

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 02.01.2023

1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	<u>Asunto Oy Porvoon Auratie 10 - Bostads Ab Borgå Plogvägen 10</u>	Y-tunnus	<u>2825729-7</u>
Yhtiön rekisteröimispäivä	<u>Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm</u>		<u>10.05.2017</u>
Huoneisto	<u>H 25</u>	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	<u>Auratie 10 H, 06150 PORVOO</u>
Osakkeiden numerot	<u>15420-16219</u>	Osakkeiden lukumäärä	<u>800</u>
Yhtiö on siirtynyt sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin: Ei		Osakelaji	

2 HUONEISTON TIEDOT
2.1 Perustiedot

2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus <input checked="" type="checkbox"/> Asuinhuoneisto <input type="checkbox"/> Liikehuoneisto <input type="checkbox"/> Toimistuhuoneisto <input type="checkbox"/> Varasto <input type="checkbox"/> Muu, mikä _____ Mahdollisesti poikkeava voimassaolevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus _____	2.1.3 Huoneiston pinta-ala Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala <u>80,00</u> m ² Huoneisto on tarkistusmitattu (SFS 5139) <input type="checkbox"/> kyllä <input checked="" type="checkbox"/> ei Tarkistusmitattu pinta-ala _____ m ² Jyvitetty pinta-ala _____ m ²
2.1.2 Huoneiston sijainti Tunnus <u>H 25</u> Kerros <u>1</u> Muu sijaintitieto _____	2.1.4 Yhtiöjärjestyksen mukainen huoneiden lukumäärä Huoneistotyyppi <u>3h+k+s</u>
	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 Osakkeet siirretty sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin <input type="checkbox"/> kyllä <input checked="" type="checkbox"/> ei Osakeluettelon merkityt omistajat, päivämäärä, omistusosuus ja lisätiedot _____	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 <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 kestoaika _____ 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	368,0000	m2
201 Pääomavastike1, m2	224,0000	m2
202 Pääomavastike 2, m2	660,0000	m2
500 Vesimaksu/hlö	25,0000	kpl
540 Autopaikka	10,0000	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 vähennyksen 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	21180,93	31.01.2023	224,00	Kyllä
5101 II OP laina 535806-811160€	94749,11	31.01.2023	660,00	Kyllä
Lainaosuudet yhteensä:	115930,04 €			

2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka

Saldo _____ - euroa _____ , sisältää alv. ei kyllä

Myyjän vastuu _____ - euroa, ajalta ennen _____ , sisältää alv. ei kyllä

Yhteisvastuu _____ - euroa, ajalta _____ , 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 638-12-971-1 Tontin pinta-ala yht. 12480,00 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

3.1.2 Rakennukset

Rakennusten lukumäärä 12 kpl Talotyyppi Rivitalo

Kerrosten lukumäärä 1 kpl Käyttöönottovuodet 1989

Porrashuoneiden lukumäärä 40 kpl Rakennusten tilavuus _____ m³

Rakennusten kerrosala _____ m²

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnot 40 kpl 2382,40 m², osakkeiden lukumäärä 23824 kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Liikehuoneistot _____ kpl _____ m², osakkeiden lukumäärä _____ kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Muut tilat 1 kpl _____ m², osakkeiden lukumäärä _____ kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

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 m², osakkeiden lukumäärä 23824 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 _____ kpl uima-allas _____ kpl _____

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		euroa/vastikeyksikkö/aikayksikkö
Vastike- tai käyttökorvauslaji		
Vastike	101 Hoitovastike /m2	4,6000 / m2 / kk
	201 Pääomavastike1, m2	2,8000 / m2 / kk
	202 Pääomavastike 2, m2	8,2500 / m2 / kk
Käyttökorvaus	500 Vesimaksu/hlö	25,0000 / kpl / kk
	540 Autopaikka	10,0000 / kpl / kk
	540 Autopaikkavuokra, kylmä	7,0000 / 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							
		tasalyhennys	5101 I Konsemilaina		2,8000/m2		
rahoituslaina	507862,08	Kyllä					
	3094196,39	tasalyhennys	5101 II OP laina 535806-8111603		8,2500/m2		
rahoituslaina	2614241,78	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	2614241,78						
Porvoon Kaupunki	507862,08						

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	Postiosoite
0407638194	
Sähköposti info@omakiinteistopalvelu.fi	

3.4.2 Isännöinti ja hallinto

Isännöintiyhteisö	Päävastuullinen isännöitsijä
<input type="checkbox"/> Suomen Isännöintiliiton jäsen <input checked="" type="checkbox"/> ISA	<input checked="" type="checkbox"/> IAT <input type="checkbox"/> Ammatti-isännöitsijä, AIT <input type="checkbox"/> Ammatti-isännöitsijä, ITS
<input type="checkbox"/> Muu _____	<input type="checkbox"/> Muu _____

Yritys	Y-tunnus	Nimi
REIM Porvoo Oy	1923157-0	Lilja Sara
Postiosoite	Puhelin	
Mannerheimkatu 7, 06100 PORVOO	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

Huoneistoselitelmaa 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.

Koron nousu vaikuttaa taloyhtiön rahoitusvastikkeeseen korottavasti.

Hallitus on kutsunut koolle ylimääräisen yhtiökokouksen 30.11.2022, jossa käsitellään pääomavastikkeiden korotusta 1.1.2023 alkaen pääomavastike1 2,80 €/m²/kk ja pääomavastike2 8,25 €/m²/kk

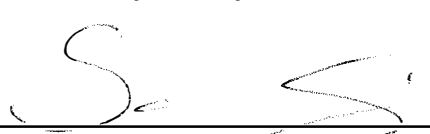
4 RAKENNUKSEN ENERGIATODISTUS

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

Viimeisimmät tiedossa olevat vuosikulutukset (lämmönkulutus lämmitystarvekorjattuna)

Vuosi	2021
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)	238

5 TODISTUKSEN TILAAJAN JA ANTAJAN TIEDOT

Todistuksen tilaaja Jutta Kaksonen LKV	Yhtiön edustajan allekirjoitus 
	Nimenselvennys Sara Lilja

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
-
-
-

5101 Asunto Oy Porvoo Auratie 10 - Bostads Ab Borgå Plogvägen 10

Liite: Yhtiön suoritettut muutostyöt/remontit

Vuosi	Remontti	Kuvaus
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
2022	F-talon rännien uusiminen	F-talon rännit uusittu ja ovilippoja korjattu

5101 Asunto Oy Porvoon Auratie 10 - Bostads Ab Borgå Plogvägen 10

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