

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 05.03.2026

1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	Asunto Oy Pellonpääntie 9	Y-tunnus	0173568-2
Yhtiön rekisteröimispäivä	01.09.1967	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm	01.09.1983
Huoneisto	as 5	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	Pellonpääntie 9, 78500 VARKAUS
Osakkeiden numerot	965-1176	Osakkeiden lukumäärä	212
Yhtiö on siirtynyt sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin: Kyllä		Osakelaji	

2 HUONEISTON TIEDOT

2.1 Perustiedot

2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ☒ Asuinhuoneisto ☐ Liikehuoneisto ☐ Toimistuhuoneisto ☐ Varasto ☐ Muu, mikä _____ Mahdollisesti poikkeava voimassaolevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus _____	2.1.3 Huoneiston pinta-ala Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala _____ 54,00 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 as 5 Kerros _____ Muu sijaintitieto _____	2.1.4 Yhtiöjärjestyksen mukainen huoneiden lukumäärä Huoneistotyyppi 2 h+k
	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 Osakeluettelon merkityt omistajat, päivämäärä, omistusosuus ja _____ _____ 100,00% Merkintäpvm 08.10.2009 - Huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ulosmitattu. Ulosmittauspäivä 12.06.2025. Ulosmittausnumero 58340425. Osakeryhmätunnus: OHS9PLXNDM22XM08	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 ☐ ei ☒ kyllä Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan ☐ ei ☒ kyllä - päivämäärä 4.6.2024 - hallinnan kestoaika 3 Haltuunottoon liittyvät lisätiedot Huoneisto on päätetty ottaa yhtiön hallintaan ylimääräisessä yhtiökokouksessa 4.6.2024. Yhtiö antanut huoneiston vuokralle ☐ ei ☐ kyllä
---	--

2.3 Taloustiedot

Taulukkoon merkityt vastikkeet ovat arvonnisäverottomia.

2.3.1 Vastikkeet ja vastikeperusteet		
Vastikelaji	euroa/kk	Vastikeperuste
Asuinhuoneistovuokrat	420,0000	kpl
Asunnot hoitovastike	275,4000	m2
Sähkövastike	16,0000	kpl
Sähkövastike-ennakko	20,0000	kpl
Vesivastike-ennakot	20,0000	kpl

Huoneiston osalta on hakeuduttu arvonnisävelvolliseksi ☒ ei ☐ kyllä

Mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu arvonnisäverovelvolliseksi, yhtiölle tilittävään vastikkeeseen lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonnisävero. Mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu arvonnisäverovelvolliseksi 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
Lainaosuudet yhteensä:			€	

2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka				
Saldo	15595,40 euroa	05.03.2026	, sisältää alv.	☒ ei ☐ kyllä
Myyjän vastuu	11637,04 euroa, ajalta ennen	01.10.2025	, sisältää alv.	☒ ei ☐ kyllä
Yhteisvastuu	3958,36 euroa, ajalta	01.10.2025 - 05.03.2026	, 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-osaakeyhtiölaista 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 915-14-901-23 Tontin pinta-ala yht. 4950,00 m²

Muu ☐

- vuokranantaja Varkauden kaupunki - vuokrasuhde päättyy 24.10.2067

- vuosivuokra (euroa) , sis. arvonnäköveron ☐ 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 Rivitalo

Kerrosten lukumäärä 1 kpl Käyttöönottovuodet 1968

Porrashuoneiden lukumäärä kpl Rakennusten tilavuus 2230,00 m³

Rakennusten kerrosala m²

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

///

3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnot 10 kpl 576,50 m², osakkeiden lukumäärä 2236 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 10 kpl, osakkeiden lukumäärä kpl

joista yhtiön hallinnassa kpl Autotalli/-halli/-katospaikkoja 6 kpl

Käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkavelvoite kpl

Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa:

Osakkeina yhteensä 10 kpl 576,50 m², osakkeiden lukumäärä 2236 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	Puu / Tiili
Kattotyyppi	Harjakatto
Katemateriaali	Peltikate
Lämmitysjärjestelmä	Maalämpö
Jäähdytysjärjestelmä	
Lämmönjakotapa	
Ilmanvaihtojärjestelmä	Hissit kpl
Antennijärjestelmä ja -tyyppi	Yhteisantennijärjestelmä
Kaapeliyhtiö	
Tietoliikennejärjestelmät	
☐ Yhteinen laajakaista: tekniikka	maksiminopeus

3.2.2 Kiinteistön kunto

Yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitosuunnitelma ☐ kyllä ☒ ei

Hallituksen selvitys suoritetuista kunnossapito -ja muutostöistä valmistumisajankohtineen

1981 Käyttövesiputket uusittu
 1993 Talon viemärinti huuhtelu
 2003 Peltikaton sekä ikkunoiden uusinta
 2004 Lämmityskattila uusittu sekä puhallusvillan lisäeristys yläpohjaan
 2005 Päävesijohdon, tonttijohdon
 2013 Maalämpö
 2016 Rakennuslupa tontilla ja roskakatokselle
 2017 Roskakatos
 2021 Huoneiston 4 vesivahinko saneeraus pesuhuone ja keittiö
 2022 Huoneisto 4 ulko-oven uusiminen
 2023 Huoneiston 2 vesivahinko saneeraus pesuhuone

☒ Esitetty yhtiökokouksessa pvm 11.5.2023

☒ Liite

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta

☒ Esitetty yhtiökokouksessa pvm 11.5.2023

☒ Liite

Yhtiössä suoritettut kuntoarviot ja -tutkimukset tai muut selvitykset ja tiedot

Huoneistojen takapihan puoleisten tilojen lattioiden pintakosteusmittaus ulkoseinien viereltä ja saunan ja kylpyhuoneen pintakosteusmittaus.
 Kartoitusaika: 19.2.2019, kartoitukset tehty Savon Rakennustutkimus Oy:n toimesta.

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	Asuinhuoneistovuokrat	1,0000 / kpl / kk
	Asunnot hoitovastike	5,1000 / m2 / kk
	Hankeosuus	0,8241 / m2 / kerta
	Sähkövastike	16,0000 / kpl / kk
	Sähkövastike-ennakko	20,0000 / kpl / kk
	Vesivastike-ennakot	1,0000 / kpl / kk
Käyttökorvaus	Autotallipaikkavuokra	12,0000 / kpl / kk
	Saunamaksu	20,0000 / 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					
15.07.2005/31.12.2099	6681,88	limiitti	Hoitotilin limiitti	1kk Euribor+2,75%	
Käyttötilin limiitti	6681,88	Ei			

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	125000 euroa
Nordea Pankki Oyj	6681,88		
Nordea Pankki Oyj	6681,88		

3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuus

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi



ei



kokonaan



osittain

%

3.3.4 Vakuutukset

Vakuutusyhtiö

Vakuutuslaji

If Vahinkovakuutusyhtiö Oy

Täysarvovakuutus, Asiakasturva

3.4 Muut tiedot**3.4.1 Kiinteistöhuolto**

Huoltoliike



Päätoiminen talonmies



Sivutoiminen talonmies



Muu

Yhteyshenkilö

Yritys

Puhelin

Postiosoite

Sähköposti

3.4.2 Isännöinti ja hallinto**Isännöintiyhteisö**

Suomen Isännöintiliiton jäsen



ISA



Muu

Päävastuullinen isännöitsijä

IAT



Ammatti-isännöitsijä, AIT



Ammatti-isännöitsijä, ITS



Muu

Yritys

Y-tunnus

Nimi

Retta Isännöinti Oy, Varkaus

0871684-7

Postiosoite

Puhelin

Kauppakatu 39 3 krs., 78200 VARKAUS

010 2288 230

Puhelin: 010 228 8230

Sähköposti: varkaus.isp@retta.fi

Internetsivu: www.rettaisannointi.fi / www.omaretta.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

Varsinainen syysyhtiökokous päätti 2.12.2024 hyväksyä ja vahvistaa hallituksen esittämän yhtiöjärjestysmuutoksen yhtiön uudeksi yhtiöjärjestykseksi. Uusi yhtiöjärjestys tulee hyväksyttäväksi vielä PRH, jonka jälkeen se on lain voimainen.

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

Yhtiökokous päätti 6.4.2024 ottaa huoneiston 5 (osakkeet numerot 965-1176) yhtiön hallintaan maksamattomien vastikkeiden (tilanne 17.4.2024 vastikesaatava 16 808,97 euroa) johdosta voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1-7 §:n mukaisesti kolmeksi vuodeksi. Päätettiin yksimielisesti valtuuttaa hallitus päättämään hallintaan oton yksityiskohdat sekä vuokraamaan huoneiston hallintaan oton ajaksi. Hallitus voi myös päättää hallintaan oton päättämisestä ennen kolmen vuoden ajan kulumista, kun huoneiston vastikerästit korkoineen ja kuluineen on yhtiölle maksettu.

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/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
Ulosottolaitos / Sini Grén	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

- ☒ Yhtiöjärjestys (pyydettyäessä)
- ☒ Kosteuskartoitus raportti 19.2.2019