

**Varsinainen yhtiökokous**

Asunto Oy Ilmalaxin varsinainen yhtiökokous pidetään maanantaina 25.5.2026 kello 17.00 alkaen Microsoft teams sovelluksessa ja Matinkylän Huolto Oy:n tilassa, auditorio, 1.krs, osoitteessa Gräsantörmä 2, 02200 Espoo.

Etäyhteydellä osallistuvien tulee ilmoittautua ennakolta 25.5.2026 kello 12:00 mennessä osoitteessa: [timo.lehtonen@matinkylanhuolto.fi](mailto:timo.lehtonen@matinkylanhuolto.fi) Etäkokoukseen ilmoittautuneille toimitetaan sähköpostiin osallistumislinkki ilmoittautumisajan päätyttyä.

Mahdolliset valtakirjat, joita ei toimiteta fyysiseen kokoukseen, tulee toimittaa osoitteeseen [timo.lehtonen@matinkylanhuolto.fi](mailto:timo.lehtonen@matinkylanhuolto.fi).

Kokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

- Yhtiöjärjestyksen 15 §:n mukaiset ja asunto-osakeyhtiölain varsinaiselle yhtiökokoukselle määräämät asiat sekä lisäksi hallituksen esille ottamat asiat.
- Esitetään selvitys suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä tekoajankohtineen sekä selvitys mahdollisesta korjaustarpeesta yhtiökokousta seuraavan viiden (5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Mahdolliset päätökset tehtävistä korjauksista tehdään tulevissa yhtiökokouksissa.
- Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta
- Päätetään järjestyssääntöjen päivityksestä
- Esitetään osakkaiden esille tuomat asiat
- Päätetään lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta.

Espoossa, 10.5.2026  
Asunto Oy Ilmalax  
Hallitus

## **VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS**

Aika: Maanantai 25.5.2026 kello 17.00

Paikka: Microsoft-teams -sovellus ja Matinkylän Huolto Oy:n toimitalo, auditorio, 1.krs, osoitteessa Gräsantörmä 2, 02200 Espoo.

### **ESITYS TYÖJÄRJESTYKSEKSI**

1. Kokouksen avaaminen
2. Puheenjohtajan valinta
3. Sihteerin, kahden pöytäkirjantarkastajan ja ääntenlaskijoiden valinta
4. Osanottajien toteaminen ja valtakirjojen tarkastus
5. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
6. Työjärjestyksen hyväksyminen
7. Esitetään tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus
8. Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta
9. Päätetään taseen osoittaman tuloksen käyttämisestä  
Ehdotus: Hallitus esittää, että taseen osoittama tulos -19 984,08 euroa kirjataan voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.
10. Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle tilikaudelta 2025
11. Esitetään AOYL 6 luvun 3 § 2 ja 3 mukainen selvitys suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä tekoajankohtineen sekä selvitys mahdollisesta korjaustarpeesta yhtiökokousta seuraavan viiden (5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Mahdolliset päätökset tehtävistä korjauksista tehdään tulevilla yhtiökokouksissa.
12. Vahvistetaan talousarvio, määrätään osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden ja käyttökorvausmaksujen suuruus tilikaudelle 2026  
Ehdotus: Hallitus esittää kutsun liitteenä olevan talousarvion sekä siinä esitettyjen vastikkeiden sekä käyttökorvausmaksujen hyväksymistä. Veden kulutuksessa siirrytään kulutusperusteiseen veloitukseen 1.7.2026 alkaen. Kylmän veden hinta on 5€/m<sup>3</sup> ja kuumavesi 10€/m<sup>3</sup>, vesiennakkoa peritään 15€/hlö/kk. Linjasaneerauksen rahoitusvastiketta peritään 1.6.2026 alkaen 4,59€/m<sup>2</sup>.
13. Määrätään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot  
Ehdotus: Hallitus esittää puheenjohtajalle maksettavaksi 500 euroa vuodessa ja hallituksen jäsenelle maksettavaksi 250 euroa vuodessa. Sekä kokouskohtaiset palkkiot, puheenjohtaja 100 €/ kokous ja hallituksen jäsen 50 €/ kokous.  
  
Tilintarkastajalle ehdotetaan maksettavan palkkio kohtuullista laskua vastaan.
14. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärästä, vähintään 3 ja enintään 8 jäsentä.
15. Valitaan hallituksen jäsenet

16. Valitaan tilintarkastaja ja varatilintarkastaja  
Ehdotus: Hallitus esittää varsinaiseksi tilintarkastajaksi:  
- tilintarkastajaksi Lotta Kauppila, KHT  
- varatilintarkastajaksi Tilintarkastusrengas Oy ja heidän nimeämänsä henkilö.
17. Päätetään lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta  
Ehdotus: Hallitus ehdottaa, että lainanlyhennysrahastoa kartutetaan enintään tilikauden aikana suoritettujen kertasuoritusten, lainanlyhennysten ja osakassuoritusten määrällä.
18. Päätetään yhtiöjärjestysmuutoksen hyväksymisestä  
Ehdotus: Hallitus ehdottaa hyväksyttäväksi liitteen mukaista yhtiöjärjestystä. Yhtiöjärjestys on laadittu Lakikaivanto Oy:n ja hallituksen toimesta. Merkittävimmät muutokset ovat:  
- Osakepääoma pykälä poistettu tarpeettomana (entinen pykälä 3§).  
- Huoneistoselitteistä on muutettu toimistihuoneistot asuinhuoneistoiksi.  
- Yhteisten tilojen päivitykset linjasaneerauksen yhteydessä tehdyillä muutoksilla.  
- Hallituskokoonpanon muutos enintään 7 jäsentä. (aikaisemmin 8 jäsentä).  
- Tilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.  
- Kunnossapitovastuun arvioinnissa noudatetaan kiinteistöliiton hyväksymää vastuunjakotaulukkoa.  
- Osakas vastaa kaikkien tekemiensä jälkiasennuksien kustannuksista ja ylläpidosta. Poikkeuksen muodostaa tilanteet, joissa yhtiö on ottanut vastuulleen osakkaan tekemän jälkiasennusmuutoksen.
19. Hyväksytetään päivitetty järjestyssäännöt  
Ehdotus: Liitteenä päivitetty järjestyssäännöt, ehdotetut muutokset värjätty keltaisella.
20. Esitetään osakkaiden esille tuomat asiat  
Osakas Jaakko Riihinen on pyytänyt ottaa yhtiökokouksen esityslistalle reklamaation As Oy Ilmalaxin isännöinnin hoitamisesta.

Toukokuussa 2025 osakas pyysi yhtiötä korjaamaan vanhan vesivahingon huoneiston katosta. Tarkoituksena oli saada korjaus tehdyksi putkiremontin aikana, jolloin osakkaalle ei olisi tullut ylimääräisiä vuokratulojen menetyksiä.

Osakkaan ainoa yhteys hallitukseen on isännöitsijän kautta. Liitteenä 1 on tiivistetty kuvaus yhteydenotosta isännöintiin ja vikailmoitusjärjestelmään. Lopputuloksena on, että korjaustyöt ovat nyt tammikuussa 2026 alkaneet, siis 8 kk korjauspyynnön jälkeen.

Putkistosaneeraus valmistui tämän huoneiston osalta 24.10.2025, jolloin asunto olisi voitu vuokrata 1.11.2025 alkaen. Osakas on siis tähän mennessä menettänyt 3kk:n vuokratulot menetetyistä vuokratuloista, kun korjaustyöt valmistuvat ja asuntoa voidaan jälleen vuokrata.

Edellä olevan johdosta pyydän hallituksen kannanottoa seuraaviin:

- Miten hallitus huolehtii, että tulevaisuudessa osakkailla on käytettävissä toimiva isännöinti, jonka toimesta yhtiölle kuuluvat korjaukset tehdään kohtuullisesti.
- Korvaukset tulee vaatia edelleen isännöintiä hoitavalta yhtiöltä, eikä taloyhtiön varoista, joiden kerryttämiseen osakas itsekin osallistuu.

Liite 1. Isännöinnin hoitaminen / As Oy Ilmalax 19.1.2026

21. Kokouksen päättäminen ja sen jälkeen siirrytään yleiskeskusteluun.

Espoossa, 10. päivänä toukokuuta 2026  
Hallitus

# Asunto Oy Ilmalax

Tilinpäätös ja toimintakertomus

1.1.2025 - 31.12.2025

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2035 asti

Osoite Gräsantörmä 2  
02200 ESPOO

Y-tunnus 0101692-8  
Kotikunta: ESPOO

## Sisällysluettelo

|   |    |
|---|----|
| Sisällysluettelo                        | 1  |
| Toimintakertomus                        | 2  |
| Vastikerahoituslaskelma                 | 7  |
| Talousarviovertailu                     | 9  |
| Tase                                    | 10 |
| Tuloslaskelma                           | 12 |
| Liitetiedot                             | 13 |
| Allekirjoitukset                        | 15 |
| Tilinpäätösmerkintä                     | 15 |
| Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista | 16 |
| Tositteiden lajit ja säilyttämistavat   | 16 |

## TOIMINTAKERTOMUS

Tilikausi 01.01.2025 - 31.12.2025

### Yhtiön perustiedot

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Yhtiön virallinen nimi:   | Asunto Oy Ilmalax           |
| Osoite:                   | Kuutamokatu 8, 02210, Espoo |
| Y-tunnus:                 | 0101692-8                   |
| Kiinteistötunnus:         | 49-22-71-4                  |
| Valmistumisvuosi:         | 1974                        |
| Yhtiöjärjestys:           | 04.06.2014                  |
| Tontin hallintaperuste:   | Oma                         |
| Tontin pinta-ala:         | 4 282.00m <sup>2</sup>      |
| Rakennukset:              | Kerrostalo 4kpl             |
| Rakennusten tilavuus:     | 18950m <sup>3</sup>         |
| Asutuspinta-ala:          | 4940.00m <sup>2</sup>       |
| Kerrosala:                | 5613.00m <sup>2</sup>       |
| Rakennusaine:             | Betoni                      |
| Kattotyyppi:              | Tasakatto                   |
| Kateaine:                 | Huopa                       |
| Lämmitysjärjestelmä:      | Kaukolämpö                  |
| Ilmanvaihtojärjestelmä:   | Koneellinen tulo/poisto     |
| Antennijärjestelmä:       | Kaapeli TV (Elisa)          |
| Tietoliikennejärjestelmä: | Valokuitukaapeli 25M Elisa  |
| Asukasmäärä:              | 110 henkilöä                |

### Tilat:

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Asuinhuoneisto       | 79kpl |
| Toimistohuoneisto    | 1kpl  |
| Sauna                | 2kpl  |
| Väestönsuoja         | 1kpl  |
| Lastenvaunuvarasto   | 3kpl  |
| Kuivaushuone         | 3kpl  |
| Ulkoiluvälinevarasto | 4kpl  |
| Askarteluhuone       | 2kpl  |
| Parkkipaikka         | 58kpl |
| Itsenäinen varasto   | 32kpl |
| Pyykkitupa           | 1kpl  |

Osakkeenomistajilla lunastusoikeus: Ei  
Taloyhtiöllä lunastusoikeus: Ei

### Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 10.4.2025. Kokouksessa oli henkilökohtaisesti läsnä tai valtakirjalla edustettuna 2334 osaketta yhtiön 6542 osakkeesta, n. 35,67% yhtiön osakekannasta. Kokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen ja AOYL määräämät asiat sekä

- Esitettiin AOYL 6 luvun 3 § 2 ja 3 mukainen selvitys suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä tekoajankohtineen sekä selvitys mahdollisesta korjaustarpeesta yhtiökokousta seuraavan viiden (5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Päätettiin hyväksyä yhtiössä käytössä oleva kunnossapidon periaateohjelma ja liittää se isännöitsijäntodistuksen liitteeksi.

- Päätettiin kartuttaa lainanlyhennysrahaa enintään tilikauden aikana suoritettujen kertasuoritusten, lainanlyhennysten ja osakassuoritusten määrällä.

### Hallitus:

| Nimi                    | Rooli         | Aloituspäivämäärä | Päätymispäivämäärä |
|-------------------------|---------------|-------------------|--------------------|
| Risto Sajaniemi         | Puheenjohtaja | 01.01.2025        |                    |
| Aleksanteri Gyllenbögel | Jäsen         | 01.01.2025        |                    |
| Niklas Johansson        | Jäsen         | 01.01.2025        |                    |
| Mikko Teräs             | Jäsen         | 01.01.2025        |                    |
| Matti Lyytikäinen       | Jäsen         | 01.01.2025        |                    |
| Raili Pohjasmäki        | Jäsen         | 01.01.2025        |                    |

Hallitus kokoontui tilikaudella 4 kertaa. Lisäksi hallituksen jäsenet osallistuivat linjasaneerausurakan työmaa- ja muihin kokouksiin 21 kertaa.

## Isännöitsijä

Yhtiön isännöitsijänä toimii Timo Lehtonen ja isännöintitoimistona Matinkylän Huolto Oy.

## Tilintarkastajat

Varsinaisena tilintarkastajana toimi Lotta Kauppila ja varatilintarkastajana Tilintarkastusrengas Oy.

## Kiinteistön huolto/siivous:

Kiinteistöhuoltoyhtiö, Kiinteistöhuolto Tahti.

Siivous, Daxxon Yhtiöt Oy

## Taloudellinen tulos

Tilikauden kirjanpidollinen tulos oli -19 984,08€. Tulos oli hoitomenojen osalta alijäämäinen 171 628,68€. Hoitovastikkeen edellisten tilikausien ylijäämä oli 80 769,20€, joten tulevalle tilikaudelle siirtyy -90 859,48€. Vastikerahoituslaskelma on tilinpäätöksen liitteenä.

## Talous

Osakkailta on peritty vastikkeita ja maksuja alla esitetyn mukaisesti.

|                         | Ajalta                  | Määrä                |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| Hoitovastike            | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 4.30€/m <sup>2</sup> |
| Rahoitusvastike 1       | 01.01.2025 - 30.06.2025 | 0.82€/m <sup>2</sup> |
|                         | 01.07.2025 - 31.12.2025 | 0,73€/m <sup>2</sup> |
| Saunamaksu              | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 15.00€/kk            |
| Autopaikkavuokra        | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 20.00€/Kpl           |
| Hybridiautopaikkavuokra | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 40.00€/Kpl           |
| Lämminvarastovuokra     | 01.01.2025 - 30.06.2025 | 2.00€/Kpl            |
|                         | 01.07.2025 - 31.12.2025 | 5,00€/Kpl            |
| Kylmävarastovuokra      | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 5.00€/Kpl            |
| Sähkölatausmaksu        | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 0.15€/KWh            |

## Maksuvalmius

Yhtiön maksuvalmius on tilikauden aikana ollut hyvä.

## Lainat

| Hankkeen nimi                      | Lainan numero                   | Nostettu laina                      | Nostamaton laina        |
|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| RV 1: hissit, sauna, sisäänkäynnit | 1313 20-1 8994 0                | 339 252,52€                         | 0,00€                   |
| <b>Viitekorko ja marginaali</b>    | <b>Kokonaiskorko 31.12.2025</b> | <b>Saldo 01.01.2025</b>             | <b>Saldo 31.12.2025</b> |
| Euribor 12 kk, 0,80                | 3.149%                          | 61 581,77€                          | 28 615,72€              |
| <b>Päätymispäivämäärä</b>          | <b>Velalliset yksiköt</b>       | <b>Summa per velallinen yksikkö</b> |                         |
| 29.03.2027                         | 2879                            | 9,9395€                             |                         |

| Hankkeen nimi                              | Lainan numero                   | Nostettu laina                      | Nostamaton laina        |
|--|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| UR 1 Linjasaneerauksen toteutussuunnittelu | 4944 0508 1005 0815             | 150 000,00€                         | 0,00€                   |
| <b>Viitekorko ja marginaali</b>            | <b>Kokonaiskorko 31.12.2025</b> | <b>Saldo 01.01.2025</b>             | <b>Saldo 31.12.2025</b> |
| Euribor 6 kk, 0,85                         | 2.969%                          | 150 000,00€                         | 150 000,00€             |
| <b>Päätymispäivämäärä</b>                  | <b>Velalliset yksiköt</b>       | <b>Summa per velallinen yksikkö</b> |                         |
|  | 0                               | 0,00€                               |                         |

| Hankkeen nimi                   | Lainan numero                   | Nostettu laina                      | Nostamaton laina        |
|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| UR 2 Linjasaneeraus             | 4944 0508 1006 0041             | 3 854 000,00€                       | 646 000,00€             |
| <b>Viitekorko ja marginaali</b> | <b>Kokonaiskorko 31.12.2025</b> | <b>Saldo 01.01.2025</b>             | <b>Saldo 31.12.2025</b> |
| Euribor 6 kk, 0,60              | 2.71%                           | 186 000,00€                         | 3 854 000,00€           |
| <b>Päätymispäivämäärä</b>       | <b>Velalliset yksiköt</b>       | <b>Summa per velallinen yksikkö</b> |                         |
| 15.12.2054                      | 0                               | 0,00€                               |                         |

Hankkeista on esitetty lainan saldot ja niistä laskettu velkarasitus, joka ei ota huomioon pääomavastikkeen yli- tai alijäämää.

## Lainaosuuksien maksu

Lainarahalla tehdyn urakan valmistuttua osakkaille lähetetään yksi lainaosuuskysely, jolloin lainaosuutensa voi maksaa. Tässä yhteydessä lainaosuuden maksusta ei peritä pankin eikä isännöintitoimiston palvelumaksuja, jotka myöhemmin tehtävissä kaikissa muissa lainaosuusmaksuissa tulevat osakkaan maksettaviksi.

Mikäli osakas haluaa lyhentää lainaosuuttaan, tulee tilaus tehdä [www.matinkylanhuolto.fi](http://www.matinkylanhuolto.fi) sivujen kautta – tilaa asiakirjoja kohdasta maksukuukautta edeltävän kuukauden loppuun mennessä.

## Pysyvät rasitteet ja kiinnitykset

Taloyhtiön kiinnitykset: 6 445 000.00€

Tarkempi erittely kiinnityksistä on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Panttikirjat ovat Nordea Bank Oyj:n ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallussa.

## Talousarviovertailu

Talousarvio on toteutunut pääosin tuottojen ja menojen osalta suunnitellusti. Merkittävin eroavaisuus oli käyttö- ja huoltokuluissa, huoneistoihin asennettiin 10v akkuvarmisteiset palovarointimet kustannukseltaan 4124,23 euroa ja yhteisiin tiloihin hankittiin linjasaneerauksen aikana käytön ja huollon tarveaineita. Henkilöstökuluja kasvatti linjasaneerauksen työmaakokouksiin osallistuminen. Talousarviovertailu on tilinpäätöksen liitteenä.

## Energian ja veden kulutus

### Lämpöenergian vuosikulutus

|                                  | 2021  | 2022   | 2023    | 2024  | 2025  |
|----------------------------------|-------|--------|---------|-------|-------|
| Lämpö MWh                        | 869,0 | 818,0  | 747,6   | 754,4 | 793,0 |
| Normeerattu lämpö MWh            | 847,7 | 843,3  | 751,6   | 777,6 | 850,8 |
| Lämpöindeksi kWh/Rm <sup>3</sup> | 44,73 | 44,50  | 39,66   | 41,03 | 44,90 |
| Muutos %                         | 3,9 % | -0,5 % | -10,9 % | 3,5 % | 9,2 % |

### Veden vuosikulutus

|                             | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Vedenkulutus m <sup>3</sup> | 5 483,4 | 5 447,8 | 5 544,0 | 5 241,2 | 4 323,3 |
| Vedenkulutus l/as/vrk       | 113     | 112     | 114     | 108     | 68      |
| Muutos %                    | -6,0 %  | -0,6 %  | 1,8 %   | -5,5 %  | -17,5 % |

### Sähköenergian vuosikulutus

|                                   | 2021   | 2022   | 2023  | 2024  | 2025   |
|-----------------------------------|--------|--------|-------|-------|--------|
| Sähkönkulutus kWh                 | 34668  | 33499  | 33515 | 32240 | 40747  |
| Sähkönkulutus kWh/Rm <sup>3</sup> | 1,83   | 1,77   | 1,77  | 1,70  | 2,15   |
| Muutos %                          | 10,2 % | -3,4 % | 0,0 % | -3,8% | 26,2 % |

Etelä-Suomessa 1960-1990 -lukuilla rakennettujen kerros- ja rivitalojen lämpöindeksi on tyypillisesti 45–65 kWh/m<sup>3</sup>/v, veden keskimääräinen kulutus asukasta kohden noin 120 l/hlö/vrk ja kiinteistösähkönkulutus tyypillisesti 2-6kWh/m<sup>3</sup>/v (Motiva). Yhtiöön on laadittu energiatodistus vuoden 2025 kulutustietoihin perustuen. Energiatodistus on voimassa vuoteen 2035 asti.

## Maksetut palkat ja palkkiot

Hallituksen kokouspalkkioita on tilikaudella maksettu yhteensä 9 450,00 euroa

## Omistusmuutokset

| Tila           | Osakkeet  |
|----------------|-----------|
| A 1            | 1-132     |
| A 3            | 267-399   |
| A 8            | 940-1076  |
| B 17           | 1781-1853 |
| B 18           | 1854-1922 |
| C 27           | 2510-2577 |
| C 33           | 2941-3009 |
| C 39           | 3378-3447 |
| D 45           | 3826-3895 |
| E 55           | 4571-4648 |
| 3a             | 6431-6506 |
| Kerhuhuoneisto | 6507-6542 |

## Osakerekisteröinneissä tapahtuneet muutokset 1.1 - 31.12.2025: 12 kpl

## Huoneistotietojärjestelmä

Laki huoneistotietojärjestelmästä astui voimaan 1.1.2019. Laki merkitsee, että paperisista osakekirjoista ja asunto-osakeyhtiöiden ylläpitämistä osakeluetteloista luovutaan ja osakeluettelon ylläpitovastuu siirtyy Maanmittauslaitokselle. Osakeryhmiä koskevat omistustiedot, panttauokset ja hallinnanrajoitukset kirjataan Maanmittauslaitoksen ylläpitämään sähköiseen rekisterijärjestelmään, josta taloyhtiö saa tiedot sekä osakkeita koskevat muutokset. Siirtymäaika uuteen rekisterijärjestelmään siirtymiseen alkoi 1.5.2019 ja päättyi 31.12.2023.

Yhtiön osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään 24.9.2023. Yhtiön tekemän siirron jälkeen osakkeenomistajilla on 10 vuotta aikaa siirtää paperinen osakekirja sähköiseksi.

## Haltuun otetut huoneistot

Ei haltuun otettuja huoneistoja tilikauden aikana.

## Vakuutukset

Yhtiöllä on laaja kiinteistön täysarvovakuutus LähiTapiola Pääkaupunkiseudusta.

Kiinteistön täysarvovakuutus korvaa kiinteistölle ja rakenteille tapahtuneet vahingot pois lukien mahdolliset ikävähennykset. Kiinteistövakuutus ei korvaa osakkaan/asukkaan irtaimistoa. Jokaisen tulee huolehtia oman tilansa kotivakuutuksesta.

Muut vakuutukset:

VahinkoPlus korvaa taloyhtiölle mm. vahingon selvittelystä aiheutuvia lisäkustannuksia. AsumisPlus vakuuttaa tapaturmavakuutuksella asukkaat, heidän vieraansa sekä taloyhtiön talkooväen.

## Olellaisia korjauksia ja tapahtumia oli tilikauden aikana seuraavasti:

Tilikauden aikana saatettiin loppuun vuoden 2024 lopulla alkanut linjasaneeraushanke, jonka pääurakoitsijana toimi Remonttipartio Oy. Hankkeen valvonnan toteutti Sweco Oy.

Linjasaneeraus toteutettiin ns. perinteistä, laajempaa toteutustapaa noudattaen. Peruskorjauksessa kiinteistön vesijohtojen lisäksi uusittiin kaikki taloyhtiön kylpyhuoneet ja vessat kalusteineen, B-G rappujen asuntojen aiemmat peltielementtirakenteiset kylpyhuoneet purettiin kokonaan ja kylpyhuoneet rakennettiin uudelleen.

Kiinteistön sähköt uusittiin asuntojen huoneistokeskuksiin asti, jotka myös uusittiin. Lisäksi asuntojen kylpyhuoneiden ja vessojen sähköt rakennettiin uudelleen. Taloyhtiön lämmönsiirrin sekä linjasäätö- ja patteriventtiilit vaihdettiin sekä lämmitysverkosto tasapainotettiin. Ilmastoinnin osalta pystykanavat uusittiin ja hormit nuohottiin. Kiinteistön antenni- ja tietoverkkokaapelointi uusittiin ajanmukaisiksi. Samalla päätettiin siirtä käyttämään Elisan valokuitu- ja Kaapeli-tv-yhteyttä aiemman DNA:n sijasta.

Kiinteistöön rakennettiin talopesula, kuivaushuoneiden koneet vaihdettiin ja kellaritiloja peruskorjattiin. Peruskorjauksen yhteydessä varauduttiin myös mahdollisiin lämmitys- ja sähköjärjestelmien tuleviin laajennuksiin (maalämpö, aurinkosähkö).

Peruskorjaus toteutui suunnitelmien mukaisesti ilman suuria yllätyksiä ja se valmistui aikataulussa. Yhteistyö ja viestintä sekä Remonttipartion että Swecon kanssa sujui hyvin. Hanke toteutui asetetun kustannusarvion puitteissa. Lainaa nostettiin 4 312 920 €, joka sisältää 62 000 € vuonna 2026 toteutuviin hankkeisiin. Lainaosuus on 873,06 neliometriä kohden.

Rakennusvalvonta ei hyväksynyt peruskorjausta lopputarkastuksessa marraskuussa asuntojen korvausilman puutteiden vuoksi. Vaikka asia ei varsinaisesti kuulunut linjasaneeraushankkeen piiriin, se tulee rakennusvalvonnan mukaan saattaa nykynormien mukaiseksi. Asian selvittely jäi vuodelle 2026.

Taloyhtiön kolme liikehuoneistoa muutettiin osakkaiden toimesta asuinhuoneistoiksi.

## Tilikauden merkittävimmät korjaukset

| <b>Kirjanpidon tili</b> | <b>Nimi</b>                           | <b>Summa</b> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------|
| 6462                    | Ikkunoiden ja ovien korjaukset        | 2 578,62     |
| 6472                    | Sauna- ja pesulaosastojen korjaus     | 2 156,00     |
| 6530                    | LVI-järjestelmien korjaukset          | 2 718,68     |
| 6532                    | Vesi- ja viemärijärjestelmien korjaus | 5 843,22     |
| 6551                    | Sähköjärjestelmien korjaukset         | 1 993,33     |
| 6570                    | Korjaussuunnittelu ym konsultointi    | 2 111,47     |
| 6751                    | Linjasaneeraus urakkasummat/UR1       | 3 470 717,77 |
| 6752                    | Lisä- ja erillistyöpalkat/UR1         | 46 073,07    |
| 6754                    | Lisäurakat/UR1 4                      | 4 164,36     |
| 6755                    | Valvonta- ja suunnittelupalkkiot/UR1  | 241 180,60   |
| 6756                    | Muut kopio- ym kulut /UR1             | 19 618,29    |

## Tilikauden aktivoinnit

|      |                          |              |
|------|--------------------------|--------------|
| 6730 | Aktivoinnit korjauksista | 3 781 754,09 |
|------|--------------------------|--------------|

## **Arvio tulevasta kehityksestä**

Yhtiössä on käytössä hallituksen laatima kunnossapidon periaateohjelma, jonka avulla on luotu kehukset suunnitelluille/arvioiduille korjaushankkeille kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Ohjelma esitetään vuosittain yhtiökokouksessa.

6

Em. toimenpiteiden lisäksi kiinteistössä varaudutaan tekemään kiinteistön arvoa ja kuntoa ylläpitäviä huoltokorjauksia.

Linjasaneerauksen yhteydessä sovitut pihatyöt ja aurinkopaneelien asennustyöt siirtyivät kevääseen 2026, pihatyöt on sovittu tehtäväksi Viherviisikko Oy:n toimesta ja aurinkopaneelien asennukset Solarvoima Oy:n kanssa. Kattorakenteet ja kate kuntotarkastetaan ennen kuin päätetään aurinkopaneelien asennuksesta. Katon kuntotarkastus tehdään keväällä 2026. Hankkeiden rahoitus on varattu linjasaneerauksen yhteydessä.

## **Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelemiseksi**

Hallitus esittää tilikauden tuloksen -19 984,08€ kirjaamista yhtiön vapaaseen oman pääomaan ja että osinkoa ei jaeta.

ASUNTO OY ILMALAX

HALLITUS

**Vastikerahoituslaskelma**

1.1.2025 - 31.12.2025

**KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN****HOITOTUOTOT**

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Hoitovastikkeet     | 254 904,00 |
| Vuokrat             | 15 774,00  |
| Käyttökorvaukset    | 2 421,44   |
| Korkotuotot         | 46,11      |
| Osinkotuotot        | 1 326,00   |
| Muut rahoitustuotot | 40,00      |

**Hoitotuotot yhteensä 274 511,55****HOITOKULUT**

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Hoitokulut                         | -249 669,92   |
| Korkokulut                         | -64 498,02    |
| Muut rahoituskulut                 | -776,00       |
| Aktivoidut hankinnat ja korjaukset | -3 790 862,96 |
| Muut lainojen lyhennykset          | -8 333,33     |

**Hoitokulut yhteensä -4 114 140,23**

MUUT LAINOJEN NOSTOT 3 668 000,00

**HOITOVASTIKE YLI- /ALIJÄÄMÄ -171 628,68**

EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ 80 769,20

**SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ -90 859,48****RAHOITUS****PÄÄOMATUOTOT, pääomavastike 1**

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Pääomavastike 1 | 26 774,70 |
|-----------------|-----------|

**Pääomatuotot, pääomavastike 1 yhteensä 26 774,70****PÄÄOMAMENOT, pääomavastike 1**

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Korkokulut, laina 1           | -1 770,65  |
| Muut rahoituskulut, laina 1   | -4,60      |
| Lainojen lyhennykset, laina 1 | -24 632,72 |

**Pääomamenot, pääomavastike 1 yhteensä -26 407,97****PÄÄOMAVASTIKE 1 YLI- /ALIJÄÄMÄ 366,73**

EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ 1 -217,85

**SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ 1 148,88****KOKONAISJÄÄMÄ -90 710,60****TARKISTUS KIRJANPITOON**

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Hoitojäämä           | -90 859,48        |
| Pääomajäämä          | 148,88            |
| <b>Kokonaisjäämä</b> | <b>-90 710,60</b> |
| Rahoitusomaisuus     | 111 789,76        |

|   |                   |
|---|-------------------|
| Lyhytaikainen vieras pääoma               | -376 696,30       |
| ./ Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset | 174 195,94        |
| <b>Taseen rahoitusasema</b>               | <b>-90 710,60</b> |

|  | 1.1.2025 - 31.12.2025 | Budjetti: Talousarvio 2025<br>1.1.2025 - 31.12.2025 | Prosenttimuutos  | Ero                 |
|--|-----------------------|---|------------------|---------------------|
| <b>KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN</b> |                       |   |                  |                     |
| <b>HOITOTULOT</b>                        |                       |   |                  |                     |
| Hoitovastikkeet                          | 254 904,00            | 254 904,00  | 0,00 %           | 0,00                |
| Vuokrat                                  | 15 774,00             | 17 552,00   | -10,13 %         | -1 778,00           |
| Käyttökorvaukset                         | 2 421,44              | 2 640,00  | -8,28 %          | -218,56             |
| Rahoitustulot (hoito)                    | 1 412,11              | 1 020,00  | 38,44 %          | 392,11              |
| <b>TULOT yhteensä</b>                    | <b>274 511,55</b>     | <b>276 116,00</b>                                   | <b>-0,58 %</b>   | <b>-1 604,45</b>    |
| <b>HOITOMENOT</b>                        |                       |   |                  |                     |
| Henkilöstömenot                          | -9 450,00             | -5 000,00   | 89,00 %          | -4 450,00           |
| Hallinto                                 | -25 757,27            | -28 443,00  | -9,44 %          | 2 685,73            |
| Käyttö ja huolto                         | -26 665,72            | -19 368,00  | 37,68 %          | -7 297,72           |
| Ulkoalueiden huolto                      | -649,19               | -2 100,00   | -69,09 %         | 1 450,81            |
| Siivous                                  | -10 483,36            | -11 300,00  | -7,23 %          | 816,64              |
| Lämmitys                                 | -74 244,95            | -75 000,00  | -1,01 %          | 755,05              |
| Vesi ja jätevesi                         | -23 819,95            | -27 000,00  | -11,78 %         | 3 180,05            |
| Sähkö ja kaasu                           | -9 830,14             | -10 300,00  | -4,56 %          | 469,86              |
| Jätehuolto                               | -6 699,81             | -7 500,00   | -10,67 %         | 800,19              |
| Vahinkovakuutukset                       | -11 011,91            | -11 011,00  | 0,01 %           | -0,91               |
| Kiinteistövero                           | -37 374,69            | -37 520,00  | -0,39 %          | 145,31              |
| Korjaukset                               | -12 167,76            | -27 700,00  | -56,07 %         | 15 532,24           |
| Muut hoitomenot                          | -1 515,17             | 0,00  | 0,00 %           | -1 515,17           |
| Taseeseen aktivoidut hankinnat           | -9 108,87             | 0,00  | 0,00 %           | -9 108,87           |
| Hoitokorot ja muut hoitorah.kulut        | -65 274,02            | -90 525,00  | -27,89 %         | 25 250,98           |
| Hoitolainojen lyhennykset                | -8 333,33             | 0,00  | 0,00 %           | -8 333,33           |
| <b>MENOT yhteensä</b>                    | <b>-332 386,14</b>    | <b>-352 767,00</b>                                  | <b>-5,78 %</b>   | <b>20 380,86</b>    |
| <b>Rahoitusjäämä talousarviokaudelta</b> | <b>-57 874,59</b>     | <b>-76 651,00</b>                                   | <b>-24,50 %</b>  | <b>18 776,41</b>    |
| <b>MENOT</b>                             |                       |   |                  |                     |
| Urakkakulut                              | -3 781 754,09         | -4 188 976,00                                       | -9,72 %          | 407 221,91          |
| Aktivoinnit taseeseen                    | 3 781 754,09          | 0,00  | 0,00 %           | 3 781 754,09        |
| <b>MENOT yhteensä</b>                    | <b>0,00</b>           | <b>-4 188 976,00</b>                                | <b>-100,00 %</b> | <b>4 188 976,00</b> |
| <b>Hankejäämä talousarviokaudelta</b>    | <b>0,00</b>           | <b>-4 188 976,00</b>                                | <b>-100,00 %</b> | <b>4 188 976,00</b> |
| <b>Kokonaisyli-/alijäämä</b>             | <b>0,00</b>           | <b>-4 188 976,00</b>                                | <b>-100,00 %</b> | <b>4 188 976,00</b> |
| <b>RAHOITUS</b>                          |                       |   |                  |                     |
| <b>TULOT</b>                             |                       |   |                  |                     |
| Pääomavastike                            | 26 774,70             | 0,00  | 0,00 %           | 26 774,70           |
| <b>TULOT yhteensä</b>                    | <b>26 774,70</b>      | <b>0,00</b>   | <b>0,00 %</b>    | <b>26 774,70</b>    |
| <b>MENOT</b>                             |                       |   |                  |                     |
| Lyhennykset                              | -24 632,72            | 0,00  | 0,00 %           | -24 632,72          |
| Korot                                    | -1 770,65             | 0,00  | 0,00 %           | -1 770,65           |
| Muut kulut                               | -4,60                 | 0,00  | 0,00 %           | -4,60               |
| <b>MENOT yhteensä</b>                    | <b>-26 407,97</b>     | <b>0,00</b>   | <b>0,00 %</b>    | <b>-26 407,97</b>   |
| <b>Pääomajäämä talousarviokaudelta</b>   | <b>366,73</b>         | <b>0,00</b>   | <b>0,00 %</b>    | <b>366,73</b>       |
| Jäämä edellisiltä tilikausilta           | -217,85               | -217,85   | 0,00 %           | 0,00                |
| <b>Kokonaisyli-/alijäämä</b>             | <b>148,88</b>         | <b>-217,85</b>                                      | <b>-168,34 %</b> | <b>366,73</b>       |

| Tase                                     | 31.12.2025          | 31.12.2024          |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>VASTAAVAA</b>                         |                     |                     |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>                 |                     |                     |
| <b>Aineelliset hyödykkeet</b>            |                     |                     |
| Maa- ja vesialueet                       |                     |                     |
| Omistuskiinteistöt                       | 159 088,90          | 149 980,03          |
| Rakennukset ja rakennelmat               |                     |                     |
| Omistusrakennukset ja -rakennelmat       | 5 596 648,12        | 1 588 910,66        |
| Koneet ja kalusto                        | 18 318,69           | 18 318,69           |
| Muut aineelliset hyödykkeet              | 20 864,33           | 25 415,47           |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | 0,00                | 225 983,37          |
| <b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>   | <b>5 794 920,04</b> | <b>2 008 608,22</b> |
| <b>Sijoitukset</b>                       |                     |                     |
| Muut osakkeet ja osuudet                 | 171,55              | 171,55              |
| <b>Sijoitukset yhteensä</b>              | <b>171,55</b>       | <b>171,55</b>       |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>        | <b>5 795 091,59</b> | <b>2 008 779,77</b> |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>               |                     |                     |
| <b>Saamiset</b>                          |                     |                     |
| <b>Lyhytaikaiset</b>                     |                     |                     |
| Saamiset kiinteistön tuotoista           | 4 285,58            | 1 531,98            |
| Siirtosaamiset                           | 438,68              | 16,67               |
| <b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>   | <b>4 724,26</b>     | <b>1 548,65</b>     |
| <b>Saamiset yhteensä</b>                 | <b>4 724,26</b>     | <b>1 548,65</b>     |
| <b>Rahat ja pankkisaamiset</b>           | <b>107 065,50</b>   | <b>114 577,27</b>   |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>      | <b>111 789,76</b>   | <b>116 125,92</b>   |
| <b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>                | <b>5 906 881,35</b> | <b>2 124 905,69</b> |

| Tase  | 31.12.2025          | 31.12.2024          |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>VASTATTAVAA</b>                            |                     |                     |
| <b>OMA PÄÄOMA</b>                             |                     |                     |
| <b>Osakepääoma</b>                            |                     |                     |
| Osakepääoma                                   | 1 100 285,41        | 1 100 285,41        |
| <b>Rakennusrahasto</b>                        | <b>266 505,54</b>   | <b>266 505,54</b>   |
| <b>Muut rahastot</b>                          |                     |                     |
| Lainanlyhennysrahasto                         | 323 079,63          | 323 079,63          |
| <b>Muut rahastot yhteensä</b>                 | <b>323 079,63</b>   | <b>323 079,63</b>   |
| <b>Edellisten tilikausien voitto (tappio)</b> | <b>1 878,77</b>     | <b>858,77</b>       |
| <b>Tilikauden voitto (tappio)</b>             | <b>-19 984,08</b>   | <b>1 020,00</b>     |
| <b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>                    | <b>1 671 765,27</b> | <b>1 691 749,35</b> |
| <b>VIERAS PÄÄOMA</b>                          |                     |                     |
| <b>Pitkäaikainen</b>                          |                     |                     |
| Lainat rahoituslaitoksilta                    | 3 858 419,78        | 364 615,72          |
| <b>Pitkäaikainen, yhteensä</b>                | <b>3 858 419,78</b> | <b>364 615,72</b>   |
| <b>Lyhytaikainen</b>                          |                     |                     |
| Lainat rahoituslaitoksilta                    | 174 195,94          | 32 966,05           |
| Saadut ennakot                                | 3 993,67            | 3 137,01            |
| Ostovelat                                     | 192 938,47          | 20 200,01           |
| Siirtovelat                                   | 5 568,22            | 12 237,55           |
| <b>Lyhytaikainen, yhteensä</b>                | <b>376 696,30</b>   | <b>68 540,62</b>    |
| <b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>                 | <b>4 235 116,08</b> | <b>433 156,34</b>   |
| <b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>                   | <b>5 906 881,35</b> | <b>2 124 905,69</b> |

**Tuloslaskelma**

1.1.2025 - 31.12.2025

1.1.2024 - 31.12.2024

**KIINTEISTÖN TUOTOT****Vastikkeet**

Hoitovastikkeet

254 904,00

254 904,00

**Vastikkeet yhteensä****254 904,00****254 904,00**

Vuokrat

15 774,00

17 552,00

Käyttökorvaukset

2 421,44

1 245,00

Muut kiinteistön tuotot

0,00

1 394,50

**Kiinteistön tuotot yhteensä****273 099,44****275 095,50****Kiinteistön hoitokulut**

Henkilöstökulut

-9 450,00

-4 446,90

Hallinto

-25 757,27

-30 777,40

Käyttö ja huolto

-26 665,72

-18 812,70

Ulkoalueiden hoito

-649,19

-1 481,67

Siivous

-10 483,36

-14 844,46

Lämmitys

-74 244,95

-74 518,99

Vesi ja jätevesi

-23 819,95

-27 277,81

Sähkö ja kaasu

-9 830,14

-9 931,66

Jätehuolto

-6 699,81

-7 004,86

Vahinkovakuutukset

-11 011,91

-9 689,88

Kiinteistövero

-37 374,69

-37 520,25

Korjaukset

-3 793 921,85

-415 720,83

Ilkivaltakorjaukset

0,00

-111,60

./ Aktivoinnit taseeseen

3 781 754,09

367 978,14

Muut hoitokulut

-1 515,17

0,00

**Kiinteistön hoitokulut yhteensä****-249 669,92****-284 160,87****HOITOKATE****23 429,52****-9 065,37****Poistot ja arvonalentumiset**

Koneista ja kalustosta

0,00

-4 467,27

Muista pitkävaikutteisista menoista

-4 551,14

-4 551,14

**Poistot ja arvonalentumiset yhteensä****-4 551,14****-9 018,41****Rahoitustuotot ja -kulut**

Osinkotuotot

1 326,00

1 020,00

Korkotuotot

46,11

0,00

Pääomavastikkeet

26 774,70

27 073,98

Lainaosuussuoritukset

0,00

1 583,04

./ Rahastoidut osuudet

0,00

-1 583,04

Muut rahoitustuotot

40,00

0,00

Korkokulut

-66 268,67

-6 213,62

Muut rahoituskulut

-780,60

-2 776,58

**Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä****-38 862,46****19 103,78****VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA****-19 984,08****1 020,00****TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)****-19 984,08****1 020,00**

## Liitetiedot

### Tieto tilinpäätöksen laatimisessa käytetystä säännöstöstä (PMA 1:1.5 §)

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) pienyrityssäännösten mukaisesti. (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015).

Edellisten tilikausien tiedot ovat vertailukelpoisia tämän tilikauden tietojen kanssa.

### Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet (PMA 3:1 §)

Omaisuus on arvostettu poistoin vähennettyyn hankintamenuon. Koneiden ja kaluston sekä rakennusten ja rakennelmien poistoja ei tehdä ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan, vaan poistot tehdään verotuksessa vähennyskelpoisten enimmäispoistojen, sekä taloudellisen vaikutusajan puitteissa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin kymmenessä vuodessa.

Useamman tilikauden aikaiset urakat on aktivoitu ennakkomaksuihin ja keskeneräisiin hankintoihin sen tilikauden päättyessä, milloin ne ovat vielä keskeneräisiä. Tilikaudella milloin urakka on valmis ja vastaanotettu, aktivointi ennakkomaksuista ja keskeneräisistä hankinnoista on purettu tulosvaikutteisesti ja urakka on aktivoitu/tuloutettu siihen tase- tai tuloslaskelman erään, johon urakka luonteensa vuoksi kuuluu.

### Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat (PMA 3:3 §)

Ei olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen. Toiminta jatkuu normaalin asunto-osakeyhtiön tapaan.

### Pitkäaikaiset lainat, lainaosuudet ja rahastoinnit (PMA 3:6 §)

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvä osa pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvista lainoista on yhteensä 3.247.850,57 euroa. Osakkeenomistajien tulevana vuosina suorittamat lainaosuussuoritukset voivat vaikuttaa merkittävästi yli viiden vuoden kuluttua erääntyviin velkoihin.

Yhtiöllä on käyttötilin limiitti 35.000,00 euroa, josta käytössä 31.12.2025 on 0,00 euroa.

### Lainaosuudet

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Pääomavastikelaina 1                | 31.12.2025  |
| Lainapääoma                         | 36.949,05   |
| Yli-/alijäämä                       | 148,88      |
| Lainarasitus                        | 36.800,17   |
| Velalliset yksiköt                  | 2.879,00    |
| Lainarasitus per velallinen yksikkö | 12,78227421 |

### Rahastoinnit

Yhtiö on tulouttanut kaikki rahoitus- ja hoitotuottoihin tuloslaskelmalla merkityt erät.

**Annetut vakuudet ja vastuusitoumukset (PMA 3:7 §)**

Kiinnitykset yhtiön omaisuuteen

| Kiinnityksen laji | Tunniste           | Summa        | Haltija            |
|-------------------|--------------------|--------------|--------------------|
| Panttikirja       | 702/18.7.2000/7133 | 169.000,00   | Nordea Bank Oyj    |
| Panttikirja       | 702/18.7.2000/7134 | 169.000,00   | Nordea Bank Oyj    |
| Panttikirja       | 702/18.7.2000/7135 | 169.000,00   | Hypoteekkiyhdistys |
| Panttikirja       | 702/18.7.2000/7136 | 169.000,00   | Hypoteekkiyhdistys |
| Panttikirja       | 702/18.7.2000/7137 | 169.000,00   | Hypoteekkiyhdistys |
| Panttikirja       | MML/845202/72/2024 | 1.000.000,00 | Hypoteekkiyhdistys |
| Panttikirja       | MML/845203/72/2024 | 1.000.000,00 | Hypoteekkiyhdistys |
| Panttikirja       | MML/845204/72/2024 | 1.000.000,00 | Hypoteekkiyhdistys |
| Panttikirja       | MML/845205/72/2024 | 1.000.000,00 | Hypoteekkiyhdistys |
| Panttikirja       | MML/845206/72/2024 | 1.000.000,00 | Hypoteekkiyhdistys |
| Panttikirja       | MML/845207/72/2024 | 600.000,00   | Hypoteekkiyhdistys |

Vakuudellisten lainojen määrä tilikauden lopussa 4.032.615,72 euroa. Kiinnitykset omien velkojen vakuutena 6.445.000,00 euroa ja kiinnityksistä on vapaana 0,00 euroa.

**Henkilöstö (PMA 3:11 §)**

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa ei ole ollut palkattua vakinaista henkilökuntaa. Yhtiö on maksanut tilikauden aikana palkkioita 9.450,00 euroa.

| <b>Oman pääoman muutokset tilikaudella</b>              | 31.12.2025   | 31.12.2024   |
|---|--------------|--------------|
| Osakepääoma tilikauden alussa                           | 1 100 285,41 | 1 100 285,41 |
| Osakepääoma tilikauden lopussa                          | 1 100 285,41 | 1 100 285,41 |
| <br>  |              |              |
| Rakennusrahasto tilikauden alussa                       | 266 505,54   | 266 505,54   |
| Rakennusrahasto tilikauden lopussa                      | 266 505,54   | 266 505,54   |
| <br>  |              |              |
| Lainanlyhennysrahastot tilikauden alussa                | 323 079,63   | 321 496,59   |
| Lisäykset tilikauden aikana                             | 0,00         | 1 583,04     |
| Lainanlyhennysrahastot tilikauden lopussa               | 323 079,63   | 323 079,63   |
| <br>  |              |              |
| Edellisten tilikausien voitto/tappio tilikauden alussa  | 858,77       | 858,28       |
| Tilikauden voiton/tappion siirto                        | 1 020,00     | 0,49         |
| Edellisten tilikausien voitto/tappio tilikauden lopussa | 1 878,77     | 858,77       |
| <br>  |              |              |
| Tilikauden voitto/tappio                                | -19 984,08   | 1 020,00     |
| Oma pääoma yhteensä                                     | 1 671 765,27 | 1 691 749,35 |

### Tilinpäätöksen allekirjoitus

Paikkakunnalla Espoo 8.4.2026. Allekirjoitettu sähköisesti.

Hallitus

|                              |                   |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Risto Sajaniemi              | Matti Lyytikäinen | Raili Pohjasmäki  | Mikko Teräs       |
| Hallituksen<br>puheenjohtaja | Hallituksen jäsen | Hallituksen jäsen | Hallituksen jäsen |
| <br>                         |                   |                   |                   |
| Aleksanteri Gyllenbögel      | Niklas Johansson  | Timo Lehtonen     |                   |
| Hallituksen jäsen            | Hallituksen jäsen | Isännöitsijä      |                   |

### Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus. Allekirjoitus sähköisesti.

Lotta Kauppila, KHT

**Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista**

|                             |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| Tilinpäätös                 | Sähköisenä asiakirja-arkistossa   |
| Tilinpäätöserittelyt        | Sähköisenä asiakirja-arkistossa   |
| Tilikartta ja saldoluettelo | Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä |
| Päiväkirja                  | Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä |
| Pääkirja                    | Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä |

**Tositteiden lajit ja säilyttämistavat**

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| BA1 - Pankkitili 1  | Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä |
| DE - Poisto         | Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä |
| FS - Tilinpäätös    | Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä |
| GL - Muistio        | Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä |
| GL5 - Muistio 5     | Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä |
| GL6 - Muistio 6     | Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä |
| IN - Myyntilasku    | Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä |
| LT - Liitetietosite | Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä |
| OLD - Import        | Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä |
| PU - Ostolasku      | Sähköisesti Fennoa-järjestelmässä |

Tämä dokumentti on allekirjoitettu sähköisesti Avaa Sign-järjestelmällä  
Detta dokument har underskrivits elektroniskt med Avaa Sign  
This document has been electronically signed using Avaa Sign

Päiväys / Datum / Date: 15.04.2026 09:01:21 (UTC +0300)

## Raili Inkeri Pohjasmäki

Vahvistettu ilman henkilötunnistusta (eIDAS-tunnistamisen varmuustaso: matala)  
Bekräftad utan identifiering (eIDAS-identifieringens tillitsnivå: låg)  
Accepted without identification (eIDAS level of assurance: low)

Päiväys / Datum / Date: 15.04.2026 09:24:42 (UTC +0300)

## Risto Kalevi Sajaniemi

Vahvistettu ilman henkilötunnistusta (eIDAS-tunnistamisen varmuustaso: matala)  
Bekräftad utan identifiering (eIDAS-identifieringens tillitsnivå: låg)  
Accepted without identification (eIDAS level of assurance: low)

Päiväys / Datum / Date: 15.04.2026 10:10:38 (UTC +0300)

## Niklas Axel Johansson

Vahvistettu ilman henkilötunnistusta (eIDAS-tunnistamisen varmuustaso: matala)  
Bekräftad utan identifiering (eIDAS-identifieringens tillitsnivå: låg)  
Accepted without identification (eIDAS level of assurance: low)

Päiväys / Datum / Date: 15.04.2026 11:42:36 (UTC +0300)

## Matti Pekka Lyytikäinen

Vahvistettu ilman henkilötunnistusta (eIDAS-tunnistamisen varmuustaso: matala)  
Bekräftad utan identifiering (eIDAS-identifieringens tillitsnivå: låg)  
Accepted without identification (eIDAS level of assurance: low)

Päiväys / Datum / Date: 15.04.2026 12:36:17 (UTC +0300)

## Timo Lehtonen

Vahvistettu ilman henkilötunnistusta (eIDAS-tunnistamisen varmuustaso: matala)  
Bekräftad utan identifiering (eIDAS-identifieringens tillitsnivå: låg)  
Accepted without identification (eIDAS level of assurance: low)

Päiväys / Datum / Date: 20.04.2026 21:39:57 (UTC +0300)

## Mikko Tuomas Teräs

Vahvistettu ilman henkilötunnistusta (eIDAS-tunnistamisen varmuustaso: matala)  
Bekräftad utan identifiering (eIDAS-identifieringens tillitsnivå: låg)  
Accepted without identification (eIDAS level of assurance: low)

Päiväys / Datum / Date: 22.04.2026 21:23:33 (UTC +0300)

## Aleksanteri Mikko Gyllenbögel

Vahvistettu ilman henkilötunnistusta (eIDAS-tunnistamisen varmuustaso: matala)  
Bekräftad utan identifiering (eIDAS-identifieringens tillitsnivå: låg)  
Accepted without identification (eIDAS level of assurance: low)

Päiväys / Datum / Date: 04.05.2026 20:21:24 (UTC +0300)

## Lotta Kauppila

KHT

Vahvistettu ilman henkilötunnistusta (eIDAS-tunnistamisen varmuustaso: matala)  
Bekräftad utan identifiering (eIDAS-identifieringens tillitsnivå: låg)  
Accepted without identification (eIDAS level of assurance: low)

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto Oy Ilmalaxin yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olen tilintarkastanut **Asunto Oy Ilmalaxin** (y-tunnus 0101692-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonani esitän, 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

Olen suorittanut tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiani kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olen riippumaton yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaani tilintarkastusta ja olen täyttänyt muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuuteni. Käsitykseni mukaan olen hankkinut lausuntoni perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

#### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja isännöitsijän velvollisuudet

Hallitus ja isännöitsijä 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 isännöitsijä vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja isännöitsijä 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

Tavoitteenani on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntoni. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä 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 käytän ammatillista harkintaa ja säilytän ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistan ja arvioin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelen ja suoritan näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankin lausuntoni 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.

- muodostan käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta en siinä tarkoituksessa, että pystyisin antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioin sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpöytäarvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teen johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja isännöitsijän ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teen hankkimani tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätökseni on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, minun täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, muokata lausuntoni. Johtopäätökseni perustuu tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioin tilinpäätöksen, liitetiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

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

## Muut raportointivelvoitteet

### Muu informaatio

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

Velvollisuutenani on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessäni arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimani tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenani on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonani esitän, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teen suorittamani työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, minun on raportoitava tästä seikasta. Minulla ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

### Muut lausunnot

Puollan tilinpäätöksen vahvistamista ja vastuuvapauden myöntämistä hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle tarkastamaltani tilikaudelta. Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käsittelystä on asunto-osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 4. toukokuuta 2026

Lotta Kauppila, KHT

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

**Asunto Oy Ilmalax, Kuutamokatu 8, 02210 Espoo**

## **Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2026 – 2035**

### ***Sisällysluettelo***

- 1. Kiinteistönpidon käsitteistöä**
- 2. Viestintäsuunnitelma**
- 3. Kunnossapidon periaateohjelman tavoitteet kiinteistön osalta**
- 4. Perustiedot**
- 5. Tehdyt kuntotutkimukset ja erityisselvitykset**
- 6. Merkittävät perusparannus- ja korjaushankkeet vuodesta 1988 alkaen**
- 7. Kunnossapidon periaateohjelma vuodelle 2026**
- 8. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2027 - 2030**
- 9. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2031 - 2035**

## 1. Kiinteistönpidon käsitteistöä

### 1.1. Kuntoarvio

Kuntoarvio on kiinteistön kaikkien osa-alueiden rakennus- ja talotekniikan (LVISA) kunnan aistinvarainen selvittäminen ja korjaustarpeen yleispiirteinen arviointi sekä niiden raportointi. Kuntoarviolla saadaan puolueeton kokonaiskuva kiinteistöstä ja siinä tuodaan esiin asioiden tärkeysjärjestys.

Kuntoarvion laadinnassa käytetään apuna hankkeiden järjestykseen laittamisessa mm. seuraavia pääkriteereitä:

- energiataloudellista säästöä tuovat hankkeet
- rakenteellisesti pakottavat korjaukset
- asumisen terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvät hankkeet
- asumisviihtyisyyteen vaikuttavat hankkeet
- viranomaismääräysten määräämät hankkeet
- esteettisesti tärkeiksi katsottavat hankkeet
- teknisen kehityksen tuomat vaatimukset
- muut yhtiön markkina-arvoon vaikuttavat hankkeet

Kuntoarvion tavoitteena on tuoda tietoisuuteen yhtiössä vallitseva tilanne sekä antaa mahdollisuus tehdä tietoisia ratkaisuja yhtiölle kuuluvan omaisuuden hoitamisen periaatteista.

### 1.2 Kuntotutkimus ja -tarkastus

Kuntotutkimus on alalle erikoistuneen erikoisliikkeen tekemä rakennusosakohtainen tutkimus, jonka tulokset perustuvat sovitussa laajuudessa tehtyihin ainetta rikkoviin ja ainetta rikkomattomiin näytteiden ottoihin ja tutkimuksiin. Kuntotutkimuksen tarkoituksena on kertoa rakenteiden vaurioiden tilanne, turmeltumisasteet, rakenteen tekninen käyttöikä ja korjattavuus. Suurien perusparannushankkeiden (esim. putki-, parveke- tai julkisivuremontti) hankevalmistelua edeltävänä toimenpiteenä suositellaan aina rakennusosakohtaista kuntotutkimusta.

Kuntotarkastus tehdään aistinvaraisesti ainetta rikkomattomin menetelmin. Tarkastuskäynneillä tarkastetaan kaikki keskeiset, tarkastettavissa olevat asiat ja kunto. Kuntotarkastuksen tavoitteena on saada tasavertainen kokonaiskuva esim. pesutilojen kunnosta ja tuoda esiin mahdolliset korjaustarpeet.

## 2. Viestintäsuunnitelma

Kunnossapito-ohjelmasta toteutukseen otetun kunkin hankkeen tai laajemman hankekokonaisuuden osalle kannattaa laatia erillinen viestintäsuunnitelma. Kaikessa korjaamisessa ja erityisesti laajemmissa perusparannuksissa on todettu viestinnällä olevan aivan keskeinen vaikutus asukastyytyväisyystasoon.

Perinteisesti urakkasuoritus on keskittynyt varsinaiseen tekniseen työhön. Asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeissa kuitenkin asukkaat asuvat työmaalla, minkä vuoksi oikean sisältöisen ja oikea-aikaisen viestinnän sekä vuorovaikutuksen rooli korostuu. Hyvä ja riittävän kattava viestintä ostetaan urakkaan kuuluvana tai erillisenä kokonaisuutena ennalta asukkaiden/osakkaiden kanssa sovitun sisältöisenä. Erillisessä viestinnän kokonaissuunnitelmassa määritellään kaikkien osapuolten roolit, viestinnän tavat, välineet yms. kohteen ominaispiirteet.

### 3. Kunnossapidon periaateohjelman tavoitteet kiinteistön osalta

Yhtiön kunnossapidon periaateohjelman tarkoituksena on luoda selkeät linjaukset yhtiön tavasta hoitaa omaisuuttaan eli määritellä yhtiön osakkeenomistajien enemmistön hyväksymä kiinteistönpitostrategia. Tähän ohjelmaan on koottu historiatietojen lisäksi taloyhtiön osakkaiden enemmistön hyväksymä tahtotila.

*Taloyhtiön valitsema rakennusosa- ja järjestelmäkohtainen kiinteistönpitostrategia on:*

*A: Tasoja kohottava toimintalinja, jolloin rakennusosa pidetään vähintään kunkin ajankohdan uustuotannon tasoisena parantamalla ominaisuuksia ja nostamalla varustetasoa.*

*B: Tason säilyttävä toimintalinja, jolloin rakennusosan tekninen kunto ja varustetaso säilytetään alkuperäisenä ja toimintakuntoisena.*

*C: Loppuun käytävä toimintalinja, jolloin rakennusosa käytetään harkitusti loppuun.*

*Taloyhtiön valitsema rakennusosa- ja järjestelmäkohtainen kuntoluokitus, joka perustuu visuaaliseen tarkasteluun, todettuun tietoon tai kuntotutkimuksien tuloksiin, on:*

*5 vihreää tähteä: erinomainen kunto, ei vaadi lähivuosina toimenpiteitä*

*4 vihreää tähteä: hyvä kunto, ei vaadi lähivuosina toimenpiteitä*

*3 vihreää tähteä: normaali kunto, mikä mahdollistaa tavanomaisen käytön*

*2 keltaista tähteä: tyydyttävä kunto, vaatii jatkuvaa tarkkailua*

*1 punainen tähti: välttävä kunto, odottaa perusparannusta tai uusimista*

| rakennusosa             | kuntoluokka   | strat. | kestoikä  | lisäselvitys   |
|-------------------------|---|--------|-----------|--|
| Piha                    |   | B      | 10-15 v.  | pihakunnostus 2003-4   |
| Perustukset ja runko    |  | B      | yli 50 v. | alkuperäiset   |
| Julkisivut              |  | B      | 30-50 v.  | peittävä korjaus 2001  |
| Parvekkeet              |  | B      | 30-50 v.  | peruskorjaus ja lasittaminen 2001, paikkakorjaus 2014                                    |
| Ikkunat ja ulko-ovet    |  | B      | 30 v.     | ikkunat ja parvekeovet uusittu 2001, porrashuoneiden ovet uusittu 2017                   |
| Vesikatto               |  | B      | 20-40 v.  | uusittu 1988-93, vuosihuoltosopimus, sammaleet ja jäkälät poistettu 2019, pinnoitus 2021 |
| Märkätilat              |  | A      | 20-25 v.  | Kylpyhuoneet kunnostettu 2025  |
| Yleiset tilat           |  | B      | 10-20 v.  | DE-saunaosasto peruskorjattu 2015, kylmäkellarit kunnostettu 2016                        |
| Lämmitysjärjestelmä     |  | B      | 20 v.     | patteriventtiilit uusittu 2025, lämmönvaihdin uusittu 2025, perussäätö 2025              |
| Vesi- ja viemärijohdot  |  | B      | 30-50 v.  | Vesi- ja viemärijohdot uusittu 2025 linjasaneerauksessa. Pohjaviemärit sukutettu.        |
| Ilmanvaihtojärjestelmä  |  | A      | 30-50 v.  | puhdistus ja säätö 10 vuoden välein, IV-kojeet uusittu 2018                              |
| Sähköjärjestelmät       |  | A      | 30-50 v.  | Sähköjohdot ja huoneistokeskukset uusittu 2025   |
| Antenni- ja tietoverkot |  | A      | 20-30 v.  | Sisäverkko uusittu 2025.   |
| Hissit                  |  | B      | 30-50 v.  | A- ja BC-hissien peruskorjaus ja modernisointi 2015                                      |

*Kuntoluokitus on taloyhtiön oma näkemys. Kuntoluokitukseen ei ole valtakunnallista ohjeistusta, standardia tai normia. Eri taloyhtiöt eivät ole tältä osin vertailtavissa keskenään.*

Hallituksen tai yhtiökokouksen tulee erikseen hyväksyä kaikki tässä kunnossapito-ohjelmassa esitetyt erilliset hankkeet sekä niiden rahoitustavat.

Tavoitteena on varmistaa, että osakkeenomistajilla on mahdollisimman selkeä tieto yhtiössä tehdyistä korjauksista, päätetyistä korjauksista sekä suunnitteilla/tiedossa olevista korjauksista. Ohjelma ei voi olla täysin tyhjentävä, vaan sitä ylläpidetään ja täydennetään kiinteistön elinkaaren aikana tarpeen mukaan.

Asunto-osakeyhtiön osakkeiden kaupan yhteydessä isännöitsijä on lain mukaan velvollinen kertomaan tiedossaan olevat yhtiön korjaustarpeet. Uusi ostajaehdokkaas myös haluaa tietää mitä on ostamassa ja mitä remonteja on tulossa.

Ristiriitaisuuksien välttämiseksi esitetään yhtiökokouksen hyväksyttäväksi selkeä toimintaohjelma, jonka keskeiset osat liitetään isännöitsijätodistuksen liitteeksi.

*Tässä kunnossapito-ohjelmassa on huomioitu 01.07.2010 voimaan tulleen Asunto-osakeyhtiölain viiden (5) vuoden korjaustarveselvitys.*

Kunnossapito-ohjelmassa ilmoitetut summat ovat kustannusarvioita, jotka perustuvat ohjelman laatimishetkellä vallitsevaan hintatasoon, vastaaviin kunnostustoimenpiteisiin muissa taloyhtiöissä sekä hankkeen arvioituun laajuuteen. Ilmoitetut kustannusarviot eivät ole taloyhtiötä sitovia ja mainitut hinta-arviot voivat muuttua oleellisestikin ilmoitetusta. Esitettyjen hankkeiden hankesuunnitteluvaiheessa tarkentuneet sisällöt ja laajuus määrittävät kunkin hankkeen lopulliset kustannukset.

#### 4. Perustiedot

- nimi: Asunto Oy Ilmalax
- osoite: Kuutamokatu 8, 02210 Espoo
- tyyppi: kerrostalo
- rakennukset: 4 kpl
- porrashuoneet: 7 kpl
- hissit: 3 kpl
- asuinhuoneistot: 79 kpl
- kerhohuoneisto: 1 kpl
- autopaikat: 62 kpl (erillisellä AP-tontilla 22-70-2, Kuutamokatu 1) kaavan velvoite 91 autopaikkaa, AP-tontin omistaa Olarin Huolto Oy
- kerrosluku: 3-7
- ilmanvaihto: porraskohtainen koneellinen poisto
- tv-järjestelmä: kaapeli (Elisa)
- laajakaistayhteys: Elisa valokuitu 25M
- valmistumisvuosi: 1974
- huoneistoala: 4.940 m<sup>2</sup>
- tilavuus: 18.950 m<sup>3</sup>
- kiinteistötunnus: 049-22-71-4
- tontti: oma
- Y-tunnus: 0101692-8
- yhtiöjärjestyksen mukaiset yhteiset tilat: huoneistokohtaiset irtaimistovarastot, askarteluhuoneet 2 kpl, väestönsuoja, saunaosasto, pyörävarastot 4 kpl, kuivaushuoneet 3 kpl, lastenvaunuvastot 3 kpl, kylmäkellarit 4 kpl, jäteasema
- 

#### 5. Tehdyt kuntotutkimukset ja erityisselvitykset

- Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus 1998, Ins. tsto Jorma Huura Ky
- Kylpyhuoneiden kuntotarkastus 2000, Ins. tsto Jorma Huura Ky
- Pohja- ja pihaviemärien videokuvaus 2001
- Kuntoarvio 2007, Talokeskus Oy

- Vesi, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus 2007, Talokeskus Oy
- Laajennettu energiataloudellinen selvitys 2007, Talokeskus Oy
- Vesi, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus 2012, Inspecta Oy
- Hissien kuntoarvio 2012, Uudenmaan Hissimeklarit Oy
- Kylpyhuoneiden ja vesikalusteiden kuntotarkastus 2016, Vahanen Oy
- Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus 2017, Kiwa Inspecta Oy
- Jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien kuvaus 2017, Eerola Yhtiöt Oy
- Vuosittainen vesikaton kuntotutkimus 2005 – 2017, Katto 2000 Oy
- Vuosittainen vesikaton kuntotutkimus 2018, LA Kattohuolto Oy
- Lämmönvaihtimen kuntotarkastus 2019, Tapiolan Lämpö Oy
- Parvekelasien kuntotarkastus 2020, Balkonser Oy
- Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus 2022, Kiwa Inspecta Oy
- Väestönsuojan kuntotarkastus ja tiiveyskoe 2022, Malkit Oy
- Vesikaton kuntokatselmus 2022, SpaMaster Oy
- Vesikaton kuntotarkastus (A-talo) 2025, Icopal

## 6. Merkittävät perusparannus- ja korjaushankkeet vuodesta 1988 alkaen

(Tilastokeskuksen luokittelu)

### 6.1 Ulkoaluerakenteiden, varusteiden ja –kalusteiden korjaukset

- |                             |      |
|-----------------------------|------|
| - Jäteaseman rakentaminen   | 2004 |
| - Pihan parantaminen        | 2018 |
| - Pihakasvien uudistus      | 2019 |
| - Paikoitusalueen kunnostus | 2021 |

### 6.2 Rakennusten pohjarakenteiden korjaukset

- |  |      |
|--|------|
| - Maanpinnan alapuolisten sokkelien vedeneristys | 2001 |
|--|------|

### 6.3 Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset

- |  |      |
|--|------|
| - DE-talon vesikatteiden uusiminen   | 1988 |
| - FG-talon vesikatteiden uusiminen   | 1990 |
| - BC-talon vesikatteiden uusiminen   | 1992 |
| - A-talon vesikatteiden uusiminen  | 1993 |
| - Julkisivujen lisälämmöneristys ja levytys  | 2001 |
| - Ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen (puu-alumiini)                              | 2001 |
| - Parvekkeiden ja sokkelipintojen peruskorjaus                                     | 2001 |
| - Parvekkeiden lasittaminen (lasit ovat taloyhtiön vastuulla)                      | 2001 |
| - Julkisivujen elastisten saumojen uusiminen                                       | 2001 |
| - Parvekkeiden paikkakorjaus   | 2014 |
| - A ja DE-talojen pohjoissivujen sileiden levyosien pesu                           | 2016 |
| - Sokkelien elementtisaumojen korjaus  | 2016 |
| - Porrashuoneiden pääulko-ovien uusiminen sähköisesti avautuviksi                  | 2017 |
| - Porrashuoneiden sisäänkäyntien laatoitusten sekä syvennysten paneelien uusiminen | 2017 |
| - Vesikattojen puhdistus sammaleesta ja jäkälästä                                  | 2019 |
| - Lumikatosten rakennus A, C, D ja E-sisäänkäyntien päälle                         | 2019 |
| - Parvekelasien huoltokunnostus  | 2020 |
| - Vesikatteiden pinnoitus  | 2021 |

### Ilmalämpöpumput (osakkaiden vastuulla)

- |       |  |
|-------|--|
| - F66 |  |
|-------|--|

#### 6.4 Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset

|  |      |
|--|------|
| - FG-talon saunaosaston poistaminen käytöstä                                 | 1986 |
| - A-talon porrashuoneen lattiapinnoitteiden uusiminen                        | 2001 |
| - Kellarikäytävien, kuivaushuoneiden ja lämmönjakuhuoneen lattioiden maalaus | 2005 |
| - Lukituksen uusiminen (Abloy Sento)   | 2014 |
| - BC-talon saunaosaston poistaminen käytöstä                                 | 2015 |
| - DE-talon saunaosaston peruskorjaus   | 2015 |
| - A- ja BC-hissien peruskorjaus ja modernisointi                             | 2015 |
| - FG-kylmäkellarin peruskorjaus  | 2016 |
| - Palovaroittimien lisäys yleisiin tiloihin                                  | 2016 |
| - Kerrosnumeroiden asennus porrashuoneisiin                                  | 2016 |
| - Porrashuoneiden nimi- ja ilmoitustaulujen uusiminen                        | 2017 |
| - DE-talon saunaosaston löylyhuoneen kunnostus                               | 2019 |
| - Kotihoidon avausjärjestelmä F-portaan ulko-oveen (Tunstall)                | 2019 |
| - Yleisten tilojen huoltomaalaus   | 2020 |
| - Savunpoistoikkunoiden/luukkujen asennus porrashuoneisiin, 7 kpl            | 2020 |
| - Kotihoidon avausjärjestelmä A-portaan ulko-oveen (Tunstall)                | 2021 |
| - Väestönsuojan suojatarvikkeiden uusiminen                                  | 2022 |
| - Väestönsuojan kunnostus  | 2022 |
| - BC-talon saunaosasto talopesulaksi   | 2025 |
| - FG-saunaosasto muutetaan varastotilaksi                                    | 2025 |

#### 6.5 Huoneistokorjaukset (As. Oy:lle kuuluvat)

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| - C29 huoneiston ulko-oven uusiminen | 2017 |
| - F62 huoneiston kunnostus           | 2021 |
| - F62 huoneiston ulko-oven uusiminen | 2021 |

#### Pesu- ja löylyhuoneiden lattioiden ja seinien vedeneristeet sekä lattiakaivo:

Kaikki kylpyhuoneet saneerattu linjasaneerauksen yhteydessä 2025

#### 6.6 LVI-järjestelmiin liittyvät korjaukset

|  |      |
|--|------|
| - Pakkasmanttelien asennus IV-tuuletusputkiin                        | 2005 |
| - A-, BC-, DE ja FG-talojen kylmäkellarien kylmälaitteiden uusiminen | 2016 |
| - Jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu           | 2017 |
| - Ilmanvaihtokojeiden uusiminen, 7 kpl                               | 2018 |
| - Pihaviemäreissä havaittujen juurien poisto ja vuodon korjaus       | 2022 |
| - Bauer-vedenkäsittelylaitteen asennus lämmitysverkkoon              | 2022 |
| - Väestönsuojan IV-kanavien puhdistus                                | 2022 |
| - Fortum Smart Living -kulutus seurannan hankkiminen                 | 2023 |
| - Vesijohdot ja viemärit uusittu                                     | 2025 |
| - Huoneistokohtaiset etäluettavat vesimittarit asennettu             | 2025 |
| - Talojen välisten vesi- ja lämpöjohtojen uusiminen                  | 2025 |
| - Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö                                    | 2025 |
| - Ilmanvaihdon poistoilmaventtiilien uusiminen                       | 2025 |
| - Korvausilmaventtiilien suodattimien uusimien                       | 2025 |
| - Patteriventtiilien uusiminen ja lämmitysverkoston perussäätö       | 2025 |
| - Lämmönvaihtimen uusiminen  | 2025 |

#### 6.7 Sähkö- ja tietojärjestelmiin liittyvät korjaukset

|   |      |
|---|------|
| - Lämmityksen kaukovalvonnan uusiminen (Ouman)                          | 2005 |
| - Autopaikkojen sähköistys, 15 ap                                       | 2007 |
| - Autopaikkojen sähköistys, 20 ap                                       | 2011 |
| - Paikoitusalueen valaistuksen uusiminen                                | 2011 |
| - Porrashuoneiden ja kellaritilojen valaisinten polttimoiden vaihto LED | 2015 |

|   |      |
|---|------|
| - Palovaroittimien lisäys yleisiin tiloihin, 12 kpl                     | 2016 |
| - B- ja C-portaiden hissien taajuusmuuttajien uusiminen                 | 2017 |
| - Sähköistettyjen autopaikkojen lisäys 24 kpl                           | 2018 |
| - Hybridisähköautojen latausmahdollisuus 4 kpl                          | 2018 |
| - Porrashuoneiden ja kellaritilojen valaistuksen uusiminen (liiketunn.) | 2019 |
| - Paikoitusalueen oman sähkömittarin hankkiminen                        | 2019 |
| - Antenniverkon tarkastus ja kunnostus                                  | 2019 |
| - Sähköverkon uusiminen   | 2025 |
| - Tele- ja antenniverkkojen uusiminen                                   | 2025 |
| - Asuntojen ryhmäkeskukset (3-vaihevirta)                               | 2025 |

#### 6.8 Muut korjaukset ja toimenpiteet

|  |      |
|--|------|
| - Parvekelasien viranomaislupa                               | 1992 |
| - Asukaskysely   | 2015 |
| - Pelastussuunnitelman uusiminen                             | 2022 |
| - 10 vuoden energiatodistuksen laadinta                      | 2025 |
| - Huoneistokohtaisten palovaroittimien asennus (10v akuilla) | 2025 |

#### 7. Kunnossapidon periaateohjelma vuodelle 2026 (LTS)

| Toimenpide                                       | Kustannus-arvio | Selvitys   |
|--|-----------------|--|
| Korvausilmaventtiilien riittävyuden varmistamien | -               | Kaupungin rakennusvalvonnan vaateiden huomioiminen   |
| Katon kuntotarkastus                             | 500             | Suoritetaan kuntotarkastus ennen mahdollisia aurinkopaneeleja. Toteutettu A-talon osalta 4/2026. |
| Katon kuntotarkastus BC-, DE-, FG-talot          | 1.500           | Vuotuinen seuranta. Vesikatteet pinnoitettu 2021.  |
| Pihapiirin kunnostus                             | 30.000          | Pihapiirin kunnostus linjasaneerauksen jäljiltä.   |
| Parvekkeiden kuntokartoitus                      | 12.000          | Suoritetaan parvekkeiden kuntokartoitus  |
| <b>yhteensä</b>                                  | <b>44.000</b>   | <b>euroa</b>   |

#### 8. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2027 – 2030 (KPTS)

| Toimenpide                                 | Kustannus-arvio | Selvitys  |
|--|-----------------|---|
| Parvekkeiden korjaus                       | -               | Parvekkeiden kuntotutkimuksen perusteella tehtävät korjaukset.  |
| Julkisivujen elastisten saumojen uusiminen | 10.000          | Julkisivujen elastisten saumojen kestoikä on noin 20 vuotta. Saumat on uusittu 2001. Varaudutaan saumausten uusimiseen. |
| Parvekelasien huoltaminen                  | 10.000          | Parvekelasien kunnossapito kuuluu taloyhtiölle. Huollettu viimeksi 2020. Varaudutaan parvekelasien huoltoon esim. 2030. |
| Katon kuntotarkastus                       | 2.000           | Seurantaa kermikatteille suositellaan 2 vuoden välein. Vuotuisessa seurannassa.   |
| <b>yhteensä</b>                            | <b>22.000</b>   |   |

**9. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2031 – 2035 (PTS)**

| Toimenpide   | Kustannus-arvio | Selvitys   |
|--|-----------------|--|
| A-talon vesikattoremontti                                | 30.000          | Aurinkovoimalan ja vesikaton elinkaaren kannalta suositeltava toteuttaa ennen aurinkovoimalan asennusta.   |
| Vesikattojen ilmanvaihdon puhdistusluukkujen uusiminen   | -               | Katolla olevista puhdistusluukuista ei pääse puhdistamaan pystyhormeja. Kattoluukut eivät ole puhdistusluukkujen kohdalla. Vaakakanavat on puhdistettava koneen kammion kautta. Suositellaan uusien kattoluukkujen tekemistä puhdistusluukkujen kohdalle katon uusimisen yhteydessä. |
| Vesikattoremontit BC-, DE-, FG-talot                     | 130.000         | Varaudutaan vesikatteiden uusimiseen. Hinta-arvio menetelmälle laakerivilla ja kaksikerros kermi.  |
| Jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu | 3.000           | Pihaviemärit keräävät hiekkaa ja pohja- sekä vaakaviemärit jätekertymää. Viemärit kannattaa painehuuhdella noin 5 vuoden välein.   |
| Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö              | 6.000           | Suosittelomme ilmanvaihtojärjestelmien puhdistusta ja säätöä noin 10 vuoden välein. (2035)   |
| Energiatodistusten uusiminen                             | 1.500           | Nykyisten energiatodistusten voimassaolo päättyy 2035.   |
| Palovaroittimien massavaihto                             | 4.000           | 2025 asennettujen palovaroittimien viimeinen käyttöpäivä 2035.   |
| <b>yhteensä</b>  | <b>174.500</b>  | <b>euroa</b>   |

| Tili                               | Budjetti<br>2026-01 - 2026-12 | Toteutunut<br>2025-01 - 2025-12 |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>Kiinteistön tuotot</b>          | <b>286 292.00</b>             | <b>273 099.44</b>               |
| Hoitovastikkeet                    | 231 192.00                    | 254 904.00                      |
| Kulutusperusteiset vastikkeet      | 36 400.00                     | -                               |
| Vuokrat                            | 16 000.00                     | 15 774.00                       |
| Käyttökorvaukset                   | 2 700.00                      | 2 421.44                        |
| <b>Kiinteistön hoitokulut</b>      | <b>-314 290.00</b>            | <b>-248 154.75</b>              |
| Henkilöstökulut                    | -5 000.00                     | -9 450.00                       |
| Hallintokulut                      | -27 626.00                    | -25 757.27                      |
| Käyttö- ja huolto                  | -24 260.00                    | -26 665.72                      |
| Ulkoalueiden hoito                 | -1 000.00                     | -649.19                         |
| Siivous                            | -19 900.00                    | -10 483.36                      |
| Lämmitys                           | -75 000.00                    | -74 244.95                      |
| Vesi- ja jätevesi                  | -30 000.00                    | -23 819.95                      |
| Sähkö ja kaasu                     | -10 000.00                    | -9 830.14                       |
| Jätehuolto                         | -7 500.00                     | -6 699.81                       |
| Vahinkovakuutukset                 | -7 600.00                     | -11 011.91                      |
| Kiinteistövero                     | -35 904.00                    | -37 374.69                      |
| Korjaukset                         | -70 500.00                    | -12 167.76                      |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>    | <b>1 000.00</b>               | <b>1 326.00</b>                 |
| Osinkotuotot                       | 1 000.00                      | 1 326.00                        |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b> | <b>62 000.00</b>              | <b>-</b>                        |
| Lainat rahoituslaitoksilta         | 62 000.00                     | -                               |

| Budjetti 2026-01 - 2026-12 |             | Toteutunut 2025-01 - 2025-12 |             |
|----------------------------|-------------|------------------------------|-------------|
| <b>Tuotot</b>              | 349 292.00  | <b>Tuotot</b>                | 274 425.44  |
| <b>Kulut</b>               | -314 290.00 | <b>Kulut</b>                 | -248 154.75 |
| <b>Yhteensä</b>            | 35 002.00   | <b>Yhteensä</b>              | 26 270.69   |
| <b>Ed. vuoden jäämä</b>    | -90 859.48  |                              |             |
| <b>Siirtyvä jäämä</b>      | -55 857.48  |                              |             |

| Maksut 2026-01 - 2026-05 |                      | Maksut 2026-06 - 2026-12 |                          |
|--------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hoitovastike             | 4.30€/m <sup>2</sup> | Hoitovastike             | 3,90€/m <sup>2</sup>     |
| Toimistohuoneistovastike | 4.30€/m <sup>2</sup> | Toimistohuoneistovastike | 3,90€/m <sup>2</sup>     |
| Rahoitusvastike 1        | 0.73€/m <sup>2</sup> | Rahoitusvastike 1        | 0.73€/m <sup>2</sup>     |
| Saunamaksu               | 15.00€/kk            | Saunamaksu               | 15.00€/kk                |
| Autopaikkavuokra         | 20.00€/kk            | Autopaikkavuokra         | 20.00€/kk                |
| Hybridiautopaikkavuokra  | 40.00€/kk            | Hybridiautopaikkavuokra  | 40.00€/kk                |
| Lämminvarastovuokra      | 5.00€/kk             | Lämminvarastovuokra      | 5.00€/kk                 |
| Kylmävarastovuokra       | 5.00€/kk             | Kylmävarastovuokra       | 5.00€/kk                 |
| Sähkölatausmaksu         | 0.15€/KWh            | Sähkölatausmaksu         | 0.15€/KWh                |
|                          |                      | Vesimaksuennakko         | 15.00€/hlö/kk 1.7 alkaen |

## ASUNTO OY ILMALAX – UUSI YHTIÖJÄRJESTYS

### 1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön nimi on Asunto Oy Ilmalax ja kotipaikka Espoon kaupunki.

### 2 § Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste

Yhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita Espoon kaupungin Kuitinmäen asemakaava-alueen korttelissa n:o 22071 tonttia n:o 4 sekä sillä olevia neljää asuinrakennusta. Yhtiön omistamissa kussakin neljässä rakennuksessa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

### 3 § Huoneistoesitelämä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön omistamissa neljässä talossa seuraavasti:

| Prs/Krs            | Huon.<br>nro | Huon.<br>laatu      | Lattia-<br>p-ala | Osakk.<br>lkm | Osakk.<br>nrot |
|--------------------|--------------|---------------------|------------------|---------------|----------------|
| <b>Talo n:o 12</b> |              |                     |                  |               |                |
| All                | 1            | 5h+k+s+kph+wc+vh+p  | 111,0            | 132           | 1-132          |
|                    | 2            | 5h+k+s+kph+wc+2vh+p | 113,0            | 134           | 133-266        |
| III                | 3            | 5h+k+s+kph+wc+vh+p  | 111,0            | 133           | 267-399        |
|                    | 4            | 5h+k+s+kph+wc+2vh+p | 113,0            | 135           | 400-534        |
| IV                 | 5            | 5h+k+s+kph+wc+vh+p  | 111,0            | 134           | 535-668        |
|                    | 6            | 5h+k+s+kph+wc+2vh+p | 113,0            | 136           | 669-804        |
| V                  | 7            | 5h+k+kph+wc+vh+p    | 111,0            | 135           | 805-939        |
|                    | 8            | 5h+k+s+kph+wc+2vh+p | 113,0            | 137           | 940-1076       |
| VI                 | 9            | 5h+k+kph+wc+vh+p    | 111,0            | 136           | 1077-1212      |
|                    | 10           | 5h+k+s+kph+wc+2vh+p | 113,0            | 138           | 1213-1350      |
| <b>Talo n:o 14</b> |              |                     |                  |               |                |
| BI                 | 11           | 2h+k+kph+p          | 54,0             | 72            | 1351-1422      |
|                    | 12           | 2h+kk+kph+vh+p      | 47,0             | 68            | 1423-1490      |
|                    | 13           | 2h+k+kph+vh+p       | 56,0             | 75            | 1491-1565      |
| II                 | 14           | 2h+k+kph+p          | 54,0             | 72            | 1566-1637      |
|                    | 15           | 2h+kk+kph+vh+p      | 47,0             | 68            | 1638-1705      |
|                    | 16           | 2h+k+kph+vh+p       | 56,0             | 75            | 1706-1780      |
| III                | 17           | 2h+k+kph+p          | 54,0             | 73            | 1781-1853      |
|                    | 18           | 2h+kk+kph+vh+p      | 47,0             | 69            | 1854-1922      |
|                    | 19           | 2h+k+kph+vh+p       | 56,0             | 76            | 1923-1998      |
| IV                 | 20           | 2h+k+kph+p          | 54,0             | 73            | 1999-2071      |
|                    | 21           | 2h+kk+kph+vh+p      | 47,0             | 69            | 2072-2140      |
|                    | 22           | 2h+k+kph+vh+p       | 56,0             | 76            | 2141-2216      |
| V                  | 23           | 2h+k+kph+p          | 54,0             | 74            | 2217-2290      |
|                    | 24           | 2h+kk+kph+vh+p      | 47,0             | 70            | 2291-2360      |
|                    | 25           | 2h+k+kph+vh+p       | 56,0             | 77            | 2361-2437      |
| CI                 | 26           | 2h+k+kph+p          | 54,0             | 72            | 2438-2509      |
|                    | 27           | 2h+kk+kph+vh+p      | 47,0             | 68            | 2510-2577      |
|                    | 28           | 2h+k+kph+vh+p       | 56,0             | 75            | 2578-2652      |
| II                 | 29           | 2h+k+kph+p          | 54,0             | 72            | 2653-2724      |
|                    | 30           | 2h+kk+kph+vh+p      | 47,0             | 68            | 2725-2792      |
|                    | 31           | 2h+k+kph+vh+p       | 56,0             | 75            | 2793-2867      |
| III                | 32           | 2h+k+kph+p          | 54,0             | 73            | 2868-2940      |
|                    | 33           | 2h+kk+kph+vh+p      | 47,0             | 69            | 2941-3009      |
|                    | 34           | 2h+k+kph+vh+p       | 56,0             | 76            | 3010-3085      |

|    |    |                |      |    |           |
|----|----|----------------|------|----|-----------|
| IV | 35 | 2h+k+kph+p     | 54,0 | 73 | 3086-3158 |
|    | 36 | 2h+kk+kph+vh+p | 47,0 | 69 | 3159-3227 |
|    | 37 | 2h+k+kph+vh+p  | 56,0 | 76 | 3228-3303 |
| V  | 38 | 2h+k+kph+p     | 54,0 | 74 | 3304-3377 |
|    | 39 | 2h+kk+kph+vh+p | 47,0 | 70 | 3378-3447 |
|    | 40 | 2h+k+kph+vh+p  | 56,0 | 77 | 3448-3524 |

**Talo n:o 8**

|     |    |                |      |    |           |
|-----|----|----------------|------|----|-----------|
| DI  | 41 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 77 | 3525-3601 |
|     | 42 | 2h+kk+kph+vh+p | 47,0 | 69 | 3602-3670 |
|     | 43 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 77 | 3671-3747 |
| II  | 44 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 78 | 3748-3825 |
|     | 45 | 2h+kk+kph+vh+p | 47,0 | 70 | 3826-3895 |
|     | 46 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 78 | 3896-3973 |
| III | 47 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 78 | 3974-4051 |
|     | 48 | 2h+kk+kph+vh+p | 47,0 | 70 | 4052-4121 |
|     | 49 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 78 | 4122-4199 |
| EI  | 50 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 77 | 4200-4276 |
|     | 51 | 2h+kk+kph+vh+p | 47,0 | 69 | 4277-4345 |
|     | 52 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 77 | 4346-4422 |
| II  | 53 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 78 | 4423-4500 |
|     | 54 | 2h+kk+kph+vh+p | 47,0 | 70 | 4501-4570 |
|     | 55 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 78 | 4571-4648 |
| III | 56 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 78 | 4649-4726 |
|     | 57 | 2h+kk+kph+vh+p | 47,0 | 70 | 4727-4796 |
|     | 58 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 78 | 4797-4874 |

**Talo n:o 9**

|     |    |                |      |    |            |
|-----|----|----------------|------|----|------------|
| FI  | 59 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 77 | 4875-4951  |
|     | 60 | 2h+kk+kph+vh+p | 47,0 | 69 | 4952-5020  |
|     | 61 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 77 | 5021-5097  |
| II  | 62 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 78 | 5098-5175  |
|     | 63 | 2h+kk+kph+vh+p | 47,0 | 70 | 5176-5245  |
|     | 64 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 78 | 5246-5323  |
| III | 65 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 78 | 5324-5401  |
|     | 66 | 2h+kk+kph+vh+p | 47,0 | 70 | 5402-5471  |
|     | 67 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 78 | 5472-5549  |
| GI  | 68 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 77 | 5550-5626  |
|     | 69 | 2h+kk+kph+vh+p | 47,0 | 69 | 5627-5695  |
|     | 70 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 77 | 5696-5772  |
| II  | 71 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 78 | 5773-5850  |
|     | 72 | 2h+kk+kph+vh+p | 47,0 | 70 | 5851-5920  |
|     | 73 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 78 | 5921- 5998 |
| III | 74 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 78 | 5999- 6076 |
|     | 75 | 2h+kk+kph+vh+p | 47,0 | 70 | 6077- 6146 |
|     | 76 | 2h+k+kph+vh+p  | 57,0 | 78 | 6147-6224  |

**Talo n:o 12A**

|     |  |               |       |     |            |
|-----|--|---------------|-------|-----|------------|
| A79 |  | 5h+k+kph+wc+p | 111,0 | 102 | 6225 -6326 |
| A80 |  | 5h+k+kph+wc+p | 113,0 | 104 | 6327 -6430 |

**Talo n:o 8D-E**

|     |  |             |      |    |            |
|-----|--|-------------|------|----|------------|
| A81 |  | 3h+k+kph+vh | 76,0 | 76 | 6431 -6506 |
|-----|--|-------------|------|----|------------|

**Talo n:o 12A**

|                |  |  |      |    |           |
|----------------|--|--|------|----|-----------|
| Kerhuhuoneisto |  |  | 36,0 | 36 | 6507-6542 |
|----------------|--|--|------|----|-----------|

Huoneistot ovat asuinhuoneistoja, ellei toisin ole mainittu.  
Yhtiön rakennuksissa sijaitsevilla huoneistoilla ei saa harjoittaa huoneistohotellitoimintaa.  
Yhtiön välittömään hallintaan jäävät seuraavat tilat:

**Talo n:o 8 D-E**

Urheiluvälinevarasto 30,5 m<sup>2</sup>, kuivaushuone 17,0 m<sup>2</sup>, talosauna 18,5 m<sup>2</sup>, vuokravarasto 14,0 m<sup>2</sup>, vuokrahäkkivarasto 13,0 m<sup>2</sup>, talon ulkovarasto 5,5 m<sup>2</sup>, varastot ja tekniset tilat 81 m<sup>2</sup>.

**Talo n:o 9 F-G**

Urheiluvälinevarasto 37,0 m<sup>2</sup>, kuivaushuone 18,5 m<sup>2</sup>, kokoustila 20,5 m<sup>2</sup>, vuokravarastot 36,5 m<sup>2</sup>, talon varasto 15,0 m<sup>2</sup>, tekniset tilat ja väestönsuoja 60,0 m<sup>2</sup>.

**Talo n:o 12 A**

Urheiluvälinevarasto 15,0 m<sup>2</sup>, jäädytetty talouskellari 5,5 m<sup>2</sup>, vuokravarastot 18,0 m<sup>2</sup>, varastot ja tekniset tilat 89,2 m<sup>2</sup>.

**Talo n:o 14 B-C**

Urheiluvälinevarasto 43,0 m<sup>2</sup>, kuivaushuone 17,0 m<sup>2</sup>, talosauna 28 m<sup>2</sup>, talon varasto 18,4 m<sup>2</sup>, varastot ja tekniset tilat 79,1 m<sup>2</sup>.

**4 § Yhtiövastike**

Osakkeenomistajat suorittavat yhtiölle hallitsemistaan huoneistoista vastiketta, jonka suuruuden yhtiökokous määrää. Vastikkeen tulee olla kaikissa huoneistoissa yhtä suuri edellä 3 §:ssä mainittuja huoneistojen lattiapinta-alaneliometriä kohti, mikäli seuraavasta pykälästä ei muuta johdu.

Vastike jaetaan hoito- ja pääomavastikkeeseen. Osakkeenomistajien on suoritettava hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle sellainen hoitovastike, että se riittää yhtiön kaikkien muiden kuin 5 §:n mukaisten pitkävaikutteisten menojen kattamiseen. 5 §:ssä mainittujen kustannusten kattamiseksi peritään pääomavastiketta.

Vastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

**5 § Pääomavastike**

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeitaan rasittavan vastikeperusteen mukaan laskettavan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellisessä momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista.

Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain puolet, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viimeistään lainoja seuraavan kerran lyhennettäessä käytettävä yhtiön niiden lainojen lyhentämiseen, joita osakkeenomistajat ovat tarkoittaneet.

Lainaosuudet on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa varsinaista lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan suorittanut, osakkeenomistajan tulee korvata yhtiölle aiheutunut lisämeno.

## **6 § Hallitus**

Yhtiön asioita hoitaa hallitus, johon kuuluu vuodeksi kerrallaan valitut vähintään kolme (3) ja enintään seitsemän (7) jäsentä.

Jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

## **7 § Hallituksen toiminta ja päätösvaltaisuus**

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin.

Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide. Jos hallituksen puheenjohtajan vaalissa äänet menevät tasan, ratkaisee vaalin kuitenkin arpa.

## **8 § Isännöitsijä ja isännöintiyhteisö**

Yhtiöllä voi olla hallituksen nimittämä isännöitsijä tai isännöintiyhteisö. Isännöintiyhteisö nimeää yhtiölle vastuuisännöitsijän, jonka hyväksymisestä hallitus päättää.

Isännöitsijän velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten sekä hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa. Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

## **9 § Yhtiön toiminimen kirjoittaminen**

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä tai vastuuisännöitsijä kumpikin yksin, kaksi hallituksen jäsentä yhdessä tai se tai ne henkilöt, jotka hallitus siihen valtuuttaa per procuram.

## **10 § Tilintarkastaja**

Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastajaa ja yksi (1) varatilintarkastaja, jotka ovat hyväksytyjä tilintarkastajia.

Mikäli tilintarkastajaksi valitaan auktorisoitu tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

## **11 § Kokouskutsu**

Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot osakkeenomistajille toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalla tämän yhtiölle ilmoittamaan sähköposti- tai postiosoitteeseen.

Kokouskutsu on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kaksi (2) kuukautta ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta.

Kokouskutsun liiteaineisto on luettavissa sähköisesti lähetetyn linkin kautta ja paperisena isännöintitoimistossa.

## **12 § Tilikausi**

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi (1.1.-31.12).

### **13 § Yhtiökokous ja ylimääräinen yhtiökokous**

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain kesäkuun loppuun mennessä hallituksen lähemmin määräämänä päivänä.

Ylimääräinen yhtiökokous määrätyn asian käsittelemistä varten on pidettävä hallituksen harkitessa sen tarpeelliseksi tai milloin tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka yhteensä edustavat vähintään kymmenettä (1/10) osaa osakkeista, kokouksen pitämistä ilmoittamansa asian käsittelemistä varten hallitukselta kirjallisesti vaativat.

### **14 § Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat**

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä

1.tilinpäätös ja toimintakertomus

2.tilintarkastuskertomus

3.yhtiön hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden,(5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;

4.yhtiön hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat;

päätettävä

5.tilinpäätöksen vahvistamisesta;

6.vahvistetun taseen osoittaman voiton käyttämisestä;

7.vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;

8.talousarviosta sekä yhtiö vastikkeen määrästä;

9.hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista;

10.hallituksen jäsenten lukumäärästä;

valittava

11.hallituksen jäsenet;

12.tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja

Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

### **15 § Yhtiökokousmenettely**

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin ja poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Kukaan älköön kuitenkaan äänestääkö enemmällä kuin viidennellä (1/5) osalla kokoukseen osaa ottavien yhteenlasketusta äänimäärästä.

Asiat ratkaistaan, mikäli kysymys ei ole yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai laissa ole muuton toisin määrätty, yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Vaaleissa katsotaan kuitenkin valituksi se, joka saa eniten ääniä.

Äänten jakautuessa tasan, ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

### **16 § Vastuu saunoista**

Vastuu huoneistokohtaisten saunojen korjaamisesta ja kunnossapidosta kuuluu osakkeenomistajalle.

## **17 § Kunnossapitovastuu**

Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jakautuu osakkeenomistajien ja yhtiön kesken muilta osin voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Käytännön arvioinnissa noudatetaan Kiinteistöliiton hyväksymää vastuunjakotaulukkoa.

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa huoneistonsa sisäosat. Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle.

Jos vika tai vahinko on aiheutunut osakkeenomistajan tai asukkaan syyksi luettavasta huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä, ovat yhtiölle normaalisti kuuluvat korjauskustannukset perittävässä osakkeenomistajalta joko kokonaan tai osittain.

Siitä riippumatta kuka on huoneiston käyttäjä, osakkeenomistajan on viivytyksettä ilmoitettava yhtiölle sellaisesta huoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Osakas vastaa kaikkien tekemiensä jälkiasennuksien kustannuksista, ylläpidosta ja mahdollisista vahingoista sekä ennallistamiskustannuksista yhtiölle. Poikkeuksen muodostaa tilanteet, joissa yhtiö on ottanut osakkaan tekemän jälkiasennuksen vastuulleen.

## **18 § Huoneistossa tehtävät kunnossapito- ja muutostyöt**

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kunnossapito- ja muutostöitä tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapito- ja muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida, noudatetaanko kunnossapito- tai muutostyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko työstä mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa. Ilmoitukseen on liitettävä tarvittavat rakennuspiirustukset ja työselitys. Yhtiön hallitus voi vaatia osakkeenomistajaa toimittamaan ennen työn aloittamista tarpeelliseksi katsomiaan lisäselvityksiä ja täydennyksiä suunnitelmiin. Kunnossapito- tai muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja kunnossapito- tai muutostyön toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi. Yhtiölle on varattava mahdollisuus valvoa, että työ suoritetaan rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Yhtiöllä on oikeus käyttää suorittamassaan valvonnassa asiantuntijoita, joiden käytöstä aiheutuvat kohtuulliset kustannukset osakkeenomistaja on velvollinen yhtiölle korvaamaan.

Vastuu suoritettavasta kunnossapito- tai muutostyöstä ja sen laadusta on osakkeenomistajalla. Osakkeenomistajan on käytettävä työn laajuuden ja tason edellyttämää riittävän pätevää henkilöstöä.

Sähkö- ja putkitöitä saavat tehdä ainoastaan alalle valtuutetut urakoitsijat. Sähkötarvikkeina saa käyttää vain sähköturvallisuusmääräykset täyttäviä tuotteita sekä vesi- ja viemäritarvikkeina saa käyttää vain tyyppihyväksytyjä tuotteita.

# ASUNTO OY ILMALAX-JÄRJESTYSSÄÄNNÖT

Taloyhtiön hallitus hyväksynyt 25.5.2026

Järjestystä ja turvallisuutta taloyhtiön tiloissa säätelevät useat lait kuten Järjestyslaki 27.6.2003/612 ja Pelastuslaki 23.3.2023/436. Kun ne ovat useimmille tuntemattomia, on alla oleviin järjestyssääntöihin koottu keskeisiä asioita ja taloyhtiön sisäiset päätökset. Alla olevan lisäksi noudatetaan siis myös mitä eri lait, yhtiöjärjestys ja yhtiökokouksen päätökset määräävät.

**1. Ulko-ovet** pidetään lukittuina noin klo 21 – 06.

**2. Hissit** on tarkoitettu lähinnä henkilökuljetuksia varten. Käyttöohjeita on noudatettava.

**3. Porraskäytävien ja muiden yhteisten tilojen** siisteyden ja viihtyisyyden kannalta on välttämätöntä:

- että ulkoa tultaessa jalkineet pyyhitään oviritilään, -harjaan tai -mattoon
- ettei yhteisissä tiloissa meluta, roskata, tehdä ilkivaltaa tai vahinkoa
- ettei yhteisissä tiloissa tupakoida
- ettei huoneistoja tuuleteta porraskäytävään.

**4. Yhteisten tilojen käytössä** on huomioitava:

- turha oleskelu ja leikkiminen on yhteisissä sisätiloissa kielletty
- käytön jälkeen tilat jätetään siistiksi, valot sammutetaan ja ovet suljetaan
- tavaraa saa säilyttää vain tähän tarkoitukseen varatuissa huoneistokohtaisissa komeroissa
- urheiluvälinesuojissa saa säilyttää vain urheiluvälineitä, kuten polkupyöriä ja suksia. Mopojen ja vastaavien säilytys on kielletty
- vaaraa tai haittaa aiheuttavia aineita tai esineitä ei saa säilyttää missään taloyhtiön tiloissa.
- yhteisiin tiloihin tai ulkoseiniin ei saa kiinnittää kilpiä tai julisteita ilman hallituksen lupaa.

**5. Tomutus** on sallittu vain tähän tarkoitukseen varatuilla telineillä arkipäivisin klo 09 – 20 ja aattopäivinä klo 09 - 15. Tomutus on kielletty sunnuntaisin ja juhlapyhinä.

**6. Tavanomaiset talousjätteet** on lajiteltava ja vietävä kullekin tarkoitettuun säiliöön jätekatoksessa. Asukkaan tulee itse huolehtia muiden tavaroiden, kuten huonekalujen, kodinkoneiden, ongelmajäte- ja rakennusjätteiden poiskuljetuksesta.

**7. Ajoneuvojen pysäköinti** taloyhtiön alueella on kielletty. Polkupyörät on sijoitettava niille varattuihin telineisiin.

**8. Lemmikkieläinten** omistajien on huolehdittava:

- ettei eläimiä päästetä käytäviin tai muihin yhteisiin tiloihin ilman valvojaa
  - ettei eläimiä ulkoiluteta taloyhtiön alueella eikä päästetä leikkipaikoille
  - etteivät eläimet likaa lasten leikkipaikkoja, piha-alueita eikä muita yhteisiä tiloja
  - etteivät eläimet haukunnallaan tms. häiritse ympäristöään sisällä tai ulkona
- Kotieläimen omistaja on vastuussa eläimensä aiheuttamista vahingoista.

**9. Yörauha** on asunnoissa klo 22.00 – 07.00 välisenä aikana. Tänä aikana tulee välttää äänekästä toimintaa, kuten myös runsasta veden ja pyykin/astianpesukoneitten käyttöä. Myös muina aikoina on noudatettava sellaista elämäntapaa, että jatkuva kovaäänisyys ei muodostu häiriöksi naapureille. Naapureiden suostumuksella voidaan järjestää perhejuhlia, jotka kestävät myöhempäänkin kuin klo 22. **Melua aiheuttava työ** on sallittu arkipäivisin klo 9-17.

**10. Parvekkeet**

Huoneistokohtaisella parvekkeella ei saa tomuttaa mattoja eikä sen reunan yli saa pudistaa, tuulettaa tai ripustaa mitään. Avotulen teko parvekkeella on kielletty. Ulkoantenneja ei saa asentaa parvekkeiden ulkopuolelle. Lintujen ruokkiminen on kielletty parvekkeilla ja myös piha-alueella.

**11. Taloyhtiön asukkaan on tarkistettava huoneistonsa palovaroittimien toiminta määräajoin.**

**12. Taloyhtiön asukas on vastuussa** aiheuttamastaan vahingosta. Hän on vastuussa myös siitä, että huoneistossa vierailevat noudattavat järjestyssääntöjä. Asukkaan on viipymättä ilmoitettava huoltoyhtiöön niin huoneistossaan kuin yleisissä tiloissa havaitsemistaan **vesivuodoista**. Asukkaan suositellaan vevän taloyhtiön lukitusjärjestelmään kuulumattoman ovilukkonsa avain huoltoyhtiölle hätätapauksia varten. **Muuttoilmoitus on jokaisen lakisääteinen velvollisuus.**

**Yhteenveto yhteydenotoista isännöintiin ja vikailmoitusjärjestelmään**

Huoneisto: Kuutamokatu 8 G 74  
Olohuoneen katon vesivahingon korjaus

## Kirjalliset yhteydenotot:

- 21.5.2025 Putkiremontin katselmuksessa todettiin vauriot ja asia vietiin työmaakokouksen kautta isännöitsijälle.
- 9.8.2025 Kun isännöitsijää ei tavoitettu useista soittopyynnöistä, osakas tekee vikailmoituksen "Avaa I/O".
- 12.8.2025 Asiakaspalvelu / Matinkylän Huolto ilmoitti välittäneensä asian isännöitsijälle
- 1.10.2025 Osakas tiedustelee korjauspäätöstä ja sen aikataulua.
- 29.10.2025 "Avaa I/O" ilmoittaa isännöitsijän merkinneen työn tilaan: Työn alla
- 11.11.2025 Isännöitsijä ilmoittaa hoitavansa asiana ja ilmoittavansa koska valmistuu.
- 25.11.2025 Matinkylän Huollolle jätetty puhepostiviesti aikataulusta.
- 13.1.2026 Tekniikka / Matinkylän Huolto ilmoittaa korjauksen alkavan 19.1.2026 ja kestävän arviolta n. 1 viikko

## Puhelin yhteydenotot:

Useista kymmenistä yrityksistä huolimatta isännöitsijä ei ole ollut tavoitettavissa puhelimitse eikä ole vastannut soittopyyntäihin useaan kuukauteen ajan, marraskuuhun 2025 asti. Sijaista ei ole myöskään tavoitettu tai ilmoitettu.

Matinkylän huollon keskus on tyypillisesti ilmoittanut isännöitsijän olevan lomalla tai kokouksessa toisessa taloyhtiössä. Keskuksen jonotusajat ovat olleet pitkiä ja suoraa numeroa ei ole ollut käytettävissä.

## VALTAKIRJA

Valtuutan / mme \_\_\_\_\_  
edustamaan, sekä käyttämään puhe- ja äänioikeuttani / mme 25.5.2026 pidettävässä  
Asunto Oy Ilmalaxin varsinaisessa yhtiökokouksessa.

\_\_\_\_\_ ssa \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2026

### HUOM!

Pyydämme merkitsemään lomakkeeseen kaikki osakesarjat (huoneistot, liikehuoneistot ym.) joita valtuutus koskee.

huoneisto n:o \_\_\_\_\_

liikehuoneisto n:o \_\_\_\_\_ (jos liikehuoneisto osakkeina)

\_\_\_\_\_  
allekirjoitus ja nimenselvennys

\_\_\_\_\_  
allekirjoitus ja nimenselvennys



Tämä valtuutus/valtakirja on voimassa toistaiseksi.



Tämä valtuutus/valtakirja on voimassa vain tässä kokouksessa.

Valtakirjaa tarvitaan aina seuraavissa tapauksissa:

- aviopuolisolta (mikäli aviopuolisot eivät asu yhtiön rakennuksessa ja jos vain toinen osallistuu kokoukseen)
- kuolinpesän tai muuten yhteisesti omistettujen osakkeiden osakkailta
- käytettäessä valtuutettua edustajaa

*Huoneistotietojärjestelmälain mukaisesti taloyhtiön osakeluettelot on siirretty Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään.*

**Uusien osakkaiden** osallistumisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä päivänä (yhtiökokouksen täsmäytyspäivä) merkittynä osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan pelkkä kauppakirja ei mahdollista uuden osakkaan osallistumista yhtiökokoukseen. Tilanteessa, jossa uusi omistaja haluaisi osallistua yhtiökokoukseen, mutta omistuksen rekisteröinti on vielä käsittelemättä Maanmittauslaitoksella, tulee vanhan omistajan valtuuttaa uusi omistaja osallistumaan yhtiökokoukseen.

Valtakirjassa ei tarvita todistajia.

Äänioikeus on kaikilla osakerekisteriin merkityillä tai muuten saantonsa todistaneilla.