



joulukuu 2023 1(8)

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 12.12.2023

1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	Asunto Oy Tiilikartano	Y-tunnus	0190606-6
Yhtiön rekisteröimispäivä	30.08.1968	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm	21.05.2003
Huoneisto	38	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	Mattilantie 1, 84100 YLIVIESKA
Osakkeiden numerot	11666-12288	Osakkeiden lukumäärä	623
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 _____ 63,00 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 38 Kerros _____ Muu sijaintitieto _____	2.1.4 Yhtiöjärjestyksen mukainen huoneiden lukumäärä Huoneistotyyppi _____
	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 Haapaveden Sairaankuljetus Oy 100,00% Merkintäpvm 30.10.2006 Osakeryhmätunnus: OHCGERB62UL3E452	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 _____ - hallinnan kesto aika _____ Haltuunottoon liittyvät lisätiedot _____ Yhtiö antanut huoneiston vuokralle ☒ ei ☐ kyllä
---	--

2.3 Taloustiedot

Taulukkoon merkityt vastikkeet ovat arvonlisäverottomia.

2.3.1 Vastikkeet ja vastikeperusteet		
Vastikelaji	euroa/kk	Vastikeperuste
100 Hoitovastike, liiketilat	311,8500	lh.m2
453 Rahoitusvastike 2, liikehuoneistot	68,0400	lh.jm2
600 Vesimaksu	26,0000	hlö

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 lainaosuudet yhtiön nostamista lainoista				
Lainan nimi	Jäljellä (euroa)	Päivämäärä	euroa/kk	Varainsiirtoveron alainen
2093/-833520030	1132,03	30.12.2023	68,04	Kyllä
Lainaosuudet yhteensä:			1132,03 €	

2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka				
Saldo	2531,03 euroa	12.12.2023	, sisältää alv.	☒ ei ☐ kyllä
Myyjän vastuu	2,47 euroa, ajalta ennen	01.07.2023	, sisältää alv.	☒ ei ☐ kyllä
Yhteisvastuu	2528,56 euroa, ajalta	01.07.2023 - 12.12.2023	, 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
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 977-1-14-2 Tontin pinta-ala yht. 3284,00 m²

Muu ☐

- vuokranantaja _____ - vuokrasuhde päättyy _____

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

- vuokrantarkistuseruste _____

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 _____ 1 kpl Talotyyppi _____

Kerrosten lukumäärä _____ 5 kpl Käyttöönottovuodet 1969

Porrashuoneiden lukumäärä _____ 2 kpl Rakennusten tilavuus _____ m³

Rakennusten kerrosala _____ m²

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnot _____ 28 kpl _____ 1548,00 m² , osakkeiden lukumäärä _____ 10896 kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Liikehuoneistot _____ 11 kpl _____ 873,00 m² , osakkeiden lukumäärä _____ 7162 kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Muut tilat _____ 4 kpl _____ 217,00 m² , osakkeiden lukumäärä _____ 617 kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Muut tilat info _____

Autopaikat

Toteutetut autopaikat _____ 23 kpl , osakkeiden lukumäärä _____ 1660 kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl Autotalli/-halli/-katospaikkoja _____ 7 kpl

Käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkavelvoite _____ kpl

Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa: _____

Osakkeina yhteensä _____ 51 kpl _____ 3342,50 m² , osakkeiden lukumäärä _____ 20335 kpl

Osakkeenomistajien käyttöön varatut muut tilat

☐ säilytysullakko _____ kpl ☐ kylmäkellari _____ kpl ☒ sauna _____ 1 kpl

☐ kerhohuone _____ kpl ☐ mankeli _____ kpl ☐ askarteluhuone _____ kpl

☒ ulkoiluvälinevarasto _____ kpl ☒ pesutupa _____ kpl ☐ huoneistokohtaiset varastot _____

☐ väestönsuoja _____ ☐ uima-allas _____

☒ muu säilytys _____
Kuivaushuone 16 m²
Varastokomero 14,5 m²

3.2 Kiinteistön tekniset tiedot ja kunto

3.2.1 Kiinteistön tekniset tiedot

Pääasiallinen rakennusaine	Betoni		
Kattotyyppi	Harjakatto		
Katemateriaali	Huopakate		
Lämmitysjärjestelmä	Vesikeskuslämmitys		
Jäähdytysjärjestelmä			
Lämmönjakotapa	Kaukolämpö		
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen poisto	Hissit	2 kpl
Antennijärjestelmä ja -tyyppi	Yhteisantennijärjestelmä DVB-T (digitaalinen maanpäällinen verkko)		
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 (1998)
Ikkunoiden ja parvekeovien kunnostus

(2002)
Julkisivun tiilikorjaus

(2003)
Julkisivujen ja parvekkeiden maalaus

(2004)
Katon vesieristyksen kunnostus

(2004)
Digivalmius perustettu

(2005)
Piharemonttia tehty
Lämmönsiirtimien kunnostus

(2006)
Sähkötarkastus tehty

(2007)
LVV-kuntotutkimus

(2009)
Putkiremontti kellarikerrokseen ja 1. kerrokseen ja tehty tasapainotus

(2010)
Öljylämmityksen laitteisto purettu

(2011)
Koko kiinteistön viemärit pinnoitussaneerattu

(2013)
Ilmanvaihdon puhdistus

(2014)
Hissin modernisoitu ja yksi liikehuoneiston ulko-ovi uusittu

(2017)
Taloyhtiössä on tehty kuntoarvio Insinööritoimisto Widetekin toimesta. Taloyhtiön hallitus on käsitellyt kuntoarvion ja isännöitsijä tekee osakkaille kunnossapitotarveselvityksen kevään 2017 yhtiökokoukseen.

(2017)
Yhtiön autohallissa tapahtunut viemärin tulvimisesta johtuen kosteusvahinko kesäkuussa 2017.

(2019)
Julkisivujen maalaus

(2020)
Syväkeräysjärjestelmä, viheralueen ja asfaltointien osakorjauksia

☒ Esitetty yhtiökokouksessa pvm 26.4.2023

☒ Liite

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta

☒ Esitetty yhtiökokouksessa pvm 26.4.2023

☒ Liite

Yhtiössä suoritettut kuntoarviot ja -tutkimukset tai muut selvitykset ja tiedot

(2007)

LVV Kuntotutkimus

(2015)

Kylpyhuoneiden katselmukset ja LVIS hankesuunnitelma

(2016)

Kuntoarvio

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

Yhtiökokouksessa päätetty, että selvitetään mahdollisuutta myydä kylmiö ja muuttaa se vastiketta maksavaksi tilaksi. Selvitystyö tehty, ja kylmiöstä saatu tarjous. Hallituksella on käsittelyssä yhtiöjärjestyksen muutos ja asiassa eteneminen.

5

3.3 Taloustiedot

3.3.1 Vastikkeet ja käyttökorvaukset		
Vastike- tai käyttökorvauslaji		euroa/vastikeyksikkö/aikayksikkö
Vastike	100 Hoitovastike, liiketilat	4,9500 / lh.m2 / kk
	106 Hoitovastike, asunnot	3,3000 / m2 / kk
	108 Hoitovastike alv, liiketilat	4,9500 / lh.m2 / kk
	113 Hoitovastike, varasto	0,8300 / mtil.m2 / kk
	115 Hoitovastike, autotalli	1,0900 / autop.m2 / kk
	149 Hoitovastike, muut tilat ALV	0,8300 / mtil.jm2 / kk
	4003 Rahoitusvastike 2 ALV, liiketilat	0,7200 / lh.jm2 / kk
	4028 Rahoitusvastike 2	0,7200 / ap.jm2 / kk
	4029 Rahoitusvastike 2, varastot ALV	0,7200 / mtil.jm2 / kk
	4030 Rahoitusvastike 2 ALV lisävastike	0,1700 / lh.jm2 / kk
	4031 Rahoitusvastike 2 ALV lisävastike	0,1700 / mtil.jm2 / kk
	411 Rahoitusvastike 2, asunnot	0,7200 / m2 / kk
	452 Rahoitusvastike 2, varastot	0,7200 / mtil.jm2 / kk
	453 Rahoitusvastike 2, liikehuoneistot	0,7200 / lh.jm2 / kk
Käyttökorvaus	500 Autopaikka/lämmitys	5,0000 / kpl / kk
	600 Vesimaksu	26,0000 / hlö / kk
	Autopaikka/lämmitys OMA	4,1600 / kpl / kk
	Pesutupamaksu	5,0000 / kpl / kk
	Saunamaksu	5,0000 / 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							
31.08.2020/27.08.2025	195454,46	tasalyhennys	2093/-833520030	12kk Euribor+1,10%	0,7200/m2		
korjauslaina	31631,71	Kyllä					
Pankki saattaa veloittaa ylimääräisestä lyhennyksestä hinnastonsa mukaisen palvelumaksun. Palvelumaksu peritään osakkaalta lainaosuuden maksun yhteydessä.							
OP Koti Pohjanmaa Oy LKV veloittaa lainaosuuden laskennasta erillispalveluhinnaston mukaisen maksun.							
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			
Keski-Pohjanmaan Osuuspankki		31631,71					

3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuus

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ☐ ei ☐ kokonaan ☒ osittain _____ %

3.3.4 Vakuutukset

Vakuutusyhtiö

Vakuutuslaji

If Vahinkovakuutus Oy

Täysarvovakuutus, AsumisPlus

3.4 Muut tiedot

3.4.1 Kiinteistöhuolto

☒ Huoltoliike ☐ Päätoiminen talonmies ☐ Sivutoiminen talonmies ☐ Muu _____

Yhteyshenkilö

Yritys

Vieskan Kiinteistöhuolto Oy

Puhelin

08420532

Postiosoite

Muuttolantie 22, 84100 YLIVIESKA

Sähköposti

kiinteistohuolto@huoltaa.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 Pohjanmaa Oy LKV, Ylivieskan k

Y-tunnus

0516391-7

Nimi

Simonen Heidi

Postiosoite

Puhelin

Puhelin: 010 257 1701

Sähköposti: heidi.simonen@op.fi

Internetsivu: www.op-koti.fi

Hallituksen puheenjohtaja

Nimi	Postiosoite
Kangas Risto	Pyytie 4, 84100 YLIVIESKA
Puhelin	Sähköposti
	risto@juurakon.fi

3.4.3 Lunastuslauseke ja muut yhtiössä sovellettavat luovutusta koskevat rajoitukset

Yhtiöllä on yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke

☐ ei

☒ kyllä

Lisätietoa lunastuksesta

Lunastuslauseke, Yhtiöjärjestys 7§, koskee autotalliosakkeita.

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

Setec Oy

☐ Huoneistoselitelmiä ei ole muutettu 1.5.1972 jälkeen.

3.4.6 Lisätiedot

Muu lunastusoikeus: autotalliosakkeet

Taloyhtiössä on todettu asbestipitoisia materiaaleja, ja mitään purkutöitä ei saa suorittaa ennen asbestikartoituksia.

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

7.8.2023 todettu viemärivero, jossa viemäri vuotaa A- ja B rappujen välissä olevaan käytävään. Korjaukset tehty syksyn aikana.

Mahdollisuus periä hallituksen päätöksellä 1-2 ylimääräistä hoito- ja rahoitusvastiketta talouden tasapainottamiseen. Lisäksi hallitukselle annettu valtuus muuttaa rahoitusvastiketta korko- ja lainanhoitokulujen muuttuessa.

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	
Lämmönkulutus (kWh/m³/v) - kaukolämpö	
Lämmönkulutus (l/m³/v) - öljylämmitys	
Sähkön kulutus (kWh/m³/v) - kiinteistön yhteiset tilat	
Vedenkulutus (l/as/vrk)	

5 TODISTUKSEN TILAAJAN JA ANTAJAN TIEDOT

Todistuksen tilaaja	Yhtiön edustajan allekirjoitus
Jouko Järvelä / Fokusmyynti Oy	
	Nimenselvennys Heidi Simonen

8

6 LIITTEET

6.1 Isännöitsijäntodistuksen liitteet
☒ Viimeksi vahvistettu tilinpäätös
☒ Toimintakertomus
☒ Viimeksi hyväksytty talousarvio
☒ Tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus
☒ Yhtiön energiatodistus
☒ Yhtiön seuraavan viiden vuoden suunnitellut remontit
☒ Yhtiön suoritettut muutostyöt/remontit

6.2 Muut liitteet
☒ Yhtiöjärjestys (pyydettyäessä)
☐ Huoneiston pohjakuva
☐ Taloyhtiön kuntotodistus
☐ Rekisteröimätön yhtiöjärjestys
☐
☐
☐

