

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

12.08.2024
Diaarinumero 095-2024-1

Läntinen Brahenkatu 8 AP 16, 00510 HELSINKI

1. Tiedot taloyhtiöstä

Yhtiön nimi Asunto Oy Läntinen Brahenkatu 8	Y-tunnus 0519648-7
Kaupparekisterimerkinnän pvm 21.10.1982	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm 09.06.2023
Yhtiö siirtynyt osakehuoneistorekisteriin Ei	Kiinnitykset yhteensä 720.000,00 €
Osakekirjat Yhtiöjärjestyksessä ei määräystä osakekirjojen painamisesta turvapainossa	Tiedot yhtiön vakuutuksista If Laaja turva, täysarvovakuutus, Finib Asiakasturva, Finib Hallinnonturva, Finib Olkeusturva

2. Huoneisto

Huoneiston yhtiöjärjestystiedot

Porras	Huoneisto AP 16	Kerros Kellarikerros K2	Pinta-ala 23,09	Huoneluku
Osakeryhmä	Osakenumerot 3398-3408	Osakemäärä 11	Käyttötarkoitus Autopaikka	
Muu sijaintitieto	Huoneisto sijaitsee rakennuksessa Läntinen Brahenkatu 8, 00510 HELSINKI			
Pinta-alan mittaus Pinta-alaa ei ole mitattu SFS 5139 standardin mukaisesti				
Osakkeet ja osakeryhmä kuuluvat osakehuoneistorekisteriin Ei				

2.1. Lisätietoja huoneistosta

Osakekirjasta on luovutettu väliaikaistodistus, kunnes osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään.

Pinta-ala on laskennallinen.

3. Osakas

Osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi Keisto Matti	Merkinnän päivämäärä 23.08.2017	Omistusosuus 100 %
--	---	------------------------------

4. Osakkeiden käyttö- ja luovutusrajoitus

4.1. Tiedot huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan

Hallitus ei ole päättänyt esittää yhtiökokoukselle huoneiston ottamista yhtiön hallintaan

Yhtiökokous ei ole päättänyt huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan

5. Kiinteistöt

Kiinteistö Läntinen Brahenkatu 8		
Kiinteistötunnus 091-012-0364-0037	Kiinteistön sijaintipaikan osoite Läntinen Brahenkatu 8, 00510 HELSINKI	Pinta-ala 1.349,00 m ²
Hallinnan peruste Omistus		Käyttämätön rakennusoikeus

6. Rakennukset

Rakennus Talo 1		
Sijainti Läntinen Brahenkatu 8, 00510 HELSINKI		
Käyttöönottovuosi 1985	Rakennuksen kerrosala 4038	Rakennuksen tilavuus m³ 15642
Kerrosten lukumäärä 7	Porrashuoneiden lukumäärä 3	Hissien lukumäärä 2
Talotyyppi Asuinkerrostalo	Pääasiallinen rakennusaine Betoni	Kattotyyppi Harjakatto
Katemateriaali Pelti	Lämmitysjärjestelmät Kaukolämpö	Lämmönjakotavat Vesikiertoinen patterilämmitys
Jäähdytysjärjestelmät Ei ole	Ilmanvaihtojärjestelmät Koneellinen poisto	Rakennuksen energiatodistus Rakennuksen energiatodistus on voimassa 30.04.2034 saakka.
Tietoliikennejärjestelmät Ei ole	Yhtiön laajakaista	Antennijärjestelmä Kaapeli-tv (DVB-C)

7. Rakennusten laajuustiedot

Tila	Osaketiloina		Yhtiön hallinnassa		Yhteensä		
	Määrä	m ²	Määrä	m ²	Määrä	m ²	Osakemäärä
Asunto	49	2949,500			49	2949,500	2918
Autohalli	1	762,00			1	762,00	18
Ravintola	1	202,00			1	202,00	202
Toimisto	1	112,00			1	112,00	112

Rakennusten lukumäärä yhteensä 1. Asuntojen osakelukumäärä yhteensä 2918. Liike ja muiden huoneistojen osakemäärä 332. Kukin osake tuottaa yhden äänen.

Muut osakkeenomistajien käytössä olevat tilat: Kellarikomero, kuivaushuone, ulkoiluvälinevarasto

8. Kunnossapito

8.1. Suoritetut korjaukset

- julkisivun kunnostus (saumaukset ja ikkunat) 2005
- terassiparvekkeiden edustan katto-osuuksien kunnostus 2006
- lukitusjärjestelmän muutos 2008
- kaukolämpökeskuksen uusimistyö 2011
- Kalliolanrinteen puoleisen päätyseinän lämpöeristys ja ohutrappaus ja ko. seinän ikkunoiden vaihto 2012
- sisäpihan sokkelien vedeneristys 2013
- iv-kanavien puhdistus, mittaust ja säätö 2013
- vesikaton osittainen maalaus kunnostus ja kattoturvatuotteet 2014
- metalliulko-ovien ja autohallin tuulikaappien huoltomaalaus 2015
- ikkunoiden ja parvekeovien uusimistyö 2016
- elementtisaumojen uusimistyö ja parvekkeiden kunnostus vedeneristeineen 2016
- ilmanvaihdon kunnostus 2016
- asennettu parvekkeiden liukulasitukset taloyhtiön toimesta kaikille parvekkeille (lukuunottamatta huoneistoa A 20) 2017
- koko talon viemäreiden puhdistus ja kuntokartoitus 2017
- kahden alimman kerroksen valurautaviemärien sukitus 2019

8.2. Hallituksen selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta

Kts. kunnossapitotarveselvitys.

8.3. Yhtiöllä ei ole yhtiökokouksen hyväksymää suunnitelmaa rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidosta sekä uudistamisesta

8.4. Kuntoarviot ja -tutkimukset sekä muut selvitykset

Helsingin Seudun Suunnittelu- ja Rakennuttajapalvelu HSSR Oy:n toimittama pihakannen betonirakenteiden kuntotutkimus 22.6.2015.

Insinööritoimisto Raksystems Oy:n pihakannen kuntotutkimus 5.10.2022.

Helsingin Seudun Suunnittelu- ja Rakennuttajapalvelu HSSR Oy:n toimittama julkisivujen ja parvekkeiden betonirakenteiden kuntotutkimus 2.11.2015.

Raksystems Oy:n toimittama märkätilojen kosteuskartoitusraportti 24.11.2016 ja 9.11.2021

8.5. Yhtiöjärjestyksen määräys tai yhtiökokouksen päätös kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kesken tai osakkeenomistajan oikeudesta muutostyöhön

Yhtiöjärjestyksen kunnossapitovastuupykälän § 17 mukaisesti yhtiö vastaa parvekkeiden liukulasituksista sekä niiden kunnossapidosta. Yhtiö vastaa sähköjohdoista ryhmäkeskukselle (varoketaululle) asti ja osakas huoneiston sisäpuolisista sähköistä.

Mikäli osakkeenomistaja oma-aloitteisesti uusii märkätiloja, yhtiö hyvittää osakkeenomistajalle vesieristysmateriaalin kustannukset laskun mukaisesti. Taloyhtiö vastaa tässä tapauksessa myös märkätilan uusimistyön valvonnasta kaikkine kustannuksineen.

8.6. Yhtiön tiedossa olevat osakkaan kunnossapito ja muutostyöt

9. Talous

Yhtiö ei ole hakeutunut arvonlisäverolliseksi
Vastikkeen suuruudesta päättää Yhtiökokous
Vastikkeen maksutavan määrää Hallitus

9.1. Yhtiövastikkeet ja muut maksut sekä huoneiston maksuveloitteet

Yhtiön maksut	yksikköhinta	Huoneiston yhtiövastikkeiden määrä €/kuukausi		
		yksikkö	yksiköt	maksu €/kk
Hoitovastike asuinhuoneistot	4,70	m ²		
Hoitovastike liikehuoneisto	4,70	jm ²		
Hoitovastike toimisto	4,70	m ²		
Hoitovastike autohalli	2,35	m ²	23.09	54,26
Pääomavastike 1, ikkunat ja julkisivu	1,60	m ²	11.545	18,47
Vesimaksu	27,00	hlö		
Huomautusmaksu	5,00			

Osakkeenomistajan erääntyneiden ja maksamatta olevien yhtiövastikkeiden ja muiden maksujen määrä on 148,15 € (tilanpäivä 12.08.2024) , joista erääntyneiden maksamatta olevien yhtiövastikkeiden ja niihin rinnastettavien maksujen määrä on 143,15 €.

Uuden omistajan vastuu edellä mainitusta erääntyneistä maksamatta olevista yhtiövastikkeista ja niihin rinnastettavista maksuista on 143,15 €.

10. Yhtiön lainat ja huoneiston osuus lainoista

Rahoituksen nimi Ikkuna- ja julkisivusaneeraus	Rahoituksen kattaminen Pääomavastike 1, ikkunat ja julkisivu	Lainan tila Nostettu
Lainan saldo 163.531,10	Korkosidos ja marginaali Euribor 6 kk 0,70	Lainan päättymispäivä 30.05.2031
Huoneiston lainaosuus 1.073,72	Lainaosuuden päivämäärä 31.08.2024	Lainaosuus maksettavissa Kyllä

Lainaosuuden voi maksaa pois 30.6. ja 31.12. Poismaksuhalukkuudesta on ilmoitettava vähintään 2 viikkoa ennen em. ajankohtaa. Laina päättyy 30.5.2031

11. Säännöt, määräykset ja lisätiedot

11.1. Seikat, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan taikka osakehuoneiston käyttämiseen tai käyttökustannuksiin

Kulutuslukemat vuodelta 2023:

Lämmönkulutus (lämmitystarvekorjattu): 35,5 kWh/m³/v

Kiinteistö sähkö: 2,00 kWh/m³/v

Vedenkulutus: 138 l/as/vrk

Varsinainen yhtiökokous 20.5.2024 vahvisti budjetin ja vastikkeet hallituksen esityksen mukaisesti. Lisäksi:

- päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet tarvittaessa kerätä tai jättää keräämättä enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike yllättävien ja ennalta arvaamattomien kulujen kattamiseksi
- päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet tarvittaessa kerätä tai jättää keräämättä enintään kahden kuukauden ylimääräinen pääomavastike pääomarahoituksen tasapainottamiseksi yllättävien ja odotettua korkeampien korkokulujen kattamiseksi
- päätettiin yksimielisesti kartuttaa lainanlyhennysrahastoa enintään lainaosuussuorituksia vastaavalla summalla. Pääomavastikkeet tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa.
- päätettiin hallituksen esityksen mukaisesti hankkia taloyhtiölle autohallin kulkuväylien hallintaan oikeuttavat osakkeet (nro 3596–3613) osakepääomaa alentamatta, hankintavaltuutuksen ylärajan ollessa yksi (1) euro per osakeryhmä
- valtuutettiin hallitus hyväksymään hankintaa koskeva tarjous ja laatimaan kauppasopimus osakkeiden myyjän kanssa. Valtuutettiin hallitus päättämään kaupan ehdoista muilta osin. Annettiin hallitukselle valtuudet mitätöidä osakkeet.

Yhtiökokouksessa 20.5.2024 päätettiin yksimielisesti muuttaa yhtiöjärjestys hallituksen esityksen mukaan seuraavasti:

- yhtiöjärjestyksen 4 §:stä poistetaan osakehallinnasta osakkeet nrot 3596–3613 ja lisätään ne yhtiön hallintaan; päätös tehtiin ehdollisena siten, että yhtiöjärjestyksen muutos toimitetaan rekisteröitäväksi vasta, kun päätöskohdasta 17 (omien osakkaiden hankkiminen) on saatu kaikkien autopaikkaosakkaiden hyväksyntä.
- yhtiöjärjestyksen 14 §:ään lisätään määräys osakkeenomistajan oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen kokouspaikan ulkopuolelta postin tai teknisen apuvälineen avulla

Hallitus esitti kokonaan uuden pykälän lisäämistä, § 18 Autopaikkojen lunastusoikeus. Kolme autopaikkaosakasta vastusti esitystä, jonka myötä päätös ei ollut hallituksen esitystä puoltava. Samoin sähköautojen latausinfraan rakentamisen hankesuunnitelma ei sellaisenaan saanut kannatusta.

Osakkaan velvollisuus on huolehtia kellarivaraston lukitsemisesta ja komerossa olevasta irtaimistosta, taloyhtiö ei tyhjennä niitä.

11.2. Lisätietoja kohteesta

Ennen vuotta 1994 rakennetussa talossa on kohonnut riski haitta-aineille (mm. asbesti) rakenteissa sekä pinnoitteissa ja/tai niiden kiinnitysmateriaaleissa.

11.3. Tiedot kohteen kiinteistöhuollosta

Kotikatu Harju
Harjukatu 7
00500 HELSINKI

11.4. Tiedot kohteen isännöinnistä

Isännöitsijätoimisto
Karhupuiston Isännöinti Oy
Porthaninkatu 10
00530 HELSINKI

Isännöitsijä
Marika Helin
(09) 4257 7700
Porthaninkatu 10 LH2
00530 HELSINKI

Isännöitsijäntodistuksen tilaaja: Asianajotoimisto Finsta Oy / Alanko Oona

Yhtiön edustajan allekirjoitus:



Helin Marika

Asunto Oy
Läntinen Brahenkatu 8

Liitteet: Energiatodistus, hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta, hallituksen selvitys suoritetuista korjauksista, talousarvio, tilin-/toiminnantarkastuskertomus, tilinpäätös, toimintakertomus, yhtiöjärjestys