

Kiinteistölehti **UUSIMAA**

1/2022



KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAAN UUSI PUHEENJOHTAJA MARTTI SUOMELA:

YMPÄRISTÖTEKO VOI TUODA MYÖS SÄÄSTÖJÄ

Korjausneuvonta tukee
ikäntyneiden
kotona asumista

Miten luet taloyhtiön
tilinpäätöstä ja
toimintakertomusta

Tulivatko
etäyhtiökokoukset
jo jäädäkseen?

VESIVEK-KATTOREMONTIT 3-6-KERROKSISIIN KERROSTALOIHIIN



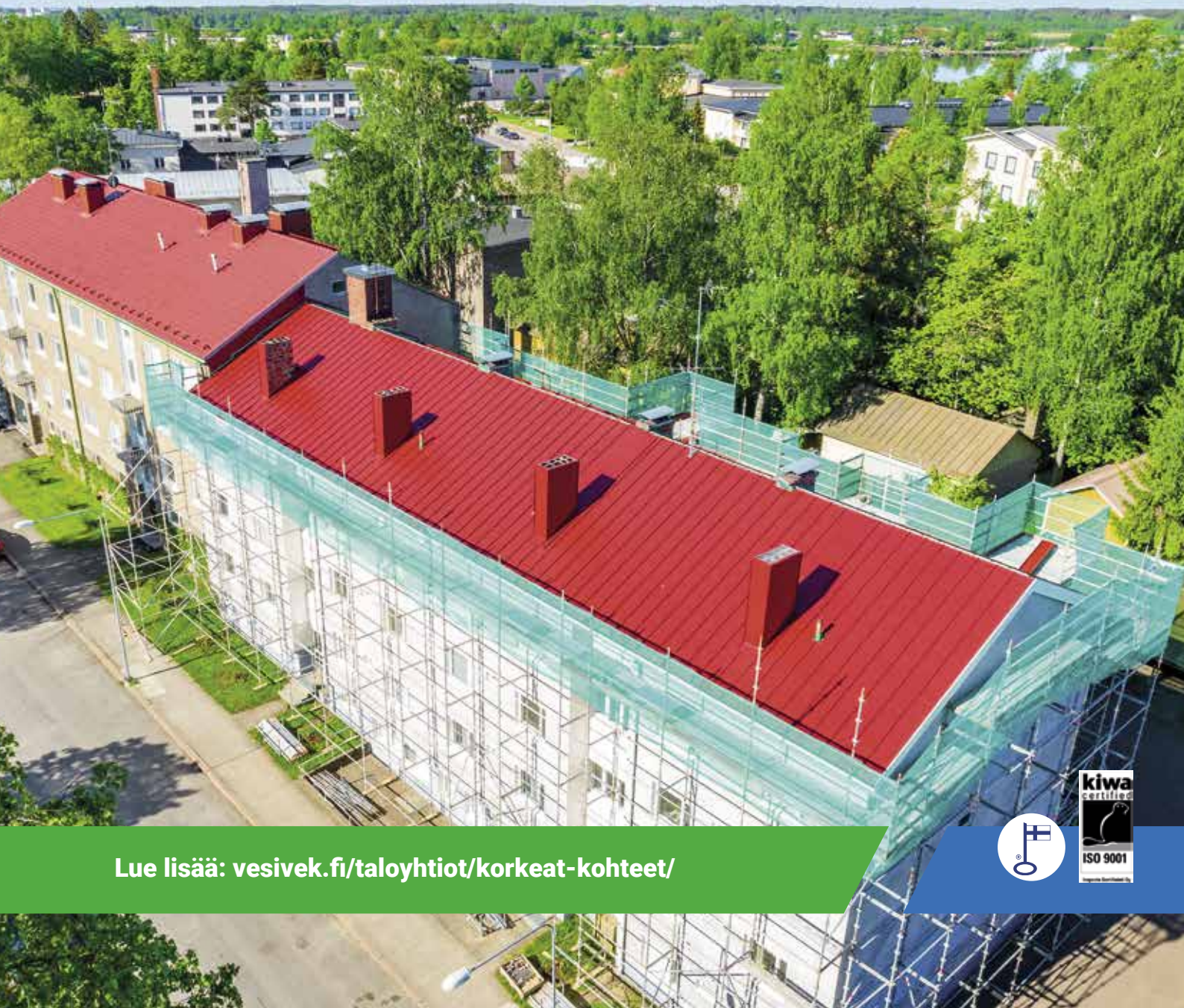
VESIVEK

Takuulla vastataan.

Kevät keikkuen tulevi, tämänkin lumisen talven jälkeen. Jos kerrostalossanne harkitaan kattoremonttia, ensi kevään mahdollisiin päätöksiin kannattaa valmistautua jo nyt. Vesivekin paikallinen asiantuntija on taloyhtiönne apuna kartoituksessa sekä projektin suunnittelussa.

Vesivekin miehet eivät keiku, korkeallakaan. Asennuskonseptimme takaa turvallisen ja sujuvan remontin myös kerrostalokohteisiin.

019-211 7390 | Saa soitella, takuulla vastataan!



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



Taloyhtiön hallitus on paljon vartijana

Suomen lähihistoriasta ei löydy aikaa, jolloin niin monella taloyhtiöllä olisi ollut yhtä paljon isoja kysymyksiä ilmassa kuin juuri nyt. Koronatilanne, etäkokoukset, energiaremontit, ilmalämpöpumput, maalämpö, sähköautojen latauspisteet ovat vain esimerkkejä aiheista, jotka löytyvät monen hallituksen työlistalta. Selvitettävää on paljon, ja päätöksentekoa hankaloittaa suuri epävarmuus tulevasta.

Hyvä, ammattitaitoinen isännöitsijä on taloyhtiölle kullanarvoinen kaikkien edellä mainittujen haasteiden hoitamisessa. Mahdollinen kokemus muista vastaavista hankkeista auttaa asioiden hahmottamisessa. Jokainen yhtiö on kuitenkin omanlaisensa, joten faktojen ja vaihtoehtojen sekä osakkaiden näkemysten selvittäminen on kaikissa hankkeissa hyvä lähtökohta. Hallitus toimii parhaimmillaan asioiden esille ottajana ja kunkin taloyhtiön kannalta tärkeimmiksi näkemisiensä asioiden edistäjänä. Arjessa myös isännöitsijä voi vinkata hyviä ideoita hallitukselle. Yhteistyön tulisi olla tasa-arvoista ja toimia kumppaanakin suuntaan. Asian tärkeyden vuoksi teimme isännöintipalveluista laajan jäsenkyselyn, jonka tuloksista kerromme myöhemmin. Pyrimme samalla löytämään myös kehitysideoita tämän tärkeän yhteistyön parantamiseen.

Kiinteistöliitto Uusimaan tärkeä, ehkä tärkein, tehtävä on auttaa hallituksia yhdessä isännöitsijöiden kanssa oikeisiin päätöksiin, jotta jäsenyhtiömme osakkeen toimivat oman etunsa mukaisesti erityisesti pitkällä aikajänteellä. Perusmantramme vuosikymmeniä on ollut ”suunnitelmallinen kiinteistönpito”. Termi ei ole kovin seksikäs, mutta sen ajatus on oikeasti timanttinen. Lyhytnäköinen tai harkitsematon toiminta ei kerta kaikkiaan sovi kiinteistöalalle. Hallitustyöskent-

telyn ytimessä erilaisten hankkeiden osalta on vaihtoehtojen punninta ja lopulta etenemistavan valinta.

Energiaratkaisuisissa aikajänne on minimissään 20 vuotta, joten aika paljon kannattaa selvittää eri muuttujien vaikutusta investointien kannattavuuslaskelmiin. Usein epävarmuuksia on enemmän, kuin vaikkapa uusia laitteita kauppaava myyjä haluaa myöntää. Siksi on viisautta laskea asioita auki muutamalla eri skenaariolla, jotta ainakin riskit tunnistetaan ennen päätöksentekoa.

Pienemmässä mittakaavassa sama pätee vaikkapa latauspisteratkaisuihin. Juuri nyt on hankala ennustaa, kuinka paljon kussakin taloyhtiössä tulee olemaan lataustarpeita seuraavan viiden tai kymmenen vuoden aikana. Ja minkälaisiin tehoihin tulisi varautua. Tässäkin hallituksen on viisasta tehdä taustatyöt kunnolla ja hakea omalle näkemykselleen yhtiökokouksen tuki jo varhaisessa vaiheessa. Hankalimmat tilanteet syntyvät, kun asioita tehdään pieni pala kerrallaan miettimättä seuraavia askelia.

Kevätauringon pian jo paistaessa toivon kaikille jäsenyhtiöiden hallituksissa vaikuttaville voimille ja viisautta matkalla tulevaan. Yhteistyö ja suunnitelmallisuus kunniaan!

Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa



Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
3. vuosikerta

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kiinteistöliitto Uusimaan uudeksi puheenjohtajaksi on valittu DI **Martti Suomela**. Hän on ollut mukana Kiinteistöliitto Uusimaan hallituksessa vuodesta 2015 lähtien.
Kannen kuva: Pekka Rousi



Julkaisija Kiinteistöliitto Uusimaa

Kustantaja Kiinteistömedia Oy

Päätöimittaja Mika Heikkilä

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Graafinen palvelu Lippo

Ilmoitusmyynti Mediatoimisto Dorimedia, Leena Kolehmainen, 041 501 9902, leena.kolehmainen@dorimedia.fi

Ilmoitusaineistot kvaineistot@dorimedia.fi

Osoitteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehtien tilaajarekisteri

Tietosuojaseloste: www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste



AUTAMME ISÄNNÖINNIN KILPAILUTTAMISESSA

Kun taloyhtiösi hallitus haluaa vaihtaa nykyisen isännöinnin parempaan, ota yhteys Isännöintimeklariin. Tarjoamme puolueettoman kilpailutuspalvelun, jossa vertailemme valittuja isännöintitoimistoja hinnan, palvelun ja laadun mittarein.

Peruspalvelumme sisältö:

- Tarvekartoitus ja tarjouspyynnön laatiminen toiveiden mukaan
- Tarjousten pyytäminen hallituksen valitsemilta yrityksiltä
- Tarjousten vertailu, pisteytys ja kirjallinen yhteenveto

Lisäpalveluina tarjoamme apua haastattelujen suunnitteluun ja toteutukseen sekä konsultoimme sopimusasioissa.

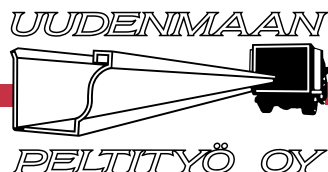
Lue nettisivuiltamme lisää palveluistamme ja asiakaskokemuksista.

Peruspalvelusta 20 % alennus
Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille!



ISÄNNÖINTIMEKLARI

www.isannointimeklari.fi
asiakaspalvelu@isannointimeklari.fi
0400 771 010



Paikallinen kotimainen perheyritys,
jo vuodesta 1987. Koko Uudenmaan alueella.



- » KAIKKI KATTOTYÖT
- » KATTOREMONTIT
- » HUOLTO JA KORJAUS
- » SADEVESI-JÄRJESTELMÄT
- » RAKENNUKSEN PELTTYÖT
- » KATTOTURVA-TUOTTEET

Kysy nyt!
ILMAINEN KUNTOTARKASTUS
(09) 294 0100
0400 453 959
www.kattosi.fi

RALA
PÄTEVYYS

SILMIN
VAHVIMMAT
2016

Luotettava
Kumppani

AAA
Korkein luottoluokitus
Päättöön 2018

UUDENMAAN PELTTYÖ OY | INFO@KATTOSI.FI | WWW.KATTOSI.FI

Kiinteistölehti UUSIMAA SISÄLLYSLUETTELO 1/2022

PÄÄKIRJOITUS

3 Hallitus paljon vartijana

AJANKOHTAISTA

4 Ajankohtaista Uudeltamaalta

ARTIKKELIT

10 Uusi puheenjohtaja esittäytyy

12 Etäkokous jopa kokonaan etänä

14 Asiantuntija tutuksi: Sanni Nuutinen

16 Osakekirjat siirtyvät sähköiseen muotoon

Kiinteistön tuotot yhteensä	525 615,36
Tuotosten oikaisu	-415,26
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	
Henkilöstökulut	2 749,07
Hallintopalvelut	28 727,76
Käyttö- ja huoltopalvelut	34 053,62
Lämmitys	79 359,16
Vesi ja jätevesi	38 442,18
Sähköt	8 783,51
Jätehuolto	13 384,90
Vahinkovakuutukset	10 678,81
Tontin vuokra	165 862,12
Vuokrat autohallipaikoista	
Kiinteistövero	
Korjaukset ja huolto	
Muut hoitokulut	2 905,22

18

18 Kuinka luet tilinpäätöstä ja toimintakertomusta



20

20 Esteettömään kotiin muutostöiden avulla

22 Liukastumisvahingot taloyhtiössä

24 EDUNVALVONTA

Yhdistys mukana kuntoarvioitsijoiden pätevyysvalvonnassa

26 ASIAANTUNTIJALTA

Lämmön kausivalvonta Vantaan Energian valttina

28 NEUVONNASTA KYSYTTYÄ

Yhteisöomistajien äänioikeus ja yhtiökokouksu

29 TEKNIikka

Kunnossapitotarveselvitys yhtiökokouksessa

30 Taloyhtiön avustukset eri hankkeisiin



32

32 LAKI

Koronarajoitukset yhtiökokouksissa

34 SÄHKÖAUTOJEN LATAUS

Kuinka varautua latauspisteiden toteuttamiseen

36 KOLUMNI

Rahoituksen informointi ja suunnittelu taloyhtiössä

38 YHDISTYS TIEDOTTAA

KIINTEISTÖLEHTI UUSIMAA 1-2022

Webinaarien tallenteet katsottavissa jälkikäteen

Tiesitkö, että Kiinteistöliitto Uusimaan koulutustilaisuuksien tallenteet sekä luentoaineistot löytyvät jäsensivuilta **Tilaisuuksien aineistot** -otsakkeen alla. Kaikki vuoden 2021 materiaalit ovat katsottavissasi.

Eniten katsojia ovat keränneet seuraavat viime vuoden koulutustallenteet:

- > Taloyhtiön tilinpäätös
- > Taloyhtiön yhtiökokouksessa toimiminen
- > Uuden hallituksen jäsenen koulutus
- > Isännöintisopimukset

Jäsensivut löydät osoitteesta **www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut**

Muistathan ensin rekisteröityä sivujen käyttäjäksi ja varmistaa, että yhdistyksellä on sähköpostiosoitteesi rekisterissään.



Antoisia koulutushetkiä – juuri silloin, kun se sinulle parhaiten sopii.

Kasvavat kustannukset huomioitava budjetissa

Taloyhtiöiden hoitokuluihin kohdistuu nousupaineita tänä vuonna. Kiinteistöliiton mukaan etenkin lämmityskulut ovat kasvaneet maailmanmarkkinahintojen ja päästöoikeuksien hinnan kohoamisen seurauksena.

Suurimmat korotuspaineet koskevat öljyn, kivihiilen, maakaasun tai turpeen käyttöä.

Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen** muistuttaa, että taloyhtiön budjettia laadittaessa on lähtökohtana oltava tavanomaisen vuoden lämmitystarve, joka lasketaan pitkän ajan keskiarvosta.

- Viime vuosi oli selvästi edellisiä vuosia kylmempi, ja sen pohjalta voi lähteä rakentamaan budjettia tällekin vuodelle, Järvinen sanoo.



ara

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Energiatodistusrekisteriin uusi vertailutyökalu

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn energiatodistusrekisteri on uudistunut. Siinä on mukana uusi työkalu, jolla voi vertailla oman talon energiatehokkuusluokkaa saman ikäisiin, kokoiisiin tai samalta alueelta löytyviin taloihin. Vertailu näyttää rakennuksen energiatehokkuusluokan ja muita energiatodistukseen sisältyviä tietoja.

Haku näyttää energiatehokkuusluokat vuoden 2018 ja 2013 energiatodistuksista erikseen, koska eri määräysten mukaan tehdyt energiatodistukset eivät ole vertailukelpoisia.

Vedenkulutuksen seuranta

Vuotovahti ja etäseuranta päävesimittarille



Perustuu optiseen luentaan. 24/7 seuranta, vuotohälyt, kulutusraportit, asiakasportaali, Android/iOS, automaattinen vienti vesilaitokselle pk-seudulla

14,90 €/kk, alv 0%. Käyttöönotto 179 €
Moderni toteutus, kustannus 1/4 vanhasta hintatasosta!

www.kiinteistomittaus.fi
Kiinteistömittaus Oy, Vantaa, 040 7725 456

Taloyhtiön vuosikello - apuna toiminnan suunnitteluun

Vuosikellon tarkoitus on auttaa hallitusta ja isännöitsijää taloyhtiön toiminnan suunnittelussa. Vuosikello on tarkoitettu ohjeelliseksi malliksi, jota taloyhtiö voi käyttää pohjana suunnitellakseen omaansa. Vuosikello tulee käydä säännöllisesti läpi ja tarvittaessa päivittää. Vuosikello löytyy Kiinteistöliiton julkaisemalta Taloyhtiön vuosi -sivustolta.

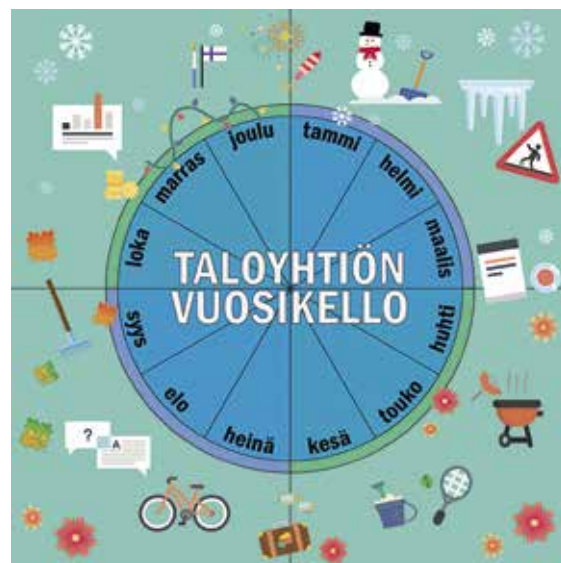
Taloyhtiön vuosi löytyy osoitteesta

www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtionvuosi/

Vuosikello löytyy osoitteesta

www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtionvuosi/vuosikello/

Vuosikellon tarkoitus on auttaa hallitusta ja isännöitsijää taloyhtiön toiminnan suunnittelussa.



Koronavirustilanne voi edelleen vaikuttaa jätehuoltoon

HSY on pääosin pystynyt hoitamaan jäteastioiden tyhjennykset koronapandemiasta ja sairaustapauksista huolimatta aikataulussa. Joitakin viivästymisiä on ollut kartongin, lasin ja metallin astiatyhjennyksissä. Lisää viivästyksiä tai aikataulumuutoksia sekä Sortti-asemien aukiolo-muutoksia voi ilmetä pikaisellakin varoitussajalla.

HSY tiedottaa poikkeuksista www.hsy.fi sekä some-kanavissaan.

Ennen asiointia Sortti-asemalla on hyvä tarkistaa vielä aukioloajat www.hsy.fi/sorttiasemat

Mahdollisissa poikkeustilanteissa varmistakaa kiinteistöillä sujuva jätehuolto.

- Huolehtikaa, että reitti jätetilaan on aurattu ja jätetilan edusta hiekoitettu.
- Astioiden täyttyessä äärimmilleen, toivotaan, että asukkaat säilyttäisivät jätteitä kotona, kunnes astiat on tyhjennetty.

Käytetyt kotitestit ovat sekajätettä. Testien pakkaukset lajitellaan materiaalien mukaisesti: muovikääreet ja -pussit muovipakkauksiin, kartonkilaatit kartonginkeräykseen. Kasvomaskit ja puhdistuspyyhkeet ovat myös sekajätettä. Viemäriin tällaista hygieniatuotetta ei saa laittaa.



Koronatestit ja kasvomaskit kuuluvat sekajätteeseen. Kuva: Pekka Virolainen

Uutta jäsensivuilla - Lakibotti

Lakibotti on Kiinteistöliiton uusi palvelu jäsenille. Lakibotti auttaa ja neuvoa 24/7 eli silloinkin, kun varsinainen puhelinneuvontamme on kiinni. Botti on parhaimmillaan helppoissa ja yksinkertaisissa kysymyksissä.

Vasta lanseerattu palvelu on vielä opetusvaiheessa. Mikäli Lakibotti ei osaa vastata johonkin kysymykseen, näistä kysymyksistä muodostuu botille tukiovetuslista. Kiinteistöliiton lakimiehet täydentävät palvelua, jotta Lakibotti osaa jatkossa vastata yhä useampiin kysymyksiin.

Käyttäjä voi esittää Lakibotille kysymyksiä taloyhtiön lakiasioista joko kirjoittamalla kysymyksensä tai valitsemalla alkuun aihepiirin, jota kysymys koskee. Lakibotti on opetettu vastaamaan alkuvaiheessa etenkin kysymyksiin, joiden aihe on kunnossapitovastuu, osakasmuutostyö, yhtiökokous, yhtiövastike ja huoneiston hallintaa.

Lakibotti-palvelu löytyy jäsensivuilla **Laki ja vastuunjako** -osion alta.



Vuokra-asuntoihin virtaa ulkomaista pääomaa

Kiinteistöasiantuntija JLL:n arvion mukaan ulkomainen pääoma osti viime vuoden aikana noin miljardilla eurolla vuokra-asuntoja Suomesta. Tämä nosti ulkomaisen pääoman määrän yli kolmeen miljardiin euroon.

Kasvutahti oli viime vuonna noin kolme kertaa kiivaampi mitä edellisinä vuosina keskimäärin.

Ulkomaisia sijoittajia kiinnostavat Suomen talouden maltillisen hyvät kasvunäkymät, turvallinen sijoitusympäristö sekä toimiva vuokramarkkina.

Ulkomaiset sijoittajat ostavat asun-



toja usein suomalaisia korkeammilla hinnoilla. Niinpä noin 60 prosenttia ammattimaisille sijoittajille myytävistä asunnoista päättyy nyt ulkomaiseen omistukseen.

- Historiallisesti tukkuostaja on saanut kerrostalon noin 20 prosentin alennuksella suhteessa yksittäisen asunnon myyntihintaan. Tällä hetkellä sijoittajat maksavat jopa vähittäisostajaa korkeamman hinnan, JLL:n toimitusjohtaja **Tero Lehtonen** sanoo poikkeuksellisen kuumasta tilanteesta.

Hyvä kysyntä tukenut asuntorakentamista ja tarjonnan kasvaminen on puolestaan hillinnyt vuokrien nousua.

Maalämpökaivot kaupungin puolelle

Viime numerossa kerroimme As Oy Mannerheimintie 87-89:n maalämpöremontista, jossa maalämpöputkien sijoittelun haasteena oli taloyhtiön suhteellisen pieni tontti. Nyt Helsingin kaupunki on päättänyt sallia maalämpökaivojen rakentamisen kaupungin omistamille yleisille alueille, mikäli tila taloyhtiön omalla tontilla ei riitä.

Päätöksen taustalla on edullisen maalämmön kasvava kysyntä sekä maalämmön ilmastoystävällisyys, joka vastaa kaupungin tavoitteeseen hiilineutraaliudesta vuoteen 2030 mennessä.

Ensisijaisesti kaivot tulee rakentaa taloyhtiön omalle tontille. Mikäli tällä tavoin ei päästä riittävään energiapeittoon, kaivon porauksen voi kallistaa yleisen alueen puolelle, tai jopa kokonaan yleisen alueen puolelle.

Aiheesta lisää Helsingin Kaupunkiympäristön julkaisussa 2021:20, *Maalämpökaivot yleisillä alueilla Helsingissä*.



Maalämpökaivot oli sijoitettava 7,5 metrin päähän tontin rajasta, **Saku Korhonen** kertoi lehdessämme 4/2021. Nyt säädos muuttuu. Kuva: Pekka Virolainen

PUUTTUUKO TALOYHTIÖSTÄSI HISSI?

Hissi helpottaa asukkaiden arkea ja nostaa kiinteistön arvoa. Lisäksi se varmistaa esteettömän kulun kaikille kerrostalon asukkaille ja vieraille. Hissin asettaminen on mahdollista jälkikäteen kaikenlaisiin kerrostaloihin.



HYÖDYNNÄ HISSIAVUSTUS!

TALOYHTIÖ 35-55 %

Taloyhtiöiden omarahoitussuus voi jäädä alle puoleen hankkeen kokonaiskustannuksista

KUNTA TAI KAUPUNKI 0-20 %

Osa kunnista ja kaupungeista myöntää hissiavustusta. Tiedustele avusta kunnastasi.

ARA 45 %

Valtion hissiavustuksen määrä on enintään 45 % hyväksytyistä hissien rakentamiseen liittyvistä kokonaiskustannuksista.



TUTUSTU OPPAASEEN!

Lue hissien jälkiasennusopas taloyhtiöille:
www.ara.fi/hissiaavustus

ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

VUODEN PUTKIREMONTTI -KILPAILU



Vuoden Putkiremontti-kilpailun tavoitteena on kertoa hyvistä toimintatavoista ja -menetelmistä tulevien putkiremonttien / linjasaneerauksien tilaajille, osakkaille / asukkailla, suunnittelijoille ja urakoitsijoille. Kilpailun julkistamisen yhteydessä kerrotaan myös remonttien tilaajista, suunnittelijoista ja urakoitsijoista.

Hyvät asumispalvelut, asumisviihtyisyys ja osakkaiden omaisuuden arvon säilyttäminen edellyttävät pitkäjänteistä ja suunnitelmallista otetta taloyhtiöissä.

Suurten saneerausten yhteydessä kannattaa tehdä muitakin parannustoimia, kuten parantaa kiinteistön energiatehokkuutta ja kyberturvallisuutta, rakentaa sähköautojen latauspaikkoja tai tehdä niille varauksia.

Ilmoittautuminen 30.5.2022 mennessä

Taloyhtiön hallitus voi ilmoittaa kilpailuun putkiremontin tai linjasaneerauksen, joka on päättynyt 1.11.2019–30.11.2021 välisenä aikana, ja remontin takuu-aika on alkanut. Taloyhtiön hallituksen suostumuksella ilmoittaja

voi olla myös hankkeen urakoitsija, suunnittelija, valvoja tai projektinjohtaja.

Ilmoittautumisohjeet ja kilpailun säännöt

1. Ilmoittautumisohjeet ja kilpailun säännöt sekä osallistumislomakkeen löydät verkkosivulta www.akha.fi/vuodenputkiremontti.

2. Täytä osallistumislomakkeen kaikki neljä osaa huolellisesti ja lähetä ne verkossa.

3. Tiedustelut asiasta voi lähettää sähköpostiin tiedustelut.vuodenputkiremontti@akha.fi

Tulosten julkistaminen sekä järjestäjät

Järjestäjien edustajista koostuva tuomaristo valitsee palkittavat hankkeet. Kilpailun tulokset julkistetaan lokakuussa 2022 Finnbuild-messuilla sekä järjestäjien kotisivuilla.

Voittajataloyhtiö saa julkisuuden lisäksi yhtiön julkisivuun kiinnitettävän kunniakilven tunnustukseksi onnistuneesta remontista.

Kilpailun järjestäjinä toimivat Kiinteistöliitto Uusimaa ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry, Isännöintiliitto, Rakennusinsinöörien liitto Ry, Rakennusteollisuus RT ry, SuLVI Suomen LVI-liitto ry, LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry ja Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry. ❖



Multiheater EVI 25 ilmavesilämpöpumppu



Kiinteistöliitto Uusimaan uusi puheenjohtaja **Martti Suomela**

YMPÄRISTÖTEOILLA VOIDAAN MYÖS TAKLATA KUSTANNUKSIA

Kiinteistöliitto Uusimaan uudeksi puheenjohtajaksi valittu DI Martti Suomela, 39, toivoo, että Kiinteistöliitto Uusimaa onnistuu jatkamaan ja kehittämään sitä hyvää työtä, mitä Kiinteistöliitto tekee taloyhtiöiden hyväksi.

– Tehtävämmehän on auttaa taloyhtiöiden hallituksia

tekemään hyviä päätöksiä ja kouluttaa heitä taloyhtiöiden parempaan hallintaan. Myös edunvalvontaa on syytä edelleen kehittää, jotta saisimme sitä kautta vaikutettua sidosryhmiin.

Suomelan mukaan on erityisesti syytä kehittää keskusteluyhteyksiä niin isännöitsijöihin, lämpöyhtiöihin, kaupunkeihin ja kuntiin, jotka keräävät erilaisia maksuja taloyhtiöiltä.

☞ – Kokemusta usean eri kiinteistön hallitustyöstä lisää ymmärrystä siitä, mitä mistäkin palvelusta kannattaa maksaa ja miten kiinteistön kustannusten nousua voi hillitä, Martti Suomela sanoo.

- Meidän tulisi yhdessä kehittää ratkaisuja, joilla saataisiin pidettyä asumisen kustannukset kurissa, Suomela sanoo.
- Meidän tulee kehittää kykyä ostaa ja kilpailuttaa isännöintipalveluja oikein.
- Samaan aikaan meillä on useissa yhtiöissä esillä, nyt tai lähitulevaisuudessa, isot peruskorjaukset, eli kuinka niiden kanssa tulee toimia. Lisäksi kustannusten hallinta nousee keskeiseksi, kun energia kallistuu ja on pyrittävä miettimään eri vaihtoehtoja siitä selviämiseksi.
- Itse toivoisin pystyvän panostamaan myös Kiinteistöliiton paikallisyhdistysten väliseen yhteistyöhön sekä valtakunnalliseen edunvalvontaan, Suomela sanoo.

20 vuotta hallituksissa

Nuoresta iästään huolimatta Suomalalla on jo 20 vuoden kokemus eri tehtävistä ja rooleista kiinteistöalalta, lähtien ensimmäisestä taloyhtiön hallituspaikasta sekä toiminnasta kiinteistöalan startup -yhtiöiden kehittäjänä ja sijoittajana.

- Isä harrastaa ja paappa harrasti pienimuotoista asunostosijoitustoimintaa, ja sitä kautta minuakin alkoi kiinnostaa kiinteistöjen ja niiden hallinnon ylläpito ja kehittäminen.
- Ihan tieteen tahtoon hakeudun alle parikymppisenä mukaan taloyhtiön hallitukseen. Ala imaisi mukaansa ja menin sitten myös opiskelemaan kiinteistöalaa, Suomela kertoo. Nyt oman asunnon, omien sijoitusasuntojen sekä yritystoiminnan kautta tulneiden sijoituskiinteistöjen kautta hän laskee olevansa tällä hetkellä yhdeksän eri asunto-osakeyhtiön hallituksessa.

Kiinteistötalouden diplomi-insinööriksi valmistumisen jälkeen Suomela on ollut mukana yrityksissä, jotka ovat pyrkineet tuomaan uusia toimivampia palvelumalleja kiinteistöalalla, mm. asuntomarkkinapaikkoja ja rakennuttamista uudistamalla.

Hallitustyössä voi oppia ja viihtyäkin

Kiinteistöliitto Uusimaan hallituksen jäsen Suomela on ollut vuodesta 2015 lähtien.

Hän pitää hyvän asunto-osakeyhtiön hallitustyöskentelyn perusedellytyksenä sitä, että mukana olevat ihmiset tuovat työhön monipuolista osaamista ja ymmärtävät, mitä työhön kuuluu ja keskittyvät yhtiön ylläpitoon ja kehittämiseen.

- Tärkeää on myös osata tulla toisten kanssa hyvin toimeen välttää keskinäinen kinastelu, mihin valitettavan usein taloyhtiöissä ajaututaan.

Suomela ihmettelee, kuinka vähäistä, jopa välinpitämättömyyttä, suomalaisten halu osallistua oman taloyhtiönsä asioiden hoitamiseen on, varsinkin kun kyse on usein kaikkein merkittävimmästä omaisuuserästä, mitä suomalaisella on.

Suomela toivoisikin, että hallituksen jäsenille maksettaisiin kohtuullinen korvaus siitä arvokkaasta työstä mitä he muiden osakkaiden ja asukkaiden puolesta tekevät.

- Ei ole tarkoitus, että kukaan sitä elinkeinokseen alkaa tehdä, mutta työ vie aikaa ja siitä pitäisi maksaa järkevä korvaus.

– Siinä myös oppii paljon ja siksikin tällaisen luottamustehtävän vastaanottaminen voisi olla varsinkin nuoremmille hyvinkin palkitsevaa. Kannustan kokeilemaan ja lähtemään mukaan vaikka vuodeksi, ei se niin iso uhraus ole!

Viime vuosina etäkokoukset ovat tulleet uudeksi hallituksen muodoksi ja sekin osaltaan joustavoittaa hallitusten työtä ja ajankäyttöä.

- Toki fyysisiäkin kokouksia tarvitaan ja suosittelisin, että hallitus kiertäisi rakennuksen ainakin kerran vuodessa kunnolla läpi ja tekisi huomioita millaisia perushuoltotoimenpiteitä olisi syytä tehdä. Sillä tavalla voi edelleen kokoontua koronarajoituksistakin huolimatta!

Luontoarvot huomioon

Vapaa-aikanaan Suomela harrastaa ulkoilua, luonnossa liikkumista ja kalastusta ja toivoo tuovansa itselleen tärkeätä ympäristönsuojelun näkökulmia myös taloyhtiömaailmaan.

- Energiatехokkuuden parantaminen, uudet lämmitysmuodot, kierrätys ja vaikkapa sähköautoilun edistäminen ovat ympäristötekoja, mutta yhtä lailla usein myös hyviä investointeja. Samalla kun vähennetään hiilidioksidipäästöjä esimerkiksi vaihtamalla öljystä maalämpöön, voidaan vähentää myös kustannuksia.

Suomela on myös luvannut lahjoittaa Kiinteistöliitto Uusimaan puheenjohtajuudesta saamansa vuosipalkkion täysimääräisesti Itämeren suojelutoimien hyväksi. ♦

TEKSTI: Pekka Virolainen, **KUVA:** Pekka Rousi





KRISTEL PYNNÖNEN
apulaispäälakimies
Suomen Kiinteistöliitto

Yhtiökokous jopa kokonaan etäyhteyksin?

Oikeus osallistua yhtiökokouksiin etänä postin tai teknisen välineen avulla ei perustu korona-aikaiseen poikkeuslainsäädäntöön, vaan se on sisältynyt asunto-osakeyhtiölakiin jo vuodesta 2010.

Ennen koronaepidemiaa ei juurikaan puhuttu osakkaiden mahdollisuudesta osallistua etänä yhtiökokoukseen. Kovin laajasti ei edes tiedetty, että jo ennen korona-aikaakin oli mahdollista sallia osakkeenomistajille oikeus osallistua yhtiökokoukseen joko ennakkoon annetuilla kannoilla postin välityksellä tai teknisen välineen avulla. Koronaepidemian yhteydessä tämä mahdollisuus tuli laajemmin esiin ja otettiin monessa taloyhtiössä käyttöön ensimmäistä kertaa. Monet olleet, että oikeus perustuu korona-aikaiseen poikkeuslainsäädäntöön. Näin uskottiin, vaikka etäosallistumisoikeus on sisältynyt asunto-osakeyhtiölakiin jo vuodesta 2010.

Työryhmä: kokous jopa kokonaan etänä

Entistä laajemmän etäosallistumisen tarve perustuu todella ikävään koronaepidemiaan. Silti on todettava, että nopeasti käyttöön otetuissa etäkokouksissa huomattiin paljon hyviäkin puolia. Oikeusministeriö asettikin 18.5.2021 työryhmän nimeltä Etäkokoukset ja etäosallistuminen osakeyhtiöissä, asunto-osakeyhtiöissä ja osuuskunnissa. Sen tehtäväksi annettiin valmistella hallituksen esitys etäosallistumisen sekä päätöksenteon helpottamiseksi ja etäkokousten sallimiseksi osakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiön yhtiökokoukselle sekä osuuskunnan kokoukselle ja edustajistolle.

Työryhmässä selvitettiin laajasti asunto-osakeyhtiöiden kokousten etäosallistumisjärjestelyihin liittyviä käytäntöjä ja sääntelytarpeita sekä vaihtoehtoja. Työryhmä luovutti mietintönsä oikeusministeriölle 10.11.2021 ja se on nyt lausuntokieroksella. Kiinteistöliitto on antanut lausuntonsa esitykseen.

Työryhmä esittää, että jatkossakin taloyhtiön hallituksella on oikeus päättää osakkaiden oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen myös etänä, kunhan etämahdollisuutta ei ole kielletty taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä.

Laajin muutos nykyiseen verrattuna on työryhmän esitys siitä, että yhtiökokous voitaisiin taloyhtiön hallituksen päätöksellä järjestää jopa kokonaan etänä, siis ilman

mitään fyysistä kokouspaikkaa. Tällöin osakkaat käyttäisivät päätösvaltaansa kokonaan etäyhteyksin. Edellytyksenä tähän olisi, että yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokous on järjestettävä tai voidaan järjestää näin. Kyse olisi siis laajasta muutoksesta, koska nykyisessä laissa nimenomaisesti edellytetään aina fyysistä kokouspaikkaa.

Kiinteistöliitto kannattaa fyysistä kokouspaikkaa

Kiinteistöliitto on lausunnossa korostanut kannattavansa esitystä, mutta on samalla edellyttänyt, että lakiin otetaan osakkaita suojaava määräys, joka turvaa vähemmistöosakkeille oikeuden vaatia myös yhtiökokoukseen osallistumismahdollisuutta fyysisessä kokouspaikassa. Työryhmän esitys on, että vähintään kolmen osakkeenomistajan vaatimuksesta olisi tarjottava mahdollisuus osallistua yhtiökokoukseen kokouspaikalla. Kiinteistöliitto ehdottaa, että taloyhtiön tulisi järjestää yhtiökokoukselle myös fyysinen osallistumispaikka, jos sitä vaatii osakas tai osakkaat, jotka edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa taloyhtiön osakkeista. Tämän muutosvaatimuksen merkitys korostuu pienissä alle 10 osakkaan yhtiöissä.

Vähemmistöosakkaiden oikeutta vaatia fyysistä kokouspaikkaa on korostettu, koska nimenomaan asunto-osakeyhtiöissä yhtiökokouksen rooli on erittäin merkittävä osakkaiden kannalta. Yhtiökokouksessa tehdään osakkaiden kannalta ne kaikkein tärkeimmät päätökset ja yhtiökokous on se tiedonsaantikanavana, jossa osakkaan tiedonsaantioikeus toteutuu. Osakkaiden oikeus saada osallistua tulee siis riittävässä määrin turvata ja totuus on se, että osakkeenomistajien valmiudet etäosallistumiseen vaihtelevat merkittävästi sekä alueellisesti että ikääntyneiden määrästä riippuen. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä turvata myös digivalmiuksiltaan heikommassa asemassa oleville osakkaille yhtäläiset oikeudet osallistua yhtiökokoukseen. Joskus tämän oikeuden toteuttaminen edellyttää fyysistä kokouspaikkaa. ❖

”Viisas taloyhtiö katsoo eteenpäin, ennakoi ja kääntyy ongelmatilanteissa asiantuntijan puoleen. Keskity huoletta hallitustyöhön. Me tuemme lakiasioissa.”

Aki Rosén
asianajaja, varatuomari



Parasta lakiasiantuntemusta taloyhtiön johtamiseen

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

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO

HELSINKI puh. 029 360 1100 Unioninkatu 13 • TAMPERE puh. 029 360 1200 Koskikatu 7 A
Tarvitset vain yhden osoitteen kak-laki.fi



LUONNOLLISESTI PAREMPI VALINTA

Kestävä tulevaisuus rakennetaan vähähiilisesti.

Katepal Green -bitumikatteet nyt saatavilla!

Katepal Green -tuotteissa hyödynnetään uusiutuvia raaka-aineita ja kierrätysmateriaaleja, luontoa kunnioittaen.

Löydä paikallinen Katepal-kattaja ja pyydä tarjous:
katepal.fi/asennuspalvelu



Asiantuntija tutuksi

Sanni Nuutinen

Viestintää ja juridiikkaa selkokielellä

OTM Sanni Nuutinen hoitaa Kiinteistöliitto Uusimaan toimistolla asunto-osakeyhtiöoikeudellisia toimeksiantoja ja laatii lausuntoja muun muassa hallinnanjako-, rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksiin.

1. Kuka olet ja minkälaisessa asunnossa itse asut?

Olen Sanni Nuutinen ja työskentelen Kiinteistöliitto Uusimaalla juristina. Asun tällä hetkellä kerrostaloyhtiössä Töölössä.

2. Miten päädyit kiinteistöalan järjestöön ja Uusimaalle töihin?

Olen työskennellyt lähes kaikki opiskeluvuoteni tavalla tai toisella kiinteistöjuridiikan parissa, joten siirtyminen kiinteistöalan järjestöön heti valmistuttuani oli luonteva jatkumo. Kiinteistöliitto Uusimaalla pääsee syventymään nimenomaisesti taloyhtiöjuridiikan pariin eri tavalla kuin lähes missään muualla, joten nykyinen positio onkin ollut mainio tapa syventyä myös tähän kiinteistöjuridiikan osa-alueeseen.

3. Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa sinua eniten?

Kiinteistöala itsessään on tietenkin hyvin laaja ja monipuolinen, mutta tässä työssä mielekästä on juridiikan ja käytännönläheisen maallikkoneuvonnan yhdistäminen. Siinä missä toisinaan säännöksiä tulkitaan pilkuntarkasti jokaiseen sanamuotoon huomiota kiinnittäen, on toisinaan tärkein tehtävä taas saada selkokielistettyä juridiset kiemurat siten, että ne varmasti avautuvat jokaiselle taloyhtiötoimijalle.

4. Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä?

Ikinä ei voi peräänkuuluttaa tarpeeksi toimivan hallitus-työskentelyn merkitystä. Taloyhtiön hyvää hallinnointia puolestaan usein helpottaa asiantunteva ja luotettava isännöitsijä, joten myös paljon esillä ollut tema isännöinnin laadun parantamisesta on tärkeä.

Yhtenä helposti unohtuvana asiana voisi mainita myös ta-



lohtiön tiedottamisen. Tyypillisesti asiat, jotka eivät ole pakollisia, jäävät prioriteettilistalla viimeiseksi, vaikka suunnitelmallisella tiedottamisella voitaisiin välttyä usealta yllätykseltä ja riitatilanteelta. Vuorovaikutuksen parantamisella ja tiedottamisella lisää osakkaiden tietämystä ja kiinnostavuutta yhtiön asioiden hoitoon, jolloin hallitukseenkin on helpompi saada uusia jäseniä. Avoin tiedottaminen lisää myös luottamusta hallituksen tekemiseen. Näin hallitustyöskentelystäkin tulee mielekkäämpää, kun osakkaat luottavat, että yhtiön asioiden hoito on hyvissä käsissä.

5. Miten vietät vapaa-aikaasi?

Vapaa-aikani kuluu pitkälti hevosharrastuksen parissa. Tällä hetkellä omistamani hevosista toinen on varsa ja toinen ”eläkeläinen”, joten kilpailu- ja valmentautumistoiminnan ollessa tauolla ehdin vihdoin urheilla myös mm. tennisvuorojen muodossa. ❖

TEKSTI: Marika Sipilä

KUVA: Janina Pitkänen

Annan jäsenillemme juridista puhelinneuvontaa, laadin asiantuntijalausuntoja sekä hoidan muita kirjallisia toimeksiantoja, kuten yhtiöjärjestysmuutoksia. Hoidan osin myös maankäyttö- ja rakennuslain piiriin kuuluvia toimeksiantoja sekä mm. rasite-, yhteisjärjestely- ja hallinnanjakosopimuksiin liittyviä asioita. Lisäksi pidän koulutuksia ja webinaareja

Lämmitysverkostojen hyväksi:

ILMOITUS

Tasaiset huonelämpötilat parantavat asumismukavuutta.
Airsepex® täyttää ja huuhtelee ilmaongelmat historiaan.



Tarkka patteriverkoston perussäätö on asumismukavuuden kannalta välttämätön ja kannattava toimenpide taloyhtiön iästä riippumatta, mutta etenkin patteriventtiilien vaihdon yhteydessä. Jos patteriventtiilit ovat hyväkuntoiset, tarvitaan vain suunnittelu- ja säätötyö. Perussäätö maksaa itsensä takaisin usein jo 2-3 vuodessa alentuneina energia-kustannuksina.

Perussäätölaskennan teemme Jaconi-ohjelmallamme. Laskenta tehdään rakennuksen ja verkoston perusteelliseen matemaattiseen mallinnukseen pohjautuen ja tasapaino varmistetaan tarkalla paine-eromenetelmällä.

Menetelmällämme on säädetty jo useita tuhansia verkostoja ympäri Suomea.

Airsepex®

Hapeton täyttö ja huuhtelu

Täytämme kaikenlaiset lämmitys- ja jäähdytys-verkostot Airsepex®-palveluna kertaheitolla täysin ilmattomiksi. Suuren suosion saavuttanut hapeton huuhtelu puhdistaa tehokkaasti säästään samalla verkostoa korroosion vaikutukselta.

Täytölle ja huuhtelulle annamme viiden vuoden ilmattomuustakuun. Erillisiä ilmanpoistolaitteita ei tarvita. Palveluun sisältyy aina vesianalyysi.

Airsepex®-palvelulla on täytetty ja huuhdeltu tuhansia verkostoja jo vuodesta 2003 lähtien.

 **Termotohtori.fi**

Ota yhteyttä:
asiakaspalvelu@termotohtori.fi
044 5566 386
Kilonkallio 3 A, 02610 ESPOO
www.termotohtori.fi





TALOYHTIÖT SIIRTYVÄT VALTAKUNNALLISEEN HUONEISTOTIETO- JÄRJESTELMÄÄN

Vanhojen, ennen vuotta 2019 perustettujen taloyhtiöiden pitää siirtää osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään. Osakeluettelo tulee siirtää vuoden 2023 loppuun mennessä.

Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen on edessä kaikilla vanhoilla taloyhtiöillä, joita on Suomessa noin 90 000. Uudistus vaikuttaa lisäksi 1,5 miljoonaan osakehuoneistoon ja niiden yli 2 miljoonaan omistajaan.

Tietojen siirtäminen on taloyhtiön hallituksen vastuulla ja vaatii hallituksen päätöksen. Siirrosta on sitten ilmoitettava osakkeenomistajille.

Osakeluettelo siirretään huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitoksen sähköisen osakeluettelon siirtopalvelun avulla. Tämä siirtopalvelu on tarkoitettu tässä vaiheessa ensisijaisesti niille taloyhtiöille, joilla ei ole käytössään isännöintijärjestelmää.

Pitkä ja kivinen tie

Käytännössä uudistus ei ole edennyt aivan suunnitelmien mukaan. Esimerkiksi isännöintialan toimijat kertovat, että

rajapinnat tietojärjestelmistä eivät vielä ole kaksisuuntaisia. Tieto siis siirtyy isännöintijärjestelmästä huoneistotietojärjestelmään, mutta ei toisinpäin.

Maanmittauslaitoksen johtaja **Janne Murtoniemi** myöntää, että huoneistotietojärjestelmän rakentamisessa ei ole edetty aivan tavoiteaikataulujen mukaisesti.

– Saimme kuitenkin syksyn aikana otettua monta teknistä edistysaskelta, mikä tulee nopeuttamaan käsittelyä, jota myös koronarajoitukset ovat osaltaan viivästyttäneet, Murtoniemi kertoo.

Tällä hetkellä lainhuotohakemuksen käsittely kestää vireille tulosta päätökseen keskimäärin neljä kuukautta, kiinnityshakemuksen kesto on noin kaksi kuukautta ja huoneistojen omistusoikeuden rekisteröinnit keskimäärin kolme kuukautta.

Maanmittauslaitos vastasi kasvaneeseen kysyntään muun muassa rekrytoimalla uusia työntekijöitä.

– Niiden uskotaan merkittävästi vaikuttavan käsittelyaikoihin. Vaikka asioiden perehtymiseen menee jonkin aikaa,



👤 Olemme rekrytoineet henkilöstöä. Perehtymiseen menee jonkin aikaa, mutta työ on jo lähtenyt hyvin käyntiin, mikä varmasti vaikuttaa käsittelyaikoihin, Janne Murtomaa lupaa. Kuva: Maanmittauslaitos / Mika Nuorva

on työ jo lähtenyt hyvin käyntiin, Murtoniemi arvioi.

Valtion talousarviossa vuodelle 2022 järjestelmän kehittämiseen on varattu vielä miljoona euroa.

Mitä taloyhtiön kannattaa tehdä

Osakeluetteloiden siirtopalvelu on tarkoitettu kaikkien taloyhtiöiden osakeluetteloiden siirtoon. Isännöintijärjestelmien rajapintapalveluiden valmistumisen myötä osakeluetteloiden siirto helpottuu, kun tietoja voidaan tuoda isännöintijärjestelmästä siirtopalveluun.

Isännöintitietojärjestelmien piirissä olevien taloyhtiöiden kannattaa vielä odottaa, että kaikki rajapinnat huoneistotietojärjestelmän ja isännöintitietojärjestelmän kanssa ovat toiminnassa. Odottaessa kannattaa tehdä tarkastuskierros yhtiöjärjestyksen ja osakeluettelon huoneistojen tietojen yhdenmukaisuudesta ja siitä, että osakeluettelo on kokonaan kunnossa.

Isännöintitoimisto ilmoittaa valmiudesta taloyhtiölle, jonka jälkeen siirto vasta kannattaa tehdä.

Pienten yhtiöiden kannattaa tehdä siirto itse Maanmittauslaitoksen siirtopalvelun kautta jo nyt, ennen pahinta ruuhkaa.

Kun osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään, on osakkaiden itse toimitettava osakekirjansa Maanmittauslaitokseen mitätöitäväksi. Jos osakekirja sattuisi olemaan hukassa, osakekirja on kuolettava käräjäoikeudessa.

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton tilanne (24.1.2022)

- Huoneistotietojärjestelmään on siirtynyt 8 284 yhtiötä, joissa on yhteensä 140 029 osakeryhmää.
- Osakeryhmiä, joilla on sähköinen omistus, on noin 108 634.
- Vanhojen, ennen vuotta 2019 perustettujen yhtiöiden osakeluetteloita on siirretty 3 999.
- Paperisia osakekirjoja on mitätöity 1 994.

Selvitys Huoneistotietojärjestelmän maksuista

Osakkeenomistajalla on usein asunto-osakeyhtiön osakekirja pankin hallussa lainan vakuutena. Kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon maanmittauslaitoksen sähköiseen huoneistotietojärjestelmään, tulee omistuksen rekisteröinti sähköiseksi omistajamerkinnäksi tehdä 10 vuoden kuluessa taloyhtiön siirrosta. Yleensä tämä sähköinen omistajamerkintä tehdään panttauksen tai kaupan yhteydessä, ja pankki perii palvelusta maksun, joka on haarukassa 50-150 euroa (edullisin Hypo).

Jos osakkeenomistaja haluaa omatoimisesti rekisteröidä omistuksensa sähköiseksi ja mitätöidä paperisen osakekirjan, mutta osakekirja on lainan vakuutena pankissa, maksaa osakkeen panttauksen rekisteröinti 50-100 euroa. Ja jos osakas ilman asuntokauppaa muuttaa osakekirjan sähköiseksi, tulee kuluksi sadasta vajaan kolmeen sataan euroa.

Mikä huoneistotietojärjestelmä?

Sähköinen huoneistotietojärjestelmä otettiin Suomessa käyttöön vuonna 2019. Siihen kerätään vähitellen kattavat tiedot osakehuoneistojen, kuten asuntojen ja autopaikkojen, omistuksista, panttauksista ja rajoituksista. Kun osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä, se korvaa paperisen osakekirjan käytön osakehuoneistojen vaihdannassa ja lainan vakuutena.

Uusi järjestelmä parantaa asuinhuoneistoja koskevien tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta ja luotettavuutta, koska tiedot huoneistojen ominaisuuksista, omistuksista ja hallintaoikeuksista ovat sähköisessä muodossa.

Maanmittauslaitoksen ohella järjestelmän kehitystyössä ovat olleet mukana myös Patentti- ja rekisterihallitus, Verohallinto sekä Digi- ja väestötietovirasto. ❖

TEKSTI: Juuso Kallio, Pekka Virolainen



Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös ja toimintakertomus

KIINNITÄ HUOMIOSI NÄIHIN SEIKKOIHIN

Jos asunto-osakeyhtiön tilinpäätös ja toimintakertomus ovat huonosti tai puutteellisesti laadittuja, ei niiden pohjalta pysty saamaan tietoa yhtiön taloudellisesta tilasta, saati sen tulevaisuudesta.

Siksi on tärkeää, että asiakirjat laaditaan Asunto-osakeyhtiölain ja kirjanpitolainsäädännön – ja niiden ohjeistuksen – mukaisesti.

S euraavassa käsitellään asioita, jotka hallituksen tulisi erityisesti tiedostaa käsitellessään yhtiön tilinpäätöstä ja toimintakertomusta.

Ne eivät edellytä kirjanpitoaitoja, vaan normaali maalaisjärki riittää. Aivan ensimmäiseksi tulee tiedostaa, että toimintakertomus on oma asiakirjansa ja tilinpäätös omansa. Niitä ei tule sekoittaa keskenään.

1. Molempien asiakirjojen tulee olla yhtä informatiivisia niin, että molemmista löytyy itsenäisesti tarvittavat tiedot viittaamatta selityksen löytymiseen toisesta asiakirjasta.

2. Vertaa mahdollisia muutoksia edelliseen tilikauteen ja selvitä isännöitsijältä, mistä muutokset johtuvat. Katso myös löytyvätkö tilikauden suurimmat muutokset toimintakertomuksesta syiden selvityksineen ja mieltä, tulisiko selvityksen näkyä myös liitetiedoissa.

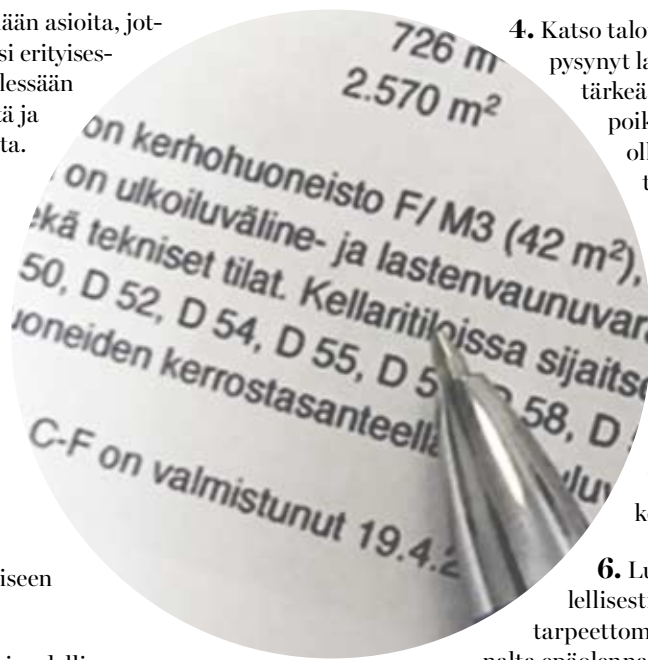
3. Tilinpäätöksen tulos ei ole ykkösasia, ellei yhtiön tilikauden voitto tai tappio satu olemaan poikkeuksellisen suuri. Huoli kannattaa herätä silloin, jos tilinpäätös näyttää nimenomaan tuloveron alaista voittoa. Tämän syy tulee selvittää isännöitsijältä välittömästi.

4. Katso talousarviovertailusta onko yhtiö pysynyt laaditussa budjetissaan. Ellei, tärkeää on tietää mitkä ovat syyt poikkeamiin. Nämä syyt tulee olla myös kirjoitettuna auki toimintakertomuksessa.

5. Jos yhtiö perii useampaa vastiketta, tarkista, että vastikerahoituslaskelma (jälkilaskelma) sisältyy toimintakertomukseen. Laskelmasta tulee näkyä eriteltynä kaikki yhtiön eri vastikkeet ja se mitä niillä katetaan. Vastikerahoituslaskelma on keskeinen.

6. Lue toimintakertomus huolellisesti ja katso, että se ei sisällä tarpeettomasti yhtiön toiminnan kannalta epäolennaisia asioita, jotka kuuluisivat ennemmin esimerkiksi hallituksen pöytäkirjoihin tai osakastiedotteisiin.

7. Myös tilikauden päättymisen jälkeen tapahtuneet tai tiedossa olevat oleelliset seikat on mainittava toimintakertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa. Asioiden seuraaminen jatkuu siten käytännössä asiakirjojen allekirjoitushetkeen saakka, vaikka kirjanpidossa uuden tilikauden aikaisia tapahtumia ei takautuvasti kirjatakaan.





Taloyhtiön veroilmoitus – kuka tekee ja milloin?

Lähtökohtaisesti taloyhtiön ei tarvitse antaa veroilmoitusta, jos se tekee tuloverotuksessa nollatuloksen, mutta ilmoituksen saa antaa. Jos taas yhtiölle muodostuu verotettavaa tuloa, tulee sen aina antaa veroilmoitus. Toki kellojen tulisi soida, jos yhtiö tekee verotuksessa voittoa ja joutuu siitä maksamaan tuloveroja. Syytälle on syytä selvittää perusteellisesti. On myös hyvä muistaa, että tilikauden kirjanpidollinen tulos (voitto tai tappio) ei välttämättä ole sama kuin yhtiön kyseisen verovuoden verotuksellinen tulos.

Jos yhtiöllä on tappiollinen tilikausi, tulee veroilmoitus antaa, jotta verottaja voi vahvistaa tappion.

Hallituksen tulisi luottaa siihen, että isännöitsijä antaa tarvittaessa ilmoituksen. Jos tilanne on hallitukselle epäselvä, on syytä kysyä isännöitsijältä, onko yhtiön tarpeellista antaa ilmoitus kyseessä olevalta verovuodelta ja jos on, onko ilmoitus annettu.

Tyhmiäkin saa kysyä

Hallituksen jäsenten on syytä olla kiinnostunut siitä, mitä ovat toimintakertomuksessa ja tilinpäätöksessä allekirjoittamassa. Kannattaa uskaltaa esittää myös ne tyhmältäkin tuntuvat kysymykset, jos asiakirjoista herää ihmeteltävää. Samoin, jos jokin oleellisempi tilikauden aikainen asia tai tapahtuma puuttuu esitetystä tiedoista, on sen esittämistarpeesta hyvä avata ainakin keskustelu. ❖

TEKSTI: Marika Sipilä **KUVAT:** Pekka Virolainen

*Kirjoituksen pohjaksi on haastateltu talous- ja veroasiantuntija **Tapio Tikkasta** (Veromo Oy).*

SAUMAUS

10

MEILTÄ SAUMAUSTYÖT UUDIS- JA SANEERAUS- KOHTEISIIN PARVEKKEISTA IKKUNOIHIN.


- Uusintasaumaukset
- Parvekesaumaukset ja julkisivupesut
- Cramos saumat
- Paikkaus ja maalaustyöt



PYYDÄ TARJOUS!

045 609 5831

jesse.saumauskymppi@gmail.com
saumauskymppi.com



Korjausneuvonta
tukee kotona asumista.
Väestö vanhenee,
joten esteettömiä
asuntoja tarvitaan lisää.
Kuva: Bigstock

ESTEETÖN KOTI MUUTOSTÖIDEN AVULLA

Ikääntyneen ihmisen kotona asumista voidaan auttaa erilaisilla asunnon muutostöillä. Muutostyöt edistävät mahdollisuutta itsenäiseen elämään ja lisäävät kodin turvallisuutta.

Vanhustyön keskusliiton korjausneuvonta on edesauttanut aiemmin erityisesti veteraaniväestön ja nykyään kaikkien ikääntyneiden kotona asumisen edistämistä. Sen ohjaamia korjauksia on valmistunut vuosien varrella lähes 30 000 kohteessa.

Vanhustyön keskusliiton palveluksessa työskentelee 14 korjausneuvojaa ympäri maata.

Korjausneuvonta on myös toiminut monin tavoin ja useiden yhteistyökumppanien kanssa kehitettäessä kaiken kaikkiaan vanhusten kotona asumista. Kotitapaturmahankkeiden lisäksi on keskitytty paloturvallisuuteen ja sähköturvallisuuden edistämiseen.

Korjausavustuksia asuntoihin

– Muutostöiden kustannukset tulevat pääosin asiakkaan itsensä maksettaviksi, mutta niihin voi hakuehdot täyttäänsä saada Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlta

korjausavustusta, neuvoo Vanhustyön keskusliiton korjausneuvonnan päällikkö **Jukka Laakso**.

Avustuksilla ei ole enää erityistä hakuaikaa, vaan niitä voi hakea milloin vain.

Normaalisti korjausavustusta voi saada enintään 50 prosenttia korjausten kustannuksista. Erityisistä syistä avustus voi nousta 70 prosenttiin.

– Myös taloyhtiö voi yleisten tilojen osalta hakea esteettömyysavustusta, Laakso vinkkaa.

Vanhustyön keskusliitto auttaa kaikkia 65 vuotta täyttäneitä muutostöiden suunnittelussa ja avustusten hakemisessa.

Korjausten suorittaminen

Yksi tyypillinen muutostyö vanhoissa kerrostaloissa on ammeen poistaminen kylpyhuoneesta.

– Tämä tulee usein ajankohtaiseksi taloyhtiön linjasaneerauksessa. Se voidaan tehdä samassa yhteydessä lisätyönä.



📌 - Korjaustoimien yhteydessä asuintaloon pitää kiinnittää huomiota kokonaisuutena, ei tehdä vain yhtä asiaa kerrallaan, Vanhustyön keskusliiton korjausneuvonnan päällikkö Jukka Laakso neuvoa. Kuva: Ilkka Vuorinen

Samalla kannattaa selvittää siihen saatavat avustusmahdollisuudet, Laakso neuvoa.

Toinen tyypillinen korjauskohde on rakennuksen sisäänkäynti, johon joudutaan rakentamaan esimerkiksi luiska rollaattoria varten tai automaattisesti aukeava ovi.

Asunnon sisätiloissa ovien leventäminen sekä kynnysten ja tasoerojen poistaminen ovat tavanomaisia korjaustoimia.

Kaiken kaikkiaan asuntoon ja asuintaloon pitää kiinnittää huomiota kokonaisuutena, ei tehdä vain yhtä asiaa kerrallaan.

Esteettömyys on kaikkien etu

Esteettömyys on usein hyödyksi niillekin, joille se ei ole välttämätöntä. Esimerkiksi asuintalon ulko-oven automaattisuus helpottaa kaikkia talon asukkaita. Esteettömyyttä kannattaa siis tavoitella ihan yleisestikin. ✨

TEKSTI: Marika Sipilä

Huomioi esteettömyys, kun suunnittelet korjauksia

Selvitä ajoissa rahoitus:

- mahdollisuus ARAn avustukseen
- yhtiön päätös korjaustyöstä ennen avustushakemusta
- käsittelyaika avustuksissa voi olla jopa 3 kuukautta

Kartoita koko kiinteistö:

- tiedota asukkaille esteettömyyden parantamiskohteista
- onko kynnyksiä tai portaita, toimiiko valaistus ja onko reitti kotiin turvallinen
- miten säilyttää esimerkiksi apuvälineitä yhteisissä tiloissa

Kysy neuvoa:

- suosittelee ikäihmiselle asuntoon maksutonta korjauskartoitusta Vanhustyön keskusliiton korjausneuvojilta
- kysy taloyhtiönä neuvoa ikäihmisten esteettömyysasioissa

Asiasta lisää: Korjausneuvojan ohjeet löytyvät sivulta vkl.fi hakusanalla *korjausneuvonta*.



YHTIÖKOKOUS-KIRJAPAKETTI

Ota asiantuntevat oppaat avuksesi taloyhtiön yhtiökokoukseen! Paketti sisältää kolme opasta: Etäkokoukset taloyhtiössä, Taloyhtiön kokousopas ja Taloyhtiön pieni tilinpäätösopas. Oppaat ovat ostettavissa myös erikseen.

Hinta: 59,00 €

WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI

EIRAN ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO TARJOAA ISÄNNÖINTIÄ KOKO HELSINGIN ALUEELLA



Meiltä saat kaikki isännöintiin liittyvät palvelut ja vähän enemmänkin



LATAA

Kätevä
mobiilisovelluksemme

2727350



**EIRAN
ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO OY**
Elimäenkatu 20 A 5. krs
00510 Helsinki | www.2727350.fi
Puh. 0600 012 50 (0,98 €/min + pvm)

TALOYHTIÖ VASTAA KIINTEISTÖN TURVALLISUUDESTA JA TALVIKUNNOSSA- PIDOSTA



Kiinteistönomistajana taloyhtiö on velvollinen huolehtimaan siitä, että liikkuminen kiinteistön alueella on turvallista sekä asukkaille että ulkopuolisille.

Taloyhtiön on huolehdittava liukkauden ehkäisemisestä hiekoittamalla kulkureitit sekä huolehtimalla lumen ja jään poistosta. Pestustiet on myös pidettävä kulkukelpoisina. Lisääntyvä lumi ja jää katoilla luovat nekin yhden riskitekijän.

Kiinteistönomistajan tulee olla selvillä siitä, kuka vastaa kiinteistön edessä olevan jalkakäytävän talvikunnossapidosta. Paikkakunnasta riippuen se voi kuulua joko kunnalle tai kiinteistönomistajalle.

Jos vastuu on taloyhtiöllä, sen tulee pitää jalkakäytävä puhtaana lumesta ja huolehtia liukkauden torjunnasta.

Kun lunta on satanut runsaasti ja tuuli vielä lisää lumen kasaantumista tiettyihin paikkoihin, on syytä kiinnittää huomiota talon kattoihin.

– Räystäiden kattolumipudotukset ovat nyt elintärkeitä, jos tuuli on nietostanut ne. Muuten kattolumikuormat eivät vielä aiheuta mitään tyhjennystarvetta, kertoo Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontainsinööri **Jari Hännikäinen**.

Mitä huoltosopimuksessa pitää ottaa huomioon?

Kun taloyhtiö on tehnyt sopimuksen kiinteistönhuolto-yhtiön kanssa, sen tulee huolehtia, että sopimus kattaa koko tarvittavan talvikunnossapidon. Huoltosopimukseen tulisi kirjata muun muassa päivittäinen lumi- ja jäätilan-teen seuranta, varotoimenpiteet mahdollisissa vaaratilanteissa ja yhteydenottovelvoite välittömästi esimerkiksi

isännöitsijään. Sopimus voi olla hyvinkin yksityiskohtainen; siinä voidaan mainita tarkempi avarausaikataulu sekä jopa hiljaisuusaika (aurauskielto) taloyhtiön pihamaalla.

Taloyhtiön tulee tietenkin seurata, että sopimuskumppani suorittaa sovitut kunnossapitotoimet, mutta myös itse seurata pihamaan kuntoa. Runsas lumisade saattaa vaikuttaa huoltoyhtiön aikatauluihin, ja siksi taloyhtiön kannattaa olla valmistautunut huolehtimaan turvallisesta liikkumisesta kiinteistöllä. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että taloyhtiö merkitsee liukkaat tai muuten vaaralliset paikat vaikkapa puomeilla tai muunlaisilla varoitusmerkeillä, ellei pihaa pystytä juuri sillä hetkellä hoitamaan kuntoon.

Myös osakkaita ja asukkaita on hyvä tiedottaa siitä, mitä talvikunnossapidosta on sovittu.

Huolellisuus kannattaa

Koska taloyhtiöllä on korostunut huolellisuusvelvoite alueensa turvallisuudesta, sen on vahingon sattuessa pystyttävä osoittamaan toimineensa huolellisesti. Mahdollisissa vahinkotapauksissa ensisijainen korvausvastuu vahingonkärseen nähden on kiinteistönomistajalla ja vasta tämän jälkeen sopimuskumppanilla, jos se ei ole noudattanut sopimusta.

Vahingonkorvausvastuu edellyttää kuitenkin tuottamusta, joten osoittamalla toimineensa huolellisesti, taloyhtiö välttää korvausvastuun. Oikeuskäytännössä taloyhtiöltä on edellytetty hyvin pitkälle ulottuvaa huolellisuutta. ♦

TEKSTI: Marika Sipilä **KUVA:** Bigstock

VAIHDETAAN TALOYHTIÖÖN TURNER-OVET!

Tilaa helppo ovenvaihto markkinajohtajalta!
Laadukkaat nosto-ovet **10 vuoden takuulla.**

VARAA ILMAINEN MITTAKÄYNTI!



Turnerilta
myös taloyhtiön
alaovet!



0207 330 330
info@turner

KAIKKI MAALAUSTYÖT TALOYHTIÖILLE



JULKISIVUT • KATOT

PORRASKÄYTÄVÄT

**Soita tai jätä
tarjouspyyntö**

www.sorcolor.fi

☎ 010 391 9411



**Yli 5600 maalattua
kohdetta**



**Yli 600 As Oy
kohdetta**



**Yli 200 paikallista
maalaria**



**Asiakastyytyväisyys
4,6/5***



"Olimme erittäin tyytyväisiä Sorcolorin suorittamaan taloyhtiöiden maalaukseen. Urakka eteni sovitusti ja hinta oli tarjouksen mukainen. Suosittelemme lämpimästi!"

Anne Kamaja, As Oy Helsingin Espresso



**SOR
COLOR**

www.sorcolor.fi

info@sorcolor.fi

010 3919 411

LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja
Varsinais-Suomen alueella

Palvelumme koostuvat mm.
Elementtisaumaus uudis- ja saneerauspuolella
Julkisivumaalaukset
Julkisivutyöt

Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



**Elementtisaumaus
ESA SAUMA OY**

AAA®
Korkein luottoluokitus
*Bianode 2021

**luotettava
kumppani**

040 744 2420
joonas@esasauma.fi
www.esasauma.fi

Edunvalvonta

JÄSENTEN EDUNVALVONTA KESKIÖSSÄ

Kiinteistöliitto Uusimaa on jäsentensä etuja valvova puolueeton yhdistys. Se on edustettuna monissa edunvalvontalautakunnissa ja työryhmissä. Näiden toiminnasta ja tuloksista tulemme kertomaan tällä uudella jäsenten edunvalvontapalstalla.



Ensimmäisenä edunvalvontapalstalla esitellään Pätevöitynyt rakennuksen kuntoarvioija (PKA). Rakennuksen kuntoarvioijan pätevyyslautakunnassa yhdistystä edustaa rakennustekninen kehityspäällikkö, tekniikan tohtori **Jari Virta**. Hän on toiminut lautakunnassa noin kymmenen vuotta ja toimii tällä hetkellä sen varapuheenjohtajana.

Lautakunnan sihteerijärjestönä toimii Kiinteistöalan koulutussäätiö (Kiinko) ja henkilöpätevyyskiä ylläpitävänä tahona Fise Oy, joka on rakennus-, LVI- ja kiinteistöalalla toimiva henkilöpätevyyskiä toteava ja niiden kehittämiseen keskittyvä palveluntuottaja.

Pätevöitynyt rakennuksen kuntoarvioija (PKA)

Pätevöittämisen avulla pyritään varmistamaan, että kuntoarviota tekevä henkilö omaa riittävän pätevyys (tiedot ja taidot) kuntoarvioiden laadintaan. Pätevyysvaatimukset koostuvat *koulutus-, työkokemus- ja työnäytevaatimuksista*.

Koulutusvaatimuksena edellytetään kyseiseen tehtävään soveltuvaa rakennus-, LVI-, sähkö- tai kiinteistöalalla suoritettua tutkintoa, joka on vähintään rakennusmestari (AMK) tai tekniikko. Tutkinnon lisäksi edellytetään lisäkoulutusta, joka on FISEn hyväksymä rakennuksen kuntoarvioijan PKA pätevyyskoulutus. Ennen pätevyys hakemista on myös läpäistävä valtakunnallinen FISEn pätevyyskentti.

Rakennuksen kuntoarvioijalta edellytetään vähintään viisi vuotta työkokemusta päätoimisista tehtävistä kiinteistö- tai rakennus alalla. Työkokemukseksi lasketaan vain pätevyys vaatittavan tutkinnon suorittamisen jälkeen hankittu työkokemus.

Kuntoarvion tavoite

Kiinteistön kuntoarvion tavoitteena on kiinteistön nykytilan ja korjaustarpeen arviointi ja kunnossapitosuunnittelun lähtötietojen hankinta. Kuntoarvio on työkalu, jonka avulla saadaan ajantasaiset tiedot kiinteistön kunnosta ja arvioidaan tulevia korjaus- ja kehitystarpeita. Ennakoiva lähestymistapa ja sen pohjalta laadittu kunnossapitosuunnitelma antavat hyvät lähtökohdat suunnitelmalliselle kiinteistönpidolle.

Kuntoarviossa selvitetään kiinteistön tilojen, rakennusosien, järjestelmien, laitteiden ja ulkoalueiden nykykuntoa. Arviointi perustuu

pääosin aistienvaraisiin asiantuntijahavaintoihin ja kohteen asiakirjoista saatuihin tietoihin. Tarvittaessa tehdään rakenteita rikkomattomia mittauksia. Kuntoarvioijat voivat suositella kuntotutkimuksia tai muita lisäselvityksiä.

Säännöllisin väliajoin tehtävän arvion avulla saadaan tilannekuva kiinteistön nykytilasta, teknisestä kunnosta ja energiataloudesta, jolloin kunnossapito- ja korjaustoimet voidaan mitoittaa ja ajoittaa oikein.

Kuntoarvio tehdään ensimmäisen kerran enintään kymmenen vuotta vanhalle kiinteistölle ja päivitetään noin viiden vuoden välein. Pätevöitynyt rakennuksen kuntoarvioija noudattaa kuntoarvion laadinnassa kuntoarvion laadintaan laadittua ohjetta *Asuin kiinteistön kuntoarvio – kuntoarvioijan ohje* (RT 103 003).

Asuinrakennuksen kuntoarvio tehdään käytännössä aina työryhmän voimin, jonka jäsenenä ovat rakennustekninen-, LVI- ja sähköasiantuntija. Näistä vähintään yksi omaa rakennuksen kuntoarvioija PKA -pätevyys. ♦

TEKSTI: Jari Virta **KUVA:** Matts Almgrén

Näin toteutat onnistuneen kuntoarvion

- **Valitse pätevät kuntoarvioijat (R, LVI, S).**
 - Voit tarkistaa henkilön pätevyys osoitteesta www.patevyysspalvelu.fi
- **Edellytä, että kuntoarvio suoritetaan kuntoarvioijan ohjekortin mukaan.**
 - Ohjekortteja ylläpitää Rakennustieto Oy.
- **Huolehdi, että kuntoarvio tehdään ajallaan ja että se päivitetään säännöllisesti.**
 - Ensimmäinen kuntoarvio tehdään enintään kymmenen vuotta vanhalle kiinteistölle ja se päivitetään noin viiden vuoden välein.

FISE-henkilöpätevyyskiä enemmän
www.fise.fi tai fise@fise.fi

JARI VIRTÄ
rakennustekninen kehityspäällikkö
Kiinteistöliitto Uusimaa





JUKKA TOIVONEN
toimitusjohtaja
Vantaan Energia Oy

Lämmön kausivarastolla iso rooli

Vantaan Energiaa luopuu fossiilisten polttoaineiden käytöstä

Vantaan Energian Lämmön kausivarasto on merkittävässä roolissa yhtiön luopuessa fossiilisista polttoaineista vuoteen 2026 mennessä ja edetessä kohti hiilinegatiivisuutta vuoteen 2030 mennessä. Fossiilisten polttoaineiden käytön lopettaminen ja niiden päästöjä varten tarvittavien päästöoikeuksien ostotarpeen poistuminen mahdollistavat kilpailukykyisen ja vakaan lämmön hinnan.

Kiinteistöjen omistajia kiinnostaa yhä enemmän vastuullisuus – se, miten energia tuotetaan ja millaisia vaikutuksia sillä on ympäristöön. Vantaan Energian tavoitteena on luopua fossiilisista polttoaineista energiantuotannossa vuoteen 2026 mennessä ja edetä kohti hiilinegatiivisuutta vuonna 2030.

Tavoite olla hiilinegatiivinen vuonna 2030 tarkoittaa sitä, että kahdeksan vuoden päästä Vantaan Energia sitoo enemmän hiilidioksidia, kuin mitä yhtiön toimesta vapautuu ilmakehään. Valitsemalla Vantaan Energian lämmityksen, asiakas luopuu hiljalleen hiilidioksidipäästöistä lämmityksessä ilman, että itse tarvitsee tehdä mitään.

Sekä *Fossiiliton 2026* että *Hiilinegatiivinen 2030* ovat hankekokonaisuuksia, joissa jokainen hanke tukee Vantaan Energian tavoitetta: Vantaan Energian tuottama lämpö on vaivaton, hintavakaa ja ilmastoystävällinen lämmitysratkaisu – niin nyt kuin myös tulevaisuudessa.

Lämmön kausivarastolla merkittävät ilmastohyödyt

Vantaan Kuusikonmäkeen rakennettavaksi suunniteltu Lämmön kausivarasto on maan alle sijoittuva noin miljoonan kuution kokoinen

lämpöenergian kausivarasto, jonne varastoidaan 140-150 -asteiseen veteen muun muassa aurinko-, tuuli- ja hukkalämmön lähteistä saatua uusiutuvaa energiaa. Sen 90 gigawattitunnin kapasiteetti vastaa keskikokoisen suomalaiskaupungin vuosittaista lämmöntarvetta. Lämmön kausivarasto mahdollistaa Vantaan Energialle fossiilisten polttoaineiden käytöstä luopumisen vuonna 2026, kun kesäaikaan uusiutuvista energianlähteistä saatu energia voidaan varastoida ja käyttää talven pakkasilla lämmön tarpeen ollessa suurempi. Varastoon säilötty lämpöenergia korvaa maakaasun käytön talvikaudella kokonaan.

Lämmön kausivarasto edistää myös useita muita EU:n ilmasto- ja energiatavoitteita: se kasvattaa resurssitehokkuutta perustuen vahvasti hukkalämmön hyödyntämiseen, lisää uusiutuvien energiamuotojen osuutta energiantuotannossa ja tehostaa eri energiajärjestelmien integraatiota. ❖

Aiheesta lisää:

www.vantaanenergia.fi/kausivarasto tai laajemmin koko *Hiilinegatiivinen 2030* -hankekokonaisuudesta www.vantaanenergia.fi/hiilinegatiivinen

Kiinteistön ratkaisut energiansästöön

Poistoilman lämmön
talteenotto



Ilma-vesilämpöpumput

Maalämpöpumput

*Kuinka paljon sinun taloyhtiösi säästäisi vuodessa?
Ota yhteyttä, niin lasketaan.*

Kaukora Oy: p. 02 4374600, www.jaspilto.fi ja jaspi.fi

Nyt on aika kartoittaa julkisivujen kunto

Saumasto on yli 20 vuoden kokemuksella julkisivutöiden monitaitaja.

Saumasto toteuttaa rautaisella ammattitaidolla elementtisaumaukset, akryylisaumaukset, silikonisaumaukset, palosaumaukset, uusintasaumaukset, uretaanivaahdotukset ja sisäpuoliset saumaukset.

Kiitettävä asiakastytyväisyys on pitkäaikaisen ja luotettavan työn tulos. Saumaston kanssa voit olla vakuuttunut, että rakennuksesi kunnostustöistä vastaa ainoastaan alansa parhaimmat ammattilaiset.

**Tilaa maksuton julkisivutarkastus
tai pyydä tarjous!**

info@saumasto.fi
050 562 5978
www.saumasto.fi

Saumast

Saumasto Oy | Saarnikuja 8, 01360 Vantaa



**Luotettava
Kumppani**



Yhteisomistajien äänioikeus yhtiökokouksessa

Puhelinneuvonnassamme toistuu aika ajoin kysymys äänioikeuden käyttämisestä yhtiökokouksessa, jos osakeryhmällä on useampia omistajia. Jaetaanko äänet omistajien kesken omistusoikeuksien suhteessa vai kuinka äänestystilanteessa menetellään?

Asunto-osakeyhtiön erityispiirre on ns. osakeryhmän jakamattomuusperiaate. Tämä tarkoittaa, että huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet muodostavat jakamattoman kokonaisuuden. Yhteisomistus on mur-



MIA PUJALS
*vs. johtava lakimies,
varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa*

to-osaista ja kohdistuu osakeryhmään kokonaisuutena, ei sen yksittäisiin osakkeisiin.

Osakeryhmän jakamattomuudesta seuraa, että osakkeisiin liittyviä oikeuksia, kuten äänioikeutta, on käytettävä kokonaisuutena yhteisen edustajan kautta. Siten yhtiökokouksessa läsnä olevat yhteisomistajat, esimerkiksi puoliset, eivät voi jakaa ääniä keskenään vaan heidän tulee yksimielisinä äänestää koko osakeryhmän tuottamalla äänimäärällä. Jos yhteisomistajat ovat erimielisiä äänestettävästä kysymyksestä, ei äänioikeutta voida käyttää. ❖

Yhtiökokouksen toimittaminen yhteisomistajille

Asunto-osakeyhtiölain mukaan kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle osakkeenomistajalle. Mutta kuinka käytännössä pitää toimia, jos osakeryhmällä on monta omistajaa?

Lähtökohtaisesti jokaiselle yhteisomistajalle tulisi erikseen toimittaa oma kutsu. Kuitenkin jos osakeryhmän yhteisomistajat asuvat yhdessä ja he ovat ilmoittaneet yhteisen osoitteen kutsun toimittamista varten, riittää yksi kutsukirje, joka toimitetaan kaikkien omistajien nimellä. Mikäli yhteisomistajat ovat valinneet kutsun toimittamisen tavaksi sähköpostin, toimitetaan kutsu tällöin ilmoitetulla sähköpostiosoitteella. Jos yhtiöllä ei ole täyttä varmuutta siitä, onko ilmoitettu sähköpostiosoite ns. yhteinen, kannattaa yhtiön toimittaa kutsu myös ilmoitettuun postiosoitteeseen.



MARIA FORSBLOM
*lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa*

Osakeryhmän yhteisomistajat voivat myös valtuuttaa jonkun edustamaan kyseistä osakeryhmää ja vastaanottamaan kaiken osakeryhmää koskevan postin, jolloin kutsu toimitetaan kyseiselle valtuutuksen saaneelle.

On tärkeää huomata, että tiedot kokouskutsujen toimittamista varten tallennetaan osakeluettelon ylläpidon siirtämisen jälkeen Maanmittauslaitoksen rekisteriin. Tällöin osakkeenomistajan on siis itse ilmoitettava mahdollisesti muuttuneet tiedot Maanmittauslaitoksen osakehuoneistorekisteriin, josta yhtiö saa ajantasaiset tiedot. ❖



JARI VIRTÄ
rakennustekninen kehityspäällikkö
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kunnossapitotarveselvitys yhtiökokouksessa

Kunnossapitotarveselvityksen tarkoitus on kiinnittää yhtiön hallinnossa toimivien ja osakkeenomistajien huomio suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokoukselle on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta seuraavan 5 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä osakkeenomistajalle aiheutuviin kustannuksiin.

Lisäksi on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Lakitekstissä todetaan myös, että kunnossapitotarvetta on selvitettävä **hyvän kiinteistönpitotavan** mukaisesti ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausuntoja.

Kiinteistöt alle 10 vuotta

Alle 10 vuotta vanhassa kiinteistössä on yleensä riittävää todeta, että kiinteistönpito on ollut rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen (huotokirjan) mukaista, rakennuksen osien teknistä käyttöikää on riittävästi jäljellä ja mahdollinen vauriohistoria on otettu huomioon.

Teknistä käyttöikää voidaan arvioida esimerkiksi Rakennustietosäätiön julkaiseman ohjekortin Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot avulla. Ohjekortissa esite-

tään kiinteistön rakenteiden, rakennusosien, järjestelmien ja laitteiden keskimääräiset tekniset käyttöiät, tarkastusvälit, huoltovälit ja kunnossapitajaksot. Teknistä käyttöikää voidaan arvioida myös **rakennuksen käyttöikälaskurin tai Rakennuksen kuntosovelluksen** (Raku) avulla.

Säännöllisesti arvioitava

Asuinkiinteistön ensimmäinen kuntoarvio tai vastaava suositellaan tehtäväksi enintään 10 vuotta vanhalle kiinteistölle ja sen päivitys noin 5 vuoden välein. Säännöllisin väliajoin

tehtävän arvion avulla saadaan kokonaiskuva kiinteistön teknisestä kunnosta ja energiataloudesta, jolloin kunnossapito- ja korjaustoimet voidaan mitoittaa ja ajoittaa oikein.

Vaikka yhtiössä ilmeni pian yhtiökokouksen jälkeen uusi merkittävä kunnossapito- tai korjaustarve, hallituksen ja isännöitsijän ei voida katsoa rikkoneen selvityksen anta-

mista koskevaa säännöstä, jos kunnossapitotarveselvitys on laadittu ja sen perusteena olevat ulkopuoliset arviot on hankittu hyvän kiinteistönpitotavan mukaisesti.

Helposti täytettävä käyttöikälaskuri ja Rakennuksen kuntosovellus löytyvät jäsensivuilta www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut ❖



Kuva: Suomi-Viro Interreg III A -hanke, Kiinteistöalan suomalais-virolainen kehitys- ja koulutushanke.



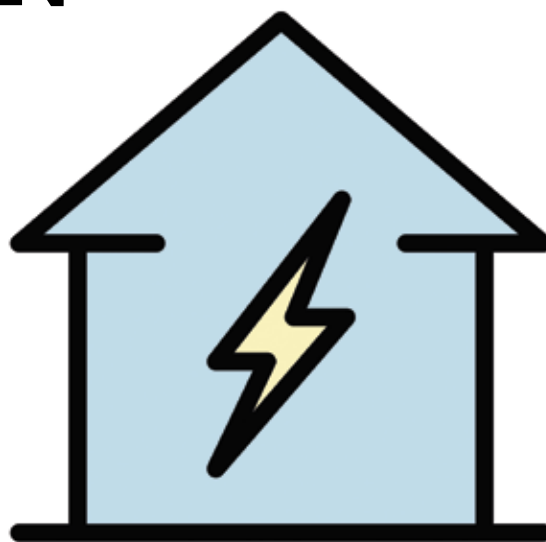
TALOYHTIÖ VOI SAADA AVUSTUKSIA MONIIN HANKKEISIIN

Taloyhtiöiden avustukset ja tukimuodot kannustavat taloyhtiöitä remonteihin ja suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon. Samalla osa niistä edistää myös hiilineutraalisuustavoitteita ilmastotalkoissa.

Avustuksia haetaan ARAlta eli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Tukien hakemisessa on syytä olla liikkeellä ajoissa, koska käsittelyjonot ovat ainakin alkuvuonna 2022 useita viikkoja, jopa kuukausia. Tukipäätös tulee saada ennen töiden aloittamista.

Energia-avustus

- Myönnetään asuintalon omistavalle taloyhtiölle energiatehokkuutta parantavien remonttien suunnittelu- ja korjauskustannuksiin.
- Hakemukseen tarvitaan laskelma talon rakentamisvuoden E-luvusta, laskelma korjausten vaikutuksesta E-lukuun sekä asiantuntijan laatima selvitys ja kustannusarvio toimenpiteistä, joilla vaadittu energiatehokkuus saavutetaan.
- Energiatehokkuuden tulee nousta vähintään 20 % siitä, mitä voimassa olevat säädökset minimissään edellyttävät asuinrakennukselta.



- Tukea myönnetään enintään 50 % hankkeen toteutuneista, avustuksen piiriin kuuluvista kustannuksista ja maksimissaan 4 000 tai 6 000 € per asunto. Määrä riippuu energiatehokkuuden paranemisesta.
- Avustus maksetaan, kun energiatehokkuuden paraneminen on osoitettu uudella energiatodistuksella ja toteutuneet kustannukset selvitetty.
- Määrärahaa avustuksille vuonna 2022 on 40 miljoonaa euroa.
- Hakemusten käsittelyaika tätä kirjoitettaessa on noin 4 kuukautta.

Amslift – kun **hissi** ratkaisee.

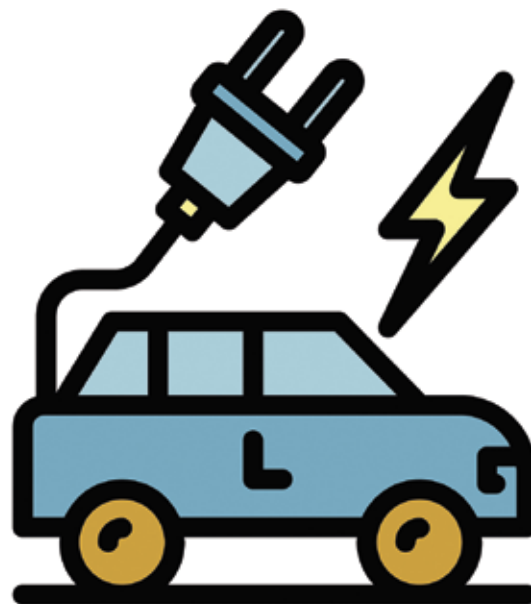
Amslift tarjoaa rakennuksiin laajan valikoiman modernin hissitekniikan hissejä. Riippumatta siitä, tarvitaanko hissiä asuin kerrostaloon, julkiseen rakennukseen tai vanhan kunnostukseen ja nykyaikaistamiseen, meillä on ratkaisu sinulle.

Cibēs

AMSLIFT

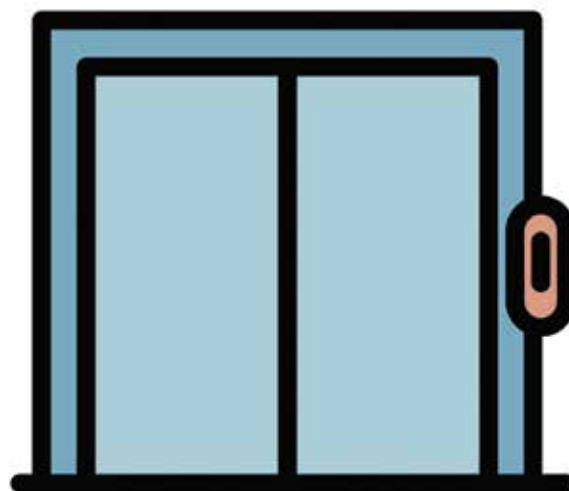
Sähköautojen latausinfra-avustus

- Avustus on tarkoitettu sähköautojen latausinfraan toteuttamiseen taloyhtiöissä.
- Latausvalmius pitää syntyä vähintään viidelle autopaikalle tai mikäli paikkoja kaikkiaan on vähemmän, kaikille yhtiön paikoille.
- Avustettavia kustannuksia ovat tarvekartoitus ja hanke-suunnittelu sekä hankkeen toteutuessa sähköpääkeskuksen muutostyöt, putkitukset ja kaapeloinnit sekä niihin liittyvät maanrakennustyöt.
- Latauslaitteet sisältyvät tuen piiriin, jos ne ovat tuen saajan omistuksessa ja niiden latausteho on vähintään 11 kW per latauspiste.
- Avustus on enintään 35 % toteutuneista kustannuksista.
- Tukea myönnetään korkeintaan 4 000 euron toteutuneelle kustannukselle per latauspiste, jolloin maksimituki per latauspiste on 1 400 euroa (35 %).
- Taloyhtiön omistama pysäköintiyhtiö voi hakea avustusta ilman valtakirjaa tai yhtiökokouspäätöstä.
- Avustukseen on varattu 8,5 miljoonaa euroa vuodelle 2022 ja saman verran myös vuodelle 2023.



Hissiavustus

- ARA myöntää hissiavustusta uuden henkilöhissin rakentamiseen hissittömään kerrostaloon.
- Avustus on enintään 45 % hankkeen hyväksytyistä kokonaiskustannuksista.
- Tuen saanti edellyttää, että rakennuksessa on vähintään kolme asuntoa ja ainakin kaksi asuntoa päällekkäin. Rakennuksen tulee olla ympärivuotisessa asuinkäytössä.
- Myös moni kaupunki myöntää tukea hissiremontteihin. Tukien määrä ja ehdot vaihtelevat. Oman kaupungin tai kunnan avustuksiin ja niiden ehtoihin kannattaa tutustua ennen hankkeen aloittamista. Helsingin kaupunki myöntää 10 % avustuksen helsinkiläisille taloyhtiöille avustusehtojen täyttyessä. ♦



TEKSTI: Mika Heikkilä

KUVAT: Bigstock

Aiheesta lisää: www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset

**Taloyhtiöille valtavat säästöt
hukkalämmön talteenotolla
ja maalämmöllä**
Kokonaistoimitus ja tuottotakuu



SANNI NUUTINEN
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

Näin koronarajoitukset vaikuttavat yhtiökokouksen järjestämiseen

Vilkas yhtiökokouskeväät lähestyy jälleen koronarajoitusten varjostamana. Epidemiatilanne elää jatkuvasti, ja voimassa olevat rajoitukset ja suositukset muuttuvat nopeasti. Vaikka yhtiökokousten järjestämistä korona-aikana on ehditty jo harjoitella, on syytä tiivistetysti kerrata, miten erilaiset koronarajoitukset ja -päätökset tulee huomioida yhtiökokousta järjestettäessä.

Kokoontumisrajoitukset

Aluehallintoviraston maaliskuussa 2021 antaman uuden tulkinnan mukaan taloyhtiöiden yhtiökokoukset eivät ole yleisötilaisuuksia tai yleisiä kokouksia. Näin ollen mahdolliset voimassa olevat kokoontumisrajoitukset eivät koske taloyhtiöiden yhtiökokouksia.

Vaikka fyysistä kokoontumista ei ole yhtiökokousten osalta rajoitettu, on kokoukset järjestettävä mahdollisimman terveysturvallisesti. Suosittelemme taloyhtiöitä myös hyödyntämään etäyhteyksiä kokouksissa mahdollisimman laajasti.

Hygieniavaatimukset

Taloyhtiön on yhtiökokousta järjestettäessä huolehdittava seuraavista tartuntatautilaissa säädettyistä hygieniavaatimuksista:

- osallistujilla on oltava mahdollisuus käsin puhdistamiseen
- osallistujille on annettava riittävän etäisyyden ylläpitämistä, käsin puhdistamista ja muita vastaavia tartuntojen leviämistä estäviä käytänteitä koskevat toimintaohjeet
- tilojen ja pintojen puhdistamista on tehostettava
- osallistujien paikat on sijoitettava riittävän etäälle toisistaan.

Vaatimuksia pitää noudattaa suoraan ilman erillistä viranomaispäätöstä tartuntatautilain väliaikaisen lakipykälän 58 c perusteella. Tällä hetkellä pykälä on voimassa 30.6.2022 saakka.

Koronapassi

Taloyhtiö ei voi edellyttää yhtiökokoukseen osallistumiseksi koronapassia. Koronapassin esittämistä ei voida edellyttää paikoissa, joiden voidaan katsoa olevan lakisäästeiden oikeuksien kannalta välttämättömiä tai olennaisia.

Tämä tarkoittaa, että taloyhtiön ei tulisi myöskään järjestää kokousta tilassa, johon paikalle pääsemiseksi edellytetään koronapassia (esimerkiksi ravintola).

Tilojen käyttö

Yhtiökokouksen järjestämisessä tulee huomioida lisäksi mahdolliset voimassa olevat aluehallintovirastojen antamat tilojen käyttöä koskevat päätökset (tartuntatautilain 58 d §), joiden mukaan taloyhtiön on järjestettävä kokouksien käyttö siten, että osallistujien lähikontaktien aiheuttamaa tartunnan riskiä voidaan vähentää. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi sijoittamalla istumapaikkoja väljästi. Taloyhtiön pitää myös tehdä kirjallinen suunnitelma siitä, millä toimilla lähikontaktien aiheuttamaa tartuntariskiä estetään. Suunnitelma on pidettävä yhtiökokouksissa osallistujien nähtävillä ja koskee sisätiloja, jos niitä käytetään samanaikaisesti yli kymmenen henkilöä. Taloyhtiön on tarkistettava, onko aluehallintovirasto antanut voimassa olevan tilojen käyttöä koskevan päätöksen, kun yhtiökokouksen ajankohta on tiedossa.

Mahdollisilla tilojen sulkemispäätöksillä (tartuntatautilain 58 g §) puolestaan ei ole suoria vaikutuksia yhtiökokousten järjestämiseen.

Rajoitukset

Koronaepidemian aikana menettelytavat ja viranomaisohjeistukset muuttuvat jatkuvasti. Kulloinkin voimassa olevat rajoitukset ja suositukset on tarkistettava huolellisesti, kun yhtiökokouksen järjestäminen on ajankohtaista. Ajantasaista tietoa rajoituksista löytyvät mm. aluehallintoviraston sekä valtioneuvoston nettisivuilta. Päivitämme jatkuvasti ajankohtaista tietoa rajoituksista ja koronan muista vaikutuksista taloyhtiöön myös nettisivuillemme osoitteeseen ukl.fi/korona. ❖



www.hissitohtorit.fi



Satpa

Kiinteistösi puolueeton asiantuntija

LVV-PUTKISTOJEN KUNTOTUTKIMUKSET

FISE-pätevöityneitä LVV-kuntotutkijoita

Omat laadukkaat tutkimuslaitteistot

Noin tuhannen kohteen kokemus putkistojen kuntotutkimuksista

LVISR-PERUSKUNTOARVIOT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevimät kuntoarvioijat

VIEMÄRIKUVAUKSET JA PESUT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevimät kuvaajat

Omat laadukkaat viemärikamerat ja korkeapainehuhtelulaitteisto

Suomen Asiantuntijapalvelut Oy

www.satpa.fi | info@satpa.fi | gsm. 040 411 6317



Kattokeskus



Laadukkaat
kattoremontit
myös talvella!



VAIN PARASTA KATOLLESI

**Toteutamme kattoremontit
vankalla kokemuksella ja
nopealla aikataululla. Siksi sadat
taloyhtiöt, kunnat ja julkiset
rakennuttajat ovat valinneet
meidät kumppanikseen.**

Pyydä tarjous kattoremontista

➤ www.kattokeskus.fi ☎ **010 2290 190**

Kattokeskus

Yli 10 000 katon
kokemuksella
vuodesta 1997.





PETRI PYÖLY
johtava asiantuntija
Suomen Kiinteistöliitto

Onko taloyhtiösi varautunut sähköautoihin?

Lähes 45 prosenttia taloyhtiöistä aikoo toteuttaa sähköautojen latauspisteitä seuraavien viiden vuoden aikana, käy ilmi Kiinteistöliiton syksyn 2021 korjausrakentamisbarometrista.

Kiinteistöliiton syksyn 2021 korjausrakentamisbarometrissa sähköautojen latauspisteet olivat alkaneen viisivuotiskauden selvästi yleisin hanke sekä kerros- että rivitaloissa.

On hyvin ajankohtaista luoda suunnitelma ja pelisäännöt omalle taloyhtiölle latauspisteiden osalta. Näin asiat etenevät sutjakasti sekä taloyhtiön että yksittäisten osakkaiden kannalta.

Aloitettaessa pohtimaan latauspisteitä ja niiden toteuttamista on hyvä selvittää osakkaiden tarve latauspisteille. Hyvä työkalu tähän on asukaskysely. Näin on mahdollista ennakoita tulevia tarpeita luotaessa suunnitelmaa taloyhtiön latauspisteasioille.

Suunnitelman laatimista varten on selvitettävä olemassa olevan sähköjärjestelmän nykytila ja sen tuomat rajoitukset latauspisteiden toteuttamiseen. Tähän tarvitaan sähköalan asiantuntijan apua. Kartoituksen avulla saadaan lisäksi näkemystä siitä, millaisia latauspisteratkaisuja voisi miettiä ja millaisia investointeja ne vaatisivat.

Huomioi kokonaisuus

Taloyhtiössä on tärkeää hahmottaa latauspisteidenkin osalta kokonaisuus. On hyvä pohtia eri ratkaisujen laajennettavuutta ja sujuvaa lataussähkön veloittamista lataajalta. Yksittäisen latauspisteen lisäksi pitää miettiä, miten hallitaan pysäköintialueen sähkötehoa. Työkalu tähän on dynaaminen kuormanhallinta, jonka avulla voidaan estää sähköjärjestelmän ylikuormittuminen ja toteuttaa mahdolliset latausinfrainvestoinnit kustannustehokkaasti. Tärkeää on huomioida myös muut mahdolliset tulevat sähkötehon tarvetta lisäävät ratkaisut, kuten lämpöpumput.

On hyvä muistaa se, että suurin osa ajaa autollaan keskimäärin alle sata kilometriä päivässä. Noin sadan kilometrin ajosuorite saadaan ladattua hyvin yön aikana maltillisellakin teholla, eikä taloyhtiöissä ole tarvetta pikalataustyyppisille ratkaisuille.

Kuinka varautua latauspisteiden toteuttamiseen

1. Selvittääkää yhtiöjärjestyksen sisältö ja sen tuomat vaatimukset esimerkiksi latauspistepäätöksentekoon ja lataussähkön laskuttamiseen.
2. Selvittääkää osakkaiden tarve latauspisteille asukaskyselyllä.
3. Teettäkää latauspistekartoitus asiantuntijalla, josta kävisi ilmi mm.
 - a. kuinka monta ja millaisia latauspisteitä nykyinen sähköjärjestelmä mahdollistaa
 - b. millaisilla ratkaisuilla voidaan toteuttaa asukaskyselyn mukaiset latauspisteet
 - c. millaisilla ratkaisuilla voidaan toteuttaa latauspiste jokaiselle autopaikalle
 - d. kuormanhallinnan toteuttaminen ja vaikutukset
 - e. alustavat hinta-arviot ja mahdolliset ylläpitokustannukset eri ratkaisuille
 - f. huomioida lataussähkön laskuttamisen toteuttamisesta
 - g. mahdollisuudet latausinfra-avustuksen hyödyntämiseen.
4. Laatikaa selvitysten, kunnossapitosuunnitelman (PTS) ja latauspistekartoituksen avulla luonnos taloyhtiön toimintatavaksi ja suunnitelmaksi.
5. Antakaa osakkaille mahdollisuus kommentoida ja keskustella luonnoksesta esimerkiksi järjestämällä keskustelutilaisuuksia.
6. Viimeistellä kommenttien avulla luonnos varsinaiseksi ehdotukseksi taloyhtiön yhtiökokoukselle.
7. Pankaa yhtiökokouksen päätökset täytäntöön.
8. Laatikaa tarvittavat ohjeet latauspisteasioista ja viestikää asioista aktiivisesti.
9. Päivittäkää tarvittaessa suunnitelmaa asianmukaisin yhtiökokouspäätöksin.
10. Kannustakaa osakkaita kertomaan hyvissä ajoin omista suunnitelmistaan hankkia sähköauto. ♦

i-i.fi



INSINÖÖRI-ISÄNNÖINTI



Elinkaaritaloudellista kiinteistönpitoa arvostaville taloyhtiöille Uudellamaalla

- Kokemus taloyhtiön tärkeimmistä remonteista
 - Kylpyhuoneremontit, linjasaneeraukset, julkisivuremontit
- Taloyhtiön hallinnon järjestäminen kuntoon
- Tehtävien- ja projektinhallinnassa sekä taloushallinnassa tehokkaat järjestelmät ja järjestelmälliset toimintatavat
- Selkeä sopimus ja läpinäkyvä laskutus
- Etäkokoukset, sähköiset allekirjoitukset, taloyhtiösivut tietopankkeineen
- Säästää elinkaarikustannuksissa
 - Pidempi ja parempi kiinteistön elinkaari
 - Säännölliset raportoidut kiinteistökatselmuks

Pyydä esittely vaikka **Teams-etäkokouksena**



Insinööri-isännöinti Oy

www.i-i.fi

040 172 4160 veli.rapinoja@i-i.fi

Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ



Ratkaisut myös patteriverkoston ongelmiin ja käyttöveden pistevuotojen ennaltaehkäisyyn.

Lisää käyttöikää patteriverkostolle, käyttövesiputkistolle ja kylpyhuoneille sekä vesikalusteille.

"Julkalta saamani uusi säästösuihkukahva on jopa parempi ja tehokkaampi kuin vanha puolet enemmän vettä kuluttanut suihkukahvani, suosittelen."
- AsOy puolen isännöitsijä S.A.

Voimmeko tarjota myös teidän taloyhtiölle?

- » 50 huoneiston taloyhtiössä tuottoa jopa 50 000€
- » Vedensäästöä jopa 20%-30%
- » Lämmönsäästöä jopa 10%-20%

Investoinnit maksavat itsensä takaisin yleensä 0,5-2 vuodessa. Useimmille taloyhtiöille asennukset siten, että heti 1. vuodesta alkaen jäisi enemmän rahaa kuin jos mitään ei tehtäisi.

Uudenmaan Vesitekniikka Oy



Kysy lisää!
050 595 6699
info@uvoy.fi • www.uvoy.fi

Paremman laadun puolesta




SAUMALAAKSO
KUN LAATU ON KRITERI

VUODESTA 1986

Saumalaakso Oy tarjoaa parasta uusinta- sekä uudissaumausta, tiivistystöitä ja julkisivu-urakointia parhaassa AAA-luottoluokituksessa.



Kysy tarjous!

Saumalaakso Oy

puh: * 010 209 7500

urakointi@saumalaakso.fi

www.saumalaakso.fi

www.facebook.com/Saumalaakso

*Hinta soittaessa 0102 – alkuisen numeron on 8,35 snt/puhelu + 16,69 snt/min



JAAKKO GÄVERT
HT-tilintarkastaja, VTM.
Audit Control Oy

Rahoituksen informointi ja suunnittelu taloyhtiössä

Toimintakertomus on tärkeä tietolähde sekä tuleville että nykyisille osakkaille.

Osakkaan oman päätöksenteon kannalta olisi hyödyllistä laajentaa suosituksen mukaista vastikejälki-laskelmaa sisältämään lainojen korko- ja pankkikulutiedot, lainan jäljellä oleva aika ja lainaosuus per yksikkö seuraavana osuuden poismaksuajankohtana.

Näin osakkaalla olisi mahdollisuus laskea, kannattaako osuus maksaa pois vai saako rahoilleen paremman tuoton muualta.

Hyvällä rahoituksen suunnittelulla voisi myös paremmin ottaa huomioon erilaisten osakasryhmien toiveita. Tapausta seuraneena tiedän pienituloisten osakkaiden vastustuksen suuriin korjauksiin niiden korkeiden rahoitusvastikkeiden vuoksi. Työssäkäyvät ja sijoittajat voivat joskus olla eläkeläisiä innokkaampia pitämään paikat kunnossa.

Molemmille ryhmille voitaisiin kuitenkin tarjota mieluisaa rahoitusvaihtoehtoa.

Ei ole löytynyt estettä sille, että hankkeen rahoituksessa voitaisiin tarjota valittavaksi lyhyttä, esimerkiksi 5–10 vuoden lainaa tai pitkää, jopa 30 vuoden lainaa. Kaikille kohdistuisi tietenkin valinnasta riippumatta sama määrä lainapäätösmää per vastikeyksikkö.

Lopputuloshan on lähes sama, jos yhtiö ottaa 30 vuoden lainan ja osakkaalla on vuosittain oikeus maksaa osuutensa pois kokonaan tai osin. Rahoitusvastike on normaalisti yhtiön verotettavaa tuloa ja kirjataan tuloslaskelmaan. Lainan lyhennykset puolestaan eivät ole vähennyskelpoisia kuluja, vaan ne kirjataan taseeseen.

Asunto-osakeyhtiön verotussäädökset on

laadittu niin, että yhtiön ei ole tarkoitus maksaa tuloveroa eikä olla veronkiertoväline. Suuret korjaushankkeet voidaan usein kirjata osittain vuosikuluksi ja osittain aktivoida taseeseen, jolloin rakennuksen tasearvo vastaavasti nousee. Verotettavaa tuloa ei rahoitusvastikkeista huolimatta synny, jos korjausta kirjataan

vastaavasti vuosikuluksi tai rakennuksesta tehdään poistoja. Poistoja saa kuitenkin tehdä asuinrakennuksesta vain 4 prosenttia vuodessa rakennuksen jäljellä olevasta arvosta. Kun poistot jäävät lainanlyhennyksiä pienemmiksi, antaa laki mahdollisuuden tehdä asuintalo-

varauksia. Ne ovat tuloslaskelmaan kirjattavia kuluja, joiden avulla käytännössä tulos nollataan. Kun lainat on maksettu eikä ole enää tuloja rahoitusvastikkeista, jatketaan poistojen tekemistä ja vastaavalla summalla puretaan varauksia. Varausten purkaminen on tuloslaskelman tuloa ja poistot kuluja.

Lopuksi koko korjausremontti on kirjattu kuluksi, ja rakennuksen arvo on laskenut siihen, mitä se oli ennen korjausta. Kaikki rahoitusvastikkeet on tuloutettu ja vuokranantajat ovat saaneet vähentää ne vuokratulostaan. Osakkaita on kohdeltu tasapuolisesti. Se, että poistoja käytetään aluksi enemmän lyhyen lainan kompensoimiseen ei ole näiden osakkaiden suosimista, koska lopputuloksena poistoja tehdään juuri yhtä paljon, kuin lainoja oli yhteensä.

Usein ensimmäisinä vuosina remontin jälkeen myös lainaosuudet tuloutetaan, jolloin lainaosuusmaksu on vuokratulosta vähennyskelpoinen. ♦

Hyvällä rahoituksen suunnittelulla voisi myös paremmin ottaa huomioon erilaisten osakasryhmien toiveita.

WWW.IKME.FI

Valmistamme alumiiniovia,
-ikkunoita ja -julkisivuja



Alumiiniovet, -ikkunat, näyteikkunat ja savunpoisto

Tuotteemme ovat CE-hyväksytyjä sekä palo-ovillamme on voimassa olevat tyyppihyväksynnot. Savunpoisto-ikkunoilla ja palo-ovilla on on ulkopuolinen laadunvalvonta.

TUOTEVALIKOIMA

- Ikkunat ulko- ja sisätiloihin
- Savunpoistoikkunat, uudis- ja saneerauskohteisiin
- Savunpoistokeskukset ja -painikkeet
- Ulko- ja sisäovet
- Palo-ovet, EI30 ja EI60 paloluokille
- Automaattiovet, liuku- ja kääntöovet
- Lasiseinät

ASENNUSPALVELU

- Mittakäynti
- Ovien ja ikkunoiden vaihto
- Kokonaisasennus valmiiksi piilipelteineen



OTA YHTEYTTÄ!

IKME OY | puh. (019) 764 310 | info@ikme.fi
Tehtaankatu 13 A, 11710 RIIHIMÄKI

ASFALTTIHUOLTO OY



ASFALTOINNIT



KIVITYÖT

VIHERTYÖT



KIVITUHKAKUKSET

SALAOJAT

MASSANVAIHDOT

ROUTAKORJAUS

MAALIMERKINNÄT



Asfalttihuolto AH Oy on Helsingissä vuonna 1974 perustettu perheyriys. Suoritamme kaikenkokoisia asfalttitoita sekä maanrakennusta piha-alueilla ja kaduilla. Jos pihasi on vailla kunnostajaa, niin otathan yhteyttä.



Arto Hujanen 0400 857 974

Tomi Hujanen 040 532 4848

Paavo Mörk 040 668 1666

asfalttihuolto@kolumbus.fi

www.asfalttihuolto.fi



ISODRÄN®

- Salaojittava lämmöneriste -



Suunnitelmissa salaojaremontti tai linjasaneeraus?

Isodrän on kellarillisten
rakennusten täydellinen
kosteussuoja niin uudis- kuin
saneerauskohteisiin.

Meiltä saatavilla myös salaoja-
ja sadevesitarvikkeet sekä
uppopumput!



SALAOJITUS



KUIVATUS



LÄMMÖN-
ERITYS



KAPILLAARI-
KATKO

OTA YHTEYTTÄ: www.isodran.fi / info@muottikolmio.fi / 09 863 4360

MUOTTIKOLMIO

Yhdistys tiedottaa



Yhdistys järjestää kaikki kevään 2022 koulutustapahtumat webinaareina. Myös Kiinteistöliitto järjestää useita webinaarimuotoisia koulutuksia. Näiden lisäksi keväällä järjestetään mahdollisuuksien mukaan yksi messu- ja livetapahtuma: Taloyhtiö 2022 -tapahtuma 26.4. Yhdistyksen varsinainen kokous järjestetään 30.5.2022.

Tiedotamme tulevista tapahtumista uutiskirjeissämme, ja tämän lisäksi webinaarien ja tilaisuuksien tiedot löytyvät yhdistyksen sivuilta www.ukl.fi kohdasta *tapahtumat*.

Kiinteistöliitto Uusimaan koulutustilaisuuksien tallenteet sekä luentoaineistot julkaistaan jäsensivuilla Tilaisuuksien aineistot -otsakkeen alla. Kaikkien vuoden 2021 webinaarien ja tilaisuuksien aineistot ja tallenteet löytyvät edelleen jäsensivuilta.

Suomen Kiinteistöliiton järjestämien koulutuksien aineistot ja mahdolliset tallenteet löytyvät myös jäsensivuilta kohdasta Webinaarit.

Yhdistyksen neuvontapalveluiden muutoksia

Juridisen ja teknisen puhelinneuvonnan aukioloajat on yhtenäistetty sekä otettu uudet puhelinnumerot käyttöön teknisten neuvontojen palveluihin.

Palveluajat ovat

- klo 9-15 maanantai, tiistai ja torstai
- klo 10-15 keskiviikko ja perjantai

Neuvontanumerot ovat

09 166 76 333 juridinen neuvonta
09 166 76 343 rakennustekninen neuvonta / Jari Hännikäinen
09 166 76 353 lvi-neuvonta / Arto Kempainen

Kasvata tietopääomaasi verkkokursseillamme

Taloyhtiön vastuuhenkilönä eteen tulee paljon erilaisia asioita, joita pitäisi osata hoitaa ja käsitellä. Välillä olo voi olla epävarma ja herää kysymys "mikä on oikein tai järkevää?".

Jäsensivuilla on verkkokursseja eri aihealueista. Verkkokursseilla etenet osio kerrallaan, omaan tahtiisi. Koko kurssia ei tarvitse suorittaa loppuun kertaistumalla.

Onko joku näistä kursseista sinulle ajankohtainen juuri nyt?

- Taloyhtiön yhtiökokous
- Hallituksen tehtävät ja vastuut
- Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä - HTHJPLUS
- Toiminnantarkastuksen perusteet - HTHJPLUS
- Taloyhtiön sopimukset ja kilpailutus
- Pelastussuunnitelma

Valmistaudu yhtiökokoukseen!

Kohta on aika taloyhtiön yhtiökokoukselle. Ennen sitä on saatava tilinpäätös ja toimintakertomus valmiiksi ja käsiteltävä hallituksessa. Pohdittava tulevia korjaushankkeita.

Mistä tiedät mitä kaikkea pitää tehdä? Se selviää, kun teet **Taloyhtiön yhtiökokous** -verkkokurssin. Se löytyy jäsensivuilta.

Hallituksen puheenjohtajan tiedot ovat tärkeitä

Hallituksen puheenjohtajan tietojen ajantasaisuus jäsenrekisterissämme on tärkeää. Taloyhtiön tiedot voi päivittää taloyhtiön hallitus, isännöitsijä tai kiinteistösihteeri. Tärkeintä on, että tiedot ovat ajantasalla.

Löydät jäsensivut osoitteesta
www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut



Mahtava juttu, että pääsin taloyhtiömme puheenjohtajaksi!

Mutta hetkonen, mitä kaikkea puheenjohtajan pitää tehdä?

Asunto-osakeyhtiölaki?
Mistä löydän apua?

Onneksi taloyhtiömme on Kiinteistöliitto Uusimaan jäsen!

Voin soittaa neuvontaan ja jäsenmaksuun kuuluu

Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä -verkkokurssi

Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä -kurssi oli just mulle!

Nyt hallitustyöskentely sujuu, ja tiedän mistä saan jatkossa apua!

Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä -verkkokurssilla saat tietoa, taitoa ja vinkkejä hallituksen puheenjohtajapestin hoitamiseen.

- ◆ Kurssia täydentävät erilaiset työkalut ja täytettävät malliasiakirjat
- ◆ Kurssi on jäsentaloyhtiöille maksuton
- ◆ Kurssi löytyy jäsensivulta: "Videot ja verkkokurssit" → HTHJPLUS-kurssi
- ◆ Katso myös hallituksen jäsenen kurssi: HTHJ – Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen

ELÄMÄSI PARAS ENERGIAPÄÄTÖS

Saat meiltä lämmitykseen ja
jäähdytykseen liittyvät ratkaisut helppoina
palveluina, joihin energiatehokkuus ja
ympäristötavoitteet on paketoitu valmiiksi.
Etenemme kohti hiilinegatiivisuutta
vuonna 2030 – ei kiinteistö vaan kaupunki
kerrallaan. Vantaan Energia on elämäsi
paras energiapäätös.

vantaanenergia.fi/energiatehokkuus



Vantaan Energia
ENERGIAA ELÄMÄÄN

