

Signers:

Name	Method	Date
	Strong, MobileID FI	2026-02-05 11:16



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 >



helmikuu 2026 1(8)

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 05.02.2026

1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	Asunto Oy Salmenkartano	Y-tunnus	0158249-5
Yhtiön rekisteröimispäivä	24.10.1969	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm	22.09.2022
Huoneisto	B 11	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	Mastontie 3, 33470 YLÖJÄRVI
Osakkeiden numerot	4455-4816	Osakkeiden lukumäärä	362
Yhtiö on siirtynyt sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin: Kyllä		Osakelaji	

2 HUONEISTON TIEDOT

2.1 Perustiedot

2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ☒ Asuinhuoneisto ☐ Toimistohuoneisto ☐ Muu, mikä Mahdollisesti poikkeava voimassaolevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus	2.1.3 Huoneiston pinta-ala Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala 47,50 m ² Huoneisto on tarkistusmitattu (SFS 5139) ☐ kyllä ☒ ei Tarkistusmitattu pinta-ala m ² Jyvitetty pinta-ala m ²
2.1.2 Huoneiston sijainti Tunnus B 11 Kerros II Muu sijaintitieto	2.1.4 Yhtiöjärjestyksen mukainen huoneiden lukumäärä Huoneistotyyppi 2h+pk
	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 100,00% Merkintäpvm 31.08.2022 - Ulosmittaus, ilmoittaja: ulosottolaitos Osakeryhmätunnus: OHXMN565SYAC9358	2.2.2 Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus Ulosmittaus, ilmoittaja: ulosottolaitos
	2.2.3 Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan Hallitus on päättänyt yhtiökokouksen kutsumisesta koolle huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan ☐ ei ☐ kyllä Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan ☐ ei ☐ kyllä - päivämäärä - hallinnan kesto aika Haltuunottoon liittyvät lisätiedot Yhtiö antanut huoneiston vuokralle ☐ ei ☐ kyllä

2.3 Taloustiedot

Taulukkoon merkityt vastikkeet ovat arvonlisäverottomia.

2.3.1 Vastikkeet ja vastikeperusteet	euroa/kk	Vastikeperuste
Vastikelaji		
Asunnot hoitovastike	217,2000	os.lkm
Autopaikkavuokra	8,4000	kpl
Pääomavastike RL2	17,7400	os.lkm
Pääomavastike RL3	23,3500	os.lkm
Pääomavastike RL4	22,8800	os.lkm
Pääomavastike RL5	57,2000	os.lkm
Saunamaksu	10,0000	kpl
Tietoliikennevastike	6,0500	kpl
Vesivastike-ennakot	34,0000	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
RL2 Putkiremontti	75,67	31.01.2026	17,74	Kyllä
RL3 Julkisivuremontti	972,35	31.01.2026	23,35	Kyllä
RL4 Viemäreiden sukitus	2086,49	31.01.2026	22,88	Kyllä
RL5 Sähkøremontti	8576,58	31.01.2026	57,20	Kyllä
Lainaosuudet yhteensä:			11711,09 €	

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 980-428-39-11 Tontin pinta-ala yht. 2879,00 m²Muu ☐

- vuokranantaja - vuokrasuhde päättyy

- vuosivuokra (euroa) , sis. arvonnlisäveron ☐ ei ☐ kyllä

- vuokrantarkistusperuste

Tontin lunastusoikeus ☐ yhtiöllä ☐ osakkailla, lunastusoikeutta käytetty ☐ ei ☐ kyllä ☐ osittainosakehuoneistolla erilainen vastuu vuokran maksamisesta ☐ ei ☐ kyllä

Kiinteistön yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti



3.1.2 Rakennukset

Rakennusten lukumäärä 1 kpl Talotyyppi Kerrostalo

Kerrostien lukumäärä 3 kpl Käyttöönottovuodet 1970

Porrashuoneiden lukumäärä 3 kpl Rakennusten tilavuus m³Rakennusten kerrosala 2566,00 m²

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti



3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnot 24 kpl 1473,00 m² , osakkeiden lukumäärä 10358 kpljoista yhtiön hallinnassa kpl m²Liikehuoneistot kpl m² , osakkeiden lukumäärä kpljoista yhtiön hallinnassa kpl m²Muut tilat kpl m² , osakkeiden lukumäärä kpljoista yhtiön hallinnassa kpl m²

Muut tilat info

Autopaikat

Toteutetut autopaikat 22 kpl , osakkeiden lukumäärä kpl

joista yhtiön hallinnassa 22 kpl Autotalli/-halli/-katospaikkoja kpl

Käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkavelvoite kpl

Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa:

Osakkeina yhteensä 24 kpl 1473,00 m² , osakkeiden lukumäärä 10358 kpl

Osakkeenomistajien käyttöön varatut muut tilat

☐ säilytysullakko kpl ☐ kylmäkellari kpl ☒ sauna 1 kpl☐ kerhuone 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	Tasakatto		
Katemateriaali	Huopakate		
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö		
Jäähdytysjärjestelmä			
Lämmönjakotapa	Kaukolämpö		
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen poisto	Hissit	kpl
Antennijärjestelmä ja -tyyppi	Kaapelitelevisiojärjestelmä DVB-C (digitaalinen kaapeli)		
Kaapeliyhtiö	Elisa		
Tietoliikennejärjestelmät	Ethernet		
☐ Yhteinen laajakaista: tekniikka	maksiminopeus		

3.2.2 Kiinteistön kunto

Yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitosuunnitelma ☐ kyllä ☒ ei

Hallituksen selvitys suoritetuista kunnossapito -ja muutostöistä valmistumisajankohtineen

1994: Liittyminen kaukolämpöverkkoon
 1994 IV-Nuohous
 1999: Patteriventtiileiden vaihto ja lämmitysverkoston säätö
 1999: Talon ikkunapuitteiden maalaus
 2000: Ovipuhelinjärjestelmän uusinta
 2005: Digi-valmius päivitetty
 2006: Pohjaviemäreiden ja käyttövesiputkistojen uusinta
 2009: Vesikatteen uusinta
 2011: Autotallien ovien maalaus
 2011: IV-Nuohous ja säätö
 2013: Julkisivun maalaus ja rimoituksen uusiminen. Ikkunoiden uusiminen
 2015: QAM-verkon päivitys
 2015: Piha-asfaltoinnin kunnostus
 2015: Parvekekaiteiden uusiminen
 2016: Syöksyputkien lisääminen talon seinustalle
 2017: Pihavalojen ja liiketunnistimien uusinta
 2017: Takapihan sadevesien ohjaus ja talon päätyalueen ja kulkuväylän kunnostus
 2019: Lukitusuudistus
 2019: IV-kanavien puhdistus
 2019: Pohjaviemäreiden huuhtelu ja pystylinjojen röntgen kuvaus
 2019: Lämmönsiirtimen uusiminen
 2020: Kylmion kunnostus; höyrystin ja paisuntaventtiili
 2020-2021: Viemäreiden sukitus
 2020-2021: Sähkö- ja televerkon uusinnan suunnittelu
 2022: Sähkö- ja televerkon uusinta. (Taloudellinen loppuselvitys vielä pitämättä.)
 2024: Porras-ulko-ovien uusinta

☒ Esitetty yhtiökokouksessa pvm 7.5.2025

☒ Liite

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta

☒ Esitetty yhtiökokouksessa pvm 7.5.2025

☒ 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

- Märkätilojen kuntokartoitus
- Parvekkeiden kuntotutkimus

3.3 Taloustiedot

3.3.1 Vastikkeet ja käyttökorvaukset		
Vastike- tai käyttökorvauslaji		euroa/vastikeyksikkö/aikayksikkö
Vastike	Asunnot hoitovastike	0,6000 / os.lkm / kk
	Autotallipaikkavuokra 2	42,0000 / kpl / kk
	Pääomavastike RL1	0,0684 / os.lkm / kk
	Pääomavastike RL2	0,0490 / os.lkm / kk
	Pääomavastike RL3	0,0645 / os.lkm / kk
	Pääomavastike RL4	0,0632 / os.lkm / kk
	Pääomavastike RL5	0,1580 / os.lkm / kk
	Pääomavastike RL5	0,1580 / kpl / kk
	Tietoliikennevastike	6,0500 / kpl / kk
	Vesivastike-ennakot	17,0000 / kpl / kk
Käyttökorvaus	Autopaikkavuokra	8,4000 / kpl / kk
	Autotallipaikkavuokra	37,0000 / kpl / kk
	Saunamaksu	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							
01.01.2021/01.06.2026	1368,38	tasalyhennys	RL1 Putkiremontti	12kk Euribor+0,30%	0,0684/os.lkm		
Korjauslaina	342,08	Kyllä					
Ylimääräisen lyhennyksen voi tehdä kuluitta normaalin lyhennyksen yhteydessä. Lyhennykset ovat touko- ja marraskuussa. Muulloin pankki perii palveluhinnaston mukaisen maksun, tällä hetkellä 400 €.							
01.01.2024/30.04.2026	2210,74	tasalyhennys	RL2 Putkiremontti	12kk Euribor+0,30%	0,0490/os.lkm		
Rahoituslaina	615,45	Kyllä					
01.01.2021/30.06.2030	11963,45	tasalyhennys	RL3 Julkisivuremontti	12kk Euribor+0,30%	0,0645/os.lkm		
Rahoituslaina	7149,79	Kyllä					
01.01.2021/30.12.2040	33146,51	tasalyhennys	RL4 Viemäreiden sukitus	12kk Euribor+0,90%	0,0632/os.lkm		
Rahoituslaina	30133,19	Kyllä					
24.03.2022/28.12.2047	320000,00	tasalyhennys	RL5 Sähkøremontti	12kk Euribor+0,61%	0,1580/os.lkm		
Rahoituslaina	143178,59	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 363911,41 euroa			
Nordea Pankki Oyj		8107,32					
Suomen Hypoteekkiyhdistys		173311,78					

3.3.3 ArvonlisäverovelvollisuusYhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ☒ ei ☐ kokonaan ☐ osittain _____ %**3.3.4 Vakuutukset**

Vakuutusyhtiö	Vakuutuslaji
LähiTapiola Pirkanmaa Keskinäinen Vakuutusyhtiö	

3.4 Muut tiedot**3.4.1 Kiinteistöhuolto**☒ Huoltoliike ☐ Päätoiminen talonmies ☐ Sivutoiminen talonmies ☐ Muu _____

Yhteyshenkilö Tammermaan Lähihuolto Toidenvastaanotto	Yritys Tammermaan Lähihuolto Oy
Puhelin 03 344 6007	Postiosoite Aurinkokuja 1, 33420 TAMPERE
Sähköposti lahihuolto@lahihuolto.fi	

3.4.2 Isännöinti ja hallinto

Isännöintiyhteisö ☒ Suomen Isännöintiliiton jäsen ☒ ISA ☐ Muu _____		Päävastuullinen isännöitsijä ☐ IAT ☒ Ammatti-isännöitsijä, AIT ☐ Ammatti-isännöitsijä, ITS ☒ Muu ITS-TEK _____
Yritys Retta Isännöinti Oy, Tampere	Y-tunnus 0871684-7	Nimi Mäkelä Kari
Postiosoite Pyhäjärvenkatu 5 A 3.krs, 33200 TAMPERE		Puhelin +358102284300
Puhelin: 010 228 4300		Sähköposti: Kari.Makela@retta.fi
Internetsivu: www.rettaisannointi.fi		
Hallituksen puheenjohtaja		
Nimi		Postiosoite
Puhelin		Sähköposti

3.4.3 Lunastuslauseke ja muut yhtiössä sovellettavat luovutusta koskevat rajoituksetYhtiöllä on yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke ☒ ei ☐ kyllä
Lisätietoa lunastuksestaLunastusoikeus 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 painettava turvapainossa ☐ ei ☒ kyllä, missä☐ Huoneistoselitelmaa ei ole muutettu 1.5.1972 jälkeen.**3.4.6 Lisätiedot****3.4.7 Selvitys seikoista, joilla voi olla olennainen vaikutus yhtiön talouteen tai toimintaan****4 RAKENNUKSEN ENERGIAODISTUS**

- ☒ 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/m³/v) - kaukolämpö	
Lämmönkulutus (l/m³/v) - öljylämmitys	
Sähkön kulutus (kWh/m³/v) - kiinteistön yhteiset tilat	
Vedenkulutus (l/as/vrk)	

5 TODISTUKSEN TILAAJAN JA ANTAJAN TIEDOT

Todistuksen tilaaja	Yhtiön edustajan allekirjoitus
	Nimenselvennys

6 LIITTEET

6.1 Isännöitsijäntodistuksen 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

- ☐ Selvitys osakeanti-, optio- ym. oikeuden antamisvaltuuksista
- ☐ Selvitys yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuutta koskevasta kanteesta
- ☐ Huoneiston pohjakuva
- ☐ Taloyhtiön kuntotodistus
- ☐ Rekisteröimätön yhtiöjärjestys
- ☒ Yhtiöjärjestys
- ☒ Muut liitteet