



# Isännöitsijäntodistus liitteineen, ole hyvä!

Olemme koonneet tähän kokonaisuuteen kaiken sen tiedon, joka saatavillamme on. Isännöitsijäntodistuksen toimitamme laatimishetken tiedoilla. Tutustuthan huolella myös liitteisiin, jotka ovat osa isännöitsijäntodistusta.

Osakkaan tekemät huoneistoremontit ja huoneiston mahdolliset vahinkotapahtumat on kirjattu isännöitsijäntodistukselle, jos ne ovat tiedossa. Huomioi, että isännöitsijätoimistosta ja yhtiöstä riippumattomista syistä todistuksesta voi puuttua huoneistokohtaisia tietoja.

Taloyhtiössä tehdään jatkuvasti huolto- ja korjaustöitä, joita rahoitetaan hoitovastikkeella. Vain suurimmat niistä kirjataan erikseen isännöitsijäntodistukselle. Muistathan, että osallistumalla aktiivisesti yhtiökokouksiin ja muihin yhtiön tilaisuuksiin voit vaikuttaa yhtiön kehittämiseen, kehittymiseen ja taloudellisiin päätöksiin.

Mikäli aiot tehdä huoneistossa remonttia, muista tehdä muutostyöilmoitus. Ohjeet ja lomakkeet löytyvät osoitteesta [fluxioisannointi.fi/osakasmuutostyo](https://www.fluxioisannointi.fi/osakasmuutostyo)

Huomioi ettei yhtiölainojen poismaksu ole aina mahdollista kaupanteon yhteydessä. Tiedustele lainojen poismaksuehtoja asiakaspalvelustamme heti, kun kaupat on sovittu.

Välittäjä on asiantuntija, joka auttaa sinua mielellään kaikissa myyntiin liittyvissä asioissa. Tarvittaessa saat lisätietoja häneltä tai myyjältä.

**Tilaa vesitasauslasku  
osakkaan tai asukkaan vaihtuessa  
[fluxioisannointi.fi/asiakirjatilaus](https://www.fluxioisannointi.fi/asiakirjatilaus)**

**Kiinteistönvälittäjä hoitaa puolestasi  
varainsiirtoveroilmoituksen.**

**Jos myyt huoneistosi itse, tutustu asiaan**  
[https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/  
asuminen/varainsiirtovero/ilmoitusohjeet/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ilmoitusohjeet/)

**FLUXIO**  
Fiksumpaa isännöintiä

## ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Todistuksen numero 000000059

Päiväys 17.01.2025

Sivu 1 ( 3 )

Yhtiön nimi ja osoite (rakennuksen sijaintiosoite) <b>Asunto Oy Ryytikuja 4</b> <b>Kuminakuja 3</b> <b>00840 Helsinki</b>		Isännöitsijätoimisto <b>Fluxio Isännöinti Oy</b> <b>Tekniikantie 2</b> <b>02150 ESPOO</b> Puhelin <b>010 339 0533</b> Sähköposti <b>www.fluxio.fi/apua</b>	
		Isännöitsijä <b>Anitta Heiskanen</b> Puhelin <b>010 339 0533</b> Sähköposti <b>www.fluxio.fi/apua</b>	
Kaupparekisterimerkinnän pvm ja Y-tunnus <b>29.05.1964</b> <b>0234242-6</b>	Tontti/tila <b>0091-0049-0015-0003, 0091-0049-0015-0004</b>	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm <b>16.03.2020</b>	

## TIETOJA HUONEISTOSTA

Porras <b>F</b>	Huoneisto <b>F 50</b>	Kerros <b>III</b>	Huoneistotyyppi <b>1 h+kk</b>	Osakkeen omistajan ilmoittama huoneistotyyppi		
Yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus <b>Asuinhuoneisto</b>			Rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup> <b>33,50</b>	Tarkistusmitattu pinta-ala m <sup>2</sup>	Kaapeli-TV Satelliitti-TV
Puolisoiden yhteinen koti <b>Ei tiedetä</b>		Viivästyskorko <b>10,50 %</b>	Muut tilat		Kaikilla huoneistoilla sama vastikeperuste Hakeutunut alv-verolliseksi	
Erityinen omistus - tai rahoitusmuoto				Huomattava vika		
Maksut	Määrän peruste	Määrä	Kerroin	Ä-hinta EUR	Yhteensä EUR	Maksamaton EUR
<b>Autopaikka, kylmä</b>	<b>Annettava määrä</b>			<b>6,50 kpl</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Hoitovastike</b>	<b>Huoneiston</b>	<b>33,5</b>		<b>6,70 jm<sup>2</sup></b>	<b>224,45</b>	<b>0,00</b>
<b>POV 1 julkisivulaina</b>	<b>Jyvitetty pinta-ala</b>	<b>33,5</b>		<b>1,45 jm<sup>2</sup></b>	<b>48,58</b>	<b>0,00</b>
<b>Vesivastike</b>	<b>Annettava määrä</b>	<b>1</b>		<b>29,00 hlö</b>	<b>29,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Ylimäär. 1/2 kk</b>	<b>Huoneiston</b>	<b>33,5</b>		<b>3,35 jm<sup>2</sup></b>	<b>112,23</b>	<b>0,00</b>
<b>hoitovastike</b>	<b>Jyvitetty pinta-ala</b>	<b>33,5</b>		<b>6,70 jm<sup>2</sup></b>	<b>224,45</b>	<b>0,00</b>
<b>Ylimääräinen hoitovastike</b>	<b>Huoneiston</b>	<b>33,5</b>		<b>6,70 jm<sup>2</sup></b>	<b>224,45</b>	<b>0,00</b>
	<b>Jyvitetty pinta-ala</b>					
Reskontratilanne 17.01.2025						
Osakkeiden numerot			Yhteensä	Omistaja, merkintäpvm ja omistusosuus		
<b>Osakesarja</b>	<b>2680 - 2712</b>		<b>33</b>	<b>Rajavartiolaitoksen esikunta</b>	<b>23.02.2005</b>	<b>100,00%</b>
<b>Osakkeita yhteensä:</b>			<b>33</b>			
Osakeryhmä	Sähköinen					
huoneistorekisterissä	Kyllä	Sähköinen omistajamerkintä	Ei			
Osakeryhmätunnus	<b>OHHCVE7G3GB9KX11</b>					

## LAINAT

Huoneiston velkaosuudet	Nostettu laina	Nostamaton laina	Maksettavispvm	Velkaosuus EUR	
<b>POV1 OP 578954-86511228, julkisivulaina</b>	<b>93 317,12</b>	<b>0,00</b>	<b>Kyllä 31.01.2025</b>	<b>519,14</b>	
<b>Huoneiston velkaosuudet yhteensä EUR</b>				<b>519,14</b>	
Yhtiön lainat	Lainan tyyppi	Nostettu laina	Nostamaton laina	/ pvm	Lainasaldo EUR
<b>POV1 OP 578954-86511228, julkisivulaina</b>	<b>Rahoituslaina</b>	<b>93 317,12</b>	<b>0,00</b>	<b>31.01.2025</b>	<b>28 223,25</b>
<b>POV4 Hypo 494400-800182208, autohallin korjaus</b>	<b>Rahoituslaina</b>	<b>221 368,85</b>	<b>0,00</b>	<b>31.01.2025</b>	<b>105 969,45</b>
<b>Yhtiön lainat yhteensä EUR</b>					<b>134 192,70</b>
Velkaosuus maksettavissa					

## TIETOJA YHTIÖSTÄ

ALV-verollinen yhtiö <b>Ei</b>	Kiinteistönhoitojärjestelmä <b>Huoltoyhtiö</b>	Huoltoyhtiö <b>Kiinteistöhuolto T. Mykkänen Oy</b>			
Kulutukset v.	Lämpö kWh/m <sup>3</sup> /v	Sähkö kWh/m <sup>3</sup> /v	Vesi l/hlö/vrk	Muut vakuutukset	Vakuutuksen arvo
Kiinnitykset <b>1 200 000,00</b>	Rakennusten lkm <b>3</b>	Vakuutusyhtiö <b>If Vahinkovakuutusyhtiö Oy</b>			

## ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Todistuksen numero 000000059

Päiväys 17.01.2025

Sivu 2 ( 3 )

Antennijärjestelmä <b>Kaapeli TV</b>	Tietoliikennejärjestelmä <b>TeliaSonera 10/10 Mbit/s</b>	Poikkeava yhtiöjärjestys <input type="checkbox"/> Arava-rahoitettu <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Osakkeet painettava turvapainossa	Painopaikka	Osakehuoneistorekisteri käytössä <b>Kyllä</b> Täysarvovakuutus Huoneistoluettelo muutettu 1.5.1972 jälkeen

Huoneistomäärät	Määrä kpl	Osakkeiden lkm	Pinta-ala yhteensä m²
<b>Asuinhuoneisto</b>	<b>84</b>	<b>4636</b>	<b>4 711,50</b>
<b>Autotalli</b>	<b>4</b>	<b>30</b>	<b>60,00</b>

Autopaikat	Muut rakennusten tiedot	Taloyhtiön tilat
<b>Toteutetut</b>	<b>78 kpl Jätehuone</b>	<b>1 Kellarikomerot</b>
<b>Autotalli/-hallipaikat</b>	<b>4 kpl Tilavuus</b>	<b>19 845 m3 Ulkoiluvälinevarasto</b>
<b>Autohallipaikat</b>	<b>29 Porraskäytävien lukumäärä</b>	<b>10 kpl Askarteluhuone</b>
<b>Autopaikat</b>	<b>45</b>	<b>Väestönsuojat</b>
		<b>Sauna</b>
		<b>Kuivaushuone</b>
		<b>4</b>
		<b>2</b>
		<b>1</b>
		<b>3</b>
		<b>2</b>

Korjaukset suunnitteilla	Arvioitu aloitus
<b>Katso kunnossapitotarveselvitys</b>	
Kaikkia kiinteistön rakenteita ja järjestelmiä täytyy huoltaa, kunnostaa tai uusia määräajoin. Ne tulevat tehtäväksi rakenteiden ja järjestelmien kunnon ja teknisen elinkaaren mukaisesti. Pienemmät korjaustyöt toteutetaan yhtiökokouksen hyväksymän talousarvion puitteissa (vuosikorjausbudjetti), isompien hankkeiden rahoituksesta päätetään aina yhtiökokouksessa.	

Korjaukset tehty
<b>Katso kunnossapitotarveselvitys</b>

Maksut	Määrän peruste	Ä-hinta EUR	Yksikkö
<b>Autohallipaikka</b>	<b>Annettava määrä</b>	<b>23,00</b>	<b>kpl</b>
<b>Auton lataussähkö ennakko</b>	<b>Annettava määrä</b>	<b>51,00</b>	
<b>Auton lataussähkö, kulutus</b>	<b>Annettava määrä</b>	<b>1,00</b>	<b>erä</b>
<b>Autopaikka, kylmä</b>	<b>Annettava määrä</b>	<b>6,50</b>	<b>kpl</b>
<b>Autopaikka latauspiste</b>	<b>Annettava määrä</b>	<b>38,00</b>	<b>kpl</b>
<b>Autopaikka, lämmin</b>	<b>Annettava määrä</b>	<b>13,00</b>	<b>kpl</b>
<b>Hoitovastike</b>	<b>Huoneiston Jyvitetty pinta-ala</b>	<b>6,70</b>	<b>jm2</b>
<b>Latausautopaikka ulkopuol.</b>	<b>Annettava määrä</b>	<b>70,00</b>	<b>kpl</b>
<b>POV 1 julkisivulaina</b>	<b>Velalliset yksiköt</b>	<b>1,45</b>	<b>jm2</b>
<b>POV 4 autohallin korjausrakka</b>	<b>Velalliset yksiköt</b>	<b>1,20</b>	<b>jm2</b>
<b>Saunamaksu</b>	<b>Annettava määrä</b>	<b>13,00</b>	<b>kpl</b>
<b>Vesivastike</b>	<b>Annettava määrä</b>	<b>29,00</b>	<b>hlö</b>
<b>Ylimäär. 1/2 kk hoitovastike</b>	<b>Huoneiston Jyvitetty pinta-ala</b>	<b>3,35</b>	<b>jm2</b>

## TIETOJA RAKENNUKSESTA

Talotyyppi <b>Kerrostalo</b>	Rakennusaine <b>Betoni</b>	Kattotyyppi <b>Tasakatto, huopa</b>	Kateaine		
Lämmitysjärjestelmä <b>Kaukolämmitys</b>	Ilmanvaihtojärjestelmä <b>Painovoimainen</b>	Jäähdytysjärjestelmä <b>Ei</b>	Valmistusvuosi <b>1975</b>	Kuntoarvio	PTS-kuntos. ajalle

## TIETOJA TONTISTA

Tontin omistus <b>Oma tontti</b>	Vuokranantaja	Vuosivuokra	Tarkistusperuste
Vuokra-aika v	Vuokra-aika päättyy	Tontin pinta-ala m²	Kerrosala m²
Rakennusoikeus käyttämätön m²		Kunta <b>Helsinki</b>	Kaupunginosa <b>49</b>
		Kortteli <b>015</b>	

## KÄYTTÖ- JA LUOVUTUSRAJOITUKSET

Kunnan lunastusoikeus	Lunastusoikeus osakkailla <input type="checkbox"/>	Lesken hallintaoikeus <input type="checkbox"/>
	Lunastusoikeus yhtiöllä <input type="checkbox"/>	
Muu lunastusoikeus	Muu rajoitus	Muu hallintarajoitus

## LISÄTIETOJA

## Yhtiön lisätieto

Yhtiökokous 11.12.2024 valtuutti hallituksen perimään tai jättämään perimättä enintään kaksi ylimääräistä hoitovastiketta, valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen. Lainanlyhennysrahastoa päätettiin kartuttaa enintään osakkaan tilikauden aikana maksamien lainaosuussuoritusten määrällä. Rahoitusvastikkeita ei rahastoida. Hallitus valtuutettiin muuttamaan rahoitusvastikkeiden määrää korkojen muuttuessa, valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen.

---  
Ryytikuja 4 varsinainen yhtiökokous 19.12.2023:

Hallitus valtuutettiin myymään yhtiön omistamat Elisa Oyj:n osakkeet parhaaksi katsomanaan ajankohtana. Valtuutus on voimassa toistaiseksi.

---  
Ylimääräinen yhtiökokous 28.9.2023:

Valtuutettiin hallitus aloittamaan kaavamuutosprosessi ja hankkimaan tähän liittyen tarvittavat asiantuntija- ja muut palvelut. Hallitukselle myönnettiin valtuudet laatia tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat haettavan rakennusoikeuden hyödyntämiseksi. Lisäksi hallitukselle myönnettiin lainanottovaltuudet 100.000 euron hoitolainalle. Lainanottovaltuutus on voimassa 31.12.2027 asti. Hallitus valtuutettiin kilpailuttamaan laina, allekirjoittamaan laina-asiakirjat ja nostamaan laina. Yhtiökokous valtuutti hallituksen hakemaan ja kiinnittämään tarvittavat pantit. Lainavaltuutus koskee tilannetta, jossa yhtiö päättäisi keskeyttää kaavamuutosprosessin tai rakennusoikeuden hyödyntämisen, jolloin korvattavaksi tulisi insinööritoimiston työ.

---  
Yhtiökokous 14.12.2022 päätti valtuuttaa hallituksen tilaamaan taloyhtiön saneerausvaihtoehtojen kartoitus -selvityksen.

Päävaihtoehdot ovat

- 1) linjasaneeraus (putkiremontti) + kattoremontti
- 2) linjasaneeraus (putkiremontti) + kattoremontti + lisärakentaminen
- 3) purkava uudisrakentaminen.

---  
H-talon kellarin käyttövesiputkien eristeissä on käytetty asbestia

---  
Huoneistojen pinta-aloja ei ole mitattu standardissa SFS 5139 määriteltyä menetelmää käyttäen. Huoneiston todellinen pinta-ala saattaa siis poiketa yhtiöjärjestyksessä ilmoitetusta pinta-alasta.

---  
Todistus perustuu laatimishetkellä saatavilla oleviin tietoihin. Isännöitsijäntodistusta ei saa tulkita erillisenä asiakirjana. Isännöitsijäntodistus yhdessä sen liitteiden kanssa muodostaa asiakirjakokonaisuuden.

Liitteet	Isännöitsijäntodistuksen tilaaja
Energiatodistus	Berit Segercrantz, Aktia Kiinteistönvälitys Oy
Yhtiöjärjestys	Yhtiön edustajan allekirjoitus
Tilinpäätöstiedot	
Talousarvio	
Kunnossapitotarveselvitys	psta Maria Luoma, Fluxio isännöinti

## Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu perjantai 17. tammikuuta 2025



Fluxio-Issarin\_kansi\_18.3.2021.pdf  
(818983 byte)  
SHA-512: 7456dad870a30d1ef081119122ddef6582d1e51e6b276a1997cc1e88164429741b3a4221699522c41c4db1d27d2e324d7ce807242e4f0ac7e8b627948929498a



IS Ryytikuja F 50 2025-01-17.pdf  
(14100 byte)  
SHA-512: d89cd4e081fa534d0c2e8781d9f59b7d7b4f7e1bbc58fab045f0c3730d47e24d3bb4fe17f2c84a9b79db01183de71e0f59259d5aaa53cda645ed211843b4e27b

## Allekirjoitukset

17.1.2025 6.54.20 (CET)

**Maria Luoma**

maria.luoma@fluxio.fi  
Allekirjoitettu eID: llä (Finnish Trust Network)



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently

**IS Ryytikuja F 50 2025 01 17**

Tämän tositteen aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä <https://app.assently.com/case/verify>  
SHA-512:  
cecbe222a4bc7c6d24410d7a209258da5d43123d9efaebe4ed0dd688256b3d1e332a4835b91aadb5647a14c073cb028ff9c48dc7e501c01e6398f71e45aec  
ed6

**Tästä tositteesta**

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442  
Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma