

Utjämningsmodell enligt bruksvärde

Objekt som beviljats arava- och räntestödslån

Anvisning 3.9.2015

INNEHÅLL

1. UTJÄMNING ENLIGT BRUKSVÄRDE	3
2. ALLMÄN UTJÄMNINGSMODELL	4
3. ANVÄNDNINGEN AV MODELLEN	5
- SNABBANVISNING	6
- INSTÄLLNINGAR	7
- Grunduppgifter om områdena	9
- Grunduppgifter om utjämningsgruppen	10
- Objektens lägen	11
- Objektens tekniska ålder	12
- Objektens kvalitets- och utrustningsnivå	13
- Utvärdering och bedömning av utjämnningen	14
- Sammandrag, rapportering av utjämningssumman och grunderna	15

1. UTJÄMNING ENLIGT BRUKSVÄRDE

UTGÅNGSPUNKTER

Hyrorna för hyreshus och hyresbostäder som tillhör en och samma ägare och som beviljats lån enligt aravalagen eller den nya räntestödslagen kan utjämnas¹

Endast utgifter som invånaren inte med sin verksamhet kan inverka på kan utjämnas i bostadsobjektet.²

DEFINITIONER: BRUKSVÄRDE

Med objektets bruksvärde avses dess värde i hyresanvändning i förhållande till andra hus i samma utjämningsgrupp. Storleken på bruksvärdet påverkas av bland annat läget, åldern, skicket samt utrustnings- och kvalitetsnivån. Bruksvärdet kan ändras t.ex. genom en renovering som höjer kvalitetsnivån.

Utjämningsmodell enligt bruksvärde

Samfunden kan om de så önskar använda den utjämningsmodell som ARA utarbetat för grunderna och summorna för en utjämnning baserad på bruksarbetet då de utreder hyror/bestämmer bruksvederlag ELLER bearbeta modellen så att den passar de egna behoven.

MÅLEN MED MODELLEN

Modellen lämpar sig för alla samfund.

Modellen flexar enligt förändringar i fastighetsstammen, till exempel en ökning eller en minskning av objekt samt grundrenoveringar och -förbättringar.

MODELLENS GRUNDPRINCIPER

- ✓ objektiva, transparenta och förståeliga principer för att definiera utjämnningen av kostnaderna
- ✓ möjligheten att välja de grunder för utjämnningen som lämpar sig för samfundet samt att definiera grundernas tyngdvärden

BEAKTANDE AV INVÅNARNA DÅ MODELLEN TAS I BRUK

Då den nya utjämningsmodellen tas i bruk bör man beakta invånarnas möjlighet att delta i beredningen av ärendet enligt samförvaltningslagen³.

¹ Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån 29.6.2001/604 (13 §) och aravabegränsningslagen 17.12.1993/1190 (7 §)

² Lagen om bostadsrättsbostäder 16.7.1990/650 (16 a §)

³ Lagen om samförvaltning i hyreshus 16.7.1990/649

2. ALLMÄN UTJÄMNINGSMODELL

PROCESSEN FÖR ATT DEFINIERA UTJÄMNINGEN

Med hjälp av utjämningsmodellen kan man rapportera grunderna för utjämnigen av utgifterna för hela utjämningsgruppen eller för ett enskilt objekt samt utjämningssumman för varje objekt. Modellen berättar dock inte vilken inverkan utjämningsens summa har på hyran/bruksvederlaget i ett enskilt hus eftersom objektets verkliga uppskattade utgifter mot vilka objektens andel av de utjämnade utgifterna jämförs inte anges i modellen.

Att definiera grunderna för utjämnigen och utjämningsens summa för objekten i utjämningsgruppen kräver första gången mer arbete än som krävs för att uppdatera uppgifterna följande år.

Enkelt sagt så gäller årsuppdateringen endast de totala utgifterna som utjämnas för utjämningsgruppen.

Fastigheterna som en gång matats in uppdateras endast då man lägger till eller tar bort objekt från utjämningsgruppen, om objektens tekniska ålder eller kvalitets- och utrustningsnivå ändras enligt gjorda reparationer eller renoveringar eller om man vill ändra på objektens övervägningkoefficient.

DEN ALLMÄNNA UTJÄMNINGSMODELLENS PRINCIP

I modellen definieras

- ✓ utjämningsgruppens objekt
- ✓ den totala kostnaden som ska utjämnas för granskningsåret
- ✓ grunderna för utjämnigen (byggnadstyp, läge, teknisk bruksålder, kvalitets- och utrustningsnivå)
- ✓ vikten för grunderna för den använda utjämnigen
- ✓ vid behov granskas utjämningssumman för objekten med anskaffningskoefficienten
- ✓ en rapport skapas för hela utjämningsgruppen och för enskilda objekt om så önskas

Excel-verktyget kan laddas ner på adressen: www.ara.fi/utjamning

FEEDBACK OM MODELLEN

Modellen utvecklas enligt användarnas upplevelser. Vi tar gärna emot feedback om modellen och hur den funkar. Du kan skicka respons till vuokranmaaritys@ara.fi eller via länken [Ge oss respons](#) på ARAs webbplats.

3. ANVÄNDNINGEN AV MODELLEN

Poäng- och viktmodellen i den allmänna modellen baserar sig på en utredning från år 2015 om hurdana metoder hyreshus- och bostadsrättssamfundet använder för att definiera bruksvärdet.

Samfundet kan skraddarsy modellen till sitt verktyg om de så önskar genom att ange egna poäng- och viktgrunder.

UTJÄMNINGSMODELLEN TAS I BRUK SÅ HÄR:

- Definiera de geografiska områdena för utjämningsgruppens objekt. Objekten kan definieras antingen
 - A) genom att mata in de områden med poängvärden som samfundet själv definierat,
 - B) genom att använda ARAs portföljmodells för områdena, eller en kombination av dessa.

Samfundet bestämmer själv hur områdesindelningen sker - till exempel enligt postnummer, stadsdel eller på annat sätt.

- Definiera vilka objekt som hör till utjämningsgruppen, deras typer och omfattning samt de totala utgifterna under granskningsåret som ska utjämnas för utjämningsgruppen i fråga.
- Definiera objektens nationella placering och placeringen inom kommunerna ELLER välj objektens placering enligt områdesindelningen som fritt definierades i 2:a skedet.
- Definiera den tekniska bruksåldern för objektens konstruktionsdelar enligt deras klasser, detta bildar alltså objektens tekniska ålder.
- Definiera faktorer som inverkar på objektens kvalitets- och utrustningsnivå, så som hiss, balkong och bastu. Du kan även ange andra tilläggfaktorer som ditt samfund använder, så som bredband som ingår i hyran el. dyl.

- Bedöm utjämningssummorna som modellen anger mellan objekten och om du vill kan du även jämföra dem med föregående års utjämningssumma. Vid behov kan du granska utjämningssummorna med en **övertvagningskoefficient**.
- Rapportera utjämningsgruppens alla objekts grunder för utjämnningen och utjämningssummor för till exempel samfundets ledning, ekonomiska administration eller revisorer.

På följande sidor berättar vi mer detaljerat hur varje skede går till och vi visar hur de genomförs i Excel-verktyget.

Du måste tillåta makros för att verktyget ska fungera rätt. Om Excel meddelar att makros inte används ska du välja "Ta innehållet i bruk"

Excel-verktygets celler är skyddade för förändringar som standard. Lösenordet för att öppna skyddet är "ara". Märk att möjliga ändringar i modellens struktur kan leda till att en del formler inte fungerar.

De eurosummor och ytor som anges i exemplet i anvisningarna för verktyget är fiktiva.

Då stammen grundas/ändras
(undantag: 3.1 granskas årligen=

1. INSTÄLLNINGAR

Modellens standardvärden baserar sig på en utredning från år 2015 om bruksvärdets poängsättningsmetoder.

Vid behov:

Definiera ditt samfunds
1.1 poängvärden för bruksvärdets faktorer
1.2 faktorernas vikt-%

2. OMRÅDENAS GRUNDUPPGIFTER

Definiera namnet och egenskaperna (t.ex. stadsdel, postnummerområde) för varje område enligt den områdesindelning ditt samfund använder

- Genom ARAs värdesättningsmodell för områdena eller
- Med egna värdesättningsgrunder

3. UTJÄMNINGSGRUPPENS GRUNDUPPGIFTER

Ange utjämningsgruppens

- 3.1. Totala summan utgifter som ska utjämnas (budgeten)
- 3.2. Objekt (objektsförteckning)
- 3.3. Objektens omfattning (boyta)
- 3.4. Fastighetstyp
- 3.5. Mängden utjämningsföregående år (€)

4. OBJKTENS PLACERING

Definiera placeringen av objekten i utjämningsgruppen

- 4.1. Nationellt
- 4.2. Inom kommunen

5. TEKNISK ÅLDER

Definiera den tekniska åldern för objekten som hör till utjämningsgruppen baserat på

- Byggnadsåret, eller
- Renoveringsåret om objektet renoverats

6. KVALITETS- OCH UTRUSTNINGSNIVÅ

Definiera kvalitets- och utrustningsnivån för följande faktorer för de objekt som hör till utjämningsgruppen

- Bastu, balkong/gård, hiss
- 3 valbara faktorer om så önskas

7. BEDÖMNING AV UTJÄMNINGEN

Du kan granska utjämningssumman för objekten som definieras i punkterna 4-6 med en övervägningskoefficient.

8. SAMMANFATTNING

Rapportera sammandragsuppgifterna för utjämningsgruppens objekt med utjämningsgrunder

Granskas vid behov

SKEDE

1. INSTÄLLNINGAR

UPPGIFTER

Modellens standardvärden baserar sig på en utredning från år 2015 om bruksvärdets poängsättningsmetoderna.

Vid behov:

- Definiera ditt samfunds
- 1.1 poängvärden för bruksvärdets faktorer
- 1.2 faktorernas vikt-%

EXCEL-GENOMFÖRING

MELLANBLAD "1 Inställningar"

1. **Kolumn C-D:** Definiera/namnge utjämningsgruppens områden enligt den nationella indelningen samt deras poängsättning.
2. **Kolumn G-H:** Definiera/namnge kommunens interna områden och deras poängsättning. Du kan även använda bedömningsverktyget från mellanbladet "1 Områdenas grunduppgifter" för att värdesätta områdena.
3. **Cellerna L-Q/6-12.** Definiera poängsättningen för objektens tekniska ålder.

1. Valtakunnallisen sijainnin pisteet		2. Alueellisen sijainnin pisteet	
Pisteytysohje		Pisteytysohje	
min. pisteet	0	min. pisteet	0
maks. pisteet	50	maks. pisteet	50
Valitse	0	<i>Kehittyvä asuinalue</i>	50
<i>Pääkaupunkiseutu</i>	50	<i>Naapurilähiö</i>	40
<i>Kasvukeskukset</i>	35	<i>Alikehittynyt asuinalue</i>	30
<i>Muu Suomi</i>	10	<i>Taantuva asuinalue</i>	20

3. Tekninen ikä pisteet							
Pisteytysohje							
min. pisteet	0						
maks. pisteet	50						
	uusi	10 v	20 v	30 v	40 v	50 v	
Sisäpinnat ja kalusteet	25	20	12	6	3	1	
Ikkunat ja ovet	10	8	7	4	2	0	
Talotekniikka	20	19	12	9	6	2	
Sähkö ja teleteknikka	5	5	4	2	1	1	
Ulkopinnat	20	18	15	9	8	6	
Runko	20	20	20	20	20	20	
Yhteensä	100	90	70	50	40	30	

HUOM! "Uusi" luokan yhteensä arvon oltava 100.

SKEDE

1. INSTÄLLNINGAR

Modellens standardvärden baserar sig på en utredning från år 2015 om bruksvärdets poängsättningsmetoderna.

Vid behov:

- Definiera ditt samfunds
- 1.1 poängvärden för bruksvärdets faktorer
- 1.2 faktorernas vikt-%

UPPGIFTER

MELLANBLAD "1 Inställningar"

4. **Kolumn K-L:** Definiera/namnge faktorerna för objektens kvalitets- och utrustningsnivå samt poängsättning. Som standard har tre kvalitets- och utrustningsnivåer valts.
5. **Cellerna O20-23:** Definiera/namnge de olika fastighetstyperna och deras poängsättning.
6. **Cellerna Q29-34:** Namnge faktorernas inbördes vikter.

EXCEL-GENOMFÖRING

4. Laatu ja varusteet pisteet		
Pisteytysohje		
min. pisteet	0	
maks. pisteet	50	
Huoneistosaunat	50	<input checked="" type="checkbox"/> Valittu
Talosaunat, ei huoneistosaunaa	25	
Ei talosaunaa	0	
Talossa hissi	50	<input checked="" type="checkbox"/> Valittu
Ei hissiä, yli 2 krs. Talo	0	
Lasitetut parvekkeet	50	<input checked="" type="checkbox"/> Valittu
Parveke/piha	25	
Ei parvekettä/pihaa	0	
Vapaa laatumäärittelmä 1		
Vapaa laatumäärittelmä 1.1	50	<input type="checkbox"/> Valittu
Vapaa laatumäärittelmä 1.2	25	
Vapaa laatumäärittelmä 1.3	0	
Vapaa laatumäärittelmä 2		
Vapaa laatumäärittelmä 2.1	50	<input type="checkbox"/> Valittu
Vapaa laatumäärittelmä 2.2	25	
Vapaa laatumäärittelmä 2.3	0	
Vapaa laatumäärittelmä 3		
Vapaa laatumäärittelmä 3.1	50	<input type="checkbox"/> Valittu
Vapaa laatumäärittelmä 3.2	25	
Vapaa laatumäärittelmä 3.3	0	
Käytössä olevien tekijöiden määrä	3	

HUOM! Täytä käytössä olevien tekijöiden määrä (3-6)

Kiinteistötyypin pisteet	
Pisteytysohje	
min. pisteet	0
maks. pisteet	50
Kerrostalo	10
Pienkerrostalo	15
Rivitalo	30
Pientalo	50

Tekijöiden painokertoimet	
Valtakunnallinen sijainti	10 %
Kunnallinen sijainti	35 %
Kiinteistötyyppi	5 %
Tekninen ikä	30 %
Laatu ja varusteet	10 %
Harkintakerroin	10 %
Yhteensä	100 %

2. OMRÅDENAS GRUNDUPPGIFTER

Definiera namnet och egenskaperna (t.ex. stadsdel, postnummerområde) för varje område enligt den områdesindelning ditt samfund använder

- Med hjälp av ARAs värdesättningsmodell för områdena eller
- Med egna värdesättningsgrunder.

MELLANBLAD "2 Områdenas grunduppgifter"

1. Namnge området du behandlar
2. Svara på påståendena
3. Välj: "Spara bostadsområdets uppgifter"
4. Namnge följande område osv.
5. Du kan tömma blankettens textfält genom att välja "Töm"

Du ser sammanfattningsrapporten över områdesindelningen på mellanbladet "Inställningar" under "Poäng för regional placering" Ett nytt sparat område antecknas alltid på den första tomma raden.

Asuntoalueiden arvottaminen		3. ANVÄNDNINGEN AV MODELLEN	
Sijainti yhdyskuntarakenteessa		3 / 5	
<input type="radio"/> Huono: Sijaitsee syrjässä kunnan reuna-alueella <input type="radio"/> Välttävä: Sijaitsee kaukana keskustasta ja syrjässä kehittyvistä alueista <input checked="" type="radio"/> Tyydyttävä: Sijaitsee irrallaan taajamasta, mutta kehittyvien alueiden läheisyydessä <input type="radio"/> Hyvä: Sijaitsee lähellä keskustaa tai merkittävää alueellista keskittymää <input type="radio"/> Erinomainen: Sijaitsee keskustassa tai muodostaa itsessään alueellisesti tärkeän keskittymän			
Palvelujen saatavuus ja kannattavuus		5 / 5	
<input type="radio"/> Huono: Huonot edellytykset: alueella ei kaupallisia palveluja, kunnalliset peruspalvelut kaukana <input type="radio"/> Välttävä: Välttävät edellytykset: Alueella joitain kaupallisia palveluja, kunnalliset palvelut kauempana <input checked="" type="radio"/> Tyydyttävä: Kohtuulliset edellytykset: Peruspalvelut kohdealueella tai tuntumassa <input type="radio"/> Hyvä: Hyvät edellytykset: Suuri osa palveluista kävelytäisyydellä <input type="radio"/> Erinomainen: Loistavat edellytykset: Kaikki kunnalliset ja kaupalliset palvelut kävelytäisyydellä			
Liikenneyhteydät ml. joukkoliikenteen palvelutaso ja kevyenliikenteen käytettävyys		4 / 5	
<input type="radio"/> Huono: Ei joukkoliikenteen palveluja, eikä kevyenliikenteen väyliä, henkilöautopakko <input type="radio"/> Välttävä: Joukkoliikenteen vuoroja keskustaan muutamia vuorokaudessa. Pitkät etäisyydet kevyelle liikenteelle <input checked="" type="radio"/> Tyydyttävä: Joukkoliikenteen vuoroja kohtuullisesti, matka-ajat kuitenkin pitkiä <input type="radio"/> Hyvä: Joukkoliikenteen vuoroja runsaasti, matka-ajat kilpailukykyisiä, hyvät kevyenliikenteen väylät <input type="radio"/> Erinomainen: Erinomaiset joukkoliikenneyhteydät keskustaan ja muille alueille, erinomaiset kevyenliikenteenväylät ja -yhteys			
Kohdealueen asuntojen hinta- ja vuokrataso suhteessa kunnan keskitasoon (€ / m ²)		4 / 5	
<input type="radio"/> Huono: Asuntojen hinnat ovat romahduksissa ja vuokrataso alle pääomavuokran <input type="radio"/> Välttävä: Asuntojen hinta- ja vuokratasot ovat alle kunnan keskitason <input checked="" type="radio"/> Tyydyttävä: Asuntojen hinta- ja vuokratasot vastaavat kunnan keskitasoa <input type="radio"/> Hyvä: Asuntojen hinta- ja vuokratasot ovat kunnan keskitasoa korkeammalla <input type="radio"/> Erinomainen: Asuntojen hinta- ja vuokratasot kuuluvat kunnan tasolla kalleimpaan neljännekseen			
Alueen vuokratulojen tila vakaakäyttöisyyden ja asukkaiden vaihtuvuuden		2 / 5	
<input type="radio"/> Huono: Yli 30 % huoneistoista tyhjänä <input type="radio"/> Välttävä: Yli 10 % huoneistoista tyhjänä <input checked="" type="radio"/> Tyydyttävä: 3-7 % huoneistoista tyhjänä <input type="radio"/> Hyvä: 0-3 % huoneistoista tyhjänä <input type="radio"/> Erinomainen: Asunnot jatkuvasti täynnä, hakijoita jonossa	<input checked="" type="radio"/> Suuri asukasvaihtuvuus (Arvosana -1; minimi = 1) <input type="radio"/> Pieni asukasvaihtuvuus (Arvosana +1; maksimi = 5)		
Rakennuskannan kunto, yleisilme ja energiatehokkuus		4 / 5	
<input type="radio"/> Huono: Valtaosassa osassa rakennuskannasta välittömiä mittavia korjaustarpeita, energiatehokkuus heikkoa - tai ei kunnolla kartoitettu <input type="radio"/> Välttävä: Osassa rakennuskantaa välittömiä mittavia korjaustarpeita, energiatehokkuus alle vastaavan ikäluokan kohteiden keskitason <input checked="" type="radio"/> Tyydyttävä: Suuressa osassa kiinteistöjen lähitulevaisuuden korjaustarpeita, energiatehokkuus keskiarvotason <input type="radio"/> Hyvä: Valtaosassa rakennuksia ei lähitulevaisuuden korjaustarpeita, energiatehokkuus melko hyvällä tasolla <input type="radio"/> Erinomainen: Asuinrakennukset uudenveroisessa kunnossa, energiatehokkuus hyvää luokkaa ja mukana elinkaarilaskelmissa ja suunnitelmissa			
Vetovoimatekijöiden runsaus ja merkittävyys		2 / 5	
<input type="radio"/> Huono: Alueella tai sen läheisyydessä ei ole erityisiä vetovoimatekijöitä, myöskään alaspudotettu hinta ei toimi enää kilpailukykytekijänä <input checked="" type="radio"/> Välttävä: Alueella jonkin verran luonnontilaisia virkistysalueita, suppeat vapaa-ajan ja liikunnan palvelut <input type="radio"/> Tyydyttävä: Alueella on jonkin verran melko viihtyisiä rakennettuja puistoja ja ulkoilureittejä, joitakin liikuntapalveluja, tarjolla myös suuria asuntoja <input type="radio"/> Hyvä: Alueella melko runsaasti viihtyisiä rakennettuja puistoja ja ulkoilureittejä, asuntotarjonta monipuolista, jonkin verran erityispalveluja <input type="radio"/> Erinomainen: Lukuisia erityispalveluja, työpaikkakeskittymää, rakennettuja puistoja, ranta-alueita yleisessä virkistyskäytössä, kaunista arkkitehtuuria			
Esteettömyys		3 / 5	
<input type="radio"/> Huono: Alue ei tue erityisryhmien tarpeita <input type="radio"/> Välttävä: Alueella pahoja puutteita hissien suhteen, tukipalveluita toimitetaan etäältä, pinnat kulkureitit ja julkiset tilat vaikeakulkuisia <input checked="" type="radio"/> Tyydyttävä: Noin puolessa alueen kerrostaloista on hissi, muuten asunnot ja julkiset tilat ovat ahtaita ja liikuntarajoitteisille soveltumattomia <input type="radio"/> Hyvä: Suurimmissa osassa alueen kerrostaloista on hissi, julkiset tilat ja kulkureitit ovat melko helpokulkuisia, kohtuulliset tukipalvelut <input type="radio"/> Erinomainen: Lähes jokaisessa kerrostalossa on hissi, tarjolla esteettömiä asuntoja palvelujen läheisyydessä, julkiset kulkureitit ja tilat ovat esteettömiä			
Alueen luokitus:	Kehittyvä asuinalue	Keskiarvo:	33,75
Luokitukset:	Luokkarajojen keskiarvo:	5 =	Erinomainen
Kehittyvä asuinalue	4 - 5	4 =	Hyvä
Naapurilähiö	3 - 4	3 =	Tyydyttävä
Aikehittymät asuinalue	2 - 3	2 =	Välttävä
Taantuva asuinalue	1 - 2	1 =	Huono
Alueen nimi:		Haaga 2	
Asukasluku:			
Kunnan vuokra-asuntojen lkm. alueella:			
Asuntojen kokonais lkm. alueella:			

2. Alueellisen sijainnin pisteet

Pisteutusohje	
min. pisteet	0
maks. pisteet	50
<i>Kehittyvä asuinalue</i>	50
<i>Naapurilähiö</i>	40
<i>Aikehittymät asuinalue</i>	30
<i>Taantuva asuinalue</i>	20
Haaga 2	33,75

SKEDE

3. UTJÄMNINGS-GRUPPENS GRUNDUPPGIFTER

UPPGIFT

- Ange utjämningsgruppen
- 3.1. Totala summan utgifter som ska utjämnas (budgeten)
 - 3.2. Objekt (objektsförteckning)
 - 3.3. Objektens omfattning (boyta)
 - 3.4. Fastighetstyp
 - 3.5. Mängden utjämnning föregående år (€)

Yhtiön/Yhteisön nimi	Asuntoyhtiö
Tasausryhmän nimi	Vuokrakohteet
Tasausryhmän tasattavat kokonaismenot	2 000 000 €
Tasausryhmän kokonaislaajuus	19 856 hum2
Tasausryhmän ka. tasaus	8,39 €/hum2/kk

Om du vill kan du låta bli att definiera helhetsutgifterna och objektens utjämnning föregående år, då ger modellen endast objektens %-andel av utgifterna som utjämnas i resultat.

EXCEL-GENOMFÖRING

Mellanbladen "3 och 4. Grunduppgifter och placering"

1. **Cellerna D3-4:** Definiera utjämningsgruppens namn och den totala summan utgifter som utjämnas (€)
2. **Kolumn B:** Namnge objekten som hör till utjämningsgruppen
3. **Kolumn D:** Ange objektens omfattning (bostadsyta)
4. **Kolumn E:** Ange objektens byggnadsår
5. **Kolumn F:** Definiera mängden utjämnning föregående år (€)
6. **Kolumn G:** Definiera objektens fastighetstyper

1. Kohteiden perustiedot					2. Rakennustyyppi
Nimi	Osoite	Pinta-ala	Rakennusvuos	Ed. vuoden tas	Tyyppi
Aisarivi	Kaunokkikuja 3	400	1995	9	Kerrostalo
Siirintähti	Ensitie 4	1834	2001		Kerrostalo
Siirinkartano	Ensitie 5	756	1890		Kerrostalo
Kuuanpuisto	Ensitie 6	412	1950		Pienkerrostalo
Ukko-kauris	Ensitie 7	642	1970		Pienkerrostalo
Kuuanhovi	Ensitie 8	1500	1980		Kerrostalo
Markonpiha	Ensitie 9	1500	1990		Pientalo
Keonrinne	Ensitie 10	3043	2001		Kerrostalo
Jerempiha	Ensitie 11	479	2002		Kerrostalo
Raision puisto I	Ensitie 12	1500	1995		Kerrostalo

TIPS

Du kan välja vikten för byggnadstypen i mellanbladet "Inställningar" där typen av utjämnning definieras.

SKEDE

4. OBJKTENS
PLACERING

UPPGIFT

Definiera placering av objekten i utjämningsgruppen

4.1. Nationellt

4.2. Inom kommunen

EXCEL-GENOMFÖRING

Mellanbladen "3 och 4.
Grunduppgifter och placering"

- Kolumnen J:** Definiera objektens nationella placering på rullgardinsmenyn
- Cellen J9:** Visar vikten (%) för den nationella placeringen i utjämnningen
- Kolumn M:** Definiera objektens placering inom kommunen på rullgardinsmenyn
- Cellen M9:** Visar vikten (%) för den kommuninterna placeringen i utjämnningen

Namn	Adress	Yta (bortat)	Byggnads Förreg-års utjämnning €/m ² /mån	Typ	Nationell placering	Kommun placering
Aisaraden	Klintgränd 3	400	1995	Flervåningshusen	Huvudstadsregion	Bostadsområde som utvecklas
Siristjärnan	Förstavägen 4	1834	2001	Flervåningshus	Övriga Finland	Underutvecklat bostadsområde
Sirigården	Förstavägen 5	756	1890	Flervåningshus	Övriga Finland	Grannskap
Månparken	Förstavägen 6	412	1950	Småhöghus	Övriga Finland	Bostadsområde som utvecklas
Bocken	Förstavägen 7	642	1970	Småhöghus	Huvudstadsregionen	Grannskap
Månhovet	Förstavägen 8	1500	1980	Flervåningshus	Tillväxtcentra	Grannskap
Markogården	Förstavägen 9	1500	1990	Småhöghus	Huvudstadsregionen	Underutvecklat bostadsområde
Branten	Förstavägen 10	3043	2001	Flervåningshusen	Huvudstadsregion	Bostadsområde som utvecklas
Jeregården	Förstavägen 11	479	2002	Flervåningshusen	Huvudstadsregion	Underutvecklat bostadsområde
Reso park I	Förstavägen 12	1500	1995	Flervåningshusen	Huvudstadsregion	Bostadsområde som utvecklas

ANVISNING/REKOMMENDATION

Placeringsfaktorn har som standard getts vikten 45 %, varav standarden för den nationella placeringen är 0 % och 45 % för placeringen inom kommunen. Placeringsfaktorn ges i allmänhet en vikt mellan 35-50 %.

TIPS

Du kan välja vikten för placeringen i mellanbladet "Inställningar" där typen av utjämnning definieras.

5. TEKNISK ÅLDER

Definiera den tekniska åldern på objekten som hör till utjämningsgruppen per byggnadsdelsklasser baserat på

- Byggnadsåret, eller
- Renoveringsåret om objektet renoverats

Mellanblad "5. Teknisk bruksålder"

- Kolumn F-P:** Definiera åldern på objektets konstruktionsdelar (renoveringsår eller byggnadsår om delarna är i ursprunglig kondition) från rullgardinsmenyn.
- Cellen R12:** Visar den tekniska ålderns vikt (%) i utjämnningen

1. Kohteiden perustiedot	4. Tekninen käyttöikä						30 %
	1. Sisäpinnat ja kalusteet	2. Ikkunat ja ovet	3. Talotekniikka	4. Sähkö ja teletekniikka	5. Ulkopinnat	6. Runko	
Nimi:							
Aisarivi	30 v	10 v	30 v	20 v	20 v	10 v	31,5
Siirintähti	10 v	30 v	10 v	10 v	10 v	10 v	42,5
Siirinkartano	20 v	10 v	10 v	30 v	uusi	30 v	40
Kuuanpuisto	10 v	20 v	10 v	10 v	20 v	30 v	43
Ukko-kauris	30 v	20 v	10 v	40 v	10 v	10 v	34,5
Kuuanhovi	10 v	10 v	10 v	10 v	10 v	30 v	45
Markonpiha	10 v	10 v	40 v	20 v	20 v	10 v	37,5
Keonrinne	10 v	20 v	20 v	20 v	10 v	20 v	40,5
Jerenpiha	10 v	10 v	20 v	40 v	20 v	30 v	39
Raision puisto I	10 v	10 v	20 v	20 v	20 v	30 v	40,5
Keskusrivi	10 v	30 v	10 v	30 v	20 v	20 v	40
Raision puisto II	20 v	30 v	30 v	20 v	40 v	40 v	28,5
Keonraitti	30 v	30 v	10 v	10 v	30 v	20 v	31
Haikarinlinna	30 v	30 v	10 v	20 v	30 v	20 v	30,5
Orkonkatu 7	20 v	20 v	20 v	10 v	30 v	20 v	32,5
Tammistonpuisto	10 v	20 v	20 v	20 v	30 v	uusi	36,5
Keijulinna I ja II	Valitse	Valitse	Valitse	Valitse	Valitse	Valitse	0

ANVISNING/REKOMMENDATION

Standardvikten för den tekniska åldern är 30 %. Enligt en förfrågan gjord av ARA varierar vikten för den tekniska åldern i allmänhet mellan 30–40%.

TIPS

Du kan ändra definieringen för byggnadsdelarnas tekniska ålder i mellanbladet "Inställningar".

6. KVALITETS- OCH
UTRUSTINGSNIVÅ

Definiera kvalitets- och utrustningsnivån för följande faktorer för de objekt som hör till utjämningsgruppen

- Bastu, balkong/gård, hiss
- 3 valbara faktorer om så önskas

Mellanblad "6. Kvalitets- och utrustningsnivå"

- Kolumn F-P:** Definiera objektens genomsnittliga kvalitets- och utrustningsnivå på rullgardinsmenyn
- Cellen R12:** Visar kvalitets- och utrustningsnivåns vikt (%) i utjämnigen.

1. Kohteiden perustiedot	5. Laatu- ja varustetaso			10 %
	Sauna	Hissi	Parveke/piiha	Yhteensä
Nimi:				
Aisarivi	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Ei hissiä, yli 2 krs. Talo	Parveke/piiha	0,00
Siirintähti	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Talossa hissi	Ei parveketta/pihaa	0,00
Siirinkartano	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Ei hissiä, yli 2 krs. Talo	Parveke/piiha	0,00
Kuuanpuisto	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Talossa hissi	Parveke/piiha	25,00
Ukko-kauris	Huoneistosaunat	Talossa hissi	Ei parveketta/pihaa	25,00
Kuuanhovi	Huoneistosaunat	Talossa hissi	Ei parveketta/pihaa	25,00
Markonpiha	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Talossa hissi	Parveke/piiha	25,00
Keonrinne	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Talossa hissi	Parveke/piiha	25,00
Jerempiha	Huoneistosaunat	Talossa hissi	Parveke/piiha	50,00
Raision puisto I	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Talossa hissi	Parveke/piiha	25,00
Keskusrivi	Huoneistosaunat	Talossa hissi	Ei parveketta/pihaa	25,00
Raision puisto II	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Talossa hissi	Parveke/piiha	25,00
Keonraitti	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Talossa hissi	Parveke/piiha	25,00
Haikarinlinna	Huoneistosaunat	Talossa hissi	Parveke/piiha	50,00
Orkonkatu 7	Talosaunat, ei huoneistosaunaa	Ei hissiä, yli 2 krs. Talo	Ei parveketta/pihaa	-25,00
Tammistonpuisto	Huoneistosaunat	Talossa hissi	Parveke/piiha	50,00
Keijulinna I ja II	Valitse	Valitse	Valitse	0,00

ANVISNING/REKOMMENDATION

Standardvikten för den tekniska åldern är 10%. Kvalitets- och utrustningsfaktorerna ges oftast en vikt p 0-5 %.

TIPS

Du kan ändra vikten för kvalitets- och utrustningsnivån, ange tre tilläggfaktorer och definiera vikterna för faktorerna alternativ på mellanbladet "Inställningar".

SKEDE

7. BEDÖMNING AV
UTJÄMNINGEN

UPPGIFT

Du kan granska utjämningssumman för objekten som definieras i punkterna 4-6 med en övervägningskoefficient.

EXCEL-GENOMFÖRING

Mellanblad "7. Bedömning av
utjämnigen"

- Kolumn K:** Meddelar objektets vikt
- Kolumn L:** Meddelar objektets %-andel av kostnaderna enligt poängen
- Kolumn P:** Granska (om du vill) utjämnigen av objekten med övervägningskoefficient
- Kolumn R:** Anger utjämnigen som granskats med övervägningskoefficienten
- Kolumn U-V:** Anger ändringen i utjämnigen jämfört med utjämnigen föregående år (om du sparar uppgifterna på mellanbladen 3 och 4). Grunduppgifter och placering)

KÄYTTÖARVO		Tasausmäärä €			10 %	TARKISTETTU KÄYTTÖARVO	Tasausmäärä €			
Kohteen pisteytys (0-50)	Kohteen pisteytys %	Osuus tasauksesta €/m2/kk	Ero edel. vuoteen €/m2/kk	Ero edel. Vuoteen %	Harkintakerroin	Kohteen pisteytys harkinnalla	Kohteen pisteytys harkinnalla %	Osuus tasauksesta €/m2/kk	Ero edel. vuoteen €/m2/kk	Ero edel. Vuoteen %
19,0	6 %	1,13 €	- 0,07 €	-6 %	10,00	20,0	7 %	1,18 €	- 0,02 €	-1 %
19,0	6 %	1,13 €	- 0,17 €	-15 %	20,00	21,0	7 %	1,24 €	- 0,06 €	-5 %
15,5	5 %	0,93 €	0,03 €	3 %		15,5	5 %	0,92 €	0,02 €	2 %
15,8	5 %	0,94 €	0,04 €	4 %		15,8	5 %	0,93 €	0,03 €	3 %
20,3	7 %	1,21 €	- 0,05 €	-4 %		20,3	7 %	1,20 €	- 0,06 €	-5 %
16,5	6 %	0,99 €	0,09 €	9 %		16,5	6 %	0,98 €	0,08 €	8 %
18,0	6 %	1,08 €	0,08 €	7 %		18,0	6 %	1,06 €	0,06 €	6 %
15,5	5 %	0,93 €	- 0,04 €	-5 %		15,5	5 %	0,92 €	- 0,05 €	-6 %
15,5	5 %	0,93 €	- 0,17 €	-19 %		15,5	5 %	0,92 €	- 0,18 €	-20 %
15,5	5 %	0,93 €	- 0,12 €	-13 %		15,5	5 %	0,92 €	- 0,13 €	-15 %
17,5	6 %	1,05 €	- 0,05 €	-5 %		17,5	6 %	1,03 €	- 0,07 €	-6 %
17,5	6 %	1,05 €	0,00 €	0 %		17,5	6 %	1,03 €	- 0,02 €	-1 %
17,5	6 %	1,05 €	- 0,06 €	-6 %		17,5	6 %	1,03 €	- 0,08 €	-7 %
17,0	6 %	1,02 €	- 0,18 €	-18 %		17,0	6 %	1,01 €	- 0,19 €	-19 %
17,5	6 %	1,05 €	- 0,05 €	-5 %		17,5	6 %	1,03 €	- 0,07 €	-6 %
20,0	7 %	1,19 €	- 0,04 €	-3 %		20,0	7 %	1,18 €	- 0,05 €	-4 %
10,5	4 %	0,63 €	0,08 €	12 %		10,5	4 %	0,62 €	0,07 €	11 %
8,5	3 %	0,51 €	0,08 €	15 %		8,5	3 %	0,50 €	0,07 €	14 %

ANVISNING/REKOMMENDATION

I modellen har standardvikten för övervägningskoefficienten ställts in som max 10%. Övervägningskoefficienten kan ges poängen 0-50.

8. SAMMANFATTNING

Rapportera sammandragsuppgifterna för utjämningsgruppens objekt med utjämningsgrunder

Mellanblad "8. Sammanfattning"

- Kolumnerna F-K:** Anger poängen enligt objektets bruksvärde.
- Kolumn M-N:** Anger utjämnings summa med enheterna €/m²/mån samt €/år.
- Kolumnerna P-Q:** Anger utjämnings summa och ändring jämfört med föregående års utjämnig.

Käyttöarvon tekijät 1 - 5					KÄYTTÖARVO		Tasausmäärä €				
1. Rakennustyyppi	2. Sijainti	3. Tekninen ikä	4. Laatu- ja varustetaso	5. Harkintakerroin	Kohteen pisteytys	Kohteen pisteytys %	Osuus tasauksesta €/m ² /kk	Osuus tasauksesta €/vuosi	Ed. vuoden tasaus €/m ² /kk	Ero edel. vuoteen €/m ² /kk	Ero edel. Vuoteen %
0,5	18,5	10,5	4,2	1,0	34,67	8,2 %	1,46 €	329 126,94 €	1,20 €	0,26 €	18 %
0,5	18,5	13,5	4,2	2,0	38,67	9,2 %	1,63 €	367 103,13 €	1,30 €	0,33 €	20 %
0,5	15,0	9,8	4,0	0,0	29,25	6,9 %	1,23 €	277 700,86 €	0,90 €	0,33 €	27 %
0,8	15,0	4,5	4,2	0,0	24,42	5,8 %	1,03 €	231 812,97 €	0,90 €	0,13 €	12 %
0,8	19,5	6,0	2,5	0,0	28,75	6,8 %	1,21 €	272 953,84 €	1,26 €	-0,05 €	-4 %
0,5	16,0	7,5	3,3	0,0	27,33	6,5 %	1,15 €	259 503,94 €	0,90 €	0,25 €	22 %
2,5	15,5	9,6	4,2	0,0	31,77	7,5 %	1,34 €	301 594,21 €	1,00 €	0,34 €	25 %
0,5	15,0	13,5	2,5	0,0	31,50	7,5 %	1,32 €	299 062,46 €	0,97 €	0,35 €	27 %
0,5	15,0	13,8	4,2	0,0	33,47	7,9 %	1,41 €	317 734,09 €	1,10 €	0,31 €	22 %



Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)

Besöksadress: Vesijärvenkatu 11A, 15140 Lahtis

Postadress: PB 30, 15141 LAHTIS

Telefon: 029 525 0800 (växeln)

E-post: kirjaamo.ara@ara.fi

Ytterligare information: www.ara.fi/sv-FI och www.ara.fi/utjämning