

Isännöitsijäntodistus

1 Todistuksen kohde.

1.1 Kiinteistö Oy Markkalan liikehuoneisto L2 (osakkeet 225-296) sekä asuin- tai liikehuoneistot A14 (osakkeet 297-346) ja A15 (osakkeet 347-376), yhteensä osakkeita 152 kpl.

1.2 Kiinteistön osoite: Liepeentie 9, 41400 Lievestuore.

1.3 Yhtiön osoite: Päätekuja 12, 40500 Jyväskylä, markkala3@gmail.com,
<http://markkala.weebly.com>

2 Huoneiston tiedot.

2.1 Perustiedot. Entinen liikehuoneisto on yhtiöjärjestyksessä pilkottu yhdeksi liikehuoneistoksi L2 (72 m²) ja kahdeksi asuin- tai liikehuoneistoksi A14 (50 m², kaksi huonetta, keittiö, kylpyhuone) ja A15 (30 m², huone, kylpyhuone, keittokomero). Rakennuslupaa pilkkomiselle ei ole vielä haettu eikä sitä fyysisesti ole aloitettu. Huoneistot ovat katutasossa ja niihin on esteetön pääsy. Yhteispinta-ala on 152 m², pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu.

2.2 Omistamista, hallintaa ja luovuttamista koskevat tiedot. Osakkeet omistaa Kiinteistö Oy Markkala, se on merkitty osakasluetteloon 22.9.2017, saanto on kauppa 16.8.2017. Huoneistot on vuokrattu ConexBird Oy:lle liikehuoneistona 1.3.2020 alkaen toistaiseksi, irtisanomisaika vuokranantajan puolelta on 12 kk. Huoneistoa ei käytetä puolisoiden yhteisenä kotina, yhtiöjärjestyksessä ei lausuta huoneiston lunastusoikeudesta eikä yhtiön tiedossa ole muita huoneistoon kohdistuvia käyttö- tai luovutusrajoituksia.

2.3 Taloustiedot.

2.3.1 Huoneistoista kannetaan hoitovastiketta 5,60 €/ m²/kk, rahoitusvastiketta yksi 0,00 €/ m²/kk ja rahoitusvastiketta kaksi 0,00 €/ m²/kk. Lisäksi kannetaan vesimaksua 10 €/kk/henkilö. .

2.3.2 Huoneistojen osalta yhtiö ei ole hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi.

2.3.3 Huoneistoon kohdistuu kolme pankkilainaa ja pitkäaikaisia velkoja. Huoneiston jyvitetty pinta-ala on yhtiöjärjestyksen mukaisen pinta-alan ja vastikekertoimen tulo. Lainaosuus on lainan saldo kerrottuna huoneiston jyvitettyllä pinta-alalla ja jaettuna kaikkien niiden huoneistojen jyvitettyllä pinta-alalla, joihin laina kohdistuu. Velkaosuus on lainaosuus ynnä huoneiston samoin laskettu osuus vastikerahoituslaskelman alijäämästä.

2.3.3.1 Hoitolainaa ja pitkäaikaisia velkoja osakkaat eivät voi maksaa kerralla.

Niiden laina- ja velkaosuudet sekä hoitovastikkeet 31.12.2020 olivat:

L2	2.988,57 €	4.825,45 €	403,20€/kk
A14	2.075,40 €	3.351,01 €	280,00 €/kk
A15	1.245,24 €	2.010,60 €	168,00 €/kk
yht.	6.309,21 €	10.187,06 €	851,20 €/kk

2.3.3.2 Rahoituslainasta 1 vastaavat vain osakkeiden 1-444 omistajat, osuutensa siitä he saavat maksaa kerralla. Laina- ja velkaosuudet sekä vastikkeet 31.12.2020 olivat:

L2	16.272,06 €	19.661,22 €	0,00 €/kk
A14	11.300,05 €	13.653,63 €	0,00 €/kk
A15	6.780,03 €	8.192,18 €	0,00 €/kk
yht.	34.252,14 €	41.507,03 €	0,00 €/kk

2.3.3.3 Rahoituslainasta 2 vastaavat kaikki osakkaat, osuutensa siitä he saavat maksaa kerralla. Sen laina- ja velkaosuudet sekä vastikkeet 31.12.2020 olivat:

L2	6.997,11 €	4.855,72 €	0,00 €/kk
A14	4.859,10 €	3.372,03 €	0,00 €/kk

A15	2.915,46 €	2.023,22 €	0,00 €/kk
yht.	14.771,67 €	10.250,97 €	0,00 €/kk

2.3.4 Osakkeisiin kohdistuvat vastikevelat 31.1.2021. Ei ole.

2.4. Muut huoneistoa koskevat tiedot.

Huoneistoista on portaat alas kellariin K2. Huoneistot ovat vielä samaa tilaa ja niihin on kaksi sisäänkäyntiä: kadulta esteettömästi ja kellarista K2. Huoneistoissa on jäähdytysjärjestelmä, jonka huolto ja kunnossapito on osakkaan vastuulla. Huoneisto saa toistaiseksi vain kylmää vettä.

3 Yhtiön tiedot

3.1. Perustiedot. Yhtiön nimi on Kiinteistö Oy Markkala, sen Y-tunnus on 0280831-0, kotipaikka Laukaa ja se on merkitty kaupparekisteriin 1.9.1978.

3.2. Kiinteistö, rakennukset ja tilat.

3.2.1. Kiinteistötunnus on 410-407-161-0. Sijaintikunta on Laukaa, kylä Lievestuore, kortteli 161 ja tontti 000-K-V001. Tontin pinta-ala on 2 810 m² ja sen tehokkuusluku e = ½. Kiinteistön osoite on Liepeentie 9, 41400 Lievestuore.

3.2.2. Rakennuksia on yksi. Se on neljäkerroksinen kerrostalo, jossa on kaksikerroksinen liiketilasiipi, jonka pohjakerroksessa on kokoushuone, varastoja ja autotalleja. Rappukäytäviä on yksi, liikesiiven tiloihin on käynti suoraan ulkoa ilman portaita. Talo on rakennettu 1961, sen tilavuus on 6 200 m³ ja kerrosala on 1 400 m².

3.2.3. Yhtiö omistaa yksin sekä tontin että sillä olevan rakennuksen.

3.2.4. Huoneistot ja tilat uuden yhtiöjärjestyksen mukaan:

- 3 liikehuoneistoa, joiden pinta-ala on yhteensä 218 m² ja osakemäärä 218
- 6 asuin- tai liikehuoneistoa, joiden pinta-ala on yhteensä 226 m² ja osakkeita 226
- 10 asuinhuoneistoa, joiden pinta-ala on yhteensä 476 m² ja osakemäärä 476
- 3 kellaria, joiden pinta-ala on yhteensä 305 m² ja osakemäärä 305
- 2 autotallia, joiden pinta-ala on yhteensä 55 m² ja osakemäärä 55
- 2 varastoa, joiden pinta-ala on yhteensä 73 m² ja osakemäärä 73

Kokonaisosakemäärä on 1353 ja jyvitetty pinta-ala on 1049,9 m². Yhtiön hallinnassa on osakkeiden omistuksen kautta kaikki liike-, asuin- tai liikehuoneistot, kellarit, viisi asuinhuoneistoa (A3, A7, A8, A9, A10), yksi autotalli (AT2) ja yksi varasto (V2). Vuokrasopimuksella yhtiö hallitsee yhtä asuinhuoneistoa (A5). Vanhojen liikehuoneistojen 1-3 pilkkominen huoneistoiksi L1-L3 ja A11-A16 on toteutettu vain yhtiöjärjestyksessä.

3.2.5. Autopaikat. Yhtiön hallinnassa on sähkötolpallisia paikkoja 14 ja asfaltoitua pysäköintitilaa yli 20 henkilöautolle. Autotalleissa osakkaiden hallinnassa on 3 paikkaa.

3.2.6. Osakkeenomistajien käyttöön varatut muut tilat. Pesutupa, sauna, kuivaushuone, pyörävarasto ja talouskellari, joka on liian lämmin elintarvikkeille.

3.2.7. Osakkeenomistajien käyttöön varatut huoneistokohtaiset tilat. Verkkokomerot ullakolla asuinhuoneistoille A1-A10.

3.3. Kiinteistön tekniset tiedot ja kunto.

3.3.1. Pääasiallinen rakennusaine betoni, katto harjakatto paitsi liikesiivessä loiva pulpettikatto ja tasakatto. Katemateriaali on konesaumattu pelti, tasakatossa bitumi-huopa. Lämmitysenergia öljy, lämmönjakotapa vesikeskuslämmitys seinäpattereihin. Koneellinen poistoilmanvaihto. Yhteisantenni. Huoneistoissa L1, A11, A12 ja A13 ja kellarissa K1 erillinen ilmastointi- ja jäähdytysjärjestelmä, huoneistoissa L2, A14 ja A15 jäähdytysjärjestelmä.

3.3.2. Kiinteistön kunto. Ei yhtiökokouksen hyväksymää kunnossapitosuunnitelmaa.

3.3.3. Tehdyt korjaus-, muutos- ja perusparannustyöt ajankohtineen:

- viimeiset alkuperäiset käyttövesiputket ohitettu 2020
- liikesiiven läntinen huippuimuri uusittu säätimineen 2019
- pannuhuoneen palo-osastointi korjattu 2018

- uudehko öljypoltin ykköskattilaan 2018
- liikesiiven kylmän käyttöveden runkoputki 2018
- ehjä öljypoltin varakattilaan 2017
- sähkövaraaja tuottamaan liikesiiven lämmin käyttövesi 2017
- yhteisantennin uusi digivahvistin 2016
- uusi öljysäiliö, 3 000 litraa, 2015
- asuinosan yläpohjan lisälämmöneristys ja ullakon lattialaudoitus 2010
- saunaosasto remontoitu täysin, pesutuvan ja kuivaushuoneen pinnat uusittu, niiden käyttövesiputket uusittu, rappukäytävän seinät maalattu 2010
- kellarin K3 vesikatto korjattu ja uusittu talon pohjoispäädyn salaojat, sadevesiviemärit ja vesieristys 2010
- sähkönmittauskeskus ja porraskäytävän valaistusautomaatiikka 2009
- keskusantenni, digivahvistin 2007
- lämmönjakohuoneen ja kalvopaisuntajärjestelmän saneeraus 2005
- liikehuoneistojen uudet ulko-ovet ja pankin tilojen ilmanvaihtojärjestelmä 2003
- ikkunoiden uusinta 2001-2003
- asuinhuoneisto-osan käyttövesiputkien uusinta mittareineen 1990

3.3.4. Hallituksen selvitys korjaustarpeista. Kosteusvaurioiden kuivattaminen ja korjaaminen kellarissa K1 ja savupiipun kauluksen uusiminen. Näiden jälkeen liikesiiven katon uusiminen ja julkisivun siistiminen.

3.4. Taloustiedot.

3.4.1. Lainat 31.12.2020. Yhtiöllä on kolme pankkilainaa ja pitkäaikaisia velkoja. Niitä maksetaan Keski-Suomen käräjäoikeuden 3.4.2019 vahvistaman yritys-saneerausohjelman mukaan.

3.4.1.1. Hoitolaina on otettu tammikuussa 2014 Keski-Suomen Osuuspankista korvaamaan luotollinen pankkitili. Sen saldo oli 30.565,19 €, korko 4 % + max (0, 12 kk euribor). Muita pitkäaikaisia hoitovelkoja oli 13.014,06 €. Huoneiston osuus näistä ei ole maksettavissa pois. Vastikerahoituslaskelmassa hoitokulujen alijäämä on 26.785,20 €.

3.4.1.2. Rahoituslaina 1 kohdistuu vain osakkeisiin 1-444, sen saldo oli 100.344,40 €, korko 4 % + max (0, 12 kk euribor). Osakas voi maksaa osuutensa siitä kerralla. Sen alijäämä vastikerahoituslaskelmassa on 20.899,20 €.

3.4.1.3. Rahoituslainalla 2 on rahoitettu peruskorjausta ja tontin osto ja sen on myöntänyt Konneveden Osuuspankki. Sen saldo on 102,031,45 € ja korko 1,5 % + 1 kk euribor osuudesta 36.498,41 €, loppu korotonta. Huoneiston osuus siitä on maksettavissa pois. Sen ylijäämä vastikerahoituslaskelmassa oli 31,255,59 €.

3.4.2. Pankkitili. Yhtiön rahaliikenne on keskitetty Konneveden Osuuspankin tilille FI03 4764 0010 0131 16.

3.4.3. Kiinnitykset. Keski-Suomen Osuuspankki 227.050,00 €, ensisijainen. Konneveden Osuuspankki 192.046,00 €. Panttikirjat näiden pankkien hallussa.

3.4.4. Vastikkeiden suuruuden päättää yhtiökokous, niiden maksutavan ja -ajan päättää hallitus.

3.4.5. Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi huoneistojen L2, A14- A15 ja K2 hallintaoikeuden luovutuksesta.

3.4.6. Vakuutukset. Yhtiöllä on Fennian kiinteistövuakuutus kiinteistön jälleenhankinta-arvolla.

3.4.7. Yhtiö jätti hakemuksen yritys-saneeraukseen 1.8.2017, käräjäoikeus määräsi väliaikaiset kiellot 2.8.2017 ja päätti 22.5.2018 aloittaa saneerauksen. Se vahvisti saneerausohjelman ja määräsi 3.4.2019 sille valvojan, jonka tulee raportoida puolivuositain velkojille. Valvoja totesi raporteissaan 26.9.2019, 23.3.2020 ja 28.9.2020 yhtiön noudattaneen saneerausohjelmaa.

3.5. Muut tiedot.

3.5.1. Kiinteistönhoito. Kylä- ja mökkitalkkari Kuivalainen, Hietakoskentie 29, 41660 Toivakka, puh. 050 542 7998, talkkari.kuivalainen@kolumbus.fi

3.5.2. Isännöinti. Isännöinnin hoitaa hallituksen puheenjohtaja.

3.5.3. Hallituksen puheenjohtaja. Veli-Matti Hokkanen, Päätekuja 12, 40500 Jyväskylä, puh. 044 283 1272, vmho@jyu.fi

3.5.4. Osakekirjat ja yhtiöjärjestys. Osakekirjoja ei ole painettava turvapainossa. Yhtiöjärjestyksen mukaan noudatetaan asunto-osakeyhtiölain määräyksiä huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja pääsystä huoneistoon. Muuten noudatetaan osakeyhtiölakia. Tilintarkastuksen sijasta tehdään toiminnantarkastus.

4. Rakennuksen energiatodistus.

4.4. Yhtiön rakennuksella ei ole energiatodistustusta.

4.5. Vuonna 2016 kului 23,1 m³ polttoöjyä, 26,3 MWh sähköä ja 602 m³ vettä. Vuonna 2017 kului 24,4 m³ polttoöjyä, 30,3 MWh sähköä ja 321 m³ vettä. Vuonna 2018 kului 23,7 m³ polttoöjyä, 35,4 MWh sähköä ja 356 m³ vettä. Vuonna 2019 kului 24,6 m³ polttoöjyä, 29,4 Mwh sähköä ja 373 m³ vettä. Vuonna 2020 kului 24,4 m³ polttoöljyä, 27,0 Mwh sähköä ja 257 m³ vettä.

5. Todistuksen tilaaja ja antaja.

5.1. Todistuksen tilaaja: Kiinteistö Oy Markkala

5.2. Todistuksen antaja: Veli-Matti Hokkanen, hallituksen puheenjohtaja, Päätekuja 12, 40500 Jyväskylä, puh. 044 283 1272, vmho@jyu.fi

6. **Liitteet.** Tilinpäätös 31.12.2020, joka on sivulla <http://markkala.weebly.com/>