausurakan alkupäivän, jolloin yksittäisen huoneiston osalta peruskorjaus saattaa alkaa vasta myöhemmin kuin 6 kuukauden kuluttua.
- Muilta osin viestimme pääsääntöisesti sähköisissä viestintäkanavissa (Kotikulma)
- Hankeprosessin aikana viestinnästä vastaa Asuntosäätiö
- Urakanaikaisesta viestinnästä vastaa urakoitsija
 - työmaalla on viikkotiedotuskäytäntö; joka viikon perjantaina urakoitsija laatii tiedotteen, jossa kerrotaan mitä työmaalla on tapahtunut kuluneella viikolla ja mitä töitä toteutetaan seuraavalla viikolla
 - viikkotiedote tallennetaan sähköiseen viestintäkanavaan (Kotikulma).
- Asukastoimikunnan puheenjohtaja kutsutaan mukaan työmaakokouksiin, jolloin asukastoimikunnalla on sama tieto peruskorjauksen tilanteesta kuin esimerkiksi hallinnollisella isännöitsijällä

Asumisneuvoja avuksi

- Mikäli asukas on esim. ikäihminen tai muusta syystä tarvitsee apua joko pakkaamisen tai väistöasumisen etsinnässä, on hänellä mahdollisuus asumisneuvoja palveluihin
- Asumisneuvojamme kanssa voi tarvittaessa yhdessä miettiä sopivia vaihtoehtoja mahdollisimman sujuvaan asumiseen remontin ajaksi.
- Tarvittaessa asumisneuvoja ohjaa asukkaan esim. kunnallisten palveluiden piiriin.



Hyvitykset



Hyvitykset peruskorjauksen ajalta

Hyvitämme asukkaille pääsääntöisesti yhden kuukauden vastikkeen peruskorjauksen ajalta.

- Hyvitys on aina 100 %, mikäli huoneistossa uusitaan kylpyhuone
- Mikäli huoneistossa uusitaan esimerkiksi vain lattiat tai keittiö, on hyvitys kummankin osalta noin 1/3 täydestä hyvityksestä.
- Hyvitys tehdään käyttövastikkeeseen, joten mahdolliset käyttökorvaukset (autopaikka, saunavuoro, jne.) maksetaan normaalisti.
- Asukkaat saavat hyvityksen sinä kuukautena, kun heidän huoneistonsa peruskorjaus on pääsääntöisesti käynnissä.
- Huoneiston ulkopuolisia töitä ei hyvitetä erikseen, vaan ne sisältyvät kuukausihyvitykseen.
- Urakoitsijan huoneistossa käyttämä sähkö sisältyy niin ikään kuukausihyvitykseen.
 - Mikäli huoneistoissa havaitaan kosteutta, käyttää urakoitsija asunnon sähköä kuivaustöihin. Sähkö korvataan asukkaalle erikseen peruskorjauksen jälkeen.
- Lähetämme kaikille asukkaille erillisen ilmoituksen kunkin huoneiston hyvityksen määrästä ja ajankohdasta.
- Lisäksi mahdollisen hissien uusimistöistä hyvitetään asukkaille 10 % siltä ajalta, kun hissi ei ole käytettävissä (2. kerroksesta ylöspäin)

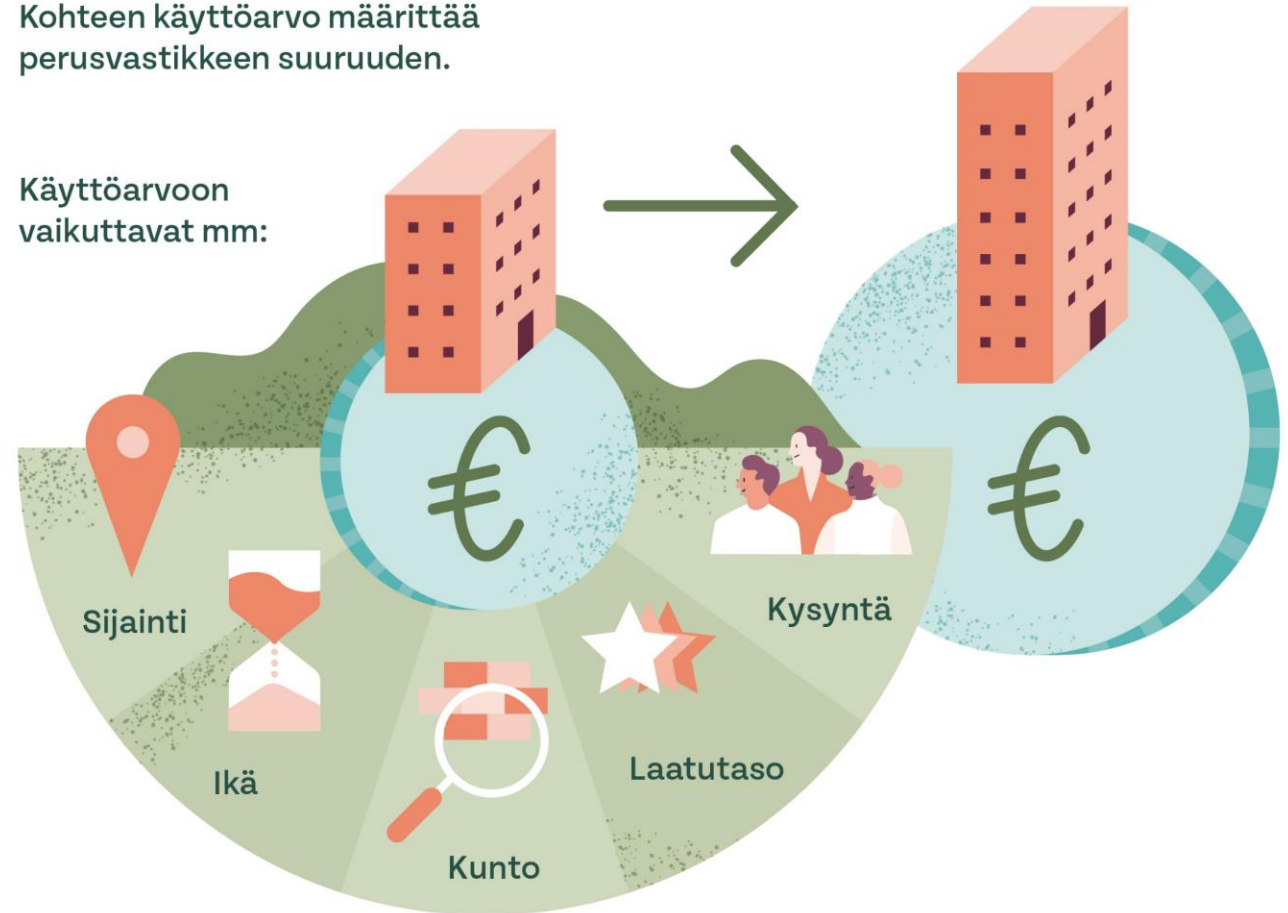
Peruskorjauksen vaikutukset asumiskustannuksiin

- Peruskorjauksen kustannukset jakautuvat kaikkien noin 17 000 asunnon kesken.
- Kohteelle määritellään käyttöarvo suhteessa tasausryhmän muihin taloihin.
- Käyttöarvoon vaikuttavat mm. sijainti, ikä, kunto ja laatutaso.
- Peruskorjauksen jälkeen kohteen kunto ja laatutaso nousevat, joten kohteen osuus perusvastikepotista nousee sen myötä
- Perusvastikkeen nousu on ollut tyypillisesti noin 0,30-1,00 € / jm² (kk).

Käyttöarvo

Kohteen käyttöarvo määrittää perusvastikkeen suuruuden.

Käyttöarvoon vaikuttavat mm:



Perusvastike

Kohteelle määritellään käyttöarvo suhteessa tasausryhmän muihin taloihin.

Onnella
on osoite.

