

Kokouskutsu

Kiinteistö Oy Nivalan Lakeuden varsinainen yhtiökokous järjestetään
17.6.2024 klo 16.30

Kokous järjestetään Jokipohjanmaan Osuuspankin neuvottelutilassa Kalliontie 20, 85500 Nivala.
Käynti tilaan taloyhtiön B-rapun puolelta.

Voit osallistua kokoukseen paikanpäällä tai etäyhteydellä. Mikäli haluatte osallistua etäyhteydellä ja ette ole saaneet tätä kutsua ja kutsulinkkiä sähköpostiinne, pyytäkää linkkiä isännöitsijältä jaakko.pirinen@op.fi. Huomioithan, että etäosallistuminen voi rajoittaa puheoikeutta teknisten ongelmien ilmetessä.

Kokouksessa käsiteltävät asiat:

- asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen varsinaiselle yhtiökokoukselle määräämät asiat.
- yhtiöjärjestyksen muutos

Kokouksessa päätetään ja käsitellään ainoastaan esityslistalla olevat asiat. Päätöksistä tiedotetaan kokouksen jälkeen erillisellä tiedotteella.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 22 §:ssä tarkoitetut kokousasiakirjat ovat nähtävillä ajanvarauksella OP Kodin toimistossa osoitteessa Kalliontie 20, 85500 Nivala tästä päivästä lukien arkisin klo 9.30 -16.00 välisenä aikana. Kaikki nämä asiakirjat ovat myös tämän kutsun liitteenä.

Tervetuloa
Hallitus



Puhelin
Sähköposti
Nettisivut
Asukassivut
Toimistot

010 257 1701 arkisin klo 9:30-16
isannointi.pohjanmaa@op.fi
op-koti.fi/isannointi/pohjanmaa
avoinna 24/7 käynti nettisivujen kautta
Palvelu ajanvarauksella

VALTAKIRJA: Voit toimittaa valtakirjan myös sähköpostilla jaakko.pirinen@op.fi

Valtuutan _____ edustamaan minua,
nimi

sekä käyttämään puhe- ja äänivaltaani Kiinteistö Oy Nivalan Lakeuden
varsinaisessa yhtiökokouksessa __.__.202__

Huoneisto _____ Nivalassa __.__.202__

allekirjoitus ja nimenselvennys

Valtakirjaa tarvitaan seuraavissa tapauksissa:

- Aviopuolisolta (talon ulkopuolella asuvat yhteisomistajat, joista vain toinen osallistuu kokoukseen)
- Perikunnan tms. osakkailta
- Käytettäessä valtuutettua edustajaa

Mikäli huoneistosi on siirtynyt uuden osakkaan nimiin ja saat tämän kokouskutsun, ei maanmittauslaitos ole vielä ehtinyt tekemään siirto-merkintää. Valtuutathan tällöin kokoukseen henkilön, jolle osake on siirtynyt.

Aika: 17.6.2024 klo 16.30

Paikka: Teams kokous / Joki-Pohjanmaan Osuuspankin neuvottelutila

- 1 § Kokouksen avaus
- 2 § Puheenjohtajan ja sihteerin valinta
- 3 § Pöytäkirjantarkastajien valinta
- 4 § Työjärjestyksen hyväksyminen
- 5 § Laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä osanottajien toteaminen

ESITETTÄVÄT ASIAT

- 6 § Tilinpäätöksen esittäminen
Isännöitsijä esittelee kokoukselle vuoden 2023 toimintakertomuksen, tuloslaskelman ja taseen.
- 7 § Tilintarkastuskertomuksen esittäminen
Isännöitsijä esittelee kokoukselle edellisen tilikauden tilintarkastuskertomuksen.
- 8 § Hallituksen kirjallinen kunnossapitotarveselvitys ja selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä
Isännöitsijä esittelee kokoukselle kunnossapitotarveselvityksen sekä tehdyt kunnossapito- ja muutostyöt

PÄÄTÖSASIAT

- 9 § Tilinpäätöksen vahvistaminen sekä tuloksen käsittely
- 10 § Vastuuvapaus hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- 11 § Talousarvion vahvistaminen, vastikkeiden suuruus ja rahastointi
Vahvistetaan talousarvio kuluvalle tilikaudelle.

Vastikkeet 1.7. alkaen:

Asuinhuoneistot	3,00 €/m ² /kk
Liikehuoneistot	3,75 €/m ² /kk
Varastot	1,50 €/m ² /kk

Vesimaksut 1.7 alkaen:

Kylmä vesi	5,00 €/m ³
Lämmin vesi	10,00 €/m ³
Autopaikkavuokra	10 €/kk

Esitetään yhtiökokoukselle, että

- tarvittaessa hallituksen päätöksellä poikkeustilanteessa voidaan kerätä 1-2 ylimääräistä vastiketta kulloinkin voimassa olevalla vastikesuuruudella varsinainen yhtiökokousten välisenä aikana talouden tasapainottamiseen.

- tarvittaessa hallituksella on valtuudet muuttaa rahoitusvastiketta korko- ja lainanhoitokulujen muuttuessa
- tarvittaessa hallituksen päätöksellä poikkeustilanteessa voidaan kerätä 1-2 ylimääräistä rahoitusvastiketta kulloinkin voimassa olevalla vastikesuuruudella varsinaisten yhtiökokousten välisenä aikana
- Vastaanotetut lainaosuussuoritukset ja/tai rahoitusvastikkeet voidaan tarvittaessa rahastoida, enintään lainanlyhennysten verran

12 § Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot

13 § Tilintarkastajan valinta

14 § Hallituksen valinta

15 § Liikehuoneistojen A2 ja A4-5 muutos asuinhuoneistoiksi

Huoneiston A2 osakas on ilmoittanut haluavansa muuttaa asunnon yhtiöjärjestykselle huoneistotyyppin asuinhuoneistoksi. Myös asunnon A4-5 osakas on ilmoittanut olevansa halukas muuttamaan oman asuntonsa asuinhuoneistoksi.

Hallituksen päätösesitys: Tehdään yhtiöjärjestyksen muutos, jossa 4§:n huoneistosiselityksen huoneiston A2 käyttötarkoitus muutetaan asuinhuoneistoksi ja huoneistotyyppiä lisätään 2H+K+KH

Tehdään yhtiöjärjestyksen muutos, jossa 4§:n huoneistosiselityksen huoneiston A4-5 käyttötarkoitus muutetaan asuinhuoneistoksi ja huoneistotyyppiä lisätään 6H+K+KH

Yhtiöjärjestykseen tehtävä muutos ja lisäykset merkitty keltaiselle:

Nro	Huoneistotyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
A2	2H+K+KH	55,00 m ²	8771-9190	420	asuinhuoneisto
A4-5	6H+K+KH	113,00 m ²	9443-10282	840	asuinhuoneisto

Pinta-alan tyyppi: Lattiapinta-ala

Muita muutoksia ei yhtiöjärjestykseen tehdä.

Muutoksesta aiheutuvat kulut (yhtiöjärjestyksen muutoksesta aiheutuvat hallinnolliset sekä rekisteröintiin liittyvät kaikki kustannukset) peritään asunnon A2 osakkaalta ja taloyhtiöltä puoliksi. Asunnon A4-5 osakkaalta on peritty yhtiöjärjestyksen muutokset jo vuonna 2020, vaikka muutosta ei ole suoritettu.

Yhtiöjärjestyksen muutos 4§:n huoneistosiselityksen käyttötarkoituksen muutoksesta liikehuoneistosta asuinhuoneistoksi ja uuden vastikeperusteen käyttöönotto otetaan käyttöön vastikelaskutuksessa aikaisintaan 1.7.2024 lukien, kun uudet vastikkeet osakkaille toimitetaan tai kun yhtiöjärjestyksen muutos on rekisteröity ja uusi yhtiöjärjestys on astunut voimaan. Liikehuoneiston vastikekerroin on yhtiöjärjestyksen mukaan 1,25, joten huoneiston muuttaminen asuinhuoneistoksi, ja siten

vastikekertoimen poistuminen, vaikuttaa muiden osakkeen omistajien vastikkeiden suuruuteen. Tästä syystä yhtiöjärjestyksen muutokseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus. Yhtiökokouksessa poissaolevilta osakkeenomistajilta kerätään erikseen kirjallinen suostumus yhtiöjärjestyksen muutokseen.

16 § Kokouksen päättäminen

Kokouksen jälkeen voidaan keskustella muista esille tulevista asioista. Päätöksiä ei tehdä.

Tilintarkastuskertomus

Kiinteistö Oy Nivalan Lakeus -nimisen yhtiön yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Nivalan Lakeus -nimisen yhtiön (y-tunnus 0226745-4) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdesämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Oulussa 15. toukokuuta 2024

KPMG OY AB

KHT, JHT

TOIMINTAKERTOMUS Nivalan Lakeus (0226745-4)

Yhtiön tilikausi 01.01.-31.12.

Yhtiön perustiedot

Osoite:	Kalliontie 20	
Perustettu:	3.12.1971	
Merkitty kaupparekisteriin:	3.12.1971	
Kiinteistötunnus:	535-404-108-0	
Tontti:	Oma tontti, 3962 m ²	
Rakennukset:		
Lukumäärä:	1 kpl	
Rakennustyyppi:	kerrostalo	
Rakennusmateriaali:	Betoni/tiili	
Kattotyyppi/kate:	Viisto/Bitumikermi	
Rakennuksen tilavuus:	9500m ³	
Asuntopinta-ala:	2278 m ²	
Valmistumisvuosi:	1973	
Huoneistot:	21 asuntoa	963m ²
	7 liikehuoneistoa	1232m ²
	1 varasto	83m ²
Lämmitys:	kaukolämpö	
Pelastussuunnitelma:	<u>Safetum</u>	
Energiatodistus:	voimassa 26.4.2023	

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 17.5.2023. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain määräämät asiat.

Hallitus

1.1.-16.5

■■■■ Tölli pj.
■■■■ Pirttilahti
■■■■ Tölli
■■■■ Niskala
■■■■ Sammalkangas

17.5.-31.12

■■■■ Tölli pj.
■■■■ Pirttilahti
■■■■ Tölli
■■■■ Niskala
■■■■ Sammalkangas

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana yhden kerran.

Toimitusjohtaja:	OP Koti Pohjanmaa Oy LKV / ■■■■ Pirinen
Tilintarkastaja:	Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy / ■■■■ Hokkanen
Kiinteistön huolto ja siivous:	R. Pikkarainen Ky
Hissihuolto:	Ei hissiä.
Vakuutukset:	Yhtiöllä on AR täysarvovakuutus Pohjolassa.

Talous

Yhtiön vastikkeet ja käyttökorvaukset:

	1.1 – 30.6	1.7 – 31.12.
Hoitovastike, € /m ² /kk	2,80	2,80
Hoitovastike LH, € /m ² /kk	3,50	3,50
Hoitovastike kellari, € /m ² /kk	1,40	1,40
Vesimaksu, € /m ³ /kk kylmä	5,00	5,00
Vesimaksu, € /m ³ /kk lämmin	10,00	10,00
Autopaikkamaksu, €/kk	10,00	10,00
Saunamaksu, €/kerta	5,00	5,00
Pääomavastike katto/viemäri, €/m ² /kk	1,30	1,30

Pääomavastikkeita maksettiin katto- ja viemärisaneeraukseen otetun lainan korkoihin ja kuluihin. Tilikaudella ei kerätty ylimääräisiä vastikkeita.

Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on ollut heikko.

Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli -1 149,24 euroa. Tulos oli hoitomenojen osalta alijäämäinen -23 942,90 euroa. Hoitovastikkeen kumulatiivinen ylijäämä oli 19 985,23 euroa, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy -3 957,67 euroa.

Talousarviovertailu

	Talousarvio	Toteutunut
Hoitokulut	100 676,59	101 270,15

Suurimmat erot talousarviossa syntyivät korjauskuluissa, ulkoalueiden hoitokuluissa sekä veden ja jäteveden kuluissa.

Korjaukset

Tilikauden korjauskustannukset olivat yhteensä 23 938,26 euroa, joista suurimmat kohteet olivat

Parkkipaikkaremontti	15 032,95
Sähköjärjestelmien korjaukset	4237,84
Pitkän tähtäimen suunnitelma	820,00
Ulkoaluerakenteiden korjaukset	2 368,82

Tilikaudella ei tapahtunut vakuutuksesta korvattavia vahinkoja.

Hankeselvitys

Tilikaudella toteutettiin parkkipaikkaremontti. Itäsvun parkkipaikkojen lämmitystolpat uusittiin, parkkipaikkaa levennettiin ja pidennettiin sekä lisättiin yksi lämmitystolppa. Joki-Pohjanmaan Osuuspankki hankki remontin yhteydessä oman sähköauton latauspisteen omalle parkkipaikalle. Remontin yhteydessä avattiin kaksi sadevesikaivon ympäristä, koska sadevesikaivot romahtaneet. Sadevesikaivot uusittiin samalla.

Tilikaudella uusittiin taloyhtiötä kiertävän lipan kaikki valaisimet uusiin LED-valaisimiin, koska entisen mallin polttimoita ei ollut enää jatkossa saatavilla.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Tilikauden aikana ei olennaisia tapahtumia. Tilikauden päättymisen jälkeen on kerätty yksi ylimääräinen yhtiövastike-erä taloyhtiön talouden tasapainottamiseksi.

Lainat

	Saldo 1.1	31.12
Pääomavastikelaina 1	9 952,58€	0,00

Yhtiöllä on tilinpäätös vaiheessa pitkäaikaista lainaa rahoituslaitoksilta 9 952,58 euroa. Tilikauden alussa yhtiöllä oli viemäri- ja kattosaneerauslainaa 9 952,58 euroa. Tilikauden aikana lainaa lyhennettiin 9 952,58 euroa ja sitä oli tilikauden lopussa jäljellä 0,00 euroa.

Rahastointi

Vuoden 2023 rahoitusvastikkeita ei ole rahastoitu.

Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

7 kpl panttikirjat nrot:t 704/8.1.2002/28, 704/8.1.2002/29, 704/8.1.2002/30, 704/22.10.2002/3665, 704/22.10.2002/3666, 528/9.3.2010/2733 ja 528/7.7.2010/8345 yht. 406.000,00€. Kiinnitykset olivat yhtiön Op:n lainan vakuutena.

Energian ja veden kulutus

	2023	2022	2021	2020	2019
Lämpö, MWh (todellinen)	447	432	461,9	388	403,9
Sähkö, kWh	14367	15265	16527	16121	16468
Vesi, m ³	1099	927	919	1095	903
Vesi, l/as/vrk	150 (20)	115			

Laskentakaava: Kokonaiskulutus / asukasmäärä / 365

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiön toiminta jatkuu entiseen tapaan. Kunnossapitotarveselvityksessä arvioitu kiinteistön ylläpidon kuluja seuraavan viiden vuoden aikana.

Vastuullisuus

Taloyhtiön hallintoa hoidetaan vastuullisesti. Hallitus on päätösten valmistelussa ottanut huomioon taloyhtiön toiminnan vaikutukset asukkaisiin, sidosryhmiin, ympäristöön ja yhteiskuntaan. Taloyhtiössä noudatetaan asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatetta ja hyvää hallintotapaa. Hallituksen yhtiökokoukselle esittämät päätökset on laadittu nämä huomioon ottaen.

Osakesiirrot

Osakesarjat 8351-8770 (A1), 10283-10534 (A6), 11395-11656 (A9) vaihtoi omistusta tilikauden aikana.

Hallintaan otetut huoneistot

Ei hallintaan otettuja huoneistoja.

Esitys tuloksen käytöstä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos, -1 149,24 euroa, siirretään ed. tilikauden voitto/tappio -tilille. Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta.

TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Nivalassa 5. päivänä huhtikuuta 2024

— [REDACTED] —
OP Koti Pohjanmaa Oy / [REDACTED]

Vastikerahoituslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023

VASTIKERAHOITUSLASKELMA

HOITORAHOITUS

Hoitotuotot

Hoitovastikkeet	85 495,20
Vuokrat	360,00
Käyttökorvaukset	6 505,00

Kiinteistön tuotot yhteensä 92 360,20

Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut	-116 303,10
Aktivoinnit	15 032,95
Pysyvien vastaavien hankinnat	-15 032,95

Kiinteistön hoitokulut yhteensä -116 303,10

Tilikauden hoitojäämä -23 942,90

Edellisten tilikausien hoitojäämä 19 985,23

Seuraavalle kaudelle siirtyvä hoitojäämä -3 957,67

PÄÄOMARAHOITUS

Pääomavastikelaina 1

Pääomavastike 1	8 010,66
Korkokulut	-245,35
Lainanlyhennykset	-9 952,68
Muut rahoituskulut	-4,60

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) -2 191,97

Edellisten vuosien yli-/alijäämä 2 189,63

Siirtyvä yli-/alijäämä -2,34

Kertyneet yli-/alijäämät

Hoitorahoitus	-3 957,67
Pääomavastikelaina 1	-2,34

Siirtyvä ylijäämä / alijäämä -3 960,01

Täsmäytys taseeseen

Rahoitusomaisuus	4 770,38
Lyhytaikainen vieras pääoma	-8 730,39

Rahoitusvalmius -3 960,01

Erotus 0,00

Talousarviovertailu

01.01.2023 - 31.12.2023 Budjetti 2023 Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

HOITOTULOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet 85 495,20 85 495,20

Vastikkeet yhteensä

85 495,20 85 495,20

Vuokrat 360,00 360,00

Käyttökorvaukset 6 505,00 7 390,00 (-11,98 %)

HOITOTULOT YHTEENSÄ

92 360,20 93 245,20 (-0,95 %)

HOITOMENOT

Kiinteistön hoitomenot

Hallinto -10 525,48 -10 460,64 (0,62 %)

Käyttö ja huolto -6 538,38 -6 004,56 (8,89 %)

Ulkoalueiden hoito -9 736,74 -7 600,00 (28,11 %)

Siivous -2 315,44 -2 350,00 (-1,47 %)

Lämmitys -37 401,33 -37 000,00 (1,08 %)

Vesi ja jätevesi -6 361,29 -5 300,00 (20,02 %)

Sähkö ja kaasu -2 891,77 -3 300,00 (-12,37 %)

Jätehuolto -3 613,06 -3 320,00 (8,83 %)

Vahinkovakuutukset -4 123,41 -4 041,39 (2,03 %)

Kiinteistövero -8 857,94 -8 300,00 (6,72 %)

Korjaukset -23 938,26 -13 000,00 (84,14 %)

HOITOMENOT YHTEENSÄ

-116 303,10 -100 676,59 (15,52 %)

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)

-23 942,90 -7 431,39 (222,19 %)

RAHOITUS

Rahoitus

Pääomavastikkeet 8 010,66 10 608,00 (-24,48 %)

Korkokulut -245,35 -326,80 (-24,92 %)

Lainanlyhennykset -9 952,68 -9 952,68

Muut rahoituskulut -4,60 -4,60

Rahoitusjäämä talousarviokaudelta (+/-)

-2 191,97 323,92 (-776,70 %)

Tuloslaskelma

01.01.2023 - 31.12.2023 01.01.2022 - 31.12.2022

TULOSLASKELMA

KIINTEISTÖN TUOTOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet	85 495,20	85 495,20
-----------------	-----------	-----------

Vastikkeet yhteensä

85 495,20	85 495,20
------------------	------------------

Vuokrat	360,00	360,00
---------	--------	--------

Käyttökorvaukset	6 505,00	7 306,00
------------------	----------	----------

KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ

92 360,20	93 161,20
------------------	------------------

KIINTEISTÖN HOITOKULUT

Kiinteistön hoitokulut

Hallinto	-10 525,48	-9 812,40
----------	------------	-----------

Käyttö- ja huolto	-6 538,38	-6 102,86
-------------------	-----------	-----------

Ulkoalueiden hoito	-9 736,74	-7 524,75
--------------------	-----------	-----------

Siivous	-2 315,44	-2 317,44
---------	-----------	-----------

Lämmitys	-37 401,33	-36 348,21
----------	------------	------------

Vesi ja jätevesi	-6 361,29	-5 202,45
------------------	-----------	-----------

Sähkö ja kaasut	-2 891,77	-3 274,72
-----------------	-----------	-----------

Jätehuolto	-3 613,06	-3 320,21
------------	-----------	-----------

Vahinkovakuutukset	-4 123,41	-3 575,62
--------------------	-----------	-----------

Kiinteistövero	-8 857,94	-8 263,24
----------------	-----------	-----------

Korjaukset	-23 938,26	-2 178,12
------------	------------	-----------

./. Aktivoinnit taseeseen	15 032,95	0,00
---------------------------	-----------	------

Kiinteistön hoitokulut yhteensä

-101 270,15	-87 920,02
--------------------	-------------------

HOITOKATE

-8 909,95	5 241,18
------------------	-----------------

Rahoitustuotot ja -kulut

Pääomavastikkeet	8 010,66	11 627,20
------------------	----------	-----------

Lainaosuussuoritukset	0,00	1 295,01
-----------------------	------	----------

Korkokulut	-245,35	-320,05
------------	---------	---------

Muut rahoituskulut	-4,60	-4,60
--------------------	-------	-------

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä

7 760,71	12 597,56
-----------------	------------------

VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

-1 149,24	17 838,74
------------------	------------------

TILIKAUDEN VOITTO / TAPPIO

-1 149,24	17 838,74
------------------	------------------

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
TASE		
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	59 717,11	59 717,11
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja rakennelmat	490 497,18	490 497,18
Koneet ja kalusto	16 448,48	1 415,53
Muut aineelliset hyödykkeet	3 320,10	3 320,10
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	569 982,87	554 949,92
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	569 982,87	554 949,92
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	170,20	392,60
Siirtosaamiset	273,72	195,98
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	443,92	588,58
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	4 326,46	29 085,05
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	4 326,46	29 085,05
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 770,38	29 673,63
VASTAAVAA YHTEENSÄ	574 753,25	584 623,55

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Osakepääoma	295 270,72	295 270,72
Osakepääoma yhteensä	295 270,72	295 270,72
Rakennusrahasto	261 814,64	261 814,64
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	61 285,77	61 285,77
Muut rahastot yhteensä	61 285,77	61 285,77
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-51 199,03	-69 037,77
Tilikauden voitto/tappio	-1 149,24	17 838,74
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	566 022,86	567 172,10
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	9 952,68
Saadut ennakot	335,00	334,66
Ostovelat	8 395,39	7 162,25
Siirtovelat	0,00	1,86
Lyhytaikaiset velat yhteensä	8 730,39	17 451,45
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	8 730,39	17 451,45
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	574 753,25	584 623,55

Kiinteistö Oy Nivalan Lakeus
Jakelu: Osakkeenomistajat

Huoneiston A2 osakas on ilmoittanut haluavansa muuttaa asunnon yhtiöjärjestykselle huoneistotyyppin asuinhuoneistoksi. Myös asunnon A4-5 osakas on ilmoittanut olevansa halukas muuttamaan oman asuntonsa asuinhuoneistoksi.

Hallituksen päätösesitys: Tehdään yhtiöjärjestyksen muutos, jossa 4§:n huoneistotelimän huoneiston A2 käyttötarkoitus muutetaan asuinhuoneistoksi ja huoneistotyyppiksi lisätään 2H+K+KH

Tehdään yhtiöjärjestyksen muutos, jossa 4§:n huoneistotelimän huoneiston A4-5 käyttötarkoitus muutetaan asuinhuoneistoksi ja huoneistotyyppiksi lisätään 6H+K+KH

Yhtiöjärjestykseen tehtävä muutos ja lisäykset merkitty keltaiselle:

Nro	Huoneistotyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
A2	2H+K+KH	55,00 m ²	8771-9190	420	asuinhuoneisto
A4-5	6H+K+KH	113,00 m ²	9443-10282	840	asuinhuoneisto

Pinta-alan tyyppi: Lattiapinta-ala

Muita muutoksia ei yhtiöjärjestykseen tehdä.

Muutoksesta aiheutuvat kulut (yhtiöjärjestyksen muutoksesta aiheutuvat hallinnolliset sekä rekisteröintiin liittyvät kaikki kustannukset) peritään asunnon A2 osakkaalta ja taloyhtiöltä puoliksi. Asunnon A4-5 osakkaalta on peritty yhtiöjärjestyksen muutokset jo vuonna 2020, vaikka muutosta ei ole suoritettu.

Yhtiöjärjestyksen muutos 4§:n huoneistotelimän käyttötarkoituksen muutoksesta liikehuoneistosta asuinhuoneistoksi ja uuden vastikeperusteen käyttöönotto otetaan käyttöön vastikelaskutuksessa aikaisintaan 1.7.2024 lukien, kun uudet vastikkeet osakkaalle toimitetaan tai kun yhtiöjärjestyksen muutos on rekisteröity ja uusi yhtiöjärjestys on astunut voimaan. Liikehuoneiston vastikekerroin on yhtiöjärjestyksen mukaan 1,25, joten huoneiston muuttaminen asuinhuoneistoksi, ja siten vastikekertoimen poistuminen, vaikuttaa muiden osakkeen omistajien vastikkeiden suuruuteen. Tästä syystä yhtiöjärjestyksen muutokseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus. Yhtiökokouksessa poissaolevilta osakkeenomistajilta kerätään erikseen kirjallinen suostumus yhtiöjärjestyksen muutokseen. Liitteenä erittely yhtiövastikkeiden suuruuksista ennen ja jälkeen yhtiöjärjestyksen muutoksen.

Yhtiöjärjestyksen muutokseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus. Seuraavalla sivulla on lomake, jonka pyydän palauttamaan yhtiökokoukseen mennessä.

Palautus OP Kodin postilaatikkoon (Kalliontie 20, 85500 Nivala) tai sähköpostitse osoitteeseen: jaakko.pirinen@op.fi

OP-Luottamuksellinen
23.5.2024

Hakemus vastikeperusteen ja yhtiöjärjestyksen muutokseen

Täyttäkää nimenne ja omistamanne huoneisto(t) sille osoitettuun kohtaan ja laittakaa rasti ruutuun valitsemanne vaihtoehdon kohdalle

Osakkaan nimi: _____

Allekirjoitus: _____

Omistamasi huoneisto(t): _____

Hyväksyn vastikeperusteen muutoksen

En hyväksy vastikeperusteen muutosta

Tarvitsemme vastaajan nimen äänestyslappuun, jotta voimme varmistua kaikkien vastanneen kyselyyn.

Terveisin,
Jaakko Pirinen
Isännöitsijä IAT
jaakko.pirinen@op.fi

Liite liikehuoneistojen A2 ja A4-5 muutos asuinhuoneistoksi

HOITOVASTIKKEET:

Alustava hoitovastike 1.7.2024 alkaen €/m2
3,00 €

Vastikkeet voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukaan:

Huoneisto	Käyttötarkoitus	P-ala	Kerroin	Jyv. m2	€/kk
M1	liikeh.	88,5	1,25	110,6	331,88
M2	liikeh.	88,5	1,25	110,6	331,88
M3	liikeh.	85,0	1,25	106,3	318,75
M4	liikeh.	631,0	1,25	788,8	2366,25
M5	liikeh.	171,0	1,25	213,8	641,25
A2	liikeh.	55,0	1,25	68,8	206,25
A4-5	liikeh.	113,0	1,25	141,3	423,75
Huoneisto	Käyttötarkoitus	P-ala	Kerroin	Jyv. m2	€/kk
A1	asuin.	55,0	1	55,0	165,00
A3	asuin.	31,0	1	31,0	93,00
A6	asuin.	31,0	1	31,0	93,00
A7	asuin.	55,0	1	55,0	165,00
A8	asuin.	55,0	1	55,0	165,00
A9	asuin.	31,0	1	31,0	93,00
A10	asuin.	55,0	1	55,0	165,00
A11	asuin.	55,0	1	55,0	165,00
A12	asuin.	31,0	1	31,0	93,00
B1	asuin.	55,0	1	55,0	165,00
B2	asuin.	55,0	1	55,0	165,00
B3	asuin.	31,0	1	31,0	93,00
B4	asuin.	55,0	1	55,0	165,00
B5	asuin.	55,0	1	55,0	165,00
B6	asuin.	31,0	1	31,0	93,00
B7	asuin.	55,0	1	55,0	165,00
B8	asuin.	55,0	1	55,0	165,00
B9	asuin.	31,0	1	31,0	93,00
B10	asuin.	55,0	1	55,0	165,00
B11	asuin.	55,0	1	55,0	165,00
B12	asuin.	31,0	1	31,0	93,00
V1	Varasto	83,0	0,5	41,5	124,50
		2278,0 m2		2544,5 jyv.m2	7633,50

Alustava hoitovastike 1.7.2024 alkaen €/m2
3,05 €

Vastikkeet yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen:

Huoneisto	Käyttötarkoitus	P-ala	Kerroin	Jyv. m2	€/kk
M1	liikeh.	88,5	1,25	110,6	337,41
M2	liikeh.	88,5	1,25	110,6	337,41
M3	liikeh.	85,0	1,25	106,3	324,06
M4	liikeh.	631,0	1,25	788,8	2405,69
M5	liikeh.	171,0	1,25	213,8	651,94
A2	asuin.	55,0	1	55,0	167,75
A4-5	asuin.	113,0	1	113,0	344,65
Huoneisto	Käyttötarkoitus	P-ala	Kerroin	Jyv. m2	€/kk
A1	asuin.	55,0	1	55,0	167,75
A3	asuin.	31,0	1	31,0	94,55
A6	asuin.	31,0	1	31,0	94,55
A7	asuin.	55,0	1	55,0	167,75
A8	asuin.	55,0	1	55,0	167,75
A9	asuin.	31,0	1	31,0	94,55
A10	asuin.	55,0	1	55,0	167,75
A11	asuin.	55,0	1	55,0	167,75
A12	asuin.	31,0	1	31,0	94,55
B1	asuin.	55,0	1	55,0	167,75
B2	asuin.	55,0	1	55,0	167,75
B3	asuin.	31,0	1	31,0	94,55
B4	asuin.	55,0	1	55,0	167,75
B5	asuin.	55,0	1	55,0	167,75
B6	asuin.	31,0	1	31,0	94,55
B7	asuin.	55,0	1	55,0	167,75
B8	asuin.	55,0	1	55,0	167,75
B9	asuin.	31,0	1	31,0	94,55
B10	asuin.	55,0	1	55,0	167,75
B11	asuin.	55,0	1	55,0	167,75
B12	asuin.	31,0	1	31,0	94,55
V1	Varasto	83,0	0,5	41,5	126,58
		2278,0 m2		2502,5 jyv.m2	7632,63

	Toteutunut 202301-202312	Ero %	Budjetoitu 202401-202412	Teksti
Talousarvio				
Hoitotuotot				
3001 Asuinhuoneistovastikkeet	32 356,80	+3,57%	33 512,40	
963,00 m2 * 2,80 €/m2 * 6,00 kk			16 178,40	
963,00 m2 * 3,00 €/m2 * 6,00 kk			17 334,00	
16 178,40 Vastikkeet tammi-kesä + 17 334,00 Vastikkeet heinä-joulu			33 512,40	
3002 Liikehuoneistovastikkeet	51 744,00	+3,57%	53 592,00	
1 232,00 m2 * 3,50 €/m2 * 6,00 kk			25 872,00	
1 232,00 m2 * 3,75 €/m2 * 6,00 kk			27 720,00	
25 872,00 Vastikkeet tammi-kesä + 27 720,00 Vastikkeet heinä-joulu			53 592,00	
3004 Varastohuoneistovastikkeet	1 394,40	+3,57%	1 444,20	
83,00 m2 * 1,40 €/m2 * 6,00 kk			697,20	
83,00 m2 * 1,50 €/m2 * 6,00 kk			747,00	
697,20 Vastikkeet tammi-kesä + 747,00 Vastikkeet heinä-joulu			1 444,20	
3010 Ylimääräiset hoitovastikkeet			14 049,20	Kerätään kaksi ylimääräistä yhtiövastike-erää. Toinen kerätty maaliskuussa 2024 ja toinen kerätään heinäkuussa 2024.
0,00 m2 * 0,00 €/m2 * 0,00 kk				
0,00 m2 * 0,00 €/m2 * 0,00 kk				
0,00 Vastikkeet tammi-kesä + 0,00 Vastikkeet heinä-joulu				
Hoitovastikkeet	85 495,20		102 597,80	
3108 Autopaikkavuokrat	360,00	0,00%	360,00	
3201 Vesimaksut	6 385,00	+1,80%	6 500,00	
3203 Saunamaksut	120,00	0,00%	120,00	
8091 Perintämaksutuotot omasta perinnästä			10,00	
Kiinteistön tuotot yhteensä	92 360,20		109 587,80	
Hoitokulut				
Hallinto				
5331 Isännöinnin sopimusveloitukset	6 360,96	+2,90%	6 545,43	
5350 Maksut tilintarkastustoimistolle	806,00	+5,46%	850,00	
5370 Vesilaskutus	224,19	+0,36%	225,00	
5371 Kokouskulut	360,00	+38,89%	500,00	
5372 Monistekulut	520,04	-3,85%	500,00	
5373 Postikulut	381,19	+10,18%	420,00	
5376 ATK-kulut	290,00	0,00%	290,00	
5377 Pankki- ja maksuliikennekulut	730,63	+9,49%	800,00	
5389 Muut toimisto- ja hallintokulut	852,47	+40,77%	1 200,00	
Hallinto yhteensä	-10 525,48		-11 330,43	
Käyttö- ja huolto				
5431 Kiint.hoitoyrityksen sop.vel.	4 390,80	+0,21%	4 400,00	
5433 Kiint.hoitoyr. Erillisveloitukset			200,00	
5441 Vartiointi- ym. Turvallisuuskulut	145,56	+3,05%	150,00	
5480 Muut käytön ja huollon kulut	640,78			
5482 Kaapeli-tv	1 361,24	0,00%	1 361,24	
Käyttö ja huolto yhteensä	-6 538,38		-6 111,24	
Ulkoalueiden hoito				
5534 Lumityöt ja liukkauden torjunta	9 632,44	-11,76%	8 500,00	
5535 Kesäpuhtaanapito	104,30	+43,82%	150,00	
Ulkoalueiden hoito yhteensä	-9 736,74		-8 650,00	
Siivous				
5631 Siivousliikkeen sopimusveloitukset	2 315,44	+1,49%	2 350,00	
Siivous yhteensä	-2 315,44		-2 350,00	
Lämmitys				
5700 Lämmitys	37 401,33	+9,80%	41 066,66	
Lämmitys yhteensä	-37 401,33		-41 066,66	
Vesi ja jätevesi				
5800 Vesi ja jätevesi	6 361,29	-0,96%	6 300,00	
Vesi ja jätevesi yhteensä	-6 361,29		-6 300,00	
Sähkö ja kaasu				
5900 Sähkö ja kaasu	2 891,77	-3,17%	2 800,00	

	Toteutunut 202301-202312	Ero %	Budjetoitu 202401-202412	Teksti
Sähkö ja kaasuyhteensä	-2 891,77		-2 800,00	
Jätehuolto				
6000 Jätehuolto	3 507,66	-0,22%	3 500,00	
6011 Likakaivo	105,40	+13,85%	120,00	
Jätehuolto yhteensä	-3 613,06		-3 620,00	
Vahinkovakuutukset				
6110 Kiinteistön (täysarvo) vakuutus	3 902,39	+3,28%	4 030,47	
6180 Muut vahinkovakuutukset	221,02	+12,66%	249,00	
Vahinkovakuutukset yhteensä	-4 123,41		-4 279,47	
Kiinteistövero				
6300 Kiinteistövero	8 857,94	+7,00%	9 478,00	
Kiinteistövero yhteensä	-8 857,94		-9 478,00	
Korjaukset				
6440 Ulkoaluerakenteiden korjaukset	2 368,82	+322,15%	10 000,00	
6470 Sisäp. rakenteiden ja kalusteiden korj.	892,49			
6475 Sisäpuolisten lukostojen ym. korjaus	95,00			
6530 LVI-järjestelmien korjaukset	1 221,16			
6550 Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelm. korj.	4 237,84			
6574 Kunnossapitotarveselvitys	90,00			
Korjaukset (ilman urakoita)	-8 905,31		-10 000,00	
Erilliset urakat				
Erillinen urakka 1				
6750 Erillinen urakka 1	15 032,95			
Erillinen urakka 1 yhteensä	-15 032,95		0,00	
Erilliset urakat yhteensä	-15 032,95		0,00	
Korjaukset yhteensä	-23 938,26		-10 000,00	
Muut rahoituskulut				
Muut rahoituskulut yhteensä	0,00		0,00	
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-116 303,10		-105 985,79	
Tilikauden hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	-23 942,90		3 602,01	
X098 Edellisen vuoden hoitoyli-/alijäämä	19 985,23	-119,81%	-3 960,01	
Siirtyvä hoitojäämä (+) / -alijäämä (-)	-3 957,67		-358,00	
Pääomarahaus				
Pääomavastikelaina 1				
81201 Pääomavastike 1	8 010,66			
0,00 Velalliset m2 * 0,00 €/m2 * 0,00 kk				
0,00 Velalliset m2 * 0,00 €/m2 * 0,00 kk				
0,00 Rahoitusvastikkeet tammi-kesä + 0,00 Rahoitusvastikkeet heinä-joulu				
8631 Korkokulut, pääomavastikelaina 1	-245,35			
D2431 Rahoituslaina, pääomavastikelaina 1	-9 952,68			
8831 Muut rahoituskulut pääomavast. laina 1	-4,60			
Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-)	-2 191,97		0,00	
X000 Pääomavastikelainan 1 edellisen vuoden yli/alijäämä	2 189,63			
Siirtyvä yli-/alijäämä	-2,34		0,00	
Pääomavastikelaina 2				
Siirtyvä yli-/alijäämä	0,00		0,00	
Kertyneet yli-/alijäämät				
Hoitorahoitus	-3 957,67		-358,00	
Pääomavastikelaina 1	-2,34		0,00	
Pääomavastikelaina 2	0,00		0,00	
Kokonaisjäämä	-3 960,01		-358,00	

HALLITUKSEN LAATIMA ASUNTO-OSAKEYHTIÖN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 3§:n mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys tarpeesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavien viiden (5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi hallituksen on annettava selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- tai muutostöistä ja niiden tekoajankohdasta. Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään erikseen yhtiökokouksessa.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TIEDOT

Nimi: Kiinteistö Oy Nivalan Lakeus
Osoite: Kalliontie 20
y-tunnus: 0226745-4

Tämä hallituksen selvitys perustuu seuraaviin tietoihin:
Hallituksen näkemykset sekä PTS 2022

Selvitys korjaustarpeesta vuosille: 2024 - 2028

Kunnossapito- tai muutostyö	Kustannusarvio (jos tiedossa)	Arvioitu ajankohta	Huomautuksia
Palovaroittimien hankinta	1 200,00 €	2024	
Julkisivukorjauksia		2024	
Salaojat, patomuurilevyt, eristeet, kivijalan pinnoitus, asfaltti	210 000,00 €	2025	Hankeselvitys kevääksi 2025
Saunaosaston ja kellaritilojen remontti	35 000,00 €	2026	
Lämmönvaihdin, sähköjärjestelmien tarkastus ja uusiminen	70 000,00 €	2030	

* Kustannusarvio perustuu tämän päivän hintatasoon ja tietoihin. Kustannuksiin voi vaikuttaa se, miten ja milloin yhtiökokous päättää toteuttaa remontin.

Yhtiössä tehdyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt

Vuosi	Kunnossapito- tai muutostyö	Huomautuksia
1995	Ikkunoiden uusiminen	
1999	Matalan osan katto- ja iv-huone, Ulkopuolen lipat, Julkisivun kunnostus	
1999-2002	Piharemontti	
2004	Matalan osan käyttövesi- ja lämpöputkistojen uusiminen	
2010	Päävesiputkien uusiminen Käyttövesi- ja lämpöputkistojen uusiminen	
2011	Lukostojen uusiminen	
2012	Huippuimureiden 3 kpl uusiminen Neljän autosähköpaikan lisääminen Turvakiskon lisääminen seinätikkaisiin Pankin ilmanvaihtokoneen uusiminen pankin kustannuksin	
2013	Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja korjaus, ilmanpoistolaitteiston asennus lämmitysjärjestelmään, katto- ja rännilämmityksen korjaus	
2014	Rappujen seinien ja kattojen maalaus, maton asennus porraskäytäviin laattojen päälle	
2015	Katon pesu	
2016	Viemäri ja katto saneeraus	
2020	Ulko-ovet vaihdettu	
2021	Asuntojen ovet vaihdettu	
2022	PTS laadinta	
2023	Lipan valojen vaihto LED	
2023	Itäsivun lämmitystolppien uusiminen ja pihakaivojen korjaus	

Kunnossapitotarveselvityksen määritelmä sekä sen tarkoitus ja tavoitteet

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 kohdan mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä kerran vuodessa varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti

osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 § 3 kohdan mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä kerran vuodessa varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Kunnossapitotarveselvityksen tarkoituksena on kiinnittää asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien sekä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän huomiota **pitkäjänteisen kiinteistönhoidon tarpeeseen** ja tulevien **toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen**.

Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti, ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus.

Vaikka yhtiössä ilmeni pian kunnossapitotarveselvityksen laatimisen jälkeen uusi merkittävä korjaustarve, asunto-osakeyhtiön hallinnossa toimivien hallituksen jäsenten ja isännöitsijän ei voida katsoa rikkoneen kunnossapitotarveselvityksen antamista koskevaa säännöstä, kun kunnossapitotarveselvitys on laadittu ja sen perusteena mahdollisesti olevat ulkopuoliset arviot on hankittu tuolloin noudatetun hyvän tavan mukaisesti.

Kunnossapitotarveselvitys on **kiinteässä yhteydessä** asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 2 §:n säännökseen, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuutena on huolehtia yhtiön omistamien **kiinteistön ja rakennusten kunnossapidon järjestämisestä ennakoivana toimintana**.

Kunnossapitotarveselvitys ei ole siten pelkkä luettelo viiden vuoden kunnossapitotarpeista, vaan se on osa toimintaa, missä tavoitteena on asunto-osakeyhtiön omistaman **kiinteistön ja rakennusten kunnan seurannan ja hoidon suunnitelmallinen järjestäminen**.

Lukuun ottamatta uudisrakennuksia asunto-osakeyhtiön tulisi pyrkiä siihen, että kunnossapitotarveselvityksen perustana olisi kiinteistöistä ajan tasalla oleva KH -kortiston mukainen peruskuntoarvio.

Jotta osakkeenomistajien sekä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän huomio voitaisiin kiinnittää tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen, on suositeltavaa, että kunnossapitotarveselvitys sisältäisi, jos se on mahdollista, **laadintahetken mukaista tietoa selvityksessä arvioitujen kunnossapitotarpeiden kustannuksista** sekä niiden **vaikutuksesta asumiskuluihin**. Kunkin kunnossapitotarpeen kohdalla esitetyt arviot kustannuksista ovat aina summaarisia, ja saattavat poiketa merkittävästikin toteutettavien kunnossapitotoimenpiteiden kustannuksista.

Koska kunnossapitotarveselvitys perustuu aina johonkin tausta-aineistoon ja historiatietoon (esim: rakennuksen lämmitysjärjestelmä, energiankulutuksen vuosimuutokset, kiinteistö katselmus tai asukaskysely), on suositeltavaa, että nämä esitetään tai näihin viitataan itse selvityksessä.

Lisäksi suunnitelmallisuuden ylläpitämiseksi olisi suositeltavaa, että kiinteistössä olisi huoltokirja.

Lukijan on huomattava, että tämä kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Tämä ei ole korjausohjelmaesitys.