

Asunnon ostajalle tai omistajalle

As Oy T xxxxxxxx

Oulu

rak. 1982 · huoneistoala 951 m² · 15 huoneistoa

Myytävä huoneisto: A 5 · 3h+k+s · 78 m² (isännöitsijäntodistuksen mukaan)

KORJAUS



HOITO



TALOUS (BETA)



Talon Talometri 1927 €/m² · josta myöhässä 630 €/m²

Varautumistarve **8,8 €/m²/kk** — 20 vuoden korjaustarve tasattuna

Myytävän huoneiston (78 m²) osuus myöhässä olevista ≈ **49 140 €**

TALOMETRI-RAPORTTI · ASUNNON OSTAJALLE TAI OMISTAJALLE

As Oy T xxxxxxxx

Oulu · rak. 1982 · huoneistoala 951 m² · 15 huoneistoaMyytävä huoneisto: A 5 · 3h+k+s · 78 m² (isännöitsijäntodistuksen mukaan)

22.8.2026 · menetelmä v2.2 · isännöitsijäntodistus 30.3.2026 + toimintakertomus ja tilinpäätös 2025 + kohde-esite 23.7.2026 + kunnossapitotarveselvitys + kuntotutkimus + talousarvio



KORJAUS



Erittäin suuri kertymä

Talon Talometri 1927 €/m² · luokkaraja E ≥1750

HOITO



Hyvin hoidettu

77/100 pistettä · miten taloa on hoidettu



TALOUS (BETA)



Kohtalainen talous

70/100 pistettä · talousluvut tilikaudelta 2025

KORJAUS — RAKENNUSOSIEN ELINKAARIKERTYMÄ

1927 €/m²

josta myöhässä olevia korjauksia

630 €/m² (599 130 €)

Talon Talometri kertoo, kuinka suuri osuus talon rakennusosien elinkaaresta on kulutettu, euroina huoneistoneliötä kohden. Se sisältää myöhässä olevat korjaukset täysimääräisinä ja tulevien remonttien tähän mennessä kertyneen osuuden. Uudehkon talon kertymä on alle 500 €/m²; täysin korjaamattoman vanhan talon noin 1 800 €/m². Kertymä ei ole lasku — myöhässä-rivi kertoo, mikä on.

Näin käytät lukua: lisää velattomaan neliöhintaan ensin myöhässä olevat korjaukset ja sitten koko kertymä, kun vertaillet kohteita — näin eri kuntoiset talot ovat vertailukelpoisia. Myytävän 78 m² huoneiston laskennallinen osuus myöhässä olevista on noin **49 140 €** (koko kertymästä 150 306 €).

Päätetyt hankkeet: 850 € (2026) — myytävän 78 m² huoneiston osuus ≈ **70 €** (jyvitys huoneistoalan suhteessa). Päätettyjen hankkeiden toteutusvuosiin ajoittuu ennusteessa lisäksi muita korjauksia 38 040 € (ks. sivu 4).

VARAUTUMISTARVE — TULEVAT KORJAUKSET

8,8 €/m²/kk — 20 vuoden korjaustarve tasattuna, ilman korkoja

Mitä tämä tarkoittaa ostajalle

As Oy T xxxxxxx on vuonna 1982 valmistunut betonielementtinen kerrostalo Oulussa; talossa on 15 asuinhuoneistoa ja kerhohuoneisto, ei hissiä, ja lämmitys on kaukolämpö koneellisella poistoilmanvaihdoilla. Dokumentoidut suuremmat korjaukset ovat vesikaton uusinta 2000, lämmönvaihtimen uusiminen 2014 ja porrashuoneiden maalaus 2020, minkä lisäksi taloa on hoidettu useilla pienemmillä huolto- ja laitetöillä. Talon vesi- ja viemärijärjestelmä, sähköjärjestelmät, ikkunat, julkisivu, parvekkeet, ilmanvaihto ja salaojat ovat toimitettujen dokumenttien mukaan alkuperäisiä, joten talotekniikan ja julkisivujen elinkaari-ikä on jo pitkällä. Yhtiön oma kunnossapitotarveselvitys ohjaa lähivuodet kuntotutkimuksiin (julkisivut, parvekkeet, vesikatto) ja ilmanvaihtokoneen uusintaan, ja päätetyt toimenpiteet ovat toistaiseksi tarkastusluonteisia.

Jyvitys huoneistoalan suhteessa — todellinen jako määräytyy yhtiöjärjestyksen ja rahoitusratkaisujen mukaan. Erittely myöhdässä olevista korjauksista jäljempänä tässä raportissa.

Myöhässä olevat korjaukset

Rakennusosat, joiden laskennallinen käyttöikä on ylittynyt — nämä sisältyvät kertymään täysimääräisinä. Kustannukset ovat oletusarvotaulukon v1.1 mukaisia nykyhintoja.

TOIMENPIDE	KÄYTTÖIKÄ	KUSTANNUSARVIO	€/M ²
Julkisivut (oletus: alkuperäinen 1982)	ylittynyt 2022	380 400 €	400
Parvekkeet	ylittynyt 2012	142 650 €	150
Piha ja aluerakenteet (oletus: alkuperäinen 1982)	ylittynyt 2012	38 040 €	40
Ilmanvaihto (oletus: alkuperäinen 1982)	ylittynyt 2004	38 040 €	40
Myöhässä yhteensä		599 130 €	630

Kertymän erittely

Talon Talometri 1927 €/m² muodostuu komponenteittain: nollakohta on rakennus- tai viimeisin uusimisvuosi ja kuluma siitä tähän mennessä kertynyt osuus laskennallisesta käyttöiästä.

KOMPONENTTI	NOLLAKOHTA	KULUMA	€/M ²
Putkistot (oletus: alkuperäinen)	1982	88 %	783
Julkisivut (oletus: alkuperäinen)	1982	100 %	400
Parvekkeet	1982	100 %	150
Ikkunat (oletus: alkuperäinen)	1982	88 %	132
Sähköt (oletus: alkuperäinen)	1982	88 %	132
Lämmitysverkosto (oletus: alkuperäinen)	1982	88 %	106
Vesikatto	2000	93 %	65
Salaojat (oletus: alkuperäinen)	1982	98 %	59
Piha (oletus: alkuperäinen)	1982	100 %	40
IV (oletus: alkuperäinen)	1982	100 %	40
Lämmitys	2014	60 %	15
Yleiset tilat	2020	24 %	6
Talon Talometri yhteensä			1 927

Rivit on pyöristetty erikseen, joten niiden summa voi poiketa kokonaisluvusta 1–2 €/m².

HUONEISTOKOHTAINEN OSUUS

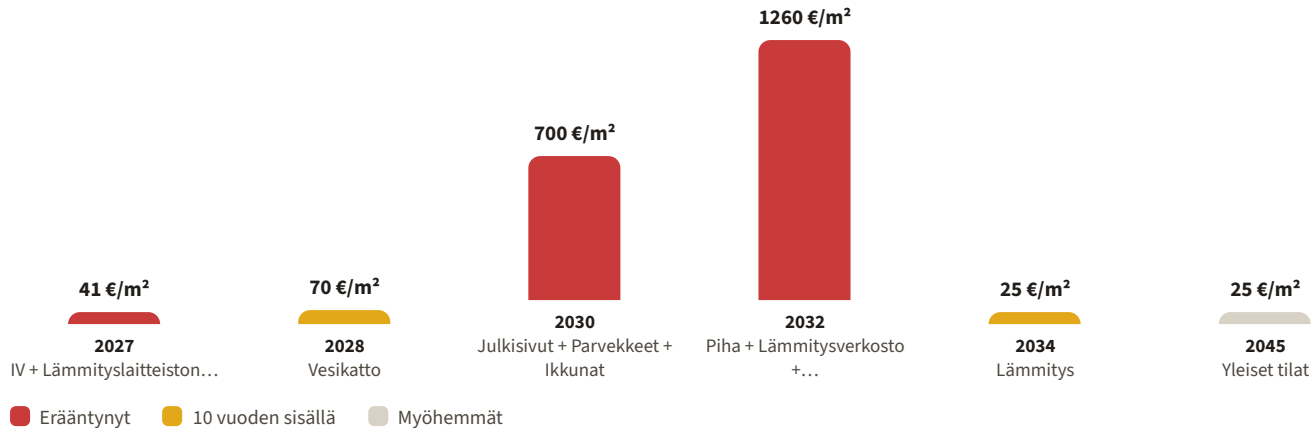
≈ 49 140 € myöhässä olevista korjauksista huoneistossa A 5 (78 m², isännöitsijäntodistuksen mukaan) · koko kertymästä ≈ **150 306 €**

Vertailuhintaporras (myynti-ilmoituksen hinnalla): pyyntihinta 69 000 € (885 €/m²) → + myöhässä olevat 630 €/m² ≈ **1 515 €/m²** → + koko kertymä 1927 €/m² ≈ **2 812 €/m²** (kertymä sisältää myöhässä olevat — käytä samaa porrasta kaikissa vertailtavissa kohteissa)

Todellinen jako määräytyy yhtiöjärjestyksen ja rahoitusratkaisujen mukaan. Laskenta: €/m²-luvut × huoneistoala, jyvitys huoneistoalan suhteessa.

Korjausennuste 2026–2046

Tulevien korjausten ajoitus ja suuruusluokka laskennallisin käyttöi'n ja oletusarvoin. 2,02 M€ yhteensä 20 vuodessa (2 121 €/m² · nykyyhinnoin).



Täydety toimenpidenimet: **2027** IV + Lämmityslaitteiston kuntokatselmus + Vesikaton kuntotarkastus · **2032** Piha + Lämmitysverkosto + Putkistot + Sähköt + Salaojat.

Kunnossapitosuunnitelmassa lisäksi ilman kustannusarviota: Julkisivujen kuntotutkimus (2027) · Parvekkeiden kuntotutkimus (2027) · Sähköjärjestelmien latauskartoitus ja autopaikkojen lämmityskoteloiden uusiminen (2027) · Ilmanvaihtokoneen uusiminen (2028) · Ikkunoiden ja ovien vesipellitusten tiivistys (2028) · Julkisivun elementtisaumojen korjaus tai uusiminen (2030) · Parvekkeiden kunnostus (2030) · Lämmityksen tasapainotus ja säätö (2030) · Vesikaton kunnostus (2030).

VARAUTUMISTARVE

8,8 €/m²/kk

20 vuoden korjaustarve tasattuna, ilman korkoja. Lisäksi jatkuva pienkunnossapito tyypillisesti 0,5–1 €/m²/kk.

HOITO B · 77/100

Taloe on hoidettu tasaisesti ja pienin askelin: vesikatto uusittiin 2000, lämmönvaihdin 2014, porrashuoneet maalattiin 2020, ilmanvaihtokanavat nuohottiin ja lämmitysverkosto on tasapainotettu sekä säätöventtiilit uusittu, minkä lisäksi yhtiö teettää kuntotutkimuksia ja pitää kunnossapitotarveselvitystä ajan tasalla. Toisaalta talotekniikan ja julkisivun varsinaiset peruskorjaukset ovat vielä tekemättä eikä yhtiöllä ole käytössä huoltokirjaa tai yhtiökokouksen vahvistamaa strategiaa.

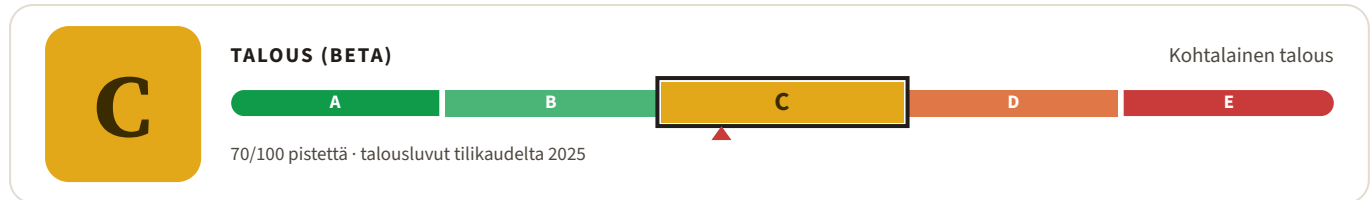
Huomiot

- Julkisivujen peruskorjaus on ajankohtainen — betonivauriot etenevät korjaamattomina ja nostavat kustannuksia.
- Parvekkeet: huoltomerkintä 1999 ei nollaa ikää — perusteellisen korjauksen vuosi puuttuu, ikä laskettu rakennusvuodesta.
- Vesikatto eräntynyt arviolta 2028 — huomioi tulevissa vastikkeissa ja PTS:ssä.
- Salaojat ja perusmuurin vedeneristys eräntynyt arviolta 2027 — huomioi tulevissa vastikkeissa ja PTS:ssä.
- Pyydä kuntoarvio/PTS ja mahdolliset hankesuunnitelmat: päätetyt ja suunnitellut remontit ohittavat laskennalliset oletukset.
- Selvitä, miten tulevat hankkeet rahoitetaan (vastike- ja lainaosuusvaikutus).

Talous

BETA

Talous-osio kertoo, miten yhtiön talous on hoidettu: maksuvalmius, vastiketalouden tasapaino, velkarakenne, varautuminen tuleviin korjauksiin ja talousraportoinnin laatu — yhtiön omista talousasiakirjoista laskettuna.



Osa-alueet

C	Maksuvalmius ja puskurit	Kassa 11 568,27 € vastaa 2,45 kuukauden hoitovastikekertymää; arvosanaa laskettu yhdellä (limiittiä käytetty ja kassa supistui 32 % tilikaudessa).
C	Vastiketalouden tasapaino	Oikaistu hoitojäämä -2 561,90 € on alijäämäinen 3,8 % hoitotuotoista; kumulatiivinen jäämä 8 565,41 €.
B	Velkarakenne ja lainanhoito	Hoitovastikelainaa 24 €/m².
—	Varautuminen tuleviin korjauksiin	ei laskettavissa — kunnossapitotarveselvityksen toimenpiteillä ei ole kustannusarvioita
B	Talousraportoinnin laatu	Hallinnon tarkistuslistasta täyttyy 4/5 — puutteet: ei kunnossapitosuunnitelmaa eikä huoltokirjaa käytössä.

Huomiot

- Limittilainaa on käytetty tilikaudella (korkokuluja maksettu), mutta käytössä oleva saldo ei selviä aineistosta.
- Kunnossapitotarveselvityksessä on toimenpiteitä ilman kustannusarvioita — varautumista ei voitu suhteuttaa, ja aukko on itsessään huomio.
- Yhtiön oma arvio: Yhtiön hoitovastikekertymää vastaava kassa on noin 1,8 kuukauden tasolla, kun tavoitteena pidetään 2–3 kuukautta (toimintakertomus 2025, Rahoitusasema)
- Yhtiöllä ei ole käytössä huoltokirjaa eikä yhtiökokouksen vahvistamaa taloyhtiöstrategiaa (toimintakertomus 2025, Taloyhtiön ylläpito ja huolto sekä Arvio tulevasta)
- Jätekatoksen valaistuksessa todettiin loppuvuodesta 2025 maakaapelivika, joka on tarkoitus korjata kesällä 2026 (toimintakertomus 2025, Olennaiset tapahtumat)
- Hoitovastike nousee 1.7.2026 alkaen 0,54 → 0,56 €/osake/kk vuoden 2026 talousarvion mukaan (kohde-esite 23.7.2026, s. 2)
- Erityispiirre: Vuokratontti päättyy 31.12.2040.
- Erityispiirre: Hallinnanjakosopimus kolmen asunto-osakeyhtiön kesken (allekirjoitettu 13.6.2019, voimassa 31.6.2069 (näin dokumentissa)).
- Erityispiirre: Yhtiön omistuksessa oleva vuokrattu huoneisto (as. 8).

Laskennallinen arvio yhtiön talousasiakirjoista — ei luottoluokitus. Talousluvut tilikaudelta 2025. Talous-osio on beta-vaiheessa, ja luokitus tarkentuu palautteen myötä.

Menetelmä ja lähteet

Talometri on laskennallinen palvelu. Arvio perustuu rakennusosien tyypillisiin teknisiin käyttöikiin (RT-ohjekorttien tasoiset oletukset) ja tilasto-/barometritason yksikkökustannuksiin. Laskenta on toistettava: sama mittari kaikille taloille. Palvelulla ei ole sidoksia urakoitsijoihin eikä välittäjiin.

Luokkarajat (talon Talometri, €/m²)

A <500 · B 500–1050 · C 1050–1350 · D 1350–1750 · E ≥1750 €/m²

Raportissa käytetyt oletusarvot (ote, v1.1)

TOIMENPIDE	YKSIKKÖHINTA	LÄHDELUOKKA
Vesi- ja viemärijärjestelmä (perinteinen putkiremontti, sis. märkätilat)	890 €/m²	A
Sähkö- ja tietojärjestelmät (nousut + keskukset)	150 €/m²	B
Julkisivut — betonielementti	400 €/m²	B
Parvekkeet (korjaus/uusinta)	150 €/m²	B
Ikkunat ja ulko-ovet	150 €/m²	B
Vesikatto — bitumikermi	70 €/m²	B
Salaojat ja perusmuurin vedeneristys	60 €/m²	B
Piha ja aluerakenteet	40 €/m²	C
Yleiset tilat (pintaremontit)	25 €/m²	B
Lämmitys — kaukolämmön lämmönjakokeskus	25 €/m²	B
Ilmanvaihto — poisto	40 €/m²	C
Lämmitysverkosto (patterit, linjat)	120 €/m²	C

Lähdeluokat: A = julkinen tilasto/barometri tai kuntajulkaisu · B = julkisten alan artikkelien haarukka, josta pistearvo valittu · C = Talometrin oma julkaistava oletus.
Yksikköhinnat perustuvat taloyhtiöiden toteutuneisiin kokonaiskustannuksiin, joissa arvonlisävero on mukana. Taulukon yksikköhinnat ovat perushintoja; laskennassa ne kerrotaan sijainnin kustannustasokertoimella (pääkaupunkiseutu ×1,12 · suuret kaupungit ×1,00 · muu maa ×0,93). Tässä raportissa: suuret kaupungit ×1,00.

Menetelmä ja lähteet (jatkuu)

Keskeiset tulkinnot

- Vesikatto uusittu 2000 — 2000 Rakennuksen vesikatto uusittu
- Lämmitys uusittu 2014 — 2014 Lämmönvaihtimen uusiminen
- Yleiset tilat uusittu 2020 — 2020 Porrashuoneiden huoltomaalaus

Rajaukset

- Lähtötiedot: 4/12 korjausvuotta syötetty — puuttuvat oletettu alkuperäisiksi. Arvion tarkkuus: kohtalainen. Kuntoarvion tai PTS:n tiedoilla arvio tarkentuu.
- Rakennus on valmistunut ennen vuotta 1994: rakenteissa voi olla asbestia tai muita haitta-aineita. Ennen purku- tai korjaustöitä on tehtävä lakisääteinen asbesti- ja haitta-ainekartoitus, jonka kustannukset eivät sisälly tämän raportin lukuihin.
- Hormien ja piippujen kunto ei sisälly laskentaan — kuntotutkimuskohde vesikatto- tai julkisivuhankkeen yhteydessä.
- Kunnossapitotarveselvityksen tai PTS:n voi toimittaa maksutta osoitteessa talometri.fi/paivita-raporttisi — raportti ajetaan uudelleen täydennetyillä tiedoilla.
- Isännöitsijäntodistus on 5 kk vanha — korjaushistoria ja päätetyt hankkeet on syytä varmistaa tuoreesta versiosta.
- Luokka E (erittäin suuri kertymä): suosittelemme kohteessa tehtävää kuntoarviota tai -tutkimusta ennen ostopäätöstä — laskennallinen arvio ei korvaa sitä.
- Raportti on laadittu tilaajalle käyttöehtojen mukaisesti, ja palvelun vastuu määräytyy käyttöehtojen mukaan. Raportti ei ole tarkoitettu muiden kuin tilaajan päätöksenteon perustaksi, eikä palvelu vastaa sen käytöstä kolmannen osapuolen toimesta.

Dokumenttihuomiot

- Tilauksessa ilmoitettu osoiteasu poikkeaa kirjoitusasultaan dokumenttien osoitteesta — tulkittu samaksi kohteeksi.
- Isännöitsijäntodistus viittaa liitteinä olevaan hallituksen kunnossapitoselvitykseen ja yhtiökokouspöytäkirjaan, mutta kumpaakaan ei ollut aineistossa, joten korjaustarve- ja päätöstiedot on poimittu kohde-esitteen tiivistelmästä.
- Isännöitsijäntodistuksen kohta yhtiökokouksen hyväksymästä kunnossapitosuunnitelmasta on rastittamatta ja kuntoarviokohta tyhjä, vaikka toimintakertomus kertoo hallituksen laatimasta kunnossapitotarveselvityksestä.
- Isännöitsijäntodistuksen korjaushistoria-, kulutus- ja lainakentät on korvattu viittauksilla tilinpäätökseen, joten korjaushistoria perustuu toimintakertomukseen 2025.
- Putkistosta, sähköjärjestelmistä, ikkunoista, julkisivusta ja salaojista ei ole yhtään korjausmerkintää, joten ne on oletettu alkuperäisiksi — mahdollinen dokumentoimaton korjaus kannattaa varmistaa yhtiöltä.