

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 08.01.2021

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

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

2.2 Omistusta, hallintaa ja luovuttamista koskevat tiedot

2.2.1 Omistustiedot Osakkeet siirretty sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin <input type="checkbox"/> kyllä <input checked="" type="checkbox"/> ei Osakeluetteloon merkityt omistajat, päivämäärä, omistusosuus ja lisätiedot Deleway Oy 100,00% Merkintäpvm 14.04.2020	2.2.2 Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus 2.2.3 Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan Hallitus on päättänyt yhtiökokouksen kutumisesta koolle huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä - päivämäärä _____ - hallinnan kestoaika _____ Haltuunottoon liittyvät lisätiedot _____
	Yhtiö antanut huoneiston vuokralle <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä

2.3 Taloustiedot

Taulukkoon merkityt vastikkeet ovat arvonlisäverottomia.

2.3.1 Vastikkeet ja vastikeperusteet		
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		
<p><i>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.</i></p>		

2.3.2 Lainaosuudet				
Huoneistoon kohdistuvat lainaosuudet yhtiön nostamista lainoista				
Lainan nimi	Jäljellä (euroa)	Päivämäärä	euroa/kk	Varainsiirtoveron alainen
Lainaosuudet yhteensä:		€		
2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka				
Saldo	484,00 euroa	08.01.2021	, sisältää alv.	<input type="checkbox"/> ei <input checked="" type="checkbox"/> kyllä
Myyjän vastuu	- euroa, ajalta ennen	01.08.2020	, sisältää alv.	<input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä
Yhteisvastuu	484,00 euroa, ajalta	01.08.2020 - 08.01.2021	, sisältää alv.	<input type="checkbox"/> ei <input checked="" type="checkbox"/> kyllä
2.3.4 Selvitys yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista, joiden osalta ei ole vielä tietoa				
<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

2.4.1 Yhtiön tiedossa olevan yhtiön tai osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen kuuluvat huomattavat viat ja puutteet	2.4.3 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 §.
2.4.2 Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutos- ja kunnossapitotyöt	2.4.4 Asunto-osakeyhtiölaista poikkeavat sopimukset ja käytännöt
2.4.5 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 m²

Muu

- vuokranantaja Kuusamon Kaupunki - vuokrasuhde päättyy 18.02.2032

- vuosivuokra (euroa) 3195,82, sis. arvonlisäveron ei kyllä

- vuokrantarkistusperuste elinkustannusindeksi

Tontin lunastusoikeus yhtiöllä osakkailla, lunastusoikeutta käytetty ei kyllä osittain

osakehuoneistolla erilainen vastuu vuokran maksamisesta ei kyllä

Kiinteistön yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

3.1.2 Rakennukset

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

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnot	<u> </u> kpl	<u> </u> m ²	, osakkeiden lukumäärä <u> </u> kpl
joista yhtiön hallinnassa	<u> </u> kpl	<u> </u> m ²	
Liikehuoneistot	<u>11</u> kpl	<u>654,00</u> m ²	, osakkeiden lukumäärä <u>853</u> kpl
joista yhtiön hallinnassa	<u> </u> kpl	<u> </u> m ²	
Muut tilat	<u>3</u> kpl	<u>50,50</u> m ²	, osakkeiden lukumäärä <u>36</u> kpl
joista yhtiön hallinnassa	<u> </u> kpl	<u> </u> m ²	

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 m², osakkeiden lukumäärä 889 kpl

Osakkeenomistajien käyttöön varatut muut tilat

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

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 Ilmatointikanavien 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 paloilmoinnalaite 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.

Esitetty yhtiökokouksessa pvm 2020

Liite

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta

Esitetty yhtiökokouksessa pvm 2020

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 (päättyy 17.2.2032) loppuun saakka.

3.3 Taloustiedot

3.3.1 Vastikkeet ja käyttökorvaukset		
Vastike- tai käyttökorvauslaji		euroa/vastikeyksikkö/aikayksikkö
Vastike	Korjausvastike	8,0000 / lh.os.lkm / peritty kahdessa osassa tilikaudella 2020
	Korjausvastike, alv 24%	8,0000 / lh.os.lkm / peritty kahdessa osassa tilikaudella 2020
	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 / kk
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	
	Lainan saldo	Varainsiirtoveron alainen					
Lainaosuuden maksamiseen ja takaisinmaksuun liittyvät rajoitukset							
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**3.4.1 Kiinteistöhuolto**

Huoltoliike Päätoiminen talonmies Sivutoiminen talonmies Muu _____

Yhteyshenkilö Ruka911 Kiinteistöpalvelut töiden vastaanotto	Yritys Ruka911 Kiinteistöpalvelut Oy
Puhelin 0400891597	Postiosoite Kitkantie 20, 93600 KUUSAMO
Sähköposti kiinteistöpalvelut@ruka911.fi	

3.4.2 Isännöinti ja hallinto

Isännöintiyhteisö
 Suomen Isännöintiliiton jäsen ISA
 Muu _____

Päävastuullinen isännöitsijä
 IAT Ammatti-isännöitsijä, AIT Ammatti-isännöitsijä, ITS
 Muu _____

Yritys Realia Services Oy, Realia Isäni	Y-tunnus 0871684-7	Nimi Lämsä Mika
Postiosoite Maaseläntie 36, 93600 KUUSAMO	Puhelin 010 228 9030	
Puhelin: 010 228 9030	Sähköposti: mika.lamsa@realia.fi	
Internetsivu: www.realiaisannointi.fi		

Hallituksen puheenjohtaja

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.

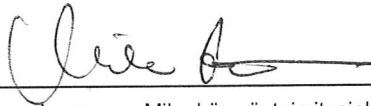
4 RAKENNUKSEN ENERGIATODISTUS

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

5 TODISTUKSEN TILAAJAN JA ANTAJAN TIEDOT

Todistuksen tilaaja	Yhtiön edustajan allekirjoitus
	
Juha Nurmenrinta, Deleway 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)