

Kiinteistö Oy Mandinkulma, 7_18032026_CAS-2754557-W0Z9F9.pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Mia Carita Valjus	Strong, MobileID FI	2026-03-18 12:29



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 18.03.2026

1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	Kiinteistö Oy Mandinkulma	Y-tunnus	0209366-9
Yhtiön rekisteröimispäivä	27.10.1961	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm	01.02.2019
Huoneisto	7	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	Koulukatu 20, 60100 SEINÄJOKI
Osakkeiden numerot	2912-3142	Osakkeiden lukumäärä	224
Yhtiö on siirtynyt sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin: Ei		Osakelaji	

2 HUONEISTON TIEDOT

2.1 Perustiedot

<p>2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus</p> <p> <input type="checkbox"/> Asuinhuoneisto <input type="checkbox"/> Liikehuoneisto <input checked="" type="checkbox"/> Toimistuhuoneisto <input type="checkbox"/> Varasto <input type="checkbox"/> Muu, mikä _____ Mahdollisesti poikkeava voimassaolevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus _____ </p>	<p>2.1.3 Huoneiston pinta-ala</p> <p>Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala _____ 96,00 m²</p> <p>Huoneisto on tarkistusmitattu (SFS 5139) <input type="checkbox"/> kyllä <input checked="" type="checkbox"/> ei</p> <p>Tarkistusmitattu pinta-ala _____ m²</p> <p>Jyvitetty pinta-ala _____ 112,00 m²</p>
<p>2.1.2 Huoneiston sijainti</p> <p>Tunnus 7 _____ Kerros _____ kellari-1 _____</p> <p>Muu sijaintitieto _____</p>	<p>2.1.4 Yhtiöjärjestyksen mukainen huoneiden lukumäärä</p> <p>Huoneistotyyppi _____ Toimisto _____</p>
	<p>2.1.5 Muut osakkaan hallintaan kuuluvat tilat, pinta-ala ja sijainti</p> <p>_____ /</p>
	<p>2.1.6 Osakkaan ilmoittama huoneluku</p> <p>_____ /</p>

2.2 Omistusta, hallintaa ja luovuttamista koskevat tiedot

<p>2.2.1 Omistustiedot</p> <p>Osakeluetteloon merkityt omistajat, päivämäärä, omistusosuus ja lisätiedot</p> <table border="1"> <tr> <td>Takala Alli Eedla Helena KP</td> <td>100,00%</td> </tr> <tr> <td>Merkintäpvm</td> <td>18.02.1998</td> </tr> </table>	Takala Alli Eedla Helena KP	100,00%	Merkintäpvm	18.02.1998	<p>2.2.2 Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus</p>
Takala Alli Eedla Helena KP	100,00%				
Merkintäpvm	18.02.1998				
	<p>2.2.3 Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan</p> <p>Hallitus on päättänyt yhtiökokouksen kutsumisesta koolle huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä</p> <p>Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä</p> <p>- päivämäärä _____</p> <p>- hallinnan kestoaika _____</p> <p>Haltuunottoon liittyvät lisätiedot _____</p>				
	<p>Yhtiö antanut huoneiston vuokralle <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä</p>				

2.3 Taloustiedot

Talukkaan merkityt vastikkeet ovat arvonlisäverottomia.

2.3.1 Vastikkeet ja vastikeperusteet		
Vastikelaji	euroa/kk	Vastikeperuste
Pääomavastike RL1	14,5600	kpl
Pääomavastike RL5	179,2000	lh.jm2
Pääomavastike RL6	72,8000	lh.jm2
Toimisto hoitovastikkeet	464,8000	lh.jm2

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
RL1 Viemäripinnoitus	2658,60	31.03.2026	14,56	Kyllä
RL5 KV-putket ja lämmitysjärjestelmä	5994,25	31.03.2026	179,20	Kyllä
RL6 kattosaneeraus	3664,31	31.03.2026	72,80	Kyllä
Lainaosuudet yhteensä:	12317,16 €			

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 checked="" 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 Kartoitusraportti 7/2019 Kartoitusraportti 9/2014 toimisto+kellarivarasto 32m2	

3 YHTIÖN TIEDOT

3.1 Kiinteistö, rakennukset ja tilat

3.1.1 Kiinteistö/kiinteistöt

Tontin hallintaperuste
 oma vuokra Kiinteistötunnus 743-1-34-1 Tontin pinta-ala yht. 1906,00 m²

Muu

- vuokranantaja _____ - vuokrasuhde päättyy _____

- vuosivuokra (euroa) _____, sis. arvonlisäveron 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 1 kpl Talotyyppi Kerrostalo

Kerrosten lukumäärä 4 kpl Käyttöönottovuodet 1961

Porrashuoneiden lukumäärä 2 kpl Rakennusten tilavuus 11709,00 m³

Rakennusten kerrosala 2640,00 m²

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnot 9 kpl 631,00 m², osakkeiden lukumäärä 1262 kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Liikehuoneistot 12 kpl 1644,00 m², osakkeiden lukumäärä 4869 kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Muut tilat _____ kpl _____ m², osakkeiden lukumäärä _____ kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Muut tilat info _____

Autopaikat

Toteutetut autopaikat 7 kpl, osakkeiden lukumäärä _____ kpl

joista yhtiön hallinnassa 7 kpl Autotalli/-halli/-katospaikkoja _____ kpl

Käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkavelvoite _____ kpl

Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa:

Osakkeina yhteensä 21 kpl 2275,00 m², osakkeiden lukumäärä 6131 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	Pulpettikatto		
Katemateriaali	Peltikate		
Lämmitysjärjestelmä	Vesikeskuslämmitys		
Jäähdytysjärjestelmä			
Lämmönjakotapa	Kaukolämpö		
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen poisto	Hissit	kpl
Antennijärjestelmä ja -tyyppi	Kaapelitelevisiojärjestelmä		
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

2003 Ikkunat

2013 IV-konehuoneen Vesikate uusittu ja seinien ylösnostot tehty

2015 Pinnoitettu pohjaviemärit

2016 Pinnoitettu pysty- ja huoneistoviemärit

2019/2020 käyttövesiputkisaneeraus ja osittainen lämmitysverkoston saneeraus

11/2020 jätevesipumppu uusittu.

7.2.2022: B20 kaksi takkaa nuohottu. B18 takka nuohottu. B16 savuhormit tarkastettu (takkoja ei käytetty). B14 takka tarkastettu.

6/2024 matalan osan katto uusittu

Esitetty yhtiökokouksessa pvm 15.12.2025

Liite

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta

Esitetty yhtiökokouksessa pvm 15.12.2025

Liite

Yhtiössä suoritettut kuntoarviot ja -tutkimukset tai muut selvitykset ja tiedot

Peruskuntoarvio ja PTS-suunnitelma 9/2021

Sähköjen määräaikaistarkistus 7.11.2022. Seuraava tarkastus 11/2032

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

Takat nuohous 3 vuoden välein (nuohoojan suositus) koska takat eivät varaavia.

RS17 kuntoarvio 22.9.2021: Tarkastuksessa todettiin, kiinteistö on osittain kuntoluokassa tyydyttävä ja osittain kuntoluokassa hyvä, KL = 3 / KL=4. Sähköjärjestelmät kuntoluokassa 2.

KTS. kunnossapitotarveselvitys

3.3 Taloustiedot

3.3.1 Vastikkeet ja käyttökorvaukset		
Vastike- tai käyttökorvauslaji		euroa/vastikeyksikkö/aikayksikkö
Vastike	Asunnot hoitovastike	4,1500 / jm2 / kk
	Liikehuoneistot hoitovastike	4,1500 / lh.jm2 / kk
	Pääomavastike RL1	0,1300 / kpl / kk
	Pääomavastike RL1	0,1300 / jm2 / kk
	Pääomavastike RL5	1,6000 / jm2 / kk
	Pääomavastike RL5	1,6000 / lh.jm2 / kk
	Pääomavastike RL6	0,6500 / jm2 / kk
	Pääomavastike RL6	0,6500 / lh.jm2 / kk
	Toimisto hoitovastikkeet	4,1500 / lh.jm2 / kk
Käyttökorvaus	Autopaikkavuokra	40,0000 / kpl / kk
	Kylmävesimaksu	5,0600 / / kk
	Lämmivesimaksu	15,0000 / / kk
	Saunamaksu	10,0000 / kpl / kk
Vastikkeen suuruudesta ja maksutavasta päättävä elin		
Maksutapa hallitus, suuruus 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						
Lainaosuuden maksamiseen ja takaisinmaksuun liittyvät rajoitukset						
01.01.2020/31.12.2099	25000,00	limiitti	Käyttötilin limiitti	12kk Euribor+2,50%		
Käyttötilin limiitti						
01.11.2016/15.06.2036	114810,25	annuiteetti	RL1 Viemäripinnoitus	12kk Euribor+2,50%	0,1300/kpl	
Korjauslaina						
67064,98 Kyllä						
Ylimääräiset lyhennykset ilman pankin kuluja. Isännöintitoimisto perii hinnaston mukaisen kulun lainaosuuden laskennasta.						
10.04.2024/28.02.2034	180000,00	tasalyhennys	RL6 kattosaneeraus	12kk Euribor+1,75%	0,6500/jm2	
Korjauslaina						
61553,38 Kyllä						
Lainan ylimääräiset lyhennykset pankin palveluhinnaston mukaisesti kuukausittain. Pankin veloitus tällä hetkellä 500 €.						
Isännöintitoimisto perii hinnaston mukaisen kulun lainaosuuden laskennasta.						
14.02.2020/31.01.2030	430000,00	tasalyhennys	RL5 KV-putket ja lämmitysjärjestelmä	12kk Euribor+1,15%	1,6000/jm2	
Korjauslaina						
163319,63 Kyllä						
Lainan ylimääräiset lyhennykset pankin palveluhinnaston mukaisesti kuukausittain. Pankin veloitus tällä hetkellä 500 €.						
Isännöintitoimisto perii hinnaston mukaisen kulun lainaosuuden laskennasta.						
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 1165000 euroa				
Etelä-Pohjanmaan Osuuspankki	224873,01					
Oma Säästöpankki Oy	92064,98					
Tililiimiitti 25.000	0,00					

3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuus

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ei kokonaan osittain _____ %

3.3.4 Vakuutukset

Vakuutusyhtiö	Vakuutuslaji
If Vahinkovakuutusyhtiö Oy	Täysarvovakuutus, Ryhmätapaturmavakuutus

3.4 Muut tiedot**3.4.1 Kiinteistöhuolto**

Huoltoliike Päätoiminen talonmies Sivutoiminen talonmies Muu _____

Yhteyshenkilö RTK Seinäjoki huolto	Yritys RTK-Palvelu Oy, Seinäjoki
Puhelin 029 029 4300	Postiosoite Teollisuustie 19, 60100 SEINÄJOKI
Sähköposti asiakaspalvelu.seinajoki@rtkpalvelu.fi	

3.4.2 Isännöinti ja hallinto

Isännöintiyhteisö <input type="checkbox"/> Suomen Isännöintiliiton jäsen <input checked="" type="checkbox"/> ISA <input type="checkbox"/> Muu _____		Päävastuullinen isännöitsijä <input type="checkbox"/> IAT <input checked="" type="checkbox"/> Ammatti-isännöitsijä, AIT <input type="checkbox"/> Ammatti-isännöitsijä, ITS <input checked="" type="checkbox"/> Muu RAKI, LKV _____	
Yritys Retta Isännöinti Oy, Seinäjoki	Y-tunnus 0871684-7	Nimi Takala Jukka	
Postiosoite Marttilantie 24, 60100 SEINÄJOKI		Puhelin	
Puhelin: 010 228 1600		Sähköposti: jukka.takala@retta.fi	
Internetsivu: www.rettaisannointi.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

Yhtiössä käytössä etuosto-oikeus, poikkeaa muotoseikoiltaan lunastusmenettelystä.
Katso yhtiöjärjestyksen 8 §.

Lunastusoikeus on yhtiöllä osakkailla muulla, kenellä _____ Yhtiöllä ja osakkailla

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

Osakekirjat painetaan valtiovarainministeriön hyväksymässä painolaitoksessa

Huoneistoselitelmiä ei ole muutettu 1.5.1972 jälkeen.

3.4.6 Lisätiedot

Jos osakas aikoo tehdä tai teettää huoneistoremontin, hänen tulee teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Uuden lain mukaan ennen vuotta 1994 rakennettujen rakennusten purettavien materiaalien asbesti pitää kartoittaa ennen purkutyötä. Lähtökohhta on, että osakas maksaa kartoituksen, ellei muuta sovita.

Yhtiöjärjestyksen 8 § lunastuslauseke. Jos yhtiön osakkeen omistusoikeus on siirtymässä yhtiön ulkopuoliselle taholle, on yhtiön osakkaille oikeus lunastaa osakkeet sovitulla ehdoilla. Lunastusaika alkaa kulumaan, kun hyväksytty ostotarjous saatetaan hallituksen tietoon. Lunastusaika ei ala kulumaan, jos hyväksytyssä ostotarjouksessa on mukana kaupan purkavia ehtoja.

Mikäli osakkeenomistaja haluaa maksaa pois osuutensa taloyhtiön lainoista, aiheutuu siitä aina ylimääräisiä kustannuksia jotka kuuluvat osakkeenomistajan maksettavaksi (maksuohjelman muutos). Kustannuksia aiheutuu varsinkin sellaisessa tilanteessa jos lainaosuuden lyhentäminen ei tapahdu koron tarkistuspäivänä tai päivänä jolloin taloyhtiön lyhentää lainaa. Kustannukset ovat pankin hinnastojen mukaan noin 150-450 €. Lisäksi kustannuksia aiheutuu lainaosuuden erillislaskelmasta.

Liiketilojen sammuttimien huollot kuuluvat tilojen osakkeenomistajien kunnossapitovastuulle, kustannukset osakkaalle.

Liiketilojen ilmanvaihdon suodattimien vaihdot ja ilmanvaihdon huollot yms. kuuluvat kunkin tilan osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle (kustannus osakkaalle)

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

Kovalla sateella 28.6.2023 veden pinta on noussut vesikatolla, koska sadevesiviemäriässä kadun alla on ollut tukos. Huovan ylösnoston loppuessa on vesi päässyt huovan yli yläpohjarakenteisiin ja sieltä edelleen liiketilaan 6. Vahinko ei ollut vakuutuksesta korvattava. Katto uusittu.

RS17 kuntoarvio 22.9.2021: Tarkastuksessa todettiin, kiinteistö on osittain kuntoluokassa tyydyttävä ja osittain kuntoluokassa hyvä, KL = 3 / KL=4. Sähköjärjestelmät kuntoluokassa 2.

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	
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
OP Koti Etelä-Pohjanmaa Oy LKV / Samuli Tuurinmäki	Nimenselvennys Jukka Takala psta Carita Valjus

6 LIITTEET

6.1 Isännöitsijätodistuksen liitteet

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

6.2 Muut liitteet

- Yhtiöjärjestys (pyydettyäessä)
- Selvitys osakeanti-, optio- ym. oikeuden antamisvaltuuksista
- Selvitys yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuutta koskevasta kanteesta
- Huoneiston pohjakuva
- Taloyhtiön kuntotodistus
- Rekisteröimätön yhtiöjärjestys
-
-
-