



ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 09.12.2016

1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	As. Oy Jyväskylän Laajavuorentie 9-11	Y-tunnus	2773152-4
Yhtiön rekisteröimispäivä		Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm	
Huoneisto	AT 4	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	Laajavuorentie 9-11, 40740 JYVÄSKYLÄ
Osakkeiden numerot	13009-13039	Osakkeiden lukumäärä	31

2 HUONEISTON TIEDOT

2.1 Perustiedot

2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus <input type="checkbox"/> Asuinhuoneisto <input type="checkbox"/> Liikehuoneisto <input type="checkbox"/> Toimistuhuoneisto <input type="checkbox"/> Varasto <input checked="" type="checkbox"/> Muu, mikä _____ Mahdollisesti poikkeava voimassaolevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus _____	2.1.3 Huoneiston pinta-ala Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala <u>15,50</u> m ² Huoneisto on tarkistusmitattu (SFS 5139) <input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> ei Tarkistusmitattu pinta-ala _____ m ²
2.1.2 Huoneiston sijainti Tunnus <u>AT 4</u> Kerros _____ Muu sijaintitieto _____	2.1.4 Yhtiöjärjestyksen mukainen huoneiden lukumäärä Huoneistotyyppi <u>autotalli</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 Osakeluetteloon merkityt omistajat, päivämäärä, omistusosuus ja lisätiedot JHS-Kiinteistöt OY 100,00% Merkintäpvm <u>08.12.2016</u>	<table border="1"> <tr> <td style="width: 50px;">2.2.2</td> <td>Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> </table>	2.2.2	Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus		
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 type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä - päivämäärä _____ - hallinnan kestoaika _____ Haltuunottoon liittyvät lisätiedot _____				
	Yhtiö antanut huoneiston vuokralle <input 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
Hoitovastike	13,795	m2
Huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisävelvolliseksi <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> 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 Velkaosuudet				
Huoneistoon kohdistuvat velkaosuudet yhtiön nostamista lainoista				
Lainan nimi	Jäljellä (euroa)	Päivämäärä	euroa/kk	Varainsiirtoveron alainen
Velkaosuudet yhteensä:		€		
2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka				
Saldo	_____ - euroa	- _____	, sisältää alv. <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä	
Myyjän vastuu	_____ - euroa, ajalta ennen - _____		, sisältää alv. <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä	
Yhteisvastuu	_____ - euroa, ajalta _____		, sisältää alv. <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä	
2.3.4 Selvitys yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista, joiden osalta ei ole vielä tietoa				
<input type="checkbox"/> näitä lainoja on, katso selvitys liitteenä ja kohta 3.3.2 yhtiön nostamattomat lainat				
<input type="checkbox"/> 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 179-17-30-6 ja 7 Tontin pinta-ala yht. 14280,00 m²

Muu

- vuokranantaja Mandatum Life Vuokratontit - vuokrasuhde päättyy 04.10.2096

- vuosivuokra (euroa) 46800,00, sis. arvonlisäveron ei kyllä

- vuokrantarkistusperuste Tilastokeskuksen elinkustannusindeksi

Tontin lunastusoikeus yhtiöllä osakkailla, lunastusoikeutta käytetty ei kyllä

osakehuoneistolla erilainen vastuu vuokran maksamisesta ei kyllä

Kiinteistön yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

3.1.2 Rakennukset

Rakennusten lukumäärä 2 kpl Talotyyppi Kerrostalo

Kerrosten lukumäärä 6 kpl Käyttöönottovuodet _____

Porrashuoneiden lukumäärä _____ kpl Rakennusten tilavuus _____ m³

Rakennusten kerrosala _____ m²

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnot 162 kpl 6494,00 m², osakkeiden lukumäärä 12637 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 _____ kpl, osakkeiden lukumäärä 3225 kpl

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

Käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkavelvoite _____ kpl

Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa:

Osakkeina yhteensä 289 kpl 8107,00 m², osakkeiden lukumäärä 15862 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	Aumakatto
Katemateriaali	Huopakate
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Jäähdytysjärjestelmä	
Lämmönjakotapa	
Ilmanvaihtojärjestelmä	Hissit _____ kpl
Antennijärjestelmä ja -tyyppi	
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

Laajavuorentie 9

Tehdyt peruskorjaukset ja suuret kiinteistökorjaukset

Julkisivujen ja parvekkeiden maalaus 1986,
 Paikoitusalueen kunnostus 1992,
 Kylmiön jäähdytyskoneisto uusittu 1994,
 Pesutuvan kuivaustekniikka uusittu 1994,
 Saunaosaston ja pesutuvan korjaus 1994,
 Parvekeovet uusittu 1994,
 Patteritermostaatit vaihdettu 1995,
 Huoneistoihin asennettu kalustesulut 1995,
 Paisuntasäiliö uusittu 1996,
 IV-kanavien nuohous 1998,
 Leikkialue on korjattu 2001,
 Lukitus uusittu Exec 2002,
 Uusittu vesijohtot 2000, Tehty kylpyhuoneremontit 2001,
 Lämmönjakokeskus + säätölaitteet uusittu 2004,
 Saunaosasto uusittu 2006,
 Hissit uusittu 2007, Elementtisaumaus uusittu 2010,
 Parvekkeet korjattu 2010,
 Uusittu loput patteriventtiilit, termostaatit ja linjansäätöventtiilit 2010,
 Lämmitysverkoston perussäätö 2010,
 Nuohous, iv-kanavien ilmamäärien mittaaminen ja venttiilien säätö 2010,
 Ikkunat uusittu 2010, Aluelämpö- ja vesijohtojen uusiminen kanaalissa 2010, Vesikatto uusittu 2011, D-rapun alla olevan maanvaraisten tilan eristäminen 2012,
 Kiinteistön ovet uusittu 2014

Laajavuorentie 11

Tehdyt peruskorjaukset ja suuret kiinteistökorjaukset

Julkisivujen ja parvekkeiden maalaus 1986,
 Parvekeovet uusittu, 1993, Pesulan pesukone uusittu 1993,
 Saunaosaston ja pesutuvan korjaus 1993, Patteritermostaatit vaihdettu (osa) 1995,
 Huoneistoihin asennettu kalustesulut 1995,
 Kylmiön jäähdytyskoneisto uusittu 1995,
 IV-kanavien nuohous 1998, IV-kanavien ilmamäärien mittaaminen ja venttiilien säätö 1998,
 Lukitus uusittu Exec 2001,
 Saunaosasto uusittu (2 talosaunaa) 2001,
 Ikkunat uusittu 2003,
 Hissit uusittu 2009, Elementtisaumaus uusittu 2010,
 Parvekkeet korjattu 2010, Uusittu loput patteriventtiilit, termostaatit ja linjansäätöventtiilit 2010, Lämmitysverkoston perussäätö 2010,
 Uusittu kiinteistön ovet 2014.

Esitetty yhtiökokouksessa pvm

Liite

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta

Esitetty yhtiökokouksessa pvm

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	4,4500 / m2 / kk
	121 Hoitovastike	0,4500 / mtila m2 / kk
	130 Hoitovastike	0,8900 / ap.m2. / kk
	131 Hoitovastike	0,2200 / ap.m2. / kk
	203 Pääomavastike 1	0,6000 / os.lkm / kk
Käyttökorvaus	Vesimaksu	28,0000 / 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							
19.09.2016/19.09.2026	3850000,00	tasalyhennys	Yhtiölaina 1	6kk Euribor+2,15%	0,6000/os.lkm		
hankintalaina	3850000,00	Kyllä					
<p>Rahoitusvastike sisältää 31.3.2017 asti vain koron ja 1.4.2017 alkaen rahoitusvastiketta aletaan periä korkoa ja lyhennystä varten. Tämän jälkeen rahoitusvastikkeen suuruus on noin 1,37 €/ osake.</p> <p>Taloyhtiölainan kokonaismäärä on 3.850.000,00 euroa. Lainaa lyhennetään 6 kk välein yhtä suurina erinä ja kertalyhennyksen määräksi on määritetty 50.658,00 euroa. Nykyinen laina on voimassa 19.9.2026 asti, jolloin laina erääntyy kerralla maksettavaksi . Lainan erääntyessä lainaa on vielä 2.836.840 euroa jäljellä ja tässä vaiheessa tämä laina tullaan neuvottelemaan uusiksi.</p>							
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					
Nordea	3850000,00						

3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuus

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ei kokonaan osittain _____ %

3.3.4 Vakuutukset

Vakuutusyhtiö	Vakuutuslaji
If vahinkovakuutusyhtiö Oy	Täysarvovakuutus

3.4 Muut tiedot**3.4.1 Kiinteistöhuolto**

Huoltoliike Päätoiminen talonmies Sivutoiminen talonmies Muu _____

Yhteyshenkilö	Yritys Lassila & Tikanoja
Puhelin	Postiosoite JYVÄSKYLÄ
Sähköposti	

3.4.2 Isännöinti ja hallinto**Isännöintiyhteisö**

Suomen Isännöintiliiton jäsen ISA
 Muu _____

Päävastuullinen isännöitsijä

IAT Ammatti-isännöitsijä, AIT Ammatti-isännöitsijä, ITS
 Muu _____

Yritys Isännöinti- ja VuokraValvor	Y-tunnus 2679456-6	Nimi Kallio Antti
Postiosoite PL 250, 00101 HELSINKI		Puhelin
Puhelin:		Sähköposti: antti@isvv.fi
Internetsivu: www.isvv.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 asuntolainoitusYhtiö on talokohtaisesti valtion asuntolainoittama Yhtiön huoneistojen hallintaan on myönnetty henkilökohtaista valtion asuntolainaa **3.4.5 Yhtiön osakekirjojen painaminen**Osakekirjat ei kyllä, missä Hansaprint.
painettava turvapainossa Huoneistosiselelmää ei ole
muutettu 1.5.1972 jälkeen.**3.4.6 Lisätiedot**Yhtiöjärjestyksen mukaan osa huoneistoista on konvertoitu kolmioista kaksioiksi ja yksiöiksi. Konversiota ei olla vielä toteutettu, mutta toimeenpiteelle on saatu rakennuslupa ja se käsittää seuraavat osakkeet:
1561 - 4280, 6035 - 6208, 6323 - 6496, 6611 - 6784, 6899 - 7072, 7187 - 7360, 7475 - 10864.**3.4.7 Selvitys seikoista, joilla voi olla olennainen vaikutus yhtiön talouteen tai toimintaan****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/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
Jouko Neuvonen	
	Nimenselvennys Antti Kallio