

## ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 15.10.2021

### 1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	Kuusamon Asemakeskus Oy	Y-tunnus	0472325-7
Yhtiön rekisteröimispäivä	14.10.1982	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm	04.09.2018
Huoneisto	B7	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	Keskuskuja 1-3, 93600 KUUSAMO
Osakkeiden numerot	2400-2520	Osakkeiden lukumäärä	121
Yhtiö on siirtynyt sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin: Ei			

### 2 HUONEISTON TIEDOT

#### 2.1 Perustiedot

<p><b>2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus</b></p> <p> <input type="checkbox"/> Asuinhuoneisto                 <input checked="" type="checkbox"/> Liikehuoneisto  <input type="checkbox"/> Toimistohuoneisto                 <input type="checkbox"/> Varasto  <input type="checkbox"/> Muu, mikä _____             </p> <p>Mahdollisesti poikkeava voimassaolevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus _____</p>	<p><b>2.1.3 Huoneiston pinta-ala</b></p> <p>Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala _____ 86,50 m<sup>2</sup></p> <p>Huoneisto on tarkistusmitattu (SFS 5139) <input type="checkbox"/> kyllä <input checked="" type="checkbox"/> ei</p> <p>Tarkistusmitattu pinta-ala _____ m<sup>2</sup></p> <p>Jyvitetty pinta-ala _____ m<sup>2</sup></p>
<p><b>2.1.2 Huoneiston sijainti</b></p> <p>Tunnus B7 Kerros 1</p> <p>Muu sijaintitieto _____</p>	<p><b>2.1.4 Yhtiöjärjestyksen mukainen huoneiden lukumäärä</b></p> <p>Huoneistotyyppi _____</p> <p><b>2.1.5 Muut osakkaan hallintaan kuuluvat tilat, pinta-ala ja sijainti</b></p> <p>_____</p> <p><b>2.1.6 Osakkaan ilmoittama huoneluku</b></p> <p>_____</p>

#### 2.2 Omistusta, hallintaa ja luovuttamista koskevat tiedot

<p><b>2.2.1 Omistustiedot</b></p> <p>Osakkeet siirretty sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin <input type="checkbox"/> kyllä <input checked="" type="checkbox"/> ei</p> <p>Osakeluetteloon merkityt omistajat, päivämäärä, omistusosuus ja lisätiedot _____</p> <p><b>VKJ-Trading Oy</b></p> <p>Omistusoikeuspv 25.02.2021</p> <p>- Todistus varainsiirtoveron maksamisesta puuttuu. Käräjäoikeus on asettanut VKJ Trading Oy:n konkurssiin. Asia on tullut vireille 30.8.2021. Konkurssipesän hoitajaksi on määrätty asianajaja Ville Kotka Kotka &amp; co. Asianajotoimisto Oy:stä.</p>	<p><b>2.2.2 Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus</b></p> <p>_____</p> <p><b>2.2.3 Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan</b></p> <p>Hallitus on päättänyt yhtiökokouksen kutumisesta koolle huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä</p> <p>Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä</p> <p>- päivämäärä _____</p> <p>- hallinnan kestoaika _____</p> <p>Haltuunottoon liittyvät lisätiedot _____</p> <p>Yhtiö antanut huoneiston vuokralle <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä</p>
--	--

## 2.3 Taloustiedot

Taulukkoon merkityt vastikkeet ovat arvonlisäverottomia.

<b>2.3.1 Vastikkeet ja vastikeperusteet</b>		
Vastikelaji	euroa/kk	Vastikeperuste
Liikehuoneistot, hoitovastikkeet, alv 24%	390,3226	lh.os.lkm
Huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisävelvolliseksi <input type="checkbox"/> ei <input checked="" type="checkbox"/> kyllä		
Mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, yhtiölle tilittävään vastikkeeseen lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero. Mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja huoneisto siirtyy muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön, osakkeenomistajalle saattaa syntyä maksuvelvollisuus huoneiston osalta aiemmin tehtyjen alv-vähennysten vuoksi.		

<b>2.3.2 Lainaosuudet</b>				
Huoneistoon kohdistuvat lainaosuudet yhtiön nostamista lainoista				
Lainan nimi	Jäljellä (euroa)	Päivämäärä	euroa/kk	Varainsiirtoveron alainen
<b>Lainaosuudet yhteensä:</b>		0,00 €		
<b>2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka</b>				
Saldo	1472,00 euroa	15.10.2021	, sisältää alv.	<input type="checkbox"/> ei <input checked="" type="checkbox"/> kyllä
Myyjän vastuu	- euroa, ajalta ennen	01.05.2021	, sisältää alv.	<input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä
Yhteisvastuu	1472,00 euroa, ajalta	01.05.2021 - 15.10.2021	, sisältää alv.	<input type="checkbox"/> ei <input checked="" type="checkbox"/> kyllä
<b>2.3.4 Selvitys yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista, joiden osalta ei ole vielä tietoa</b>				
<input type="checkbox"/> näitä lainoja on, katso selvitys liitteenä ja kohta 3.3.2 yhtiön nostamattomat lainat				
<input checked="" type="checkbox"/> näitä lainoja ei ole				

## 2.4 Muut huoneistoa koskevat tiedot

<b>2.4.1</b> Yhtiön tiedossa olevan yhtiön tai osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen kuuluvat huomattavat viat ja puutteet	<b>2.4.3</b> Yhtiöjärjestysmääräykset ja yhtiökokouspäätökset koskien kunnossapitovastuuta tai osakkeenomistajan oikeudesta muutostyöhön  14 § Asunto-osakeyhtiölain soveltaminen Siltä osin kuin edellä tässä yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty, yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain määrä-yksiä sekä asunto-osakeyhtiölain (3 luku 1-8§, 4. luku 1-10 §, 5. luku 1-9 §, 6 luku 15 §, 6 luku 35 §, 7 luku 27-28 §, 8 luku 1-7 §, 10 luku 2 §, 10 luku 5-7 §.
<b>2.4.2</b> Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutos- ja kunnossapitotyöt	<b>2.4.4</b> Asunto-osakeyhtiölaista poikkeavat sopimukset ja käytännöt
<b>2.4.5</b> Lisätiedot	

### 3 YHTIÖN TIEDOT

#### 3.1 Kiinteistö, rakennukset ja tilat

**3.1.1 Kiinteistö/kiinteistöt**

Tontin hallintaperuste  
 oma  vuokra  Kiinteistötunnus 305-Kirkonkylä-63A- Tontin pinta-ala yht. 6746,70 m<sup>2</sup>

Muu

- vuokranantaja Kuusamon Kaupunki - vuokrasuhde päättyy 18.02.2032

- vuosivuokra (euroa) 3205,56, sis. arvonlisäveron  ei  kyllä

- vuokratarkistusperuste elinkustannusindeksi

Tontin lunastusoikeus  yhtiöllä  osakkailla, lunastusoikeutta käytetty  ei  kyllä  osittain

osakehuoneistolla erilainen vastuu vuokran maksamisesta  ei  kyllä

Kiinteistön yhteisömuoto, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

**3.1.2 Rakennukset**

Rakennusten lukumäärä	<u>1</u> kpl	Talotyyppi	<u>Liikekiinteistö</u>
Kerrostien lukumäärä	<u>1</u> kpl	Käyttöönottovuodet	<u>1983</u>
Porrashuoneiden lukumäärä	<u>1</u> kpl	Rakennusten tilavuus	<u>3650,00</u> m <sup>3</sup>
		Rakennusten kerrosala	<u>824,00</u> m <sup>2</sup>

Rakennuksen yhteisömuoto, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

**3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat**

**Asunnot** 1 kpl 704,50 m<sup>2</sup>, osakkeiden lukumäärä 13 kpl  
 joista yhtiön hallinnassa 1 kpl 704,50 m<sup>2</sup>

**Liikehuoneistot** 11 kpl 654,00 m<sup>2</sup>, osakkeiden lukumäärä 853 kpl  
 joista yhtiön hallinnassa 11 kpl 654,00 m<sup>2</sup>

**Muut tilat** 3 kpl 50,50 m<sup>2</sup>, osakkeiden lukumäärä 36 kpl  
 joista yhtiön hallinnassa 3 kpl 50,50 m<sup>2</sup>

Muut tilat info \_\_\_\_\_

**Autopaikat**

**Toteutetut autopaikat** \_\_\_\_\_ kpl, osakkeiden lukumäärä \_\_\_\_\_ kpl  
 joista yhtiön hallinnassa \_\_\_\_\_ kpl Autotalli/-halli/-katospaikkoja \_\_\_\_\_ kpl

Käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkavelvoite \_\_\_\_\_ kpl

Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa: \_\_\_\_\_

**Osakkeina yhteensä** 13 kpl 704,50 m<sup>2</sup>, osakkeiden lukumäärä 889 kpl

**Osakkeenomistajien käyttöön varatut muut tilat**

<input type="checkbox"/> säilytysullakko _____ kpl	<input type="checkbox"/> kylmäkellari _____ kpl	<input type="checkbox"/> sauna _____ kpl
<input type="checkbox"/> kerhuhuone _____ kpl	<input type="checkbox"/> mankeli _____ kpl	<input type="checkbox"/> askarteluhuone _____ kpl
<input type="checkbox"/> ulkoiluvälinevarasto _____ kpl	<input type="checkbox"/> pesutupa _____ kpl	<input type="checkbox"/> huoneistokohtaiset varastot _____
<input checked="" type="checkbox"/> väestönsuoja _____	<input type="checkbox"/> uima-allas _____	<input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> muu säilytys _____		

### 3.2 Kiinteistön tekniset tiedot ja kunto

#### 3.2.1 Kiinteistön tekniset tiedot

Pääasiallinen rakennusaine	Betoni
Kattotyyppi	Aumakatto
Katemateriaali	Huopakate
Lämmitysjärjestelmä	
Jäähdytysjärjestelmä	
Lämmönjakotapa	Kaukolämpö
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen tulo/poisto
Antennijärjestelmä ja -tyyppi	Yhteisantennijärjestelmä
Kaapeliyhtiö	
Tietoliikennejärjestelmät	Puhelinsisäverkko
<input type="checkbox"/> Yhteinen laajakaista: tekniikka	maksiminopeus

#### 3.2.2 Kiinteistön kunto

Yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitosuunnitelma  kyllä  ei

Hallituksen selvitys suoritetuista kunnossapito -ja muutostöistä valmistumisajankohtineen  
 Ilmastointikanavien puhdistus ja säätö tehty linja-autoasema osan osalta v. 2002 ja myymäläosan osalta v. 2007. Patteriventtiilien uusiminen tehty v. 2000. Patteriverkoston säätö, huoneilmalämpötilojen tasapainotus, linjasäätöventtiilien uusiminen (lämpöpuoli) tehty v. 2004. Salaojien toimivuus tarkastettu 2003. Salaojaputket ja kaivot tarkastettu ja huuhdeltu v. 2003. Linja-autoasema osan katon poistopuhaltimien kumikaapelit uusittu 2004. Kaukolämmön alajakokeskus uusittu v. 2006 linja-autoasema osaan ja v. 2007 myymäläosan puolelle. Myymäläosan katon huopa osittain uusittu v. 2009. Myymälätilan paloilmoininlaite uusittu v. 2010. Linja-autoasema osan RK lv keskus uusittu v. 2010. Perusvesipumppaamon huolto tehty ja pumpu uusittu v. 2010.  
 Ilmastointikanavien puhdistus ja ilmamäärien säätö tehty v. 2012 linja-autoasema osa. Kattojen läpivientien tarkastukset/korjaukset tehty 2013.  
 Asennettu Molok-jätteiden syväkeräysjärjestelmä 2014.  
 Kiinteistöautomaatiikan jatkohälytyksien uusiminen 2015.  
 Lukituksen uusiminen linja-autoaseman osalta 2016.  
 Perusvesipumppaamon huolto 2017.  
 Vesikaton korjaus Insinööri Oy:n tekemän ohjeistuksen mukaisesti 2021  
 Väestönsuojan painekoe 2021

Esitetty yhtiökokouksessa pvm 2021

Liite

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta

Esitetty yhtiökokouksessa pvm 2021

Liite

Yhtiössä suoritettavat kuntoarviot ja -tutkimukset tai muut selvitykset ja tiedot

Koko yhtiötä koskeva kuntoarvio tehty v. 2011.

Yhtiön päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset sekä yhtiökokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin

Yhtiökokouksessa 2020 on päätetty yhtiön korjaustoimista tuleville vuosille seuraavasti:

Vesikatko korjataan tarvittavilta osin siten, että rakennus pysyy käyttökunnossa vuokrasopimuksen (päätyy 17.2.2032) loppuun saakka.

### 3.3 Taloustiedot

3.3.1 Vastikkeet ja käyttökorvaukset		
Vastike- tai käyttökorvauslaji		euroa/vastikeyksikkö/aikayksikkö
Vastike	Korjausvastike	4,0000 / lh.os.lkm
	Korjausvastike, alv 24%	4,0000 / lh.os.lkm
	Liikehuoneistot hoitovastike	4,0000 / lh.os.lkm / kk
	Liikehuoneistot, hoitovastikkeet, alv 24%	4,0000 / lh.os.lkm / kk
	Muut hoitovastikkeet	4,0000 / mtila.os.lkm / kk
	Varastovuokra, alv 24%	32,8300 / kpl / kk
Käyttökorvaus	Autopaikkavuokra	120,0000 / kpl / vuosi
Vastikkeen suuruudesta ja maksutavasta päättävä elin vastikkeen suuruudesta päättää yhtiökokous ja vastikkeen maksutavasta ja ajasta hallitus		

3.3.2 Lainat, lainapäätökset ja luotolliset tilit							
Yhtiön ottamat lainat							
Lainan nostopäivä/ päättymispäivä	Nostetut lainat (euroa)	Lainatyyppi	Lainan nimi	Korko	Rahoitusvast./ vastikeyks.	Selite	
Lainaosuuden maksamiseen ja takaisinmaksuun liittyvät rajoitukset		Lainan saldo	Varainsiirtoveron alainen				
Yhtiön päättämät nostamattomat lainat							
Lainan nostopäivä/ päättymispäivä	Nostamattomat lainat (euroa)	Lainatyyppi	Lainan nimi	Korko	Rahoitusvast./ vastikeyks.	Selite	Varainsiirtoveron alainen
Lainaosuuden maksamiseen ja takaisinmaksuun liittyvät rajoitukset							
Lainan saldot pankeittain / yhtiön luotolliset tilit							
Luotonantaja		Luoton määrä (euroa)	Kiinnitykset _____ euroa				

**3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuus**

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi  ei  kokonaan  osittain 1.3.19 alkaen %

**3.3.4 Vakuutukset**

Vakuutusyhtiö	Vakuutuslaji
If Vahinkovakuutusyhtiö Oy	Kiinteistövakuutus

**3.4 Muut tiedot**

<b>3.4.1 Kiinteistöhuolto</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Huoltoliike <input type="checkbox"/> Päätoiminen talonmies <input type="checkbox"/> Sivutoiminen talonmies <input type="checkbox"/> Muu _____		
Yhteyshenkilö		Yritys
Ruka911 Kiinteistöpalvelut Huoltomiehet		Ruka911 Kiinteistöpalvelut Oy
Puhelin		Postiosoite
0400891597		Kitkantie 20, 93600 KUUSAMO
Sähköposti kiinteistöpalvelut@ruka911.fi		
<b>3.4.2 Isännöinti ja hallinto</b>		
<b>Isännöintiyhteisö</b>		<b>Päävastuullinen isännöitsijä</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Suomen Isännöintiliiton jäsen <input checked="" type="checkbox"/> ISA <input type="checkbox"/> Muu _____		<input checked="" type="checkbox"/> IAT <input type="checkbox"/> Ammatti-isännöitsijä, AIT <input type="checkbox"/> Ammatti-isännöitsijä, ITS <input type="checkbox"/> Muu _____
Yritys	Y-tunnus	Nimi
Realia Services Oy, Realia Isännöinti, Kuit	0871684-7	Lämsä Mika
Postiosoite		Puhelin
Maaseläntie 36, 93600 KUUSAMO		010 228 9030
Puhelin: 010 228 9030		Sähköposti: mika.lamsa@realia.fi
Internetsivu: www.realiaisannointi.fi		
<b>Hallituksen puheenjohtaja</b>		
Nimi		Postiosoite
Puhelin		Sähköposti

**3.4.3 Lunastuslauseke ja muut yhtiössä sovellettavat luovutusta koskevat rajoitukset**

Yhtiöllä on yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke  ei  kyllä  
Lisätietoa lunastuksesta

Lunastusoikeus on  yhtiöllä  osakkailla  muulla, kenellä \_\_\_\_\_

Muut rajoitukset \_\_\_\_\_

Yhtiö on Hitas-yhtiö

**3.4.4 Valtion asuntolainoitus**Yhtiö on talokohtaisesti valtion asuntolainoittama Yhtiön huoneistojen hallintaan on myönnetty henkilökohtaista valtion asuntolainaa **3.4.5 Yhtiön osakekirjojen painaminen**Osakekirjat painettava turvapainossa  ei  kyllä, missä turvapainossa Huoneistoselitelmiä ei ole muutettu 1.5.1972 jälkeen.**3.4.6 Lisätiedot**

1.7.2010 voimaan tulleen As Oy lain mukainen osakkeenomistajien muutostöitä koskeva ohjeistus jaettu kaikille osakkeenomistajille.

**3.4.7 Selvitys seikoista, joilla voi olla olennainen vaikutus yhtiön talouteen tai toimintaan**

Yhtiökokouksessa 2020 on päätetty yhtiön korjaustoimista tuleville vuosille seuraavasti:

Vesikatto korjataan tarvittavilta osin siten, että rakennus pysyy käyttökunnossa vuokrasopimuksen (päätyy 17.2.2032) loppuun saakka.


**4 RAKENNUKSEN ENERGIATODISTUS**

- Kiinteistöllä on voimassaoleva energiatodistus.  Isännöitsijätodistuksen osana
- Kiinteistöllä ei ole voimassaolevaa energiatodistusta.  erillisenä energiatodistuksena
- pääsuunnittelijan laatima
- energiakatselmoijan laatima

Viimeisimmät tiedossa olevat vuosikulutukset (lämmönkulutus lämmitystarvekorjattuna)

Vuosi	
Lämmönkulutus (kWh/m <sup>3</sup> /v) - kaukolämpö	
Lämmönkulutus (l/m <sup>3</sup> /v) - öljylämmitys	
Sähkön kulutus (kWh/m <sup>3</sup> /v) - kiinteistön yhteiset tilat	
Vedenkulutus (l/as/vrk)	

**5 TODISTUKSEN TILAAJAN JA ANTAJAN TIEDOT**

Todistuksen tilaaja	Yhtiön edustajan allekirjoitus
	
Verner Salminen, Kotka & co. Asianajotoimisto Oy	Nimenselvennys Mika Lämsä, toimitusjohtaja

## 6 LIITTEET

### 6.1 Isännöitsijätodistuksen liitteet

- Viimeksi vahvistettu tilinpäätös
- Viimeksi laadittu tilinpäätös
- Toimintakertomus
- Viimeksi laadittu talousarvio
- Viimeksi hyväksytty talousarvio
- Tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus
- Yhtiön energiatodistus
- Yhtiön seuraavan viiden vuoden suunnitellut remontit
- Yhtiön suoritettut muutostyöt/remontit

### 6.2 Muut liitteet

- Yhtiöjärjestys (pyydettyessä)