

Taloyhtiöiden korjausrakentamisen näkymät ja ajankohtaista lainsäädännössä vuonna 2025

eerika
CONSULTING

ASIANAJOTOIMISTO
KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

AINA LÖYTYY RATKAISU.





Palvelumme

eerika
CONSULTING

Korjausrakentaminen

Tarjoamme rakennuttamispalveluita kiinteistöjen korjaushankkeiden kaikkiin vaiheisiin: hankesuunnitteluun, projektinjohtoon ja valvontaan. (Linjasaneeraukset, julkisivut, parvekkeet, vesikatot, pihakannet tai muut taloyhtiön korjaushankkeet)

Uudisrakentaminen

Uudiskohteissa hoidamme rakennustyön tarkkailijan tehtäviä, tarkastamme taloyhtiön saaman luovutusaineiston tai teemme vuositarkastuksen ennakkotarkastuksen, listaamme virheet ja puutteet ja toimimme taloyhtiön valvojana takuukorjauksissa.

Energiapalvelut

Laadimme taloyhtiölle energiatodistukset ja energiaselvityksen ja kartoitamme taloyhtiön mahdollisuudet energiansäästöön. Rakennutamme ja valvomme energiahankkeet, hoidamme taloyhtiön puolesta avustusten hakemisen. Meiltä saat selvitykset myös sähköautojen lataushankkeisiin.

Kuntoarviot ja tarkastukset

Teemme taloyhtiölle kiinteistön kuntoarvion sekä laadimme pitkän tähtäimen suunnitelman (PTS) ja korjausohjelman. Laadimme esimerkiksi kylpyhuoneiden kuntoarviot tai muut korjaustarveselvitykset sekä 10-vuotistarkastukset.

Agenda

Klo 14.00 – 14.10

- Tervetuloa & esittäytymiset
- Käytännön asiat

Klo 14.10 – 15.00

- Korjaamisen markkinakatsaus taloyhtiöiden näkökulmasta
- Miten varmistetaan taloyhtiön rahoitus korjaushankkeeseen?
- Rakentamislain muutoksen vaikutus taloyhtiökorjauksiin
- Huoneistotietojärjestelmä ja sen vaikutus isännöitsijän arkeen

Klo 15.00 – 15.10

- Tauko

Klo 15.10 – 15.50

- Rakennus- ja kiinteistöalan myyttien murtaminen

Klo 15.50 – 16.00

- Yhteenveto
- Tulevat tapahtumat
- Ota yhteyttä!

ESITTÄYDYTÄÄN!

Eerikan väki esittäytyy



Eerika Hyry
Toimitusjohtaja
Eerika Consulting Oy



Danny Le
Projektipäällikkö
Eerika Consulting Oy



Atte Stambej
Projektipäällikkö
Eerika Consulting Oy

KAK-lain väki esittäytyy



Kai Haarma

Toimitusjohtaja

Asianajotoimisto

Kuhanen / Asikainen / Kanerva



Saara Mantere

Lakimies, OMT

Asianajotoimisto

Kuhanen / Asikainen / Kanerva



Aki Rosén

Asianajaja, varatuomari

Asianajotoimisto

Kuhanen / Asikainen / Kanerva

Käytännön asioita

- Ajankohtauskatsaus tallennetaan. Linkki tallenteeseen ja materiaalit lähetetään tapahtuman jälkeen kaikille ilmoittautuneille ja osallistujille.
- Etäosallistujat voivat esittää chatissä kysymyksiä ja paikalla olijat voivat nostaa käden ylös, kun tulee mieleen kysyttävää tai kommentoitavaa.

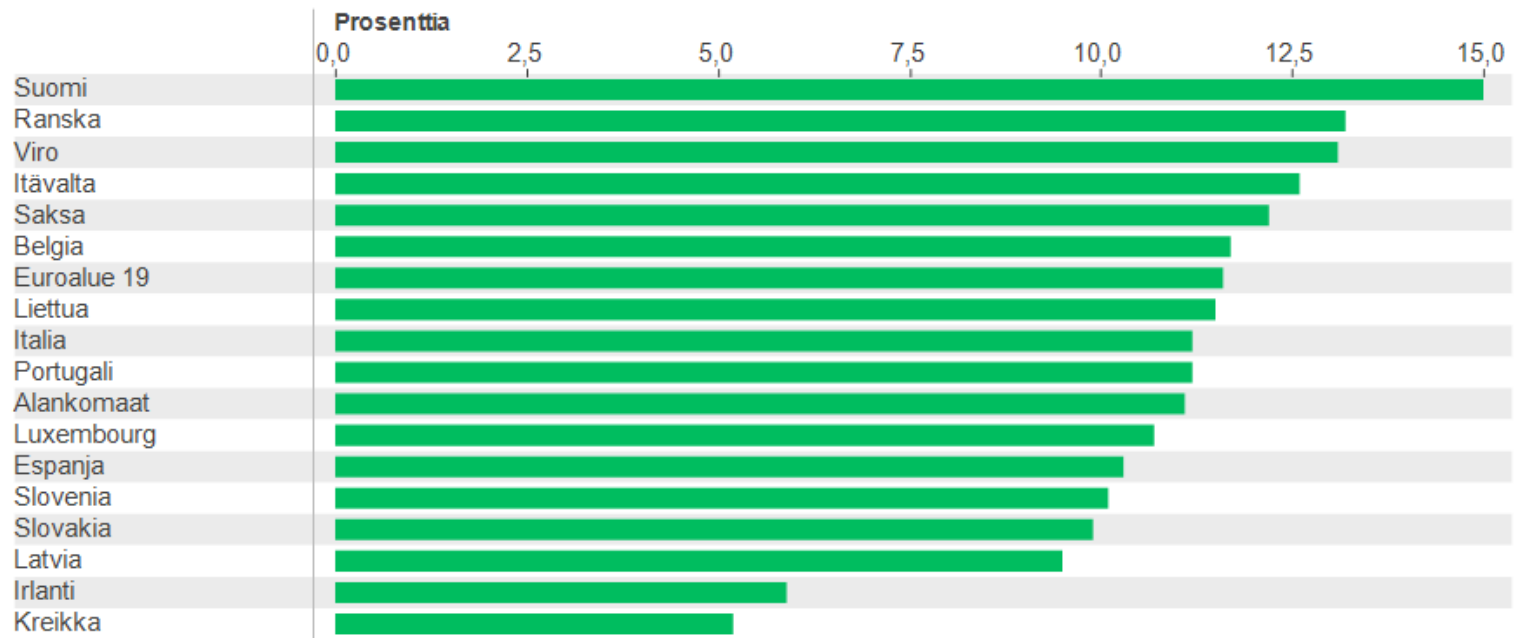
KORJAAMISEN MARKKINAKATSAUS TALOYHTIÖIDEN NÄKÖKULMASTA

Rakennusalan merkitys kansantaloudessa

Suomi on poikkeuksellisen riippuvainen yskivästä rakennus- alasta, sanoo ekonomisti

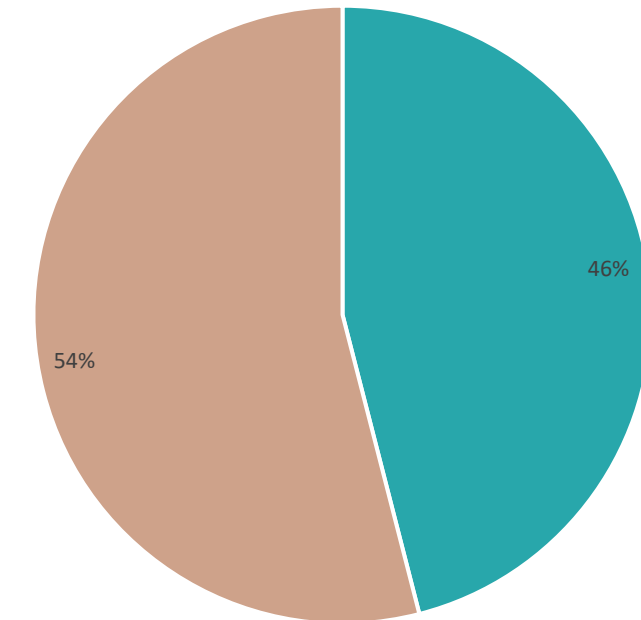
Kansantalous | Suomen talous on poikkeuksellisen riippuvainen rakennusinvestoinneista, kirjoittaa Aktian pääekonomisti Lasse Corin.

Rakentamisen osuus BKT:sta, 2022



Rakennusalan merkitys kansantaloudessa

Korjausrakentamisen ja uudisrakentamisen osuudet talonrakennushankkeista 2023



■ Korjausrakentamisen osuus, % ■ Uudisrakentamisen osuus, %

Suhdanneherkkä uudisrakentaminen sakkaa

RAKENTAMINEN UUDISRAKENTAMINEN | 24.9.2024

RAKENTAMINEN

Tyly arvio: Rakentaminen on nyt "syvässä kriisissä"

Asuntomarkkinoiden täytyy vilkastua reippaasti ennen kuin yritykset uskaltavat aloittamaan uusia hankkeita, varoittaa Pellervon taloustutkimus.

Rakennusteollisuus RT: Rakennusalaa uhkaa pitkä ja syvä suhdannekriisi – vaatii hallitukselta toimia

Rakennusteollisuus RT ehdottaa hallitukselle sekä nopeita että pitkävaikutteisia toimenpiteitä rakennusalan vaikeuksien selättämiseksi.

Rakentamisessa ei vielä selkeää käännettä parempaan – uudisrakentaminen putosi alkuvuonna 19 %

Rakennusala sai suurimman uhrinsa – ekonomisti arvioi, että pahin voi olla vasta edessä

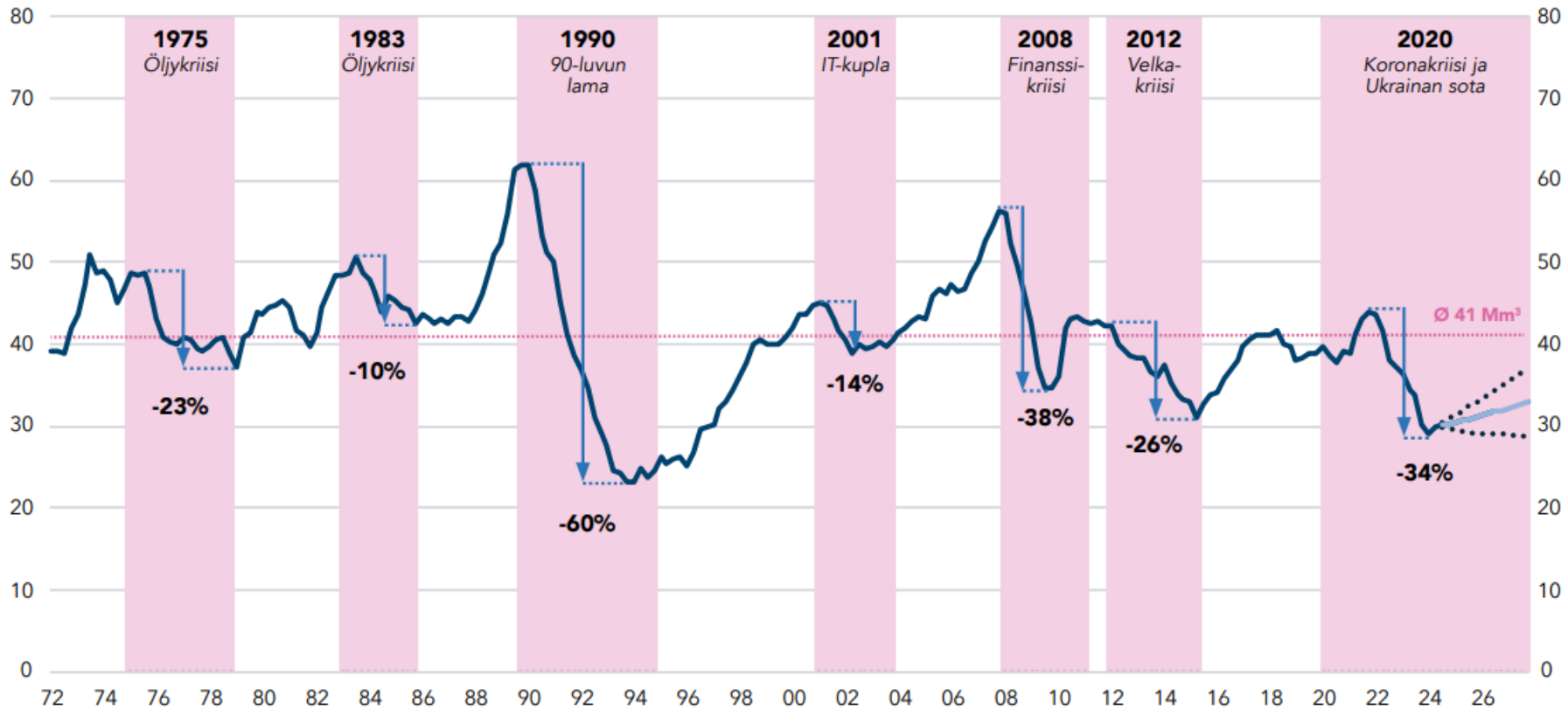
Rakennusalan ahdinko | Suomen Yrittäjien pääekonomisti Juhana Brotherus, arvioi, että rakennusyrityksien konkurssimäärät pysyvät koholla vielä alkuvuoden ajan.

Rakennusalalla kaatuu nyt satoja yrityksiä vuodessa – syöksy uhkaa jatkua

Suhdanneherkkä uudisrakentaminen sakkaa

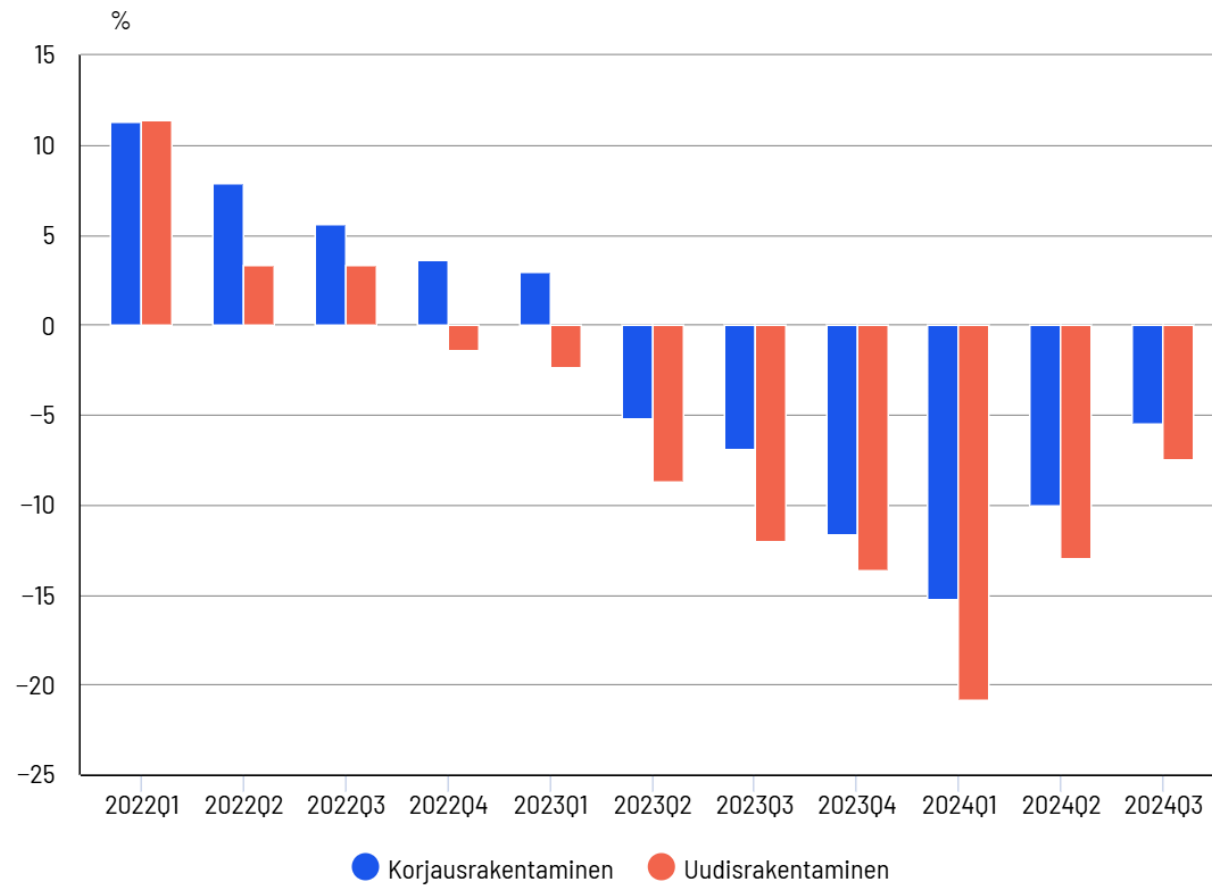
Rakentaminen toipuu hitaasti

Uudistalonrakentamisen aloituskuutiot (Mm³)



Entäpä korjausrakentaminen?

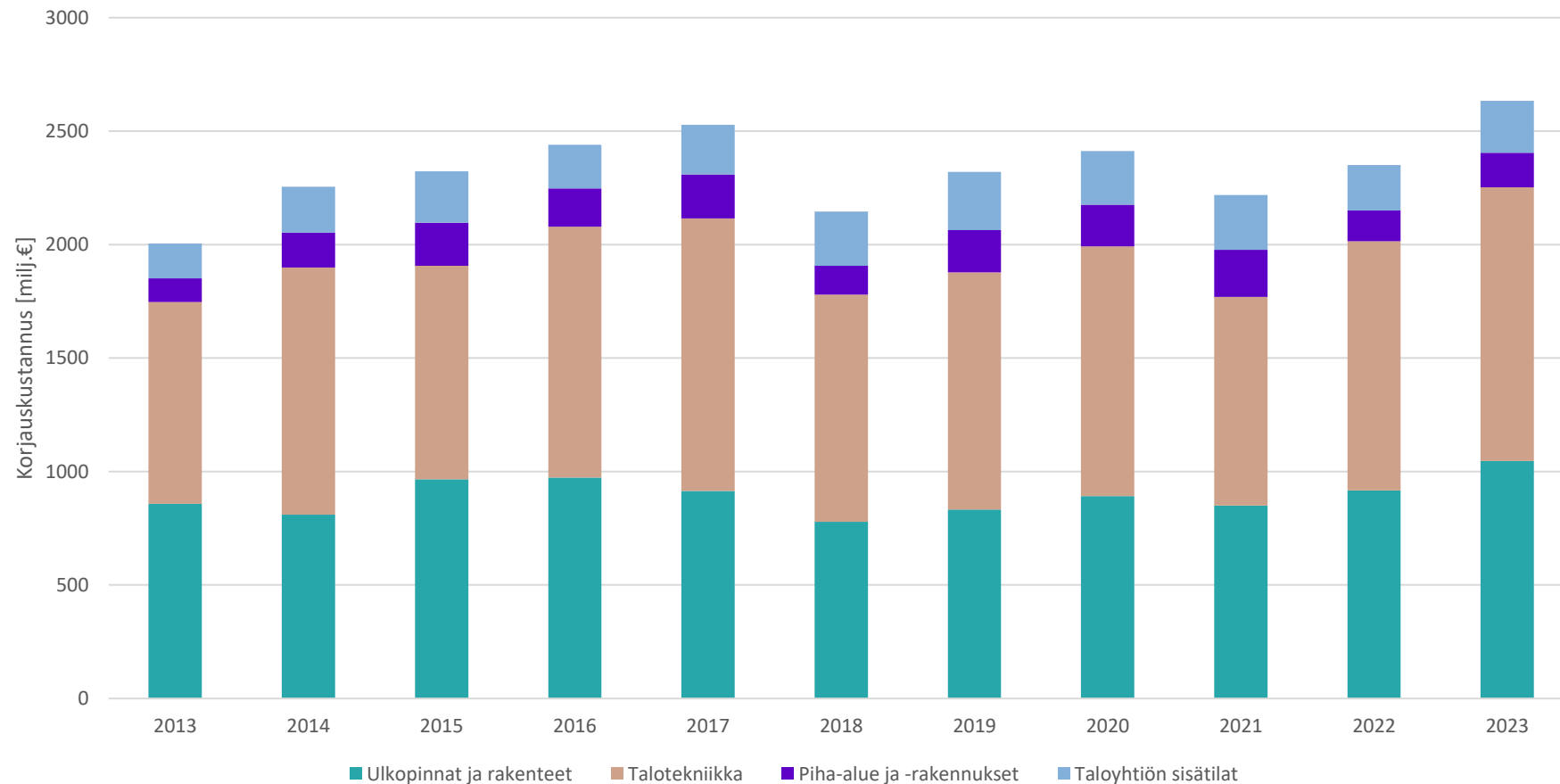
Korjaus- ja uudisrakentamisen vuosimuutokset neljänneksittäin, % 2022Q1-2024Q3



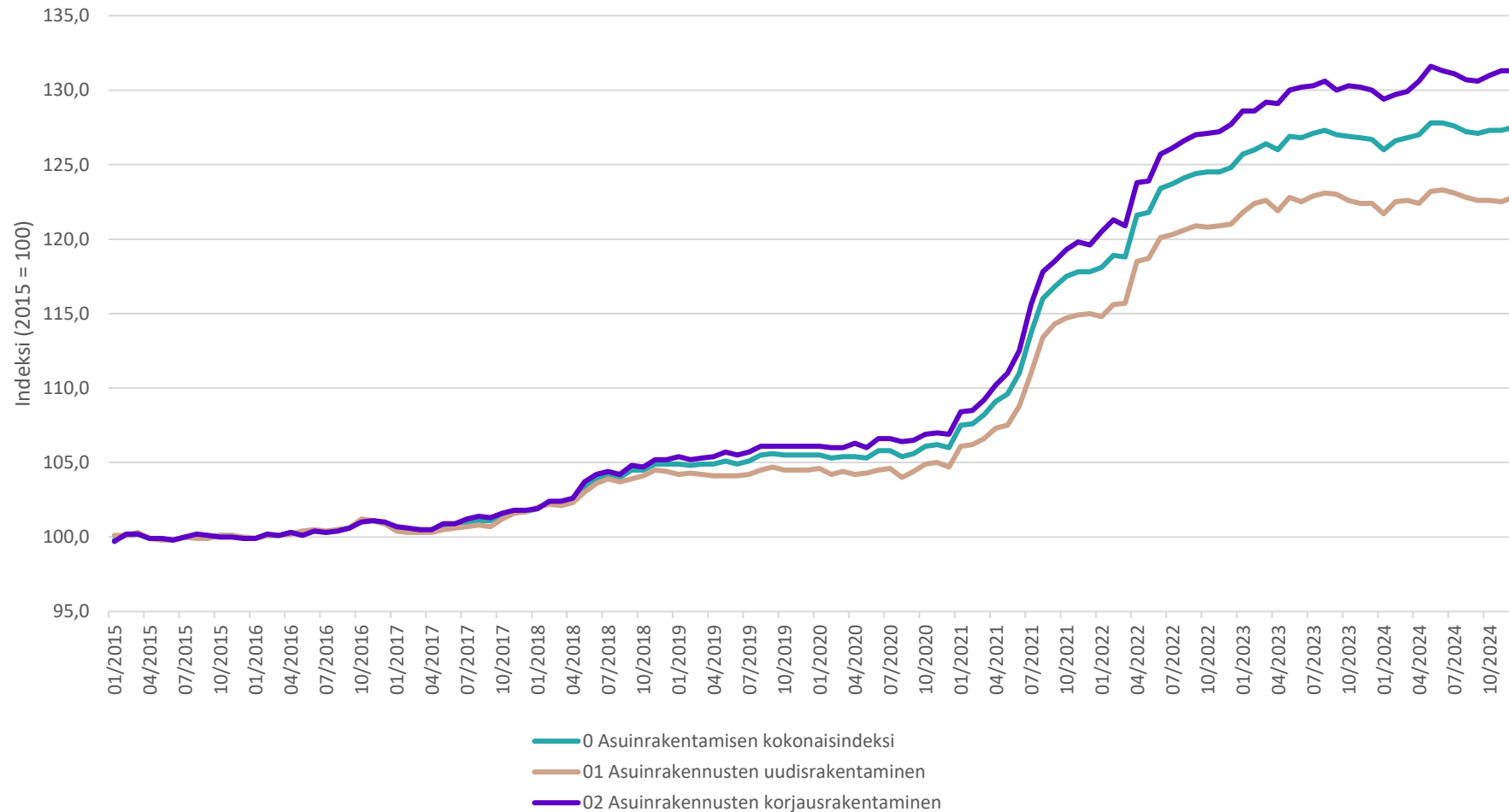
Lähde: Tilastokeskus, korjausrakentamisen suhdannekuvaaja

(Tilastokeskus, 2024)

As Oy teettämät korjauskustannukset

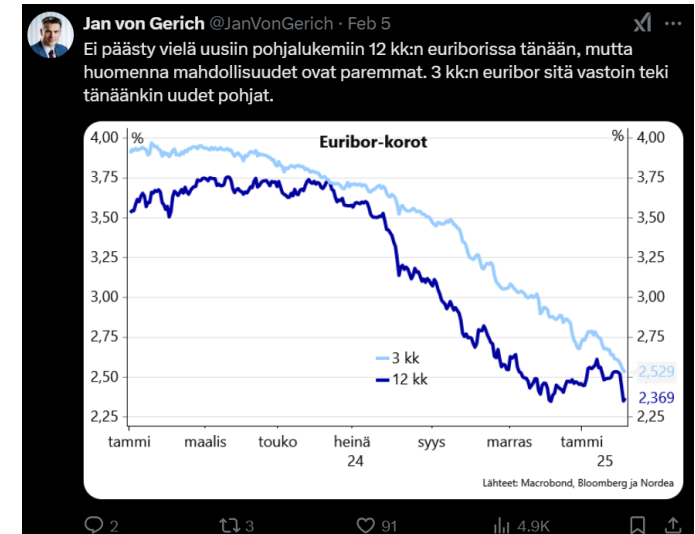
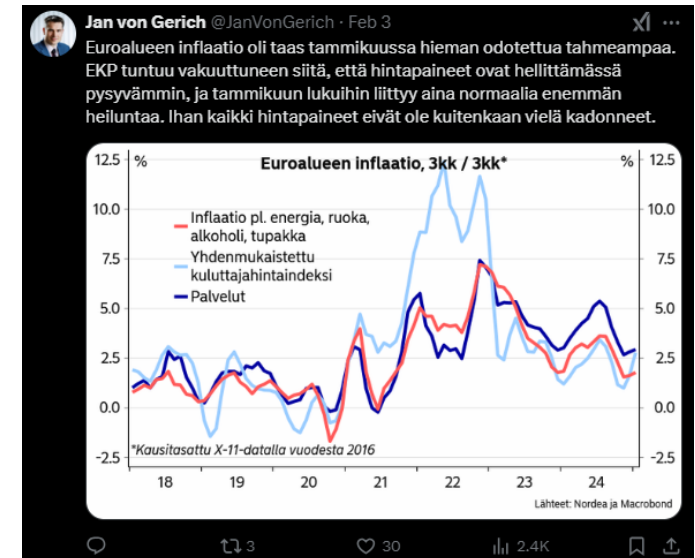


Asuinrakennusten rakennuskustannusindeksi



Näkymät vuodelle 2025

- Sentimentin muutos, inflaation nousun hidastuminen ja korkojen lasku piristää rakennussektoria
 - Taloyhtiöt mahdollisesti vauhdittavat korjaushankkeita
- Ukrainan jälleenrakennus nostaa rakennuskustannuksia?
- Trumpin politiikka: yllätykset, tullit ja kauppasodat – epävarmuuksia tiedossa
 - Inflatorinen riski → tullit nostavat kustannuksia → korot nousevat
 - Deflatorinen riski → epävarmuudet heikentävät talousnäkymiä → korot laskevat

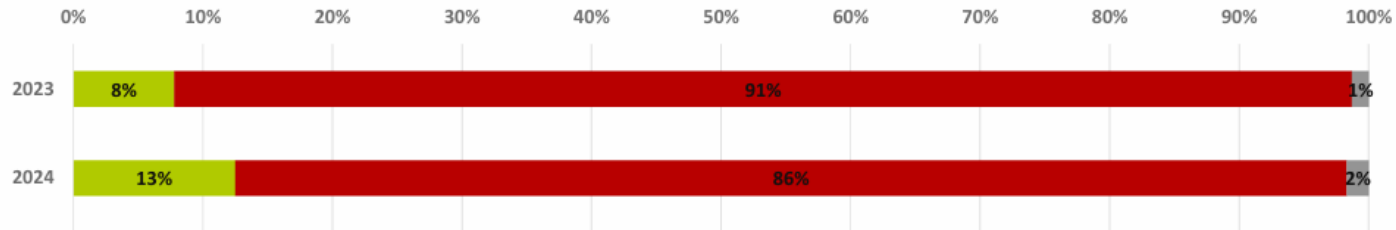


MITEN VARMISTETAAN TALOYHTIÖN RAHOITUS KORJAUSHANKKEESEEN?

Rahoituksen vaikutus remontteihin

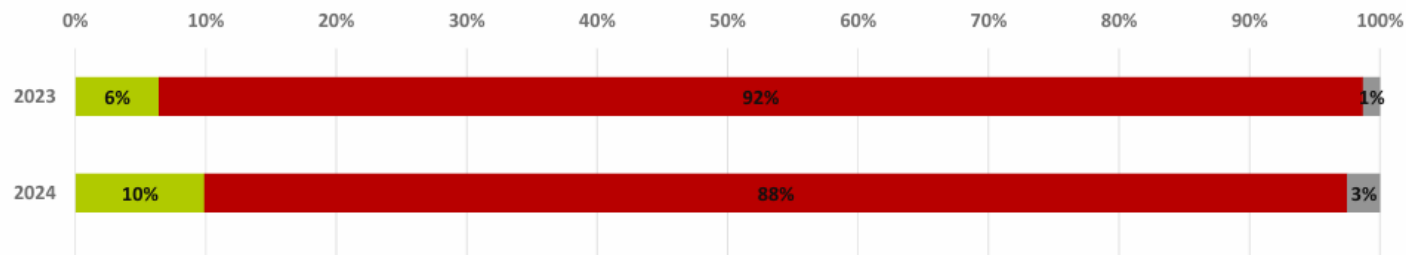
Suppeammat remontit yleistyneet rahoituksen saatavuuden takia

Jouduttiinko rahoituksen saatavuudesta johtuvista syistä tekemään pienempi ja kustannuksiltaan alhaisempi remonti kuin alun perin oli suunniteltu?



Osakkaiden henkilökohtaista rahoitusta tarvitaan yhä useammin

Tarvittiinko remontin rahoittamiseksi taloyhtiölainan lisäksi osakkaiden henkilökohtaisia lainoja tai rahoitusta?



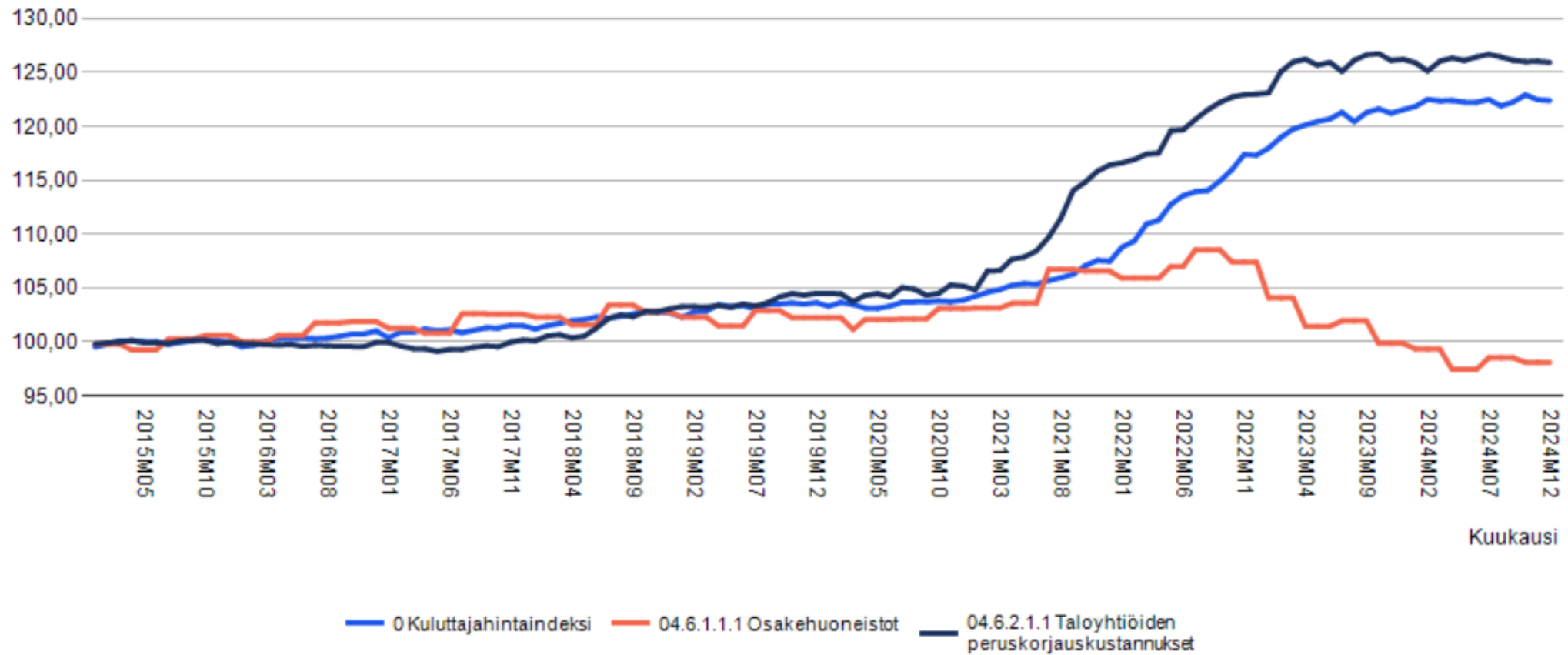
Lähde:



Isännöintiliitto

Putkiremonttibarometri 2024

Miksi lainansaanti voi olla vaikeaa?



Mikä vaikuttaa lainan saamiseen?

Moni taloyhtiö saa vain yhden korjauslainatarjouksen - Pankki listaa 8 asiaa, joilla on vaikutusta lainansaantiin

Aiempaa useampi taloyhtiö on saanut pankeista vain yhden tai ei yhtään korjauslainatarjousta. Pankin mukaan rahoituksen ehtoja ei ole kiristetty.



- Koko
- Sijainti
- Ikä
- Omistus rakenne
- Remonttistoria

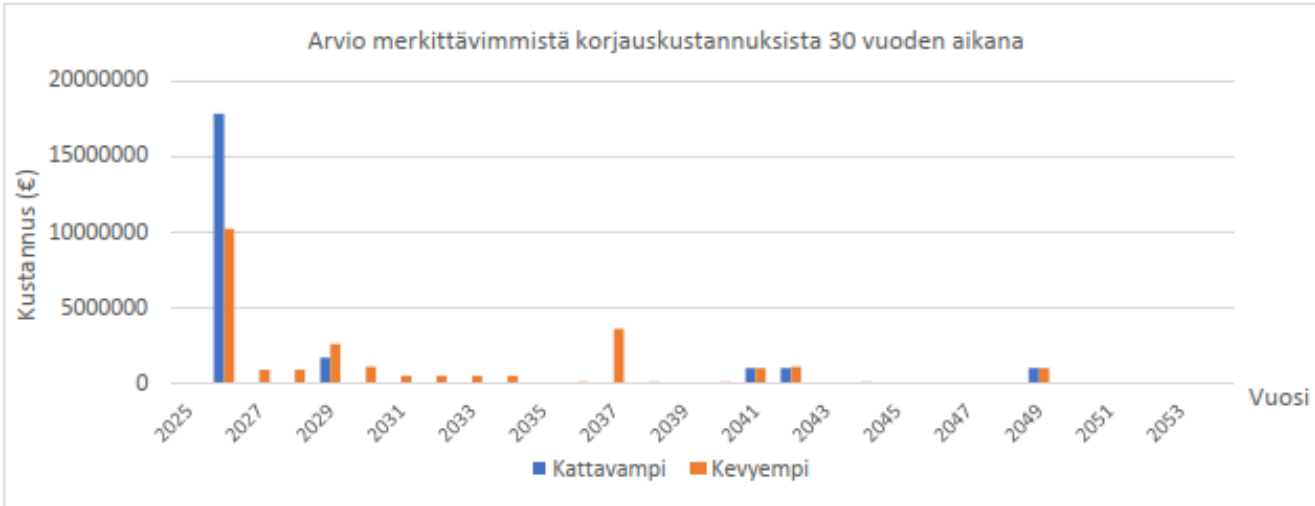
Ei voi vaikuttaa

- Tehtävä remontti
- Haettavan lainan suuruus
- Tulevaisuuden remonttisuunnitelmat

Voi vaikuttaa

Tarkastelu tulevaisuuteen

Arvio merkittävimmistä korjauskustannuksista 30 vuoden aikana



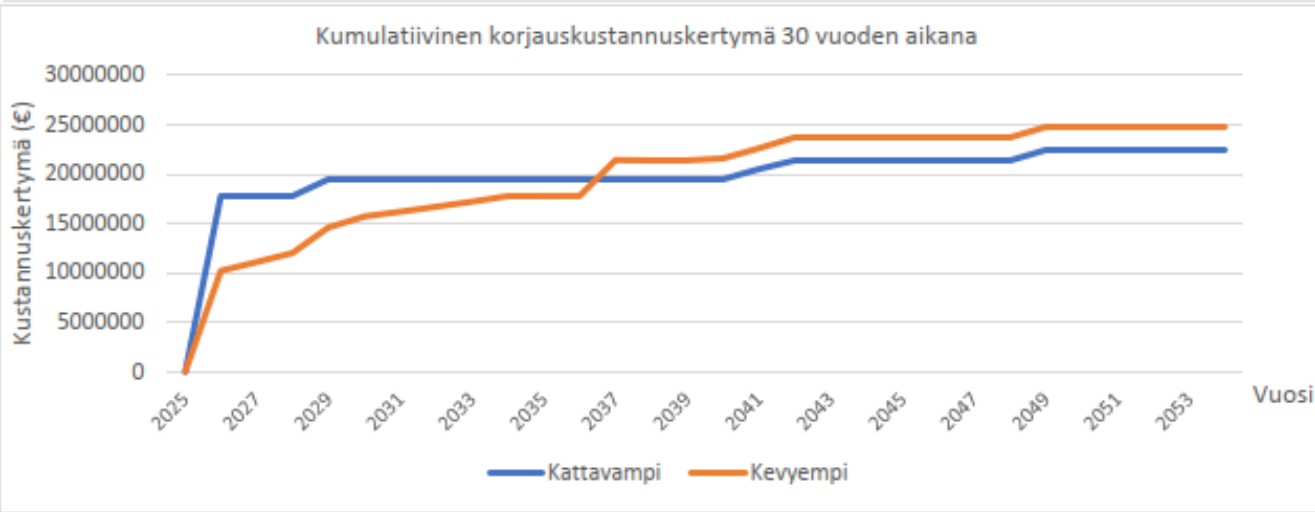
Kattavampi

| | | |
|---------------------------|------|--------------|
| Putkiremontti | 2026 | 17 800 000 € |
| Vesikaton kunnostus | 2029 | 1 700 000 € |
| Ikkunakorjaukset | 2041 | 1 000 000 € |
| Julksivut, kevyt korjaus | 2042 | 1 000 000 € |
| Parvekkeet, kevyt korjaus | 2049 | 1 000 000 € |

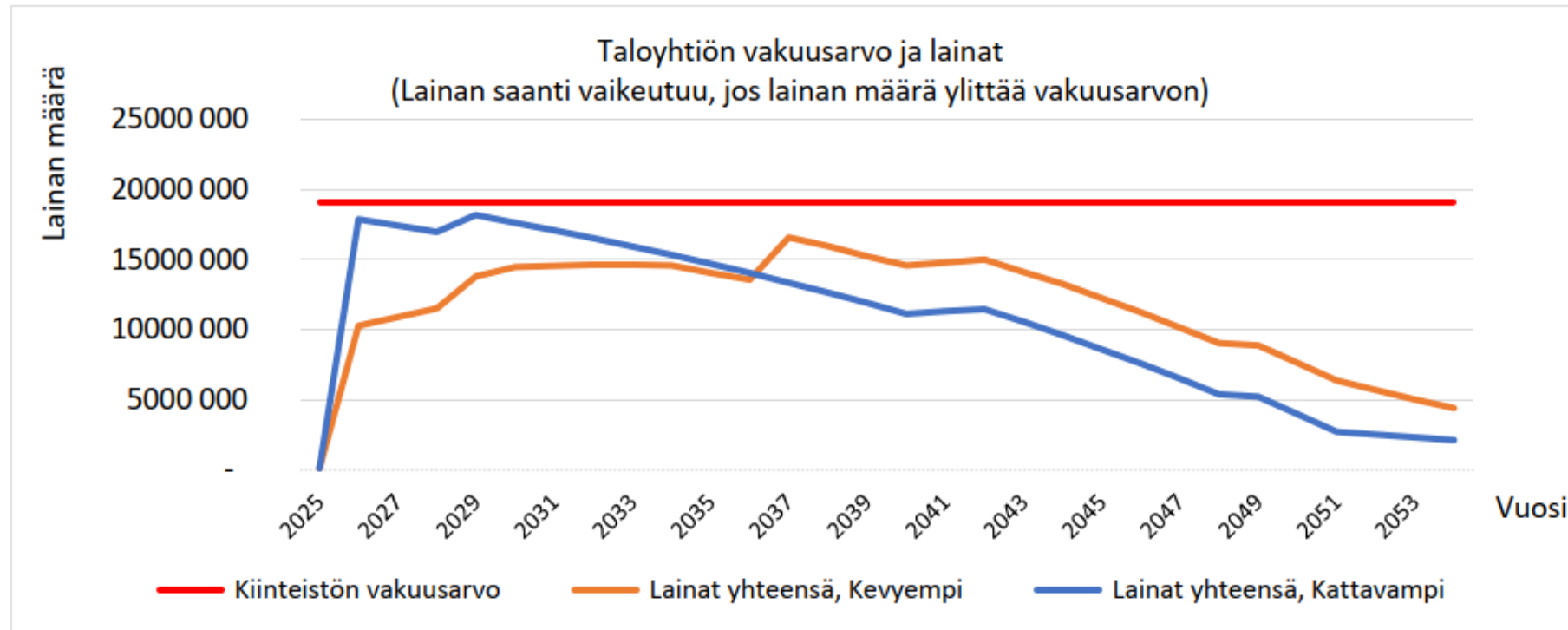
Kevyempi

| | | |
|---------------------------------|-------------|--------------|
| Putkiremontti | 2026 | 10 200 000 € |
| Kylpyhuonekorjauksia vuosittain | 2027 - 2044 | 4 700 000 € |
| Vesikaton kunnostus | 2029 | 1 700 000 € |
| Sauna- ja allastilat | 2030 | 600 000 € |
| Yleisten tilojen korjauksia | 2030 - 2034 | 1 000 000 € |
| Ikkunakorjaukset | 2041 | 1 000 000 € |
| Julksivut, kevyt korjaus | 2042 | 1 000 000 € |
| Parvekkeet, kevyt korjaus | 2049 | 1 000 000 € |

Kumulatiivinen korjauskustannuskertymä 30 vuoden aikana



Jos vakuusarvo ei riitä?

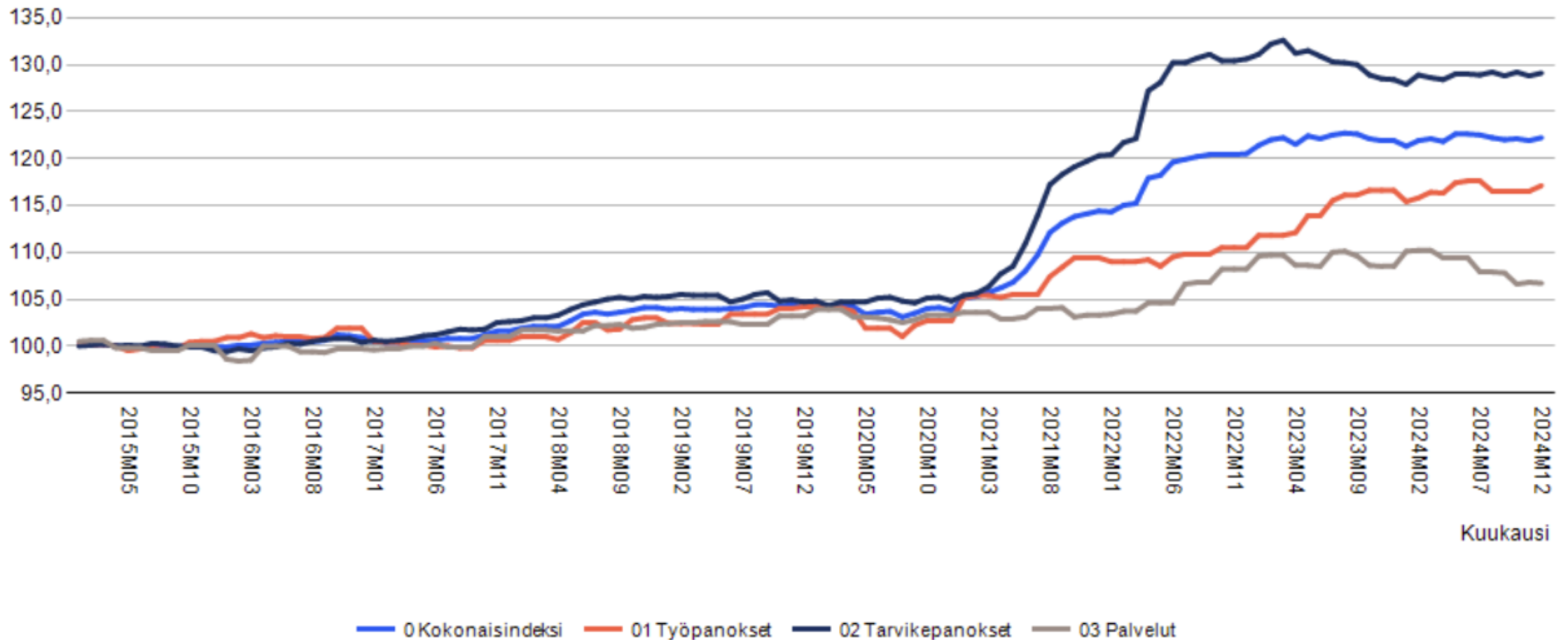


- Korjaussisällön priorisointi ja karsiminen
- Pilkkominen ja jaksottaminen
- Osakkaiden oma rahoitus
- Varojen kerääminen etukäteen

Putkiremonttien hinnat laskussa?



Putkiremonttien hinnat laskussa? Eivät taida olla !



ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

Ajankohtaisia juridisia teemoja 7.2.2025

Toimitusjohtaja, asianajaja Kai Haarma
Asianajaja Aki Rosén
Lakimies Saara Mantere



RAKENTAMISLAIN MUUTOKSEN VAIKUTUS TALOYHTIÖKORJAAKSIIN

Rakentamislaki

- MRL jaettiin/jaetaan neljään lakiin:
 - Rakentamislaki
 - Alueidenkäyttölaki
 - Yhdyskuntakehittämislaki (kunnan maapolitiikan ja kaavojen toteuttamisen edistämisen asioita)
 - Yhdyskuntarakentamislaki (pääasiassa kuntien vastuulle kuuluvat kaavojen toteuttamisen ja yleisten alueiden kunnossapidon asiat)
- Näistä vasta rakentamislakia muutettu, muut valmisteilla

Keskeiset teemat Marinin hallitusohjelmassa

- Ilmastonmuutoksen torjunta: Vähähiilisyys, elinkaariominaisuudet, hiilijalanjäljen laskenta
- Digitaalisuus: Suunnitelmat ja ohjeet digitaalisessa muodossa
- Sujuvoittaminen: Rakennus- ja toimenpideluvat yhdistetään rakentamisluvaksi
- Kulttuuriympäristöt: Luvan edellytyksiin huomioitavia seikkoja
- Fragmentoituneisuus: Pykälien selkeyttäminen ja yhtenäistäminen

Rakentamislain korjaussarja: Tavoitteet ja teemat

- Hallinnollisen taakan keventäminen ja byrokratian vähentäminen
- Valitusoikeuksien selkeyttäminen
- Sijoittamislupa tukemaan investointeja

Keskeiset muutokset MRL:ään verrattuna

- Ilmastonmuutoksen torjunta osana rakentamislainsäädäntöä
- Uudet tekniset vaatimukset elinkaaresta ja vähähiilisyydestä
- Yksi lupamuoto: Rakentamislupa
- Pätevyysrekisteri suunnittelijoille ja työnjohtajille

Rakentamisluvan uudistukset

- Yksi lupa: rakentamislupa
 - korvaa rakennusluvan, toimenpideluvan ja toimenpideilmoituksen
- Lupakynnystä nostettu: koskee mm. yli 30m² rakennuksia
- Digitaaliset lupahakemukset ja hakemusprosessin keventäminen
- Mahdollisuus hakea erikseen sijoittamislupaa

Uuden rakentamiskohteen rakentaminen

Rakentamislupaa edellyttää 1. tammikuuta 2025 alkaen uusi

- asuinrakennus
- kooltaan vähintään 30 neliömetrin tai 120 kuutiometrin suuruinen talousrakennus
- kooltaan vähintään 50 neliömetrin suuruinen katos
- yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä
- vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu
- vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite
- energiakaivo
- erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Uuden rakentamiskohteen rakentaminen

- Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos
 - rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin,
 - rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi,
 - rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.
- Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.
- HUOM: kunta ei voi enää rakennusjärjestyksellään tiukentaa lupakynnystä, mutta voi tietyissä tapauksissa höllentää (vähäinen hanke)
- Rakennusjärjestyksellä voidaan antaa muita tarkentavia määräyksiä liittyen paikalliseen rakentamiseen
- Kaikki rakennukset kuluttavat jatkossakin tontin rakennusoikeutta.

Korjausrakentaminen, luvanvaraisuus

- Rakentamislupa tarvitaan myös
 - sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen,
 - rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.
- Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos
 - korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen
 - toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai
 - korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden
 - taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön.
 - korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin.

Korjausrakentaminen, luvanvaraisuus

- Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:
 - 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
 - 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
 - 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.
- Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).
- Rakennusvalvontaviranomainen myöntää rakentamisluvan ilman sijoittamisen edellytysten arviointia pelkästään toteuttamisen edellytysten perusteella, jos kysymyksessä on korjaus- ja muutostyö, jolla ei ole vaikutusta sijoittamisen edellytysten täyttymiseen.

Korjausrakentaminen

- Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset arvioidaan haettaessa rakentamislupaa → täyttää olennaiset tekniset vaatimukset (4 luku)
- Toteuttamisen edellytyksistä liittyen korjaamiseen, RakL 30 §
- Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- tai muutostyössä. Rakennuksen on sovelluttava aiottuun käyttöönsä. Korjausten ja muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.
- Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennus voidaan korjata rakennusaikaista tai sen jälkeistä rakentamistapaa noudattaen, jos korjaamisen kohteena oleva rakenne tai rakennusosa on ollut teknisesti toimiva eikä korjaamiseen kohdistu sellaista energiatehokkuuden parantamisvaatimusta, jota ei voi toteuttaa vanhaa rakentamistapaa noudattaen. Jos rakenne tai rakennusosa on vaurioitunut siksi, että se ei ole ollut teknisesti toimiva, on korjaustyössä noudatettava uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia. Korjaus- ja muutostyössä voidaan noudattaa uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia, jos tarkoituksena on parantaa rakennuksen toimivuutta.

Rakentamisluvan käsittelyaika

- Rakentamisluvan käsittelylle on säädetty määräaika.
- Rakentamislupahakemus on käsiteltävä kolmen kuukauden kuluessa. Suunnittelutehtävän vaativuudeltaan poikkeuksellisen ja erityisen vaativan rakentamishankkeen rakentamislupahakemus sekä puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemus on kuitenkin ratkaistava kuuden kuukauden kuluessa.
- Seuraamuksena lupamaksun palautus
- Tulee voimaan 1.1.2026

Kestävä rakentaminen

- Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskenta osana ilmastaselvitystä
- Rakennuksen elinkaariominaisuudet olennaisena teknisenä vaatimuksena
- Kansallinen päästötietokanta vähähiilisen rakentamisen arviointiin
- Hiilijalanjäljen laskenta ja raja-arvo eivät koske pientaloja, korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista
- Ilmastaselvitys toimitetaan vasta loppukatselmuksen yhteydessä.
 - Jos ei täytä vaatimuksia, rakennusta ei voida ottaa käyttöön → huomioitava jo suunnittelussa

Kestävä rakentaminen

- Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys
 - Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys, josta on käytävä ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määrästä.
 - selvitys rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien, rakennuspaikalta pois kuljetettavien maa- ja kiviaineksien ja vaarallisten jätteiden määrästä
 - Päivitetään hankkeen valmistuttua siten, että käy ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määrästä, toimituspaikoista ja käsittelystä
 - Selvitystä ei kuitenkaan edellytetä hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä on vähäinen. Sellaisessa uuden rakennuksen rakentamishankkeessa, johon ei sisälly purkamista, on ilmoitettava arvio ainoastaan rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä.

Käyttötarkoituksen muutokset

- Kunta voi erityisestä syystä sallia käyttötarkoituksen muutoksen kaavasta poikkeavasti
- Koskee vain asemakaavoitettuja alueita.
- Ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
- Ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus voidaan muuttaa asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön.
- Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutokseen on erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä
- Taustalla esimerkiksi tyhjien toimistotilojen hyödyntäminen uusissa käyttötarkoituksissa

EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EPBD)

- Toimeenpantava 29.5.2026 mennessä
- Hallitusohjelman mukaan pyritään toteuttamaan "minimitasolla"
- Tavoitteena päästöttömät rakennukset vuoteen 2050 mennessä
- Energiatehokkuutta pyrittävä parantamaan laajamittaisten korjausten yhteydessä, siinä määrin kuin on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.
- Rakennusten teknisille järjestelmille järjestelmävaatimuksia: seuranta, ohjausta ja kyky reagoida ulkoisiin signaaleihin
 - Uudisrakentaminen ja laajamittaiset korjaukset
- Uusia vaatimuksia sähköautojen latauslaitteille/kaapeloinneille
- Aurinkovoiman potentiaali huomioitava uudisrakentamisessa

Mitä vielä tulossa?

- Rakentamislain ”tuunaussarja”
 - Valmisteilla jo seuraava rakentamislain muutos
 - Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) implementointi
 - EU:n rakennustuoteasetuksen (CPR) implementointi
 - Lyhyt vuokraus 40 a §
 - Alueidenkäyttölain muutoksen yhteydessä tulossa siihen liittyviä teknisiä korjauksia

HUONEISTOTIETO-JÄRJESTELMÄ JA SEN VAIKUTUS ISÄNNÖITSIJÄN ARKEEN

Huoneistotietojärjestelmä osa II

Mistä on kyse?

Huoneistotietojärjestelmän sisältö laajenee olennaisesti

- * Hallinnolliset (tekniset tiedot)
- * Taloudelliset tiedot

Luottolaitokset vastaavat jatkossa siitä, että huoneistotietojärjestelmään tulevat taloyhtiölainat ovat oikein. Taloyhtiö puolestaan vastaa siitä, että osakeryhmäkohtaiset lainaosuudet on tallennettu oikein huoneistotietojärjestelmään.

= Isännöintiyritysten tiedonantovelvollisuus kasvaa merkittävästi

Huoneistotietojärjestelmä osa II

Hallinnollisten/teknisten tietojen ilmoittaminen

Siirtymäaikana (1.6.2025 –30.6.2026) on ilmoitettava

- Yhtiössä tehdyt remontit ja niiden tekoajankohdat (kuten isännöitsijäntodistuksella)
- Edellisessä yhtiökokouksessa esitetyn kunnossapitotarveselvityksen tiedot

Jatkossa (1.7.2026-) on ilmoitettava

- Tulevat remontit laajemmalla tietosisällöllä
- Edellisen yhtiökokouksessa esitetyn kunnossapitotarveselvityksen tiedot
- Osakkaan yhtiölle ilmoittamat kunnossapito- ja muutostyöt

Huoneistotietojärjestelmä osa II

Taloudelliset tiedot

* Lainat, lainaosuudet ja vastikkeet

Lainatietojen toimitus luotonantajilta siirtymäaikana 1.9.2025 –30.11.2025

- jatkuva toimitus 1.12.2025 alkaen

Lainaosuuksien toimitus taloyhtiöiltä siirtymäaikana 1.12.2025 –30.6.2026

- jatkuva toimitus 1.7.2026 alkaen

Huoneistotietojärjestelmä osa II

Taloudelliset tiedot

Vastikkeista ilmoitetaan

- hoitovastikkeet
- pääomavastikkeet
- valinnaisen vuokratontin tontinvuokravastikkeet
- etukäteen kunnossapitotöitä varten kerättävät vastikkeet

Lainoista ilmoitetaan

- jaetaanko tai onko laina jo jaettu osakeryhmille
 - jos jaetaan osakeryhmille, yhtiölainalle lasketaan lainaosuudet niille osakeryhmille, joita yhtiölaina koskee

Huoneistotietojärjestelmä osa II

Taloudelliset tiedot

* Lainat, lainaosuudet ja vastikkeet

Lainatietojen toimitus luotonantajilta siirtymäaikana 1.9.2025 –30.11.2025

- jatkuva toimitus 1.12.2025 alkaen

Lainaosuuksien toimitus taloyhtiöiltä siirtymäaikana 1.12.2025 –30.6.2026

- jatkuva toimitus 1.7.2026 alkaen

Huoneistotietojärjestelmä osa II

Ilmoitusvelvollisuuden piirissä eivät lähtökohtaisesti ole:

1. Alle 6:n huoneiston yhtiöt
2. Osakeyhtiölakia soveltavat keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt
3. Yhtiöt, joiden osakkeet eivät ole normaalin vaihdannan piirissä

Huoneistotietojärjestelmä osa II

Ilmoitusvelvollisuuden piirissä eivät lähtökohtaisesti ole:

Säännöllisiä huoltotoimenpiteitä ja pienimuotoisia kunnostustöitä ei pääsääntöisesti ilmoiteta huoneistotietojärjestelmään.

Taloyhtiön jatkuvaan toimintaan liittyviä ns. hoitolainoja ei tarvitse ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään.

Vastikkeista ilmoitetaan mm. hoito-, tontti-, kunnossapito- ja pääomavastikkeet, mutta ei käyttökorvauksia, kuten pyykkitupamaksuja.

TAUKO
KLO 15.00 – 15.10

SEURAAVAKSI MURRETAN MYYTTEJÄ TALOYHTIÖMAAILMASTA

TALOYHTIÖN MAHDOLLISUUDET
VARAUTUA KORJAUSHANKKEEN
URAKOITSIJAN TALOUSVAIKEUKSIIN TAI
KONKURSSIIN OVAT OLEMATTOMAT.

YHTIÖKOKOUKSESSA VOI PÄÄTTÄÄ VAIN
SELLAISESTA ASIASTA, JOKA ON ESITETTY
YHTIÖKOKOUSKUTSUSSA.

MAALÄMPÖURAKKA ON
TALOUDELLISESTI KANNATTAVA
HELSINGISSÄ, MUTTA EI VANTAALLA.

ISÄNNÖITSIJÄ EI SAA LUOVUTTA
OSAKASLUETTELOA JA OSAKKAIDEN
YHTEYSTIETOJA KORJAUSHANKKEEN
KONSULTILLE, VAIKKA
KONSULTTISOPIMUKSEEN KUULUU
HANKKEEN VIESTINTÄ.

LUKKOLIIKE VOI KIELTÄYTYÄ
LUOVUTTAMASTA SÄHKÖISEN
LUKITUSJÄRJESTELMÄN KÄYTTÄJÄTIETOJA
TALOYHTIÖLLE, VEDOTEN GDPR:ÄÄN JA
SIIHEN, ETTÄ VAIN VIRANOMAISILLA ON
OIKEUS KÄSITELLÄ TIETOJA.

PUTKIREMONTIN YHTEYDESSÄ ON
ASENNETTAVA SÄHKÖAUTOJEN
LATAUSPISTEET.

2000-LUVUN ALUSSA ASENNETUT
VALURAUTAVIEMÄRIT OVAT
TALOYHTIÖLLE KATASTROFI.

YHTEENVETO

TULEVAT TAPAHTUMAT

WEBINAARI

Tarjouskilpailun sudenkuopat - älä haksahda "halpaan"

KE 19.3. KLO 8.30-9.30

eerika
CONSULTING



OTA ROHKEASTI YHTEYTTÄ
- AUTAMME MIELELLÄMME!

Ota rohkeasti yhteyttä!



Eerika Hyry

Toimitusjohtaja
Eerika Consulting Oy
044 300 0860
eerika.hyry@eerika.com



Danny Le

Projektipäällikkö
Eerika Consulting Oy
044 269 6297
danny.le@eerika.com



Atte Stambej

Projektipäällikkö
Eerika Consulting Oy
041 515 2453
atte.stambej@eerika.com

eerika

CONSULTING

Ihmislähtöistä konsultointia
rakentamiseen