

**As Oy Susitie 25**  
**Isännöitsijäntodistuksen täyttö- ja lukuohje 31.3.2009**

Isännöitsijäntodistuksen antaminen perustuu AOYL 55 §:ään. Sen antaa isännöitsijä tai, ellei sellaista ole yhtiössä, hallituksen puheenjohtaja.

Todistuksessa annettavat tiedot on määritelty tarkemmin AOYL:n 55 §:ssä ja AOYA:n 3 §:ssä.

Ohjeen numero viittaa isännöitsijäntodistuksen rivinumeroon.

Jos lomakkeessa vaadittavat tiedot eivät koske yhtiötä tai huoneistoa (yhtiöllä ei esimerkiksi ole lainaa), kohdan voi ohittaa merkitsemällä siihen viivan.

## **0. Yhtiön yhteystiedot**

Ilmoitetaan yhtiön tiedot, isännöitsijän nimi, osoite, puhelinnumero ja sähköpostiosoite. Jos isännöitsijää ei ole, ilmoitetaan hallituksen puheenjohtajan tiedot.

## **1. Huoneistotyyppi**

Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen huoneistositelämän mukainen huoneistotyyppi.

- Muut tilat

Merkitään, jos osakkeet oikeuttavat esim. piha-alueen tai autopaikan hallintaan.

- Tarkistusmitattu pinta-ala

Yhtiön suorittamaan tarkistusmittaukseen perustuva asunto-osakeyhtiöasetuksen 1 §:n mukaan laskettu huoneistoala.

## **2. Hoitovastike ja sen peruste**

Merkitään hoitovastikkeen suuruus ja sen peruste yhtiöjärjestyksen mukaan.

- Rahoitusvastike ja sen peruste

Merkitään rahoitusvastikkeen suuruus ja sen peruste yhtiöjärjestyksen mukaan.

- Muut vastikkeet ja peruste

Merkitään, jos yhtiössä peritään erillisvastiketta, esimerkiksi vesi-, sähkö-, kaapeli-TV- tai arvonnäköverovastiketta. Jokainen vastike merkitään erikseen

rahamääräisenä ja merkitään myös yhtiöjärjestyksen mukainen vastikeperuste kullekin erillisvastikkeelle. Tähän kohtaan ei merkitä käyttökorvauksia, kuten autopaikkamaksuja ja pesutupamaksuja.

- Kaikilla huoneistoilla sama vastikeperuste

Tähän rasti, jos joillakin huoneistoilla on eri vastikeperuste esimerkiksi vesimaksulle. Esimerkiksi liikehuoneistolla mittarikulutukseen perustuva ja asuinhuoneistoilla henkilöluvuun perustuva.

## **3. Osuus yhtiön lainoista**

Merkitään huoneiston osuus kaikista yhtiön lainoista sekä em. lainoista se rahamäärä, jonka osakas voi maksaa kerralla pois.

- Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus

Merkitään yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus; esimerkiksi asuin-, liike- tai toimistohuoneisto. Jos tosiasiallinen käyttötarkoitus poikkeaa yhtiöjärjestyksen mukaisesta, siitä voidaan tehdä maininta kohtaan lisätiedot tai erilliselle liitteelle.

## **4. Huoneiston käyttö puolisojen yhteisenä kotina**

Jos osakas on naimisissa ja hän tai hänen puolisonsa pyytää, merkitään, käytetäänkö asuntoa aviopuolisoiden yhteisenä kotina. Jos tätä ei ole pyydetty tai tiedon paikkansapitävyys on epäselvä, merkitään "ei tiedetä".

## **5. Valtion asuntolainoittama**

Merkitään tieto, jos taloyhtiö on talokohtaisesti valtion asuntolainoittama tai jos sen huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaan on voitu myöntää henkilökohtaista valtion asuntolainaa (HA, RA).

- Kiinnitykset

Kiinnitykset rasiustodistuksen mukaan. Kiinnitykset ja panttauokset selviävät tarkemmin taseen liitetiedoista.

## **6. Asunnot**

Yhtiöjärjestyksen mukainen asuinhuoneistojen yhteismäärä ja

niiden yhteinen pinta-ala sekä yhteenlaskettu osakemäärä.

- Liike- ja muut huoneistot

Yhtiöjärjestyksen mukainen muiden huoneistojen (liike-, varasto-, autotallihuoneistot jne.) yhteismäärä ja niiden yhteinen pinta-ala sekä yhteenlaskettu osakemäärä.

- Hakeutuminen arvonnäköverovelvolliseksi

Merkitään, onko yhtiö hakeutunut arvonnäköverovelvolliseksi joko kokonaan tai osittain.

## **7. Kaavan mukainen autopaikkamäärä**

Yhtiön yhteenlaskettu lopullinen kaavamääräysten mukainen autopaikkamäärä.

- Toteutetut autopaikat

Yhtiön yhteenlaskettu toteutettujen autopaikkojen määrä.

- Autotalli/hallipaikat

Edellä mainituista toteutetuista autopaikoista ne, jotka on sijoitettu autotalleihin, -halleihin tai -katoksiin.

- Muut paikat

Toteutetuista autopaikoista ne, jotka on sijoitettupihalle tms.

- Autopaikoista osakkeina

Toteutetuista autopaikoista ne, jotka ovat osakkeina.

- Kiinteistönhoitojärjestelmä

Merkitään, mikä hoitojärjestelmä kiinteistöllä on, esim. huoltoliike, talonmies, talkoot.

## **8. Säilytys- ym. tilat**

Merkitään, mikäli taloyhtiöllä on asukkaiden käyttöön varattuja säilytystiloja tai muita tiloja.

## **9. Vakuutukset**

Tähän merkitään yhtiön vakuutusjärjestelyt.

- Muut vakuutukset

Tähän kohtaan täytetään yhtiöllä mahdollisesti oleva asuntokauppalain

mukainen pakollinen suorituskyvyyttömyyden vakuus, vapaaehtoinen rakennusvirhevakuutus tai muu vastaava vakuutus.

## 10. Osakekirjojen painaminen

Mikäli osakekirjat on yhtiöjärjestyksen mukaan painettava turvapainatukseen erikoistuneessa painolaitoksessa, merkitään painolaitoksen nimi.

- Huoneistoselitelmaa ei ole muutettu 1.5.1972 jälkeen

Pankit ovat edellyttäneet, että 1.5.1972 jälkeen vakuudeksi hyväksyttävien osakekirjojen on oltava painettu turvapainossa. Jos huoneistoselitelmaa ei tuon ajankohdan jälkeen ole muutettu, vakuudeksi hyväksytään myös muualla kuin turvapainossa painetut osakekirjat.

- Huoneistoista yhtiön hallinnassa

Lasketaan asuin-, liike- ja muiden huoneistojen yhteismääristä ja -pinta-aloista.

## 11. Tontin omistus- tai vuokraus

Tähän merkitään tontin omistus- tai vuokratiedot

## 12. Kerrosluku

Kerroslukuun lasketaan kaikki ne pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevat kerrokset, joissa on asuin- tai työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos kerrosten luku vaihtelee, merkitään matalin ja korkein kerrosluku, esim. 2-6.

- Tilavuus

Tilavuus lasketaan voimassa olevan RT-kortin mukaisesti. Tieto saadaan rakennuslupa- tms. asiakirjoista.

- Kerrosala

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ja se ullakon ala, johon sijoitetaan asuin- ja työhuoneita taikka rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, sekä se kellarikerroksen ala, johon sijoitetaan työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

- Huoneistoala

Huoneistoala on kerroksessa oleva vaakasuora pinta-ala, jota rajaavat toisaalta huoneistoa ympäröivien seinien, toisaalta huoneiston sisällä olevien kantavien tai muiden koko rakennukselle välttämättömien rakennusosien huoneiston puoleiset pinnat. Huoneistoa ympäröivien seinien rakennusosa-alaa (eli seinien alle jäävää pinta-alaa) ei lasketa huoneistoalaan. Kuitenkin jos kahden huoneiston välillä on seinä, joka ei ole kantava eikä osastoiva, lasketaan sen rakennusosa-ala puoliksi näiden huoneistojen huoneistoaloihin. Huoneistoala voidaan laskea myös vähentämällä bruttoalasta kiinteistön porrashuoneiden ja teknisten tilojen sekä runkorakennusosien alat (eli kantavat ja osastoivat rakennusosat, ulkoseinät, hissit ja kanavakuilut).

- Käyttämätön rakennusoikeus

Yhtiön omistaman tai hallitseman kiinteistön vielä käyttämättä oleva rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

- Valmistumisvuosi

Rakennuksen tai rakennusten valmistumisvuosi. Mikäli yhtiön rakennukset on rakennettu useassa vaiheessa, ilmoitetaan ensimmäisen ja viimeisen vaiheen valmistumisvuodet.

- Pääasiallinen rakennusaine

Kantavien pystyrakenteiden pääasiallinen rakennusaine, esim. betoni, tiili tai puu.

## 13. Talo- ja kattotyyppi

Talosta merkitään talotyyppi. Katosta kattotyyppi: harjakatto, tasakatto, aumakatto, pulpettikatto jne.

- Kate

Pääasiallinen katemateriaali, esim. huopa-, tiili- tai peltikate.

- Antennijärjestelmä

Talokohtainen tai taloyhtiökohtainen yhteisantennijärjestelmä (YAJ), suuryhteisantennijärjestelmä (SYJ), kaapelitelevisiojärjestelmä (PTV) tms.

## 14. Lämmitysjärjestelmä

Lämmitystapa: vesikeskuslämmitys (vesil), ilmakekuslämmitys (ilmal), suora sähkölämmitys (sähköl), uunilämmitys jne. sekä pääasiallinen

lämmityspolttoaine tai lämmönlähde: kaukolämpö (KL) tai aluelämpö (AL), kevyt polttoöljy (KÖ), raskas polttoöljy (RÖ) sähkö, kaasu, kivihiili, koksi tms., puu, turve, maalämpö ym. Esim. vesikeskuslämmitys/kevyt öljy.

- Kulutustiedot

Merkitään viimeksi tiedossa olevan vuoden kulutustiedot. Lämmönkulutus ilmoitetaan käyttäen yksikköä kWh/m<sup>3</sup>/v. Esim. öljylämmitystalossa voidaan kuitenkin käyttää yksikköä l/m<sup>3</sup>/v, jolloin yksikkö merkitään lomakkeeseen.

## 15. Veden kulutus ja ilmanvaihtojärjestelmä

Veden kulutuksessa ilmoitetaan käyttö yhteensä ja henkilöä kohti.

- Painovoimainen tai koneellinen ilmanvaihto.

Koneellisessa ilmanvaihdoissa merkitään lisäksi tuloilmakojeet (TK), kiertoilmakojeet (KIK), poistoilmakojeet (PK) ja lämmöntalteenottolaitteet (LTO). Esim. koneellinen/tuloilma.

## 16. Päätetyt tai varmuudella tiedossa olevat huomattavat korjaukset, perusparannukset ja muut velvoitteet

Merkitään yhtiökokouksessa tehtäviksi päätetyt sekä muut varmasti 2-3 vuoden sisällä tulossa olevat, esimerkiksi viranomaisien edellyttämät tai kuntotutkimukseen tai PTS:ään perustuvat tai muuten hallituksen tai isännöitsijän tiedossa olevat huomattavat korjaukset ja perusparannukset. Vuosikorjausluonteisia korjauksia ei tähän merkitä.

- Muut velvoitteet

Esimerkiksi yhtiön maksettavaksi tuomitut vahingonkorvausvelvoitteet.

## 17. Suoritetut huomattavat korjaukset, perusparannukset ja muut velvoitteet

Merkitään kiinteistössä suoritettua huomattavat korjaukset ja perusparannukset, kuten ikkunoiden, katon, julkisivujen, putkistojen, sähkönousujen, puhelinlinjan tai muiden sellaisten uusiminen ja

toteutusvuosi.  
Vuosikorjauksia ei merkitä.

## 18. Käyttö- ja luovutusrajoitukset

- Kunnan lunastusoikeus

Merkitään, jos yhtiö on Hitas-yhtiö tai yhtiöön sovelletaan kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annettua lakia (235/91).

- Hallintaoikeuden rajoitus

Ilmoitetaan esim. lesken osakeluetteloon merkitty hallintaoikeus.

## 19. Lisätiedot

Lisätiedoissa on asunto-osakeyhtiölain mukaan aina mainittava

**a)** yhtiökokouksen tekemästä päätöksestä ottaa huoneisto yhtiön hallintaan ja hallinnan kesto aika asunto-osakeyhtiölain 55 §:n 1 momentin 8 kohdan mukaisesti sekä tieto siitä, onko huoneisto jo yhtiön toimesta vuokrattu;

**b)** yhtiötä vastaan vireille pannusta asunto-osakeyhtiölain 43 §:ssä tarkoitetusta kanteesta yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuuteen johtavan määräyksen muuttamiseksi sekä yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee;

**c)** tiedot sellaisista hallituksen tai isännöitsijän tiedossa olevista muista yhtiötä koskevista seikoista tai merkittävistä oikeudenkäynteistä, jotka voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan. Merkitään myös muut yhtiötä tai huoneistoa koskevat merkittävät tiedot.

## 20. Erityinen omistus- tai rahoitusmuoto

Merkitään, jos kyseessä on osaomistusasunto, Alfa- tai Entré-asunto tai muu vastaava ja mikä.

## 21. Yhtiöjärjestyksessä on asunto-osakeyhtiölaista poikkeavia määräyksiä

Merkitään, jos esim. AOYL 78 §:n 2-4 momentin määräyksistä poiketen osakkaan kunnossapitovastuuta on laajennettu tai siinä on muu lain mahdollistama määräys.

- Huoneistossa tiedossa olevat huomattavat viat

Merkitään, jos tiedossa on huoneistossa oleva huomattava vika, esimerkiksi kosteus- tai homevaurio. Tämä kohta täytetään vain, jos yhtiöllä on tieto viasta.

## 22. Liitteet

Tuloslaskelma ja tase liitetietoineen on liitettävä aina, muut liitteet pyydettyäessä. Liitetään pyydettyäessä huoltokirja, jos sellainen on yhtiössä laadittu.