

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 24.10.2025

1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	Asunto Oy Tornion Saarentähti II	Y-tunnus	2351244-7
Yhtiön rekisteröimispäivä	25.10.2010	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm	08.12.2010
Huoneisto	Ap10	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	Saarenpääkatu 12, 95400 TORNIO
Osakkeiden numerot	1527	Osakkeiden lukumäärä	1
Yhtiö on siirtynyt sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin: Kyllä		Osakelaji	

2 HUONEISTON TIEDOT

2.1 Perustiedot

2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ☐ Asuinhuoneisto ☐ Liikehuoneisto ☐ Toimistuhuoneisto ☐ Varasto ☒ Muu, mikä _____ Mahdollisesti poikkeava voimassaolevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus _____	2.1.3 Huoneiston pinta-ala Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala _____ 15,00 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 Ap10 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 Kaksin Oy 100,00% Merkintäpvm 27.06.2023 Osakeryhmätunnus: OHBY3QKT9VT3GF78	2.2.2 Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus Oulun käräjäoikeus on 22.9.2025 klo 9.00 asiassa K 25/20561 antamallaan päätöksellä asettanut Kaksin Oy:n (2612805-3) konkurssiin.
	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	
Autopaikat hoitovastike	39,6000	ap.m2	
Autopaikat hoitovastike 2	6,1500	ap.m2	
Pääomavastike RL1	32,0900	kpl	

Huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisävelvolliseksi ☒ ei ☐ kyllä

Mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, yhtiölle tilitettävään 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
RL 1	1783,77	24.10.2025	32,09	Kyllä
Lainaosuudet yhteensä:		1783,77 €		

2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka				
Saldo	155,67 euroa	24.10.2025	, sisältää alv.	☒ ei ☐ kyllä
Myyjän vastuu	- euroa, ajalta ennen	01.05.2025	, sisältää alv.	☐ ei ☐ kyllä
Yhteisvastuu	155,67 euroa, ajalta	01.05.2025 - 24.10.2025	, 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 Yj 5 § liiketilan osakkeenomistajat vastaavat erikseen tilojensa korjauksista, huollosta, siivouksesta ja jätemaksuista.
2.4.2 Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutos- ja kunnossapitotyöt	2.4.4 Asunto-osaakeyhtiölaista 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 851-006-0009-0053 Tontin pinta-ala yht. 2930,00 m²

Muu ☐

- vuokranantaja _____ - vuokrasuhde päättyy _____

- vuosivuokra (euroa) _____, sis. arvonnlisäveron ☐ 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
Yj 4 § Tontin omistus puoleksi Asunto Oy Tornion Saarentähti I kanssa. Yhtiö vuokraa yhdessä As Oy Tornion Saarentähti I:n kanssa piha-alueella olevalla suojeltavalla omakotitalolle, ns. Eban talolle (asemapiirroksessa merkintä SR) maapohjan.

3.1.2 Rakennukset

Rakennusten lukumäärä _____ 1 kpl Talotyyppi _____ Kerrostalo

Kerrosten lukumäärä _____ 4 kpl Käyttöönottovuodet 2012

Porrashuoneiden lukumäärä _____ 1 kpl Rakennusten tilavuus 6875,00 m³

Rakennusten kerrosala 1802,00 m²

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti
Yj 4 § Tontin omistus puoleksi Asunto Oy Tornion Saarentähti I kanssa. Kokonaispinta-ala 2 930m².

3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnot _____ 19 kpl _____ 1517,00 m², osakkeiden lukumäärä _____ 1517 kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Liikehuoneistot _____ kpl _____ m², osakkeiden lukumäärä _____ kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Muut tilat _____ kpl _____ m², osakkeiden lukumäärä _____ kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Muut tilat info _____

Autopaikat

Toteutetut autopaikat _____ 19 kpl, osakkeiden lukumäärä _____ 19 kpl

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

Käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkavelvoite _____ kpl

Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa:
Autopaikka hallinta Rettan toimistolla

Osakkeina yhteensä _____ 38 kpl _____ 1802,00 m², osakkeiden lukumäärä _____ 1536 kpl

Osakkeenomistajien käyttöön varatut muut tilat

☐ säilytysullakko _____ kpl ☐ kylmäkellari _____ kpl ☐ sauna _____ kpl

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

☒ ulkoiluvälinevarasto _____ kpl ☒ pesutupa _____ kpl ☒ huoneistokohtaiset varastot

☒ väestönsuoja _____ ☐ uima-allas _____ ☐ _____

☒ muu säilytys Kuntosali

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 tulo/poisto	Hissit	1 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 -Julkisivulevyt 2020 -Autohallin lämmittimen asentaminen 2021 -IV-kanavien puhdistus ja tasapainotus 2022 -Valvomokoneen uusiminen 2023 Asunto Oy Tornion Saarentähti II hallituksen laatima kunnossapitotarveselvitys vuosille 2025-2029: -Astorampin kattaminen -Lukitusjärjestelmän uusiminen -Sadevesijärjestelmän saattolämmitys -Porrashuoneiden huoltomaalaus -Tuuliesteen rakentaminen ulko-oven edustalle ☒ Esitetty yhtiökokouksessa pvm 15.5.2025 ☒ Liite	
Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta ☒ Esitetty yhtiökokouksessa pvm 15.5.2025 ☒ Liite	
Yhtiössä suoritettut kuntoarviot ja -tutkimukset tai muut selvitykset ja tiedot kts. hallituksen kunnossapitotarveselvitys	
Yhtiön päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset sekä yhtiökokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin kts. hallituksen kunnossapitotarveselvitys	

3.3 Taloustiedot

3.3.1 Vastikkeet ja käyttökorvaukset		
Vastike- tai käyttökorvauslaji		euroa/vastikeyksikkö/aikayksikkö
Vastike	Asunnot hoitovastike	4,4000 / m2 / kk
	Asunnot hoitovastike 2	0,6900 / m2 / kk
	Autopaikat hoitovastike	2,6400 / ap.m2 / kk
	Autopaikat hoitovastike 2	0,4100 / ap.m2 / kk
	Pääomavastike RL1	8,8900 / kpl / kk
	Pääomavastike RL1	8,8900 / m2 / kk
	Vesivastike-ennakot	20,0000 / kpl / kk
Käyttökorvaus		
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						
01.01.2025/30.06.2031	50887,28	tasalyhennys	HL1 Siklatilojen osuus	3kk Euribor+1,25%		
Hoitolaina	50887,28	Kyllä				
08.06.2011/30.06.2031	1867500,00	tasalyhennys	RL 1	3kk Euribor+1,25%	8,8900/m2	
Rahoituslaina	109330,70	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	2241000 euroa
Nordea Pankki Oyj	160217,98		

3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuus

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

3.3.4 Vakuutukset

Vakuutusyhtiö	Vakuutuslaji
Howden Finland Oy	Täysarvovakuutus, Yhtiöllä on myös voimassaoleva Howden CF-Asiakasetu(ryhmä)

3.4 Muut tiedot**3.4.1 Kiinteistöhuolto**

☒ Huoltoliike ☐ Päätoiminen talonmies ☐ Sivutoiminen talonmies ☐ Muu _____

Yhteyshenkilö	Yritys Kiinteistöhuolto Rautio Oy
Puhelin 040 809 9980 tsto	Postiosoite Verkkotehtaankatu 20, 95450 TORNIO
Sähköposti kiinteistohuolto.rautio@co.inet.fi	

3.4.2 Isännöinti ja hallinto

Isännöintiyhteisö ☒ Suomen Isännöintiliiton jäsen ☒ ISA ☐ Muu _____		Päävastuullinen isännöitsijä ☐ IAT ☒ Ammatti-isännöitsijä, AIT ☐ Ammatti-isännöitsijä, ITS ☐ Muu _____
Yritys Retta Isännöinti Oy, Kemi-Tornio	Y-tunnus 0871684-7	Nimi Inkeröinen Mika
Postiosoite Hallituskatu 2, 95400 TORNIO		Puhelin 0102285300 ja 0400169764
Puhelin: 010 228 1800		Sähköposti: mika.inkeroinen@retta.fi
Internetsivu: omaretta.fi		
Hallituksen puheenjohtaja		
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 turvapainossa ☒ ei☐ kyllä, missä☐ Huoneistoselitelmaa ei ole muutettu 1.5.1972 jälkeen.**3.4.6 Lisätiedot****3.4.7 Selvitys seikoista, joilla voi olla olennainen vaikutus yhtiön talouteen tai toimintaan**

Huoneistot B1-B6 yhteensä 419m², huoneiston omistanut konkurssipesä on luovuttanut huoneiston taloyhtiölle vastikevelkaa ja yhtiölainaosuutta vastaan 28.8.2024. Huoneiston yhtiövastikevelkaa oli luovutushetkellä yhteensä 60.642,83 €. Taloyhtiö on käynnistänyt huoneiston myyntitoimet.

4 RAKENNUKSEN ENERGIAODISTUS☐ 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/m ³ /v) - kaukolämpö	
Lämmönkulutus (l/m ³ /v) - öljylämmitys	
Sähkön kulutus (kWh/m ³ /v) - kiinteistön yhteiset tilat	
Vedenkulutus (l/as/vrk)	

5 TODISTUKSEN TILAAJAN JA ANTAJAN TIEDOT

Todistuksen tilaaja	Yhtiön edustajan allekirjoitus
Kaksin Oy puolesta Asianajotoimisto Marjut Hanhela Oy	 Nimenselvennys Isännöitsijä Mika Inkeröinen

6 LIITTEET

6.1 Isännöitsijäntodistuksen liitteet

- ☒ Viimeksi vahvistettu tilinpäätös
- ☒ Viimeksi laadittu tilinpäätös
- ☒ Toimintakertomus
- ☒ Viimeksi laadittu talousarvio
- ☒ Viimeksi hyväksytty talousarvio
- ☒ Tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus
- ☐ 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
- ☐
- ☐
- ☐