Kodinomistajan opas

10 tapaa vaikuttaa taloyhtiön ja oman kodin arvoon



Alkusanat:
Taloyhtiön arvoa vaalitaan ja kasvatetaan yhdessä

Oma koti on maailman tärkein paikka. Kotona koemme merkityksellisimmät hetket ja siellä syntyvät rakkaimmat muistomme. Samalla koti on yleensä myös elämän suurimpia sijoituksia, jonka arvon toivomme säilyvän ja kasvavan vuosien myötä.

Kun ostat oman kodin taloyhtiöstä, sinusta tulee asunto-osakeyhtiön osakas. Omistusasumisen hienous on siinä, että saat muokata kodista juuri itsesi näköisen, ja lisäksi pääset päättämään taloyhtiön asioista.

Osakkaiden yhdessä tekemät päätökset näkyvät vuosien saatossa rakennusten kunnossa, yhtiön taloudessa ja asumismukavuudessa. Osakkaana et ainoastaan seuraa taloyhtiön kehitystä, vaan voit aktiivisesti osallistua tulevaisuuden rakentamiseen.

Tähän oppaaseen on koottu kymmenen tapaa, joilla voit kodinomistajana omalta osaltasi vaikuttaa taloyhtiön ja siten myös oman kotisi arvoon.





Sisällysluettelo

Alkusanat: Taloyhtiön arvoa vaalitaan ja kasvatetaan yhdessä 2

1. Hyvä henki 6

2. Yhtiökokoukseen osallistuminen 8

3. Osaavat kumppanit 10

4. Tietoon perustuvat päätökset 12

5. Pitkäjänteinen taloudenhoito 14

6. Ennakoiva kunnossapito 16

7. Lämmitysmuoto ja energiankulutus 18

8. Pihan ja yhteistilojen viihtyisyys 20

9. Tontin mahdollisuudet 22

10. Taloyhtiön maine 25

Lopuksi: Katse sukupolvien päähän 26

1. Hyvä henki

Mitä tekemistä hyvällä hengellä on taloyhtiön arvon kanssa? Paljonkin. Arvo ei perustu vain kiinteistöstä huolehtimiseen, vaan myös osakkaiden kykyyn tehdä yhteistyötä.

Kompromisseilla eteenpäin

Taloyhtiössä on erilaisia ihmisiä ja monenlaisia mielipiteitä. Eteen tulee väistämättä tilanteita, joissa vaihtoehtoja on useita. Hyvä henki auttaa löytämään ratkaisun silloinkin, kun näkemykset eroavat toisistaan. Esimerkiksi putkiremontti voi olla välttämätön, mutta toteutus- ja rahoitustapoja saattaa olla useita. Kun päätöstilanteissa erilaisia näkemyksiä voidaan käsitellä rakentavasti, kompromisseihin päästään mahdollisimman kivuttomasti.

Moniin kysymyksiin on viisasta hakea myös ulkopuolista asiantuntemusta. Ammattilaiset osaavat esimerkiksi suunnitella ja toteuttaa pihan, joka palvelee kaikkia asukkaita.

Yhteishenki näkyy myös taloyhtiön arvossa

Hyvä henki syntyy siitä, että asukkaat tuntevat toisensa ja kohtelevat toisiaan arvostavasti. Keskinäinen luottamus helpottaa yhteisten asioiden hoitamista ja vähentää väärinkäsityksiä.

Taloyhtiön ilmapiiri ei näy taseessa eikä isännöitsijäntodistuksessa, mutta sillä on silti merkitystä. Hyvä henki tekee arjesta sujuvampaa ja lisää asumisviihtyvyyttä. Yhteishenki vaikuttaa siihen, millaista taloyhtiössä on asua ja minkälainen tunnelma välittyy vierailijoille ja asunnon ostajille.

Yhteishenkeä voi vahvistaa monin pienin tavoin. Tervehtiminen ja esimerkiksi kerran vuodessa järjestettävä pihajuhla, talkoopäivä tai glögitilaisuus tarjoavat luontevan mahdollisuuden tutustua naapureihin. Muutaman tunnin kohtaaminen voi helpottaa yhteistyötä pitkäksi aikaa.



HYVÄ TIETÄÄ

Uudessa taloyhtiössä yhteishenkeen pääsee vaikuttamaan alusta asti. Kun kaikki muuttavat uuteen taloon samaan aikaan, myös toimintatavat ja taloyhtiön kulttuuri luodaan yhdessä vähitellen.



2. Yhtiökokoukseen osallistuminen

Miten jokainen osakas voi vaikuttaa taloyhtiön arvoon? Osallistumalla yhtiökokoukseen. Yhtiökokouksessa päätetään rakennusten kunnon, asumiskustannusten, viihtyvyyden ja taloyhtiön tulevaisuuden kannalta tärkeistä asioista.

Yhtiökokouksessa tehdään tärkeimmät päätökset

Kaikki osakkaat kutsutaan yhtiökokoukseen, joka järjestetään yleensä kerran vuodessa. Yhtiökokouksessa päätetään taloyhtiön kannalta merkittävistä asioista, kuten vastikkeista, remonteista ja hallituksen valinnasta.

Jokainen osakas voi tehdä ehdotuksia, esittää kysymyksiä ja pääsee osallistumaan päätöksentekoon äänestämällä. Yhtiökokouksen ehkäpä tärkein tehtävä on valita taloyhtiölle mahdollisimman osaava hallitus.

Hallitukseen kannattaa valita monipuolista osaamista

Yhtiökokous valitsee taloyhtiön osakkaiden joukosta hallituksen, joka on yleensä 4–8 hengen kokoonpano varsinaisia jäseniä ja varajäseniä. Hallitustyö on vastuullista päätöksentekoa, jolla on pitkällä aikavälillä vaikutusta taloyhtiön arvon kehitykseen ja asumisviihtyvyyteen.

Hallitukseen kannattaa valita monipuolinen kokoonpano ihmisiä, joilla on kokemusta esimerkiksi taloudesta, rakentamisesta, tekniikasta tai johtamisesta. Tärkeintä ei ole ammattinimike vaan halu perehtyä asioihin, hahmottaa kokonaisuuksia, keskustella rakentavasti ja tehdä päätöksiä taloyhtiön parhaaksi.

Hallitus katsoo vuotta pidemmälle

Taloyhtiön arvo ei säily tai kasva sattumalta. Se edellyttää suunnitelmallisuutta ja kykyä arvioida päätösten vaikutuksia pitkälle tulevaisuuteen. Tästä vastaa taloyhtiön hallitus.

Käytännön työtä varten hallitus valitsee isännöitsijän, huoltoyhtiön ja mahdolliset muut kumppanit. Isännöitsijä toimii hallituksen ohjauksessa ja vastaa taloyhtiön toiminnan johtamisesta. Hän vastaa esimerkiksi taloushallinnosta ja huolehtii siitä, että hallituksen ja yhtiökokouksen päätökset toteutetaan käytännössä.

”Meillä on pyritty siihen, että hallituksessa olisi ainakin joku talousasioita ja yksi talotekniikkaa tunteva. Yllättävän hyvin osaajia löytyy omasta talosta.”

Kaisa, talousjohtaja, hallituksen jäsen

Keskeinen osa hallituksen työtä on kiinteistön kunnon, talouden ja tulevien korjaustarpeiden ennakointi. Tämän tueksi hallitus laatii isännöitsijän kanssa kunnossapitotarveselvityksen, joka auttaa varautumaan tuleviin korjauksiin ja investointeihin ajoissa.

HYVÄ TIETÄÄ

Varsinaisen yhtiökokouksen yhtiökokouskutsun mukana osakkaat saavat taloyhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen, talousarvion sekä tietoa korjaus- ja kunnossapitotarpeista. Kun tutustut materiaaleihin ennen kokousta, keskusteluun ja päätösten tekemiseen on helpompi osallistua.





3. Osaavat kumppanit

Taloyhtiön hallituksen ei tarvitse osata kaikkea. Osaava isännöitsijä, luotettava huoltoyhtiö ja muut kumppanit auttavat pitämään kiinteistön kunnossa ja tukemaan sen arvon kehitystä.

Isännöitsijä johtaa kokonaisuutta

Taloyhtiön arvo perustuu myös siihen, miten johdonmukaisesti ja taitavasti yhtiötä johdetaan ja ylläpidetään. Hyvä isännöitsijä hallitsee taloushallinnon, taloyhtiötä koskevan lainsäädännön sekä kiinteistön ylläpitoon liittyvät käytännöt. Hän auttaa hallitusta valmistautumaan tuleviin päätöksiin ja varmistaa, että yhtiökokouksen päättämät asiat etenevät suunnitelmallisesti.

Taloyhtiön hallitus valitsee yleensä kiinteistön huollon toteuttajaksi huoltoyhtiön, jota isännöitsijä ohjaa. Joskus pienen taloyhtiön osakkaat päättävät hoitaa huoltotyöt itse.

Huoltoyhtiö tekee arjesta sujuvaa

Huoltoyhtiön työ näkyy asukkaille konkreettisesti. Piha-alueiden hoito, pienet korjaukset, teknisten järjestelmien ylläpito ja kiinteistön yleinen kunto vaikuttavat suoraan asumiskokemukseen – liukkaan pihan hiekoituksesta oman kodin tukkeutuneen viemärin avaamiseen.

Hyvän huoltoyhtiön tunnistaa siitä, että palvelupyyntöihin vastataan nopeasti ja yhteistilojen tai piha-alueen asiat hoituvat jo ennen kuin jokainen asukas ehtii niitä edes huomaamaan.

> ”Kysyin valittajilta, että jos vaihtoehtoina on mukava ja osaamaton tai hiukan jäykkä ja osaava ammattilainen, kumpi on parempi taloyhtiölle?”
>
> **Jenni, konsultti ja taloyhtiön hallituksen jäsen**

Kumppaneita kannattaa arvioida säännöllisesti

Palveluntarjoajia ei kannata valita vain hinnan perusteella. Osaaminen, kokemus, toimintatavat ja asiakastyytyväisyys ovat vähintään yhtä tärkeitä.

Naapuritaloyhtiöiden kokemukset ovat arvokasta tietoa, ja niitä kannattaa kysyä ennen isännöitsijän tai huoltoyhtiön valintaa tai sopimuksen uusimista. Suositukset voivat auttaa löytämään kumppanin, joka tuntee alueen ja osaa hoitaa tehtävänsä erinomaisesti.

Taloyhtiön tarpeet muuttuvat ajan myötä. Esimerkiksi tulevat remontit voivat edellyttää isännöitsijältä sellaista osaamista, jota aiemmin ei ole tarvittu. Siksi kumppanien toimintaa on hyvä arvioida säännöllisesti. Arvioinnissa kannattaa kiinnittää huomiota ennen kaikkea työn laatuun, sujuvuuteen, tuloksiin ja siihen, että kumppanilla on aikaa paneutua juuri teidän taloyhtiönne asioiden hoitamiseen.

HYVÄ TIETÄÄ

Uudessa taloyhtiössä rakennuksen ylläpito perustuu huoltokirjaan, johon on koottu ja aikataulutettu kiinteistönhoidon tehtävät. Huoltojen dokumentointi ja tekeminen ajallaan pitävät rakennuksen laitteineen kunnossa ja takuut voimassa.



4. Tietoon perustuvat päätökset

Mistä tietää, mitä pitää tietää? Taloyhtiön arvon kehityksen kannalta on tärkeintä tunnistaa olennaiset tunnusluvut ja seurata niitä vuodesta toiseen, jolloin muutokset havaitaan ajoissa ja niihin voidaan vaikuttaa.

Kaikkea ei tarvitse tietää

Taloyhtiön kehittämisessä on hyödyllistä erottaa toisistaan suuret ja pienet asiat. Kaikki päätökset eivät vaikuta taloyhtiön arvoon samalla tavalla, eikä kaikkea mahdollista tietoa tarvitse seurata.

Tärkeintä on tunnistaa asumisen laatuun, taloyhtiön talouteen ja kiinteistön arvoon vaikuttavat asiat. Kun päätöksiä tehdään merkityksellisen tiedon pohjalta, on helpompi nähdä kehityssuuntia ja tehdä korjausliikkeitä ennen kuin pikkuasioista kasvaa ongelmia.

Mitä lukuja kannattaa seurata?

Usein muutaman tärkeimmän asian seuraaminen säännöllisesti ja muutosten analysointi vuosittain riittää kertomaan taloyhtiön tilanteesta ja auttaa arvioimaan arvon kehityksen suuntaa.

Kuvaavia lukuja ja asioita ovat esimerkiksi:

- hoitovastikkeen muutokset
- energiakustannusten kehitys
- asuntojen toteutuneet myyntihinnat
- osakkaiden vaihtuvuus
- vastikemaksujen maksutilanne ja
- huoltokirjan ajantasaisuus.

Kun tunnusluvuissa tapahtuneet muutokset havaitaan ajoissa, niiden pohjalta voidaan tehdä suunnitelmia ja päätöksiä.

Naapuruston taloyhtiöiltä voi oppia

Pelkkä oman taloyhtiön tilanteen seuraaminen ei aina riitä. Myös naapuruston kehitys antaa hyödyllistä tietoa. Taloyhtiön hallituksen voi olla viisasta esimerkiksi selvittää, miten vastikkeet saman alueen taloyhtiöissä kehittyvät, onko energiankulutuksessa tai asumiskustannuksissa eroja ja millä tasolla asuntojen myyntihinnat muissa yhtiöissä ovat verrattuna omaan taloyhtiöön.

Osakkaiden tietämys parantaa päätöksiä

Mitä paremmin osakkaat tuntevat taloyhtiönsä tilanteen, sitä helpompi heidän on osallistua keskusteluun ja päätöksentekoon. Yhtiökokousta varten osakkaille jaettavat materiaalit kuten kunnossapitotarveselvitys ja tilinpäätös sekä isännöitsijän ja muiden kumppanien tiedotteet auttavat pysymään ajan tasalla taloyhtiön tilanteesta.

Tietoon perustuva keskustelu auttaa tekemään päätöksiä, jotka tukevat taloyhtiön arvon kehittymistä.

HYVÄ TIETÄÄ

Tunnuslukujen kehityssuunta ei aina kerro kaikkea. Esimerkiksi hoitovastikkeen nousu voi johtua järkevästä varautumisesta tulevaan korjaukseen tai olla merkki yhtiön talouden heikkenemisestä. Muutosten syitä kannattaa analysoida ja kirjata ylös, sillä ne unohtuvat vuosien kuluessa.





5. Pitkäjänteinen taloudenhoito

Taloudenhoito ei ole pikamatka vaan ultramaraton. Hyvä taloudenpito on kykyä huolehtia jatkuvista kuluista ja varautua tuleviin investointeihin. Ennakointi auttaa pitämään vastikkeet maltillisina ja tukee arvon kehitystä.

Taloyhtiö pyörii vastikemaksuilla

Osakkailta kuukausittain kerättävällä hoitovastikkeella maksetaan esimerkiksi talon lämmitys, huolto, yhteistilojen siivous, ulkotilojen hoito ja muut kiinteistön ylläpitokulut.

Hoitovastikkeen määrittäminen on tasapainoilua. Liian korkea vastike rasittaa osakkaita, mutta liian matala vastike voi johtaa siihen, ettei kunnossapitoon jää riittävästi rahaa.

Korjauksiin kannattaa varautua ajoissa

Hyvä taloudenpito ei tarkoita pelkästään taloyhtiön juoksevien kulujen hallintaa, vaan myös varautumista sekä suunniteltuihin että yllättäviin menoihin.

Taloyhtiön taloutta kannattaa tarkastella pidemmällä aikajänteellä kuin yhden tilikauden näkökulmasta. Suuret korjaukset kuten putki-, julkisivu-, ikkuna- ja kattoremontit eivät tule yllätyksenä, vaan ovat osa rakennuksen normaalia elinkaarta. Siksi niihin kannattaa ja voi varautua hyvissä ajoin.

> ”Meillä nyrkkisääntönä on ollut se, että teetetään remontit mieluummin vähän liian aikaisin kuin liian myöhään. Silloin talous pysyy paremmin tasapainossa ja homma hyppysissä.”
>
> **Tuula ja Sini, kodinomistajia**

Suunnitelmallinen taloudenhoito auttaa aikatauluttamaan korjauksia ja investointeja hallitusti. Suunnitelmallisuutta voi testata esimerkiksi laskemalla, miltä talousluvut näyttäisivät viiden vuoden kuluttua, jos tiedossa olevat menot toteutuvat ja hoitovastike säilyy nykytasolla. Hyvässä taloussuunnitelmassa varat riittävät sekä ennakoituihin korjauksiin että kohtuullisiin yllätyksiin.

Puskuri auttaa yllätyksissä

Talouden suunnittelussa realismi ja yllättäviin kuluihin varautuminen on tärkeää. Esimerkiksi lumitöiden, energian, korjausten tai vahinkojen kustannuksia ei voi ennustaa tarkasti.

Pienen taloudellisen puskurin kerääminen ja säilyttäminen auttaa taloyhtiötä selviytymään yllättävistä tilanteista ilman äkillisiä lisämaksuja.

HYVÄ TIETÄÄ

Uudessa taloyhtiössä kaikki suuret remontit ovat kaukana tulevaisuudessa, mikä helpottaa talouden ennakoitavuutta ja tekee asioiden hoitamisesta kevyempää, kun osakkaiden päätettävänä ei ole isoja investointeja ja niiden rahoitusta.

6. Ennakoiva kunnossapito

Mikä on kallein remontti? Se, jota ei tehdä ajoissa. Rakennukset ja tekniikka kuluvat ja vaativat säännöllistä kunnossapitoa. Ajallaan tehdyt huollot ja remontit näkyvät suoraan taloyhtiön arvostuksessa ja asuntojen hinnoissa.

Rakennuksen kunto näkyy arvossa

Taloyhtiön rakennusten, tekniikan ja piha-alueiden kunto vaikuttaa asumisviihtyvyyteen ja asuntojen arvoon. Hyväkuntoinen kiinteistö kertoo pitkäjänteisestä ylläpidosta ja suunnitelmallisesta toiminnasta.

Kiinteistön kunto on myös ensimmäisiä asioita, joihin ulkopuolinen kiinnittää huomiota. Siisti ja hoidettu taloyhtiö on vetovoimainen ostajan silmissä.

Kunnossapitotarveselvitys ja huoltokirja auttavat

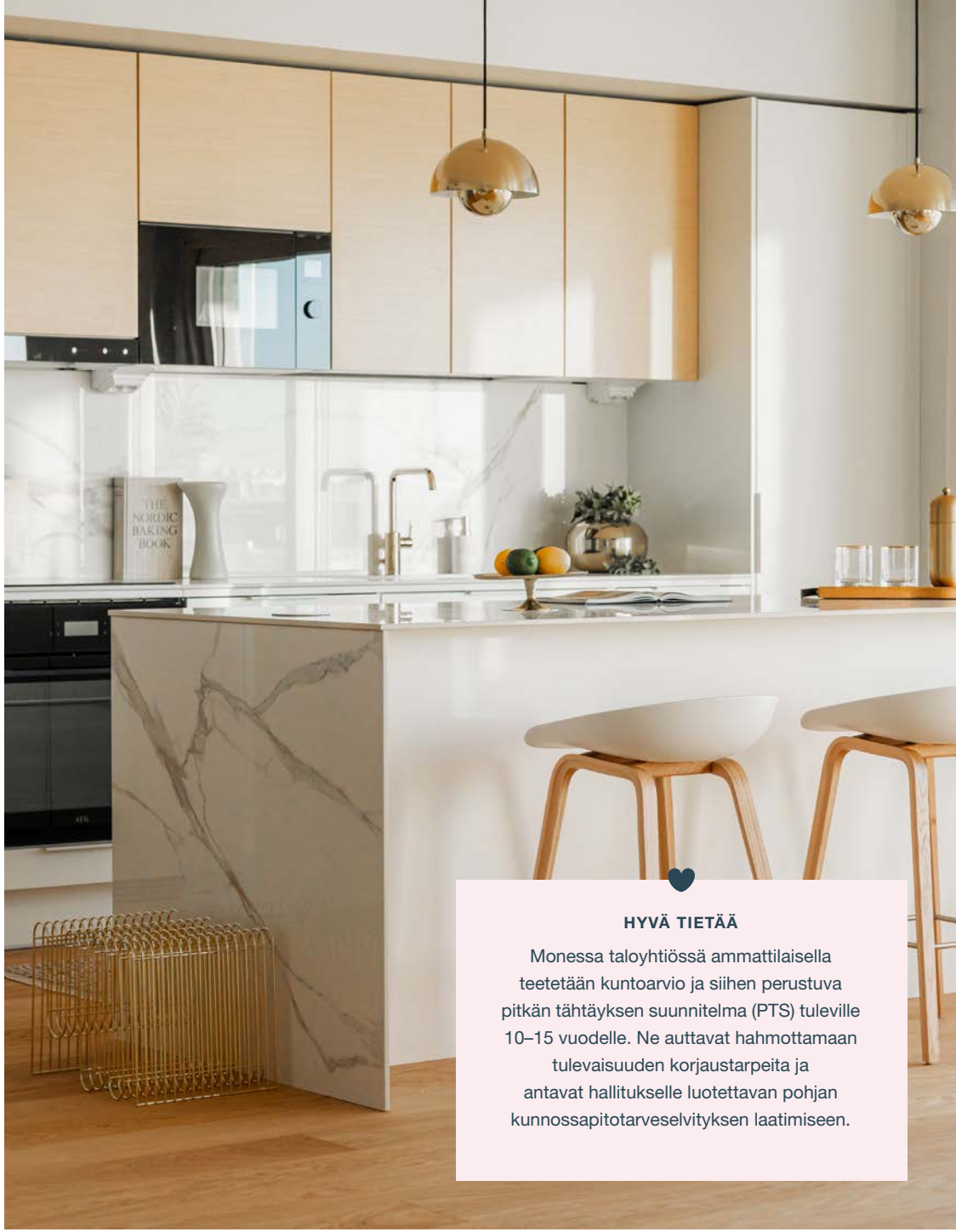
Rakennusten ja teknisten järjestelmien kuntoa on tärkeä seurata säännöllisesti. Taloyhtiön hallituksella on lakisääteinen velvollisuus tehdä ja esitellä vuosittain yhtiökokouksessa niin sanottu kunnossapitotarveselvitys (KPTS), johon kootaan vähintään seuraavan viiden vuoden aikana odotettavissa olevat kunnostustarpeet.

Huoltokirjaan puolestaan kirjataan tehdyt huollot sekä korjaukset, ja se auttaa myös muistamaan kiinteistön ylläpidon vuosikelloon kuuluvat tehtävät kuten rännien puhdistuksen. Ajantasainen huoltokirja helpottaa kunnossapidon seurantaa, suunnittelua ja päätöksentekoa.

Korjaukset kannattaa tehdä etukenossa

Useissa taloyhtiöissä on havaittu, että korjaukset kannattaa tehdä mieluummin hiukan etuajassa kuin liian myöhään. Mitä pidempään remonttia lykätään, sitä kalliimmaksi se yleensä tulee.

Ennakoiva kunnossapito parantaa korjausprojektien ja talouden hallintaa. Työhön saa varattua helpommin halutut tekijät ja sopivan ajankohdan, kun remonttia ei ole pakko saada käynnistettyä kiireellä.



HYVÄ TIETÄÄ

Monessa taloyhtiössä ammattilaisella teetetään kuntoarvio ja siihen perustuva pitkän tähtäyksen suunnitelma (PTS) tuleville 10–15 vuodelle. Ne auttavat hahmottamaan tulevaisuuden korjaustarpeita ja antavat hallitukselle luotettavan pohjan kunnossapitotarveselvityksen laatimiseen.

7. Lämmitysmuoto ja energiankulutus

Taloyhtiön arvoon vaikuttaa myös se, paljonko siellä asuminen maksaa. Lämmitys on usein taloyhtiön suurin käyttökulu ja näkyy vastikkeessa. Matalat energiakulut auttavat pitämään hoitovastikkeen kohtuullisena, mikä houkuttelee kodinostajia.

Energiatehokkuus heijastuu asumiskuluihin

Suomalaisten taloyhtiöiden yleisin lämmitysmuoto on kaukolämpö. Lämmityskustannukset ovat tyypillisesti kaukolämpötaloissa suurin yksittäinen käyttökulu, jonka kattaminen voi haukata yli kolmanneksen hoitovastikkeesta.

Lämmitysmuodon lisäksi kuluihin vaikuttaa energiatehokkuus. Energiatehokas rakennus tarvitsee lämmitykseen vain vähän energiaa, jolloin lämmityskulut ovat pienemmät kuin samaa lämmitysmuotoa käyttävässä energiasyöpössä talossa.

Myös huonelämpötilalla on vaikutusta. Kaukolämpötalossa jo yhden asteen pudotus asunnon lämpötilassa säästää noin 5 % lämmitysenergiaa. Mitä useampi asukas laskee kotinsa lämpötilaa, sitä suurempi on vaikutus lämpölaskuun ja hoitovastikkeen nousupaineiden hillintään.

Energiaremontti voi pienentää lämmityskustannuksia

Moniin uusiin taloihin rakennetaan maalämpö, ja myös vanhojen taloyhtiöiden siirtyminen kaukolämmöstä maalämpöön on yleistynyt. Yhä useampi taloyhtiö asentaa myös katolleen aurinkopaneelit, joiden tuottamalla sähköllä katetaan kiinteistön sähkönkulutusta.

Energiaremontti on suuri investointi, mutta se voi pienentää lämmityskuluja, hillitä vastikkeiden nousupainetta ja lisätä taloyhtiön houkuttelevuutta. Vanhoissa taloyhtiöissä kannattaa selvittää mahdollisuus toteuttaa energiaremontti linjasaneerauksen yhteydessä. Esimerkiksi samalla kertaa tehtävät purku- ja kaivuutyöt säästävät kustannuksia ja lyhentävät häiriötä asukkaille.

Jokainen voi vaikuttaa omaan energiankulutukseensa

Jokainen kodinomistaja maksaa käyttämänsä sähkön itse. Monissa taloyhtiöissä myös vedenkulutusta seurataan huoneistokohtaisesti. Vedestä maksetaan yleensä vesivastiketta, joka tasataan myöhemmin toteutuneen kulutuksen perusteella. Säästäväinen vedenkäyttäjä voi saada osan maksuista takaisin.

Omaan sähkön- ja vedenkulutukseen on helppo vaikuttaa tapamuutoksilla. Merkityksettömiltäkin tuntuvat muutokset näkyvät vuositasolla sekä kulutuksessa että kustannuksissa.

Arkitapoja sähkön ja lämpimän veden kulutuksen vähentämiseen:

- Pidä sähkösaunaa päällä vain saunomisen ajan ja vältä ylilämmittämistä.
- Sammuta turhat valot, suosi energiapihejä valaisimia ja sulje laitteet käytön jälkeen, sillä valmiustilakin kuluttaa sähköä.
- Huolehdi jääkaapin ja pakastimen ilmanvaihdosta sekä sulata pakastin tarvittaessa.
- Lyhennä suihkuaikaa, sillä lämmin vesi on yksi kodin suurimmista energiankuluttajista.
- Pese täysiä koneellisia ja käytä mahdollisimman alhaisia pesulämpötiloja.
- Tuuleta tehokkaasti ja lyhyesti.

HYVÄ TIETÄÄ

Uudet talot ovat energiatehokkaita ja kuluttavat vähän energiaa. Moderni talotekniikka mahdollistaa taloyhtiölle sähkön- ja vedenkulutuksen seurannan sekä optimoinnin, ja asukkaat näkevät oman vedenkulutuksensa, usein lähes reaaliaikaisesti.

8. Pihan ja yhteistilojen viihtyisyys

Hyvin hoidettu taloyhtiö näyttää hyvin hoidetulta pihaa ja yhteistiloja myöten. Piha-alueista, yhteistiloista ja porrashuoneista näkyy, miten kiinteistöstä pidetään huolta. Siksi ne vaikuttavat myös taloyhtiön arvoon.

Piha on taloyhtiön käyntikortti

Piha on usein ensimmäinen asia, jonka asukkaat, vieraat ja asunnonostajat näkevät. Siisti ja hyvin hoidettu ympäristö luo myönteisen ensivaikutelman sekä kertoo, että kiinteistöstä pidetään huolta.

Pihan kehittämisen ei tarvitse tarkoittaa suuria investointeja. Istutusten kunnostaminen, oleskelualueiden viihtyisyyden parantaminen, kulkureittien selkeyttäminen tai valaistuksen uudistaminen voivat vaikuttaa huomattavasti taloyhtiön yleisilmeeseen ja asumismukavuuteen.

Toimivat yhteistilat auttavat arjessa

Talopesula, sauna, pyörävarasto ja muut yhteistilat ovat tärkeä osa asumiskokemusta. Niiden toimivuus sujuvoittaa arkea ja nostaa asumisen tasoa. Myös porrashuoneet ja sisäänkäynnit vaikuttavat siihen, millainen tunnelma taloyhtiöstä välittyy nykyisille ja tuleville asukkaille.

Pienetkin panostukset piha-alueeseen ja yhteisiin tiloihin voivat tehdä taloyhtiöstä houkuttelevamman.

HYVÄ TIETÄÄ

Uusissa taloissa saattaa olla yhteistiloja, jotka tuovat arkeen ripauksen ylellisyyttä kuten näköalasauna kattoterasseineen, kuntoilutila tai vierashuone. Pihallakin on usein huomioitu erilaiset asukkaat ja sieltä löytyy omia alueita leikkiin, oleskeluun ja yhdessäoloon.



”Olen kuullut useammankin kerran, että asuntojen ostajat, varsinkin lapsiperheet, ovat kokeneet pesutuvan tärkeäksi ostopäätöksen perusteeksi.”

Tuuli, kodinomistaja



9. Tontin mahdollisuudet

Taloyhtiön arvokkain omaisuus ei aina ole rakennus, vaan sen alla oleva maa. Tontin arvo ja omistusmuoto vaikuttavat asumiskustannuksiin, asunnon hintaan ja joskus myös taloyhtiön mahdollisuuksiin kehittää arvoa.

Miten tontin omistusmuoto vaikuttaa asumiskuluihin ja kodin hintaan?

Omalle tontille rakennetussa talossa tontin arvo sisältyy asuntojen hintaan. Kun taloyhtiö ei maksa tontista vuokraa, vastikekulut ovat pienemmät ja asunnon hinta korkeampi kuin vuokratontille rakennetussa talossa.

Niin sanotulla perinteisellä vuokratontilla sijaitsevassa taloyhtiössä tontista maksetaan vuokraa, joka kerätään osana hoitovastiketta. Vuokratontti mahdollistaa asunnon edullisemman hinnan, mutta nostaa kuukausittaisia asumiskuluja.

Valinnainen vuokratontti antaa osakkaalle mahdollisuuden valita, lunastaako hän tonttiosuutensa yhtiölle vai maksaako tontista vuokravastiketta. Lunastettu tonttiosuus vapauttaa osakkaan kuukausittaisesta tontinvuokravastikkeesta ja laskee siten asumiskuluja.

Valinnainen vuokratontti tarjoaa reitin omaan tonttiin

Uusissa taloyhtiöissä valinnainen vuokratontti on yleistynyt erityisesti alueilla, joilla tonttien hinnat ovat korkeita. Valinnainen vuokratontti poikkeaa perinteisestä vuokratontista siinä, että tontista tulee taloyhtiön oma, kun kaikki osakkaat ovat lunastaneet asuntojensa tonttiosuuden.

Taloyhtiöllä voi olla oikeus myös ostaa tontti omaksi jo ennen kuin kaikki osakkaat ovat lunastaneet tonttiosuutensa. Taloyhtiön hallituksen on viisasta selvittää, kannattaisiko tontti ostaa omaksi lainarahalla.

Oma tontti saattaa mahdollistaa lisärakentamisen

Etenkin vanhempien taloyhtiöiden suurilla tonteilla voi olla käyttämätöntä rakennusoikeutta, ja joskus esimerkiksi ullakkotiloja on mahdollista muuttaa asunnoiksi tai taloon voidaan rakentaa lisäkerros.

Lisärakentaminen saattaa tuoda yhtiölle tuloja, jotka auttavat rahoittamaan korjauksia ja tukevat kiinteistön arvon kehitystä. Rakennusoikeuden käyttämisen mahdollisuudet ovat tapauskohtaisia, ja niiden selvittäminen kannattaa antaa ammattilaisten tehtäväksi.

HYVÄ TIETÄÄ

Vuokratonttien vuokrasopimukset ovat yleensä pitkiä, usein vuosikymmenten mittaisia. Sopimuksesta näkee vuokrankorotusten perusteet, jolloin muutokset ovat ennakoitavissa hyvissä ajoin.



10. Taloyhtiön maine

Arvoyhtiöksi ei tulla vuodessa, vaan pitkän ajan kuluessa, yksi teko kerrallaan. Maineeseen vaikuttavat kiinteistön kunto, talouden- ja hallinnonhoito, yhteiset toimintatavat sekä kyky kehittää arvoa myös tulevaisuudessa.

Mikä voisi olla se yksi asia, josta taloyhtiömme tunnetaan?

Taloyhtiön maine rakentuu vuosien aikana kaikkien tehtyjen valintojen summana. Siihen vaikuttavat rakennusten ja piha-alueiden kunnossapito, oikea-aikaiset remontit ja pitkäjänteinen talouden hoito.

Yhtä tärkeää on asukkaiden kokema hyvä henki. Toisia kunnioittava keskustelukulttuuri ja yhteistyö osakkaiden, hallituksen, isännöitsijän ja asukkaiden välillä luo perustan taloyhtiön kehittämiselle. Kun yhteisiä asioita käsitellään rakentavasti, päätöksiä on helpompi tehdä ja yhteisiä tavoitteita viedä eteenpäin.

Hyvää mainetta kannattaa vaalia

Suunnitelmallisesta hoidostaan ja viihtyisyydestään tunnettu taloyhtiö kiinnostaa myös uusia asukkaita ja ostajia. Hyvä maine voi lisätä asuntojen kysyntää sekä tukea niiden arvon säilymistä ja nousua.

Saavutettu hyvä maine on arvokas pääoma, jota kannattaa vaalia. Se säilyy, kun taloyhtiössä pidetään kiinni toimiviksi osoittautuneista tavoista, huolehditaan yhteisestä omaisuudesta ja jatketaan kehittämistä myös silloin, kun kaikki näyttää olevan kunnossa.



Lopuksi:
Katse sukupolvien päähän

Sama asunto voi olla kotisi muutaman vuoden tai jopa koko elämäsi ajan. Joskus sama asunto periytyy kodiksi myös seuraavalle sukupolvelle. Rakennuksen elinkaari on ihmiselämää paljon pidempi, ja sen on kestettävä vuosikymmenistä toiseen. Siksi taloyhtiön arvon säilyttämisessä ja kehittämisessä katse kannattaa nostaa pitkälle eteenpäin.

Tulevaisuuden miettiminen ei vaadi erityisosaamista. Usein riittää, että kodinomistajat pysähtyvät yhdessä pohtimaan, miten taloyhtiötä kannattaa kehittää, jotta siellä olisi hyvä asua myös usean vuosikymmenen kuluttua.

Joskus ajattelua voi auttaa muutama yksinkertainen kysymys:

- Mikä muutos tai minkä vaaliminen ja säilyttäminen tekisi taloyhtiöstämme paremman paikan asua vielä 10 vuoden kuluttua?
- Mistä haluamme taloyhtiömme olevan tunnettu 15 vuoden kuluttua?
- Mitä sellaista voimme tehdä tänä vuonna, joka näkyy taloyhtiön arvossa vielä 20 vuoden kuluttua?
- Mitä haluaisimme säilyttää myös tuleville asukkaille?
- Minkälaisen taloyhtiön haluamme jättää seuraaville sukupolville?

YIT

Hyvin rakennettu huominen