SUOMEN

Kiinteistölehti

TALOYHTIÖIDEN OMA LEHTI 2/2022 • 10 €

Palvelu-
hakemisto
s.55

Saat lehden, koska taloyhtiösi kuuluu KIINTEISTÖ-LIITTOON ja sen jäsen-yhdistykseen.



TIINA RANTELA

Valmistaudu huolella

YHTIÖKOKOUKSEEN

Millaiset latauslaitteet sähköautoille kannattaisi hankkia?

Strategia tiivistää taloyhtiön tahtotilan tuleville vuosille

Kiinteistövakuutukset kallistuivat roimasti, muista kilpailutus


Vuoden tärkein rakennusalan tapahtuma
Älä unohda vuoden tärkeintä rakennusalan tapahtumaa 26.-29.4. Keskustelemme siitä, miten voimme rakentaa entistä fiksummin, kestävämmin ja innovaatisemmin.
Lunasta lippusi osoitteesta nordbygg.se
NORDBYGG
Stockholmsmässan



Kuva: Pekka Rousi



Sähköautojen yleistyessä

Aloitetaan jossittelulla: Jos satakunta vuotta sitten polttomoottori ei olisi voittanut sähkömoottoria autojen voimanlähteenä, akkuihin, niiden lataukseen ja siihen tarvittavaan infrastruktuuriin liittyvät ongelmat olisi ratkottu jo aikoja sitten. Siis mitä todennäköisimmin. Voisi jopa olla niin, että kehitys olisi tuonut käyttöömme yhä tehokkaampia ja pienempiä akkuja – tai sitten meillä olisi valtavia, vanhoista akuista muodostuvia jätevuoria.

Autoissa sähkömoottorin todellinen vastaisku kuitenkin ajoittui vasta sata vuotta myöhemmäksi, minkä vuoksi joudumme pohtimaan autonakkujen latauksen liittyvää problematiikkaa vasta nyt. Kun polttomoottoriautoja ladataan lähinnä huoltoasemilla, huoltoaseman omistaman bensapumpun kautta, sähköautojen osalta tilanne on toinen. Sähköautojen yleistyessä latauspisteitä viedään yhä enemmän sinne, missä sähköautot viettävät yönsä.

Autoista monet asuvat ja viettävät yönsä taloyhtiöiden parkkipaikoilla, jotkut jopa taloyhtiöiden lämpimissä autohalleissa. Taloyhtiöille sähköautojen yleistyminen tuo aivan uusia haasteita, koska käytännössä niiden on yhä enemmän pohdittava asioita, joilla aikaisemmin päätään vaivasivat vain polttoaineiden jakeluyhtiöt. Nuo pohdinnat eivät ole aivan yksinkertaisia.

Tähän aihepiiriin pureutuu artikkelimme *Hidasta vai nopeaa latausta?* Siinä sähköautoiluun perehtynyt tietokirjailija ja latausjärjestelmäasiantuntija **Vesa Linja-aho** käy läpi tarjolla olevia vaihtoehtoja, jotka vievät varsinkin maallikon tavallista kodin pistorasiaa monimutkaisempaan maailmaan. Vaikka uusista järjestelmistä taloyhtiöille tuleekin taloudellisia rasitteita, niiden yleistymisellä on Linja-ahon mukaan positiivisiakin vaikutuksia. Kilpailun kiristyessä hinnat ovat näet tulossa alaspäin.

Asko Sirkiä
päätoimittaja

SUOMEN Kiinteistölehti

Suomen Kiinteistöliitto ry:n jäsenetulehti. Ilmestyy 10 kertaa vuodessa, 97. vuosikerta.
Kustantaja Kiinteistömedia Oy. Osoitteenmuutokset: kiinteistolehti.fi/osoitteenmuutos.
Asiakaspalvelu ja tilaukset: Marjo Parkkinen, 075 757 8599, marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi.
Aikakausmedia ry:n jäsen.



Helen tuo tulevaisuuden lämmitysratkaisut jokaisen taloyhtiön ulottuville. Löydetään yhdessä juuri teidän taloyhtiöllenne sopivin lämmitysratkaisu tunteita kuumentamatta. Voit aloittaa tutustumalla muiden asiakkaidemme kokemuksiin ja ratkaisuihin.

Löydä sopivin lämmitysratkaisu: **helen.fi/lämmitys**

HELEN

Helmikuu

Sisältö

2/2022

Lue lisää: **kiinteistolehti.fi**













PÄÄKIRJOITUS
3 Sähköautojen yleistyessä

AJANKOHTA
6 Ajassa
11 Tuoteuutuuksia

LATAUSINFRA
14 Hidasta vai nopeaa latausta?
22 Kantakaupunkien latauspulmat

INFOGRAFIIKKA
20 Näin onnistut yhtiökokouksen järjestämisessä

STRATEGIA
26 Strategia helpottaa hallituksen työtä

RAHASTOINTI
30 Rahastoinnin monet edut

VAKUUTUKSET
33 Vakuutus kuntoon käräjien varalta
36 Kiinteistövakuutuksissa huimia korotuksia

ILMALÄMPÖPUMPUT
40 Pelisääntöjä asennuksille

LAINSÄÄDÄNTÖ
42 Enemmän energiatehokkuutta

TALOUSARVIO
48 Talousarviossa hyvä olla pelivaraa

KASVO
50 Osallistumalla voi vaikuttaa

VAKIOT
32 Asiantuntijan kynästä **44** Taloyhtiössä tuumitaan **45** Nimitysuutiset **47** Vuokranantaja **52** Oikeustapaus **53** Pykäläviisautta **54** Lakipähkinät **55** Palveluhakemisto **58** Kiinteistolehti.fi

Ajankohta

Lue lisää: **kiinteistolehti.fi**



Helsinki sallii maalämpökaivot yleisille alueille

Helsingin kaupunki on päättänyt sallia yksityisten kiinteistöjen maalämpö- eli energiakaivojen rakentamisen yleisille alueille tietyin edellytyksin. Päätös on tiettävästi ensimmäinen laatuaan Suomessa.

Päätöksen taustalla on edullisen maalämmön kasvava kysyntä sekä ilmastoystävällisyys. Helsingin kaupungin tavoite on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä.

Helsinki sallii esimerkiksi taloyhtiön maalämpökaivojen rakentamisen kaupungin omistamille yleisille alueille, mikäli tila yhtiön omalla tontilla ei riitä. Ensisijaisesti kaivot tulee edelleen rakentaa yhtiön omalle tontille niin, että ne sijaitsevat yli 7,5 metrin päässä kaupungin viheralueen, katualueen tai kaupungin omistaman tontin rajasta.

Mikäli tällä tavoin ei päästä riittävään energiapeittoon, kaivon porauksen voi kallistaa yleisen alueen puolelle. Viimeisenä vaihtoehtona on sijoittaa energiakaivokenttä tai sen osa kokonaan yleisen alueen puolelle.

Energiakaivojen rakentamisen tueksi kaupunki on jo aiemmin poistanut käytöstä maalämmön rakennusvalvonnan lupamaksut.

Nuohoajien muistettava ilmoittaa tulipalovaaroista

Nuohousuudistus on sujunut ennakoidusti, eikä sitä koskevaan lainsäädäntöön ole tällä erää tarvetta tehdä muutoksia. Asia käy ilmi sisäministeriön selvityksestä, joka koskee vuonna 2019 voimaan tulleen nuohousuudistuksen toteutumista.

Selvityksen mukaan nuohouspalveluja on ollut saatavilla riittävästi ja rakennusten omistajat käyttävät palveluja entiseen tapaan. Nuohouspalvelujen käyttäjät ovat olleet yleensä tyytyväisiä saamaansa palveluun.

Nuohouksen hinta on ollut nousussa, mutta muutokset ovat olleet maltillisia, ja hinnat ovat säilyneet kohtuullisina myös taajamien ulkopuolella. Toimialalle on tullut myös uusia yrityksiä.

Säädösmuutosten jälkeen rakennusten nuohoaminen on arvioiden mukaan hieman vähentynyt, ja nuohousvälit ovat joissain tapauksissa pidentyneet. Nuohousyritysten toiminnassa on puutteita nuohouspalvelujen markkinoinnissa ja hintojen ilmoittamisessa.

Nuohousyritykset ilmoittavat aikaisempaa harvemmin tulisijoissa ja savuhormeissa havaitsemistaan tulipalovaaraa aiheuttavista vioista pelastuslaitoksille. Nuohoojien ilmoitusvelvoite pelastuslaitokselle tulipalovaarasta onkin saatava toteutumaan nykyistä paremmin.

Huoltokäynteihin erityistä tarkkuutta korona-aikana

Korona-ajan sairastumiset ja karanteenit vaikuttavat myös asuntonäyttöihin ja huoltokäynteihin. Vuokralaiset haluavat turvata asumisrauhan ja vuokranantajat oikeuden valvoa omistamaansa huoneistoa. Korona-aika vaatii joustavuutta ja ymmärrystä kaikilta.

– Asukkaalla on oikeus olla päästämättä vuokranantajaa asuntoon, mikäli on sairastunut koronaan. Poikkeuksena tähän ovat kiireelliset tapaukset, kuten vesivahingot, jolloin käynti tulisi järjestää tavalla tai toisella, sanoo Vuokralaiset ry:n toiminnanjohtaja **Anne Viita**.

– Vuokranantajan kannattaa huolellisesti arvioida, onko huoneistossa käynti välttämätön vai voiko sitä siirtää myöhemmäksi, muistuttaa Suomen Vuokranantajat ry:n toiminnanjohtaja **Sanna Hughes**.

Asunnon akuutit, asumisturvallisuutta heikentävät viat täytyy päästä korjaamaan mahdollisimman nopeasti. Tällöin on tärkeää, että asukas eristäytyy eri tilaan asunnossa ja asuntoon menijä suojautuu huolellisesti suojavarustein ja maskein.



”Jos sijoitus tuntuu huonolta tai ei halua enää sitä omistaa, omistusoikeus pitäisi luovuttaa.”

Kiinteistöliiton päälakimies **Jenni Hupli** ei-toivotuista asunto-osakkeista Talouselämä-lehdessä 28.1.2022.

Yli 350 asbestiin liittyvää työsuojelutarkastusta tekivät työsuojeluviranomaiset vuonna 2021.
www.tyosuojelu.fi

KIRJAT



ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI JA SIIHEN LIITTYVÄT SÄÄDÖKSET

Teokseen on koottu tärkeimmät taloyhtiön hallinnossa noudatettavat säädökset.

Kirjassa ovat asunto-osakeyhtiölaki ja sen voimaanpanolaki, valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta sekä valtioneuvoston asetus lämmityksen, jäähdytyksen ja veden kulutus- ja laskutustiedoista ja kustannusten jakamisesta.

Mukana ovat myös kaikki säädöksiin tehdyt muutokset.

Kiinteistömedia Oy



RETKEILIJÄ – PAKKAA REPPU JA LÄHDE RETKELLE!

Luontoretkeilystä kiinnostuneille tarkoitettu perusopas esittelee tärkeimmät, retkeilyä helpottavat välineet ja erätaidot.

Kirja toimii myös oppaana tunnetuimmissa suomalaisissa retkeilymaastoissa pääkaupunkiseudun kansallispuistoista aina Lapin erämaihin saakka.

Teoksen on kirjoittanut **Jani Jäppinen**.

Readme.fi



EKOSIIVOOJAN KÄSIKIRJA

Haluaisitko siivota kotia mahdollisimman ympäristöystävällisesti? Siivous voi olla paitsi tehokasta myös ekologista ja edullista.

Kirja opastaa esimerkiksi etikan ja ruokasoodan kaltaisten tavallisten aineiden hyödyntämisessä siivousaineina. Lisäksi siinä on vinkkejä vaatehuoltoon, kierrättämiseen ja ulkotilojen puhdistukseen.

Oppaan on kirjoittanut **Ellinor Sirén** ja suomentanut **Sinikka Sajama**.

Kustannus-Mäkelä Oy

Yhä useampi asuntokauppa tehdään etänä

Digitaalinen asuntokauppa jatkoi kasvuaan viime vuonna. Marraskuussa 2021 välittäjien tekemistä asuntokaupoista noin kolmannes tehtiin digitaalisesti DIAS-palvelun välityksellä.

Palvelu mahdollistaa kaupan solmimisen etänä. Asunnon ostaja ja myyjä tarvitsevat ainoastaan verkkopankkitunnukset, joiden avulla he allekirjoittavat kaupat. Yhteisen ajan sopimista pankkikonttoriin kaikkien osapuolten kesken ei enää tarvita.

DIASin liiketoimintajohtaja **Eero Talonen** ennustaa palvelun kasvun jatkuvan tulevina vuosina niin, että pian puolet Suomen asuntokaupoista tehdään digitaalisesti. Kuluvana vuonna DIAS-palvelu on laajentumassa myös kiinteistökauppaan.

Digitaalinen asuntokauppa DIAS Oy on yhteisyritys, jonka omistajina ovat Aktia, Alma Talent, Danske Bank, OP sekä S-Pankki.

Palokatkomassat ja -vaahdot hyviä palonkestävyydessä

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on testauttanut palokatkomassojen ja -vaahtojen palonkestävyyttä. Testeihin valittiin kahdeksan palomassatuotetta, neljä palovaahtotuotetta sekä yksi pistooli-vaahto.

Testitulosten perusteella kaikki massat osoittautuivat palonkestäviksi, ja tuotteet täyttivät valmistajan ilmoittaman palonkestävyysajan.

Palokatkomassoilla rajoitetaan tulipalojen leviämistä. Tukesin ylitarkastaja **Johanna Ahola** kertoo, että jokaisessa rakennuksessa on erilaisia läpivientejä ja rakoja. Osassa niistä on käytettävä tietyn palonkestävyyden omaavia tuotteita, jotta rakennus on turvallinen.

– Esimerkiksi kerrostalossa jokainen asunto on oma palo-osastonsa, mutta putkia ja johtoja kulkee osastosta toiseen. Jos näissä läpivienneissä käytettävät massat eivät olisi palonkestävyydeltään riittäviä, palo voisi päästä leviämään läpiviennin kautta osastosta toiseen, kertoo Ahola.



Palokatkomassoja ja -vaahtoja käytetään saumauksiin, joilla osastoivien rakennusosien välisiä saumoja ja liitoksia tiivistetään palo-osastointia vastaavaksi kokonaisuudeksi.

Tutkimustulokset

18,1

miljardia euroa oli asuntokaupan arvo vuonna 2021.

Lue lisää verkosta!

www.kiinteistonvalitysala.fi

Yli

85 000

asuntokauppaa rekisteröitiin vuonna 2021.

Lue lisää verkosta!

www.kiinteistonvalitysala.fi

Asuntomarkkinat rauhoittuivat loppuvuonna

Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat viime vuoden viimeisellä neljänneksellä koko maassa 3,1 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 4,3 prosenttia, kertovat Tilastokeskuksen ennakkotiedot. Kolmanteen neljännekseen verrattuna hinnat laskivat 0,3 prosenttia. Viimeisellä neljänneksellä vanhoja osakeasuntoja myytiin kiinteistönvälittäjien kautta 1,1 prosenttia enemmän kuin vuosi sitten ja joulukuussa 2,8 prosenttia vähemmän kuin vuosi sitten.

Vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä hinnat nousivat edellisvuoteen nähden kaikissa suurimmissa kaupungeissa. Kolmanteen neljännekseen nähden hinnat laskivat Espoossa ja Oulussa.

Joulukuussa hinnat nousivat edellisvuoteen nähden muissa kaupungeissa paitsi Turussa. Joulukuussa hinnat nousivat koko maassa 1,9 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 2,3 prosenttia.

Alueelliset erot hintakehityksessä ovat yhä suuria.

Vanhan kerrostalokaksion keskimääräinen neliöhinta vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä oli Helsingin keskustassa 8 329 euroa, Tampereen keskustassa 4 029 euroa ja Turun keskustassa 3 635 euroa.

Koko viime vuonna vanhoja osakehuoneistoja myytiin kiinteistönvälittäjien kautta 18 prosenttia enemmän kuin vuonna 2020. Tampereella vanhoja osakeasuntoja myytiin 17 prosenttia enemmän ja Helsingissä 12 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Vantaalla ja Oulussa kauppoja tehtiin 15 prosenttia enemmän ja Espoossa ja Turussa 9 prosenttia enemmän.

Ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat koko viime vuonna vuoteen 2020 verrattuna 3,7 prosenttia koko maassa ja pääkaupunkiseudulla 5,5 prosenttia. Vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat vahvassa nousussa etenkin alkuvuonna, mutta nousu rauhoittui loppuvuotta kohden. Viime vuonna nousivat koko maassa keskimäärin sekä kerrostaloasuntojen että rivitaloasuntojen hinnat. Vaikka asuntokaupan vuosi oli vahva, hintakehityksen eriytyminen ei ole pysähtynyt.

Vuoteen 2020 nähden hinnat nousivat suurista kaupungeista eniten Helsingissä, Turussa ja Tampereella. Maakunnittain tarkasteltuna hinnat nousivat edellisvuoteen verrattuna eniten Kymenlaaksossa, Uudellamaalla ja Pirkanmaalla. Hinnat laskivat eniten Pohjois-Karjalassa, Keski-Pohjanmaalla ja Keski-Suomessa.

Lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus



Anna palautetta

FACEBOOKISSA:
@Suomen.Kiinteistolehti

INSTAGRAMISSA:
@ suomen_kiinteistolehti

VERKOSSA:
www.kiinteistolehti.fi/palaute

SÄHKÖPOSTITSE:
kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi

3 900 asuntomurtoa ja vapaa-ajan asuntomurtoa tuli poliisin tietoon vuonna 2021.
www.stat.fi



Siivousalalle oma vastuullisuusohjelma

SSTL Puhtausala ry on käynnistänyt Parasta puhtautta -vastuullisuusohjelman, joka tähtää vastuullisempaan ja kannattavampaan alan liiketoimintaan. Ohjelman avulla halutaan kitkeä siivousalalla esiintyviä epäeettisiä toimintatapoja.

Yhdistyksen mukaan puhtausalalla on tehty paljon työtä eettisyyden ja hyvien toimintatapojen edistämiseksi. Harmaa talous ja ihmisoikeuksiin liittyvät epäkohdat on tiedostettu ja huomioitu.

Parasta Puhtautta -ohjelman avulla alan yritykset voivat saada selkeämmän kuvan yrityksen nykytilasta ja kehityskohteista. Lisäksi yritys saa toimintaohjeet tarvittaviin kehitystoimiin. Ohjelma palvelee myös siivouspalvelun ostajaa.

– Ostotilanteessa palvelun ostajaosapuoli voi helposti tarkistaa, onko palveluyritykselle myönnetty Parasta puhtautta -diplomi. Sen avulla on helppo erottautua edukseen, toteaa yhdistyksen toiminnanjohtaja **Sari Mattila**.

Lämpöpumppujen markkinat kasvussa



Suomen lämpöpumppumarkkinat kasvoivat viime vuonna yli 25 prosenttia, kertoo Suomen Lämpöpumppuyhdistys SULPU ry. Yhdistyksen keräämien tietojen mukaan Suomen 1,2 miljoonaa lämpöpumppua tuottavat jo lähes 20 prosenttia lämmityksestä.

Yhdistyksen tilastojen mukaan viime vuonna asennettiin 130 000 lämpöpumppua ja niihin investoitiin 800 miljoonaa euroa. Eniten pumppuja hankkivat pientalojen ja kerrostalojen omistajat.

Viime vuonna kasvoi kaiken tyyppisten lämpöpumppujen myynti. Eniten lisääntyi ilma-vesilämpöpumppujen myynti, yli 50 prosenttia. Suosiota selitti osin öljykattiloille myönnetty vaihtotuki. Maalämpöjärjestelmien euromääräinen myynti puolestaan nousi liki viidennekseen, samoin poistoilmalämpöpumppujen myynti.

Yhdistys ennakoi lämpöpumppujen suosion kasvavan siten, että vuonna 2030 niillä katetaan jo noin kolmannes maamme rakennusten lämmitystarpeesta.

Osakeluettelon siirtopalvelusta tarjolla verkkokoulutusta

Maanmittauslaitos järjestää tulevana keväänä Teams Live -koulutuksia siitä, kuinka taloyhtiö voi siirtää osakeluettelonsa sähköiseen huoneistotietojärjestelmään. Koulutukset on suunnattu ensisijaisesti niille taloyhtiöille, jotka eivät siirrä taloyhtiön tietoja isännöintijärjestelmästä.

Verkkokoulutusten ajankohdat ovat nähtävissä osoitteessa osakehuoneistorekisteri.fi ajankohtaista-valikon alta kohdasta ”tapahtumat”.



Taloyhtiön vuosikello

Maaliskuu

Taloyhtiön yhtiökokous kannattaa pitää maaliskuussa. Tämä on myös Kiinteistöliiton suositus. Hallituksen toimikausi päättyy, kun uusi hallitus valitaan yhtiökokouksessa.

Kiinteistönhoidossa keskitytään vielä erilaisiin talvitöihin ja sisätiloissa tarkastuksiin. Asukkaita ja osakkaita voidaan kuitenkin alkaa valmistaa jo kevääseen tiedotuksen avulla.



Hallinto

Ohjeita yhtiökokousta varten
- Osakkaille ja asukkaille tarkoitettu Osakkaan yhtiökokousopas (Kiinteistöalan Kustannus Oy)
- Yhtiökokousopas osakkaille ja hallitukselle: www.kiinteistolehti.fi/taloyhtio/yhtiokokousopas

Yhtiökokouksessa pitää käsitellä seuraavat asiat:
- tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus
- hallituksen kirjallinen kunnossapitotarveselvitys
- hallituksen kirjallinen selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä.

Yhtiökokouksen pitää päättää seuraavista asioista:
- tilinpäätöksen vahvistaminen
- taseen osoittaman voiton käyttäminen tai tappion käsittely
- vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle (tai sen epääminen)
- talousarvion ja yhtiövastikkeen määrän vahvistaminen
- hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinta sekä näiden palkkiot
- muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Kiinteistönhoito

Ulkotyöt
- Tarkkaillaan sadevesikaivojen ja rännilämmitysten toimintaa sulamisvesien jäätymisriskin vuoksi.
- Tehdään tarvittavat lumityöt ja huolehditaan liukkaudentorjunnasta.
- Seurataan katon lumikuormaa ja jääpuikkojen muodostumista. Tilataan tarvittaessa lumenpudotus ammattilaiselta.

Sisätyöt
- Siirretään kellokytkimet kesäaikaan ja tarkistetaan, että ne toimivat.
- Tarkistetaan yleisten tilojen vesi- ja viemärikalusteiden kunto.
- Tarkistetaan sulku- ja säätöventtiilien kunto.
- Selvitetään veden, lämmön ja sähkön kulutus ja vertaillaan lukuja aiempiin, normeerattuihin lukemiin.

Viestintä
- Jaetaan asukkaille ja osakkaille asukastiedote, jossa muistutetaan:
- lämmön säädöistä ja oikeista sisälämpötiloista (keväällä aurinko alkaa lämmittää asuntoja)
- avainturvallisuudesta ja asunnon pitämisestä asutun näköisenä loma-aikana, tämä auttaa välttämään murtoja.

Muuta ajankohtaista

Kesäaikaan siirrytään sunnuntaina 27.3.2022.

Liputuspäivät

19.3. Minna Canthin päivä, tasa-arvon päivä

REM REAL ESTATE MEMBERS
KIINTEISTÖALAN LUOTETTAVAT ASIANTUNTIJAT
Isäntänä toimii: KIINTEISTÖMEDIA
ABLOY
ASIANAJOTOIMISTO KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA
bauer solutions
DNA
BEROLA-YHTIÖT OY
fortum
howden
Kiinko
LUMON
ORAS
REIM GROUP
Safetum
talokeskus Est. 1923
Talpet PESULAKONEET
vastuu group
VERTO



Älykkään lukituksen hallintaa

Suomalainen lukitusalan yritys iLOQ on tuonut markkinoille iLOQ HOME -palvelun. Uusi palvelu laajentaa digitaalista iLOQ S5 -pääsynhallintajärjestelmää ja iLOQ 5 Series -alustaa.

Palvelun avulla asukkaat voivat itse hallita, kenellä on avaimia heidän asuntoonsa. Väliaikainen kulkuoikeus voidaan myöntää esimerkiksi huoltoyhtiölle hätätapauksissa tai jos joku asukkaista on unohtanut tai kadottanut avaimensa.

Asukkaat voivat itse poistaa käytöstä kadonneen tai varastetun avaimen välittömästi. Älypuhelimen NFC-yhteyden avulla voi tilata uusia avaimia tai päivittää avainten kulkuoikeuksia.

iloq.com/fi/

Lisäturvaa kiinteistövakuutukseen

Vakuutusmeklariyhtiö Howden Finland Oy on tuonut markkinoille KorvausPLUS-tuotteen, joka turvaa kiinteistövahinkoja tilanteissa, joissa ei saada täyttä korvausta kiinteistövakuutuksesta.

Tuote antaa turvaa pakottavien rakentamismääräysten aiheuttamiin kustannuksiin korvattavissa kiinteistövahingoissa sekä rakennusosan vahingossa, kun täyttä korvausta ei saada kiinteistövakuutuksesta.

Lisäksi tuote antaa turvaa lisärakennuksen tuhouduttua, kun sitä ei enää päätetä jälleenrakentaa. Tuote korvaa palovahinkojen lisäksi muiden vahinkojen tilanteita.

howdenfinland.fi

Ekologinen maalaustarvikesarja



Uusiseelantilainen Two Fussy Blokes on ekologinen maalaustarvikesarja, jonka maahantuonti Suomeen on alkanut tammikuussa. Tuotesarjaan kuuluvat mikrokuituiset Mini Paint Roller -maalaustelarullat, jotka sopivat huonekalujen, keittiökalusteiden, ikkunoiden ja ovenkarmien maalaamiseen. Ympäristöystävällisissä maalausteloissa on puinen, kevyt kahva. Mustaksi viimeistelty metallirunko on kestävä käytössä. Pakkausmuovi on vaihdettu kierrätettävään pahviin.

Maahantuojan mukaan tuotteet sopivat niin vaativalle ammattilaiselle kuin harrastelijallekin. Lopputulokseksi luvataan kuin ruiskulla maalattua sileää pintaa. Sarjan tuotevalikoima kasvaa vuoden aikana seinämaalausteloilla sekä muilla brändin uutuustuotteilla.

mset.fi

Toimivia säilytysratkaisuja

Kylpyhuoneen merkitys arjessa on suuri. Keittiön rinnalla se on yksi tärkeimmistä kodin tiloista ja siksi sen pitää olla toimiva ja käytännöllinen. Kylpyhuonekalustevalmistaja Svedbergs on panostanut vuoden 2022 malleissaan erityisesti toimiviin säilytysratkaisuihin.



Uuden kalustemalliston vitriinimäiset kirkas- tai savulasiset ovet mahdollistavat pyyhkeiden tai hajuvesipullojen esiin tuomisen. Myös umpikaappien valikoima on laaja. Oven taakse voi halutessaan kätkeä käteviä toiminnallisuuksia.

Kalusteissa ja pesualtaissa on uusia luonnonmukaisia sävyjä: kalusteissa hav, granit, kalk, sand ja salvia sekä altaissa mokka, latte ja antrasiitti.

svedbergs.fi

Tämän sivun tiedot perustuvat valmistajien ilmoittamiin tuotetietoihin.

Parasta lakiasiantuntemusta

taloyhtiön johtamiseen

> Käänny ajoissa asiantuntijan puoleen, kun kohtaat tehtävässäsi juridisia pulmia. Huolehdimme lakiasioista, jotta voit rauhassa keskittyä asiantuntijatyöhön ja taloyhtiön hoitamiseen."
>
> Jaana Sallmén
> Asianajaja,
> varatuomari, LKV



Taloyhtiön hallitus on näköalapaikka, jossa pääsee vaikuttamaan viihtyisään ja taloudellisesti järkevään asumiseen. Tehtävässä olennaista on, että osaa tarvittaessa pyytää asiantuntija-apua. Se kertoo hallituksen huolellisesta toiminnasta.

Kuhanen, Asikainen & Kanerva on Suomen johtava kiinteistöjuridiikkaan erikoistunut asianajotoimisto. Tarjoamme taloyhtiön hallitukselle lakiapua, konsultaatiota ja koulutusta kaikissa juridista osaamista vaativissa tehtävissä aina yhtiökokouksista korjaus- tai lisärakentamishankkeisiin.

Voit kääntyä puoleemme mm. näissä asioissa

- Yhtiökokoukset
- Asiantuntijalausunnot
- Yhtiöjärjestysmuuutokset
- Riita-asiat
- Koulutus- ja valmennustilaisuudet

Toimistomme sijaitsevat Helsingissä ja Tampereella, mutta palvelemme asiakkaitamme koko maan laajuisesti.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

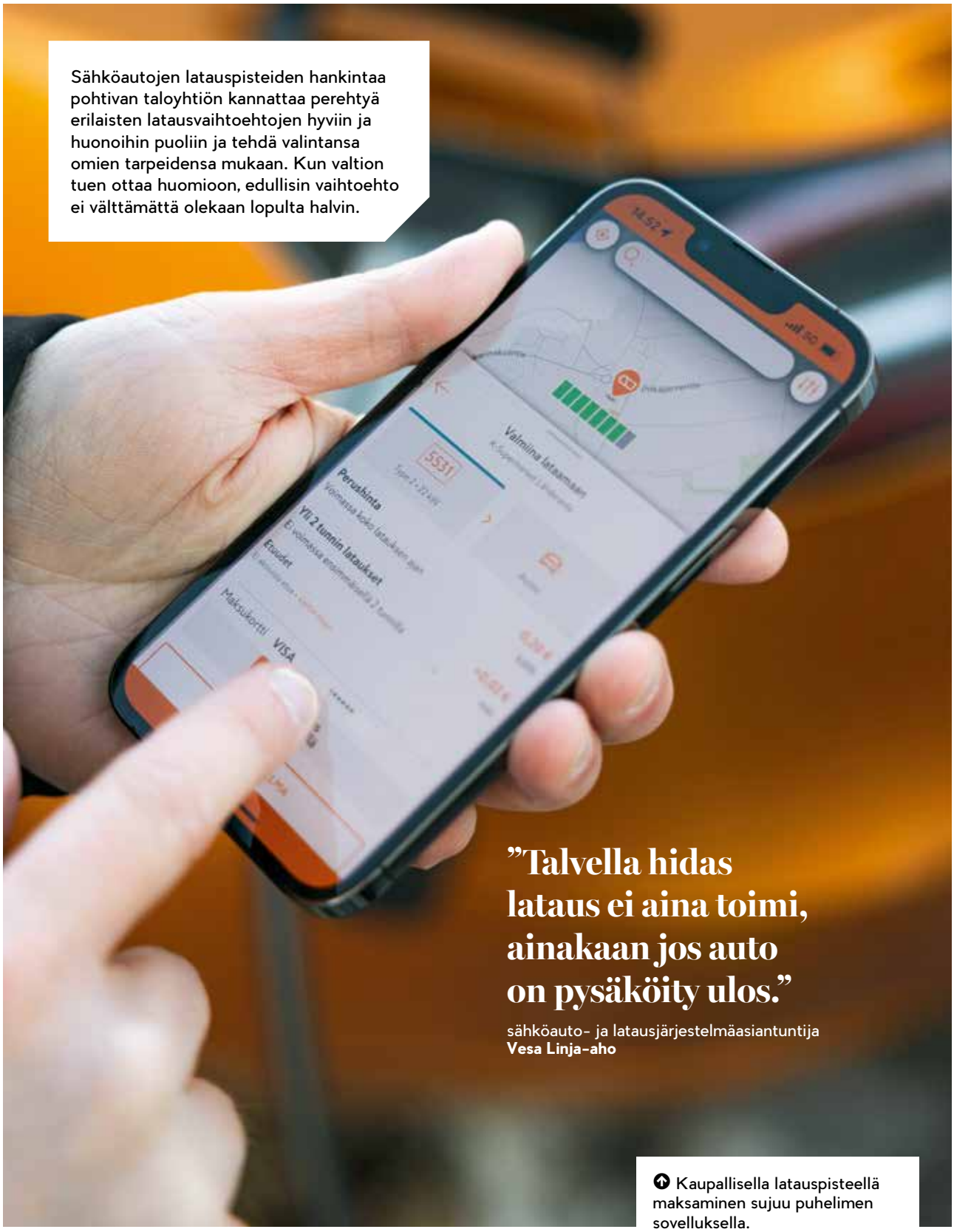
ASIANAJOTOIMISTO

HELSINKI puh. 029 360 1100 Unioninkatu 13
TAMPERE puh. 029 360 1200 Koskikatu 7 A

Latausinfra

Sähköautojen latauslaitteissa on monenlaisia eroja.

Sähköautojen latauspisteiden hankintaa pohtivan taloyhtiön kannattaa perehtyä erilaisten latausvaihtoehtojen hyviin ja huonoihin puoliin ja tehdä valintansa omien tarpeidensa mukaan. Kun valtion tuen ottaa huomioon, edullisin vaihtoehto ei välttämättä olekaan lopulta halvin.



”Talvella hidas lataus ei aina toimi, ainakaan jos auto on pysäköity ulos.”

sähköauto- ja latausjärjestelmäasiantuntija
Vesa Linja-aho

Kaupallisella latauspisteellä maksaminen sujuu puhelimen sovelluksella.

Kuva: Pekka Rousi

TEKSTI: Matti Valli **KUVAT:** Pekka Rousi

Sähköautojen määrä kasvaa. Latauslaitteiden hankintaa joudutaan miettimään jokaisessa taloyhtiössä.

HIDASTA VAI NOPEAA LATAUSTA?

Perusvaihtoehtoja latauslaitteille on käytännössä vain kaksi: laiteinvestoinniltaan edullinen hidaslataus ja tätä kalliimpi peruslataus eli keskinopea lataus.

Sähköautoiluun perehtynyt tietokirjailija ja pitkän linjan sähköauto- ja latausjärjestelmäasiantuntija **Vesa Linja-aho** kertoo, että nopeampien ja kalliimpien peruslatauslaitteiden hinnat ovat kilpailun kiristyessä tulossa alaspäin.

– Tästä syystä ainakin vähemmän varakkaiden taloyhtiöiden voi olla perusteltua lähteä liikkeelle lämmitystolppaan liitettävillä hidaslatauslaitteilla ja jäädä odottamaan hintojen laskua.





Pikalatauslaitteita näkee huoltoasemilla ja kauppakeskuksissa. Niissä maksun voi suorittaa puhelimella.

Myös muuttotappioalueiden taloyhtiöille hidaslataus voi olla perusteltu vaihtoehto, varsinkin jos latausta tarvitsee vain muutama sähköautoilija.

– Helsingin keskustan kerrostalon parkkipaikalle voidaan toki heittää kalleimmat mahdolliset latauslaitteet. Pari tonnia yhdestä latauspisteestä ei tunnu missään, jos asunnon hinta pyörii 600 000 euron tuntumassa, Linja-aho sanoo.

Hidaslatauksessa akkuja ladataan tavallisesta maadoitetusta kotipistorasiasta eli sukopistorasiasta. Sellaisia on lähes joka paikassa, eikä niiden käyttö laukseen vaadi ylimääräisiä investointeja.

– Mikäli pysäköintipaikan lämmitystolpan pää vaihdetaan sukolatauspisteeksi, kustannukset asennuksineen jäävät 400–500 euroon, Linja-aho sanoo.

Lataustyyppi on nimensä veroinen: Yhden vuorokauden tunnit eivät välttämättä riitä tyhjän akun täyteen lataamiseen.

– Lataus on hidasta, koska sukopistorasiaan kytkettävien latauslaitteiden tuottama latausvirta tulee rajoittaa kahdeksaan ampeeriin.

Merkittävästi suuremmilla virroilla lataaminen voi pitkällä aikavälillä sulattaa pistorasian.

Latausta sadalle kilometrille

Linja-ahon kokemusten mukaan kesällä yön aikana sukopistorasiasta tapahtuva kahdeksan ampeerin hidaslataus riittää aivan hyvin sadan kilometrin ajamiseen, samoin talvella, jos käytössä on lämmin autotalli.

– Talvella hidas lataus ei aina toimi, ainakaan jos auto on pysäköity ulos. Mikäli pakkasta on 20 astetta tai enemmän, kahdeksan ampeerin virta ei välttämättä riitä edes akun lämmittämiseen latauslämpöiseksi.

Hidaslatausta Linja-aho uskaltaa suositella lämpimiin parkkihalleihin ja tilanteisiin, joissa taloyhtiö hyväksyy sen, että kovalla pakkasella auto ei välttämättä lataudu.

– Markkinoilla on myös sukopistorasioita, jotka on suunniteltu kestämään 16 ampeerin jatkuvaa virtaa ja niiden kanssa pärjää pakkasillakin.

Linja-aho käyttää itsekin sukopistorasiaa autonsa lataamiseen. Espoossa ei kovia pakkasia useinkaan esiinny, joten talvella lataaminen ei ole ollut ongelma.

Tuhat euroa tuo älyä

Peruslatauksessa eli keskinopeassa latauksessa käytetään standardin mukaista latauslaitetta, jossa on tavallisesti yksi tai kaksi pistoketta tai pistorasiaa lataamiseen.

Peruslatauslaitteet ovat yleensä teholtaan 22 kilowattisia. Sillä teholla auto kuin auto saadaan ladattua täyteen yön aikana.

”Hidaslataus toimii pienehköissä taloyhtiöissä.”

Hybridiautoissa on yleensä 3,7 kilowatin ja täyssähköautoissa 11 kilowatin laturi, joka määrää lopullisen lataustehon.

Linja-ahon havaintojen mukaan peruslatauspisteiden hinta on 500–3000 euroa. Halvimman hintaluokan laitteissa ei ole älyä tai etäohjausta eikä käytetyn sähköenergian mittausta. Latauslaite vain lataa autoa kiinteällä teholla.

– Noin tuhannella eurolla saa jo latauspisteen, jossa lataus voidaan käynnistää kännykkäsovelluksella tai RFID-kortilla. Mukana on myös laskutuskäyttöön hyväksytty energiamittari, joka lähettää tiedot taloyhtiölle, Linja-aho kertoo.

– Laskutuspalvelua arvostavat varsinkin suuret tai arvokkaat taloyhtiöt, joissa ei ole tarkoituksenmukaista, että joku käy lukemassa mittareita.

Kolmas latauslaitetyyppi on pikalatauslaite, puhutaan myös tasavirtalatauksesta. Linja-ahon mukaan nämä laitteet kuuluvat huoltoasemille ja kauppakeskuksiin.

– Ne sopivat tilanteisiin, joissa matkan varrella akkuun täytyy saada äkkiä lisää varausta.

Asennettuina pikalatauslaitteiden hinta pyörii 30 000 euron suuruusluokassa. Asuintalossa pikalataukselle ei ole tarvetta, koska akut ladataan yöllä asukkaiden nukkuessa.

Kuormanhallinta vaatii peruslatausta

Sähköautojen yleistyessä Linja-aho neuvoo taloyhtiöitä investoimaan peruslatauslaitteisiin, jotka mahdollistavat kuormanhallinnan eli latauksen portaattoman säädön.

– Kuormanhallinnassa latausjärjestelmä valvoo liittymän kuormitusta ja jakaa käytössä olevan tehon autoille. Sukopistorasioihin tukeutuvassa latauksessa tämä ei ole mahdollista. Lataus on joko päällä tai pois, Linja-aho selittää.

Ongelma syntyy, kun väki tulee töistä kello viiden jälkeen ja kaikki laittavat autonsa lataukseen. Lataukseen tarvittaisiin todella suuri ja kallis sähköliittymä, mikäli kaikki alkaisivat ladata 11 tai 22 kilowatin teholla.

– Ongelmaa ei synny, mikäli peruslatauslaitteen kuormanhallinta pitää huolta siitä, että autoja ladataan vain rajoitetulla teholla. Vasta yöllä, kun sähkö on halpaa ja kiinteistön muu sähkökuormitus pientä, automaatio vääntää hanat auki.



Kotonaan Vesa Linja-aho lataa sähköautoaan sukopistorasiasta. – Kovia pakkasia ei Espoossa juuri esiinny, joten talvellakaan lataaminen ei ole ollut ongelma. Pohjoisemmassa suosittelen kuitenkin investoimaan peruslatauspisteisiin.

Pääkeskuksen vaihto on tarpeen ehkä sähkölämmitteisessä taloyhtiössä, jossa keskuksen koko on alun perinkin mitoitettu säästöbudjetilla ja kovimmilla pakkasilla kulutus on täysillä.

– Älykkäällä kuormanhallinnalla pääsulakkeeseen ei tarvitse yleensä koskea ollenkaan.

Hinnat laskusuunnassa

Linja-aho uskoo, että muutamassa vuodessa tekniikan ja suunnittelukäytäntöjen kehittyessä ja kilpailun kiristyessä latauspisteiden hinnat putoavat nykyisestään.

– Omassa taloyhtiössäni on kolme sähköautoilijaa, jotka kaikki lataavat lämmitystolpan tilalle vaihdetusta rasiasta. Varsinaista kiirettä ja tarvetta nopeampaan lataukseen ei ole, hän sanoo.

– Odottelemme markkinoiden kehittymistä parempaan suuntaan, jolloin saamme parempia laitteita halvemmalla.

Tolpassa on laskutuskäyttöön hyväksytty energiamittari mutta ei kelloajastinta. Joulukuussa mittarin

ARAn tukea myönnetään vain peruslatauspisteisiin.

näytöstä otetaan valokuva, joka lähetetään laskutusta hoitavaan isännöintitoimistoon.

– Hidaslataus toimiikin pienehköissä taloyhtiöissä, joissa sähköautoilija ilmoittaa käyttämänsä energian määrän isännöitsijälle tai niin, että taloyhtiön puheenjohtaja käy lukemassa energiamittarin.

Linja-aho muistuttaa, että vastaisuudessa valtion eli ARAn tukea myönnetään vain peruslatauspisteisiin, joissa latausteho on vähintään 11 kilowattia.

– Tämä kannattaa huomioida kokonaiskustannuksissa, kun toteutetaan laajahkoja latauspistehankkeita. Halvin ei välttämättä ole enää edullisin ratkaisu. Olennaista on perehtyä eri järjestelmien hyötyihin ja haittoihin ja tehdä päätös tarpeen mukaan.



Hidaslataus

- hyvä vaihtoehto, kun rahat ovat tiukassa
- akkuja ladataan maadoitetusta kotipistorasiasta eli sukopistorasiasta
- pysäköintipaikan lämmitystolpan pään vaihtaminen sukolatauspisteeksi maksaa 400–500 euroa
- yön yli -latauksella voidaan ajaa sata kilometriä
- ulkona talvella lataus ei välttämättä toimi
- akun täyteen lataaminen kestää yli 24 tuntia



Perus- eli keskinopea lataus

- hinta 500–3000 euroa
- mitä kalliimpi laite, sitä enemmän älyä
- akku latautuu täyteen yön aikana
- mahdollistaa latauksen älykkään kuormanhallinnan



Pikalatauslaitteet

- kuuluvat huoltoasemille ja kauppakeskuksiin
- taloyhtiössä pikalataukselle ei ole tarvetta, koska akut latautuvat yöllä asukkaiden nukkuessa
- pikalatauslaitteiden hinnat pyörivät 30 000 euron suuruusluokassa



Uutuustuote 2022!

KorvausPLUS – lisäkorvauksia taloyhtiölle vahinkotilanteessa

KorvausPLUS turvaa taloyhtiön taloutta tilanteessa, jossa kiinteistövakuutus ei maksa täyttä korvausta.

KorvausPLUS auttaa etenkin pakottavista rakentamis-määräyksistä johtuvien lisäkustannusten korvaamisessa sekä turvaa niin ikääntynyttä rivitalokohdetta kuin kantakaupungin kerrostaloa, jossa rakennusosan saneeraus on viivästynyt.

Ota yhteyttä ja kysy lisää!

09 5420 2400 | finland@howdenfinland.fi
www.howdenfinland.fi

howden

Näin onnistut yhtiökokouksen järjestämisessä

Yhtiökokous on taloyhtiön ylin päättävä elin. Yhtiökokouksen järjestelyt voivat vaikuttaa oleellisesti yhtiön ilmapiiriin ja osakkaiden halukkuuteen osallistua taloyhtiön johtamiseen ja muuhun toimintaan. Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus antaa monia suosituksia kokousjärjestelyissä onnistumiseen.

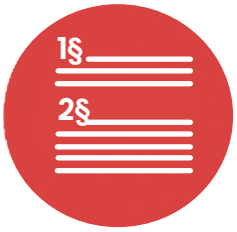
Kokousaika, -paikka ja osallistumistavat



Yhtiökokous tulee järjestää niin, että osakkaat voivat osallistua siihen ja käyttää tehokkaasti ääni-, puhe- ja ehdotuksenteko-oikeuttaan. Esimerkiksi kokousajan tulee olla sellainen, että mahdollisimman moni pystyy osallistumaan. Liikuntaesteistenkin täytyy päästä kokouspaikalle.

Ennakkotiedot käsiteltävistä asioista

Osakkaille on syytä antaa ennakkotietoa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista. Kutsun ja sen liitteiden perusteella osakkaat tietävät, mistä yhtiökokous päättää, ja he voivat arvioida tarvettaan osallistua kokoukseen.



Ennakkoilmoitus ajankohdasta



Yhtiökokouksen pitoaika kannattaa ilmoittaa osakkaille hyvissä ajoin ennen kokouskutsun lähettämistä. Ennakkoilmoitus helpottaa osakkaan aloiteoikeuden käyttämistä.

Osakkaan ennakkokysymykset

Osakas voi esittää yhtiökokoukseen liittyviä kysymyksiä etukäteen hallitukselle tai isännöitsijälle. Kysymyksiin vastataan yhtiökokouksessa.



Valtakirjan toimittaminen

Yhtiökokouskutsun mukana osakkaille toimitetaan valtakirjalomake. Tämä helpottaa osakkaan valtuutusoikeuden käyttöä.

Johdon ja tarkastajien läsnäolo

Isännöitsijä, hallituksen puheenjohtaja, hallituksen jäsenten enemmistö sekä toiminnantarkastaja ovat läsnä kokouksessa. Tilintarkastaja on tarvittaessa läsnä varsinaisessa yhtiökokouksessa. Näin osakkaat voivat kysyä käsiteltävistä asioista.

Hallituksen jäsenehdokkaat

Hallituksen jäseneksi ehdolla olevan on oltava läsnä valintaa tehtäessä, jollei poissaolollle ole painavaa syytä. Ehdokas voi näin esittäytyä. Hallituksen jäseneksi voidaan valita myös muita kuin osakkaita.

Jäsenten valinnan valmistelu

Yhtiökokous voi nimetä työryhmän selvittämään ehdokkaita hallituksen jäseniksi. Hallituksen jäsenten tasainen kierto on hyvä järjestää, kun hallitukseen on halukkaita tulijoita.

Yhtiökokouksen puheenjohtaja

Tehtävään valitaan ensi sijassa henkilö, joka on esteetön kaikissa päätettävissä asioissa. Hallituksen puheenjohtaja voi toimia yhtiökokouksen puheenjohtajana, isännöitsijä sen sijaan ei.

Kysymyksiin vastaaminen

Yhtiökokouksessa hallituksen jäsenet ja isännöitsijä vastaavat osakkaiden kysymyksiin. Jos tarvittavaa tietoa ei ole heti saatavilla, vastaus toimitetaan kirjallisesti jälkikäteen kaikille osakkaille.

Päätöksistä tiedottaminen

Yhtiökokouksen päätöksistä tiedotetaan viipymättä osakkaille ja asukkaille. Tiedotteen voi toimittaa jo ennen kokouspöytäkirjan valmistumista.





Umpikortteleiden parkkipaikat eivät ehkä löydy kaavasta, vaikka ovat olleet käytössä vuosikymmeniä.

TEKSTI: Jukka Siren **KUVA:** Pekka Rousi

Noin joka kolmas Suomessa viime vuonna ensirekisteröity henkilöauto oli ladattava hybridi tai täyssähköauto. Latauspisteitäkin tulee koko ajan lisää. Helsingin ja muiden isojen kaupunkien keskusta-alueilla niiden riittävyys voi silti olla kasvava ongelma.

KANTAKAUPUNKIEN LATAUSPULMAT

Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla ilmaisia tai ainakin julkisia latauspisteitä alkaa olla runsaasti. Sähköauton lataus kestää huomattavasti kauemmin kuin polttomoottoriauton tankkaus.

Pikalatauskin kestää nopeimmillaan neljännestunnin ja on mahdollista vain kiinteällä pikalatauslaitteistolla. Taloyhtiöiden korjaushankkeissa tyypilliset keskinopeat latauslaitteistot tarvitsevat tavanomaisesti 4–8 tuntia akun lataamiseen.

– Sähköautoa ladataankin tavallisesti kotona tai työpaikalla. Kantakaupungin alueella asukkaalla ei kuitenkaan välttämättä ole mahdollisuutta omaan käyttöön varattuun autopaikkaan, vaan suurin osa joutuu pysäköimään autonsa kadunvarren asukaspysäköintipaikoille, kertoo Suomen Kiinteistöliiton neuvontalakimies **Tapio Haltia**.

Osalla kantakaupunkien taloyhtiöistä on autopaikkoja sisäpihoillaan ja joillakin jopa autohalleja tai -talleja. Näille paikoille voi Haltian mukaan olla mahdollista toteuttaa latauspisteitä.

– Siihen ei välttämättä tarvita viranomaislupaa. Hankkeiden toteutus tulee toki teettää sähköalan ammattilaisella ja sähköturvallisuutta koskevia määräyksiä noudattaen.

Kantakaupunkien sisäpihoilla on kuitenkin myös autopaikkoja, joilla ei ole rakennuslupaa.

– Kyse on vanhemmista asunto-osakeyhtiöistä, joissa sisäpihoille on pysäköity jo vuosikymmenien ajan. Tonttien kaavat saattavat kieltää kiinteistölle pysäköinnin, jolloin näille paikoille ei kaavan vastaisina voida myöntää rakennuslupaa, Haltia sanoo.

– Vaikka rakennusvalvonta tuskin aktiivisesti lähtee määräämään paikkoja poistettavaksi, voivat nämä paikat joutua viranomaistarkastelun kohteeksi, kun yhtiö hakee rakennuslupaa merkittävälle hankkeelle.

Remontit voivat lykkääntyä

Valtio tukee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn myöntämällä rahoituksella sähköautojen latauspisteiden rakentamista. Myös EU:lta on tullut vaatimuksia rakentaa latauspistevalmiuksia taloyhtiöiden korjaushankkeiden yhteydessä.

Helsingissä on sisäpihoilla tuhansia autopaikkoja, joita ei ole kaavassa määritelty siihen käyttöön. Moniin näistä voisi rakentaa latauspisteet. Isompien korjaushankkeiden yhteydessä joskus myös pitäisi, jo lain vaatimana. Tuon velvoitteen kohdalla kynnys on toki melko korkea.

Latausvalmiuteen ei noilla paikoilla kuitenkaan uskalleta hakea ARAn tukea, jos kaavassa ei sisäpihoilla virallisesti ole autopaikkoja. Hakemuksen jättäminen voi pahimmillaan johtaa siihen, että viranomainen vaatii taloyhtiötä poistamaan autot pihalta. Tästä seuraa, että taloyhtiöt eivät hae rakennuslupia eivätkä rakenna latauspaikkoja.

Laki latausvalmiuden toteuttamisesta

Lain mukaan taloyhtiöillä on velvollisuus latauspistevalmiuden toteuttamiseen huomattavan laajamittaisten korjaushankkeiden yhteydessä. Kyse on vain kaapelireittien rakentamisesta. Käyttövalmiita latauspistokkeita ei isonkaan remontin yhteydessä tarvitse tehdä. Tosin se on edullista ARAn avustusten ansiosta.

Laki velvoittaa taloyhtiöitä, joissa on yli neljä pysäköintipaikkaa. Velvollisuus saattaa toteutua esimerkiksi, kun uusitaan samanaikaisesti putket, sähköjärjestelmät ja taloyhtiön piha.

Sähköautoa ladataan tavallisesti kotona tai työpaikalla.

Rakennuslupaa hankkeelle haettaessa kun olisi esiteltävä myös latauspisteiden järjestäminen, ja rakennusvalvonta saattaisi todeta, ettei autopaikkoja ole pihalle koskaan hyväksyttykään.

Latauspisteitä voi joissakin tapauksissa tehdä ilman rakennuslupaakin. Laajat latauspistehankkeet, varsinkin muun ison remontin yhteydessä, voivat kuitenkin vaatia rakennusluvan.

Myös silloin, kun asunto-osakeyhtiöllä ei ole lainkaan omaa pihaa tai parkkipaikkaa, jonne se voisi latauspisteitä edes kaavamuutoksen sinniteltyään rakentaa, on kasvava latauspisteiden tarve täytettävä rakentamalla lisää julkisia latausmahdollisuuksia.

Kommentti

Keskustojen ”nälkäiset” sähköautot

TEKSTI: Jukka Siren

Minne on tarkoitus rakentaa latauspisteet kantakaupunkien sähköautoille? Riittävätkö katutasolla olevat julkiset latauspisteet, markettien yms. tarjonta ja pysäköintiluolien latauspisteet siinä vaiheessa, kun tarvitsijoita on kymmeniä tuhansia?

Polttomoottorilla autoilevienkin on mentävä kotipihan ulkopuolelle, huoltoasemalle tankkaamaan. Tässä on kuitenkin oleellinen ero: polttomoottoriauton tankin täyttäminen kestää automaatilla kortilla maksamisineen korkeintaan neljännestunnin.

Julkiselle latauspisteelle aamuisin mennessään menettää lisäksi yhden merkittävimmistä sähköautoille mahdollisista eduista: ajoon voisi lähteä joka aamu akku täynnä ilman käyntiä huoltoasemalla. Ladattavalla hybridillä voi aina huoletta ajaa lähimmälle latausasemalle. Tällöin kuitenkin saastutetaan ilmaa kantakaupungissa, usein vielä käynnistämisen jälkeen kylmällä koneella.



Vedenmittauspalvelut kannattaa huomioida kiinteistön energiaremontissa

Suuri osa asuinkiinteistön energiakustannuksista syntyy käyttövedestä, käyttöveden lämmityksestä ja jätevedestä. Koska vesi on kallista, on veden säästäminen kannattava energiainvestointi. Tämä kannattaa ottaa huomioon kiinteistön energiaremonttia suunniteltaessa.

Linjasaneerausta mietittäessä kannattaa vedenmittausjärjestelmän valinta punnita tarkkaan. Energiansäästön lisäksi vedenmittauspalveluilla on suuri merkitys järjestelmän elinkaarikustannukseen. Erilaiset säädökset ja lait velvoittavat ottamaan vedenmittausjärjestelmää valittaessa huomioon myös vesilaskutuksen.

Tämä kannattaa, sillä huoneistokohtainen vedenkulutuksen mittaus ja kulutuksen mukainen vesilaskutus yhdistettynä asukkaiden henkilökohtaisten kulutustottumusten muutokseen tuovat huomattavaa säästöä veden ja energian kulutuksessa. Jos vedenkulutuksessa päästään 30 prosentin säästöön, tarkoittaa se kymmenen prosentin säästöä energiankulutuksessa. Säästö on niin merkittävä, että investointi kannattaa.

Älykästä energiansäästöä

Usein luullaan älykkäiden ja energiatehokkaiden vedenmittausratkaisuiden olevan putkiremontin suuruinen investointi taloyhtiölle. Näin ei kuitenkaan ole. Markkinoilla on jo nyt tarjota kotimaisia ja älykkäitä vedenmittausjärjestelmiä, joiden asentaminen jo putkiremontoituun asuinkiinteistöön on täysin mahdollista kustannustehokkaasti.

Uutta teknologiaa hyödyntävät järjestelmät eivät vain mittaa vedenkulutusta, vaan niissä on paljon energiatehokkuutta edistäviä toimintoja. Älykkäät järjestelmät antavat mahdollisuuden kulutustietojen siirtämiseen suoraan laskutukseen rajapintaratkaisuja hyödyntäen ja näin taloyhtiölle mahdollisuuden laskuttaa vedestä kulutuksen mukaan.

Kulutuksen mukaiseen vesilaskutukseen siirtyminen kannattaa myös siksi, että se on oikeudenmukaista, kun asukkaat maksavat vain itse kuluttamastaan käyttövedestä. Oikeudenmukaisuus ja säästöjen tuomat rahalliset hyödyt kannustavat asukkaita vähentämään vedenkulutusta, ja myös luonto kiittää.

VertoLive

VertoLive tekee vedenmittauksesta täydellistä. Palvelu mahdollistaa täsmällisen, huoneistokohtaisen vedenkulutuksen seurannan missä ja milloin vain. Se toimii selaimessa tai mobiilissa, ilman erillisiä ohjelmia. Ajantasaiset ja virheettömät tiedot siirtyvät VertoLive-palveluun automaattisesti jopa tunneittain.

VertoLiveen kiinteänä osana kuuluva VertoMobile tuo vedenkulutustiedot myös asukkaalle läpinäkyväksi. Asukas näkee taloutensa vedenkulutuslukemat vuorokausitasolla ja saa ilmoituksen, jos vuorokauden vedenkulutus on ylittänyt keskiarvon.

VertoLiven lisäpalvelut on suunniteltu helpottamaan isännöitsijän arkea. Erilaiset laskutus-, rajapinta-, ylläpito- ja huoltoratkaisut ovat saatavissa VertoLiveen taloyhtiön ja isännöitsijän tarpeen mukaan.
Lue lisää osoitteessa verto.fi/vertolive.

Strategia

Yhtiön tarpeisiin laadittu strategia helpottaa hallituksen työskentelyä.

Strategia luo taloyhtiön tulevaisuudelle suunnan ja ohjaa päivittäistä toimintaa. Asiakirjaa laadittaessa tulee miettiä, keitä se koskee. Lisäksi täytyy ilmaista taloyhtiön tahtotila esimerkiksi kiinteistön hoidosta.

Strategian luomiseen on olemassa valmiita malleja. Tärkeää kuitenkin on, että taloyhtiössä räätälöidään toimintalinjaukset omaan yhtiöön sopiviksi.

Lisäksi strategiaa tulisi päivittää aina tarpeen mukaan ja tarkastella säännöllisesti.



”Työ sujuu suunnitelmallisemmin, kun tukena ovat ennalta mietityt periaatteet.”

Talousalan asiantuntija, taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Aki Vesin**

Strategia on hyvä taloyhtiön hallituksen työväline.

Kuva: Bigstock

TEKSTI: Eeva Vänskä **KUVA:** Bigstock

Strategia on pitkän aikavälin suunnittelua, johon tiivistetään taloyhtiön tahtotila. Miten strategian teko onnistuu ja mitä hyötyä siitä on?

STRATEGIA HELPOTTAA HALLITUKSEN TYÖTÄ



Talousalan asiantuntija, taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Aki Vesin** Jyväskylästä on miettinyt strategia-asioita työssään liike-elämän palveluksessa pitkään. Taloyhtiön luottamustehtäviäkin on takana parikymmentä vuotta ja taustalla on vuosien kokemus rakennusalalta.

– Olin ensin hallituksissa niissä taloyhtiöissä, joissa itse asuin. Tällä hetkellä toimin hallituksen jäsenenä yhdessä taloyhtiössä ja puheenjohtajana toisessa, jossa olemme aloittaneet strategiatyön mietinnän.

Strategia on hyvä taloyhtiön hallituksen työväline.

– Strategia luo taloyhtiön tulevaisuudelle suunnan ja ohjaa päivittäistä toimintaa, Vesin linjaa.

Se ei siis ole kerran tehtävä paperi, joka piilotetaan kirjoituspöydän laatikkoon pölyttymään, vaan taloyhtiön arjessa elävä väline.

Strategiassa esiin nostettavia asioita voivat olla esimerkiksi taloyhtiön ja rakennuksen historian merki-



tys, hoito ja huolto sekä hoidon taso, asukasryhmien huomioimisen tavat sekä mahdollisen taloudellisen puskurin tarve.

Halutessa voidaan kirjata tahtotila siitä, missä tulevaisuudessa ollaan: ”Olemme rauhallinen ja haluttu taloyhtiö viihtyisällä alueella”.

Simppeli sisältö

Vesinin mukaan strategiassa täytyy ensinnäkin miettiä, keitä se koskee: asukkaita, osakkaita ja osakasasukkaita. Lisäksi tulisi pystyä ilmaisemaan taloyhtiön tahtotila vaikkapa kiinteistön hoidosta. Sen pohjalta esimerkiksi huoltoyhtiön on helppo toimia.

Jos strategiaan on kirjattu, että taloyhtiössä noudatetaan jatkuvan ylläpidon periaatetta, huoltotyötä tekevä tietää, että hän voi korjata esiin tulleen vian heti.

– Kun taloyhtiön strategiaan on kirjattu toiminnan linjat, sitä tulee myös pitää mukana arjen työssä. Strategiaa tulisi päivittää aina tarpeen mukaan ja tarkastella säännöllisesti.

Päivityksessä kannattaa huomioida kaikki tapahtuvat muutokset, kuten naapurustossa tapahtuvat muutokset tai kaavoituksen kehittyminen.

– Pitkän tähtäimen suunnitelman ja strategian ero on siinä, että PTS:ssä käydään läpi tulevia käytännön toimia. Strategiassa taas käydään läpi, millaisia palveluja tarjotaan ja millä tasolla ne ovat asukkaille ja osakkaille.

Palvelua on esimerkiksi pesutuvan ylläpito tai yhteisten harrastustilojen ja muiden tilojen kehittäminen.

– Strategian luomiseen on olemassa myös valmiita malleja. Oleellista on kuitenkin se, että yhtiössä räätälöidään strategia juuri itselle sopivaksi.

Parempi visio

Tarvitsevatko kaikki taloyhtiöt strategiaa avukseen? Vesinin mukaan eivät välttämättä, mutta strategia helpottaa hallituksen työskentelyä.

– On mahdollista, että hyvin toimiva taloyhtiön hallitus saa tarvittavat asiat hoidettua ilmankin strategiaa, mutta työ sujuu suunnitelmallisemmin, kun tukena on ennalta mietityt periaatteet.

Myös taloyhtiön koko vaikuttaa.

– Varsinkin jos taloyhtiössä on monenlaisia toimijoita, esimerkiksi liiketiloja asuntojen lisäksi, ja paljon erilaisia tarpeita, strategia kannattaa tehdä.

Samaten sijainti tiivistyvässä kaupunkikeskustassa voi luoda tarpeen strategiseen tarkasteluun.

– On myös mahdollista tehdä eräänlainen kevytstrategia, esimerkiksi ensi alkuun, jos taloyhtiössä ei aiemmin ole strategiaa käytetty. Kevytstrategiassa voitaisiin mainita oleellisimmat linjaukset ja toteutuskeinot sekä se, miten strategian toteutumista seurataan.

”On myös mahdollista tehdä eräänlainen kevytstrategia.”

Strategia kerrataan aika ajoin asukkaiden kanssa ja päivitetään yhdessä. Strategiatyön alulle saattajana toimii hallitus.

Muutama mittari

Strategian toteutumisen seuraamisen mittareita voivat olla esimerkiksi asukastyytyväisyyskysely tai energiatehokkuus.

– Mittarit valitaan sen mukaan, mitä kulloinkin halutaan seurata. Kolme tai neljä mittaria on hyvä määrä, jolla saadaan hallitustyöskentelyyn tietoa.

Asukastyytyväisyyttä ei kannata kysellä ihan joka vuosi, vaan joka toinen tai kolmas vuosi riittää.

– Oleellisinta on se, että strategia jalkautetaan eli että kaikki osapuolet ovat ymmärtäneet sen. Tämä on myös haasteellisin osuus strategiatyössä. Hallituksen pitää osata viestiä asiasta tarpeeksi. Yksi keino on liittää strategia isännöitsijäntodistukseen liitteeksi.

Aki Vesin miettii, että taloyhtiössä on aina niitä henkilöitä, joita taloyhtiön yhteiset asiat eivät niin paljon kiinnosta.



– Strategia ei varmaan ole koskaan kaikille täysin selvää, mutta ainakin jollain tasolla kaikkien taloyhtiössä pitäisi ymmärtää, mitä strategialla tehdään.

Vesin kertoo, että jos strategiatyöhön käytetty aika tuntuu hukkaan heitetyltä, kannattaa huomata, että pitkällä tähtäimellä strategia paitsi helpottaa työtä, myös säästää hallituksen aikaa.

Isännöitsijällä vahva tukirooli strategiatyössä

TEKSTI: Eeva Vänskä

Isännöintialan asiantuntija **Marja-Leena Sallinen** työskentelee Espoon Asuntojen isännöintipäällikkönä. Yli 30 vuoden kokemuksella hän sanoo, että liian usein taloyhtiöstrategia nähdään vain korjaus- ja rahoitusohjelmana.

– Olisi kuitenkin tärkeää pohtia oikeasti osakkaiden ja asukkaiden tahtoa myös arkisemmissa kysymyksissä. Korjaustoiminta ja talous ovat kuitenkin vain keinoja hyvän asumisen toteuttamisessa.

Strategia on vain toinen nimitys sille, miten meillä on tapana toimia, eli kirjattuna yhteiset sovitut tavoitteet eri osa-alueille ja suunnitelma, jolla tavoitteisiin päästään.

– Strategia tulee dokumentoida, mutta se ei ole asiakirja, vaan järjestelmällinen tapa toimia.

Kustannusvaara

Sallisen mukaan asunto-osakeyhtiöllä on välttämätöntä olla yhteinen näkemys periaatteista, joilla asioita johdetaan. Jos periaatteista ei keskustella, strategia syntyy silti, tiedostamatta. Sitä voisi kutsua myös ”halvan vastikkeen strategiaksi”.

Lyhytnäköisillä päätöksillä taloyhtiö rapistuu ja kurjistuu vähitellen, tai ainakin on vaarana, että kustannuksia tulee enemmän maksettavaksi.

Strategiatyöhön on käytettävissä runsaasti erilaisia kyselytyökaluja ja -palveluita, jotka helpottavat osakkaiden ja asukkaiden tahdon selvittämistä.

Sallinen muistuttaa, että taloyhtiöt on tarkoitettu pitkäikäisiksi.

– Tämä vaatii toiminnalta tietysti pitkäjänteisyyttä ja ennakointia. Arkipäivän päätösten tulee ongelmien ratkaisemisen lisäksi palvella tulevaisuutta.

Isännöitsijä auttaa

Parhaimmillaan strategia luo taloyhtiölle tunnistettavan identiteetin, jolloin kaikki tietävät, millaisesta taloyhtiöstä on kyse. Silloin strategia ohjaa myös asuntokauppaa ja vuokraustoimintaa, ja taloyhtiön palveluntarjoajat osaavat työskennellä strategian linjausten mukaisesti.

– Isännöitsijän tulee olla mukana strategian laadinnassa, ja hänen tulee tuntea strategia pohja-aineistoineen hyvin. Isännöintipalvelun käynnistyessä tulee strategiasta keskustella syvällisesti hallituksen kanssa.

Isännöitsijä voi myös olla aloitteen tekijänä strategian laadinnassa. Hän voi johtaa strategian luomista ja vastaa toimeenpanosta yhdessä hallituksen kanssa. Isännöitsijän vastuulla on myös huolehtia, että kaikki taloyhtiön palveluntarjoajat toimivat strategian mukaisesti.

– Strategia onnistuu kuitenkin vasta, kun hallitus ja osakkaat ovat aidosti valmiita sitoutumaan taloyhtiön tavoitteelliseen johtamiseen.

KIINTEISTÖ-
MEDIA



Ammattitaitosi kulmakivi nyt uudistettuna!



ISÄNNÖINNIN KÄSIKIRJA 2022

Isännöintialan ainutlaatuinen ja luotettu perusteos sisältää yksissä kansissa kaikki taloyhtiön isännöinnissä tarvittavat tiedot.

Päivitä tietosi mm. huoneistotietojärjestelmästä, etäyhteyksien hyödyntämisestä taloyhtiön kokouksissa, purkavasta uudisrakentamisesta, sähköautojen latausvalmiuden rakentamisesta, digitaalisista lukitusratkaisuista ja vuoden 2020 työaikalain vaikutuksista isännöitsijän työhön. Hanki nyt omasi!

129,00 €

Kiinteistöliiton jäsenhinta: 103,20 €

WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI



TEKSTI: Jukka Nortio **KUVA:** Pixabay

Kun yhtiössä on tehty isompia remontteja tai niitä on suunnitteilla, rahastointi on tapa, jolla varoja kerätään osakkailta remonttilainojen maksuun.

RAHASTOINNIN MONET EDUT

Rahastointiin liittyvät kysymykset näkyvät vuosittain Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvisen** työpöydällä.

– Rahastointia koskevat kysymykset liittyvät siihen, kannattaako rahastointi ja missä tilanteessa, sekä miten rahastoinnista päätetään.

Rahastoinnin periaate on yksinkertainen: taloyhtiö käsittelee osakkailta perittyjä vastikkeita pääomasijoituksina eikä tulona. Yhtiölle rahastointi on perusteltua silloin, kun on vaara, että yhtiön tilinpäätös jää plussalle ja syntyy verotettavaa tuloa.

– Rahastointi on menettely, jossa osakkailta kerätyt vastikkeet kirjataan pääomasijoitukseksi eli rahastoon. Silloin nämä varat eivät näy tuloslaskelmassa tulona vaan taseessa oman pääoman sijoituksena, jolloin asunto-osakeyhtiö ei maksa niistä veroa, sanoo Veronmaksajain Keskusliiton lakiasiainjohtaja **Kati Malinen**.

Yhtiön pitää päättää rahastoinnista ennen sen tilikauden päättymistä, jolloin varoja on kerätty. Rahastoinnista päättää taloyhtiön yhtiökokous, mutta

yhtiökokous voi myös valtuuttaa yhtiön hallituksen tekemään lopullisen päätöksen rahastoitavasta määrästä. Myös yhtiöjärjestyksessä voi olla määräys rahastoinnista, jolloin yhtiössä toimitaan yhtiöjärjestysmääräyksen mukaisesti.

– Verottaja ei hyväksy, että päätös rahastoinnista tehdään tilikauden päättymisen jälkeen, Malinen muistuttaa.

Vain yhtiön arvoa nostavia tuloja

Rahastoinnin kohteet on tarkoin määrätty. Varoja ei voi rahastoida yhtiön juokseviin kuluihin kuten korkomenoihin. Rahastointi voidaan kirjanpidon kannalta tehdä vain aktivoitaviin menoihin eli sellaisiin, jotka vähennetään poistoina. Rahastointi voi olla joko ennakoivaa tai varojen keruuta jo tehtyjen hankintojen lainojen lyhennyksiin.

Taseeseen on kirjattava kaikki sellaiset hankkeet, joilla lisätään suoraan yrityksen omaisuutta. Tällainen on esimerkiksi ullakkorakentaminen tai vuokratontin osto. Isojen korjaushankkeiden osalta yhtiö voi päättää, kirjaako se kulut taseeseen vai tuloslaskelmaan. Vauriokorjaukset, kuten vesivahingot, ovat poikkeus.

– Jos korjauksessa tila palautetaan vain ennalleen, ei korjauskuluja voi rahastoida. Aktivointi edellyttää, että käyttöikä pitenee, Järvinen sanoo.

Sijoittajat karttavat rahastointia

Taloyhtiölle rahastointi on verotuksellisesti viisas tapa, jollei tuloksentasauskeinoja muuten ole.

– Henkilöä, joka asuu omistamassaan asunnossa, kiinnostaa se, ettei yhtiö joudu turhaan maksamaan veroja, jotka rahastoinnilla voitaisiin välttää, Malinen sanoo.

Asuntosijoittajia kiinnostaa se, kuinka paljon he saavat vähentää asuntoihin liittyviä kuluja verotuksessa. Sijoitusasunnon omistaja saa vähentää vain ne vastikkeet, jotka on tuloutettu kirjanpidossa eli ei rahastoituja vastikkeita. Niinpä asuntosijoittajat eivät yleensä kannata rahastointia.

– Rahastoidut vastikkeet lisäävät asunto-osakkeen hankintahintaa ja ne voidaan vähentää hankintamenon lisäyksenä sitten, kun asunto joskus myydään, Malinen sanoo.

On huomattava, että osakkaiden maksuja taloyhtiölle on kohdeltava tasapuolisesti. Jos pääomavastikkeita tai hankeosuuksia rahastoidaan, samaa menettelyä pitää soveltaa kaikkien osakkaiden maksuihin. Eri suoritelajeja eli esimerkiksi pääomavastikkeita ja lainaosuussuorituksia voidaan kuitenkin käsitellä eri tavalla.

Malinen korostaa, että verotus kohtelee samalla tavalla kaikkia osakkaiden maksamia suorituksia: rahoitusvastikkeita, lainaosuussuorituksia, hankeosuuksia tai lainaosuuden kertaosuuksia. Kaikille niille on oleellista niiden kirjanpitokäsittely: onko ne tuloutettu yhtiön tuloslaskelmaan vai rahastoitu, jolloin ne näkyvät yhtiön taseessa.

Vuosittain yhtiökokouksen asialistalle

Jos rahastointia ei ole määrätty yhtiöjärjestyksessä, siitä päättää yhtiökokous. Asian on syytä olla vuosittain yhtiökokouksen asialistalla niin kauan kuin varoja rahastoidaan.

Taloyhtiön hallituksen on syytä tehdä rahastointia koskevat kotiläksyt huolella ennen yhtiökokousta. Sen lisäksi, että asiasta päättäminen on kirjattu yhtiökokouskutsuun, hallituksen pitää varmistaa, että kirjanpito mahdollistaa rahastoinnin.

– Jotta varoja voidaan rahastoida, pitää esimerkiksi putkiremontin kuluja aktivoida eli kirjata taseeseen. Vain sen verran tuloja voidaan rahastoida, kun kuluja on aktivoitu, Järvinen sanoo.

Esimerkiksi kun putkiremontti on tehty, sen kulut kirjataan kiinteistön arvoon. Tämän arvonnousun verran rahastoidaan osakkaiden rahoitusvastikkeita ja lainan kertasuorituksia. Rahastoiduilla varoilla yhtiö lyhentää remonttilainaa.

Osakkaiden maksuja taloyhtiölle on kohdeltava tasapuolisesti.

Rahastoinnin muistilista

1. Rahastointipäätös tehdään sen tilikauden aikana, jota rahastointi koskee.
2. Rahastoitavat varat pitää käyttää kohteeseen, joka kirjataan taseeseen ja jota vähennetään vuosittaisina poistoina.
3. Rahastoidut varat eivät ole yhtiölle tuloa, eikä niitä siksi veroteta.
4. Sijoittajaosakkaille rahastoitavat vastikkeet ja muut vastaavat maksut eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia toisin kuin yhtiölle tuloina kirjattavat maksut.
5. Osakkaiden maksuja on kohdeltava rahastoinnissa tasapuolisesti.



KUKA?

FRANS BERGMAN
asianajaja, kiinteistöjuridiikan asiantuntija
Lexia Asianajotoimisto

Taloyhtiön vakuutukset, strategia ja talousarvio

Asunto-osakeyhtiön hallinnointia helpottaa huolella laadittu taloudenpitoa, kunnossapitoa ja asumisviihtyvyyttä koskeva strategia.

Strategialla ja sen määrätietoisella toteuttamisella voidaan parhaimmillaan vaikuttaa jopa asunto-osakkeiden arvon kehittymiseen, sillä hyvin laaditusta strategiasta potentiaalisella ostajalla on mahdollisuus saada arvokasta tietoa sijoituskohteesta.

Strategian toteuttamisen keskeisiä elementtejä ovat talousarvio ja kunnossapitotarveselvitys sekä asunto-osakeyhtiön vakuutusturvan järjestäminen.

Kunnossapitotarveselvitys ja talousarvio

Hallituksen laatimasta kunnossapitotarveselvityksestä tulee ilmetä rakennusten ja kiinteistön kunnossapidon tarve seuraavan viiden vuoden aikana. Kunnossapitotarveselvitys muodostaa keskeisen työkalun yhtiön strategian toteuttamisessa ja hyvin laadittu kunnossapitotarveselvitys helpottaa päätöksentekoa ja tukee yhtiön hallinnon tarkoituksenmukaista toteutumista.

Talousarvio on taloyhtiön lyhyen aikavälin toimintasuunnitelma, jonka keskeisin funktio on määrittää yhtiövastikkeiden suuruus odotettavissa olevien menojen ja tulojen perusteella. Talousarvion laadinnasta vastaa hallitus, vaikka käytännön työn usein hoitaa isännöitsijä. Lopullinen talousarvio vahvistetaan yhtiökokouksessa.

Talousarvio laaditaan arvioimalla tilikauden juoksevat hoitomenot ja mahdolliset hoitovastikkeilla katettaviksi suunnitellut aktivoitavat menot. Kun menoihin lisätään yhtiön odotettavissa olevat tulot, kuten vuokrat, saadaan arvio hoitovastikkeilla katettavista nettomenoista. Lopullisen hoitovastikkeen suuruus määrätään lopuksi huomioimalla edellisen vuoden mahdollinen yli- tai alijäämä.

Myös vakuutusturva huomioitava

Asunto-osakeyhtiöillä on usein merkittävää kiinteistövarallisuutta. Tästä syystä myös vakuutusturvasta huolehtiminen on keskeinen osa asunto-osakeyhtiön riskienhallintaa ja strategian toteuttamista.

Asunto-osakeyhtiön kannalta keskeisimpiä vakuutustyyppejä ovat kiinteistövakuutus ja vastuuvakuutus. Näiden lisäksi vakuutusturvaa voidaan laajentaa esimerkiksi varallisuusvastuu- ja oikeusturvavakuutuksilla.

Kiinteistövakuutuksella asunto-osakeyhtiö varautuu talon rakenteissa ilmenevien vaurioiden varalta. Kiinteistövakuutus voi olla joko vakuutusmääräperusteinen tai täysarvovakuutus. Vakuutusmääräperusteisessa vakuutuksessa korvausta maksetaan enintään ennalta määritellyn vakuutusmäärän verran. Täysarvovakuutuksessa korvauksen määrä määräytyy puolestaan omaisuuden arvon perusteella vahingon sattuessa.

Vastuuvakuutuksella taloyhtiö voi varautua henkilö- tai esinevahingoista aiheutuviin korvausvastuisiin, joita voi syntyä esimerkiksi kulkuväylien puutteellisesta kunnossapidosta. Varallisuusvastuuvakuutuksella voidaan puolestaan suojautua hallituksen päätöksistä aiheutuvilta taloudellisilta vahingoilta ja oikeusturvavakuutuksella oikeusprosesseista aiheutuvilta asianajo- ja oikeudenkäyntikuluilta.



TEKSTI: Jukka Nortio **KUVA:** Bigstock

Kiinteistön vakuutusturvaan kuuluva oikeusturvavakuutus on yksi osa taloyhtiön riskienhallintaa.

VAKUUTUS KUNTOON KÄRÄJIEN VARALTA

Kiinteistöliiton päälakimies **Jenni Hupli** kertoo, että taloyhtiön johdolla on huolellisuusvelvollisuus ja velvollisuus toimia yhtiön edun mukaisesti. Kiinteistön täysarvovakuutus on yksi osa riskienhallintaa. Oikeusturvavakuutus puolestaan turvaa yhtiötä oikeudenkäyntien varalta.

Oikeusturvavakuutusta otettaessa on syytä katsoa tarkkaan, mitä oikeudenkäyntikuluja se korvaa ja ovatko korvaussummat sellaisia, jotka vastaavat yhtiön riskejä. Kun vakuutusturvaa kartoitetaan, yhtiön kannattaa olla yhteydessä vakuutusmeklariin. Hän arvioi, minkälainen vakuutus yhtiön tarpeisiin on syytä ottaa. Hän myös kilpailuttaa vakuutukset sekä neuvoo yhtiötä vakuutusten valinnassa.

Perusmallissa oikeusturvavakuutus kattaa siviilituomioistuimissa käsiteltävät riita-asiat. Sen sijaan sovittelumenettelyjen ja välimiesmenettelyn korvaamisessa vakuutuksissa on eroja. Yhtiö voi kohdata välimiesmenettelyn esimerkiksi yleisten sopimusehtojen kautta. Tällaisia ovat muun muassa konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot.

– Yhtiön kannattaa peilata sopimuksiaan siihen, miten oikeusturvavakuutus kattaa niistä mahdolliset aiheutuvat riitojen käsittelykulut, Hupli sanoo.

Perusmallinen oikeusturvavakuutus ei kata oikeudenkäyntikuluja rikosasioissa. Ääritapauksessa tämä tulee ilmi rikosprosessissa, jossa taloyhtiön johtohen-

Oikeusturvavakuutusten alhaiset korvaussummat ovat iso ongelma.

kilöä, kuten isännöitsijää, syytetään kuolemantuottamuksesta. Tällainen tilanne voi tulla vastaan, kun katolta pudonneet lumet ovat surmanneet taloyhtiön hoitovastuulla olevalla jalkakäytävällä kulkeneen jalankulkijan.

Kiinteistön turvallisuusriskit pitää kartoittaa huolella: ovatko ne esimerkiksi todellisia ja akuutteja riskejä, joita voidaan hallita kiinteistönhoitosopimuksella vai tarvitaanko lisävakuuttamista.

Pitkät prosessit tyhjentävät kassan

Kiinteistön taloudesta ja hallinnosta vastaavien on syytä muistaa, että taloyhtiön asiamies eli asianajaja perii oikeusprosessin eri vaiheissa kuluja sovitun laskutusrytmin mukaan.

Vakuutuskorvaus voidaan hakea oikeusasteittain vasta jopa, kun asiassa on saatu tuomioistuimen ratkaisu tai tehty osapuolten välillä sovintosopimus. Kun prosessit kestävät usein vuosia, kulujen kattaminen vaatii taloyhtiöltä välirahoituksen järjestämistä eli joko vastikkeen nostoa tai pankkilainaa.

Oikeusturvavakuutusten alhaiset korvaussummat ovat iso ongelma. Summat vaihtelevat 17 000 ja 30 000 euron välillä.

– Perusvakuutuksen korvaussumma on yleensä käytetty viimeistään, kun asia siirtyy hovioikeuteen, sanoo vakuutusmeklari Howden Finlandin lakiasiainjohtaja ja erityisasiantuntija **Irina Simula**.

Gryndeririidat perusvakuutuksen ulkopuolella

Uudiskohteissa perusvakuutuksen ulkopuolelle jäävät perustajaosakasta eli grynderiä vastaan nostetut riidat. Syynä on se, että vakuutukset eivät kata riitoja, jotka perustuvat ennen vakuutuksen alkamista tehtyyn sopimukseen.

Kun vakuutus otetaan taloyhtiön omistaman rakennuksen valmistumisen jälkeen, rakennusaikaiset viat ja vahingot jäävät oikeusturvavakuutuksen korvauspiirin ulkopuolelle.

Oikeusturvavakuutukset korvaavat lähtökohtaisesti taloyhtiön omat kulut vakuutusmäärään saakka. Jos taloyhtiö häviää prosessin, lisäturvalla voi saada vakuutuksen kattamaan myös vastapuolen kulut.

Parempi laiha sopu kuin lihava riita

Vakuutusturvan alkamisajaksi määritellään vakuutusehdoissa riidan syntyminen. Riita syntyy silloin, kun vastapuolelta saadaan kirjallinen kiistäminen omiin vaatimuksiin.

Jos vastapuoli ei vastaa vaatimuksiin, vakuutusturva ei tule voimaan ja asianajajan tekemästä työstä koituneet kustannukset uhkaavat jäädä taloyhtiön lopullisesti maksettavaksi. Silloin kannattaa harkita kirjelmöinnin sijasta kanteen nostamista, jotta taloyhtiölle ei lankea kohtuuttomasti kuluja.



Taloyhtiön pitää aina punnita, onko se vahvoilla riita-asiassa, muistuttaa Kiinteistöliiton päälakimies Jenni Hupli.

Hupli muistuttaa vielä riskienhallinnan perustasta:

– Taloyhtiön pitää aina punnita, onko se vahvoilla riita-asiassa. Riita ratkaistaan viime kädessä näytön eli todistelun perusteella. Pelkät osapuolten väitteet tai mielipiteet eivät riitä, Hupli toteaa.

– Taloudelliset riskit ovat kymmeniä tuhansia euroja. Pitää osata arvioida myös vastapuolen maksukykyä eli voiko tuomittuja vahingonkorvauksia saada vahingon aiheuttaneelta taholta.

Käräjille monista syistä

- Kunnossapitovastuuseen liittyvät riidat: taloyhtiö haastetaan korvaamaan osakkaan tekemien, yhtiön vastuulle kuuluvien korjausten kustannukset.
- Taloyhtiön hallituksen jäsenen tai isännöitsijän vahingonkorvausvastuukanteet.
- Moitekanne yhtiökokouksen päätöksestä, esimerkiksi kokouskutsussa tekninen virhe tai ääntenlaskennassa virhe, joka vaikuttanut päätöksen sisältöön.
- Yhtiökokouspäätös asunnon hallintaanotosta: osakas riitauttaa perusteen tai menettelytavan moitekanteella.
- Yhtiöjärjestyksen vastikeperusteisiin liittyvät tulkintariidat, kun päätetään esimerkiksi laajamittaisista korjaushankkeista.

DNA on kiinteän laajakaistan markkinajohtaja ja hyvästä syystä



DNA:n taloyhtiösopimus laittaa koko talon nettiasiat kerralla kuntoon. Hankinta kannattaa, sillä taloyhtiösopimus on aina edullisin tapa nauttia nopeasta netistä.

Tarjoamme markkinoiden kattavimman valikoiman eri lisänopeuksia. Niistä löytyy varmasti joka kodin käyttötarpeisiin ja kukkarolle parhaiten sopiva netti. DNA Netissä myös lähetysnopeudessa on kunnolla vauhtia. Se varmistaa sujuvasti hoituvat etätyöt, opiskelut ja viihteen täyttämät koti-illat.

DNA:n taloyhtiösopimus tekee arjesta helpompaa

- Kaikille asukkaille sopiva netti omien tarpeiden mukaan.
- Perusnopeus sisältyy vastikkeeseen.
- Tehokas DNA Netti mahdollistaa joka kotiin jopa gigan nopeudet.

95 % Taloyhtiöpäättäjistä suosittelisi DNA Nettiä taloyhtiöille*

* DNA:n tekemä kysely isännöitsijöille ja hallitusten puheenjohtajille 2021

Kumppani, jonka kanssa homma toimii:

- Paikallinen DNA:n yhteyshenkilö ja maksuton taloyhtiöpalvelu huolehtivat taloyhtiön TV- ja nettipalveluista.
- DNA huolehtii taloyhtiönetin kytkennästä ja asukkaiden tiedottamisesta.

Tutustu ja pyydä tarjous osoitteesta dna.fi/hpj

Kuka huolehtii teidän kiinteistönne lämmityksestä? Useimmiten vastaus on ”ei kukaan”. Siksi loimme Wattisen.



Kun kiinteistön lämmitysjärjestelmä on tasapainossa, on se samalla myös energiatehokkaampi.

Tämä tarkoittaa

- **Tyytyväisempiä asukkaita**
- **Pienempiä lämmityskustannuksia**
- **Vähäisempiä ilmastopäästöjä**

Jätä lämmityksen säätö Wattiselle! Asiantuntijamme tekevät tarvittavan alkuanalyysin ja asentavat hetkessä kiinteistöönne lämmityksen epäkohtia korjaavan älykkään laitteiston, joka huolehtii lämmityksestänne huonekohtaisesti 24/7.

Nyt myös kiinteistön vedenkulutuksen mittaus ja vuotovahti osana palvelua! Lisäksi huoneistokohtainen etäluettava vedenmittaus saatavana lisäpalveluna.

Sovi nyt Wattisen esittely etänä: wattinen.fi/yhteystiedot tai 044 044 8100

Wattinen
DNA:lta



TEKSTI Ralf Ahlskog **KUVA:** Pixabay

Taloyhtiöt ovat tänä vuonna vastaanottaneet vakuutusyhtiöiltä uusia vakuutusehtoja, joissa kiinteistövakuutuksen hinta on noussut jopa kymmeniä prosentteja. Korotuksia perustellaan rakennuskustannusindeksin nousulla, rakennusalan työvoimapulalla ja jopa koronalla.

KIINTEISTÖ-VAKUUTUKSISSA HUIMIA KOROTUKSIA

Helsinkiläinen paritaloyhtiö sai tammikuussa vakuutusyhtiö Pohjolalta uudet vakuutusehdot. Hinnan nousua oli 21,3 prosenttia. Taloyhtiölle kerrottiin, että laskenta oli tehty yleisindeksikorotusten perusteella, vaikka yleiskorotukset jäävät noin kymmeneen prosenttiin. Hinnan nostoa perusteltiin myös koronalla.

Johtaja **Leena Leijala** Pohjola Vakuutuksesta kertoo kiinteistövakuutuksissa olleen tänä vuonna jopa 8–10 prosentin korotuksia. Hintoihin on vaikuttanut etenkin rakennuskustannusindeksin nousu. Paritaloyhtiön 21,3 prosentin korotusta hän pitää poikkeuksellisen suurena.

Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero** vahvistaa kiinteistövakuutusten isot korotukset tälle vuodelle.

– Kaksinumeroiset ja useammankin kymmenen prosentin nousut kiinteistövakuutuksissa voivat olla mahdollisia. Se johtuu vakuutusyhtiöiden mukaan muun muassa rakennuskustannusindeksistä, joka oli joulukuussa 10 prosentin vuosinousussa ja rakennustarvikkeista, joissa nousua oli peräti 15 prosenttia.

Vakuutusten hinnoissa on Keron mukaan menossa jo usean vuoden nousutrendi ja asiakaskohtaisten ehtojen ja hintamuutosten erojen kasvu.

– Jos vahinkoja on ollut paljon ja niistä on haettu myös paljon korvauksia, voi pahimmillaan tulla vastaan tilanne, ettei vakuutusyhtiö ole valmis jatkamaan sopimusta. Taloyhtiöiden kannalta vakuutuksen sisällön ja vakuutusturvan varmistaminen on kaikissa oloissa huipputärkeää, Kero muistuttaa.

Maksuperusteissa eri osatekijöitä

Pohjolassa vakuutusmaksujen muutokset perustuvat vakuutusmääriin liittyvän indeksin ja vahingoista aiheutuneiden korvausmenojen muutoksiin. Joissakin vakuutuksissa voi olla hintaan vaikuttavia maksutekijöitä, kuten kiinteistön ikä ja tehdyt peruskorjaukset. Lisäksi vakuutetun kiinteistön vahinkokehitys voi vaikuttaa maksuun.



Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi nousi viime vuonna selvästi edellisvuotta enemmän.

Vakuutusyhtiö Turva kertoo hintojen korotusten taustalla olevan korvausmenojen kasvun. Lisäksi hintoihin vaikuttaa rakennuskustannusindeksi. Tämä koskee kiinteistön täysarvoa, jolla asunto-osakeyhtiöt pääosin vakuutetaan.

Fennia sanoo keskeisimmiksi perusteikseen kiinteistöjen vahinkokehityksen, mahdolliset ehtolaajennukset ja ehtojen mukaiset maksuvaikutukset.

LähiTapiolassa täysarvovakuutuksen vakuutusmaksut on sidottu rakennuskustannusindeksiin. LähiTapiola-ryhmään kuuluu alueellisesti itsenäisiä, paikallisia vakuutusyhtiöitä, jotka viime kädessä tarkastelevat hintoja oman alueensa kiinteistövakuutuskannan perusteella.

Yksikään haastatelluista vakuutusyhtiöistä ei ilmoita koronan vaikuttaneen maksukorotuksiin kuin korkeintaan välillisesti esimerkiksi rakennustyövoiman saatavuuden heikkenemisellä ja rakennusmateriaalien hintojen nousulla.

Korotuksissa ei ole yhtenäistä linjaa

Maksumuutoksia ei yleisesti ottaen tehdä kiinteistön kokoluokan tai rakennustyypin perusteella.

– Kiinteistöjen vakuutuksien vakuutusmäärissä huomioitavan rakennuskustannusindeksin vaikutus on tänä vuonna poikkeuksellisen korkea. Rakennuksen ikä ja sen muutos voivat myös vaikuttaa hintaan, enimmillään kuitenkin vain muutamia prosentteja, Pohjolan Leijala sanoo.

Fennian tuotepäällikkö **Mina Westerholm** kertoo maksunkorotusten olevan samaa luokkaa kuin viime vuonna. Maksunkorotusta ei tehdä vuosittain vaan portaittain silloin, kun rakennuksen tai rakennuksen putkiston ikä saavuttaa esimerkiksi 10, 20 tai 30 vuotta.

Kehityspäällikkö **Anu Paavilainen** LähiTapiolasta sanoo indeksikorotusten olleen hyvin pieniä. LähiTapiolan täysarvovakuutusten hinnantarkistus perustuu edeltävän kesäkuun hintaindeksiin, ja se oli tuolloin noin kolmen prosentin nousussa vuositasolla. Indeksikorotusten lisäksi alueellisesti on voitu tehdä maltillisia hinnan korotuksia korvausmenon kasvun takia.

– Rakennuksen iällä on vaikutusta esimerkiksi vuotovahinko- ja rikkoutumisriskeihin. LähiTapiolan kiinteistövakuutuksessa on putkiston ikään sidottu hinnoittelu. Käytännössä vakuutuksen hinta on alhaisempi niin kauan kuin rakennuksen tai sen vesi- ja viemäriputkiston ikä on alle 25 vuotta. Alennus perushinnasta alkaa aina uudelleen putkiremontin yhteydessä ja se vähenee vuosittain, Paavilainen kertoo.

”Rakennuksen iällä on vaikutusta esimerkiksi vuotovahinko-riskeihin.”

Turva kertoo korotustensa olleen viime vuosina maltillisia, mutta tänä vuonna isommat kuin vuosi sitten johtuen rakennuskustannusindeksin noususta. Korotukset jäävät kuitenkin alle kymmenen prosentin.

Isompi omavastuu pienentää maksua

Pohjolan yleisimmät omavastuut asunto-osakeyhtiöiden vakuutuksissa ovat 1 000 ja 3 000 euron välillä riippuen vakuutuksen laajuudesta ja vakuutuksenottajan toiveista. LähiTapiolan kiinteistövakuutuksessa yleisin omavastuu on 1 000 euroa ja Fennialla 1 000–1 500 euroa.

– Asuintaloissa suuremmat omavastuut ovat harvinaisia. Esimerkiksi liikekiinteistöissä käytetään isompia omavastuita. Maksuvaikutus huomioidaan yhdessä taloyhtiön muiden riskitekijöiden kanssa. Jos taloyhtiö haluaisi esimerkiksi puolittaa kiinteistövakuutusmaksunsa, tulisi omavastuuta nostaa enemmän kuin 100 prosenttia, Fennian Westerholm toteaa.

Kiinteistöliitto muistuttaa, että vakuutuksia kannattaa kilpailuttaa muutaman vuoden välein ja tarvittaessa myös isojen korjaushankkeiden yhteydessä. Taloyhtiöille pääekonomisti Jukka Kero suosittelee lämpimästi meklarin käyttöä.



Enemmän kuin tavallinen kattoremontti

25 VUODEN TAKUU

ELINKAARIKATTO®

KATTOKVARTAALI ON 25 VUOTTA

ELINKAARIKATTO®-urakkamalli pitää sisällään katon tarkastuksen, kattoremontin suunnittelun ja toteutuksen sekä täydellisen ylläpidon 25 vuodeksi. Kaikki tämä yhdellä sopimuksella, etukäteen tiedossa olevalla hinnalla sekä 25 vuoden takuulla.

ELINKAARIKATTO® on helpoin ja vaivattomin kattoremontti sekä taloyhtiölle että isännöitsijälle. Kysy lisää oman alueesi kattoasiantuntijaltamme.

Valtakunnallinen palveluverkosto ammattilaisille
kattotutka.fi

OTA YHTEYTTÄ
p. 010 680 4000 tai myynti@kattotutka.fi

Puhelut kiinteästä verkosta 8,35 snt/puhelu + 7,02 snt/min. Matkapuhelimesta 8,35 snt/puhelu + 17,17 snt/min.

AAA® Korkein luottoluokitus *Bisnode 2021
luotettava kumppani
RALA PÄTEVYYS

KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

Ilmalämpöpumput

Asennusten pelisäännöistä on hyvä linjata etukäteen.



Yhtiökokouksen asialistalle kannattaa kirjata taloyhtiön kanta ilmalämpöpumppujen asennuksiin. Linjaukset helpottavat osakkaiden yhdenvertaista kohtelua. Myös yhtiöjärjestykseen voi olla tarpeen lisätä määräyksiä kunnossapito- ja vahingonkorvausvastuusta.

”Kieltämiseen voidaan päätyä, mikäli haittaa ei voida vähentää ehtoja asettamallakaan.”

Kiinteistöliiton neuvontalakimies **Tapio Haltia**

Lämpöpumpun asentamiseen liittyviä kysymyksiä ovat meluhaitat ja kondenssiveden pois johtaminen.

Kuva: Pekka Rousi

TEKSTI: Matti Valli **KUVA:** Pekka Rousi

Taloyhtiön hallitus ei voi yksiselitteisesti kieltää osakkaalta ilmalämpöpumpun asentamista. Mahdollinen kielto on aina perusteltava.

PELISÄÄNTÖJÄ ASENNUKSILLE

Korkein oikeus (KKO) linjasi toukokuussa 2021, että osakkaalla on oikeus asentaa ilmalämpöpumpun ulkoyksikkö huoneistonsa terassimaiselle parvekkeelle ja porata reikä seinään, vaikka taloyhtiön yhtiökokous olikin ottanut toimenpiteeseen kielteisen kannan.

– KKO:n päätös merkitsee muutosta aiempaan näkemykseen, jonka mukaan ulkoparvekkeen ja huoneiston välinen seinä kuuluisi taloyhtiön hallinnassa olevaan alueeseen, johon kajoaminen vaatisi taloyhtiön hallituksen nimenomaisen luvan, sanoo Kiinteistöliiton neuvontalakimies **Tapio Haltia**.

Linjauksen mukaan parvekkeelle asentaminen on nähtävä osakehuoneistossa tapahtuvana muutostyönä, johon osakkeenomistajalla on lähtökohtaisesti oikeus.

– KKO tosin selkeästi totesi, ettei osakkeenomistajan muutostyöoikeus huoneistoparvekkeella ole tämänkään jälkeen rajoittamaton.

Haittaa ei saa aiheutua

Taloyhtiö voi edelleen asettaa asentamiselle ehtoja, jos ne ovat tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi. Kieltäminenkin on joissakin tilanteissa mahdollista.

– Kieltämiseen voidaan päätyä, mikäli haittaa ei voida vähentää ehtoja asettamallakaan tai jos muutostyön suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon siitä asukkaille aiheutuvan haitan määrä ja toisaalta osakkeenomistajalle koituva hyöty, Haltia sanoo.

Taloyhtiön lupa tarvitaan edelleen, mikäli ulkoyksikkö halutaan sijoittaa selvästi yhtiön alueelle, kuten yhtiön hallinnassa olevalle piha-alueelle tai julkisivuun. Tässä suhteessa tilanne on pysynyt entisenlaisena.

Haltian mukaan kieltämisen perusteena voivat olla myös kielteiset vaikutukset taloyhtiön julkisivuun. Joskus asentamiseen tarvitaan ehkä myös kaupungin toimenpidelupa.

KKO:n ratkaisun pohjalta kiinteistö- ja talotekniikka-alan järjestöt ovat päivittäneet ajan tasalle keväällä 2019 laaditun ohjeen ”Kerrostaloasunnon viilennys ilmalämpöpumpulla – ohje taloyhtiöille osakkaan omaan muutostyöhön”.

Tekniset riskit voidaan hallita

Kiinteistöliiton energia- ja ilmastoasioiden johtava asiantuntija **Petri Pylsy** kertoo, että lämpöpumpun asentamiseen liittyviä kysymyksiä ovat meluhaitat ja kondenssiveden pois johtaminen. Useimmiten tekniikkaan liittyvät asiat ovat kuitenkin ratkaistavissa.

– Runkoäänet voidaan vaimentaa asennustelineillä, joissa on vaimennuskumit. Hyvää rakennustapaa noudattaen myös kondenssivedet voidaan johtaa hallitusti pois.

Pylsy arvelee, että KKO:n ratkaisun jälkeen osakkaiden kiinnostus ilmalämpöpumppujen hankkimiseen kasvavaa. Taloyhtiöiden kannattaakin laatia fiksut ja täsmälliset toimintaohjeet, jotta asennukset pysyvät hallinnassa.

– Ennakkoon annetuilla toimintaohjeilla ja ehdoilla luodaan suuntaviivat sille, että osakas voi omana muutostyönään toteuttaa hankinnan niin, ettei se aiheuta kenellekään haittaa ja että työt toteutetaan huolella ja hyvin.

Linjaavia päätöksiä etukäteen

Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan on järkevää, että yhtiökokouksessa tehdään etukäteen ilmalämpöpumppujen asentamista linjaavat päätökset: miten ja millä ehdoilla ne voidaan sallia.

– Linjaukset helpottavat myös osakkaiden yhdenvertaista kohtelua, mikä on oleellista näissä yhte-



Taloyhtiössä lämpöpumppujen asentamiseen liittyvät asiat kannattaa miettiä ja keskustella valmiiksi.

yksissä. Jos yhdelle annetaan lupa, niin muillekin samassa asemassa oleville tämä lupa on annettava vastaavin ehdoin, Tapio Haltia painottaa.

Hallituksen tulee myös linjata, miten osakkaan kanssa sovitaan yksittäisestä muutostyöstä.

– Yhtiökokouksen päätös linjaa asennus- ja muutostöitä, mutta silti niihin liittyvistä yksityiskohdista ja muutostyölle asetettavista ehdoista on hyvä laatia sopimus osakkaan kanssa. Sopimukseen kirjataan valvontaa ja asennusten sijoitusta koskevia asioita ja muistutetaan vastuista, Haltia sanoo.

Yhtiöjärjestykseen voi olla perusteltua lisätä kunnossapitovastuuta ja mahdollista vahingonkorvausvastuuta koskeva selventävä määräys.

– Vahingonkorvausvastuuta halutaan ehkä korostaa niin, että osakas vastaa kaikista laitteen aiheuttamista vahingoista yhtiön vastuulla oleville rakennusosille. Asia tulee ottaa mukaan yhtiöjärjestykseen, jotta esimerkiksi osakkaan vaihtuessa vastuu säilyy selkeästi ennallaan, Haltia kertoo.

Erilaisia hankintatapoja

Ilmalämpöpumpun hankinta ei ehkä ole mahdollista kaikille osakkaille. Tällöin hankinta voidaan joissakin tapauksissa tehdä asuntoyhtiölain mukaisena osakasvähemmistöhankkeena.

– Kyseessä on tällöin itse asiassa yhtiön hanke, jossa vain kustannukset hankinnasta ja asennuksesta menevät hankkeeseen suostuville, Haltia sanoo.

”Linjaukset helpottavat osakkaiden yhdenvertaista kohtelua.”

Tähän liittyy juridinen koukero. Jos se on yhtiön hanke, siitä tulee myös yhtiön kunnossapitovastuun alla oleva asia. Tämä loukkaisi osakkaiden yhdenvertaisuutta.

– Yhtiöjärjestykseen tuleekin lisätä kunnossapitovastuuta koskeva määräys, jonka perusteella hankinta jää osakkaan kunnossapitovastuulle.

Hankinta voidaan toteuttaa myös osakkaiden keskenään sopimana yhteishankintana, eli useampi osakas toteuttaa hankinnan omana muutostyönään.

– Osakkaat liittyvät yhteen ja tekevät yhteishankintaa koskevan sopimuksen suoraan pumput toimittavan lämpöpumppukauppiaan kanssa.

Edellä mainittu tapaus ei eroa oikeastaan millään tavalla siitä, että yksittäinen osakas tekisi tämän muutostyön. On vain useampi yksittäinen osakas, jotka tekevät hankinnan samaan aikaan.

– Kun osakkaat hankkivat ilmalämpöpumput omana hankintanaan, tällöin sovitaan, että kunnossapitovastuut jäävät kullekin osakkaalle.

Ohje on luettavissa Kiinteistöliiton jäsensivuilta.

TEKSTI: Virpi Latva **KUVA:** Pixabay

EU:n ilmastolainsäädännön uudistus ravistelee kiinteistömarkkinoita. Kansainvälisen kiinteistönomistajien liiton IUPOn mukaan suurin muutos on EU:n suositus rakennusten energiatehokkuuden alarajaksi.

ENEMMÄN ENERGIATEHOKKUUTTA

IUPOn pääsihteeri **Emmanuelle Causse** pitää EU:n laajuisia kunnianhimoisia tavoitteita tervetulleina, mutta vastustaa liian yksityiskohtaisia toimintaohjeita ja byrokratiaa.

– Puollan remonttibuumia mutta en sääntöbuumia, Causse paukauttaa.

– Kiinteistön omistajia pitää myös alkaa ajoissa ohjata ympäristöystävällisten lämmitys- ja ilmastointiratkaisujen käyttöön, koska esimerkiksi kaasulämmittimiä ei uusita ennen kuin 15–20 vuoden käytön jälkeen.

Caussen mukaan suurin uudistus tulee olemaan ajan tasalle saatettu rakennusten energiatehokkuus-



Ranskassa rakennusten ulkoremontin yhteydessä energiatehokkuutta parannetaan usein ulkoeristämällä talo polystyreenilevyillä.

direktiivi ja erityisesti sen asettama suositus energiatehokkuuden alarajaksi. Esimerkiksi Ranskassa direktiivin suositus tekee vastaisuudessa noin 600 000 energiasyöpöstä asunnosta vuokrauskelvottomia.

Kiinteistökauppa mullistuu

Kansallisten kiinteistöalan toimijoiden eurooppalainen kattojärjestö EPF puolestaan toteaa, että uudistus on kiinteistöalan ”big bang”.

EPF:n pääjohtaja **Michael MacBrienin** mukaan uudisrakentamisen nollaenergiatalotavoitteet sekä vanhan asuntokannan remontointivaatimukset mullistavat kiinteistökaupan perusteellisesti.

– Kiinteistömarkkinoilla ei voida enää ajatella, että energiatehokkuudeltaan heikot kohteet myydään hiukan halvemmalla kuin hyvän luokituksen saavat kohteet. Edessä on perusteellinen ajattelutavan muutos, MacBrien sanoo.

Energiatehokkuusasioita kiinteästi meppinä Brysselissä seurannut **Miapetra Kumpula-Natri** (sd.) on osallistunut sekä talvella 2020 voimaan astuneen kiinteistöjen energiatehokkuusdirektiivin että europarlamentin tuoreen rakennusten energiatehokkuuden aloitemietinnön valmisteluun.

Energiatehokkuusdirektiiviin on tulossa uusia tarkennuksia, joista parhaillaan keskustellaan. Kumpula-Natri korostaa, että direktiivi on luotu täydentämään kansallisia ilmasto- ja energiasuunnitelmia.

– Rakennusdirektiivi ei yksin puutu rakentamisen tapaan tai lämmitystarpeisiin, vaan nykymuodossaan patistelee jäsenmaita ottamaan energiatehokkuuden vakavasti, eli tekemään kansalliset suunnitelmat rakennusten energiatehokkuuden parantamiseksi, Kumpula-Natri sanoo.

– Suomen erityisolosuhteet tunnemme itse parhaiten, kuten monet muutkin maat tuntevat omansa. Mutta ilmastokriisi pahenee, joten toimien täytyy tehostua.

Apua lämpövarastoista

Miten Suomen lähtötilanne sijoittuu EU-maiden kirjoon?

– Hyvä vertailukohta Suomelle on Ruotsi. Vaikka iso osa väestöstä asuu siellä Etelä-Suomen eteläpuolella, Ruotsi on pystynyt määrätietoisiin toimiin meitä aiemmin. Meillä on remonttitarvetta, ja esimerkiksi homeongelmaan vastatessa tulisi uudenlaiset energiatehokkuusvaatimukset huomioida samalla, Kumpula-Natri sanoo.

Hän toteaa, että Pohjoismaissa kynnykset ja ovenpielet on rakennettu energiatehokkaammin kuin Keski-Euroopassa, missä kynnyksiä ei usein ole ollenkaan ja kylmä viima pääsee sisälle asuntoon. Myös kaukolämpö on Pohjoismaissa yleisemmin käytössä kuin muualla Euroopassa, jossa kullakin asukkaalla on oma lämmitysjärjestelmänsä.

– Suomalaiset kaukolämpöyhtiöt rakentavat parhaillaan lämpövarastoja, mikä edelleen parantaa kaukolämpöjärjestelmän energiatehokkuutta.

Vaikka ilmaston lämpeneminen näkyy jo Suomessakin ja hellepiikeistä on tullut Euroopassa uusi uhka kansalaisten terveydelle, keskustelu pyörii edelleen pääosin lämmityksen ympärillä. Kumpula-Natri tietää, miksi.

– Viime kaudella opin, että vain yksi maa jäähdyttää enemmän kuin lämmittää EU:ssa. Se on Malta. Itse uskon päästöttömän sähkön tarpeeseen, jolla voidaan jäähdyttää ilmaston kuumetessa puhtaammin.

Sosiaalinen ilmastorahasto

Kumpula-Natrin mukaan komission energiatehokkuusdirektiivin uudistetussa versiossa odotetaan, että Suomen energian loppukäytön tulisi vähentyä vuoden 2019 noin 301 terawattitunnista 255 terawattituntiin vuoteen 2030 mennessä.

– Komission esityksessä ainakin julkisen sektorin rakennuksilta vaaditaan peruskorjauksien yhteydessä lähes nollaenergiatasoa.

”Edessä on perusteellinen ajattelutavan muutos.”

Kumpula-Natri kertoo, että komissio esittää lisäksi päästökaupan laajentamista niihin päästöihin rakennusten lämmittämisessä, jota päästökauppajärjestelmä ei vielä kata. Parlamentti ottaa energiatehokkuusdirektiivin uudistamisesta tehtyihin esityksiin kantaa ensi kesään mennessä ja aloittaa syksyllä neuvottelut neuvoston kanssa.

Suomessakin keskustelua herättäneen sosiaalisen ilmastorahaston toteuttamiseen sisältyy Kumpula-Natrin mukaan paljon epävarmuuksia, eikä komissio ole vielä edes julkistanut tarkkoja lukuja sen toteuttamisesta.

– Sosiaalisesti oikeudenmukainen siirtymä kiinnosti Yhdysvalloissa asti, missä tapasin marraskuun valiokuntamatkalla energia-alan toimijoita. Kuinka sosiaalinen ilmastorahasto toteutetaan, on vielä keskusteluvaiheessa niin parlamentissa kuin jäsenmaissakin, Kumpula-Natri kertoo.

– Viime kaudella innovoitiin oikeudenmukaisen siirtymän rahasto, josta on autettu muun muassa hiili-intensiivisiä alueita ja meillä turvetuotannosta riippuvaisia alueita.



Taloyhtiössä tuumitaan

Tilinpäätöksen aika on käsillä

Vuodenvaihteen jälkeen isännöitsijän on aika valmistella tilinpäätös ja toimintakertomus. Taloyhtiön yhtiökokous ja sitä edeltävä hallituksen tilinpäätöskokous lähestyvät. Katson taloyhtiön hallituksessa rivijäsenenä asiakirjoja ja mietin, mitä minun pitäisi näistä ymmärtää.

TEKSTI: Marika Sipilä

Taloyhtiön hallitus on vastuussa siitä, että yhtiön hallinto hoidetaan asianmukaisesti. Vaikka isännöitsijä laatii edellisen vuoden tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen, vastuu asiakirjoista on sekä hallituksella että isännöitsijällä.

Jos taloyhtiön tilinpäätös ja toimintakertomus ovat huonosti tai puutteellisesti laadittuja, ei niiden pohjalta pysty saamaan tietoa yhtiön taloudellisesta tilasta, saati sen tulevaisuudesta. Siksi onkin tärkeää, että asiakirjat laaditaan voimassa olevien lakien ja ohjeistusten mukaisesti.

Minulle hallituksen rivijäsenenä riittää normaali maalaisjärki isännöitsijän esitellessä asiakirjat hallituksen tilinpäätöskokouksessa. Ennen allekirjoittamista on kuitenkin hyvä kiinnittää huomiota ainakin muutamaan seikkaan sekä ihan ensiksi tiedostaa, että toimintakertomus ja tilinpäätös ovat omia, erillisiä asiakirjoja.

Vertaa keskenään mahdollisia muutoksia edelliseen tilikauteen ja kysy isännöitsijältä, mistä muutokset johtuvat. Suurimmat muutokset tulee olla toimintakertomuksessa selityksineen.

Katso talousarviovertailusta, miten budjetissa on pysytty. Tärkeää on tietää syyt mahdollisiin poikkeamiin. Nämäkin tulee kirjoittaa toimintakertomukseen.

Koska hallituksen jäsenenä pääsee jo ennen muita osakkaita tutustumaan yhtiökokousmateriaaliin, tämä tilaisuus kannattaa käyttää hyväkseen.

Muistathan, että yhtiökokous tekee yhtiön tärkeimmät päätökset ja osakkeenomistaja on etulyöntiasemassa osallistumalla päätöksentekoon – istuu sitten hallituksessa tai ei.

Porvoon ja Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistysten sekä Finlands Svenska Fastighetsföreningin toiminnanjohtaja Marika Sipilä vastaa lukijoita askarruttaviin kysymyksiin.



Nimitykset

Kiinteistötyönantajat ry (KITA)



Katariina Mäkelä on nimitetty viestintäpäälliköksi 17.1.2022 alkaen.

Rakentamisen Laatu RALA ry



Uudeksi toimitusjohtajaksi on nimitetty tekniikan tohtori **Kirsi Hautala.** Hän aloittaa tehtävässä 1.4.2022 nykyisen toimitusjohtajan Tuula Råmanin siirtyessä eläkkeelle.

Rudus Oy



Toimitusjohtajana aloitti 1.2.2022 DI **Mikko Vasama.**

Simap Oy



DI **Mikko Syrjälahti** on nimitetty teknologiajohtajaksi.

Celtic-Rakennus Oy

Matti Paananen on nimitetty toimitusjohtajaksi 1.2.2022 alkaen.

Consti Oyj



Salli Jantunen on nimitetty henkilöstön kehittämisen ja rekrytoinnin asiantuntijaksi 1.8.2021.

Anders Löfman on nimitetty Group Business Controlleriksi 1.8.2021.

Consti Talotekniikka Oy



Jussi Kaihlanen on nimitetty IV-huoltopäälliköksi Pirkanmaan sekä Kanta- ja Päijät-Hämeen alueille 30.8.2021.

Consti Korjausrakentaminen Oy



Rauno Asplund on nimitetty yksikönjohtajaksi Taloyhtiöt-toimialan Kylpyhuone- ja mikrobi-korjaukset -yksikköön 1.1.2022.



Veli Laine on nimitetty projektipäälliköksi Taloyhtiöt-toimialan pääkaupunkiseudun Julkisivut Service -yksikköön 1.1.2022.

Mira Haapalainen-Siro on nimitetty suunnittelu- ja hankintapäälliköksi Julkiset-toimialan Toimitilat ja palvelurakennukset -yksikköön 13.9.2021.

Sami Häkkinen on nimitetty yksikönjohtajaksi Julkiset-toimialan Kehyskunnat ja valikoidut asiakkuudet -yksikköön 1.9.2021.

Veijo Kekkonen on nimitetty hankekehityspäälliköksi Julkiset- ja Yritykset-toimialoille 27.9.2021.



Isännöintiä, jonka tunnet

Hyvä isännöinti tuo taloyhtiösi arkeen helppoutta ja suunnitelmallisuutta huomioimalla sen tarpeet nykyhetkessä sekä isossa kuvassa siten, että kiinteistön arvo ja maine kasvavat. Taloasemalla yhtiösi taloushallinto, tekninen elinkaari ja asumisen viihtyvyyteen liittyvistä asioista huolehtiminen on ammattilaisten harteilla ja sinun ei tarvitse huolehtia. Teemme työmme suurella sydämellä ja annamme sen näkyä.

Olemme paketoineet isännöinnin palvelutuotteita valmiiksi eri ikäisille ja kokoisille taloyhtiöille, jotta hinnoittelumme pysyy läpinäkyvänä, palvelumme tarpeitasi vastaavana, etkä joudu maksamaan turhasta.

Löydä sopivaa palvelua ja oikea isännöitsijä läheltäsi:
www.taloasema.fi

ISÄNNÖINTIYRITYS 2019

taloasema
Isännöintiä, jonka tunnet

Yhtiökokous tulee – oletko valmis?

Tiedäthän, että Kiinteistöliiton jäsenillä on käytössä kattavat palvelut, jotka auttavat sinua yhtiökokoukseen liittyvissä kysymyksissä.



Tutustu näihin:

- Ajankohtaiset webinaarit yhtiökokousasioista
- Uudistuneet verkkokurssit sekä hallituksen jäsenille, puheenjohtajalle että toiminnantarkastajalle
- Avoimet yhtiökokous-materiaalit - runsaasti tietoa ja ohjeistusta
  » kiinteistoliitto.fi/taloyhtio
- Yhtiökokouksen puheenjohtajan nuotit sekä toiminnantarkastus-kertomuksen mallin saat jäsensivuilta

Neuvontapalvelut ovat jäsentalojen käytettävissä – ota jäsennumero valmiiksi esille!

Lakineuvonta
ma–to klo 9–15
pe klo 10-15
puh. (09) 1667 6300

Korjaus- ja tekninen neuvonta
ti–to klo 9–12
puh. (09) 1667 6311

Talous- ja veroneuvonta
ma–to klo 9–12
puh. (09) 1667 6369

Eikö taloyhtiösi ole vielä jäsen? Täytä hakemuslomake osoitteessa:
www.kiinteistoliitto.fi/liityjaseneksi



KUKA?

SUSANNA-MARIA AARNIVUO
lakimies
Suomen Vuokranantajat ry

Asuntosijoittaja, näin vaikutat sijoituksesi arvoon yhtiökokouksessa

Yhtiökokouskauden lähestyminen on varma kevään merkki. Miksi jokaisen asuntosijoittajan kannattaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen?

Tilinpäätösaineisto kertoo taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta. Tilinpäätöksessä kannattaa keskittyä ensin suuriin kulueriin eli siihen, mihin rahaa yhtiössä käytetään. Käytännön kokemus antaa näkökulmaa siihen, mikä on missäkin taloyhtiössä kohtuullinen kuluerä vaikkapa isännöintiin ja huoltoon – ja milloin erillisveloituksia on ilmaantunut normaalia enemmän. Mikäli taloyhtiössä on suoritettu suurempia vahinkokorjauksia, osakkeenomistajalla on oikeus käyttää asunto-osakeyhtiölaissa turvattua kyselyoikeutta ja pyytää yhtiön johtoa avaamaan niihin liittyviä kustannuksia tarkemmin. Merkittävät poikkeamat on syytä nostaa esille, koska esimerkiksi epätavallisen suuri vedenkulutus voi paljastaa vesivuodon.

Jos taas taloyhtiössä on tulossa suurempia remontteja, niiden kustannuksiin ja rahoitukseen kannattaa kiinnittää erityistä huomiota. Sijoittajaosakkaan kannalta merkitystä on esimerkiksi sillä, kuinka yhtiö kohtelee erilaisia osakassuorituksia kirjanpidossaan. Sijoittajaystävällinen taloyhtiö huomioi asuntosijoittajien verovähennysoikeuden niin, että suorituksia pyritään tulouttamaan. Tyypillisesti kertasuoritukset rahastoidaan tilikauden aikana, jolloin pääomavastikkeet voidaan jättää tuloutetuiksi, mutta tämä ei ole automaatio.

Valveutunut osakkeenomistaja kiinnittää huomiota myös siihen, että esitettävässä talousarviossa on ennakoitu merkittävimmät muutostekijät, jotka vaikuttavat taloyhtiön talouteen. Esimerkiksi budjetissa ja maksuvalmiudessa tulisi olla huomioituna ainakin nousu kaukolämmön hinnassa ja paine sähköä koskevien kustannusten nousuun.

Hallituspaikka avaa mahdollisuuden vaikuttaa sijoituksen arvoon. Vaikka yksittäisellä osakkeenomistajallakin on asunto-osakeyhtiölain mukaan oikeus saada monia asioita yhtiökokouksen käsiteltäväksi, parhaiten taloyhtiön talouteen pääsee vaikuttamaan hakemalla yhtiökokouksesta hallitukseen. Hallituspaikkaa hakevan asuntosijoittajan kannattaa valmistautua esittelemään itsensä yhtiökokouksessa ja kertomaan, millaista osaamista voisi tuoda hallitukseen.

Taloyhtiön talouteen voi saada ryhtiä esimerkiksi sillä, että hallitus kilpailuttaa säännöllisesti taloyhtiön sopimukset, kuten kiinteistövakuutuksen ja taloyhtiölaajakaistan. Yksinkertaisimmillaan tuntuvaa säästöä voi saada aikaan vaikkapa sillä, että tiedottamisessa suositaan taloyhtiön omaa sähköistä kanavaa, jolloin vältytään ylimääräisiltä tulostus- ja postituskuluilta.

Taloyhtiön rakennusten ylläpidon kannalta puolestaan on tärkeä huolehtia niiden kunnossapidon oikea-aikaisuudesta. Hallituksen huolellisesti laatiman kunnossapitotarveselvityksen avulla taloyhtiön on mahdollista viedä korjaustoimenpiteitä suunnitelmallisesti yhtiön päätettäväksi ja ehkäistä siten kalliimpia vahinkokorjauksia. Asuntosijoittajan salkku kiittää, kun kassavirta saadaan pidettyä kunnossa ylläpitämällä yhtiön vastiketaso kilpailukykyisenä. Tämä vaikuttaa myös asunnon arvoon sen houkuttelevuuden kautta.



Taloyhtiöllä tulisi jatkuvasti olla noin kahden kuukauden vastikkeita vastaava summa kassassaan.

TEKSTI: Annika Pihlajamäki **KUVA:** Bigstock

Taloyhtiön menoja arvioitaessa tulee huomioida tiedossa oleva kustannuskehitys. Tänä vuonna menoja voi kasvattaa energia- ja lämmityskustannusten nousu.

TALOUSARVIOSSA HYVÄ OLLA PELIVARAA

Alkukevät on kiivasta budjetointiaikaa taloyhtiöissä. Yhtiön talousarvion laatii hallitus isännöitsijän avustuksella. Tavallisesti isännöitsijä kerää taustamateriaalin ja laatii talousarviosta luonnoksen, jonka taloyhtiön hallitus viimeistelee. Hallituksen kannattaa perehtyä luonnokseen huolellisesti.

– Erityisen tärkeää on ymmärtää mahdolliset kuluerien muutokset ja syyt niiden taustalla. Jos jokin kohta on epäselvä, isännöitsijää voi pyytää selventämään lukuja tai hankkimaan lisäselvityksiä, kertoo Suomen Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntijana **Juho Järvinen**.

Lopullisen talousarvion hyväksyy yhtiökokous. Talousarvio määrää vastiketason sekä puitteet yhtiön ja hallituksen toiminnalle koko tilikauden ajan.

– Päätettyjä vastiketasoja ei voida muuttaa jälkikäteen ilman uutta yhtiökokouksen päätöstä. Tämänkin takia talousarvion laadinnassa on oltava huolellinen.

Talousarvion lukujen muodostaminen etenee kaavamaisesti: arvioidaan menot ja niiden kattamiseen tarvittavat tulot. Työpohjana voidaan käyttää edellisen tilikauden lukuja. Kuitenkin esimerkiksi hoitomenoissa on huomioitava tiedossa oleva kustannuskehitys.

– Sopimushintojen muutoksista saadaan tiedot palveluntarjoajilta. Veteen ja energiaan liittyvät maksut selviävät taas vesilaitoksen ja energiayhtiöiden ilmoituksista ja hinnastoista. Yleensä esimerkiksi vesimaksut ovat jo tarkentuneet tässä vaiheessa vuotta.

Tilikauden menot määräävät käytännössä sen, minkä tasoisina yhtiön tulot eli vastikkeet, vuokrat ja käyttökorvaukset tulee kerryttää. Tulojen määrittelyssä pitää huomioida myös edelliseltä tilikaudelta siirtyvä vastikekohtainen yli- tai alijäämä.

– Taloyhtiön tuloista merkittävimmän osan muodostavat hoitovastikkeet. Hoitokulujen ohella

erinäiset kustannusten nousut joudutaan yleensä kattamaan hoitovastikkeilla. Myös käyttökorvaukset ja vuokrat kannattaa pitää ajan tasalla, jottei niiden liian alhaista tasoa jouduta kattamaan vastikkeilla.

Hoitokuluissa nousupaineita

Parhaillaan taloyhtiöissä puhuttavat muun muassa korotukset sähkön ja kaukolämmön hinnoissa. Hintamuutokset ovat olleet osalla paikkakunnista rajuja, ja ne heijastuvat väistämättä talousarvioihin.

– Etenkin energian hinnat ovat nousseet selvästi. Kaukolämmön hintakehitys vaihtelee kaupunkien välillä. Suurimmat hintojen korotuspaineet ovat niillä energiayhtiöillä, jotka käyttävät öljyä, kivihiiltä, maakaasua tai turvetta.

Vähemmälle huomiolle ovat jääneet muutokset muissa kustannuksissa, joita seurataan indeksien avulla. Taloyhtiössä seurattavia ovat etenkin rakennuskustannus-, kiinteistön ylläpidon kustannus- ja kuluttajahintaindeksi.

– Indeksit lähtivät nousuun kevään 2021 jälkeen, mikä tulee väistämättä heijastumaan esimerkiksi taloyhtiöiden korjausurakoiden ja kunnossapidon hintojen sekä vuokraehtojen kautta taloyhtiöiden talouteen.

Tärkeintä maksuvalmiuden turvaaminen

Hyvä ohjenuora talousarvion laadinnassa on, ettei budjetista tehdä liian tiukkaa. Ylimääräisiin kulueriin, kuten yllättäviin korjauksiin, kannattaa varautua.

– Tavallisesti korjausmenoihin budjetoidaan odotettavissa olevat ylläpito- ja huoltokorjaukset sekä tilikaudelle aikataulutetut vuosikorjaukset. Yllättäviin korjausmenoihin on vaikeampi varautua. Kuntotutkimuksilla ja -selvityksillä voidaan kuitenkin kartoittaa korjauksien riskiä ja kustannuksia.

Myös lämmityskulujen ennakointi voi tuntua hankalalta, koska lämmitystarve vaihtelee vuosittain. Paras lähtökohta arvioinnille on tavanomaisen vuoden lämmitystarve, joka perustuu pitkän ajan keskiarvoon.

Tärkeintä on laatia talousarvio siten, että yhtiön maksuvalmius säilyy läpi tilikauden. Käytännössä tämä onnistuu budjetoimalla tulot hieman menoja suuremmiksi.

Lisätietoa saa teoksista Taloyhtiön talous – Hallituksen opas ja Taloyhtiön talous – Oppikirja isännöitsijälle (Kiinteistömedia Oy).





KUKA?

Tiina Rantela

AMMATTI: Ravintola-alan moniosaaja. Taloyhtiön hallituksessa vuodesta 1998 Aleksis Kiven katu 10 a A Helsinki. Hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2000.

KOULUTUS: Hotelli- ja ravintolakoulu Perho.

HARRASTUKSET: Pyöräily, kävely, kuntosali.

MOTTO: ”Aina voi oppia uutta.”

MIKÄ?

Aleksis Kiven katu 10 a A on niin sanottu ”vanhojen automiesten asunto-osakeyhtiö” Helsingin Harjun kaupunginosassa Harjukadun kulmassa, Dallapée-puistoa vastapäätä. Kiinteistöön kuuluu kaksi eri vuosikymmenillä (1945 ja 1958) rakennettua 7-kerroksista kerrostaloa. Asunnot ovat ajalleen tyypillisiä pienehköjä työläisasuntoja. Taloista jälkimmäisen rakennuttajina oli mukana autoalan edustajia ja yhdistyksiä. Tarkoituksena oli vuokrata asuntoja taksiautoilijoille. Yhdistys omistaa edelleen taloyhtiöstä vuokrahuoneistoja. Kiinteistöissä on yhteensä 102 huoneistoa.

TEKSTI: Maarit Seeling **KUVA:** Pekka Rousi

Arvioiden mukaan vain kolmannes taloyhtiöiden osakkaista osallistuu vuosittaisiin yhtiökokouksiin. Kaikkien kannattaisi, sillä niissä päätetään jokaista koskettavista asioista kuten yhtiövastikkeiden suuruudesta ja tehtävistä remonteista.

OSALLISTUMALLA VOI VAIKUTTAA

Miksi yhtiökokoukseen kannattaa osallistua?

Yhtiökokouksessa päätetään tavallisen ihmisen suurimmasta omaisuuserästä. Siksi tuntuu hiukan oudolta, miten vähän halukkuutta asukkailla on osallistua toimintaan. Yhtiökokouksessa osakas pääsee vaikuttamaan päätöksentekoon ja saa kokonaiskuvan talon tilanteesta. Uusien sukupolvien saaminen mukaan taloyhtiöiden hallituksiin olisi tärkeää myös hiljaisen tiedon siirtymisen kannalta.

Miten taloyhtiön osakkaan kannattaisi valmistautua yhtiökokoukseen?

Yhtiökokoukseen kannattaa valmistautua hyvissä ajoin esimerkiksi lukemalla esityslista ja muut kokousmateriaalit huolella. Epäselvissä asioissa kannattaa olla ennakkoon yhteydessä hallituksen jäseniin tai isännöitsijään. Kokouksessa esitettäviä kysymyksiä voi miettiä ennakkoon. Lain mukaan yhtiökokouksessa voidaan päättää asioista vain, jos ne on kirjattu kokouskutsuun. Keskustella asiasta voi kyllä muutenkin.

Miten aloitat yhtiökokoukseen valmistautumisen?

Katsomme isännöitsijän ja muiden hallituksen jäsenten kanssa ennen yhtiökokousta taloudesta kertovat luvut ja vertaamme niitä paitsi edelliseen, myös aikaisempiin vuosiin. Näin pyrimme pääsemään kartalle siitä, mikä on esimerkiksi sähkön ja lämmityksen kulukehitys tulevaisuudessa. Samalla käymme läpi mahdolliset yhtiövastikerästit. Ongelmiin, koskivat ne mitä tahansa, on puututtava ajoissa. Nostamme kriittiset asiat käsittelylistan kärkeen.

Mikä on ennalta perehtymisen merkitys?

Valmistautuminen on erittäin tärkeää. Tietysti asioihin tulee rutiini, mutta lakisääteinen kunnossapitotarveselvitys on vuosien saatossa osoittautunut hyväksi ja toimivaksi työkaluksi. Listaan kirjataan viiden vuoden tähtäimellä taloyhtiön keskeisimmät korjaukset ja remontit yhtiökokouksessa esiteltäväksi. Kunnolla tehtynä selvitys auttaa hallitusta hankkeiden jaksottamisessa niin, että asukkaat ehtivät välillä miettiä omaa talouttaan ja suunnitella korjausten rahoitusta. On tärkeää esitellä asiat ymmärrettävästi. Itselle tutut asiat saattavat olla jollekin ihan uusia ja outoja.

Aleksis Kiven katu 10:ssä on paljon sijoitusasuntoja, joissa on vuokralaisia. Miten se vaikuttaa taloyhtiön ylläpitoon?

Myös vuokralla asuvilla pitäisi olla mahdollisuus tulla kuuntelemaan yhtiökokouksiin. Näin he saisivat kokonaiskuvan siitä, mitä taloyhtiössä on tekeillä ja millaisia suunnitelmia on luvassa. Ottamalla vuokralaiset mukaan päätöksentekoprosesseihin heidät voidaan sitouttaa taloyhtiön tavoitteisiin. Näin lisätään yhteenkuuluvaisuuden tunnetta. Kannattaa muistaa, että myös vuokralaisilta voi tulla todella hyviä ehdotuksia.

Terveisiä taloyhtiöille?

Taloyhtiön jokaisella asukkaalla on oikeus turvalliseen asumiseen. Mahdolliseen häiriökäyttäytymiseen tulee puuttua ajoissa, ennen kuin siitä tulee ongelma. Lisäksi kannustan avaamaan yhtiökokoukset vuokralla asuville. Etenkin sellaisissa taloyhtiöissä, joissa on paljon sijoitusasuntoja, vuokralaiset ovat tärkeä äänitorvi taloyhtiölle.



KUKA?

ANNA PASANEN
lakimies, OTM
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Suorituskyvyttömyysvakuus – todellista turvaa vai sanahelinää?

Vaasalaisen pientaloyhtiön vuosia kestänyt taisto vakuutusyhtiön kanssa päättyi Vaasan hovioikeuden ratkaisuun elokuussa 2021. Ratkaisu vahvisti RS-järjestelmän antamaa suojaa perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyttä vastaan.

Seitsemästä asuinrakennuksesta koostuvan vaasalaisen asunto-osakeyhtiön kaikissa rakennuksissa oli todettu virheellisesti rakennettuja märkätiloja. Yhtiö oli vaatinut perustajaosakkaalta korjaustoimenpiteitä tuloksetta. Sitten perustajaosakas asetettiin konkurssiin.

Pientaloyhtiö kääntyi perustajaosakkaan suorituskyvyttömyysvakuuden antaneen vakuutusyhtiön puoleen. Suorituskyvyttömyysvakuus on RS-uudiskohteissa taloyhtiön ja osakkaiden lakisääteinen turva, joka korvaa taloyhtiölle ja osakkaille rakennusvirheistä aiheutuvia kustannuksia siinä tapauksessa, että perustajaosakas on suorituskyvytön. Vakuutena voi toimia vakuutus, pankkitakaus tai Kilpailu- ja kuluttajaviraston vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus. Vakuus on voimassa kymmenen vuoden ajan siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönoton.

Taloyhtiön tyrmistykseksi vakuutusyhtiö hylkäsi korvaushakemuksen sillä perusteella, ettei taloyhtiölle aiheutunut vahinko ylittänyt vakuutusyhtiön tulkinnan mukaan yhtiön omavastuun määrää.

Asuntokauppalain mukaan vakuuden antaja saa vähentää omavastuun kustakin rakennusvirheestä erikseen. Jos kuitenkin rakennusvirhettä selviteltäessä tai korjattaessa havaitaan samassa rakennuksessa muita vakuuden antajan vastuuseen kuuluvia virheitä, omavastuu vähennetään vakuuden antajan vastuun yhteismäärästä. Asunto-osakeyhtiö tulkitsi, että märkätilojen virheet ovat osa yhtä ja samaa rakennusvirhettä, minkä vuoksi vakuutusyhtiöllä oli oikeus vähentää korvausvastuustaan osakeyhtiön omavastuun määrä vain kerran. Vakuutusyhtiö puolestaan tulkitsi lakia siten, että kukin rakennus muodostaa oman itsenäisen virhekokonaisuutensa, jolloin omavastuun sai vähentää seitsemän kertaa.

Asia eteni Pohjanmaan käräjäoikeuden kautta Vaasan hovioikeuteen, joka antoi asiassa 14.8.2021 tuomion taloyhtiön hyväksi. Olennaisesti samankaltaiset virheet muodostivat yhden rakennusvirheen, josta sai vähentää vain yhden omavastuun määrän.

Hovioikeus ja käräjäoikeus päätyivät käsittelyissään samoihin lopputuloksiin. Ratkaisuissa nojattiin todistajien kertomuksiin ja raportteihin. Todistusaineisto näytti hovioikeuden mukaan sen, että taloyhtiön kaikkien asuntojen märkätilan vesieristyksissä toistuivat olennaisesti samankaltaiset rakennusvirheet. Kyseiset rakennusvirheet muodostavat yhden rakennusvirhekokonaisuuden, josta omavastuu kuuluu vähentää kertaluontoisesti. Omavastuun vähentämistä koskevan säännöksen tarkoituksena ei ole laajentaa vakuuden antajan vähentämisoikeutta, vaan päinvastoin rajoittaa sitä. Lisäksi ratkaisussa korostettiin sitä, ettei vakuutussopimuksen ehdoissakaan ollut mainintaa rakennuskohtaisesta omavastuusta.

Sen lisäksi, että ratkaisu selkeytti RS-virhevastuujärjestelmää, se edistää osaltaan RS-järjestelmän tavoitteen toteutumista eli kuluttajaostajan suojaamista. Mikäli tulkinta rakennuskohtaisesta omavastuun vähentämisoikeudesta olisi hyväksytty, ratkaisu olisi asettanut kuluttajaostajat RS-järjestelmässä eri asemaan sen perusteella, onko kohde pientaloyhtiö vai yhden asuinrakennuksen yhtiö.



KUKA?

NIKLAS LINDBERG
lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Etäyhteydet taloyhtiöiden yhtiökokouksissa

Koronapandemian alussa monet taloyhtiöt ottivat kertaheitolla etäosallistumisen käyttöön yhtiökokouksissaan. Valmisteilla olevan lainmuutoksen myötä etäosallistuminen vaikuttaa tulleen jäädäkseen.

Oikeusministeriö asetti 18.5.2021 työryhmän valmistelemaan ehdotusta lainmuutoksiksi mm. taloyhtiöiden yhtiökokousten etäosallistumisen helpottamiseksi. Ehdotus on tarkoitus antaa eduskunnalle kevätistuntokauden aikana. Jo voimassa oleva laki antaa taloyhtiöille mahdollisuuden sallia yhtiökokoukseen osallistumisen etäyhteydellä. Mahdollisuus on hyvä pitää mielessä kevään yhtiökokouksia suunniteltaessa.

Etäosallistuminen on saanut taloyhtiöissä pääosin positiivisen vastaanoton. Moneen yhtiökokoukseen on osallistunut tavanomaista suurempi osa osakkaista, kun osallistuminen on ollut mahdollista etäyhteydellä. Koronapandemian alkuaikoina etäyhteyksien käyttö yhtiökokouksissa oli melko yleistä, mutta viime aikoina on vaikuttanut siltä, ettei etäosallistumista ole enää haluttu sallia yhtä usein. Lain mukaan taloyhtiön hallitus voi päättää, että yhtiökokoukseen voi osallistua myös etäyhteydellä, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Etäyhteydellä osallistumisen sallimista olisi mielestäni usein syytä harkita vakavasti.

Olen osallistunut lukuisiin taloyhtiön yhtiökokouksiin, joissa osa osallistujista on ollut etänä ja osa kokouspaikalla, eivätkä etäyhteydet ole aiheuttaneet juuri ongelmia. Etäyhteyksien käyttämiseen liittyvät yleisimmät huolenaiheet ovat kokemusteni mukaan liittyneet kokouksen laillisuuteen ja teknisiin asioihin. Näihin liittyvät mahdolliset ongelmat ovat nähdäkseni selätettävissä melko helposti huolellisella valmistautumisella. Hyvällä kokouskaiuttimella ja jämäkällä kokouksen johtamisella voidaan yleensä varmistaa, että kaikki osallistujat kuulevat, mitä puheenvuorojen aikana sanotaan. Etäyhteyksiä käytettäessä on erityisen tärkeää, etteivät osallistujat puhu toistensa päälle ja järjestys kokouksessa säilyy, jotta kaikki pystyvät seuraamaan kokouksen kulkua. Etäyhteyksissä itsessään ei havaintojeni mukaan ole ollut merkittäviä ongelmia. Toki internetyhteyden toimivuus ja signaalin vahvuus kokouspaikalla kannattaa varmistaa etukäteen.

Etäyhteyksillä osallistuminen yhtiökokoukseen edellyttää lain mukaan, että asiasta on mainittu kokouskutsussa ja osallistumisoikeus sekä äänten laskennan oikeellisuus voidaan selvittää tavallisessa yhtiökokouksessa noudatettaviin menettelyihin verrattavalla tavalla. Vaatimusten täyttäminen onnistuu yleensä suuremmitta ongelmitta. Osallistumisoikeus on mahdollista varmistaa pakollisella ennakkoilmoittautumisella tai pyytämällä etäosallistujia tarvittaessa laittamaan kameran hetkeksi päälle. Avoimen äänestyksen eli ns. nimenhuutoäänestyksen voi suorittaa etäyhteyksien avulla yhtä luotettavasti kuin perinteisessä yhtiökokouksessa. Lisäksi on olemassa erilaisia turvallisia ja luotettavia työkaluja, joiden avulla voi äänestää anonyymisti.

Alussa mainitun lakimuutoshankkeen myötä uskon vakaasti, että etäyhteydet ovat tulleet jäädäkseen taloyhtiöiden yhtiökokouksiin. Joustava tapa osallistua on omiaan lisäämään osallistujamääriä. Etenkin nuoret ja perheelliset osakkaat voi saada helpommin mukaan päättämään yhtiön yhteisistä asioista, jos osallistuminen on mahdollista myös etäyhteyden avulla.

Hallituksen varajäsenen asema

Lain mukaan hallituksessa on oltava ainakin yksi varajäsen, jos hallitukseen kuuluu vähemmän kuin kolme jäsentä. Hallituksessa voi olla varajäseniä myös, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään. Muissa tilanteissa varajäseniä ei voida valita.

Hallituksen järjestäytymiskokouksessa olisi suositeltavaa päättää, kutsutaanko varajäsenet aina vai tarvittaessa kokouksiin, sekä varajäsenten kutsujärjestys, jos sitä ei ole päätetty yhtiökokouksessa. Varajäsen on lain mukaan kutsuttava kokoukseen silloin, jos hallituksen joku varsinainen jäsen on estynyt. Usein on kuitenkin käytäntönä kutsua varajäsenet kaikkiin hallituksen kokouksiin. Tällöin varajäsenet ovat jo valmiiksi paikalla, jos varsinaiselle jäsenelle tulee este, ja muutoinkin paremmin selvillä käsiteltävänä olevista asioista.

Varajäsenellä on hallituksen jäsenen oikeudet ja velvollisuudet, kuten äänioikeus ja vastuu tehdyistä päätöksistä ainoastaan silloin, kun hän toimii varsinaisen jäsenen tilalla hallituksessa. Kokouksessa, jossa paikalla ovat kaikki varsinaiset jäsenet, ei varajäsenellä ole äänioikeutta.

Myös kokouspalkkion nosto-oikeus on vain sellaisella varajäsenellä, joka on kokouksessa varsinaisen jäsenen tilalla, ellei yhtiökokous ole päättänyt, että palkkio maksetaan kaikista kokouksista myös varajäsenille. Jos yhtiöissä halutaan kannustaa varajäseniä osallistumaan kaikkiin kokouksiin, kannattaa yhtiökokouksessa päättää kokouspalkkioiden maksamisesta kaikista kokouksista myös varajäsenille.

Johanna Ylä-Mononen
lakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry



Hallituksen jäsenen toimikausi

Lain mukaan hallituksen jäsenen toimikausi päättyy valintaa seuraavan, valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Lisäksi yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä muusta määräaikaisesta tai toistaiseksi jatkuvasta toimikaudesta. Vallitseva poikkeustilanne on siten voinut pidentää toimikausia totutusta, jos yhtiöt ovat lykänneet varsinaisen yhtiökokouksen pitämistä.

Hyvä käytäntö olisi, että jäsenten rotaatio on jatkuvaa ja suunnitelmallista. Toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi olisi hyvä, että vain osa jäsenistä vaihtuu samalla kertaa. Hallituksen jäsenenä voi halutessaan jatkaa, vaikka myisi huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeensa. Toisaalta jäsen voi aina erota tehtävästään kesken toimikauden.

Jonna Puolanto
lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Kiinteistövakuutuksen omavastuuosuuden jakaminen

Kiinteistövakuutuksen omavastuuosuuden jakamista joudutaan pohtimaan usein esimerkiksi astianpesukoneen aiheuttaman äkillisen vesivahingon yhteydessä. Omavastuuosuuden maksaja on selvitettävä, mikäli kiinteistövakuutus korvaa vahingon. Yhtiön vastuulle kuuluvat vaurioituneiden rakenteiden kuivaaminen ja korjaaminen. Osakas vastaa puolestaan sisäpintojen, kiintokalusteiden ja astianpesukoneen korjauksesta. Jos vakuutuksesta korvataan myös osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvien rakennuksen osien korjauksia, osakkaan on maksettava vastaava osa vakuutuksen omavastuuosuudesta. Omavastuu jakautuu siis maksettavaksi yhtiön ja osakkaan välillä samassa suhteessa, kuin vakuutus on korvannut yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvia korjauksia.

Minni Yli-Olli
lakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry

Kiinteistönpidon palveluhakemisto



ISÄNNÖINTI 55

LAKIASIAT 56

MUUT 56
Maaperätutkimukset
Toiminnantarkastuksia

LVISA 57
Antenni ja tele

LVISA 57
Ilmanvaihto

TALOUS 57
AKA-kiinteistöarvio

Isännöinti

OSAAVISSA KÄSISSÄ



REIM ISÄNNÖINTI

REIM Espoo Oy
Kivenlahdenkatu 1 A,
02320 Espoo
p. 09 809 1121

REIM Helsinki Oy
Raatimiehenkatu 3 A2
00140 Helsinki
p. (09) 686 99 686

REIM Hämeenlinna Oy
Sibeliuksenkatu 4
13100 Hämeenlinna
p. 0207 441 720

REIM Imatra
Lappeentie 17
55100 Imatra
p. 0207 438 630

REIM Joensuu Oy
Niskakatu 4
80100 Joensuu
p. 0207 438 460

REIM Jyväskylä Oy
Ahjokatu 18
40320 Jyväskylä
p. 0207 438 540

REIM Kymi Oy
Lehtomäenkatu 12
45160 Kouvola
Keskusaukio 1
45700 Kuusankoski
p. 0207 438 500

REIM Lahti Oy
Aleksanterinkatu 7, 2.krs.
15110 Lahti
p. 0207 438 570

REIM Lappeenranta Oy
Väinö Valveen katu 2
53900 Lappeenranta
p. 0207 438 420

REIM Lohja Oy
Laurinkatu 48 B
08100 Lohja
p. (019) 3203 360

REIM Mikkeli Oy
Yrjönkatu 5
50100 Mikkeli
p. 0207 438 560

REIM Oulu Oy
Uusikatu 53
90120 Oulu
p. 0207 441 700

REIM Porvoo Oy
Mannerheiminkatu 7
06100 Porvoo
p. 0207 438 380

REIM Pääkaupunkiseutu Oy
Taivaltie 5
01610 Vantaa
P. 09 530 8620

REIM Tampere Oy
Hatanpään Valtatie 24 A
33100 Tampere
p. 0207 438 600

Tilikarelia Oy
Väinö Valveen katu 2
53900 Lappeenranta
p. 0207 497 340

Ota yhteyttä – hoidamme mielihyvin sinunkin isännöintisi! **reim.fi**

SUOMALAISTA PALVELUA

Kiinteistönpidon palveluhakemisto

Isännöinti

HELSINKI

Aavatalo Oy
Taloyhtiöiden isännöintiä
Pohjoinen Hesperiankatu 15 A 7. krs,
00260 Helsinki
p. 010 311 3300, www.aavatalo.fi
www.facebook.com/aavatalo

Eiran Isännöitsijätoimisto Oy
Teemu Hagner
Elimäenkatu 20 A 5. krs,
00510 Helsinki
www.2727350.fi

Estlander & Co. Oy Ab
Peter Estlander, AIT, KTM
Annankatu 25, 00100 Helsinki
p. 010 837 0800
info@estlander.fi,
www.estlander.fi

Kallion Isännöinti ja Tilitoimisto Oy
Petri Juustila, AIT
Kolmas linja 18, 00530 Helsinki
p. 040 347 7000
info@kallionisannointi.fi
www.kallionisannointi.fi

LIV Isännöinti Oy
Sibeliuksenkatu 4 b,
00260 Helsinki
p. 010 8410 410
www.livisannointi.fi
asiakaspalvelu@livisannointi.fi

KOTKA

Kotkan Isännöintipalvelu Oy
Juha Ranta
Naakantie 2 A, 48230 Kotka
p. 044 735 5600
juha.ranta@kotkanisp.fi
www.kotkanisp.fi

PORI

Isännöinti- ja Tilipalvelu Porin Balanssi Ky
Valtakatu 6, 3.krs., 28100 Pori
p. 02 630 8500
www.balanssi.name
etunimi.sukunimi@balanssi.name

SALO

OP Koti Lounaismaa Oy
Salo, Forssa, Somero, Perniö
Turuntie 8, 24100 Salo
p. 0102 561 313
timo.elonen@op.fi,
www.lopkk.fi

TAMPERE

Isännöinti Taloyhtiön Etu Oy
Veisunkatu 20, 33820 Tampere
p. 050 388 8117
info@taloetu.fi
www.taloetu.fi
Rakkaudesta isännöintiin

Kartanon Isännöintipalvelut Oy
Juvankatu 10, 33710 Tampere
p. 010 4242 980
asiakaspalvelu@kartanonip.fi
www.kartanonip.fi

Pamis / Pirkanmaan Ammatti-Isännöinti Oy
Tarmo Haukiranta, tj
Sarvijaakonkatu 5b A,
33540 Tampere
p. 03 447 500,
asiakaspalvelu@pamisoy.fi
www.pamisoy.fi

VANTAA

Myyrmäen Huolto Oy
Ojahaanrinne 4, 01600 Vantaa
asiakaspalvelu@myyrmaenhuolto.fi
p. 09 530 6140
www.myyrmaenhuolto.fi

Laita lehti kiertämään taloyhtiössä!

Lakiasiat

LIUKSIALA & CO
ASIANAJOTOIMISTO · ATTORNEYS AT LAW

ONGELMAN RATKAISEMINEN VAATII OSAAMISTA

RAKENTAMISEN JA YHTIÖOIKEUDEN ASIANTUNTIJA

Asianajotoimisto Liuksiala & Co Oy

Asiantuntemuksemme perustuu vankkaan kokemukseen. Olemme olleet kehittämässä kiinteistö- ja rakennusalan sopimuksia ja yleisiä sopimusehtoja sekä ratkaisemassa riitakysymyksiä asianajajina, välimiehinä ja sovittelijoina.

Töölönkatu 4, 00100 Helsinki
www.liuksiala.com

Muut

Maaperätutkimukset

Suomen Maatutkapalvelu
Salaojaremontti tai
pihasaneeraus tiedossa?
tj. Terho Mäkinen
p. 050 557 9098
info@maatutkalla.fi
www.maatutkalla.fi

Toiminnantarkastuksia

Kiinteistöpalvelut Sorila
Toiminnantarkastukset
taloyhtiöille ja yhdistyksille.
p. 0500 269 063
kiinteistopalvelut.sorila@gmail.com
www.kiinteistopalvelutsorila.fi

LVISA
Antenni ja tele

MYYNTI JA ASENNUS

VANTAA

Antenniasennus Rajamäki Oy
Jäkkitie 19, 01300 Vantaa
p. 040 637 8899, Ari Rajamäki
info@antenniasennusrajamaki.fi
www.antenniasennusrajamaki.fi

PÄÄKAUPUNKISEUTU

Yhteisantennilaite Oy Taloverkko
Hämäläistentie 4,
02780 Espoo
p. 0400 444 563
risto.iitti@yhteisantennilaite.fi
www.yhteisantennilaite.fi

KARJAA

Ek-Automatic
Erkki Åsten
Elina Kurjenkatu 4, 10300 Karjaa
p. 019 233 060
päivystys 0400 817 550
erkki.asten@ek-automatic.com
www.ek-automatic.com

LAPPI

Antennihuolto A & T Koivuniemi Ky
Tervolantie 1841, 95370 Itäkoski
p. 0500 926 304
digivika@hotmail.com
www.digidigi.fi

ORIMATTILA

Exatell
Rantasenkuja 1, 16300 Orimattila
p. 044 974 6648
mika.pihlajamaa@exatell.fi
www.exatell.fi

TAMPEREEN SEUTU

Antenni J. Lammi Oy
Kalevan Puistotie 11,
33500 Tampere
p. 045 111 6565
info@antenni-lammi.fi
www.antenni-lammi.fi

VALMISTUS, MAAHANTUONTI JA TUKKUKAUPPA

KOKO SUOMI

RF-Tuote Oy
Joensuunkatu 13, 24100 Salo
p. 02 736 6360
Ari-Pekka Lajunen
info@rf-tuote.fi
https://rf-tuote.fi

LVISA
Ilmanvaihto



Talous
AKA-kiinteistöarvio

YLEISAUKTORISOINTI

CATELLA PROPERTY OY
p. 010 5220 100
www.catella.fi
etunimi.sukunimi@catella.fi

Lehtonen Arja
johtaja, KHK, AKA, LKV
Koko Suomi
p. 0500 763 427

CBRE FINLAND OY
www.cbre.fi

Olli Kantanen
p. 050 5400 805
olli.kantanen@cbre.com

JLL
Keskuskatu 5 B,
00100 Helsinki
www.jll.fi

Mikko Kuusela
p. 050 465 9494
mikko.kuusela@eu.jll.com

KIINTEISTÖARVIOINTI-TOIMISTO R. REHNBERG OY
p. 0400 364 465
ralf.rehnberg@kiarto.fi
www.kiarto.fi

FINCAP KIINTEISTÖ-VARAINHOITO OY

Jyrki Halomo, pääanalyytikko,
TkL, AKA, KHK, MRICS
Fabianinkatu 31 C, 00100 Helsinki
jyrki.halomo@fincap.fi
p. +358 40 8373 796
www.fincap.fi

MAA- JA METSÄTALOUS-AUKTORISOINTI

LÄNSI-SUOMEN METSÄTILAT OY LKV
Kiikanojantie 23,
38300 Sastamala
p. 0400 636 113
www.metsatilat.fi

Jukka Pusa,
toimitusjohtaja LKV, AKA
p. 0400 636 113
jukka.pusa@metsatilat.fi

Miika Bucktman, LKV, AKA
p. 040 557 3947
miika.bucktman@metsatilat.fi

Rauno Hakala, LKV, AKA
p. 0400 124 832
rauno.hakala@metsatilat.fi

Timo Heikkilä, LKV, AKA
p. 0400 167 825
timo.heikkila@metsatilat.fi

Oiva Vierikka, LKV, AKA
p. 040 580 3144
oiva.vierikka@metsatilat.fi

Kiinteistolehti.fi

Lue nämä ja useat muut erilaiset sisällöt verkkosivuiltamme!

Etäyhteyttä kannattaa tarjota vaihtoehdoksi



Vaikka koronarajoitukset eivät estä taloyhtiöitä järjestämästä yhtiökokouksiaan, etäyhteyden tarjoaminen vaihtoehdoksi fyysiselle osallistumiselle on Kiinteistöliiton mukaan edelleen järkevää.

– Toivomme, että mahdollisimman moni taloyhtiö ottaisi etäosallistumisvaihtoehdon pysyvästi käytäntöihinsä. Tämä on selvästi lisännyt osallistumista yhtiökokouksiin, mitä pidämme todella hyvänä kehityksenä, Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen** sanoo.

Kiinteistöliitto toivoo, että asunto-osakeyhtiölain muutos antaisi mahdollisuuden järjestää yhtiökokoukset myös kokonaan etänä. Nykyisin kokouksella on oltava myös fyysinen paikka.



Suurten asuntolainojen alueilla vähiten lainaturvaa

Uudellamaalla ovat kooltaan maan suurimmat asuntolainat, mutta lainoja suojataan siellä maakunnista toiseksi vähiten, kertovat OP:n tilastot. Vain 34 prosenttia lainoista on turvattu takaisinmaksuturvalla tai korkokatolla. Sama ilmiö näkyy muissakin kasvukeskuksissa.

Eniten lainoja suojataan Kainuussa, jossa keskimääräinen asuntolainan velkasaldo on maan pienin. Siellä lähes puolessa lainoista on takaisinmaksuturva tai korkokatto. Lainoja turvataan vähiten Ahvenanmaalla. Kaiken kaikkiaan OP:lta otetuista asuntolainoista lähes 40 prosentissa on takaisinmaksuturva tai korkokatto.

– Erot lainojen suojauksissa saattavat johtua esimerkiksi siitä, että eri alueilla riski työttömyydestä koetaan eri tavalla, kertoo johtaja **Kaisu Christie** OP:sta.



Uuden sijoitusasunnon ostoaikeet laskussa

Uuden sijoitusasunnon ostohalut ovat laskussa, kertoo tuore vuokranantajakysely. Puolet vastaajista arvioi, ettei aio hankkia uutta sijoitusasuntoa, vaikka sopiva kohde ilmaantuisi myyntiin. Ostohaluttomien määrä kasvoi edellisen vuoden kyselystä noin viidellä prosenttiyksiköllä.

Asuntokaupoille suhteellisen varmasti suuntaavia oli vastaajista noin 13 prosenttia. Vahvasti ostoaikeisten osuus laski edellisestä kyselystä vain reilulla prosenttiyksiköllä. Vaihtelu kaupunkien välillä oli suurta.

– Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinan muutokset näkyvät vastauksissa. Vuokralaisen löytämisen vaikeudet yhdistettynä asuntojen kallistumiseen ei ole asuntosijoittajalle otollisin hetki uuden asunnon hankintaan, Suomen Vuokranantajien ekonomisti **Sakari Rokkanen** sanoo.



Taloyhtiöille vastuuta palovaroittimista

Palovaroittimen hankinta ja huolto saattaa unohtua keneltä tahansa. Erityisen hankalaa palovaroittimen kunnossapito voi olla henkilölle, jonka toimintakyky on heikentynyt esimerkiksi iän, liikuntarajoitteiden, muistisairauden tai päihteiden takia.

Tilastokeskuksen mukaan jo yli 1,2 miljoonaa suomalaista asuu yksin. Yhä useampi heistä on iäkäs. Vakuutusyhtiö LähiTapiolan mielestä taloyhtiöissä voitaisiin merkittävästi lisätä kaikkien asukkaiden turvallisuutta ottamalla yhdessä suurempi rooli asuntojen palovaroittimien kunnossapidosta.

– Taloyhtiössä voitaisiin esimerkiksi päättää asennuttaa kaikkiin asuntoihin palovaroittimet ja vaihtaa ne säännöllisesti uusiin. Asukkaita voitaisiin myös auttaa pariston vaihdossa, ehdottaa projektijohtaja, paloinsinööri **Antti Määttänen**.

Suomen Kiinteistölehti

97. vuosikerta

Lehti ilmestyy 10 kertaa vuodessa.

ISSN 0355-7537

Painopaikka: Kroonpress

Aikakausmedia ry:n jäsen

Kannen kuva: Pekka Rousi

Päätoimittaja ASKO SIRKIÄ, 075 757 8583, asko.sirkia@kiinteistolehti.fi
Toimituspäällikkö MIRVA BROLA, 044 295 5661, mirva.brola@kiinteistolehti.fi
Toimituksen sihteeri MARJO PARKKINEN, 075 757 8599, marjo.parkkinen@kiinteistolehti.fi / asiakaspalvelu ja tilaukset
Ilmoitusmyynti TIMO LEPISTÖ / Saarsalo Oy, 044 534 9878, timo.lepisto@saarsalo.fi, MARIA AHORANTA / Saarsalo Oy, 044 243 3519, maria.ahoranta@saarsalo.fi, RIKU SUURINIEMI / Saarsalo Oy, 040 708 8564, riku.suuriniemi@saarsalo.fi
Taitto PunaMusta Oy ja Graafinen palvelu Lippo
Kustantaja Kiinteistömedia Oy
Seuraavat numerot ilmestyvät 21.3., 22.4. ja 20.5.
Maaliskuun lehdessä pohdimme muun muassa, kuinka taloyhtiö voi varautua ilmastonmuutokseen.
Osoitteenmuutokset: kiinteistolehti.fi/osoitteenmuutos
Osoitelähde: Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri
Tietosuojaseloste: kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste



Valitse

Veden & energian säästö suihkussa

#WATER**SMART**LIVING

Minuutin kestävä kuuma suihku kuluttaa yhtä paljon energiaa kuin kodin jokaisen valon jättäminen päälle päiväksi

Älykkäät ominaisuudet auttavat muuttamaan rutiineja

Uusi digitaalinen käsisuihkumme yhdistää tyylin ja kestävän kehityksen. Pystyt seuraamaan suihkunaikaista kulutustasi ja vaikuttamaan siihen -nauttien erottuvaksi suunnitellusta kylpyhuoneesta.
Tutustu Oras Hydractiva Digital -käsisuihkuun osoitteessa **oras.com**

WATER
SMART
LIVING

. AZ81

VESIVEK-KATTOREMONTIT 3–6-KERROKSISIIN KERROSTALOIHIN

VESIVEK
Takuulla vastataan.

”Vesivekin kanssa hommat tapahtuu aikataulussa ja asiallisesti, niin ettei tarvitse jälkitarkastuksessa niitä enää korjailla.”*
Jere Haikka, tekninen isännöitsijä, T&K Kirjanpito ja Isännöinti

Viime keväänä Vesivek remontoi Jeren isännöimän kerrostalon katon Villenkadulla Haminassa. Urakka kesti kaksi viikkoa. Jos kerrostalossanne harkitaan kattoremonttia, ensi kevään mahdollisiin päätöksiin kannattaa valmistautua jo nyt. Vesivekin paikallinen asiantuntija on taloyhtiönne apuna kartoituksessa sekä projektin suunnittelussa.

Kevät keikkuen tulevi, tämänkin lumisen talven jälkeen. Vesivekin miehet eivät keiku, korkeallakaan. Asennuskonseptimme takaa turvallisen ja sujuvan remontin myös kerrostalokohteisiin.

019-211 3800 | **Saa soitella, takuulla vastataan!**



Lue lisää: vesivek.fi/taloyhtiot/korkeat-kohteet/

*Lue koko tarina: vesivek.fi/kokemuksia/villenkatu

kiwa certified ISO 9001