

**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 7                                  | Kiinteistön sijaintipaikan osoite     | Laajavuorentie 9-11, 40740 JYVÄSKYLÄ |
| Osakkeiden numerot        | 13099-13129                           | Osakkeiden lukumäärä                  | 31                                   |

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

|  |  |
|--|--|
| <b>2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus</b><br><input type="checkbox"/> Asuinhuoneisto <input type="checkbox"/> Liikehuoneisto<br><input type="checkbox"/> Toimistuhuoneisto <input type="checkbox"/> Varasto<br><input checked="" type="checkbox"/> Muu, mikä _____<br>Mahdollisesti poikkeava voimassaolevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus _____ | <b>2.1.3 Huoneiston pinta-ala</b><br>Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala <u>15,50</u> m <sup>2</sup><br>Huoneisto on tarkistusmitattu (SFS 5139) <input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> ei<br>Tarkistusmitattu pinta-ala                      _____ m <sup>2</sup> |
| <b>2.1.2 Huoneiston sijainti</b><br>Tunnus <u>AT 7</u> Kerros _____<br>Muu sijaintitieto _____   | <b>2.1.4 Yhtiöjärjestyksen mukainen huoneiden lukumäärä</b><br>Huoneistotyyppi <u>autotalli</u>  |
|  | <b>2.1.5 Muut osakkaan hallintaan kuuluvat tilat, pinta-ala ja sijainti</b><br>_____<br>_____  |
|  | <b>2.1.6 Osakkaan ilmoittama huoneluku</b><br>_____  |

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

|  |  |              |  |  |  |
|--|--|--------------|--|--|--|
| <b>2.2.1 Omistustiedot</b><br>Osakeluetteloon merkityt omistajat, päivämäärä, omistusosuus ja lisätiedot<br><b>JHS-Kiinteistöt OY</b> 100,00%<br>Merkintäpvm <u>08.12.2016</u> | <table border="1"> <tr> <td style="width: 50px;"><b>2.2.2</b></td> <td><b>Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> </table>  | <b>2.2.2</b> | <b>Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus</b> |  |  |
| <b>2.2.2</b>   | <b>Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus</b>   |              |  |  |  |
|  |  |              |  |  |  |
|  | <b>2.2.3 Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan</b><br>Hallitus on päättänyt yhtiökokouksen kutumisesta koolle huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä<br>Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä<br>- päivämäärä _____<br>- hallinnan kestoaika _____<br>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<br><i>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.</i> |          |                |

| 2.3.2 Velkaosuudet   |                                     |            |  |                           |
|--|-------------------------------------|------------|--|---------------------------|
| Huoneistoon kohdistuvat velkaosuudet yhtiön nostamista lainoista   |                                     |            |  |                           |
| Lainan nimi  | Jäljellä (euroa)                    | Päivämäärä | euroa/kk   | Varainsiirtoveron alainen |
|  |                                     |            |  |                           |
| <b>Velkaosuudet yhteensä:</b>  |                                     | €          |  |                           |
| 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 m<sup>2</sup>Muu - vuokranantaja Mandatum Life Vuokratontit - vuokrasuhde päättyy 04.10.2096- vuosivuokra (euroa) 46800,00, sis. arvonlisäveron  ei  kyllä- vuokrantarkistusperuste Tilastokeskuksen elinkustannusindeksiTontin lunastusoikeus  yhtiöllä  osakkailla, lunastusoikeutta käytetty  ei  kylläosakehuoneistolla erilainen vastuu vuokran maksamisesta  ei  kyllä

Kiinteistön yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

**3.1.2 Rakennukset**Rakennusten lukumäärä 2 kpl Talotyyppi KerrostaloKerrosten lukumäärä 6 kpl Käyttöönottovuodet \_\_\_\_\_Porrashuoneiden lukumäärä \_\_\_\_\_ 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****Asunnot** 162 kpl 6494,00 m<sup>2</sup>, osakkeiden lukumäärä 12637 kpljoista yhtiön hallinnassa \_\_\_\_\_ kpl \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>**Liikehuoneistot** \_\_\_\_\_ kpl \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, osakkeiden lukumäärä \_\_\_\_\_ kpljoista yhtiön hallinnassa \_\_\_\_\_ kpl \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>**Muut tilat** \_\_\_\_\_ kpl \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, osakkeiden lukumäärä \_\_\_\_\_ kpljoista yhtiön hallinnassa \_\_\_\_\_ kpl \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>, 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 mittaus 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 mittaus 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/<br>päättymispäivä  | Nostetut lainat<br>(euroa)      | Lainatyyppi               | Lainan nimi  | Korko             | Rahoitusvast./<br>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/<br>päättymispäivä  | Nostamattomat<br>lainat (euroa) | Lainatyyppi               | Lainan nimi  | Korko             | Rahoitusvast./<br>vastikeyks. | Selite | Varainsiirtoveron<br>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<br>Lassila & Tikanoja |
| Puhelin       | Postiosoite<br>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<br>Isännöinti- ja VuokraValvor | Y-tunnus<br>2679456-6 | Nimi<br>Kallio Antti      |
| Postiosoite<br>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 asuntolainoitus**Yhtiö 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 <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)   |  |

**5 TODISTUKSEN TILAAJAN JA ANTAJAN TIEDOT**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Todistuksen tilaaja</b> | <b>Yhtiön edustajan allekirjoitus</b>  |
| Jouko Neuvonen             |  |
|                            | Nimenselvennys Antti Kallio  |