



lokakuu 2023 1(8)

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 11.10.2023

1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	Asunto Oy Piiloharju	Y-tunnus	0226706-7
Yhtiön rekisteröimispäivä	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm		
Huoneisto	A 3	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	Piilopolku 11, 88900 KUUMO
Osakkeiden numerot	106-151	Osakkeiden lukumäärä	46
Yhtiö on siirtynyt sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin: Kyllä		Osakelaji	

2 HUONEISTON TIEDOT

2.1 Perustiedot

2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ☒ Asuinhuoneisto ☐ Liikehuoneisto ☐ Toimistohuoneisto ☐ Varasto ☐ Muu, mikä _____ Mahdollisesti poikkeava voimassaolevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus _____	2.1.3 Huoneiston pinta-ala Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala _____ 44,50 m ² Huoneisto on tarkistusmitattu (SFS 5139) ☐ kyllä ☒ ei Tarkistusmitattu pinta-ala _____ m ² Jyvitetty pinta-ala _____ m ²
2.1.2 Huoneiston sijainti Tunnus A 3 Kerros 1 Muu sijaintitieto _____	2.1.4 Yhtiöjärjestyksen mukainen huoneiden lukumäärä Huoneistotyyppi 2 H+KK
	2.1.5 Muut osakkaan hallintaan kuuluvat tilat, pinta-ala ja sijainti _____
	2.1.6 Osakkaan ilmoittama huoneluku _____

2.2 Omistusta, hallintaa ja luovuttamista koskevat tiedot

2.2.1 Omistustiedot Osakeluetteloon merkityt omistajat, päivämäärä, omistusosuus ja lisätiedot Huotari Matti Antero (kuolinpesä) 100,00% Merkintäpvm 17.04.2001 _ Huoneisto päätetty ottaa taloyhtiön hallintaan 3 vuoden ajaksi, hallintaanoton pvm 11.4.2023. Osakeryhmätunnus: OHGQUY2DPZ5MWW48	2.2.2 Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus
	2.2.3 Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan Hallitus on päättänyt yhtiökokouksen kutsumisesta koolle huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan ☐ ei ☒ kyllä Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan ☐ ei ☒ kyllä - päivämäärä 11.4.2023 - hallinnan kesto aika 3 vuotta Haltuunottoon liittyvät lisätiedot Taloyhtiön hallitus on päättänyt remontoida huoneiston asianmukaiseen kuntoon huoneiston vuokraamiseksi. Työ on kesken. Yhtiö antanut huoneiston vuokralle ☒ ei ☐ kyllä

2.3 Taloustiedot

Taulukkoon merkityt vastikkeet ovat arvonlisäverottomia.

2.3.1 Vastikkeet ja vastikeperusteet		
Vastikelaji	euroa/kk	Vastikeperuste
Hoitovastike asuinhuone	195,8000	m2
Po-vastike 1 (m2) asuinhuon	82,4200	m2
Po-vastike 2 (m2)	53,1700	m2

Huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisävelvolliseksi ☒ ei ☐ kyllä

Mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, yhtiölle tillettävään vastikkeeseen lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero. Mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja huoneisto siirtyy muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön, osakkeenomistajalle saattaa syntyä maksuvelvollisuus huoneiston osalta aiemmin tehtyjen alv-vähennysten vuoksi.

2.3.2 Lainaosuudet				
Huoneistoon kohdistuvat lainaosuudet yhtiön nostamista lainoista				
Lainan nimi	Jäljellä (euroa)	Päivämäärä	euroa/kk	Varainsiirtoveron alainen
Ikkunat ja parvekeovet	3331,88	11.10.2023	53,17	Kyllä
Käyttövesiputkisto uusiminen	138,43	11.10.2023	82,42	Kyllä
Lainaosuudet yhteensä:		3470,31 €		

2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka				
Saldo	10734,45 euroa	11.10.2023	, sisältää alv.	☐ ei ☒ kyllä
Myyjän vastuu	4434,71 euroa, ajalta ennen	01.05.2023	, sisältää alv.	☐ ei ☒ kyllä
Yhteisvastuu	6299,74 euroa, ajalta	01.05.2023 - 11.10.2023	, sisältää alv.	☒ ei ☐ kyllä

2.3.4 Selvitys yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista, joiden osalta ei ole vielä tietoa	
☐ näitä lainoja on, katso selvitys liitteenä ja kohta 3.3.2 yhtiön nostamattomat lainat	
☒ näitä lainoja ei ole	

2.4 Muut huoneistoa koskevat tiedot

2.4.1 Yhtiön tiedossa olevan yhtiön tai osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen kuuluvat huomattavat viat ja puutteet	2.4.3 Yhtiöjärjestysmääräykset ja yhtiökokouspäätökset koskien kunnossapitovastuuta tai osakkeenomistajan oikeudesta muutostyöhön Yhtiökokouksessa 17.6.2022 on päätetty, että palovaroittimien kunnossapitovastuu siirtyy turvallisuusyistä asukkailta ja osakkailta taloyhtiölle.
2.4.2 Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutos- ja kunnossapitotyöt	2.4.4 Asunto-osakeyhtiölaista poikkeavat sopimukset ja käytännöt
2.4.5 Lisätiedot	

3 YHTIÖN TIEDOT

3.1 Kiinteistö, rakennukset ja tilat

3.1.1 Kiinteistö/kiinteistöt

Tontin hallintaperuste

oma ☐ vuokra ☒ Kiinteistötunnus 290-405-0027-0222 Tontin pinta-ala yht. 4000,00 m²Muu ☐

- vuokranantaja Kuhmon Seurakunta - vuokrasuhde päättyy 01.09.2033

- vuosivuokra (euroa) , sis. arvonnäköveron ☐ ei ☐ kyllä

- vuokrantarkistuseruste Indeksi

Tontin lunastusoikeus ☐ yhtiöllä ☐ osakkailla, lunastusoikeutta käytetty ☐ ei ☐ kyllä ☐ osittainosakehuoneistolla erilainen vastuu vuokran maksamisesta ☐ ei ☐ kyllä

Kiinteistön yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

Hallinnonjakosopimus 15.10.2018 As Oy Karhunpolku 1:n kanssa.

3.1.2 Rakennukset

Rakennusten lukumäärä 1 kpl Talotyyppi Kerrostalo

Kerrosten lukumäärä 3 kpl Käyttöönottovuodet

Porrashuoneiden lukumäärä 3 kpl Rakennusten tilavuus 6900,00 m³Rakennusten kerrosala m²

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnot 36 kpl 1719,00 m², osakkeiden lukumäärä 1726 kpljoista yhtiön hallinnassa 36 kpl 1719,00 m²Liikehuoneistot kpl m², osakkeiden lukumäärä kpljoista yhtiön hallinnassa kpl m²Muut tilat kpl m², osakkeiden lukumäärä kpljoista yhtiön hallinnassa kpl m²

Muut tilat info

Autopaikat

Toteutetut autopaikat 28 kpl, osakkeiden lukumäärä kpl

joista yhtiön hallinnassa 28 kpl Autotalli/-halli/-katospaikkoja kpl

Käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkavelvoite kpl

Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa:

Autopaikat ovat taloyhtiön hallinnassa, jonotuslistaa hoitaa isännöitsijä.

Osakkeina yhteensä 35 kpl 1690,50 m², osakkeiden lukumäärä 1726 kpl

Osakkeenomistajien käyttöön varatut muut tilat

☐ säilytysullakko kpl ☐ kylmäkellari kpl ☒ sauna 1 kpl☐ kerhohuone kpl ☒ mankeli kpl ☐ askarteluhuone kpl☒ ulkoiluvälinevarasto 0,5 kpl ☒ pesutupa kpl ☒ huoneistokohtaiset varastot☐ väestönsuoja ☐ uima-allas ☐☐ muu säilytys Ulkovarastorakennus (50%) hallinnonjakosopimuksen 15.10.2018 mukaisesti As Oy Karhunpolku 1:n kanssa.

3.2 Kiinteistön tekniset tiedot ja kunto

3.2.1 Kiinteistön tekniset tiedot

Pääasiallinen rakennusaine	Betoni		
Kattotyyppi	Tasakatto		
Katemateriaali	Huopakate		
Lämmitysjärjestelmä	Vesikeskuslämmitys		
Jäähdytysjärjestelmä			
Lämmönjakotapa	Kaukolämpö		
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen poisto	Hissit	kpl
Antennijärjestelmä ja -tyyppi	Yhteisantennijärjestelmä		
Kaapeliyhtiö			
Tietoliikennejärjestelmät			
☐ Yhteinen laajakaista: tekniikka			maksiminopeus

3.2.2 Kiinteistön kunto

Yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitosuunnitelma ☐ kyllä ☒ ei

Hallituksen selvitys suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä valmistumisajankohtineen
 Kattohuopa uusittu 1993
 Vesikalusteet uusittu 1994
 Uudet turvalukot 2002
 Parvekkeet saneerattu/lattiat laatoitettu, 1. kerroksen kaiteet ja lattia uusittu 2007
 Parvekelasitukset 2-3 kerroksiin (osakkaat maksoivat itse) 2007
 Pesuhuoneet saneerattu 2008
 Saunatilat saneerattu 2009
 Parvekkeiden vesikatot uusittu 2009
 Julkisivun paneelit uusittu 2009
 Ulkoseinien hiekkapuhallus ja maalaus 2010
 Sokkelin huoltomaalaus 2010
 Pihapuiden poisto ja autopaikkojen lisäys 2014. Käyttövesiputkiston uusiminen 2017-2018. Pihavaraston huopakatteen uusiminen 2018.
 Takaiskuventtiilien asentaminen huoneistojen vesimittareihin 2021.
 IV-kanavien nuohous 2022.
 Vesikaton kuntokartoitus ja huoltokorjaukset, talotikkaiden asennus 2022.
 Porrashuoneiden A-C ulko-ovien lukkorunkojen uusiminen 2022.
 Ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen 2022-2023.
 Palovaroittimien asennus kaikkien huoneistojen makuuhuoneisiin ja eteiskäytävään 2023, varoittimien voimassaolopvm 01/2033.

☒ Esitetty yhtiökokouksessa pvm 8.5.2023

☐ Liite

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta

☒ Esitetty yhtiökokouksessa pvm 8.5.2023

☐ Liite

Yhtiössä suoritettut kuntoarviot ja -tutkimukset tai muut selvitykset ja tiedot

Peruskuntoarvio 2007, LVI-laiteselvitys 2009

Taloyhtiössä ei ole suoritettu asbesti- tai haitta-ainekartoituksia. Kartoitus täytyy suorittaa ennen remonteihin ryhtymistä. Määräys koskee myös huoneistoremontteja.

Yhtiön päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset sekä yhtiökokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin

Hallituksen tilaamassa kesäkuussa 2022 suoritettussa taloyhtiön vesikaton kuntokartoituksessa on todettu, että vesikate on saavuttamassa teknisen käyttöikänsä ja se suositellaan saneerattavaksi. Katolla sijaitsevan kattokaivon jäätymisestä ja katon epätiiveydestä on aiheutunut vesivahinko useaan huoneistoon alkuvuonna 2023.

Yhtiökokouksessa 8.5.2023 on päätetty, että hallitukselle annetaan valtuudet aloittaa vesikaton uusimisen valmistelu OP Koti Kainuu Oy:n projektinhoitajan kanssa ja päätetty hyväksyä OP Koti Kainuu Oy:n projektinhoitotarjous 5 200 €. Hallitus on valinnut ko. hankkeeseen suunnittelijaksi Suunnittelu- ja Piirustuspalvelu A Heikkinen Oy:n.

Hallitus on irtisanonut isännöintisopimuksen 8/2023, minkä vuoksi projektinhoitoa ei tehdä OP Koti Kainuun toimesta.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n tarkoittama hallituksen kunnossapitotarveselvitys, josta ilmenee seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarve:

Salaojien huuhtelu ja toiminnan tarkastus.

Sadevesijärjestelmän uusiminen (kattoremontin yhteydessä).

- Asfalttipintojen kunnostusta.

- Vesikatteen uusiminen.
- Jätevesiviemäreiden sukitus.

3.3 Taloustiedot

3.3.1 Vastikkeet ja käyttökorkvaukset		
Vastike- tai käyttökorkauslaji		euroa/vastikeyksikkö/aikayksikkö
Vastike	Hoitovastike asuinhuone	4,4000 / m2 / kk
	Po-vastike 1 (m2) asuinhuon	1,8522 / m2 / kk
	Po-vastike 2 (m2)	1,1948 / m2 / kk
	Vuokra asuinhuone	9,2982 / m2 / kk
	Vuokra hallintaanotetuista huoneistoista	380,0000 / kpl / kk
	Ylimääräinen hoitovastike	4,4000 / m2 / kk
Käyttökorkaus	Saunamaksu / 1. hlö	8,5000 / kpl / kk
	Saunamaksu / lisähenkilö	2,0000 / kpl / kk
	Vesimaksuenn(kmo)	1,0000 / kpl / kk
	Vuokra autopistoke	8,0000 / kpl / kk
Vastikkeen suuruudesta ja maksutavasta päättävä elin		
Yhtiökokous.		

3.3.2 Lainat, lainapäätökset ja luotolliset tilit

Yhtiön ottamat lainat

Lainan nostopäivä/ päättymispäivä	Nostetut lainat (euroa)	Lainatyyppi	Lainan nimi	Korko	Rahoitusvast./ vastikeyks.
Selite	Lainan saldo	Varainsiirtoveron alainen			
Lainaosuuden maksamiseen ja takaisinmaksuun liittyvät rajoitukset					
06.07.2022/15.08.2023	70124,72	tasalyhennys	Käyttövesiputkisto uusiminen	12kk Euribor+1,60%	1,8522/m2
korjauslaina	5667,56	Kyllä			
14.12.2022/31.12.2030	58732,77	tasalyhennys	Ikkunat ja parvekeovet	12kk Euribor+2,10%	1,1948/m2
korjauslaina	51088,28	Kyllä			

Yhtiön päättämät nostamattomat lainat

Lainan nostopäivä/ päättymispäivä	Nostamattomat lainat (euroa)	Lainatyyppi	Lainan nimi	Korko	Rahoitusvast./ vastikeyks.	Selite	Varainsiirtoveron alainen
Lainaosuuden maksamiseen ja takaisinmaksuun liittyvät rajoitukset							

Lainan saldot pankeittain / yhtiön luotolliset tilit

Luotonantaja	Luoton määrä (euroa)	Kiinnitykset	euroa
Kuhmon OP	56755,84		

3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuus

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi



ei

☐ kokonaan☐ osittain

%

3.3.4 Vakuutukset

Vakuutusyhtiö

LähiTapiola Kainuu-Koillismaa

Vakuutuslaji

laaja kiinteistön täysarvo AR-vakuutus

3.4 Muut tiedot**3.4.1 Kiinteistöhuolto**

Huoltoliike



Päätoiminen talonmies



Sivutoiminen talonmies



Muu

Yhteyshenkilö

Heikkinen Mika

Yritys

Kuhmon Kiinteistöhuolto Oy

Puhelin

0440682084

Postiosoite

Huoltotie 9, 88900 KUHMO

Sähköposti info@kuhmonkiinteistohuolto.fi

3.4.2 Isännöinti ja hallinto**Isännöintiyhteisö**

Suomen Isännöintiliiton jäsen



ISA



Muu

Päävastuullinen isännöitsijä

IAT



Ammatti-isännöitsijä, AIT



Ammatti-isännöitsijä, ITS



Muu

Yritys

OP Koti Kainuu Oy

Y-tunnus

0209853-1

Nimi

Veijola Visa

Postiosoite

Puhelin

0102550573

Puhelin: 010 256 1708

Sähköposti: visa.veijola@op.fi

Internetsivu: www.op-koti.fi

Hallituksen puheenjohtaja

Nimi

Malinen Pirjo Helena

Postiosoite

Miettulantie 100, 88900 KUHMO

Puhelin

0445790338

Sähköposti

pirjo.malinen@viesti.net

3.4.3 Lunastuslauseke ja muut yhtiössä sovellettavat luovutusta koskevat rajoitukset

Yhtiöllä on yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke



ei



kyllä

Lisätietoa lunastuksesta

Lunastusoikeus on



yhtiöllä



osakkailla



muulla, kenellä

Muut rajoitukset

Yhtiö on Hitas-yhtiö



3.4.4 Valtion asuntolainoitus

Yhtiö on talokohtaisesti valtion asuntolainoittama

☐

Yhtiön huoneistojen hallintaan on myönnetty henkilökohtaista valtion asuntolainaa

☐**3.4.5 Yhtiön osakekirjojen painaminen**Osakekirjat painettava turvapainossa ☒ ei☐ kyllä, missä☐ Huoneistoselitysmää ei ole muutettu 1.5.1972 jälkeen.

/

3.4.6 Lisätiedot

1630975

3.4.7 Selvitys seikoista, joilla voi olla olennainen vaikutus yhtiön talouteen tai toimintaan

Huoneiston A1 avaimen häviämisen johdosta yhtiössä on käynnissä selvitys lukoston uusimisesta ja sen kustannuksista.

4 RAKENNUKSEN ENERGIATODISTUS☐ Kiinteistöllä on voimassaoleva energiatodistus.☐ Isännöitsijäntodistuksen osana☒ Kiinteistöllä ei ole voimassaolevaa energiatodistusta.☐ erillisenä energiatodistuksena☐ pääsuunnittelijan laatima☐ energiakatselmoijan laatima

Viimeisimmät tiedossa olevat vuosikulutukset (lämmönkulutus lämmitystarvekorjattuna)

Vuosi	2022
Lämmönkulutus (kWh/m³/v) - kaukolämpö	265 MWh/yhtiö/vuosi
Lämmönkulutus (l/m³/v) - öljylämmitys	
Sähkön kulutus (kWh/m³/v) - kiinteistön yhteiset tilat	13 229 kWh/yhtiö/vuosi
Vedenkulutus (l/as/vrk)	1 144 m³/yhtiö/vuosi

5 TODISTUKSEN TILAAJAN JA ANTAJAN TIEDOT

Todistuksen tilaaja

Yhtiön edustajan allekirjoitus



Kirsi Tokkonen, asianajoassistentti, Asianajotoimisto Audentia Oy

Nimenselvennys

Visa Veijola, isännöitsijä, OP Koti Kainuu Oy

6 LIITTEET

6.1 Isännöitsijäntodistuksen liitteet

- ☐ Viimeksi vahvistettu tilinpäätös (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Viimeksi laadittu tilinpäätös (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Toimintakertomus (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Viimeksi laadittu talousarvio (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Viimeksi hyväksytty talousarvio (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Yhtiön energiatodistus (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Yhtiön seuraavan viiden vuoden suunnitellut remontit (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Yhtiön suoritettut muutostyöt/remontit (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Huoneiston suoritettut muutostyöt/remontit (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)

6.2 Muut liitteet

- ☐ Yhtiöjärjestys (pyydettyäessä)
- ☐ Selvitys osakeanti-, optio- ym. oikeuden antamisvaltuuksista
- ☐ Selvitys yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuutta koskevasta kanteesta
- ☐ Huoneiston pohjakuva
- ☐ Taloyhtiön kuntotodistus
- ☐ Rekisteröimätön yhtiöjärjestys
- ☐
- ☐
- ☐

