

**ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS**

Päivämäärä 05.07.2022

**1 TODISTUKSEN KOHDE**

Yhtiön nimi	Asunto Oy Porvoon Auratie 10 - Bostads Ab Borgå Plogvägen 10	Y-tunnus	2825729-7
Yhtiön rekisteröimispäivä		Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm	10.05.2017
Huoneisto	F 18	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	Auratie 10 F, 06150 PORVOO
Osakkeiden numerot	11175-11809	Osakkeiden lukumäärä	635
Yhtiö on siirtynyt sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin: Ei			

**2 HUONEISTON TIEDOT**
**2.1 Perustiedot**

<b>2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus</b> <input checked="" type="checkbox"/> Asuinhuoneisto <input type="checkbox"/> Toimistohuoneisto <input type="checkbox"/> Muu, mikä _____ Mahdollisesti poikkeava voimassaolevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus _____	<b>2.1.3 Huoneiston pinta-ala</b> Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala _____ 63,50 m <sup>2</sup> Huoneisto on tarkistusmitattu (SFS 5139) <input type="checkbox"/> kyllä <input checked="" type="checkbox"/> ei Tarkistusmitattu pinta-ala _____ m <sup>2</sup> Jyvitetty pinta-ala _____ m <sup>2</sup>
<b>2.1.2 Huoneiston sijainti</b> Tunnus F 18 Kerros 1 Muu sijaintitieto _____	<b>2.1.4 Yhtiöjärjestyksen mukainen huoneiden lukumäärä</b> Huoneistotyyppi 2h+k+s
	<b>2.1.5 Muut osakkaan hallintaan kuuluvat tilat, pinta-ala ja sijainti</b> _____ _____
	<b>2.1.6 Osakkaan ilmoittama huoneluku</b> _____

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

<b>2.2.1 Omistustiedot</b> Osakkeet siirretty sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin <input type="checkbox"/> kyllä <input checked="" type="checkbox"/> ei Osakeluetteloon merkityt omistajat, päivämäärä, omistusosuus ja lisätiedot _____ _____	<b>2.2.2 Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus</b> _____
	<b>2.2.3 Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan</b> Hallitus on päättänyt yhtiökokouksen kutumisesta koolle huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä - päivämäärä _____ - hallinnan kesto aika _____ Haltuunottoon liittyvät lisätiedot _____
	Yhtiö antanut huoneiston vuokralle <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä

## 2.3 Taloustiedot

Taulukkoon merkityt vastikkeet ovat arvonlisäverottomia.

2.3.1 Vastikkeet ja vastikeperusteet		
Vastikelaji	euroa/kk	Vastikeperuste
101 Hoitovastike /m2	292,1000	m2
201 Pääomavastike1, m2	123,8300	m2
202 Pääomavastike 2, m2	377,8300	m2
500 Vesimaksu/hlö	50,0000	kpl
540 Autopaikka	20,0000	kpl

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	
5101 I Konsernilaina	17466,17	31.07.2022	123,83	Kyllä	
5101 II OP laina 535806-811160	77268,61	31.07.2022	377,83	Kyllä	
<b>Lainaosuudet yhteensä:</b>	<b>94734,78 €</b>				

2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka					
Saldo	863,76 euroa	05.07.2022	, sisältää alv.	<input checked="" type="checkbox"/> ei	<input type="checkbox"/> kyllä
Myyjän vastuu	- euroa, ajalta ennen	01.02.2022	, sisältää alv.	<input type="checkbox"/> ei	<input type="checkbox"/> kyllä
Yhteisvastuu	863,76 euroa, ajalta	01.02.2022 - 05.07.2022	, 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**

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 638-12-971-1 Tontin pinta-ala yht. 12480,00 m<sup>2</sup>

Muu

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

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

- vuokratarkistusperuste \_\_\_\_\_

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>12</u> kpl	Talotyyppi	<u>Rivitalo</u>
Kerrosten lukumäärä	<u>1</u> kpl	Käyttöönottovuodet	<u>1989</u>
Porrashuoneiden lukumäärä	<u>40</u> kpl	Rakennusten tilavuus	_____ m <sup>3</sup>
		Rakennusten kerrosala	_____ m <sup>2</sup>

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

**3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat**

<b>Asunnot</b>	<u>40</u> kpl	<u>2382,40</u> m <sup>2</sup>	, osakkeiden lukumäärä	<u>23824</u> kpl
joista yhtiön hallinnassa	_____ kpl	_____ m <sup>2</sup>		
<b>Liikehuoneistot</b>	_____ kpl	_____ m <sup>2</sup>	, osakkeiden lukumäärä	_____ kpl
joista yhtiön hallinnassa	_____ kpl	_____ m <sup>2</sup>		
<b>Muut tilat</b>	<u>1</u> kpl	_____ m <sup>2</sup>	, osakkeiden lukumäärä	_____ kpl
joista yhtiön hallinnassa	_____ kpl	_____ m <sup>2</sup>		

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

**Autopaikat**

**Toteutetut autopaikat** 40 kpl, osakkeiden lukumäärä \_\_\_\_\_ kpl

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

Käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkavelvoite 40 kpl

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

**Osakkeina yhteensä** 40 kpl 2382,40 m<sup>2</sup>, osakkeiden lukumäärä 23824 kpl

**Osakkeenomistajien käyttöön varatut muut tilat**

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

## 3.2 Kiinteistön tekniset tiedot ja kunto

### 3.2.1 Kiinteistön tekniset tiedot

Pääasiallinen rakennusaine	Puu / Tiili		
Kattotyyppi	Harjakatto		
Katemateriaali	Peltikate, Tiilikate		
Lämmitysjärjestelmä	Vesikeskuslämmitys		
Jäähdytysjärjestelmä			
Lämmönjakotapa	Kaukolämpö		
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen poisto, Koneellinen tulo/poisto	Hissit	kpl
Antennijärjestelmä ja -tyyppi	Kaapelitelevisiojärjestelmä DVB-T (digitaalinen maanpäällinen verkko)		
Kaapeliyhtiö			
Tietoliikennejärjestelmät			
<input type="checkbox"/> Yhteinen laajakaista: tekniikka			maksiminopeus

### 3.2.2 Kiinteistön kunto

Yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitosuunnitelma  kyllä  ei

Hallituksen selvitys suoritetuista kunnossapito -ja muutostöistä valmistumisajankohtineen

Esitetty yhtiökokouksessa pvm 2022

Liite

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta

Esitetty yhtiökokouksessa pvm 2022

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

### 3.3 Taloustiedot

3.3.1 Vastikkeet ja käyttökorvaukset		
Vastike- tai käyttökorvauslaji		euroa/vastikeyksikkö/aikayksikkö
Vastike	101 Hoitovastike /m2	4,6000 / m2 / kk
	201 Pääomavastike1, m2	1,9500 / m2 / kk
	202 Pääomavastike 2, m2	5,9500 / m2 / kk
Käyttökorvaus	500 Vesimaksu/hlö	25,0000 / kpl / kk
	540 Autopaikka	10,0000 / 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							
	706277,72	tasalyhennys	5101 I Konsernilaina		1,9500/m2		
rahoituslaina	544379,08	Kyllä					
	3094196,39	tasalyhennys	5101 II OP laina 535806-8111603		5,9500/m2		
rahoituslaina	2679597,86	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					
Osuuspankki	2679597,86						
Porvoon Kaupunki	544379,08						

**3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuus**

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

**3.3.4 Vakuutukset**

Vakuutusyhtiö	Vakuutuslaji
Dual Finland	Täysarvovakuutus

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

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

Yhteyshenkilö	Yritys Oma Huolto Kiinteistöpalvelu Oy
Puhelin 0407638194	Postiosoite
Sähköposti info@omakiinteistopalvelu.fi	

**3.4.2 Isännöinti ja hallinto****Isännöintiyhteisö**

Suomen Isännöintiliiton jäsen  ISA  
 Muu \_\_\_\_\_

**Päävastuullinen isännöitsijä**

IAT  Ammatti-isännöitsijä, AIT  Ammatti-isännöitsijä, ITS  
 Muu \_\_\_\_\_

Yritys REIM Porvoo Oy	Y-tunnus 1923157-0	Nimi Lilja Sara
Postiosoite Mannerheimkatu 7, 06100 PORVOO		Puhelin 0207 441 761
Puhelin: 020 7438 380		Sähköposti: sara.lilja@reim.fi
Internetsivu: www.reim.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

Huoneistoselitelmiä ei ole muutettu 1.5.1972 jälkeen.

**3.4.6 Lisätiedot**

Asbestilainsäädännön (säädökset 684/2015 ja 798/2015) nojalla tulee tehdä haitta-ainekartoitus, kun suoritetaan ennen vuotta 1994 asennettujen rakenteiden purkutöitä.

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

Rahoituksen saaminen korjaustarpeisiin tulee taloyhtiöllä olemaan lähivuosina vaikeaa, johtuen taloyhtiön lainakannasta. Korjaukset tulee rahoittaa muutoin kuin ulkopuolisella lainapääomalla, koska taloyhtiön vakuutusarvo kiinnitetty nykyisiin lainoihin. Isännöitsijätodistuksen tiedot perustuvat 1.1.2020 saatuihin edellisen isännöitsijätoimiston tietoihin.

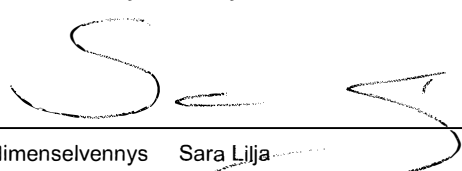
**4 RAKENNUKSEN ENERGIATODISTUS**

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

Viimeisimmät tiedossa olevat vuosikulutukset (lämmönkulutus lämmitystarvekorjattuna)

Vuosi	2020
Lämmönkulutus (kWh/m <sup>3</sup> /v) - kaukolämpö	
Lämmönkulutus (l/m <sup>3</sup> /v) - öljylämmitys	
Sähkön kulutus (kWh/m <sup>3</sup> /v) - kiinteistön yhteiset tilat	
Vedenkulutus (l/as/vrk)	283

**5 TODISTUKSEN TILAAJAN JA ANTAJAN TIEDOT**

Todistuksen tilaaja	Yhtiön edustajan allekirjoitus
	
Kiinteistötoimisto Jutta Kaksonen LKV Oy/J.Kaksonen	Nimenselvennys Sara Lijja

## 6 LIITTEET

### 6.1 Isännöitsijätodistuksen liitteet

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



**Liite: Yhtiön seuraavan viiden vuoden suunnitellut remontit**

2022 - 2026

**Remontti****Kuvaus**

Huoneistojen väliaitojen uusinta

2022-2026

Huoneistokkunoiden sekä terassiovien uusinta

2022-2026

IV kanavien nuohous

2022-2026

Julkisivupaneloinnin maalaus

2022-2026

Jätekatoksen maalaus

2022-2026

Lukituksen uusiminen

2022-2026

Ovikatosten uusinta

2022-2026

Sadevesikourujen ja sadevesien ohjauksen uusiminen/parantaminen

2022-2026

Salaojien selvitys

2022-2026

**Liite: Yhtiön suoritettut muutostyöt/remontit**

<b>Vuosi</b>	<b>Remontti</b>	<b>Kuvaus</b>
2015	Lämmönvaihdinpaketti uusittu	
2019	Pel Energiatodistus	Voimassa 16.1.2029 saakka
2019	Kattojen pesu	Talojen 12 kpl kattopesut ja tiilikattojen rikkotuneiden tiilien kunnostus/paikkaus
2020	Vedensäästötoimenpiteet	Kaikkien wc-istuinten huolto. Vedensäästöön tähtäävien poresuutinten ja suihkukahvojen asennus. Urakoitsija Uudenmaan Vesitekniikka Oy. Toimenpiteet jatkuvat vuonna 2021
2021	L-talon rännien uusiminen	L-talon rännit uusittu ja ovilippoja korjattu