

## ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 19.12.2018

### 1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	Asunto Oy Takku-Ruka	Y-tunnus	0725316-6
Yhtiön rekisteröimispäivä	14.09.1988	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm	15.09.1988
Huoneisto	A 4	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	Juumantie 29 A, 93999 KUUSAMO
Osakkeiden numerot	1045-1392	Osakkeiden lukumäärä	348

### 2 HUONEISTON TIEDOT

#### 2.1 Perustiedot

<p><b>2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus</b></p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Asuinhuoneisto                 <input type="checkbox"/> Liikehuoneisto  <input type="checkbox"/> Toimistohuoneisto                 <input type="checkbox"/> Varasto  <input type="checkbox"/> Muu, mikä _____                  Mahdollisesti poikkeava voimassaolevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus _____             </p>	<p><b>2.1.3 Huoneiston pinta-ala</b></p> <p>Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala _____ 40,00 m<sup>2</sup></p> <p>Huoneisto on tarkistusmitattu (SFS 5139) <input type="checkbox"/> kyllä <input checked="" type="checkbox"/> ei</p> <p>Tarkistusmitattu pinta-ala _____ m<sup>2</sup></p> <p>Jyvitetty pinta-ala _____ m<sup>2</sup></p>
<p><b>2.1.2 Huoneiston sijainti</b></p> <p>Tunnus A 4 _____ Kerros _____</p> <p>Muu sijaintitieto _____</p>	<p><b>2.1.4 Yhtiöjärjestyksen mukainen huoneiden lukumäärä</b></p> <p>Huoneistotyyppi 2h+kk+s+ph _____</p> <p><b>2.1.5 Muut osakkaan hallintaan kuuluvat tilat, pinta-ala ja sijainti</b></p> <p>parvi 12 m<sup>2</sup></p> <p><b>2.1.6 Osakkaan ilmoittama huoneluku</b></p> <p>_____</p>

#### 2.2 Omistusta, hallintaa ja luovuttamista koskevat tiedot

<p><b>2.2.1 Omistustiedot</b></p> <p>Osakeluetteloon merkityt omistajat, päivämäärä, omistusosuus ja lisätiedot</p> <p><b>Kuljetusliike Reino Luttinen Oy</b> 100,00%</p> <p>Merkintäpvm 21.12.2011</p>	<p><b>2.2.2 Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus</b></p> <p>_____</p>
<p><b>2.2.3 Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan</b></p> <p>Hallitus on päättänyt yhtiökokouksen kutsumisesta koolle huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä</p> <p>Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä</p> <p>- päivämäärä _____</p> <p>- hallinnan kesto aika _____</p> <p>Haltuunottoon liittyvät lisätiedot _____</p>	<p>Yhtiö antanut huoneiston vuokralle <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä</p>

## 2.3 Taloustiedot

Taulukkoon merkityt vastikkeet ovat arvonlisäverottomia.

2.3.1 Vastikkeet ja vastikeperusteet		
Vastikelaji	euroa/kk	Vastikeperuste
Asunnot hoitovastike	136,0000	m2
Pääomavastike RL1	96,0000	m2

Huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisävelvolliseksi  ei  kyllä

*Mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, yhtiölle tilittävään 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 velkaosuudet yhtiön nostamista lainoista				
Lainan nimi	Jäljellä (euroa)	Päivämäärä	euroa/kk	Varainsiirtoveron alainen
RL1 vesikatto remontti	9272,58	31.12.2018	96,00	Kyllä
<b>Velkaosuudet yhteensä:</b>	<b>9272,58 €</b>			

2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka				
Saldo	948,00 euroa	19.12.2018	, sisältää alv.	<input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä
Myyjän vastuu	- euroa, ajalta ennen	01.07.2018	, sisältää alv.	<input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä
Yhteisvastuu	948,00 euroa, ajalta	01.07.2018 - 19.12.2018	, sisältää alv.	<input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä

2.3.4 Selvitys yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista, joiden osalta ei ole vielä tietoa	
<input type="checkbox"/>	näitä lainoja on, katso selvitys liitteenä ja kohta 3.3.2 yhtiön nostamattomat lainat
<input checked="" type="checkbox"/>	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
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 305-305-422-99-14 Tontin pinta-ala yht. 5750,00 m<sup>2</sup>

Muu

- vuokranantaja \_\_\_\_\_ - vuokrasuhde päättyy \_\_\_\_\_

- vuosivuokra (euroa) \_\_\_\_\_, sis. arvonlisäveron  ei  kyllä

- vuokrantarkistusperuste \_\_\_\_\_

Tontin lunastusoikeus  yhtiöllä  osakkailla, lunastusoikeutta käytetty  ei  kyllä  osittain

osakehuoneistolla erilainen vastuu vuokran maksamisesta  ei  kyllä

Kiinteistön yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

**3.1.2 Rakennukset**

Rakennusten lukumäärä	<u>3</u> kpl	Talotyyppi	<u>Paritalo</u>
Kerrosten lukumäärä	<u>        </u> kpl	Käyttöönottovuodet	<u>1988, 1990</u>
Porrashuoneiden lukumäärä	<u>        </u> kpl	Rakennusten tilavuus	<u>900,00</u> m <sup>3</sup>
		Rakennusten kerrosala	<u>264,00</u> m <sup>2</sup>

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

**3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat**

**Asunnot** 6 kpl 240,00 m<sup>2</sup>, osakkeiden lukumäärä 2088 kpl

joista yhtiön hallinnassa          kpl          m<sup>2</sup>

**Liikehuoneistot**          kpl          m<sup>2</sup>, osakkeiden lukumäärä          kpl

joista yhtiön hallinnassa          kpl          m<sup>2</sup>

**Muut tilat**          kpl          m<sup>2</sup>, osakkeiden lukumäärä          kpl

joista yhtiön hallinnassa          kpl          m<sup>2</sup>

Muut tilat info \_\_\_\_\_

**Autopaikat**

**Toteutetut autopaikat**          kpl, osakkeiden lukumäärä          kpl

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

Käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkaveloite          kpl

Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa: \_\_\_\_\_

**Osakkeina yhteensä** 6 kpl 240,00 m<sup>2</sup>, osakkeiden lukumäärä 2088 kpl

**Osakkeenomistajien käyttöön varatut muut tilat**

<input type="checkbox"/> säilytysullakko <u>        </u> kpl	<input type="checkbox"/> kylmäkellari <u>        </u> kpl	<input type="checkbox"/> sauna <u>        </u> kpl
<input type="checkbox"/> kerhuone <u>        </u> kpl	<input type="checkbox"/> mankeli <u>        </u> kpl	<input type="checkbox"/> askarteluhuone <u>        </u> kpl
<input type="checkbox"/> ulkoiluvälinevarasto <u>        </u> kpl	<input type="checkbox"/> pesutupa <u>        </u> kpl	<input type="checkbox"/> huoneistokohtaiset varastot
<input type="checkbox"/> väestönsuoja <u>        </u>	<input type="checkbox"/> uima-allas <u>        </u>	<input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> muu säilytys <u>        </u>		

### 3.2 Kiinteistön tekniset tiedot ja kunto

**3.2.1 Kiinteistön tekniset tiedot**

Pääasiallinen rakennusaine Puu

Kattotyyppi Harjakatto

Katemateriaali Huopakate

Lämmitysjärjestelmä Suorasähkölämmitys

Jäähdytysjärjestelmä \_\_\_\_\_

Lämmönjakotapa Suorasähkö

Ilmanvaihtojärjestelmä \_\_\_\_\_ 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 valmistumisajankohdineen

- pihavaraston rakentaminen
- piippujen juurien korjaus 5-6 huon.
- vesivaraajat vaihdettu 1 huon. 2011 ja 5-6 huon. 2014
- kylpyhuoneremontit 5-6 huon. 2014 ( vesivahinko)
- vesikattokorjauksia ja loput lämminvesivaraajat 2017

Esitetty yhtiökokouksessa pvm \_\_\_\_\_  Liite

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta

Esitetty yhtiökokouksessa pvm \_\_\_\_\_  Liite

Yhtiössä suoritettut kuntoarviot ja -tutkimukset tai muut selvitykset ja tiedot

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

- olohuoneiden kattopaneelien uusiminen, huoneistot 1-5

### 3.3 Taloustiedot

3.3.1 Vastikkeet ja käyttökorvaukset		euroa/vastikeysiikkö/aikayksikkö
Vastike- tai käyttökorvauslaji		
Vastike	Asunnot hoitovastike	3,4000 / m2 / kk
	Pääomavastike RL1	2,4000 / m2 / kk
Käyttökorvaus		
Vastikkeen suuruudesta ja maksutavasta päättävä elin		
Vastikkeen suuruus yhtiökokous, maksutapa hallitus		

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							
06.10.2017/29.06.2027	69500,00	tasalyhennys	RL1 vesikatto remontti	12kk Euribor+1,60%	2,4000/m2		
rahoituslaina	39411,68	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				50000 euroa	
Kuusamon Osuuspankki	39411,68						

**3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuus**

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi  ei  kokonaan  osittain \_\_\_\_\_ %

**3.3.4 Vakuutukset**

Vakuutusyhtiö	Vakuutuslaji
If Vahinkovakuutusyhtiö Oy, Täysarvovakuutus	Täysarvovakuutus

**3.4 Muut tiedot****3.4.1 Kiinteistöhuolto**

Huoltoliike  Päätoiminen talonmies  Sivutoiminen talonmies  Muu \_\_\_\_\_

Yhteyshenkilö	Yritys
	Ei huoltoyhtiötä, omatoimihuolto, talkoot
Puhelin	Postiosoite
Sähköposti	

**3.4.2 Isännöinti ja hallinto**

<b>Isännöintiyhteisö</b>		<b>Päävastuullinen isännöitsijä</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Suomen Isännöintiliiton jäsen	<input checked="" type="checkbox"/> ISA	<input type="checkbox"/> IAT	<input type="checkbox"/> Ammatti-isännöitsijä, AIT <input checked="" type="checkbox"/> Ammatti-isännöitsijä, ITS
<input type="checkbox"/> Muu _____		<input type="checkbox"/> Muu _____	
Yritys	Y-tunnus	Nimi	
Realia Isännöinti Oy, Kuusamo	0871684-7	Nissi Pekka	
Postiosoite		Puhelin	
Maaseläntie 36, 93600 KUUSAMO		010 228 4000	
Puhelin: 010 228 4000		Sähköposti: pekka.nissi@realia.fi	
Internetsivu: www.realiaisannointi.fi			
<b>Hallituksen puheenjohtaja</b>			
Nimi		Postiosoite	
Puhelin		Sähköposti	

**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  ei  kyllä, missä  
turvapainossa Huoneistoselitelmiä ei ole  
muutettu 1.5.1972 jälkeen.**3.4.6 Lisätiedot**Käyttöönottokatselmukset:  
rakennus 1: 8.12.1988  
rakennus 2 ja 3: 22.2.1990

Taloyhtiössä oma porakaivo.


**3.4.7 Selvitys seikoista, joilla voi olla olennainen vaikutus yhtiön talouteen tai toimintaan****4 RAKENNUKSEN ENERGIATODISTUS**

- Kiinteistöllä on voimassaoleva energiatodistus.  Isännöitsijätodistuksen osana  
 Kiinteistöllä ei ole voimassaolevaa energiatodistusta.  erillisenä energiatodistuksena  
 pääsuunnittelijan laatima  
 energiakatselmoijan laatima

Viimeisimmät tiedossa olevat vuosikulutukset (lämmönkulutus lämmitystarvekorjattuna)

Vuosi	
Lämmönkulutus (kWh/m <sup>2</sup> /v) - kaukolämpö	
Lämmönkulutus (l/m <sup>3</sup> /v) - öljylämmitys	
Sähkön kulutus (kWh/m <sup>2</sup> /v) - kiinteistön yhteiset tilat	
Vedenkulutus (l/as/vrk)	

**5 TODISTUKSEN TILAAJAN JA ANTAJAN TIEDOT**

Todistuksen tilaaja	Yhtiön edustajan allekirjoitus
	
Kuljetusliike Reino Luttinen Oy:n konkurssipesä	Nimenselvennys Pekka Nissi, isännöitsijä

## 6 LIITTEET

### 6.1 Isännöitsijätodistuksen liitteet

- Viimeksi vahvistettu tilinpäätös
- Toimintakertomus
- Viimeksi hyväksytty talousarvio
- Tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus
- Yhtiön energiatodistus (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)

### 6.2 Muut liitteet

- Yhtiöjärjestys (pyydettyäessä)
- Huoneiston pohjakuva
- 
- 
-