

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 14.06.2024

1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	Asunto Oy Kajaanin Koulukuja 7	Y-tunnus	0185674-0
Yhtiön rekisteröimispäivä	30.11.1973	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm	14.06.2005
Huoneisto	B 12	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	Koulukuja 7, 87300 KAJAANI
Osakkeiden numerot	6196-6874	Osakkeiden lukumäärä	679
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 75,50 m ² Huoneisto on tarkistusmitattu (SFS 5139) ☐ kyllä ☒ ei Tarkistusmitattu pinta-ala m ² Jyvitetty pinta-ala m ² 2.1.4 Yhtiöjärjestyksen mukainen huoneiden lukumäärä Huoneistotyyppi 3 H+K+S 2.1.5 Muut osakkaan hallintaan kuuluvat tilat, pinta-ala ja sijainti 2.1.6 Osakkaan ilmoittama huoneluku
2.1.2 Huoneiston sijainti Tunnus B 12 Kerros 1 Muu sijaintitieto	

2.2 Omistusta, hallintaa ja luovuttamista koskevat tiedot

2.2.1 Omistustiedot Osakeluetteloon merkityt omistajat, päivämäärä, omistusosuus ja lisätiedot Niskanen (kuolinpesä) Sirkka-Liisa (kuolinpes) Omistusoikeuspv 28.08.1996 Osakeryhmätunnus: OHP7ANNXWL3UG284	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 kestoaika Haltuunottoon liittyvät lisätiedot Yhtiö antanut huoneiston vuokralle ☐ ei ☐ kyllä
--	--

2.3 Taloustiedot

Taulukkoon merkityt vastikkeet ovat arvonlisäverottomia.

2.3.1 Vastikkeet ja vastikeperusteet	euroa/kk	Vastikeperuste
Vastikelaji		
Hoitovastike (h-va)	282,4600	os.lkm
Korjausvastike	67,9000	os.lkm
KTV-vastike	8,5000	kpl
Po-vastike 1	169,7500	os.lkm
Sähköennakko	30,0000	kpl
Vesimaksu €/hlö	30,0000	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
Käyttövesiputkistolaina	11934,69	31.05.2024	169,75	Kyllä
Lainaosuudet yhteensä:			11934,69 €	

2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka				
Saldo	6394,04 euroa	14.06.2024	, sisältää alv.	☒ ei ☐ kyllä
Myyjän vastuu	2944,16 euroa, ajalta ennen	01.01.2024	, sisältää alv.	☒ ei ☐ kyllä
Yhteisvastuu	3449,88 euroa, ajalta	01.01.2024 - 14.06.2024	, 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 Huoneistossa tehty omatoimista remonttia. Remontista ei ole tehty ajanmukaisia ilmoituksia, eikä remonttia ole pystytty valvomaan. Havaintona pinnoilta, puutteellinen vedeneristys, sähkötyöt kesken, rakenteiden paikkoja vaihdette (sauna/suihku), saunan höyrysulut puutteellisia. Osakkeen omistajat itse tehneet remonttia ja työ jäänyt kesken.	2.4.4 Asunto-osakeyhtiölaista poikkeavat sopimukset ja käytännöt
2.4.5 Lisätiedot Huoneiston kylpyhuone/sauna tulee remontoida asianmukaiseen kuntoon ja työ valvotaan talonyhtiön toimesta. Keittiön vedeneristyksessä myös puutteita.	

3 YHTIÖN TIEDOT

3.1 Kiinteistö, rakennukset ja tilat

3.1.1 Kiinteistö/kiinteistöt

Tontin hallintaperuste

oma ☐ vuokra ☒ Kiinteistötunnus 205-5-139-4 Tontin pinta-ala yht. 2850,40 m²

Muu ☐

- vuokranantaja _____ - vuokrasuhde päättyy 31.12.2033

- vuosisuokra (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 _____ Kerrostalo

Kerrosten lukumäärä _____ 3 kpl Käyttöönottovuodet 1974

Porrashuoneiden lukumäärä _____ 2 kpl Rakennusten tilavuus _____ m³

Rakennusten kerrosala 1597,00 m²

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti



3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnot _____ 20 kpl _____ 1112,00 m² , osakkeiden lukumäärä _____ 11120 kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ 1 kpl _____ 32,50 m²

Liikehuoneistot _____ kpl _____ m² , osakkeiden lukumäärä _____ kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Muut tilat _____ kpl _____ m² , osakkeiden lukumäärä _____ kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ 169,00 m²

Muut tilat info _____

Autopaikat

Toteutetut autopaikat _____ 18 kpl , osakkeiden lukumäärä _____ kpl

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

Käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkavelvoite _____ kpl

Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa: _____

Osakkeina yhteensä _____ 20 kpl _____ 1112,00 m² , osakkeiden lukumäärä _____ 11120 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 _____



3.2 Kiinteistön tekniset tiedot ja kunto

3.2.1 Kiinteistön tekniset tiedot

Pääasiallinen rakennusaine	Betoni			
Kattotyyppi	Harjakatto			
Katemateriaali	Peltikate			
Lämmitysjärjestelmä	Vesikeskuslämmitys			
Jäähdytysjärjestelmä				
Lämmönjakotapa	Kaukolämpö			
Ilmanvaihtojärjestelmä		Hissit		kpl
Antennijärjestelmä ja -tyyppi	Kaapelitelevisiojärjestelmä DVB-C (digitaalinen kaapeli)			
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
 portaikkojen maalaus 1987
 piha-alueen asfaltointi 1988
 ktv-liittymä 1989
 rakennuksen ulkopuolinen maalaus 1993
 tasakatto muutettu harjakatoksi 1995
 jäteastiakatos 1996
 oma lämmön- ja lämminvesivaihdin 1998
 huippuimureiden uusiminen 1999
 huoneistojen ulko-ovien ja yleisten tilojen ovien lukot uusittu 2000
 sauna löylyhuone peruskorjattu 2001
 pihan valaistusta parannettu 2002
 kylmäkellarin lauhdutusjärjestelmä muutettu vesilauhduhteiseksi 2003
 taloyhtiön portaikkoihin rakennettu tuulikaapit 2003
 portaikkojen välisen käytävän ja kylmäkellarin lattia maalattu 2006
 antenniverkon kunnostaminen digitaalisten televisiolähetysten vastaanottoon sopivaksi 2007
 huoneistojen ja yleisten tilojen ikkunat sekä huoneistojen parvekkeiden ovet vaihdettu 2009
 ilmastointijärjestelmä huuhottu ja säädetty ikkunoiden vaihdon jälkeen 2009
 saunan pukuhuoneiden lattiat kunnostettu 2010
 portaikkojen ulko-ovet uusittu 2011
 viemäri korjattu huon. B1 mh:n lattian alta ja samalla korjattu huon. B 11/B 12/B 15/B 18 wc:n ilmastointihormi 2012
 portaikkojen seinät maalattu ja lepotasanteiden kattoihin äänieristeet 2015
 turvakisko katolle johtaviin tikkaisiin ja katon turvavarusteet 2016
 käyttövesiputkistoremontti 2022
☒ Esitetty yhtiökokouksessa pvm 16.3.2023

☐ Liite

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta

☒ Esitetty yhtiökokouksessa pvm 16.3.2023

☐ Liite

Yhtiössä suoritettut kuntoarviot ja -tutkimukset tai muut selvitykset ja tiedot

kuntoarvio 2013
 pohjaviemäri kuvattu 2019

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

Lämmönvaihtimen uusiminen 2024 syksy. Kokonaiskustannus arvio 15000-20000€. Yhtiökokous päättänyt suunnitelmien tilaamisesta ja työn kilpailuttamisesta. Seuraavassa yhtiökokouksessa päätetään lämmönvaihtimen uusimisesta.

3.3 Taloustiedot

3.3.1 Vastikkeet ja käyttökorvaukset		
Vastike- tai käyttökorvauslaji		euroa/vastikeyksikkö/aikayksikkö
Vastike	Hoitovastike (h-va)	0,4160 / os.lkm / kk
	Korjausvastike	0,1000 / os.lkm / kk
	KTV-vastike	8,5000 / kpl / kk
	Po-vastike 1	0,2500 / os.lkm / kk
	Po-vastike 1, vastikeyksikkö	0,2500 / kpl / kk
Käyttökorvaus	Autopaikkamaksu	10,0000 / kpl / kk
	Saunamaksu	8,6000 / kpl / kk
	Sähköennakko	30,0000 / kpl / kk
	Vesimaksu €/hlö	30,0000 / kpl / kk
Vastikkeen suuruudesta ja maksutavasta päättävä elin		

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					
06.06.2022/31.05.2037	204903,22	tasalyhennys	Käyttövesiputkistolaina	12kk Euribor+2,39%	0,2500/os.lkm
korjauslaina	105099,97	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							
06.06.2022/31.05.2037	42096,7800	tasalyhennys	Käyttövesiputkistolaina	12kk Euribor+2,39%	0,25/os.lkm	korjauslaina	Kyllä

Lainan saldot pankeittain / yhtiön luotolliset tilit

Luotonantaja	Luoton määrä (euroa)	Kiinnitykset	200000 euroa
Kainuun Osuuspankki	105099,97		

3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuus

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi



ei



kokonaan



osittain

%

3.3.4 Vakuutukset

Vakuutusyhtiö

Vakuutuslaji

3.4 Muut tiedot**3.4.1 Kiinteistöhuolto**

Huoltoliike



Päätoiminen talonmies



Sivutoiminen talonmies



Muu

Yhteyshenkilö

Karppinen Heli

Yritys

Kajaanin Huoltokeskus Oy

Puhelin

(08) 6120 713, 0400 680 138 (päivystys)

Postiosoite

Kirkkoahonkatu 7, 87250 KAJAANI

Sähköposti toimisto@kajaanin-huoltokeskus.fi

3.4.2 Isännöinti ja hallinto**Isännöintiyhteisö**

Suomen Isännöintiliiton jäsen



ISA



Muu

Päävastuullinen isännöitsijä

IAT



Ammatti-isännöitsijä, AIT



Ammatti-isännöitsijä, ITS



Muu Isännöitsijä

Yritys

OP Koti Pohjoinen Oy LKV

Y-tunnus

3185846-4

Nimi

Koskensalmi Jarno

Postiosoite

Väinämöisenkatu 17, 87100 KAJAANI

Puhelin

0102561839

Puhelin: 010 256 1708

Sähköposti: jarno.koskensalmi@op.fi

Internetsivu: www.op-koti.fi

Hallituksen puheenjohtaja

Nimi

Nikkinen Joonas Oskari

Postiosoite

Koulukuja 7 B 18, 87300 KAJAANI

Puhelin

040 849 1229

Sähköposti

o.nikkinen@gmail.com

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

☐

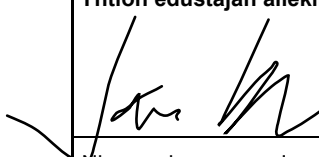
Yhtiön huoneistojen hallintaan on myönnetty henkilökohtaista valtion asuntolainaa

☐**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****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/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 Kajaani 14.6.2024 
	Nimenselvennys Jarno Koskensalmi OP Koti Kainuu Oy

6 LIITTEET

6.1 Isännöitsijätodistuksen 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
- ☐
- ☐
- ☐

