

Keskeisimmät asunto-osakkeen ostajan riskit

Sami Rakkolainen

Tekijä(t) Sami Rakkolainen	
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Raportin/Opinnäytetyön nimi Keskeisimmät asunto-osakkeen ostajan riskit	Sivu- ja liitesivumäärä 34 + 5
<p>Opinnäytetyön tavoitteena on arvioida tapaustutkimuksen keinoin kolmen asunto-osakkeen riskejä asunto-osakkeen ostajan kannalta. Tietoperustaa hyödynnetään kolmen tapauksen tarkastelussa. Tulokseksi saadaan tapauskohtainen analyysi myyntidokumenttien perusteella havaituista riskeistä, joita itselleen asuntoa ostava kohtaa.</p> <p>Tapaustutkimukseen valittiin ensimmäiset 3 myynti-ilmoitusta hakukriteerit täyttäneistä Etuovi.com -sivuston myynti-ilmoituksista maaliskuussa 2020. Kohteiden piti sijaita Vantaalla, olla kooltaan noin 75 m² ja edustaa kolmea eri-ikäistä yhtiötä. Näin saatiin esimerkkien avulla tarkasteltua asunto-osakeyhtiön elinkaaren eri vaiheiden riskejä ostajalle. Uuden taloyhtiön raskaan yhtiölainakuorman keventyessä vuosien myötä kasvaa myös korjausvelka.</p> <p>Työn tapaustutkimusten tarkastelun tulos tuki hyvin tietoperustan oletuksia: uuden taloyhtiön raskas yhtiölainakuorma on ostajalle riski, toisaalta vanhan yhtiön pahimmillaan suureksi kertynyt korjausvelka on riski sekin: vaikka neliöhinta ostovaiheessa olisi edullisempi, on varauduttava mittaviin remontteihin, joiden kustannusvaikutus voi merkittävästi nostaa investointia / m².</p> <p>Työssä selvisi, että myyntiasiakirjat ovat hyvä alku riskikartoitukselle mutta ostajan on ehdottomasti täydennettävä tietojaan perehtymällä kaavoitukseen, mahdollisiin myyntiasiakirjoista puuttuviin tuoreempiin tietoihin taloyhtiöstä sekä ylipäättään alueeseen sen houkuttelevuuden kannalta. Kaikki tämä voi vaikuttaa investoinnin arvon tulevaan kehitykseen asuntomarkkinoiden yleisen kehityksen lisäksi. Tapaustutkimus osoittautui selkeäksi tavaksi hahmottaa ja avata mahdollisten ostokohteiden riskejä ja sen olisi hyvä menetelmä perehdyttää uusia asunnonostajia aihepiiriin.</p>	
Asiasanat asunto-osakeyhtiö, riski, asuntomarkkinat	

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaukset	1
1.2	Tutkimusmenetelmä ja työn rakenne.....	1
2	Asuntomarkkinat Suomessa.....	3
2.1	Kysyntä ja tarjonta	3
2.2	Asunto-osakkeen ostajan rahoitus	4
2.2.1	Pankkikulut.....	5
2.2.2	Korko	5
2.2.3	Lyhennystavat.....	7
2.2.4	Vakuudet.....	7
3	Asunto-osakeyhtiö.....	8
3.1	Päätöksenteko	8
3.1.1	Yhtiökokous	8
3.1.2	Hallitus	9
3.1.3	Isännöitsijä.....	10
3.2	Vastuunjako	11
3.2.1	Kunnossapitovastuu.....	11
3.2.2	Vahingonkorvaus	12
3.2.3	Vahinkovakuutukset	13
3.3	Asunto-osakeyhtiön rahoitus	14
3.3.1	Omat tulot	14
3.3.2	Vieras pääoma.....	14
3.4	Asunto-osakeyhtiön asiakirjat.....	15
3.4.1	Tilinpäätös.....	15
3.4.2	Isännöitsijäntodistus.....	17
3.4.3	Yhtiöjärjestys.....	17
4	Asunto-osakkeen ostoon liittyvät riskit.....	18
4.1	Rahoitusriski	18
4.2	Vastikeriski.....	18
4.3	Remonttiriski	19
4.4	Poliittiset riskit	19
4.5	Luonnonilmiöriski	20
4.6	Hintariski	20
4.7	Korkoriski	20
5	Tapaustutkimus.....	21
5.1	Taloyhtiö A vuodelta 1981.....	21
5.2	Taloyhtiö B vuodelta 2008.....	26

5.3 Taloyhtiö C vuodelta 2019	29
5.4 Tulokset	32
6 Pohdinta.....	33
Lähteet	35
Liitteet.....	40
Liite 1. Taloyhtiön A myyntiesite	40
Liite 2. Taloyhtiön B myyntiesite	43
Liite 3. Taloyhtiön C myyntiesite	45

1 Johdanto

Oma asunto on yleensä suomalaisten suurin sijoituskohde ja omistusasuminen on selvästi suositumpaa kuin vuokralla asuminen. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2016 omistus-asunnossaan asuvien osuus kotitalouksista oli 66,3% (Tilastokeskus 2016, 8). Suomen asuntokanta on arvoltaan Roinisen arvion mukaan noin 460 miljardia eli se oli kaksinkertainen eläkevaroihin verrattuna ja suunnilleen kolme kertaa Nasdaq Helsingin kokonais-arvo vuoden 2018 tiedoilla (Roininen 2018, 18). Asuntokannan arvo ei kuitenkaan ole jakautunut tasaisesti ja polarisaatio asuntojen hintakehityksessä näyttää jatkuvan: syrjäseuduilla arvokehitys on epäedullisempaa kuin kasvukeskuksissa (PTT 2020). Koska asunto-osakkeen hankinta on melko merkittävä taloudellinen päätös, ostajan on hyvä tiedostaa ja analysoida riskit huolellisesti ennen ostopäätöstä.

1.1 Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaukset

Opinnäytetyön tavoitteena on avata lukijalle asunto-osakkeen ostamiseen liittyviä riskejä teorian muodossa ja sitten arvioida näitä riskejä empiirisen osion tapaustutkimuksessa, jossa tehdään riskiarvioita samalla havainnollistaen läpikäytyjä riskejä. Työ on rajattu tarkastelemaan tyypillisimpiä riskejä, joita ostaja kohtaa hankkiessaan asunto-osaketta Suomessa. Työn ulkopuolelle rajataan vuokrasijoittaminen ja oletuksena on, että ostaja hankkii asunnon omaa asumistaan varten. Tässä työssä tarkastellaan valmiita asuinkerrostaloja, sillä kerrostalot ovat tyypillinen asumismuoto etenkin kasvukeskuksissa. Työssä pyritään löytämään vastaus seuraaviin kysymyksiin:

- 1) Mitkä ovat keskeisimmät riskit asunto-osakkeen ostajalle?
- 2) Miten myyntiasiakirjoja tulkitaan?
- 3) Minkälaisia riskejä tapaustutkimuksen kohteista löytyy myyntiasiakirjojen perustella?

1.2 Tutkimusmenetelmä ja työn rakenne

Tutkimusmenetelmäksi valittiin tapaustutkimus, jonka tunnuspiirteenä on yksityiskohtaisen tiedon tuottaminen tutkittavasta kohteesta. Tapaustutkimuksen tarkoituksena ei ole tehdä kvantitatiivisia yleistyksiä, vaan keskittyä ymmärtämään tutkittavaa kohdetta. Tapaustutkimuksen tarkastelukohteiden määrä voi olla hyvinkin pieni ja tarkastelukohteena voi olla jopa yksittäinen tapaus. (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti, 2014, 52-53). Tässä työssä päädyttiin tarkastelemaan kolmea asunto-osakeyhtiötä, jotka olivat elinkaarensa eri vaiheissa. Tällä tavoin riskien kirjon ajateltiin olevan kattavampi, mikä tarjoaisi todennäköisesti paremman kuvan ostajan kohtaamista riskeistä. Tiedonkeruumenetelmäksi valikoitui myynti-

asiakirjojen tarkastelu. Lisäksi työn kirjoittaja kävi asuntonäytöissä hyödyntämässä aistinvaraista havainnointia myyntiasiakirjojen tueksi. Tällä haluttiin varmistaa myyntiasiakirjojen ajantasaisuus.

Tutkittaviksi tapauksiksi valikoitiin kolme asunto-osakeyhtiötä myynti-ilmoituksista Etuovi.com-sivustolta maaliskuussa 2020. Valintakriteereiksi otettiin:

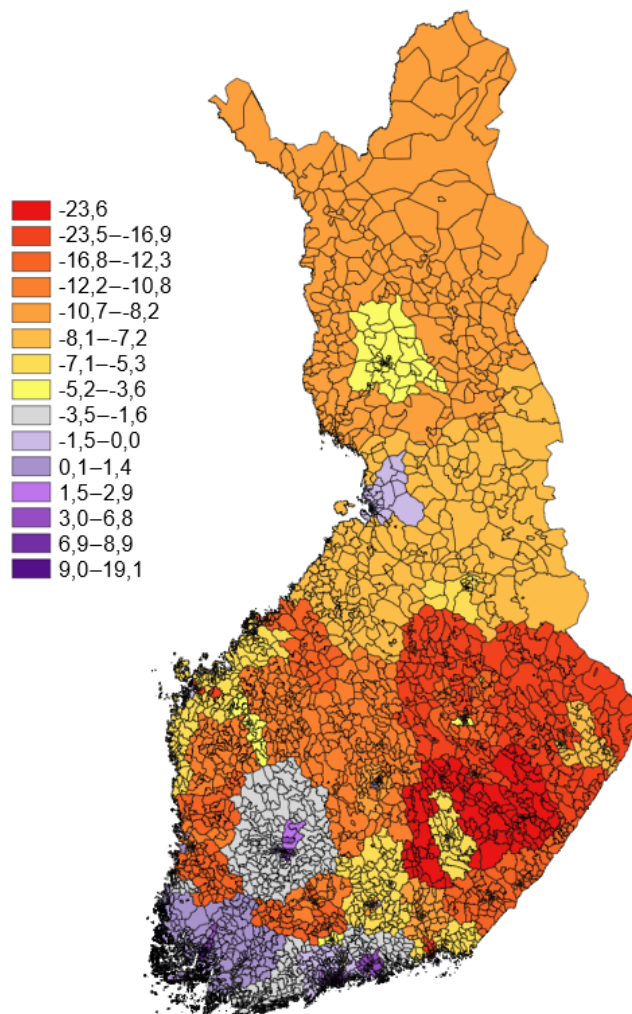
- sijainti yhdessä kaupungissa pääkaupunkiseudulla (Vantaa)
- asunnon neliömäärä noin 75m²
- yksi korkeintaan 2 vuotta vanha kohde, joka on elinkaarensa alussa
- yksi yli 10 vuotta vanha kohde, jossa rakentajan vastuu on erääntynyt ja kiinteistössä oletettavasti näkyy jo mahdollisesti kulumista.
- yksi 30-40 vuotias kohde, jossa korjausvelkaa on oletettavasti jo huomattavasti enemmän kuin kahdessa aiemmassa.

Edellä mainituilla kriteereillä haettiin lista kohteista, jotka sivusto näytti uusimmat myynti-ilmoitukset ensimmäisenä. Aloittaen uusimmasta ilmoituksesta poimittiin ensimmäiset sopivat kohteet tapaustutkimukseen. Asunto-osakeyhtiöstä käytetään työssä myös termiä taloyhtiö.

2 Asuntomarkkinat Suomessa

Koska yli puolet suomalaisista asuu omistusasunnoissa, tarkalleen 66,3% kotitalouksista, ovat asuntomarkkinat rahamääräisesti merkittävä vaihdantapaikka (Tilastokeskus 2016, 8.). Asunto-osakekaupoissa myyjä ja ostaja voivat toimia ilman välikäsiä tai hyödyntää kiinteistövälittäjän palveluita. Asuntokauppaa säädelään muun muassa asuntokauppa- ja kiinteistönvälityslaila. Lisäksi Aluehallintovirastot valvovat kiinteistövälitysliikkeiden toimintaa. (Kuluttajaliitto 2020.)

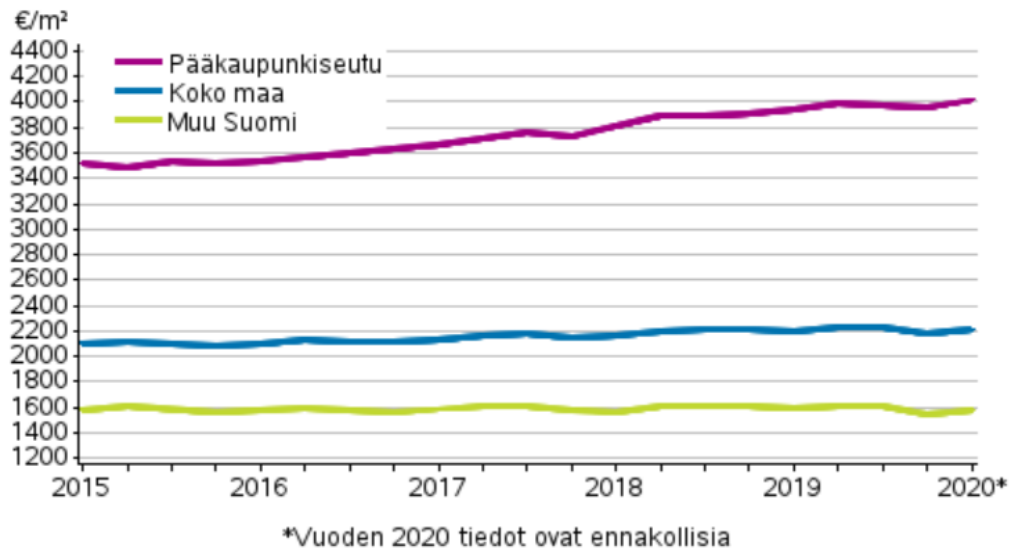
2.1 Kysyntä ja tarjonta



Kuva 1. Vanhojen osakeasuntojen alueittaiset hintamuutokset prosentteina vuosi 2015 verrattuna vuoden 2019 vuosikeskiarvoihin (Kokkonen, Korhonen & Vuorio 2019)

Suomessa alueelliset hintaerot ovat vahvistuneet, koska ihmiset muuttavat pienistä kaupungeista sekä syrjäseuduilta kohti kasvukeskuksia. Maakuntakeskusten hintakehitys onkin siksi myönteisempää kuin muiden kaupunkien. Helsinki, Tampere ja Turku ovat nousseet hinnoissa viiden vuoden tarkastelujaksolla vuosien 2015 ja 2019 välisenä aikana.

Muilla alueilla hinnat ovat olleet laskussa tai pysyneet paikallaan (Kuva 1). Kaupunkien sisäiset alue-erot saattavat myös olla yllättävän suuria. Keskusta-alueet ovat kuitenkin ovat pääsääntöisesti hintavimpia alueita. (Kokkonen, Korhonen & Vuorio 2019.)



Kuva 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat (Tilastokeskus 2020)

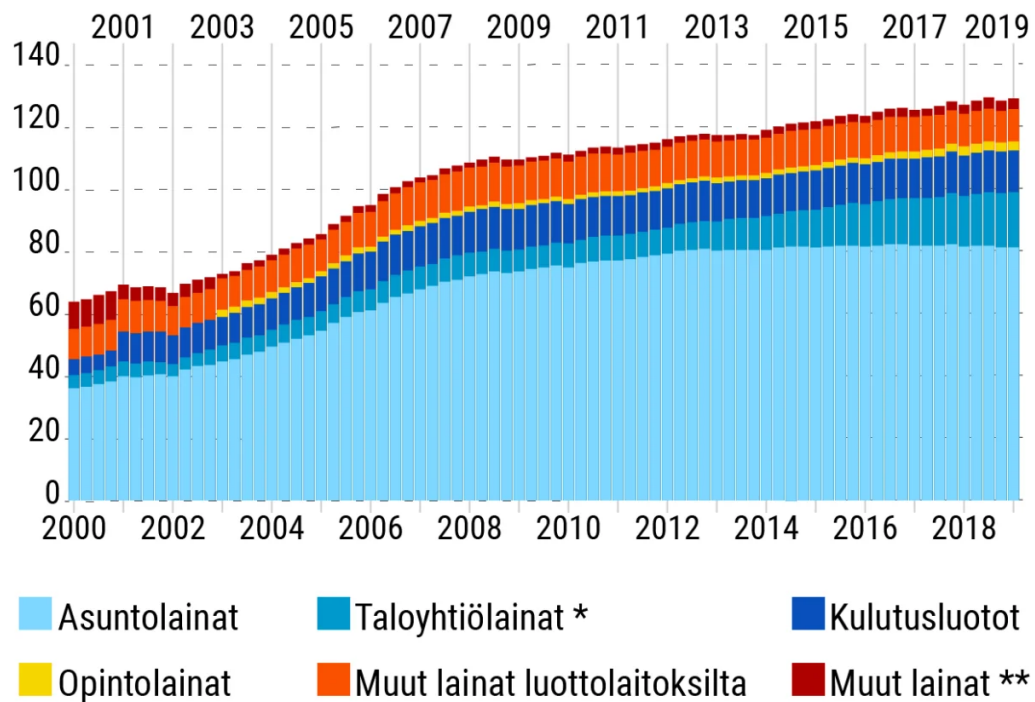
Asuntomarkkinoiden polarisoitumista kuvaa hyvin Tilastokeskuksen kaavio (Kuva 2) vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintojen keskimääräisestä kehityksestä. Pääkaupunkiseudun vanhojen kerrostalojen hinnat olivat jo valmiiksi 2015 vuoden tiedoilla yli kaksinkertaiset muuhun Suomeen verrattuna ja ero näyttää kasvavan tasaisesti (Tilastokeskus 2020). Näin ollen asunto-osakkeen ostajan on siis syytä tarkastella kohdealueen talouskehitystä ja muuttoliikettä, jolla on merkittävä vaikutus sijoituksen arvon kehitykseen tulevaisuudessa.

2.2 Asunto-osakkeen ostajan rahoitus

Pääsääntöisesti asuntoa ostava nostaa asuntolainaa rahoittaakseen sijoituksensa. Maksuvyytystä huolehtiminen on tärkeää, sillä lisäkustannuksia voi syntyä esimerkiksi viitekoron noustessa tai taloyhtiön korjausten yhteydessä. Onkin tärkeää valita oikeanlainen laina sopivimmalla lyhennystavalla ja korolla.

Asuntorahoitus ja asuntokauppa ovat ajankohtainen aihe, sillä suomalaisten kotitalouksien velkaantuminen on ollut nousujohteista 2000-luvulla (Kuva 3) ja maksuhäiriömerkinnät ovat olleet nousussa. Pääosin velka on keskittynyt asuntoihin asuntolainan ja yhtiölainan muodossa. Valtiovarainministeriö on pyrkinyt puuttumaan velkaantumiseen alkamalla kehittää uusia rajoituksia kuten esimerkiksi velkakattoja. Erityinen huolenaihe on ollut korkojen nousun vaikutus talouden vakauteen. Finanssiala ry on puolestaan varoittanut

rajoitusten vaikutuksesta asuntomarkkinoihin. (Parviala 2019.) Velan määrän noustessa suhteessa kotitalouksien tuloihin on odotettavissa, että lainojen maksuajat pitenevät.



* Tilastokeskuksen arvio

** Lainat muilta rahoitus- ja vakuutuslaitoksilta, eläkerahastoilta ja yksityiseltä sektorilta

Kuva 3. Kotitalouksien lainat suhteessa käytettävissä olevaan tuloon. Harri Vähäkankaan graafi Tilastokeskuksen ja Suomen pankin tiedoilla (Parviala 2019)

2.2.1 Pankkikulut

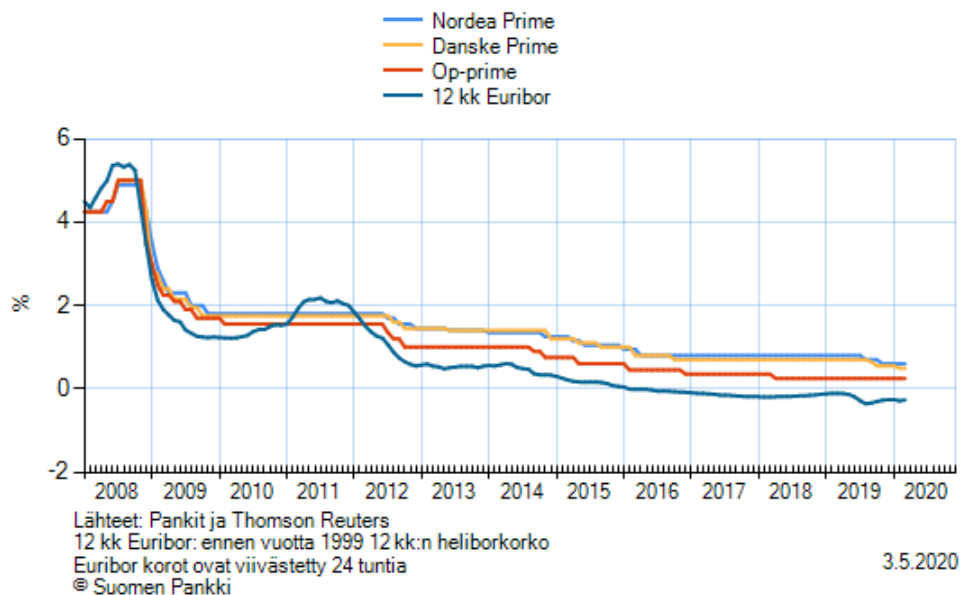
Pankit veloittavat palveluhinnastojensa mukaan korvauksia erilaisista palveluista. Veloituksia voidaan periä esimerkiksi lainan nostosta, lainaehtoien muutoksista ja lyhennyserien käsittelystä. Hinnat voivat vaihdella pankkien välillä ja siksi onkin suositeltavaa kilpailuttaa laina. Yksi keino vertailla lainan kustannuksia on käyttää todellista vuosikorkoa, johon sisältyvät korkokulujen lisäksi muut pankkikulut muutettuna prosentuaaliseen muotoon.

2.2.2 Korko

Käsitteenä korko tarkoittaa rahan hintaa eli korvausta, jonka velallinen maksaa lainaamastaan pääomasta. Maksettavaan korkoon vaikuttavat pääoman suuruus, korkokanta ja laina-aika. (Tuhkanen. 2006.9.) Yleensä asuntolaina on vaihtuvakorkoinen eli korko on sidottu ennalta valittuun viitekorkoon. Toinen vaihtoehto on kiinteäkorkoinen laina, jossa

korko on määritetty lainanantajan kanssa etukäteen tietylle ajanjaksolle. Velallisen on hyvä muistaa, että korossa saattaa tapahtua suuriakin muutoksia laina-ajan sisällä, joiden taloudellinen rasitus voi olla yllättävä. Lainanottajan olisi tästä syystä hyvä varautua korkokustannusten nousuun. (Linnainmaa & Palo, 2007, 84-85.)

Euribor eli Euro Interbank Offered Rate on euroalueen viitekorko, jota pankit käyttävät euromääräisissä lainoissa toisilleen ja se on suosittu asuntolainojen viitekorko. European Money Markets Institute (EMMI) on vastuussa euriborkorkojen hallinnoinnista. Euribor noteerataan päivittäin klo 12:00 Suomen aikaa ja laskettava maturiteetti vaihtelee viikosta 12 kuukauteen. Asuntolainojen yleisin viitekorko Suomessa on 12 kuukauden euribor, jonka pankki päivittää kerran vuodessa lainasopimuksen mukaisesti. (OP 2020)



Kuva 4. Suomen talletuspankkien viitekorkoja ja 12 kuukauden euribor. (Suomen Pankki 2020)

Prime-korko on pankkikohtainen korko, jota pankit tarjoavat vakaampana vaihtoehtona euriborille. Prime-korko on yleensä euriboria kalliimpi vaihtoehto, mutta korkomarkkinoiden heilahtelut kohdistuvat hitaammin prime-korkoon ja pankkeja onkin syytetty koron laskeamisen viivyttelystä. (Asuntolaina.org 2011.)

Marginaalikorko kuvaa pankin näkemystä lainanottajan takaisinmaksukyvyvystä. Jos takaisinmaksua pidetään epävarmana, marginaali nousee ja jos maksua pidetään varmem-

pana, on marginaalikorko puolestaan alhaisempi. Pankki määrittää marginaalikoron lainanhakijan tietojen perusteella, joihin kuuluvat esimerkiksi tulot, muut velat, omaisuus ja menot. (Sullström 2019).

2.2.3 Lyhennystavat

Annuiteettilainassa takaisinmaksusuunnitelma tehdään, niin että lyhennykset lasketaan yhtä suuriksi tietylle ajanjaksolle, jonka pituus säilyy samana. Maksujen lyhennysosuus on aluksi pieni, mutta kasvaa lyhennyserien jatkuessa. Korko taas osaltaan pienenee maksusuunnitelman edetessä. Laina-aika on tässä lyhennystavassa lukittu ja koron muuttuessa maksuerien suuruus lasketaan uudelleen. Tasalyhennyslainassa maksujen lyhennysosuudet ovat nimensä mukaisesti aina samansuuruiset. Korko-osuus pienenee sitä mukaa, kun pääomaa saadaan maksettua pois. Tämän takia lyhennyserät ovat maksusuunnitelman alussa suuremmat ja pienenevät loppua kohden. Mikäli kyseessä on kiinteä tasaerä, maksuerät ovat aina samansuuruisia ja helposti ennakoitavissa. Laina-aika taas voi muuttua huomattavastikin, joka johtaa lainankustannusten kasvuun. (Roininen 2018,132.)

2.2.4 Vakuudet

Lainalle pyydetään vakuuksia, kun velkoja haluaa lisävarmuutta lainan takaisinmaksusta. Vakuutena voidaan käyttää lainanhakijan omaisuutta tai takaajan omaisuutta. Yleensä asuntolainoissa vakuutena käytetään ostettavaa asuntoa. (Finanssivalvonta 2018a.) Tämän takia varsinkin muuttotappiokunnissa, joissa asuntojen hinnat ja samalla niiden vakuusarvot laskevat, lainan saaminen voi vaikeutua.

3 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on määritelty Asunto-osakeyhtiölaissa seuraavasti:

” Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.”

(Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 1 luku 2§)

Asunto-osakeyhtiön toimintaa rajaavat asunto-osakeyhtiölaki sekä taloyhtiön säätämä yhtiöjärjestys. Ne pitävät sisällään määritelmät osakkaiden ja asunto-osakeyhtiön vastuista, velvoitteista ja oikeuksista. Yhtiöjärjestys on asunto-osakeyhtiön oma sääntökirja, joka lain mukaan täytyy löytyä jokaiselta taloyhtiöltä. Yhtiöjärjestys päätetään ja rekisteröidään yhtiökokouksessa eli sen painotuksiin voivat osakkaat itse vaikuttaa. Yhtiöjärjestyksestä selviää muun muassa vastikkeiden määräytymisperiaate ja osakkeiden hallintaoikeudelliset yksityiskohdat. (Isännöintiliitto 2020a.)

3.1 Päätöksenteko

Asunto-osakeyhtiölaikiin on kirjattu periaate osakkaiden yhdenvertaisesta kohtelusta, joka määrää osakkeiden antavan yhtäläiset oikeudet ilman, että yhtiöjärjestyksessä olisi tästä erillistä mainintaa. Periaatteen tarkoituksena turvata vallan väärinkäytöltä ja esimerkkitilanteita, joissa sitä sovelletaan yleisesti ovat autopaikkojen jako sekä osakkaan muutostyöoikeuslupien myöntäminen. (Furuhjelm & Kempainen 2015,11-12)

3.1.1 Yhtiökokous

Asunto-osakeyhtiön hallinnon korkein päättävä elin on yhtiökokous, jossa osakkailla on äänioikeus ja keino vaikuttaa yhtiössä. Yhtiökokous luo pohjan yhtiön toiminnalle ja yleensä yhtiökokous pidetään kerran vuodessa. (Viiala & Rantanen 2015, 11)

Yhtiökokous päättää sille laissa määrätyistä asioista, mutta yhtiöjärjestyksen määräyksestä yhtiökokous voi ottaa hoitaakseen hallituksen tai isännöitsijän toimivaltaan kuuluvia asioita, joista asunto-osakeyhtiölaissa ei ole erikseen annettu määräyksiä. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä. Ylimääräisiä yhtiökokouksia on mahdollista järjestää yhtiöjärjestyksen niin määrätessä, yhtiökokouksen

tai hallituksen päätöksestä. Myös tilintarkastajan, toiminnantarkastajan tai vähintään kymmenesosan osakkeista omistavien osakkaiden pyynnöstä (Yhtiöjärjestyksellä on mahdollista määrittää osuus pienemmäksi) on järjestettävä ylimääräinen yhtiökokous. (Asunto-osakeyhtiölaki 6 luku 2-5 §)

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä asunto-osakeyhtiölain mukaan seuraavat asiat:

”1) tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus;

2) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; sekä

3) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.”
(Asunto-osakeyhtiölaki 6 luku 3 §)

Pakollisia päätettäviä asioita ovat tilinpäätöksen vahvistaminen, taseen voiton käyttö, vastuuvapauden myöntäminen hallitukselle ja isännöitsijälle, talousarvio ja yhtiövastikkeen määrä sen kuuluessa yhtiökokoukselle, hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta ja muut yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat, jotka yhtiökokouksessa on käsiteltävä. (Viiala & Rantanen. 2015, 20.)

3.1.2 Hallitus

Hallituksen nimittää yhtiökokous ja hallituksen toimikausi on varsinaisten yhtiökokousten välinen aika, ellei yhtiöjärjestys toisin määrää. Hallitukseen valitaan 3-5 jäsentä, jos yhtiöjärjestyksessä ei toisin mainita. Yleensä hallitus äänestää puheenjohtajan itselleen, mutta yhtiöjärjestys voi määrätä myös yhtiökokouksen päättämään asiasta. Puheenjohtaja on vastuussa hallituksen kokouskutsuista. Hallituksen jäsenen erotessa mahdollinen varajäsen ottaa hänen paikkansa. Jos varajäseniä ei ole valittu ja hallitus ei ole päätösvaltainen on järjestettävä ylimääräinen yhtiökokous uuden jäsenen valitsemiseksi. Päätösvaltaisuuden säilyessä voidaan odottaa seuraavaan yhtiökokoukseen asti. (Viiala & Rantanen 2015, 28-30.)

Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet sen jäsenistä on paikalla. Yhtiöjärjestys voi tosin määrätä suuremman vaaditun läsnäolijoiden määrän. Paikallaolijoiden laskenta tapahtuu käyttäen varsinaisten jäsenten lukumäärää ja siinä ei huomioida sitä, että osa jäsenistä olisi eronnut. Hallituksen päätökset tehdään poikkeuksetta enemmistäänestyksellä, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin mainita. (Furuhjelm & Kemppinen 2015, 94-98.)

Hallituksen vastuulla on taloyhtiön hallinnon, kiinteistön ylläpidon ja muiden toimintojen asianmukainen järjestäminen. Myös kirjanpidon sekä varainhoidon valvonnan järjestäminen kuuluvat hallituksen tehtäviin. Hallituksen toimivalta ei kuitenkaan ole rajatonta, sillä se tarvitsee tiettyihin päätöksiin yhtiökokouksen hyväksynnän. Poikkeuksellisesti hallitus voi kuitenkin kiireellisissä tapauksissa tehdä päätöksen itsenäisesti olettaen, että viivytyksestä on tilanteessa olennaista haittaa. Hallituksella on kuitenkin velvollisuus olla noudattamatta yhtiökokouksen päätöstä, joka on ristiriidassa ajantasaisen lainsäädännön kanssa. Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun § 2 mukaan hallituksen toimivaltaa on rajoitettu seuraavasti:

"Hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka:

- 1) yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavallisia tai laajakantoisia;
- 2) vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen; taikka
- 3) vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin."

3.1.3 Isännöitsijä

Hallituksen lisäksi taloyhtiöllä voi olla isännöitsijä yhtiökokouksen tai yhtiöjärjestyksen niin määrätessä. Isännöitsijän valitsee taloyhtiön hallitus ja ehdokas voi olla oikeustoimikelpoinen henkilö tai rekisteröity yhteisö. Mikäli isännöitsijä on yhteisö, tulee taloyhtiölle osoittaa, kuka on päävastuussa isännöinnistä. Päävastuullisen henkilön kuuluttava yhteisön johtoon tai oltava yhteisön palveluksessa. (Asunto-osakeyhtiölaki 7 luku 20-21 §)

Isännöitsijän tehtäviin kuuluvat kiinteistön ja rakennusten hoito, päivittäinen hallinto hallituksen määräyksiä noudattaen sekä vastuu kirjanpidon ja varainhoidon järjestämisestä. Lisäksi isännöitsijä on vastuussa hallituksen tiedottamisesta kaikesta olennaisesta mikä liittyy hallituksen tehtäviin. Isännöitsijä tarvitsee hallitukselta valtuutuksen sellaisiin tehtäviin, joihin hallitukselta vaaditaan yhtiökokouksen hyväksyntä. Jos päätöksen odottaminen aiheuttaisi olennaista haittaa yhtiölle, isännöitsijä voi kuitenkin aloittaa tarvittavat toimenpiteet ilmoittaen asiasta viivyttämättä hallitukselle. (Viiala & Rantanen 2015, 45.)

Isännöitsijälle on delegoitu yleensä suuri määrä vastuuta ja hän voi heikentää taloyhtiön arvoa toiminnallaan. Esimerkiksi Taloussanomien artikkeli (Kokko 2016) nosti esiin tapauksia, joissa isännöitsijä keinotteli taloyhtiön tekemään omia etujaan hyödyttäviä päätöksiä. Esimerkiksi taloyhtiö voisi valita isännöitsijän suosituksesta remonttiurakoitsijan ilman kilpailutusta. Tilaisuus vallan väärinkäyttöön aukeaa helposti, jos hallitus ei ole täysin

kartalla tehtävistään eikä omaa riittävästi tietoa kiinteistöalan kysymyksistä. Taloyhtiön hallitusta suositellaankin pyrkimään mahdollisimman läpinäkyvään toimintaan isännöitsijän kanssa ja huolehtimaan, että tehty työ on isännöintisopimuksen mukaista. (Kokko 2016.)

3.2 Vastuunjako

Taloyhtiön kunnossapitovastuusta osakkaan ja yhtiön välillä on säädetty asunto-osakeyhtiölaissa, mutta yhtiöjärjestyksen niin sanellessa voidaan kuitenkin asunto-osakeyhtiölain kunnossapitovastuumääräyksistä poiketa. Huoneiston tavanomainen kuluminen normaali-käytössä ei kuitenkaan ole osakkaan vastuulla. (Isännöintiliitto 2020b.)

3.2.1 Kunnossapitovastuu

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön vastuulla on rakenteiden ja eristeiden kunnossapito. Lisäksi yhtiön kontolle jäävät niin kutsuttujen perusjärjestelmien kunto ja toimivuus. Perusjärjestelmiin sisältyvät muun muassa vesi, sähkö, ilmanvaihto, tiedonsiirto, viemäri ja lämmitys. Yhtiön vastuulle jää myös huoneistojen vahingoittuneiden sisäosien korjaus, jos vahingon on aiheuttanut yhtiön vastuulla olevan rakenteen tai rakennuksen osan vika tai sen korjaustoimenpide. Myös osakkaan työ tai asennus, joka on rinnastettavissa yhtiön vastuulla olevaan toimenpiteeseen valvonnan ollessa mahdollista, on yhtiön kunnossapitovastuun alainen. (Kiinteistöalan kustannus Oy 2016, 9.) Tavallisesti osakkaan vastuulle puolestaan jäävät asunnon sisäosat, huoneiston laitteisto, pintamateriaali sekä kaapit ja kalusteet. Osakkaan tulee toteuttaa kunnossapitovelvollisuutensa siten, ettei se aiheuta vahinkoa yhtiön vastuulle kuuluville kiinteistön tai rakennuksen osille. (Isännöintiliitto 2020b.)

Taulukko 1. Vastuunjakotaulukko (Realia isännöinti 2018, 1)

VASTUUNJAKOTAULUKKO		REALIA ISÄNNÖINTI	
	Yhtiö	Osakas	
RAKENTEET			
Vesikatto	●		
Lattiat ja sisäkatot (ylä-, ala- ja välipohja)			
• rakenteet	●		
• pinnoitteet		●	
Ulkoseinät, väliseinät, pilarit ja paikit			
• rakenteet	●		
• sisäpuoliset pinnoitteet		●	
Parvekkeet			
• rakenteet, eristeet, perusjärjestelmät ja julkisivupinnat	●		
• sisäpinnat ja puhtaanapito		●	
PINNOITTEET			
Kuivatiilojen pinnoitteet, kuten sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, laatoitus, parketti, laminaatti ym.		●	
Märkätilojen pinnoitteet, kuten laatoitus, märkätilan maali tukikankaineen, mikrosementti, muovipinnoite		●	
OVET			
Huoneiston ulko-ovi ja 2-lehtisen parvekeoven uloin ovi	●		
Ulkko-ovien ja parvekeovien tiivisteet			
• ulomman oven tiivisteet	●		
• sisemmän oven tiivisteet		●	
Ulkko-ovien maalaus			
• ulkopinnan maalaus	●		
• sisäpinnan maalaus		●	
Huoneiston välitiet ja sisäovet		●	
Kynnykset			
• huoneiden väliset kynnykset		●	
• märkätilojen kynnykset		●	
- pinnoite		●	
- rakenne	●		
• ulko-oven kynnykset	●		

Asunto-osakeyhtiölaki ei käsittele yksityiskohtaisia vastuualueita kiinteistössä. Tämän vuoksi on otettu käyttöön erilaisia vastuunjakotaulukoita, joista yhtiökohtaisesti päätetään ja jotka avaavat kunkin osapuolen vastuut selkeästi. Alla esimerkkinä Realia isännöinnin vastuunjakotaulukon ensimmäinen sivu vuodelta 2018 (Taulukko 1). Taulukko jakaa vastuut rakenteiden, pinnotteiden, ovien ym. osalta selkeyttäen osakkaille, mitkä ovat heidän vastuullaan.

3.2.2 Vahingonkorvaus

Vahingonkorvaus on oikeussuojakeino, jota sovelletaan jonkun osapuolen toimiessa tuotantamuksellisesti eli huolimattomasti vastoin asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä samalla aiheuttaen vahinkoa. Usein määräysrikkheet saattavat olla epäselviä, jolloin selvyyttä antavat asunto-osakeyhtiölain yleiset periaatteet, joihin lukeutuvat esimerkiksi yhdenvertaisuus- ja enemmistöperiaate. (Vahtera 2017, 46)

Taloyhtiön sisäisistä toimijoista mahdollinen korvausvelvollinen voi olla osakas, taloyhtiö, johtohenkilö tai yhtiökokouksen puheenjohtaja. (Asunto-osakeyhtiölaki 24 luku) Ulkoisten

sidosryhmien korvausvelvollisuudesta sovelletaan kulloinkin asianmukaista lakia. Ulkoisista sidosryhmistä merkittävimpiä ovat isännöintitoimistot, huoltopalveluntarjoajat, urakoitsijat, tilintarkastajat, toiminnantarkastajat ja rakennuttajat. Rakentaja on esimerkiksi velvollinen korjaamaan viat rakennuksessa, joista ilmoitetaan vuositarkastuksen yhteydessä

3.2.3 Vahinkovakuutukset

Vahinkotilanteissa korvaajana voi toimia vakuutusyhtiö, jos asianmukainen sopimus on tehty vakuutusyhtiön kanssa. Vakuutusehtoja on syytä pitää silmällä, sillä ne vaihtelevat vakuutusyhtiöiden ja vakuutustuotteiden mukaan.

Kiinteistövakuutus on nimensä mukaisesti taloyhtiön keino suojautua kiinteistöön kohdistuvia vahinkoja vastaan. Kiinteistövakuutus ei tosin kata suunnittelussa, asennuksessa tai rakennuksessa tehtyjä virheitä. Taloyhtiön asukkaiden aiheuttamat tuottamukselliset vahingot eivät myöskään sisälly vakuutukseen. (Kiinteistölehti 2017a.) Asukkaan irtaimisto ja kiinteä sisustus eivät kuulu taloyhtiön vastuulle ja asukas voi hankkia kotivakuutuksen kattamaan tämän osa-alueen. Kaikki kotivakuutukset eivät kuitenkaan hyvitä vahingosta aiheutuvia asumisjärjestelykustannuksia ja eritysehtoja saattaa olla myös vuokralaisen aiheuttamien vahinkojen tapauksissa. (Salo 2016, 4.)

Lisäksi vastuu- ja oikeusturvavakuutukset ovat vaihtoehto taloyhtiölle sekä asukkaalle. Vastuuvakuutus hyvittää vakuutetun vahingonkorvausvelvoitteita ja oikeusturvavakuutus puolestaan korvaa oikeudellisia asianajokustannuksia. (Salo 2016, 5) Alla oleva taulukko 2 havainnollistaa vakuutussuhteita taloyhtiössä.

Taulukko 2. Vakuutettavat kohteet koti- ja kiinteistövakuutuksissa (Salo 2016, 6 mukaillen)

Vakuutettavat kohteet koti- ja kiinteistövakuutuksissa				
	Rakenteet	Kiinteä sisustus	Irtaimisto	Vastuu ja oikeusturva
Taloyhtiö	X	X (esim. perustasoon)		X
Vuokralainen		X	X	X
Asunto-osakkeen omistaja, joka asuu itse asunnossa		X	X	X
Asunto-osakkeen omistaja, joka vuokraa asunnon toiselle		X	X (oman irtaimistonsa)	X

Asunto-osakeyhtiön vakuutuksen myöntää vakuutusyhtiö, jos se uskoo taloyhtiön kunnossapidon olevan ajan tasalla. Yhtiön korjausvelan ollessa erityisen suuri esimerkiksi taloyhtiön on laiminlyödessä putkiremontit ja vesivaurioiden ollessa yleisiä, ei vakuutusyhtiö välttämättä suostu vakuuttamaan kohdetta. Näin yksittäisten osakkeenomistajien omaisuus jäisi vaille vakuutusturvaa. Siksi asunto-osaketta ostaessa on tärkeää arvioida taloyhtiön kunnossapidon asianmukaisuutta.

3.3 Asunto-osakeyhtiön rahoitus

Taloudellisesti tarkasteltuna asunto-osakeyhtiö ei toimi samoilla periaatteilla kuin liiketoimintaa harjoittavat yritykset. Osakkaat saavat asunto-osakeyhtiöltä asumispalveluita ja yhtiö pyrkii säilyttämään osakkaidensa sijoitusten arvon. Asunto-osakeyhtiön päätavoitteena ei ole siis voittojen maksimointi tai kasvun tavoittelu vaan omien kulujen peittäminen tuloillaan. (Heinonen 2014.)

3.3.1 Omat tulot

Tulonsa taloyhtiö saa pääsääntöisesti osakkailta vastikkeiden ja käyttökorvausten muodossa. Niin kutsutun kuukausittain maksettavan hoitovastikkeen tarkoitus on rahoittaa taloyhtiön lyhytaikaisia kuluja ja käyttökorvaukset ja muut tulot, kuten vuokratuotot, täydentävät hoitovastiketta. Pitkäaikaisia menoja ovat uudistus- ja korjaushankkeet. Edellä mainittuja voidaan rahoittaa ilman vierasta pääomaa seuraavilla keinoilla: hanketta varten ennalta kerätyillä vastikkeilla, hoitovastikesäästöillä, mahdollisilla julkisen sektorin avustuksilla, taloyhtiön omistusten myynneillä tai osakkaiden hankeosuussuorituksilla, joissa osakas maksaa taloyhtiölle oman huoneistonsa osuuden hankkeesta. (Heinonen 2014, 46-48)

Osakkailta kerätyt vastikkeet sekä laina- ja hankeosuuden voidaan joko tulouttaa tai rahastoida. Päätöksellä on verotuksellista merkitystä. Normaalista poikkeavaan investointiin rahastoidut suoritukset eivät ole tuloveron alaisia. Rahastoinnin verovapauden lisäehtona on se, että varat on käytettävä 5 vuoden kuluessa rahastoinnin aloituksesta Tulouttamisen tapauksessa kerätyt varat siirretään tuloslaskelmaan veronalaisena tulona. (Verohallinto 2017.)

3.3.2 Vieras pääoma

Tilanteessa, jossa edellä taloyhtiön omat keinot eivät riitä rahoittamaan korjaushankkeita, voidaan hankkia taloyhtiölle lainaa pankista. Yhtiölainasta päätetään aina yhtiökokous-

sessä ja sillä yleensä rahoitetaan suuria korjaushankkeita. Uusissa taloyhtiöissä yhtiölainaa on melkein aina. Lainan saanti sekä ehdot määräytyvät taloyhtiön taloudellisen tilanteen perusteella. (Realia Isännöinti 2020.) Asunto-osakeyhtiö hankkii lainaa rahoituslaitoksilta ja neuvottelee koroista, pankkikuluista ja vakuuksista. Mikäli taloyhtiön markkina-arvo laskee, voi rahoituksen saanti hankaloitua ja ehdot heikentyä. Tämä johtuu siitä, että taloyhtiön vakuusarvo on markkinahinnan laskun takia myös alentunut.

3.4 Asunto-osakeyhtiön asiakirjat

Erityisesti asunto-osakkeen ostamista harkitsevalle on hyödyllistä tutustua asunto-osakeyhtiön asiakirjoihin, joita voidaan käyttää ostopäätöksen tukena. Yleisimpiä tarkasteltavia asiakirjoja ovat isännöitsijäntodistus, taloyhtiön tilinpäätös ja yhtiöjärjestys.

3.4.1 Tilinpäätös

Taloyhtiön tilinpäätös koostuu tuloslaskelmasta, taseesta, toimintakertomuksesta ja liitetiedoista. Tilinpäätöksen laatiminen on taloyhtiölle laissa määrätty velvoite ja tilinpäätöksessä esitettyjen tietojen taloyhtiön taloudesta ja toiminnasta tulee olla riittäviä ja totuudenmukaisia. Kirjanpitoasetus määrittää tuloslaskelman ja taseen kaavat. Toimintakertomuksen ja liitetietojen sisällön osalta noudatetaan kirjanpitoasetusta, asunto-osakeyhtiölakia sekä osakeyhtiölakia. (Kiinteistölehti 2017b) Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä ei tule tulkita täysin samalla tapaa kuten liiketoimintaa harjoittavien yritysten, sillä niiden toiminta eroaa selkeästi toisistaan (Taulukko 3). Asunto-osakeyhtiö ei tavoittele voittoa, ei jaa osinkoa, sen omistajat sijoittavat ja kerryttävät pääosan sen tuloista, jollei yhtiöllä ole merkittäviä muita tulovirtoja. Esimerkiksi tappiollinen tulos ei automaattisesti tarkoita huonosti hallintoa taloyhtiötä, vaan kyse on yleensä verotuksen optimoinnista. Lisäksi jos soveltaa maksuvalmiuden tunnuslukuja tilinpäätösinformaation tarkastelussa, ei välttämättä tule huomioineeksi mahdollisia vieraan pääoman rahoituksen saannin hankaluuksia. (Heinonen 2014, 17) Rahoittajat, kuten pankit, ovat kiinnostuneita tilinpäätöstiedoista ja se tarjoaa myös käyttökelpoista tietoa asunto-osakkeen ostajalle.

Taulukko 3. Liiketoimintaa harjoittavan yrityksen ja taloyhtiön toimintaperiaatteet. (Heino-
nen 2014,17 mukaillen)

Liiketoimintaa harjoittava yritys	Taloyhtiö
Tavoitteena voiton tuottaminen	Tavoitteena omien menojen kattaminen
Osa voitoista jaetaan osinkona	Ei voittoa, ei osinkoja
Tavoittelee kasvua	Ei tavoittele kasvua
Omistajat sijoittavat pääoman, asiakkaat kerryttävät juoksevat tulot (liikevaihto)	Omistajat sekä sijoittavat pääoman että pääosin kerryttävät juoksevat tulot

Toimintakertomus antaa lukijalle tietoa kuluneesta tilikaudesta ja yleensä liitteenä löytyy talousarviovertailu, josta voidaan tarkastella kuinka tilikauden tuloille ja menoille tehty arvio vastaa toteumaa. Lisäksi kannattaa kiinnittää huomiota toimintakertomuksen vastike-rahoituslaskelmaan, joka kertoo kuinka hyvin kerätyt vastikkeet ovat riittäneet käyttötarkoi-tukseensa. (Partanen 2017.) Tämä kertoo taloyhtiön suunnitelmallisuuden tasosta.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan seuraavat tiedot on löydettävä toimintakertomuksesta:

- ” 1) tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri pe-rustein;
- 2) pääomalainoista pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko;
- 3) tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat;
- 4) tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen;
- 5) tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden;
- 6) arvio todennäköisesti tulevasta kehityksestä; sekä
- 7) hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdolli-sesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta.”

(Asunto-osakeyhtiölaki 10 luku 5§.)

Tuloslaskelmasta selviää, kuinka taloyhtiön tulos on syntynyt. Tuloslaskelmassa tuloista vähennetään menot ja näin saadaan hoitokate, joka kertoo kuinka hyvin tulot ovat riittä-neet kiinteistön hoitomenojen kattamiseen. Yleensä tilinpäätöstä laatiessa pyritään vältty-mään yhteisöveron maksamiselta ja tuloksen tasaamiseen voidaankin käyttää esimerkiksi poistoja, vanhoja tappioita ja rahastointeja. (Partanen 2017.)

3.4.2 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistus on taloyhtiön merkittävin asiakirja asuntokauppaa tehdessä. Isännöitsijäntodistus antaa tietoja yhtiön tilasta, korjauksista, remonteista ja tulevaisuuden suunnitelmista. (Karismo & Mäkinen 2019.) Dokumentin laatijana on yleensä isännöitsijä, mutta vastuu siirtyy hallituksen puheenjohtajalle, mikäli yhtiössä ei ole isännöitsijää. Isännöinti-liitto on listannut asunnonostajalle tärkeänä pitämänsä seikat isännöitsijäntodistuksesta seuraavasti:

- yhtiössä tehdyt korjaukset ja kuntoselvitykset sekä niiden ajankohdat
- meneillään olevien ja tulevien korjausten aikataulut
- tiedot kiinteistön tontin vuokrallisuudesta sekä sen mahdollisen vuokrasopimuksen pituudesta
- energiatodistus ja sen sisältö
- tiedot yhtiön lainoista ja asunto-osakkeen osuusvelkakuormasta
- tiedot osakkaan hallinnollisista oikeuksista piha-alueisiin ja autopaikoihin sekä mahdollisista autopaikan vuokratuloista
- tiedot tehdyistä remonteista
- tieto asunnon omistajasta.

(Isännöintiliitto 2020c.)

Energiatodistus kertoo rakennuksen energiatehokkuudesta ja sitä hyödynnetään vertaillessa rakennusten ominaisuuksia keskenään. Paras taso on A, seuraava B ja niin edelleen, heikoin on G. (Motiva, 2019.)

3.4.3 Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys määrittää taloyhtiön omat sääntölinjaukset ja siihen onkin syytä paneutua, koska osakkaan oikeudet, vastuut ja velvollisuudet ovat yhtiöjärjestyksen vaikutuksen alaisia. Yhtiöjärjestys määrittää muun muassa vastikeperusteet, kunnossapitovastuiden tarkennukset ja mahdolliset lunastuslausekkeet. (Hughes 2020.) Lunastuslauseke antaa taloyhtiölle tai muille osakkeille mahdollisuuden ostaa ulkopuoliselle myyty osake tietyllä aikavälillä. Pisin mahdollinen aika käyttää lunastuslauseketta on yksi kuukausi. Joissain tapauksissa osakkaat ovat lunastaneet juuri taloyhtiöön muuttaneelta asunnon alta, koska eivät ole pitäneet uudesta naapuristaan. (Takala 2020.)

4 Asunto-osakkeen ostoon liittyvät riskit

Orava ja Turunen (2013, 197-198) ovat listanneet asuntosijoittamiseen kohdistuvia riskejä seuraavasti: hintariski, korkoriski, tyhjiin kuukausien riski, vuokralaisriski, vuokratasoriski, vastikeriski, remonttiriski, pankkiriski, poliittiset riskit ja luonnonilmiöriski. Koska työ ei käsittele asunto-osakkeita vuokraustarkoituksessa, jätetään vuokratasoriski, tyhjiin kuukausien riski ja vuokralaisriski käsittelemättä. Työn käsitellessä myös asunto-osakeyhtiön kautta ostajalle muodostuvia riskejä pankkiriski on tässä työssä korvattu rahoitusriskillä.

4.1 Rahoitusriski

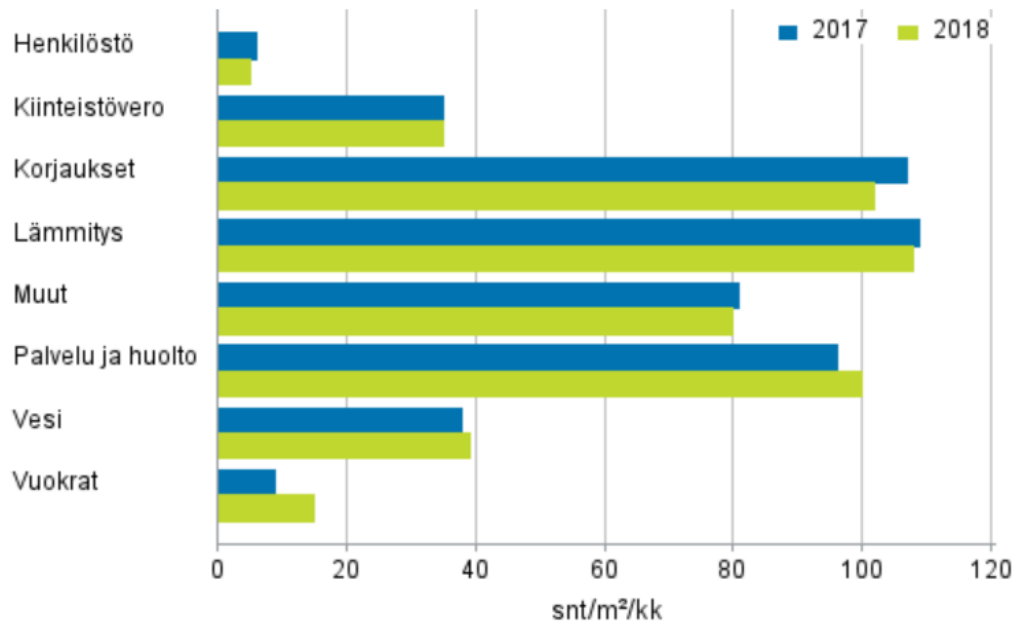
Asunto-osakkaalle rahoitusriski tarkoittaa käytännössä maksukyvyttömyyteen joutumista tai lainan saannin vaikeutumista. Omien tulojen heikentyminen tai kokonaan loppuminen voi johtaa osakkaan ikävään tilanteeseen, ellei tähän olla ennalta varauduttu. Puskurirahaston kerryttäminen etukäteen on hyvä keino suojautua tulojen laskulta muutokselta (Palmu 2018). Yhtiölainoissa sovellettava lyhennysvapaa saattaa aiheuttaa ikäviä seurauksia osakkaille, jotka eivät siihen ole kiinnittäneet huomiota. Lyhennysvapaan päätyttyä rahoitusvastikkeen nousu saattaa olla raskas lisäkulu henkilökohtaisen asuntolainan kustannusten rinnalle. Jos huonosti käy, muut osakkaat joutuvat maksamaan maksukyvyttömäksi päätyneen osakkaan osuuden kustannuksista. (Erkkilä 2019.)

Taloyhtiölainan saaminen voi takkuilla, jos yhtiön vakuusarvo on laskenut. Remonttien teettämiseen täytyy kerätä osakkailta enemmän rahaa, jos kaikkia remonttikustannuksia ei pystytä kattamaan yhtiölainalla. Pahimmissa tapauksissa osakas saattaa joutua myymään asunnon, koska henkilökohtaistakaan lainaa ei myönnetä heikon vakuustilanteen takia. Etenkin vanhoissa taloyhtiöissä remontteja on saatettu lykätä, jos osakkaat eivät ole halunneet aloittaa hintavia projekteja. Vanhoissa taloyhtiöissä alhainen vastike voikin kieliä laiminlyönneistä rakennuksen remonteissa. (Viinikka 2019.)

4.2 Vastikeriski

Vastikkeiden nousu voi olla osakkaalle rahoitushaaste. Vastikeriskiä voi minimoida kiinnittämällä huomiota asunto-osakeyhtiön omistamiin asuin- ja liikehuoneistoihin, joista yhtiö saa asuinhuoneistoja suurempaa vastiketta. Energiatehokkuudella on myös merkitystä, sillä lämmityskulut ovat taloyhtiön suurin kuluerä (keskimäärin 24% kaikista kuluista). Jos taloyhtiön energiatehokkuus on heikko, on syytä varautua suurempiin vastikemaksuihin, jos taloyhtiön energiatehokkuus on heikolla kannalla. Lisäksi taloyhtiön koolla on väliä,

koska mittakaavaedun seurauksena suuremmat taloyhtiöt ovat pääsääntöisesti aina edullisempia suhteellisilta hoitokustannuksiltaan verrattuna pienempiin taloyhtiöihin. (Orava & Turunen 2013, 207-208.) Tilastokeskuksen graafi hoitokustannusten jakautumisesta antaa paremman kuvan mitkä tekijät vaikuttavat eniten hoitovastikkeeseen. Kuvassa keskeisimmiksi kustannuksiksi nousevat lämmityksen lisäksi korjaukset sekä palvelu ja huolto (Kuva 5).



Kuva 5. Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut 2017–2018 (Tilastokeskus 2019)

4.3 Remonttiriski

Useita kymmeniä vuosia vanhoihin asunto-osakeyhtiöihin on tehtävä remontteja, jotka ovat asunto-osakkeen omistajalle hintavia. Ikkuna-, parveke-, putki- ja julkisivuremontit ovat kalleimpia menoeriä. Remonttiriskiä voi minimoida valitsemalla vain uudiskohteita, joissa on vähiten remontointitarvetta. Lisäksi on hyvä käydä läpi taloyhtiön kunnossapitoselvitys tai pidemmän aikavälin suunnitelma. Lisäksi isännöitsijän osaamista kannattaa hyödyntää, kun selvitetään taloyhtiön kuntoa ja tulevia remontteja. (Orava & Turunen 2013, 209.)

4.4 Poliittiset riskit

Poliittisten riskien ennakointi on hankalaa. Poliittisia riskejä ovat esimerkiksi lainsäädännön muutokset ja alueelliset päätökset. (Orava & Turunen 2013, 210.) Ostettavan asunnon alueen kaavoitustilanne on hyödyllistä selvittää kaupungilta, koska sillä on merkitystä asuinalueen arvoon. Esimerkiksi taloyhtiöön viereen rakennettavat rakennukset voivat pi-

lata hienon merinäköalan ja siten vaikuttaa asunnon arvoon. Kaupungin kaavat ovat julkisia ja mitään hankkeita ei valmistella tai tehdä salassa, joten ostajan on kohtuullisen helppo perehtyä kaavoituksen etenemiseen. (Hinkula 2017.)

4.5 Luonnonilmiöriski

Luonnonilmiöriski ei ole Suomessa erityisen suuri verrattuna esimerkiksi Yhdysvaltoihin, jossa rajumyrskyt ja hurrikaanit ovat vuosittainen riesa. Taloyhtiölle tuhoa aiheuttavat tulvien ja myrskyjen todennäköisyys on matala. Edellä mainittujen kaltaisia luonnonilmiöitä on hankala ennakoida. (Orava & Turunen 2013, 210.)

Ilmastonmuutos vahvistaa luonnonilmiöiden vaikutusta taloyhtiöihin. Esimerkiksi tulvat ja voimakkaat myrskyt lisääntyvät. Lauhat talvet ja lisääntyvät viistosateet lisäävät julkisivujen kulumista taloyhtiöissä. Lisäksi maaperän muuttuminen kosteammaksi nopeuttaa putkien hajoamista. (Tuovinen 2020.)

4.6 Hintariski

Asuntoon sijoittavalle hintariski voi realisoitua asuntokauppojen yhteydessä tai lainaa haikiessa. Tilanteessa, jossa lainan vakuutena olevan asunnon vakuusarvo laskee riittämättömälle tasolle ja vakuusarvon heikentyminen johtuu velallisen toimenpiteistä tai laiminlyönneistä, pankki voi pyytää vakuuksien lisäämistä tai nopeutettua lainan lyhentämistä. (Orava & Turunen 2013, 199-200.) Asunnon hinta voi laskea, vaikka se sijaitsisikin maa-kuntakeskuksessa. Tällaista kehitystä onkin havaittu esimerkiksi niiden reuna-alueilla. Merkittäviä hintaan vaikuttavia tekijöitä ovat työllisyystilanne ja peruskorjauksen tarve, joka on tyypillisesti suurempi vanhemmassa asuntokannassa. (Yle 2020.)

4.7 Korkoriski

Mitä enemmän osakkaan asunnon osto on rahoitettu velalla, sitä suurempi on korkoriskin vaikutus. Suojautua voi esimerkiksi kiinteällä korolla, korkokatolla tai hankkimalla asunnon pienemmällä vieraan pääoman suhteella. (Orava & Turunen 2013, 201-202.)

Myös yhtiölainoihin vaikuttaa korkoriski. Kun yhtiölaina on sidottu viitekorkoon, taloyhtiön rahoituskustannukset nousevat koron noustessa. Osakkaat joutuvat maksumiehiksi vastiketta maksaessaan. Suurin vaikutus korkojen nousulla on silloin, kun osakkaalla on henkilökohtainen vaihtuvakorkoinen asuntolaina, jonka kustannukset nousevat taloyhtiön vastikkeen yhtäaikaaisesti. (Finanssivalvonta 2018b.)

5 Tapaustutkimus

Tapaustutkimukseen valittiin maaliskuussa 2020 etuovi.fi-sivustolta kolme kohdetta, jotka sijaitsivat Vantaalla. Seuraavat hakukriteerit täyttäneistä myynti-ilmoituksista valittiin ensimmäiset kolme ilmoitusta:

- sijainti Vantaalla
- koko noin 75ms
- valmistumisaika yhdessä kolmesta kohteesta 1-2 vuotta sitten, toisessa vähintään 10 vuotta sitten ja kolmannessa noin 30-40 vuotta sitten.

Näillä kriteereillä kohteisiin haluttiin hajontaa iän osalta, jotta tarkastelukohteiden tilanteet yhtiölainan ja korjausvelan osalta olisivat mahdollisimman erilaiset. Kohteista hankittiin myyntiasiakirjat eli isännöitsijäntodistus, tilinpäätöstiedot ja yhtiöjärjestys. Niiden avulla tutkimuksessa havainnoidaan ostajan kohtaamia riskejä. Asiakirjoista on piilotettu taloyhtiöitä yksilöivät tiedot ja koska isännöitsijäntodistukset ovat täynnä taloyhtiökohtaisia tietoja, niitä ei näytetä käsittelyn yhteydessä. Työn liitteistä löytyvät kohteiden myyntiesitteet, joista on poistettu tunnistetiedot.

5.1 Taloyhtiö A vuodelta 1981

Taloyhtiö A on valmistunut 1981 ja asuinhuoneistojen määrä on 84, joka on suurin määrä tarkasteltavissa kohteissa. Taloyhtiöllä on isännöitsijäntodistuksen mukaan noin 215 000 euroa lainaa, josta tarkasteltava asunto-osake on maksanut oman asuntokohtaisen lainaosuutensa pois. Näin myyntikohteen vastikkeissa ei päästä tarkastelemaan rahoitusvastiketta lainkaan. Taloyhtiön yhtiöjärjestys oli tavanomainen eikä siinä ollut mitään erityisen huomion arvoista.

Kuten taseesta näkyy, taloyhtiöllä on varoja kerättynä korjauksia ja parannuksia varten (Taulukko 5) ja ajantasaisempi velkatilanne eroaa huomattavasti tilikauden päättymisajankohdasta. Kohteen yhtiövastike oli 4,75 €/m², myynti-ilmoituksen pyyntihinta 2302,63 €/m². Energiatodistuksen luokka oli F eli energiatehokkuusluokituksen toiseksi huonointa tasoa. Tämä vaikuttaa hoitovastikkeeseen, koska lämmityskulut ovat taloyhtiöiden yksi suurimmista kulueristä.

Taulukko 5. Taloyhtiö A, taseen vastattavaa-puoli

TASE	31.12.2018	31.12.2017
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	1.009.127,56	1.009.127,56
Osakeanti	70.000,00	70.000,00
Rakennusrahasto	2.353.346,65	2.353.346,65
Lainanlyhennysrahasto	671.502,09	638.492,29
Perusparannusrahasto	247.618,96	247.618,96
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	-274.138,26	-280.242,06
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	<u>-46.125,96</u>	<u>6.103,80</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4.031.331,04	4.044.447,20
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta (pitkäaikaiset)	227.278,32	260.000,11
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	227.278,32	260.000,11
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	21.645,56	22.608,72
Saadut ennakot	5.482,78	3.075,17
Ostovelat	21.283,56	18.111,18
Muut velat	3.003,00	2.362,65
Siirtovelat	781,12	1.189,01
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>52.196,02</u>	<u>47.346,73</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>279.474,34</u>	<u>307.346,84</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>4.310.805,38</u>	<u>4.351.794,04</u>

Remonttiriskin osalta huomiota herättivät ylitetty korjausbudjetti, vesivaurio ja kattovuodon korjaustyöt (Taulukko 6). Suunnitellut korjauskulut olivat ylittyneet 44000 eurolla eli lähes kaksinkertaistuneet. Budjetoimaton noin 52 000 euron kylpyhuoneurakka oli merkittävä menoerä talousarviovertailussa korjauskulujen ohella (Taulukko 7). Lisäksi taloyhtiö ei ole tehnyt putkiremonttia kunnossapitotarveselvityksen mukaan, joka yleensä tehdään noin 40 vuoden kuluttua taloyhtiön valmistumisesta. Taloyhtiön korjausvelkaa näytetään kasvattavan ainakin putkiston osalta ja putkiremontti on todennäköinen lähitulevaisuudessa tai vaihtoehtoisesti vesivauriota saattaa ilmaantua lisää. Seuraavan viiden vuoden korjaussuunnitelmassa on maininta vesi- ja viemärijärjestelmien kuntokartoituksesta. Taloyhtiöltä löytyy täysarvovakuutus, mutta sopimus vakuutusyhtiön kanssa voi tulla uudelleen neuvoteltavaksi kunnossapidon laiminlyöntien johdosta.

Taulukko 6. Talo yhtiö A, olennaiset tapahtumat tilikaudella

Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Merkittävimmät korjaukset ja hankinnat olivat

Ulkoaluerakenteiden, -varusteiden ja -kalusteiden korjaukset *	2 924,88
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	260,42
Kattorakenteiden korjaukset **	7 828,44
Ulkopuolisten lukostojen, sulkijoiden, ym. korjaukset	2 596,84
Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset (A-rapun paneelivaur.korj)	2 823,38
Sauna- ja pesulaosastojen korjaukset (puuosat, kiukaat)	9 613,00
Muiden yhteistilojen korjaukset ***	26 728,91
LVI-järjestelmien korjaukset ****	26 560,86
Erityislaitteiden ja koneiden korjaukset	525,21
Hissien, putkipostien, ym. siirtolaitteiden korjaukset	119,00
Pesukoneiden korjaukset	407,28
Jäähdytyslaitteiden korjaukset	463,63
Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelmien korjaukset	989,03

2 (15)

Tilinpäätös
31.12.2018

Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut vel.	3 306,83
Kuntotutkimukset	4 951,14

Yhteensä huoltoihin ja korjauksiin käytettiin 90 098,85 €. Talousarvio ylittyi 44 098,85 euroa budjetoituun. Lisäksi tehtiin kph urakoita, joiden osalta talousarvio ylittyi 51 807,76 euroa.

Korjausvastikkeista ei oltu tehty rahastointipäätöstä yhtiökokouksessa kuten aikaisempina vuosina. Tämän vuoksi korjausvastikkeet on tuloutettu.

*Ulkoaluerakenteiden, -varusteiden ja -kalusteiden korjauksissa on suurimpana menoeränä

porrasaukko urakka 2635 €.

**Kattorakenteiden korjauksiin sisältyy syksyllä tekemä vuodontutkimus ja kattokorjaustyö (sis. roskasihtien asennukset) 7289,59 €.

*** Muiden yhteistilojen korjauksiin sisältyy kerhohuoneen remontointi ja kalustaminen 21 900 € sekä varastokomerojen remonteja yhteensä 3850 €.

**** tekemiin IV-kanavien huolto-, puhdistus- ja korjaustöihin kului v. 2018 yht. 10 208,85 €. G64 asunnon vesivaurioon on mennyt vuoden 2018 puolella 2706,18 €. Lisäksi vuoden lopulla osa A-rapun asunnoista menetti lämmön pattereista osan rikkoutumisen vuoksi. Kyseinen osa jouduttiin toimittamaan ulkomailta. Tähän kului n. 4000 €. Tässä vaiheessa hankittiin pieni määrä varalämmittimiä vastaisuuden varalle. Loput LVI-järj. korjauksiin menneet rahat ovat normaaliin kulumiseen luokiteltavia hana-, wc-istuin jne. vuotojen korjauksia. Lisäksi taloyhtiöille tulee paljon lisälaskuja osakkaiden lattiakaivojen puhdistamisten laiminlyönneistä.

Taulukko 7. Taloyhtiö A, talousarviovertailu

TALOUSARVIOVERTAILU	Toteutunut 1.1. - 31.12.2018	Budjetti	Ero	Tot. %
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vastikkeet yhteensä	341 945,52	341 284,00	661,52	100,2
Rahastosiirrot hoito- ja erityisvastikkeista				
Vuokrat	25 710,00	26 200,00	-490,00	98,1
Käyttökorvaukset	3 075,00	2 700,00	375,00	113,9
Muut kiinteistön tuotot	1 298,42			
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	372 028,94	370 184,00	1 844,94	100,5
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT YHTEENSÄ	-10,00			
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut yhteensä	-3 680,00	-3 900,00	220,00	94,4
Hallinto yhteensä	-31 260,45	-30 300,00	-960,45	103,2
Käyttö ja huolto yhteensä	-33 385,65	-29 550,00	-3 835,65	113,0
Ulkomaaluiden hoito yhteensä	-17 159,92	-20 500,00	3 340,08	83,7
Siivous yhteensä	-21 629,83	-21 500,00	-129,83	100,6
Lämmitys	-58 687,33	-58 350,00	-337,33	100,6
Vesi ja jätevesi	-23 797,40	-27 364,00	3 566,60	87,0
Sähkö ja kaasus	-7 792,48	-9 494,00	1 701,52	82,1
Jätehuolto	-8 490,83	-7 980,00	-510,83	106,4
Vahinkovakuutukset	-8 973,90	-8 300,00	-673,90	108,1
Vuokrat (vastikkeet P-talo)	-11 540,55	-10 500,00	-1 040,55	109,9
Kiinteistövero	-26 247,67	-27 498,00	1 250,33	95,5
Korjaukset yhteensä	-90 098,85	-46 000,00	-44 098,85	195,9
Saadut korvaukset ja avustukset yhteensä (vakuutuskorv.)	5 450,54			
Aktivoinnit				
Erillinen urakka 1 (kph)	-51 807,76	0,00	-51 807,76	
Erillinen urakka 2 (liiketilän muutos, valvonta- ja suunn. palk)	-3 618,46	-8 000,00	4 381,54	45,2
Muut hoitokulut (liikast. vahinkokorv. omavastuuosuus)	-1 000,00	-1 814,00	814,00	55,1
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-393 720,54	-311 050,00	-82 670,54	126,6
HOITOKATE	-21 701,60	59 134,00	-80 835,60	-36,7
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Muista pitkävaikutteisista menoista	-24 429,28			
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-24 429,28			
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Korkotuotot	44,34			
Muut rahoitustuotot	20,00			
Pääomavastikkeet	25 191,61	25 579,88	-388,27	98,5
Lainausuussuorituksien	11 145,69			
Rahastosiirrot pääomavastikkeista	-21 864,11			
Rahastosiirrot lainausuussuorituksista	-11 145,69			
Korkokulut yhteensä	-3 328,07	0,00	-3 328,07	
Muut rahoituskulut yhteensä	-58,85	0,00	-58,85	
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	4,92	25 579,88	-25 574,96	0,0
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-				
SIIRTOJA JA VEROJA	-46 125,96	84 713,88	-130 839,84	-54,4
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-46 125,96	84 713,88	-130 839,84	-54,4

Poliittiset riskit ovat tässä taloyhtiössä vähäisiä, sillä asemakaava on valmis ja kaikki siihen merkityt rakennukset ym. ovat paikoillaan. Lainsäädännön muutoksiin on hankalampi varautua, mutta poliittisten riskien osalta tilanne ei ole hälyttävä, sillä mitään erityistä asunto-osakeyhtiöiden asemaa heikentävää asiaa ei ole valmistelussa.

Hintariskin osalta asunto-osake sijaitsee palveluiden lähellä ja julkiset liikenne yhteydet ovat myös lyhyen matkan päässä. Koska Vantaa on yksi Suomen kasvukeskuksista, asunto-osakkeen arvo säilynee siellä paremmin kuin syrjäseuduilla. Koronaviruksen aiheuttama shokki talouteen voi kuitenkin laskea kysyntää asuntomarkkinoilla työttömyyden lisääntyessä. Lisäksi riskinä on viitekorkojen nousu pitkän nollakorkokauden jälkeen, millä olisi dramaattinen vaikutus asuntokysynnän laskun kautta hintaan.

Hallinnolliset riskit liittyen remontteihin ovat suhteellisen keskeisiä tässä taloyhtiössä, sillä hallinnolla on näytön paikka korjaushankkeiden suunnittelussa, kilpailuttamisessa, valvonnassa ja rahoituksen järjestämisessä. Aiemman tilikauden perusteella budjetointi ei mennyt parhaalla mahdollisella tavalla, sillä tarkastelukaudella tehtiin suunnittelemattomia remontteja. Myös vastikkeiden riittämättömyys vastikelaskelmassa kertoo heikosta ennakoinnista (Taulukko 8). Tuloslaskelma tarjoaa mahdolliselle asunnon ostajalle kosteena menot ja tulot (Taulukko 9). Vastuuvapaus on kuitenkin myönnetty ja papereissa ei näy konflikteja hallintoon liittyen. Myyntidokumenttien perustella voisi olettaa, että taloyhtiön osakkaat eivät ole kovin innokkaasti edistäneet isoja remontteja.

Taulukko 8. Taloyhtiö A, vastikelaskelmat

VASTIKELASKELMAT		1.1. - 31.12.2018
HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	227.114,52	
Kulutusperusteiset vastikkeet	36.900,00	
Vuokrat	25.710,00	
Käyttökorvaukset	3.075,00	
Muut kiinteistön tuotot	1.298,42	
Korkotuotot	44,34	
Muut rahoitustuotot	20,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	-10,00	
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ		294.152,28
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-338.294,32	
Korkokulut	-49,42	
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	-6.503,80	
HOITOKULUT YHTEENSÄ		-344.847,54
HOITOVASTIKE YLI/ALIJÄÄMÄ		-50.695,26
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ		18.796,57
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKE YLI/ALIJÄÄMÄ		-31.898,69
KORJAUSVASTIKETUOTOT		
Korjausvastikkeet	77.931,00	
KORJAUSVASTIKETUOTOT YHTEENSÄ		77.931,00
KORJAUSVASTIKEKULUT		
Urakka 1 (kph)	51.807,76	
Urakka 2 (liiketilän muutos asuintilaksi, valvonta- ja suunnittelupalkkio)	3.618,46	
		-55.426,22
KORJAUSVASTIKE YLI/ALIJÄÄMÄ		22.504,78
EDELLISTEN TILIKAUSIEN KORJAUSVASTIKEJÄÄMÄ		130.539,70
SIIRTYVÄ KORJAUSVASTIKEJÄÄMÄ		153.044,48
LUOTTOLIMITIN KÄYTÖN LISÄYS		0,00
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, HANKE 1		-368,24
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, HANKE 1		-368,24
PÄÄOMATUOTOT, HANKE 3		
Pääomavastikkeet	3.327,50	
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	21.864,11	
Lainausuussuoritukset	0,00	
Lainausuussuoritukset (rahastoidut)	11.145,69	
PÄÄOMATUOTOT, HANKE 3 YHTEENSÄ		36.337,30
PÄÄOMAKULUT, HANKE 3		
Korkokulut	-3.327,50	
Muut rahoituskulut	-10,00	
Lainojen lyhennykset	-22.488,75	
Lainausuuslyhennykset	-11.196,20	
PÄÄOMAKULUT, HANKE 3		-37.022,45
PÄÄOMAVASTIKE YLI/ALIJÄÄMÄ, HANKE 3		-685,15
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, HANKE 3		6.664,07
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ, HANKE 3		5.978,92

Taulukko 9. Taloyhtiö A, tuloslaskelma

TULOSLASKELMA	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet	341.945,52	372.030,00
Rahastosiirrot hoito- ja erityisvastikkeista		-100.197,00
Vuokrat	25.710,00	25.960,00
Käyttökorvaukset	3.075,00	2.685,00
Muut kiinteistön tuotot	1.298,42	
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	372.028,94	300.478,00
LUOTTOTAPPIOT JA OIKAISUERÄT	-10,00	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-3.680,00	-4.220,00
Hallinto	-31.260,45	-41.833,41
Käyttö ja huolto	-33.385,65	-31.073,96
Ulkoalueiden hoito	-17.159,92	-23.474,01
Sivous	-21.629,83	-21.716,52
Lämmitys	-68.687,33	-57.205,84
Vesi ja jätevesi	-23.797,40	-26.827,41
Sähkö ja kaasut	-7.792,48	-8.872,84
Jätehuolto	-8.490,83	-7.892,64
Vahinkovakuutukset	-8.973,90	-8.381,62
Vuokrat (vastikkeet P-talo)	-11.540,55	-8.473,05
Kiinteistövero	-26.247,67	-26.440,72
Korjaukset	-90.098,85	-40.069,22
Saadut korvaukset ja avustukset	5.450,54	15.491,17
Aktivoinnit		136.855,42
Erillinen urakka 1 (kph)	-51.807,76	-116.942,10
Erillinen urakka 2 (liiketila)	-3.618,46	
Muut hoitokulut (liikastumisvah.)	-1.000,00	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	-393.720,54	-271.076,75
HOITOKATE	-21.701,60	29.401,25
POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Muista pitkävaikutteisista menoista	-24.429,28	-24.429,28
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	-24.429,28	-24.429,28
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot	44,34	12,13
Muut rahoitustuotot	20,00	40,00
Pääomavastikkeet	25.191,61	29.281,68
Lainaosuussuoritus	11.145,69	23.081,58
Rahastosiirrot pääomavastikkeista	-21.864,11	-23.647,67
Rahastosiirrot lainaosuussuorituksista	-11.145,69	-23.864,71
Korkokulut	-3.328,07	-3.760,06
Muut rahoituskulut	-58,85	-11,12
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	4,92	1.131,83
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	-46.125,96	6.103,80
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-46.125,96	6.103,80

5.2 Taloyhtiö B vuodelta 2008

Taloyhtiö B valmistui vuonna 2008, asuntojen määrä on 40 ja yhtiölainaa on noin 125 000 euroa isännöitsijäntodistuksen perusteella. Taseesta on nähtävissä, että yhtiön vieras pääoma on pieni suhteessa omaan pääomaan (Taulukko 10). Yhtiöjärjestyksestä löytynyt mitään yllättävää. Kohteen yhtiövastike oli 3,6 €/m² ja pyydetty myyntihinta 3533,33 €/m². Energiatodistuksesta selviää yhtiön luokituksen olevan C, joka on asteikolla kolmanneksi paras. Talousarviovertailussa ei ole valtavia poikkeamia (Taulukko 11) ja hoitokate oli viimeisimmältä tilikaudelta ylijäämäinen (Taulukko 12). Hallinto vaikuttaa suunnitelmalliselta ja kunnossapidollisia toimia on painotettu taloyhtiössä. Vastikkeiden osalta on pystytty rahoittamaan hyvin menot (Taulukko 13) ja tasapainoisen tilanteen valossa mahdollisen lainan nostaminenkin tulevaisuudessa vaikuttaa helpolta, joten rahoitusriski ei ole suuri yh-

tiön kohdalla. Taloyhtiön kuntoon liittyvät riskien osalta papereista ei löytynyt mitään hälyttävää. Kunnossapitotarveselvityksestä ilmeni, että taloyhtiön teknistä kuntoa on tarkkailtu aktiivisesti muun muassa katon kuntokatselmuksen ja vesilinjojen kuntotutkimuksen avulla.

Taulukko 10. Taloyhtiö B, taseen vastattavaa-puoli

V A S T A T T A V A A		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	-8000.00	-8000.00
Rakennusrahasto	-4306220.00	-4306220.00
Lainanlyhennysrahasto	-2649955.48	-2649955.48
Ed.tilikausien voitto/tappio	-18.33	-18.33
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-6964193.81	-6964193.81
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	-126950.17	-135779.69
PITKÄAIKAINEN YHTEENSÄ ***	-126950.17	-135779.69
LYHYTAIKAINEN		
Lainat rahoituslaitoksilta	-8675.00	-8520.00
Saadut ennakot	-672.50	-455.00
Ostovelat	-7011.49	-17266.01
Muut velat	-1633.60	
Siirtovelat	-95.64	-95.64
LYHYTAIKAINEN YHTEENSÄ ***	-18088.23	-26336.65
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-145038.40	-162116.34
V A S T A T T A V A A	-7109232.21	-7126310.15

Taulukko 11. Taloyhtiö B, Talousarviovertailu

-8-				
TILINPÄÄTÖS 2018				
T A L O U S A R V I O V E R T A I L U				
	Toteutunut 2018	Talousarvio 2018	Tot. %	Erotus
KIINTEISTÖN TUOTOT				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	112946.40	112946.40	100.00	.00
Kulutuserusteiset vastik	19294.00	19008.00	101.50	286.00
Erityisvastikkeet	2176.00	2128.00	102.26	48.00
Vastikkeet yht.	134416.40	134082.40	100.25	334.00
Vuokrat	5825.00	5700.00	102.19	125.00
Käyttökorvaukset	328.50			328.50
Muut kiinteistön tuotot	5.00			5.00
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	140574.90	139782.40	100.57	792.50
Luottotappiot ja oikaisue	7.20			7.20
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
Henkilöstökulut	-2940.00	-2500.00	117.60	-440.00
Hallinto	-15834.90	-16358.00	96.80	523.10
Käyttö ja huolto	-10775.54	-10549.00	102.15	-226.54
Ulkoalueiden hoito	-7980.30	-8620.00	92.58	639.70
Siivous	-8605.84	-8646.80	99.53	40.96
Lämmitys	-24065.70	-24000.00	100.27	-65.70
Vesi ja jätevesi	-12480.21	-12450.00	100.24	-30.21
Sähkö	-8684.82	-8000.00	108.56	-684.82
Jätehuolto	-3585.15	-3050.00	117.55	-535.15
Vahinkovakuutukset	-1632.65	-1770.00	92.24	137.35
Kiinteistövero	-13073.78	-13073.78	100.00	.00
Korjaukset	-20832.79	-25050.00	83.16	4217.21
./. Saadut korvaukset	2444.76			2444.76
Korjaukset yht.	-18388.03	-25050.00	73.41	6661.97
Muut hoitokulut	4984.21	-200.00	-2492.11	5184.21
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
YHT.	-123062.71	-134267.58	91.65	11204.87
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	17519.39	5514.82	317.68	12004.57

Taulukko 12. Taloyhtiö B, tuloslaskelma

	-11-	TILINPÄÄTÖS 2018
T U L O S L A S K E L M A		
	010118-311218	010117-311217
KIINTEISTÖN TUOTOT		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	112946.40	109809.00
Kulutusperusteiset vastikkeet	19294.00	18238.00
Erityisvastikkeet	2176.00	2640.00
Vastikkeet yht.	134416.40	130687.00
Vuokrat	5825.00	4490.00
Käyttökorvaukset	328.50	
Muut kiinteistön tuotot	5.00	
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	140574.90	135177.00
Luottotappiot ja oikaisuerät	7.20	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
Henkilöstökulut	-2940.00	-2190.00
Hallinto	-15834.90	-15297.86
Käyttö ja huolto	-10775.54	-11483.37
Ulkomaaluiden hoito	-7980.30	-8012.21
Siivous	-8605.84	-9300.24
Lämmitys	-24065.70	-23685.80
Vesi ja jätevesi	-12480.21	-12286.76
Sähkö	-8684.82	-7776.20
Jätehuolto	-3585.15	-2955.53
Vahinkovakuutukset	-1632.65	-1616.62
Kiinteistövero	-13073.78	-13162.66
Korjaukset	-20832.79	-20929.00
./ Saadut korvaukset	2444.76	
Korjaukset yht.	-18388.03	-20929.00
Muut hoitokulut	4984.21	-114.80
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHT.	-123062.71	-128811.05
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE	17519.39	6365.95
Poistot ja arvonalentumiset		
Koneista ja kalustosta	-26142.44	-15021.06
Poistot ja arvonalentumiset yht.***	-26142.44	-15021.06
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	10015.62	10130.76
Pääomavastikkeet yht.	10015.62	10130.76
Korkokulut	-1350.57	-1433.65
Muut rahoituskulut	-42.00	-42.00
Rah.tuotot ja -kulut yht. ***	8623.05	8655.11
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	.00	.00

Taulukko 13. Taloyhtiö B, vastikelaskelmat

31.12.2018

Hoitovastike	
Hoitovastikkeet	
Hoitovastikkeet	112 946.40
Kulutusperusteiset vastikkeet	19 294.00
Vuokrat	5 825.00
Käyttökorvaukset	328.50
Muut kiinteistön tuotot	5.00
Luottotappiot ja oikaisuerät	7.20
Laajakaistavastike	2 176.00
Hoitovastikkeet yhteensä	140 582.10
Hoitokulut	
Hoitokulut	-123 062.71
Hoitokulut yhteensä	-123 062.71
Ylijäämä/alijäämä	17 519.39
Edellisten tilikausien jäämä	32 733.09
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	50 252.48
Pääomavastikkeet	
Pääomavastiketuotot	
Pääomavastikkeet	10 015.62
Pääomavastiketuotot yhteensä	10 015.62
Pääomavastikekulut	
Korkokulut	-1 350.57
Muut rahoituskulut	-42.00
Lainanlyhennykset	-8 674.52
Edell.tilik.korko-oikaisu	-38.08
Pääomavastikekulut yhteensä	-10 105.17
Ylijäämä/alijäämä	-89.55
Edellisten tilikausien jäämä	1 032.46
Siirtyvä ylijäämä/alijäämä	942.91

5.3 Taloyhtiö C vuodelta 2019

Taloyhtiö on otettu käyttöön vuonna 2019, asuntoja on 35 ja yhtiölainaa noin 4,85 miljoonaa euroa isännöitsijäntodistuksen mukaan. Lainasumma on selvästi suurempi kuin iäkäämmässä taloyhtiössä A. Tämän kohteen yhtiövastike oli 3,9€/m² ja hintapyyntö 5342,86€/m². Tämän taloyhtiön tilinpäätös sisälsi poikkeuksellisesti vain taseen ja talousarvion, koska rakennusliike luovutti hallinnon uusille osakkaille, jonka jälkeen alkoi ensimmäinen virallinen tilikausi. Energiatehokkuus oli luokkaa C ja yhtiöjärjestyksessä ei ollut mitään normaalista poikkeavaa.

Dokumenttien puute tekee riskien arvioinnista hankalampaa, mutta uusissa asunnoissa rakentaja vastaa mahdollisista rakennusvirheistään 10 vuoden ajan. Hallituksen ja isännöinnin täytyy olla valveilla varsinkin vuositarkastuksen suhteen, sillä huomattavissa olevat virheet tulee reklamoida viivytyksettä. Jos vuositarkastuksen yhteydessä ilmenneitä virheitä ei huomata tai reklamoida, rakentaja voi vapautua korjausvastuusta ilmoittamatta jääneiden virheiden osalta. Muutoin uuden asunto-osakeyhtiön kunnossapito on yksikeräistä, sillä suurempia korjauksia tai remontteja ei uudessa talossa yleensä tarvita. Tämänkään yhtiön talousarvio ei ole poikkeus korjausten osalta (Taulukko 14).

Vakuutusturvan avulla voidaan suojautua yllättäviltä vahinkoriskeiltä, jotka voivat johtua luonnonilmiöistä tai muista ulkoisista tekijöistä. Koska taloyhtiö on uusi, rakentaja on jo kartoittanut mahdolliset poliittiset riskit, kaavamutokset jne. Asunto-osakeyhtiön ostajan kannattaa toki tehdä samoin. Taloyhtiö C on tyypillinen esimerkki juuri valmistuneesta asunto-osakeyhtiöstä, jossa taseen vastattavaa-puolen vieras pääoma oli suuri suhteessa omaan pääomaan (Taulukko 15). Aiemmissa taloyhtiössä A ja B omaa pääomaa oli moninkertainen verrattuna vieraaseen pääomaan. Rahoitusriski ja korkoriski olivat korkeita tässä taloyhtiössä, koska velan määrä oli suuri. Asuntojen määrä taloyhtiössä C oli pienempi kuin muissa vertailtavissa kohteissa, mikä tarkoittaa suurempaa maksutaakkaa asuntoa kohden. Korkojen nousu voi nopeasti vaikuttaa yhtiön rahoituskuluihin ja sitä kautta nostaa osakkaiden rahoitusvastikkeitä. Ulkoiset tekijät, jotka vaikuttavat talouteen, voivat vaikuttaa suoraan osakkaiden maksukykyyn ja vastiketulo voi häiriintyä. Maksamattomat vastikkeet työllistävät hallintoa ja saattavat ainakin alkuvaiheessa jäädä muiden osakkaiden maksettavaksi.

Taulukko 14. Taloyhtiö C, talousarvio

TALOUSARVIO 2019									
KIINTEISTÖN TUOTOT									
VASTIKKEET									
		m2		kk	€/osake				
3000	Hoitovastike	1596	x	5	x	3,90 €	31 122 €		
3000	Hoitovastike	1596	x	6	x	3,90 €	37 346 €	68 468 €	
		osake		kk	€/osake				
3005	Vastike autopaikka	14	x	5	x	30,00 €	2 100 €		
3005	Vastike autopaikka	14	x	6	x	15,00 €	1 260 €	3 360 €	
		kpl		kk	€/kk				
	Vuokrapaikka	1	x	0	x	100,00 €	0 €		
	Vuokrapaikka	1	x	6	x	100,00 €	600 €		
		hlö		kk	€/hlö/kk				
3030	Vesimaksu	20	x	5	x	22,00	2 200 €		
	Vesimaksu	45	x	6	x	22,00	5 940 €	8 140 €	
TUOTOT YHTEENSÄ								79 968 €	
KIINTEISTÖN HOITOKULUT									
HENKILÖSTÖKULUT									
5060	Hallituksen kokouspalkkiot						-1 000 €	-1 000 €	
HALLINTO									
5310	Isännöinnin erillisveloitukset						-500 €		
5330	Maksut isännöintiyritykselle						-5 995 €		
5331	Isännöinnin kokouspalkkiot						-800 €		
5350	Maksut tilintarkastus toimistolle						-1 000 €		
5371	Kokouskulut						-250 €		
5385	Tsto.tarv., monisteet, posti yms.						-1 500 €		
5389	Muut hallintokulut						-500 €	-10 545 €	
KÄYTTÖ JA HUOLTO									
5430	Kiinteistönhuoltomaksut						-5 390 €		
5439	Muut maksut kiinteistön hoitoyritykselle						-500 €		
5440	Laitahuoltomaksut (hissi, one)						-4 000 €		
5449	Muut käytön ja huollon maksut (esim netti ja TV)						-3 000 €		
5450	Käyttö- ja huoltotarvikkeet						-500 €	-13 390 €	
ULKOALUEIDEN HOITOPALVELUT									
5530	Ulkalueiden hoito						-3 000 €		
	Autohallin kulut						-3 000 €	-6 000 €	
SIIVOUSPALVELUT									
5630	Siivouspalvelumaksut						-4 290 €		
5650	Siivousaineet						-300 €		
	Vuokramatot						-2 700 €	-7 290 €	
		MWh		€/MWh		Perusm.			
5700	LÄMMITYS	120		55,00	+	5 170 €	-11 770 €	-11 770 €	
		€/m3							
5800	VESI JA JÄTEVESI	2 200		3,30	+	1 600 €	-8 860 €	-8 860 €	
		kWh		€/kWh					
5900	SÄHKÖ	30 000		0,13			-3 900 €	-3 900 €	
6000	JÄTEHUOLTO						-2 400 €	-2 400 €	
VAHINKOVAKUUTUKSET									
6110	Kiinteistövakuutus						-850 €		
6180	Muut vakuutukset						-300 €	-1 150 €	
6300	KIINTEISTÖVERO						-10 000 €	-10 000 €	
KORJAUKSET									
6430	Kiinteistökorjaukset						-500 €		
6462	Ikkunoiden ja ovien korjaus						0 €		
6464	Kattorakenteiden korjaus						0 €		
6475	Sisäpuolisten lukostojen korjaus						0 €		
6530	LVI-järjestelmien korjaus						-500 €		
6550	Sähköjärjestelmien korjaus						-500 €		
6575	Valvonta-/tarkastuspalkkiot						-1 000 €	-2 500 €	
HOITOKULUT YHTEENSÄ								-78 805 €	
HOITOKATE-ENNUSTE								1 163 €	
Kumulatiivinen hoitovastikekertymä								0 €	
								0 €	
KUMULATIIVINEN HOITOKATE-ENNUSTE								1 163 €	

Taulukko 15. Taloyhtiö C, Tase

TASE	30.1.2019	31.12.2018
Vastaavaa		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	1 046 384,16	1 046 384,16
Liittymismaksut	65 648,95	0,00
Rakennukset ja rakennelmat	7 760 792,89	0,00
Koneet ja kalusto	254 758,00	0,00
Muut aineelliset hyödykkeet	10 416,00	0,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	0,00	7 098 000,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	9 138 000,00	8 144 384,16
Pysyvät vastaavat yhteensä	9 138 000,00	8 144 384,16
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Maksamattomat osakkeet/osuudet	0,00	2 117 581,69
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	0,00	2 117 581,69
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	0,00	2 117 581,69
Vastaavaa yhteensä	9 138 000,00	10 261 965,85
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Rakennusrahasto	2 117 581,69	2 117 581,69
Arvonkorotusrahasto	817 318,31	817 318,31
Oma pääoma yhteensä	2 937 400,00	2 937 400,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	6 200 600,00	5 982 000,00
Pitkäaikaiset velat yhteensä	6 200 600,00	5 982 000,00
Lyhytaikainen		
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	1 342 565,85
Lyhytaikaiset velat yhteensä	0,00	1 342 565,85
Vieras pääoma yhteensä	6 200 600,00	7 324 565,85
Vastattavaa yhteensä	9 138 000,00	10 261 965,85

5.4 Tulokset

Tapauksista taloyhtiö B oli vähäriskisin. Myyntiasiakirjoja tarkasteltaessa yhtiöstä välittyi suunnitelmallinen kuva, koska suuria poikkeamia ei ollut talousarviovertailussa ja vastikkeiden tuotoilla sai maksettua hoitokulut. Kevyttä julkisivuremonttia oli suunniteltu seuraavalle viidelle vuodelle, mutta yhtiön elinkaaren vaihe huomioiden suurempia korjauksia ei todennäköisesti ole näköpiirissä pitkään aikaan. Tapaustutkimuksessa taloyhtiö A sisälsi paljon taloyhtiön kuntoon liittyviä riskejä. Taloyhtiössä A oli tapahtunut yllättäviä vesivahinkoja ja vaikutti siltä, että korjausvelkaa oli kerrytetty melkoinen määrä ja suuria korjauskustannuksia on odotettavissa osakkeen ostajalle. Taloyhtiössä C suurimmat riskit olivat rahoitusriski ja korkoriski, sillä taloyhtiössä oli kohtalaisen vähän asuinhuoneistoja ja lainamäärä oli suuri. Riskiä lisää tällä hetkellä heikkenevä taloustilanne. Riskiarvio kustakin tapauksesta oli melko yllätyksetön.

6 Pohdinta

Työn tavoitteena oli tapaustutkimuksen avulla saada kuva kohteiden suurimmista riskeistä ja selvittää yleisimpiä asunto-osakkeen riskejä oman asunnon ostajalle. Kolmen asunto-osakeyhtiön tarkastelussa ilmeni melko odotetusti tyypillisimpiä riskejä, joita teorian perusteella voisi tietyn ikäisiltä taloyhtiöiltä odottaa. Uusimman taloyhtiön eli taloyhtiön C rakentaja on yhä vastuussa rakennusvirheistä eikä suuria korjauksia tai remontteja pitäisi ilmaantua aikoihin. Vähäisten korjausten vastapainona on suuri yhtiölaina. Lähtään keskimäiselle taloyhtiölle B oli kertynyt jo korjausvelkaa ja yhtiölainan määrä oli jo pienentynyt. Taloyhtiön B tilanne olisi voinut olla toinen, jos kunnossapitotöitä olisi laiminlyöty, mutta myyntiasiakirjojen perusteella yhtiö vaikutti sijoitukselta, jossa lisäkustannukset eivät pääsisi yllättämään. Taloyhtiö A, joka oli vanhin kolmesta, sisälsi odotetusti eniten asunto-osakeyhtiön kuntoon liittyviä riskejä. Tilanne olisi voinut olla toinen, jos korjaustoimenpiteissä oltaisiin oltu aktiivisempia ja putkiremontti olisi jo hoidettu.

Matala myyntihinta neliöltä indikoi usein piilevää korjaustarvetta ja uusimmassa kohteessa hinta olikin yli kaksinkertainen verrattuna vanhimpaan kohteeseen tällä mittarilla. Yhtiövastike per neliö ei ollut paras mahdollinen työväline tässä tapauksessa, sillä kaikkien kohteiden osalta oli maksettu yhtiövelkaosuus, joten rahoitusvastiketta ei huomioitu neliökohtaisesti jyvitetystä vastikkeesta lainkaan. .

Tietoperustan osalta pyrittiin saamaan mahdollisimman tuoreita lähteitä ja suurin osa lähteistä oli sähköisiä johtuen koronatilanteen aiheuttamasta kirjastojen sulkemisesta. Lähteiden laaja kirjo Finlexista erilaisiin asunto-osakeyhtiöitä koskeviin julkaisuihin toi tukea tapaustutkimuksen teoriaosioon. Kun käytettiin isännöintiliiton, Realian jne. aineistoja, niitä pyrittiin peilaamaan muuhun aineistoon, jotta tulokinnat eivät olisi yksipuolisia. Tilastokeskuksen graafit ja julkaisut tästäkin aiheesta osoittautuivat erityisen kattaviksi. Asunto-osakkeen ostajan kannattaakin tutustua Tilastokeskuksen asuntomarkkinakatsauksiin.

Tutkimus kuvasi kolmen taloyhtiön riskejä, mutta uusin yhtiöistä ei pystynyt tarjoamaan yhtä paljon dokumentteja kuin muut, joten sen osalta tarkastelu jäi hieman vähemmälle. Vasta valmistuneella asunto-osakeyhtiöllä C yhtiöllä ei ollut vielä toimintakertomusta eikä tuloslaskelmaa. Tapaustutkimusmenetelmä oli sopiva työn tarkoitusta varten, mutta suuremmalla määrällä kohteita olisi todennäköisesti saanut laajemman kirjon riskejä käsiteltäväksi. Myös kohteiden sijaintialueen laajentamisella olisi voitu saada enemmän erilaisia riskejä tutkittavaksi. Tuloksensa syntyi suuntaa antava riskiarvio, mutta myyntiasiakirjojen tarkastelun lisäksi ostajan on hyvä ottaa selvää muistakin asioista. Esimerkiksi soitto isän-

nöitsijälle voi antaa taustatietoja, joita ei dokumenteista löydy. Myyntiasiakirjat ovat edellisen tilikauden tilanteesta, joten isännöitsijän haastattelulla voi saada lisätietoa kuluvan tilikauden tilanteesta.

Yksinkertainen osto-opas asunto-osakkeen hankintaa harkitsevalle olisi hyvä tarjota jokaiselle osto- ja myynti-oppaalle verkkoversiona. Valmiita oppaita on kirjamuodossa ja lyhyitä vinkki- ja ohjeita ostajille löytyy verkosta. Vaihtoehtoisten ostokohteiden riskikartoitukseen yksittäinen ostaja usein kaipaa silti vinkkejä, vaikka valittavan moni asunnon ostaja tekee ostopäätöksensä yhä tunnepohjalta ja kiinteistövälittäjät ja myyjät osaavat hyödyntää tätä asuntoa markkinoidessaan. Työssä käytetyn tapaustutkimuksen avulla ostopäätöksen riskejä olisi helppo avata asunnon ostajille. Työn kirjoittaja on ollut pankin neuvontatehtävissä ja työssä käytetty tapaustutkimus ja muutamien esimerkkikohteiden vertailu olisi avannut asiakkaille selkeästi eri-ikäisten ja kuntoisten kohteiden riskejä paremmin kuin erilaiset lyhyet muistilistat asunnon ostajalle. Toivon mukaan riskejä havainnollistettaisiin ostajille tarjottavissa erilaisissa ohjeistuksissa nykyistä laajemmin hyödyntäen mm. esimerkkitapauksia.

Lähteet

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Luettavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599#O3L7P2>. Luettu: 15.5.2020.

Viiala, H. & Rantanen, R. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Helsinki.

Roininen, P. 2018. Asunto - elämäsi tärkein sijoitus. Alma Talent. Helsinki.

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. Kiinteistöalan kustannus Oy. Helsinki.

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Talentum Media Oy. Helsinki.

Tuhkanen, J. 2006. Korkokäsikirja sijoittajille ja lainanottajille. Edita Publishing Oy. Helsinki.

Isännöintiliitto 2020a. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. Luettavissa: <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/asunto-osakeyhtiölaki-ja-yhtiojarjestys/>. Luettu: 13.2.2020.

Isännöintiliitto 2020b. Taloyhtiön kunnossapitovastuu. Luettavissa: <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/taloyhtion-kunnossapitovastuu/>. Luettu: 1.3.2020.

Furuhjelm, M. & Kemppinen, A. 2015. Päätöksenteko taloyhtiössä. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Helsinki.

Kiinteistöalankustannus Oy 2016. Talo yhtiön vastuunjakotaulukko osakkaalle ja asukkaalle 2016. Kiinteistöalan kustannus Oy. Helsinki.

Parviala, A. 2019. Suomalaiset ovat velkaantuneet sellaista tahtia, että nyt on pakko tehdä jotain: työryhmä ehdottaa 170 000 euron velkakattoja keskituloiselle. Luettavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-10998419>. Luettu: 26.4.2020.

Tilastokeskus 2016. Kotitalouksien varallisuus 2016. Luettavissa: https://www.stat.fi/til/vtutk/2016/vtutk_2016_2018-06-05_fi.pdf. Luettu 26.4.2020.

Kokkonen, P. Korhonen, M. & Vuorio, E. Luettavissa: <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2019/asuntojen-hintakehityksessa-suuria-eroja-kaupunkien-sisalla/?listing=simple>.
Luettu: 26.4.2020.

Kokko, O. 2016. Vetkuttelua, kaveriurakoita tai jopa kavalluksia – keuhko isännöitsijä tulee kalliiksi. Luettavissa: <https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000001951406.html>.
Luettu: 27.4.2020.

Ojasalo, K. Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2014. Kehittämistyön menetelmät. Sanoma Pro Oy. Helsinki.

Realia Isännöinti. 2018. Vastuunjakotaulukko. Luettavissa: https://www.realiaisanointi.fi/sites/hosting/files/inline/vastuunjakotaulukko_2018.pdf. Luettu: 8.5.2020.

Vahtera, V. 2017. Vahingonkorvaus asunto-osaakeyhtiössä. Kauppakamari. Helsinki.

Kiinteistölehti. 2017a. Vakuutukset taloyhtiössä. Luettavissa: <https://www.kiinteisto-lehti.fi/vakuutukset-taloyhtiossa/#>. Luettu: 11.5.2020.

Salo, H. 2016. Vuokralaisen, osakkaan ja taloyhtiön vakuutukset. Luettavissa: <https://www.fine.fi/media/julkaisut-2016/vuokralaisen-osakkaan-ja-taloyhtion-vakuutukset-2016.pdf>. Luettu: 11.5.2020.

Heinonen, M. 2014. Taloyhtiön talous-Osakkaan opas. Kiinteistöalan kustannus Oy. Helsinki.

PTT. 2020. Asuntomarkkinoiden polarisaatio jatkuu 2020-luvulla – hintojen kasvu keskittyy maantieteellisesti hyvin pienelle alueelle. Luettavissa: <https://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/uutiset/asuntomarkkinat-2020-erikoisteema-asuntomarkkinoiden-polarisaatio-jatkuu-2020-luvulla.html>. Luettu: 14.5.2020.

Tilastokeskus. 2020. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat Luettavissa: https://www.stat.fi/til/ashi/2020/03/ashi_2020_03_2020-05-05_kuv_001_fi.html. Luettu: 14.5.2020.

Sullström, H. 2019. Näin kilpailutat asuntolainan – älä tuijota pelkkää marginaalia. Luettavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-10940648>. Luettu: 14.5.2020.

Finanssivalvonta. 2018a. Takaus ja panttaus. Luettavissa: <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/takaus-ja-panttaus/>. Luettu: 15.5.2020.

Karismo, A. & Mäkinen, M. 2019. Isännöitsijäntodistus on asunnonostajan henkivakuutus. Luettavissa: <https://www.kotitalolehti.fi/isannoitsijantodistus-kuin-asunnonostajan-henkivakuutus/>. Luettu: 15.5.2020.

Isännöintiliitto. 2020c. Isännöitsijän-todistus. Luettavissa: <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/isannoitsijantodistus/>. Luettu: 15.5.2020.

Hughes, S. 2020. Yhtiöjärjestyksellä on väliä. Luettavissa: <https://vuokranantajat.fi/lehdet/yhtiojarjestyksella-on-valia/#43c052fe>. Luettu: 15.5.2020.

Takala, S. 2020. Lunastuslauseke voi kaataa asunnon oston – ”Jos tulee epämieluisa naapuri, asunnon voi lunastaa pois”. Luettavissa: <https://www.hs.fi/koti/art-2000006399293.html>. Luettu: 15.5.2020.

Kiinteistölehti. 2017b. Kirjanpito. Luettavissa: <https://www.kiinteistolehti.fi/kirjanpito/>. Luettu: 15.5.2020.

Partanen, P. 2017. Osaatko lukea taloyhtiön tilinpäätöstä? Tiedä, mihin rahasi menevät!. Luettavissa: <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2017/04/11/osaatko-lukea-taloyhtion-tilinpaatosta-tieda-mihin-rahasi-menevat>. Luettu: 15.5.2020.

Tilastokeskus. 2019. Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut 2017 – 2018. Luettavissa: https://www.stat.fi/til/asyta/2018/asyta_2018_2019-06-13_tie_001_fi.html. Luettu: 15.5.2020.

OP. 2020. Euribor on yleisin viitekorko. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat/euribor>. Luettu: 15.5.2020.

Verohallinto. 2017. Asunto-osakeyhtiön rahastoimien varojen tuloverotus. Luettavissa: https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/ilmoittaminen-ja-maksaminen/veroilmoitus/osakeyhtio-ja-osuuskunta/veroilmoituksen_antaminen__asuntoyhteiso/Asunto-osakeyhti%C3%B6n-rahastoimien-varojen-tuloverotus/. Luettu: 15.5.2020.

Suomen Pankki.2020. Suomen talletuspankkien viitekorkoja ja 12 kuukauden euribor. Luettavissa: https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/viitekorot_chrt_fi/. Luettu: 17.5.2020.

Kuluttajaliitto. 2020. Luettavissa: <https://www.kuluttajaliitto.fi/tietopankki/oman-talouden-hallinta/lainat-ja-luotot/asuntolaina/>. Luettu: 17.5.2020.

Asuntolaina.org.2011. Prime-korko. Luettavissa: <https://www.asuntolaina.org/prime-korko/>. Luettu: 17.5.2020.

Realia Isännöinti. 2020. Taloyhtiön laina – tiesitkö nämä asiat yhtiölainoista?. Luettavissa: <https://www.realiaisannointi.fi/ajankohtaista/taloyhtion-laina-tiesitko-nama-asiat-yhtiolainoista>. Luettu: 18.5.2020.

Motiva. 2019. Näin luet energiatodistusta. Luettavissa: www.motiva.fi/ratkaisut/energiatodistusneuvonta/mika_on_energiatodistus/nain_luet_energiatodistusta . Luettu: 20.5.2020.

Palmu, M. 2018. Asuntovelan riskit. Luettavissa: <https://www.inderes.fi/fi/asuntovelan-riskit>. Luettu: 20.5.2020.

Viinikka, P. 2019. Pankit ovat kiristäneet taloyhtiöiden lainahanoja – isonkin remonttilainan voi joutua ottamaan omiin nimiin, jos talon vakuusarvo ei riitä. Luettavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-11073776>. Luettu: 20.5.2020.

Erkkilä, J. 2019. Taloyhtiölaina on riski taloyhtiön osakkaille – näin taloyhtiö voi varautua ongelmiin. Luettavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2019/12/taloyhtiolaina-riski/>. Luettu: 23.5.2020.

Hinkula, E. 2017. Tähtäimessä asuntokaupat? Tutustu ensin alueen kaavasuunnitelmiin, jotta välttyt ikäviltä yllätyksiltä. Luettavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-9889731>. Luettu: 23.5.2020.

Tuovinen, M. 2020. Ilmastonmuutos ei anna armoa taloyhtiöille, mutta varautua voi. Luettavissa: <https://www.kotitalolehti.fi/ilmastonmuutos-vaikuttaa-asumiseen-nain-taloyhtiöissa-kannattaa-varautua/>. Luettu: 23.5.2020.

Yle. 2020. Asuntojen hinnat kääntyneet laskuun myös maakuntakeskuksissa – omakotitaloissa pudotus erityisen jyrkkää. Luettavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-11181663>. Luettu: 24.5.2020.

Finanssivalvonta. 2018b. Taloyhtiölainojen riskit. Luettavissa: <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/taloyhtiölainojen-riskit/>. Luettu: 24.5.2020.

Liitteet

Liite 1. Taloyhtiön A myyntiesite

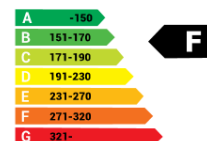
Asunto-osakeyhtiön A myyntiesite
(tunnistetiedot poistettu)

Ihastuttavan kaunis vaaleasävyinen koti. Kylpyhuone remontoitu moderniksi 2019 taloyhtiön toimesta. Ihanan avara olohuone josta käynti lasitetulle länsiparvekkeelle. Keittiössä runsaasti säilytystilaa kaapistoissa, ruokailu ryhmä mahtuu hyvin. Kodissa tilavat makuuhuoneet joista toisessa kiinteä kaapisto. Hyvin suunniteltu ja toteutettu vaatehuone. Eteisessä peiliovellinen kaapisto. Varaa aika omalle yksityisnäytölle, julkisia näyttöjä ei pidetä toistaiseksi. Tervetuloa ihastumaan.

Velaton myyntihinta 175 000 €

Perustiedot

Kaupan kohde	Myytävä asunto, asunto-osake	Tarkastukset	Kosteusmittaus (15.11.2019), Tarkastusraportti vesivahinko hsto:t G 64, 66 ja 68 / pyydä raportti
Huoneet	3		
Kerros	2		Kosteusmittaus (19.2.2019), Märkätilojen valvontapöytäkirja, yhteenveto tehdyistä tarkastuksista hsto G 66 / pyydä raportti
Yleiskunto	Hyvä		
Asuintilojen pinta-ala	76 m ²		Kuntoarvio (1.11.2018), Vesikaton kuntotarkastusraportti/pyydä raportti
Asuintilojen kuvaus	Olohuone, keittiö, 2 makuuhuonetta, vaatehuone, kylpyhuone		Kuntoarvio (11.10.2016), Salaojen kuntotutkimus / pyydä raportti
Muiden tilojen kuvaus	Lasitettu parveke, verkkokellari ja kylmäsäilytystila		Asbestikartoitus (29.8.2016), Asbesti- ja haitta-ainekartoitus / pyydä raportti
Pinta-alan kuvaus	Yhtiöjärjestyksen mukaan 3h+k		
Tarkistusmitattu	Ei		Kuntoarvio (21.10.2015), Märkätilakartoitus , pyydä lausunto kylpyhuonetarkastuksesta
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestys		Kuntoarvio (6.10.2015), GHI-talon viemärikuvaus / pyydä kiinteistöjen viemäreiden TV-kuvauslomake
Pinta-alatieto perustuu yhtiöjärjestykseen. Tämän ikäisissä yhtiöissä pinta-alaa ei ole mitattu nykyisin käytettävän huoneistoalan mittaumenetelmän mukaisesti. Tämän vuoksi ilmoitettu pinta-ala saattaa poiketa merkittävästikin tämän hetken mittaumenetelmien mukaisesta todellisesta huoneistoalasta ja asuinpinta-alasta.			Kosteusmittaus (19.8.2015), Märkätilan tarkastus hsto G 66 / pyydä raportti
Osakenumerot	7731-7864		Kuntoarvio (5.3.2011), Kuntoarvio / Jonsto Insinööri-toimisto, pyydä raportti
Vapautumispäivä	2-kk kaupasta tai sopimuksen mukaan		Asbestikartoitus on tehty ja raportin saa välittäjältä.
Lisätiedot	Hallituksella valtuutus periä enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike taloudellisen tilanteen niin vaatiessa tai jättää perimättä taloudellisen tilanteen niin salliessa, valtuutus voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.	Asbestikartoitus	
Pysäköinti	Autohalli	Palvelut	Koulu 0,8 km Ostoskeskus 0,8 km Päiväkotikoti 0,3 km
Säilytystilat	Kellarikomero, Komero/komeroita, Vaatehuone, Kaapisto	Liikenneyhteydet	Bussi 0,2 km, Juna 0,8 km
Teleliikenneyhteydet	Internet, Kaapelilaaajakaista	Energiatodistuksen luokka	F, 2013
Lattian pintamateriaalit	Laminaatti		
Seinien pintamateriaalit	Maali, Tapetti		
Kylpyhuoneen pintamateriaalit	Laatta		
Keittiön varustus	Astianpesukone, Liesituuletin, Kaapisto, Jääkaappipakastin, Keraaminen liesi		
Kylpyhuoneen varustus	Peilikaappi, WC-istuin, Suihkuseinä, Allas, Kaapisto, Käsisuihku, Tilaa pesukoneelle, Pesukoneliitäntä, Suihku		



Hinta ja maksut

Velaton myyntihinta	175 000 €
Myyntihinta	175 000 €
Vesi	20 € / kuukausi / henkilö
Korjausvastike	95 € / kuukausi
Hoitovastike	266 € / kuukausi

Remontit

Korjaussuunnitelma	2019 (Tulossa), 2.4.2019 hallituksen kunnossapitotarveselvitys 2019-2023: kiinteistön kuntoarvion päivitys, kph:den korjaukset 10-15 kpl/vuosi + mahd. uusitakart. tavitt.osin, yleisten tilojen kunnostuksen suunnittelu sis. valaistus, maalaus, muu kunnostus kuntotarkastuksen mukaan, pyydä erillinen liite
Katto	2018 (Tehty), Kattoremontti. 2001 vesikatto uusittu
Lukot	2017 (Tehty), Lukituksen uusiminen
Muu	2016 (Tehty), 1 kpl kylpyhuone kunnostettu. 2017 Kosteusvaurioiden kylpyhuoneiden korjaus: hsto:t 10, 26, 27, 32, 35, 46, 56, 72, 74, 80, 81. 2018 märkätilat korjattu hsto:t A 3, B 16, C 31, 33, E 48, 51, H 76 sekä tauko- ja varastotila
Yleiset tilat	2015 (Tehty), Saunojen kunnostus (A ja D). 2018 löylyhuoneiden saneeraus
Katto	2014 (Tehty), Liiketilän muutossuunnittelun aloitus. 2018 liiketilän muuttaminen asuintilaksi
Viemärit	2013 (Tehty), 3-talon viemäröinnin korjaus talon alapohjassa. 2016 3-talon viemäröinnin korjaus talon alapohjassa, maanvaraisen osuudelta n. 5 metrin matkalla

Kaupan laillistamiskustannukset

Varainsiirtovero	2 %. Ostaja maksaa kaupanteossa
-------------------------	---------------------------------

Porraskäytävä	2012 (Tehty), Kellari- ja porraskäytävien maalaus
Ilmanvaihto	2011 (Tehty), Ilmanvaihdon nuohous ja säätö. 2018 IV-kanavien puhdistus, mittausta ja säätö
Salaojat	2010 (Tehty), Salaojituksen uusinta 2-talo pihan puoli
Piha	2010 (Tehty), Piha-alueen kunnostus, leikkivälineiden kunnostus / uusinta
Muu	2008 (Tehty), Talon sisäisten sadevesiviemärien uusinta
Julkisivu	2006 (Tehty), Julkisivujen huoltomaalaus
Ikkunat	2006 (Tehty), Huoneistoparveke ikkunoiden uusinta. 2014 Ikkunoiden huoltomaalaus ja kunnostus, toteutettu tarvittavilta osin
Muu	2006 (Tehty), Parvekkeiden peruskorjaus
Lämmitys	2005 (Tehty), Lämmönvaihdin uusittu. 2012 patteritermostaattien uusiminen ja verkoston säätötyö
Muu	2002 (Tehty), Kellarikäytävien maalaus. 2003 jätekatos uusittu. 2006 sisääntulokatosten uusinta. 2018 D-rapun kerhotilan kunnostus, ym. pyydä erillinen liite

Rakennuksen ja kiinteistön tiedot

Käyttöönotto	1981	Isännöitsijän yhteystiedot	
Kerroksia	3	Huolto	
Hissi	Ei	Tontin pinta-ala	8 130 m ²
Kattotyyppi	Tasakatto	Parkkipaikkoja	68
Ilmanvaihto	Koneellinen poistoilma	Tontin omistajuus	Oma
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö, Patteri	Kaavoitustilanne	Asemakaava Asemakaava, Myyrmäen kaavarunko nro 014400. Lisätiedot Vantaan kaupunki p. 09 839 11
Rakennusmateriaalit	Betoni	Kunnallistekniikka	Kaukolämpö, Sähkö, Viemäri, Vesi
Kattomateriaalit	Huopa	Ajo-ohjeet	
Yleiset tilat	Pesutupa, Kerhuhuone, Kuivaushuone, Väestönsuoja, Sauna, Ulkoiluvälinevarasto		
Isännöitsijä			

Yhtiön tiedot

Yhtiön nimi		Vuokratulot vuodessa	25 710
Huoneistojen lkm	84	Lunastusoikeus	Ei
Huoneistojen pinta-ala	5 706,5 m ²		

Lisätiedot

2015 hsto G 66 asennettu lisää pistorasioita keittiöön ja makuuhuoneisiin, asennettu keittiön välitilaan led-valot.
2016 osakkaan toimesta kunnostettu vaatehuone ja asennettu parvekelasitus ja eteisen kaapistoon ylle valot.
2019 hsto:ssa G 68, 66,64 vesivahinko, hsto G 66, vesivahinko vaatehuoneeseessa, vaurio kuivattu ja korjattu taloyhtiön toimesta.
Hsto G 66 verhotangot, rullaverhot, parvekkeen puulaattalattia kuuluu kauppaan.
Hsto G 66 vaatehuoneen peili ja kattovalaisin ei kuulu kauppaan.
2019 hsto G 66 kylpyhuone remontoitu taloyhtiön toimesta

Liite 2. Taloyhtiön B myyntiesite

Asunto-osakeyhtiön B myyntiesite
(tunnistetiedot poistettu)

Kerrostalo, 3h+k+kph+s+las.parveke, 75 m²

HYVÄPOHJAINEN, MUUTTOVALMIS KOLMIO UUDEHKOSSA TALOYHTIÖSSÄ ERINOMAISTEN PALVELUIDEN TUNTUMASSA.

Vuonna 2008 valmistuneen rakennuksen siististi pidetyssä asunnossa on hyvä pohjaratkaisu ja reilusti säilytystilaa. Väljästi rakennetussa ympäristössä on paikkansa viheralueille mutta Helsingin keskustaan pääsee silti julkisilla puolesta tunnissa ja lentokentälle vieläkin nopeammin. Juna-asemalle kävelee kymmenessä minuutissa ja palvelut ovat lyhyen kävelymatkan päässä. Päiväkoti, peruskoulu sekä lukio sijaitsevat vain muutamien satojen metrien etäisyydellä.

Ison olohuoneen yhteydessä on tilava parveke, jolla kesäkausi jatkuu lasituksen ansioista pidempään. Hyvin varustellussa keittiössä on riittävästi sekä lasku- että kaappitilaa ja ruokapöydälle jää oma paikkansa olohuoneen sekä keittiön väliin. Säilytystilan tarve on asunnossa huomioitu hyvin ja molempien makuuhuoneiden kaapistojen ohella myös eteisessä on paljon säilytystilaa.

Tässä kohteessa on kaikki kohdallaan: Edullinen hoitovastike, oma tontti, toimivat julkiset liikenneyhteydet sekä viihtyisä asuinalue lähellä kattavaa palvelutarjontaa.

Yhtiöjärjestyksen mukaan 3h+k+sauna.

Asumiskustannukset

Yhtiövastike yhteensä:	270,00 €/kk
Hoitovastike:	270,00 €/kk
Vesi:	24,00 €/kk henkilöluvun mukaan
Autopaikka:	15 €/kk
TV-maksut:	3,50 €/kk

Hinta

Myyntihinta:	265 000 € (3 533,33 €/m²)
Velaton hinta:	265 000,00 € (3 533,33 €/m²)
Maksutapa:	Käteinen

Huoneisto

Osakkeet:	2354-3788
Hallintamuoto:	Asunto-osakeyhtiö
Huoneluku:	3h+k+kph+s+las.parveke
Kerros/Kerroksia:	2/4
Asuintilojen pinta-ala:	75 m ²
Pinta-alan peruste:	Yhtiöjärjestyksen mukainen, isännöitsijäntodistuksen mukainen
Näkymät:	Olohuoneesta, parvekkeelta sekä keittiöstä puistomaiset näkymät luoteeseen ja makuuhuoneista näkymät piha-alueen yli kaakkoon
Parveke:	Lasitettu. Suunta: luode.
Keittiö:	Keittiö on yhteydessä olohuoneeseen ja niiden väliin jää hyvin tilaa ruokapöydälle. Keittiön varusteluna on induktioliesi, liesituuletin, uuni, jääkaappi-pakastin sekä astianpesukone. Kaappi- ja laskutilaa on reilusti. Puisten työtasojen sekä kaapistojen välinen tila on laatoitettu ja lattia on hyvässä kunnossa olevaa parkettia.

Pesutilat:	Tilavan kylpyhuone-wc:n yhteydessä on oma sauna. Kylpyhuoneeseen mahtuu pesutorni ja säilytystilaa on riittävästi. Varusteluna on wc-istuin, peilikaappi, pesuallas, allaskaappi, suihku sekä taittavat suihkuseinät. Suihkuseinät sekä allaskaappi on uusittu v. 2020. Seinät sekä lattia ovat laatoitetut ja tilassa on lattialämmitys.
Sauna:	Oma sauna. Ikkunallinen sauna on erittäin siistissä kunnossa ja varusteluna on sähkökuias.
Makuuhuoneet:	Makuuhuoneita on kaksi kappaletta ja molempien seinät on maalattu ja lattia on hyväkuntoista parkettia. Molemmissa makuuhuoneissa on kiinteät vaatekaapit. Lukumäärä: 2.
Olohuone:	Ison olohuoneen erottaa keittiöstä ruokailutila. Olohuoneen lattia on hyvässä kunnossa olevaa parkettia ja seinät on maalattu. Olohuoneesta on käynti tilavalle parvekkeelle, joka on lasitettu.
Muut tilat:	Tilavassa eteisessä on paljon säilytystilaa kiinteiden kaapistojen ansiosta.
Pintamateriaalit:	Seinämateriaalit: Asuintilojen lattia on parkettia ja seinät on maalattu.
Säilytystilat:	Asunnon kaapistojen lisäksi säilytystilaa on huoneistokohtaisessa irtaimistovarastossa. Osakkaiden yhteisessä käytössä on ulkoiluvälinevarasto sekä lastenvaunuvarasto.
Muutostyöt huoneistossa:	Kylpyhuoneeseen asennettu taittavat suihkuseinät sekä vaihdettu pesuallas sekä allaskaappi v. 2020.
Kunto:	Hyvä. Asunto on erittäin siististi pidetty ja sellaisenaan muuttovalmiissa kunnossa.

Kiinteistö- ja yhtiötiedot

Yhtiön nimi:	
Tontti:	Oma, 4 461 m ²
Käyttöönottovuosi:	2008

Ilmanvaihtojärjestelmä:	Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto
Rakennusmateriaali:	Betoni.
Kattotiedot:	Tyyppi: Tasakatto Kate: Bitumi
Huoneistot yhtiössä:	Asuinhuoneistot 40 kpl, (2 614,5 m²)
Lämmitysjärjestelmä:	Kaukolämpö
Energiatodistus:	Kyllä. Energialuokka: C ₂₀₁₃ .
Tehdyt korjaukset:	2018 vesi/lämpö/viemärilinjoiden kuntotutkimus, 2018 ikkunoiden ja ovien huoltokorjauksia, 2017 kymmenvuotistarkastukset, 2017 salaojien kuvaus ja huuhtelu, 2017 rakennustekninen kuntoarvio, 2017 kylpyhuoneiden kuntotutkimus, 2017 yleisten tilojen tarkastus, 2016 parvekelasien huolto, 2016 ilmanvaihdon puhdistus, mittaus ja säätö, 2015 katon kuntokatselmus, 2014 sadevesikaivojen tyhjennykset.
Suunnitellut korjaukset:	Kunnossapitotarpeet vuosille 2019-2024: 2019 (kevät) Tuuletusikkunat ja ulko-ovien lukot, 2019 parvekelasien huolto, 2020 (syksy) ilmanvaihdon puhdistus, mittaus ja säätö, 2019-2021 piha-alueiden päällysteiden korjauksia, 2021 pihan kasvillisuuden kuntotarkastus, 2023 aluevalaistuksen parantaminen, 2024 asuinrakennusten puuosien ja jätekatoksen huoltomaalaus. Autonsäilytys: Sähköpistokepaikkoja: 40 kpl Taloyhtiö vuokraa lämpöpistokeellisiä pihapaikkoja hintaan 15 €/kk
Rajoitukset:	Yhtiöllä ei ole lunastusoikeutta. Osakkailla ei ole lunastusoikeutta.
Kiinnitykset ja lainat:	Isännöitsijäntodistuksen mukaisena päivämääränä 31.03.2020. Lainat: 125 402,68 €, Kiinnitykset: 2 823 660 €.
Isännöitsijä:	
Kiinteistönhoito:	
Yhtiön tilat ja varustelu:	Lastenvaunuvarasto, huoneistokohtainen irtaimistovarasto kuivaushuone, urheiluvälinevarasto, väestönsuoja, kaapeli-tv. Taloyhtiössä on hissi.

Muita tietoja

Palvelut:	juna-asema: 1,2 km, kauppakeskus 1,2 km ,koulu: 400 m,lukio: 600 m, päiväkot: 350 m,kirjasto: 120m
Kaavoitus:	Asemakaava. Vantaan kaupunki: maankaytto.asiakaspalvelu@vanta.fi, puh. 09 8392 2242
Vapautuu:	01.06.2020 mennessä
Lisätietoja:	Yhtiökokouksessa 29.5.2019 päätettiin valtuuttaa hallitus perimään tai jättää perimättä enintään kaksi ylimääräistä hoitovastiketta yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Suihku- tai kylpyhuonetilojen rakentaminen tai muutostyöt sanotuissa tiloissa edellyttävät yhtiön hallituksen luvan. Rakennelmien hyväksymisen edellytyksenä on suunnitelman esittäminen ennen työn aloittamista ja vesieristyksen tarkastuttaminen yhtiön edustajalla ennen pintamateriaalien asennusta. Menettelytavoista ja tarkastuksista voi sopia isännöitsijän kanssa Vastuu suihku- ja kylpyhuonetilojen remontoinnista aiheutuneista kiinteistövahingoista tai vahingoista kolmannelle osapuolelle on rakennushankkeeseen ryhtyvällä osakkaalla. Yhtiöllä on As.Oy X:n kanssa yhteinen hallinnanjakosopimus koskien kiinteistöjen yhteisalueita.

Liite 3. Taloyhtiön C myyntiesite

Asunto-osakeyhtiön C myyntiesite
(tunnistetiedot poistettu)

Kerrostalo, 3h, avokeittiö, s, pesutilat, iso lasitettu eteläparveke., 70 m²

Uudenveroinen valoisa kerrostalokolmio v.2019 valmistuneessa hissitallossa keskeisellä sijainnilla Tikkurilassa. Omilla kulmilla asiat hoituvat nappia painamalla, hissi vie, bussit ja junat tuo. Autoa et välttämättä tarvitse, kaikki palvelut lähietäisyydellä. Valaistus viimeistelee iltaisin tyylikkääst talot, viihtyisät pihat ja katualueet. Tämä kohde on nähtävä paikan päältä joten soita ja sovi esittelyaika.

Huoneisto

Osakkeet:	10551-11250
Hallintamuoto:	Asunto-osakeyhtiö
Huoneluuku:	3h, avokeittiö, s, pesutilat, iso lasitettu eteläparveke.
Kerros/Kerroksia:	6/7
Asuintilojen pinta-ala:	70 m ²
Pinta-alan peruste:	Yhtiöjärjestyksen mukainen, isännöitsijäntodistuksen mukainen
Näkömät:	Piha, katu
Parveke:	Lasitettu. Suunta: etelä.
Keittiö:	Kodinkoneet keittiössä integroidut. Varustus: jääkaappi/pakastin, liesikupu, liesituuletin, mikroaaltouuni, astianpesukone, liesitaso. Liesi: integroitu, induktio. Työtasot: laminaatti. Lattia: parketti. Seinät: maalattu.
Pesutilat:	Avattavat suihkuseinät. Varustus: suihkuseinä, lattialämmitys, suihku, peilikaappi, peili. Lattia: laatta. Seinät: kaakeli.
Sauna:	Oma sauna. Uusi Harviakiusas Lattia: laatta. Seinät: puu. Kiukaan tyyppi: sähkökuias.
Makuuhuoneet:	Lattia: parketti. Seinät: maalattu.
Olohuone:	Lattia: parketti. Seinät: maalattu.
Kunto:	Hyvä

Kiinteistö- ja yhtiötiedot

Yhtiön nimi:	
Tontti:	Oma, 8 431 m ²
Käyttöönottovuosi:	2019
Rakennusmateriaali:	Betoni.
Kattotiedot:	Kate: Bitumikermi
Huoneistot yhtiössä:	Asuinhuoneistot 35 kpl, (1 596 m ²)
Lämmitysjärjestelmä:	Kaukolämpö: kaukolämpö
Energiatodistus:	Kyllä. Energialuokka: C ₂₀₁₃ .
Autonsäilytys:	Hallipaikkoja: 15 kpl
Lisätietoja	Mahdollisuus ostaa autohalliosake AH 123 Osakkeina on 14 ap korttelin yhteisessä autohallissa 9 kpl
autonsäilytyspaikoista:	alatasolla ja 6 kpl ylätasolla. Autopaikoilla lunastus. Yksi paikka on varattu liikuntaesteiselle ja jää yhtiön hallintaan. Yhtiöllä ei ole lunastusoikeutta. Osakkailla ei ole lunastusoikeutta.
Rajoitukset:	Yhtiöllä ei ole lunastusoikeutta. Osakkailla ei ole lunastusoikeutta.
Kiinnitykset ja lainat:	Isännöitsijäntodistuksen mukaisena päivämääränä 31.12.2019. Lainat: 4 853 326,29 €
Isännöitsijä:	

Kiinteistönhoito

Yhtiön tilat ja varustelu:	Ullakko/kellarikomero, sauna Vantaan Loiste tiloissa, kuivaushuone, lastenvaunuvarasto, sauna, urheiluvälinevarasto. Taloyhtiössä on hissi.
-----------------------------------	---

Muita tietoja

Palvelut:	koulu ja päiväkotit
Liikenneyhteydet:	juna-asema, bussit
Kaavoitus:	Asemakaava. Vantaan kaupunki 09-83911
Vapautuu:	Sopimuksen mukaan

Asumiskustannukset

Yhtiövastike yhteensä:	273,00 €/kk
Hoitovastike:	273,00 €/kk
Vesi:	22,00 €/kk henkilöluvun mukaan
Muut maksut / lisätietoa maksuista:	Autohallivastike 15€/kk. Huoneistolla ei ole huoneistokohtaista 3k pääomavastike-ennakkoa.

Hinta

Myyntihinta:	374 000 € (5 342,86 €/m ²)
Velaton hinta:	374 000,00 € (5 342,86 €/m ²)
Maksutapa:	Käteinen