|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | **KALKYL ÖVER INLÖSNINGSPRISET FÖR HYRESBOSTAD** | | | | | | |
| Hyresbostad i hyreshus av bostadsaktiebolagsform  Med anskaffningslån finansierad hyresbostad i bostadsaktiehus | | | | | | |
| **KONTAKTUPPGIFTER** | | | | | | | | | |
| Ägare | | | | Hemkommun | | | | | FO-nummer |
| Ombudets namn och ställning | | | | E-postadress | | | | | Telefonnummer |
| Adress | | | | Postnummer och postkontor | | | | | FO-nummer, om det är ett företag |
| **Jag ger mitt samtycke till elektronisk delgivning till den e-postadress jag angivit utan att beslutet skickas separat per post** | | | | | | | | | |
| **INLÖSARE** | | | | | | | | | |
| Namn | | | | Födelsetid | | | | | Yrke |
| Namn | | | | Födelsetid | | | | | Yrke |
| **UPPGIFTER OM BOSTADEN SOM SKA INLÖSAS OCH DE AKTIER SOM BERÄTTIGAR TILL BESITTNING AV BOSTADEN** | | | | | | | | | |
| Bostadsaktiebolag | | | | | | | | | FO-nummer |
| Gatuadress | | | | Kommun | | | Byggnadsår | | Fastighetsbeteckning |
| Lägenhetens nummer | | Lägenhetstyp | | | r+k/kv | | Bostadsyta, m2 | | |
| Antal aktier | Aktiernas nummer | | | | | | Bolagets totala antal aktier | | |
| Slutligt anskaffningsvärde | Överlåtelsekoefficient/färdigställt månad och år | | | | | | Överlåtelsekoefficient/ offerttidpunkt | | |
| **AVGIFTSBELAGDA PLACERINGAR SOM AKTIEÄGAREN GJORT I BOLAGETS EGNA KAPITAL** | | | | | | | | | |
| Aktiekapital, byggnadsfond, annan motsvarande investering i bolaget med undantag av tertiärlån | | Belopp, euro | | | | Antal aktier som ägs vid investeringstidpunkten och aktiernas nummer | | | |
|  | |  | | | |  | | | |
|  | |  | | | |  | | | |
|  | |  | | | |  | | | |
| **ÖVERLÅTELSEERSÄTTNING FÖR AKTIERNA** | | | | | | | | | |
| 1. Det indexgranskade egna kapital som aktieägaren investerat i bolaget | | | | | |  | |  | |
| 2. Andelen för de aktier som överlåts eller indexjusterade egna medel om det fråga om  hyresbostad som finansierats med anskaffningslån | | | | | | | |  | |
| **3.** Det kvarstående beloppet tertiärlån för lägenheten beviljat av aktieägaren | | | | | | | |  | |
| 4. Ökat eget kapital för att täcka en godtagbar kostnad | | | | | | | |  | |
| 5. Ombyggnad i lägenheten om det är frågan om en hyresbostad som finansierats med  anskaffningslån | | | | | | | |  | |
| **6. Överlåtelseersättning för aktier som ska överlåtas** | | | | | | | |  | |

Blankett ARA 5e Sida 1/4

**AKTIERNAS INLÖSNINGSPRIS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Indexjusterat anskaffningsvärde | | | |  |
| 2. Värdet på bolagets ombyggnadsarbete | |  | |  |
| **3. Medel** | | | | Totalt |
| 4. Särskilda husspecifika avdrag |  | | |  |
| **5. Skuldfritt värde för hela aktiestocken** |  | | | Skillnad |
| 6. Andelen av värdet i punkt 5  för de aktier som inlöses | | | |  |
| 7. Lägenhetsspecifika tillägg | |  | |  |
| **8. Värdet på de aktier som ska inlösas** | | | | Totalt |
| 9. Lägenhetens andel av bolagsskulden  (inte statens lån) |  | | |  |
| 10. Lägenhetsspecifika avdrag |  | | |
| **11. Avdrag** | Totalt | | |
| Värdet på de aktier som ska inlösas från punkt 8 | | | |  |
| Avdrag från punkt 11 | | | |  |
| **12. Aktiernas inlösningspris** | | | | Skillnad |
| **FÖRDELNINGEN AV AKTIERNAS INLÖSNINGSPRIS** | | | | |
| **13. Inlösningspris som ska betalas från punkt 12** | | | |  |
| 14. Aktiernas andel av statens bostadslån eller aravalån eller återstående anskaffningslån |  | | |  |
| 15. Överlåtelseersättning för aktierna från sid 1, punkt 6 |  | | |
|  | Totalt | | |  |
| 17. Den del av inlösningspriset som tillfaller staten | | | | Skillnad |
| **ÄGARENS/OMBUDETS UNDERSKRIFT OCH DATUM** | | | | |
| Ort och datum | Underskrift | | Namnförtydligande/ställning | |

BILAGOR

|  |  |
| --- | --- |
| ARA:s lånebeslut och justeringsbeslut  Disponentintyg  Aktiebok | Hyresavtal  Bolagsordning |

**Ansökan förses med underskrift och returneras till adressen:**

**Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, registratorskontoret, PB 30, 15141 Lahtis.**

Blankett ARA 5e/11 Sid 2/4

UTRÄKNING AV ÖVERLÅTELSEERSÄTTNING FÖR AKTIERNA

1. Uträkningsgrunden är det egna kapital som aktieägaren placerat i bolaget i form av aktiekapital, byggnadsfond eller annan motsvarande placering (Obs! Inte som tertiärlån eller kapitallån). Placeringen, eller uträkningsgrunden, indexgranskas enligt objektets byggnadsår. Indexjusteringen uträknas enligt de överlåtelsepriskoefficienter som Statistikcentralen månatligen fastställer och följande schema.

|  |  |
| --- | --- |
|  | senast fastställda överlåtelsekoefficient |
| Placeringen x |  |
|  |
|  | byggnadsårets överlåtelsekoefficient |

Om det är frågan om ett anskaffningslån, används koefficienten för lånebeslutsmånaden.

1. Andelen aktier som överlåts räknas ut enligt det egna kapitalets indexgranskade investeringar i punkt 1 i förhållande till antalet motsvarande aktier. Vid överlåtelse av aktier som förvärvats med statligt anskaffningslån justeras de egna medlen enligt egenfinansieringsandelen som beskrivs i punkt 1.
2. Saldot på det kvarstående lägenhetsspecifika tertiärlånet som man inte räknar ut någon indexgranskning på.
3. Ökningen av eget kapital för att täcka godkänd utgift, t.ex. ett lägenhetsspecifikt reparationslån eller dylikt som aktieägaren betalar till bolaget till den del detta inte har tagits ut som hyra. Indexjustering uträknas inte heller på det ökade kvarstående egna kapitalet.
4. Den ombyggnad som ägaren gjort i lägenheten kan beaktas som en ökning av eget kapital, förutsatt att de inte uppburits i form av hyra och att de inte ingår i någon annan av de poster som redan beaktats i denna kalkyl. Indexjustering uträknas inte heller på det ökade kvarstående egna kapitalet.

FASTSTÄLLANDE AV INLÖSNINGSPRISET FÖR AKTIERNA

Inlösningspriset för aktierna är maximipriset uträknat enligt 11 § aravabegränsningslagen (1190/1993), vilket innefattar det återstående statliga bostads- eller aravalånet eller återstående anskaffningslån för den del av aktierna som berättigar till innehav av bostaden. Aktiernas inlösningspris innehåller inte eventuell andel s.k. primärlån.

Maximipriset består av ett baspris jämte indexjusteringar samt värdet av eventuella ombyggnader och avdrag. Baspriset är det fastställda anskaffningspriset för ett hyreshus i bostadsaktiebolagsform eller för en bostad som finansierats med anskaffningslån. Baspriset justeras enligt förändringen i bostadskostnadsindexet som Statistikcentralen månatligen fastställer. ARA fastställer maximipriset.

1. Det indexjusterade anskaffningspriset uträknas med hjälp av koefficienterna för överlåtelsepriserna och följande schema. Baspriset är det fastställda anskaffningspriset för ett hyreshus i bostadsaktiebolagsform eller för en bostad som finansierats med anskaffningslån.

|  |  |
| --- | --- |
|  | senast fastställda överlåtelsekoefficient |
| Fastsällt slutligt anskaffningsvärde x |  |
|  |
|  | överlåtelsepriskoefficienten för den månad huset färdigställdes |

Som färdigställningsmånad betraktas den månad då invånarna i de bostäder som sist blivit klara kan flytta in. Om det är frågan om ett anskaffningslån, används koefficienten för lånebeslutsmånaden.

Indexjusterat anskaffningsvärde används även i de fall att värdet till följd av koefficienten blivit lägre än anskaffningsvärdet.

2. Till priset fogas värdet av ombyggnader som utförts i huset, uträknat enligt skäligt gängse värde vid överlåtelsetidpunkten. I anskaffningslånefall anges aktiernas andel av de ombyggnadsarbeten som utförts i huset.

3. Som särskilda avdrag betraktas kostnaderna för att sätt huset i ursprungligt skick med undantag för värdenedsättning på grund av naturligt slitage. I anskaffningslånefall anges aktiernas andel av bolagets iståndsättningskostnader.

4. Andelen för de aktier som inlöses av hela aktiestocken uträknas i förhållande till aktiernas antal. I anskaffningslånefall ifylls inte denna punkt.

5. De ombyggnader som genomförts i lägenheten på ägarens bekostnad beaktas som tillägg för lägenheten, förutsatt att kostnaderna inte ingår i andra redan beaktade medel.

6. De bolagslån som belastar de aktier som inlöses (andra än statliga lån) uträknas enligt bolagsordningens beräkningsgrund för finasieringsvederlaget.

7. Lägenhetsspecifika avdrag är kostnader för att sätta bostaden i ursprungligt skick, med undantag för värdenedsättningen på grund av naturligt slitage.

Blankett ARA 5e Sida 3/4

8. Inlösningspriset för aktierna är det pris som inlösaren betalar för aktierna. Aktiernas inlösningspris innehåller inte eventuell andel s.k. primärlån. Inlösaren betalar aktiernas inlösningspris till kommunen.

9. Överförs från punkt 12.

10. Andelen statligt lån som ingår i inlösningspriset redovisas av kommunen till Statskontoret.

11. Överförs från punkt 6 på föregående sida. Den här andelen som ingår i inlösningspriset betalar kommunen till överlåtaren.

12. Det sammanräknade värdet på punkterna 14 och 15.

13. Den här skillnaden fås genom att dra av punkt 16 från punkt 13. Kommunen redovisar skillnaden till Statskontoret.

Om inlösningspriset för aktierna utökat med eventuellt sk. primärlån överstiger gängse prisnivå på orten kan kommunen på ansökan sänka det av ARA fastställda priset till högst gängse nivå. Inlösningspriset ska dock alltid täcka statens låneandel och den överlåtelseersättning som går till ägaren samt eventuella s.k. primärlån.

Blankett ARA 5e Sida 4/4