



KIINTEISTÖLIITTO  
Keski-Suomi

Asunnon hankinta suunnitteilla

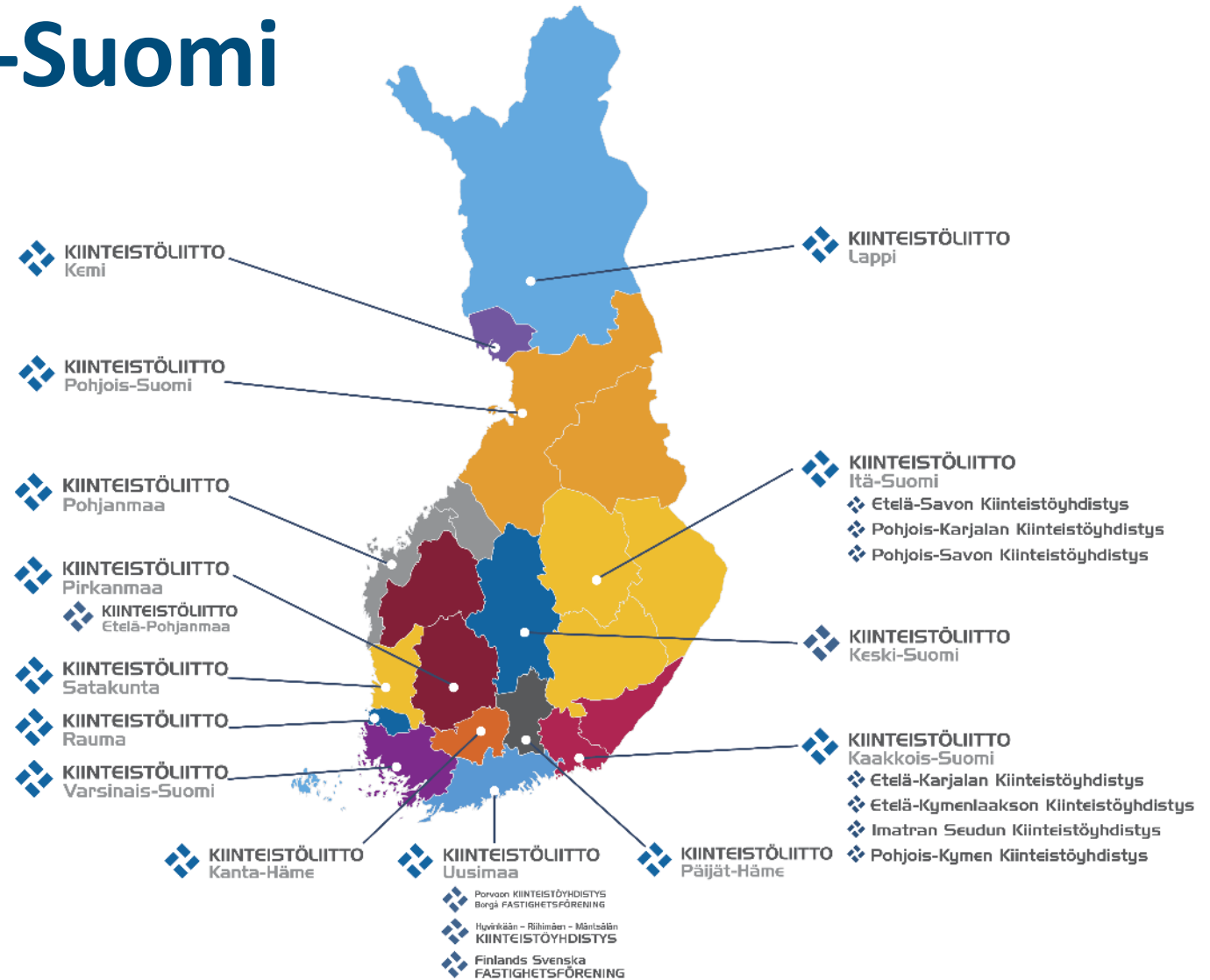
# Mitä minun tulisi tietää taloyhtiöstä?

Hannu Mähönen, toiminnanjohtaja  
Kiinteistöliitto Keski-Suomi



# Kiinteistöliitto Keski-Suomi

- Taloyhtiöiden jäsenpalvelu- ja edunvalvontajärjestö
- Kiinteistöalan alueellinen vaikuttaja ja asiantuntija
- Jäsenenä yli 1800 taloyhtiötä Keski-Suomen alueella
- Osa Suomen Kiinteistöliittoa, jossa yli 31 000 taloyhtiötä
- 95 % suosittelee jäsenyyttä





# Jäsenpalvelumme taloyhtiön johdolle





# Toimistomme palvelee



## Paikallinen neuvonta

Hannu Mähönen, toiminnanjohtaja  
045 110 6333 (ma-pe 9-16)  
hannu.mahonen@kiinteistoliitto.fi



## Jäsenyysasiat

Tarja Båga, järjestöassistentti  
045 208 6560 (ma-pe 9-16)  
tarja.baga@kiinteistoliitto.fi



Yliopistonkatu 11 C, Jyväskylä  
keski-suomi.kiinteistoliitto.fi



**Mitä minun tulisi tietää  
taloyhtiöstä?**



**KIINTEISTÖLIITTO  
Keski-Suomi**



# Asunto-osakkeet

- Osakkeenomistaja (eli osakas) omistaa asunto-osakeyhtiön osakkeita
- Osakkeet tuottavat **oikeuden hallita tiettyä huoneistoa** yhtiön kiinteistöstä
- Osakkaiden oikeudet ja velvollisuudet määrittelee yhtiöjärjestys
- Kaikkiin asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia





# Ostajan velvollisuus

- Asuntokauppalain mukaan ostajalla on velvollisuus tutustua myytävän huoneiston asiakirjoihin ja huoneistoon huolellisesti
- Ostaja ei voi jälkikäteen vedota seikkaan, jonka hänen oletetaan tienneen ennen kaupantekoa
- Jos asiakirjojen tiedot eivät vastaa havaintoja tai asiakirjoissa on ristiriitaisia tietoja, kannattaa selvittää mistä johtuvat
- Kaikkea tietoa ei kuitenkaan löydy papereista





*Asunnon kuntoa olennaisempaa  
on taloyhtiön kunto*

*Kannattaa hankkia asunto  
mahdollisimman hyvästä taloyhtiöstä*



KIINTEISTÖLIITTO  
Keski-Suomi



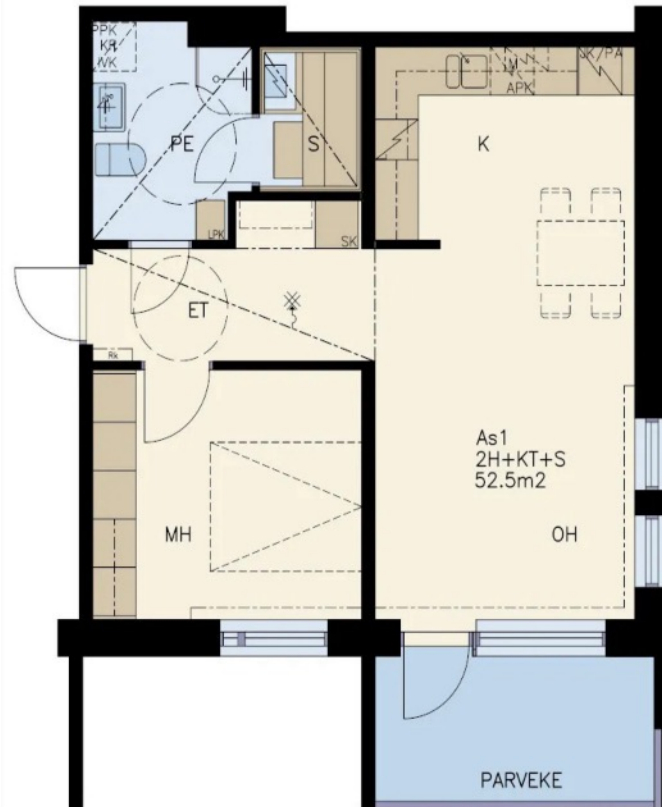
# Hyvä taloyhtiö

- Yhtiössä kerätään aina riittävästi vastikkeita kattamaan yhtiön hoitokulut, ja kassaan on kerätty puskuria yllättävien kulujen varalta
- Asumisen ja omistamisen kustannuksiin ei tule yllättäviä ja jyrkkiä muutoksia
- Kun taloyhtiön korjaukset tehdään ajallaan ja suunnitelmallisesti, kiinteistö ja asunnot säilyttävät arvonsa, ja asumisviihtyisyys säilyy
- Hallitus huolehtii talouden seurannasta ja puuttuu vastikerästeihin viivytyksettä
- Käytössä on taloyhtiön hyvä hallintotapa





## Tietoa huoneistosta



## Tietoa taloyhtiöstä



## Tietoa alueesta





# Taloyhtiön asiakirjoja

- Isännöitsijäntodistus
- Yhtiöjärjestys
- Toimintakertomus ja vastikerahoituslaskelma
- Kunnossapitotarveselvitys
- Viimeisin tilinpäätös
- Talousarvio
- Huoneiston muutostyöilmoitukset
- Osakeluettelo
- Rakennuksen energiatodistus

Kiinteistövälittäjä kertoi, ettei taloyhtiöön ole tulossa pitkään aikaan putkiremonttia. Papereista kuitenkin selvisi, että edellinen putkiremontti oli tehty 50 vuotta sitten.





# Isännöitsijäntodistus

## Keskeinen taloyhtiön asiakirja

- Vastikeperusteet, huoneistoon kohdistuvat vastikkeet ja lainaosuudet
- Onko osakkaalla vastikevelkaa yhtiölle
- Ovatko osakkeet yhteisomistuksessa
- Onko osakas tehnyt muutostöitä huoneistossa
- Onko yhtiöllä vuokratontti, millaiset ehdot
- Onko yhtiöjärjestyksessä määräyksiä, jotka rajoittavat huoneiston käyttöä

*Tutustu aina yhtiöjärjestykseen!*





# Yhtiöjärjestys

## Taloyhtiön sisäinen laki

- Mihin osakkeilla hallinta- tai käyttöoikeus
- Yhtiön koko, huoneistot ja käyttötarkoitukset
- Onko yhteisiä tiloja tai palveluja asukkaille
- Onko yhtiössä lunastuslauseke
- Poikkeako korjaus- ja kunnossapitovastuu asunto-osakeyhtiölaista
- Onko tupakointikielto, ikärajoituksia, lyhytaikaisen vuokrauksen kieltä tai muita määräyksiä huoneistojen käytölle





# Toimintakertomus

## Selkokielinen kuvaus tilikaudesta

- Onko yhtiössä ollut tapahtumia, joista voi tulla kustannuksia osakkaille
- Onko kerätty ylimääräisiä vastikkeita ja minkä vuoksi
- Miten kiinteistönhuolto ja isännöinti on järjestetty yhtiössä
- Onko yhtiöllä laaja kiinteistövakuutus





# Vastikerahoituslaskelma

## Miten kerätyt vastikkeet on käytetty

- Hoitovastikkeen jäämä positiivinen = kerätty riittävästi vastikkeita hoitokuluihin
- Hoitovastikkeen jäämä reilusti positiivinen = puskuria yllättävien menojen varalta
- Jos hoitovastikkeen jäämä negatiivinen, onko esitetty miten se tullaan korjaamaan
- Pääomavastikkeessa jäämän tulee riittää seuraavaan lainanlyhennykseen





# Kunnossapitotarveselvitys

## Arvio tulevista remonteista

- Perustuuko selvitys asiantuntijan laatimaan kiinteistön kuntoarvioon ja kunnossapitosuunnitelmaan
- Mitä isompia korjauksia tulossa ja onko arvioitu niiden kustannuksia
- Onko taloyhtiön kiinteistössä tehty suuria peruskorjauksia
- Huom. Selvitys on hallituksen arvio tulevasta – päätökset hankkeiden aloittamisesta tehdään aina erikseen





# Onnea asuntokauppaan

- Jos ostat asunto-osakkeen, kannattaa osallistua yhtiökokoukseen ja lähteä myös mukaan hallitukseen
- Siten olet vaikuttamassa siihen, miten asunto-omaisuuttasi hoidetaan ja miten sen arvo kehittyy
- Kun taloyhtiö kuuluu Kiinteistöliittoon, me neuvomme ja opastamme sinua hallitustyöskentelyssä







**KIINTEISTÖLIITTO**  
**Keski-Suomi**

# Kiitos!

**Taloyhtiöklินิกka osastolla B-550**  
**Tervetuloa!**