

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 08.01.2024

1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	Kiinteistö Oy Kemin Kauppapuisto	Y-tunnus	0191062-0
Yhtiön rekisteröimispäivä	19.05.1983	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm	22.04.2009
Huoneisto	A 2	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	Kirkkopuistokatu 1, 94100 KEMI
Osakkeiden numerot	1-1112	Osakkeiden lukumäärä	1112
Yhtiö on siirtynyt sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin: Ei		Osakelaji	

2 HUONEISTON TIEDOT

2.1 Perustiedot

2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ☐ Asuinhuoneisto ☐ Liikehuoneisto ☐ Toimistohuoneisto ☐ Varasto ☒ Muu, mikä _____ Mahdollisesti poikkeava voimassaolevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus _____	2.1.3 Huoneiston pinta-ala Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala _____ 139,00 m ² Huoneisto on tarkistusmitattu (SFS 5139) ☐ kyllä ☒ ei Tarkistusmitattu pinta-ala _____ m ² Jyvitetty pinta-ala _____ 194,60 m ²
2.1.2 Huoneiston sijainti Tunnus A 2 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 Osakeluetteloon merkityt omistajat, päivämäärä, omistusosuus ja lisätiedot Kemin kaupunki 100,00% Merkintäpvm 29.05.1974	2.2.2 Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus
	2.2.3 Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan Hallitus on päättänyt yhtiökokouksen kutsumisesta koolle huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan ☒ ei ☐ kyllä Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan ☒ ei ☐ kyllä - päivämäärä _____ - hallinnan kestoaika _____ Haltuunottoon liittyvät lisätiedot _____ Yhtiö antanut huoneiston vuokralle ☒ ei ☐ kyllä

2.3 Taloustiedot

Taulukkoon merkityt vastikkeet ovat arvonlisäverottomia.

2.3.1 Vastikkeet ja vastikeperusteet	
Vastikelaji	Vastikeperuste
Huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisävelvolliseksi ☐ ei ☒ 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.	

2.3.2 Lainaosuudet				
Huoneistoon kohdistuvat lainaosuudet yhtiön nostamista lainoista				
Lainan nimi	Jäljellä (euroa)	Päivämäärä	euroa/kk	Varainsiirtoveron alainen
RL2 korjaus	8519,51	08.01.2024	0,00	Kyllä
RL3	10682,55	08.01.2024	0,00	Kyllä
Lainaosuudet yhteensä:		19202,06 €		
2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka				
Saldo	- euroa	-	, sisältää alv.	☐ ei ☐ kyllä
Myyjän vastuu	- euroa, ajalta ennen	-	, sisältää alv.	☐ ei ☐ kyllä
Yhteisvastuu	- euroa, ajalta	-	, sisältää alv.	☐ ei ☐ kyllä
2.3.4 Selvitys yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista, joiden osalta ei ole vielä tietoa				
☐ näitä lainoja on, katso selvitys liitteenä ja kohta 3.3.2 yhtiön nostamattomat lainat ☐ 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 Vastuu osakkeenomistajien jälkikäteen rakentamien huoneistokohtaisten parvekelasien, kylpyhuoneiden, suihkutilojen, saunojen ja muista alkuperäisiin rakenteisiin tehdyistä muutoksista, korjaamisista, kunnossapidosta, niistä aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista ja mahdollisista vahingoista kuuluu osakkeenomistajille.
2.4.2 Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutos- ja kunnossapitotyöt 	2.4.4 Asunto-osakeyhtiölaista poikkeavat sopimukset ja käytännöt
2.4.5 Lisätiedot Vastiketiedot liitteenä.	

3 YHTIÖN TIEDOT

3.1 Kiinteistö, rakennukset ja tilat

3.1.1 Kiinteistö/kiinteistöt

Tontin hallintaperuste

oma ☒ vuokra ☐ Kiinteistötunnus 240-001-0108-0003 Tontin pinta-ala yht. 1993,20 m²

Muu ☐

- vuokranantaja _____ - vuokrasuhde päättyy _____

- vuosisuokra (euroa) _____, sis. arvonlisäveron ☐ ei ☐ kyllä

- vuokrantarkistusperuste Indeksi

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 1 kpl Talotyyppi Kerrostalo

Kerrosten lukumäärä 2 kpl Käyttöönottovuodet 1969

Porrashuoneiden lukumäärä 2 kpl Rakennusten tilavuus 9350,00 m³

Rakennusten kerrosala _____ m²

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnot 5 kpl 457,50 m², osakkeiden lukumäärä 3662 kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Liikehuoneistot 1 kpl 408,00 m², osakkeiden lukumäärä 4600 kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Muut tilat 7 kpl 966,00 m², osakkeiden lukumäärä 6069 kpl

joista yhtiön hallinnassa 1 kpl 101,00 m²

Muut tilat info _____

Autopaikat

Toteutetut autopaikat 14 kpl, osakkeiden lukumäärä 330 kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl Autotalli/-halli/-katospaikkoja 10 kpl

Käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkavelvoite _____ kpl

Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa:

Kemin asiakaspalvelu hoitaa autopaikkasopimukset ja jaot

Osakkeina yhteensä 17 kpl 1918,50 m², osakkeiden lukumäärä 14661 kpl

Osakkeenomistajien käyttöön varatut muut tilat

☐ säilytysullakko _____ kpl ☐ kylmäkellari _____ kpl ☐ sauna _____ kpl

☐ kerhohuone _____ kpl ☐ mankeli _____ kpl ☐ askarteluhuone _____ kpl

☐ ulkoiluvälinevarasto _____ kpl ☐ pesutupa _____ kpl ☐ huoneistokohtaiset varastot _____

☒ väestönsuoja ☐ uima-allas _____

☐ muu säilytys _____

3.2 Kiinteistön tekniset tiedot ja kunto

3.2.1 Kiinteistön tekniset tiedot

Pääasiallinen rakennusaine	Betoni		
Kattotyyppi	Tasakatto		
Katemateriaali	Huopakate		
Lämmitysjärjestelmä	Vesikeskuslämmitys		
Jäähdytysjärjestelmä			
Lämmönjakotapa	Kaukolämpö		
Ilmanvaihtojärjestelmä		Hissit	2 kpl
Antennijärjestelmä ja -tyyppi			
Kaapeliyhtiö			
Tietoliikennejärjestelmät			
☐ Yhteinen laajakaista: tekniikka		maksiminopeus	

3.2.2 Kiinteistön kunto

Yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitosuunnitelma ☒ kyllä ☐ ei

Hallituksen selvitys suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä valmistumisajankohtineen
 Vesikaton ja julkisivujen korjaus 2012. Matan osan katon korjaus 2015. Lämmönjakohuoneen alakeskuksen saneeraus
 automaatiojärjestelmällä varustettuna ja hissien gsm-liittymät 2019. Kiinteistössä olevien ulkotilojen,
 katon ja paloportaiden ilkeältä
 suojaus, suunnittelu ja
 rakentaminen
 Autotasanteen kunnostus 2022. Lämmitystolppien uusiminen 2022.

☒ Esitetty yhtiökokouksessa pvm 30.5.2023

☐ Liite

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta

☒ Esitetty yhtiökokouksessa pvm 30.5.2023

☐ Liite

Yhtiössä suoritettut kuntoarviot ja -tutkimukset tai muut selvitykset ja tiedot

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

3.3 Taloustiedot

3.3.1 Vastikkeet ja käyttökorkaukset		
Vastike- tai käyttökorkauslaji		euroa/vastikeyksikkö/aikayksikkö
Vastike	Alv lisävastike 24% pääomavastike RL2 korot	0,2314 / lh.jm2 / kk
	Alv lisävastike 24% pääomavastike RL2 korot	0,2314 / mtila.jm2 / kk
	Alv lisävastike 24% pääomavastike RL3	0,0204 / kpl / kk
	Alv lisävastike 24% pääomavastike RL3 korot	0,0204 / mtila.jm2 / kk
	Alv lisävastike 24% pääomavastike RL2	0,2314 / kpl / kk
	Alv lisävastike 24% pääomavastike RL2 korot	0,2314 / jm2 / kk
	Alv lisävastike 24% pääomavastike RL3 korot	0,0204 / jm2 / kk
	Alv lisävastike 24% pääomavastike RL3 korot	0,0204 / lh.jm2 / kk
	Alv-lisä 24% hoitovastikkeet	0,0555 / jm2 / kk
	Alv-lisä 24% hoitovastikkeet	0,0555 / kpl / kk
	Asunnot hoitovastike	4,2100 / jm2 / kk
	Autopaikkavuokra 2	10,0000 / kpl / kk
	Autotallipaikat hoitovastikkeet	4,2100 / ap.jm2 / kk
	Liikehuoneistot, hoitovastikkeet, alv 24%	4,2100 / kpl / kk
	Pääomavastike RL 3,2	0,6903 / kpl / kk
	Pääomavastike RL2	0,6800 / jm2 / kk
	Pääomavastike RL2	0,6800 / lh.jm2 / kk
	Pääomavastike RL2	0,6800 / mtila.jm2 / kk
	Pääomavastike RL2, alv 24%	0,6800 / kpl / kk
	Pääomavastike RL3	0,6903 / jm2 / kk
	Pääomavastike RL3	0,6903 / lh.jm2 / kk
	Pääomavastike RL3	0,6903 / ap.jm2 / kk
	Pääomavastike RL3	0,6903 / mtila.jm2 / kk
	Pääomavastike RL3, alv 24%	0,6903 / kpl / kk
	Pääomavastike RL3, lyhennys	0,6903 / mtila.jm2 / kk
	Varastot hoitovastikkeet	4,2100 / mtila.jm2 / kk
	Varastovuokra, alv 24%	231,8800 / kpl / kk
Käyttökorkaus		
Vastikkeen suuruudesta ja maksutavasta päättävä elin		

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					
23.02.2000/23.02.2050	418379,93	tasalyhennys	RL2 korjaus	6kk Euribor+0,50%	0,6800/jm2
Korjauslaina	92652,66	Kyllä			
17.09.2012/30.09.2037	510000,00	tasalyhennys	RL3	12kk Euribor+1,05%	0,6903/jm2
Korjauslaina	134570,96	Kyllä			
30.3.2023 Tällä hetkellä pankki ei veloita kuluja ylimääräisistä lyhennyksistä.					

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	1029863 euroa
Kemin Seudun Osuuspankki	134570,96		
OP Pohjola Oyj	92652,66		

3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuus

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ☐ ei ☐ kokonaan ☒ osittain _____ %

3.3.4 Vakuutukset

Vakuutusyhtiö	Vakuutuslaji
If Vahinkovakuutusyhtiö Oy	Täysarvovakuutus

3.4 Muut tiedot

3.4.1 Kiinteistöhuolto

☒ Huoltoliike ☐ Päätoiminen talonmies ☐ Sivutoiminen talonmies ☐ Muu _____

Yhteyshenkilö	Yritys
	Keminmaan Kiinteistöhuolto Oy
Puhelin	Postiosoite
0400 406 036	Teollisuustie 4, 94450 KEMINMAA
Sähköposti eero@keminmaankiinteistohuolto.fi	

3.4.2 Isännöinti ja hallinto

Isännöintiyhteisö ☒ Suomen Isännöintiliiton jäsen ☐ ISA ☐ Muu _____		Päävastuullinen isännöitsijä ☒ IAT ☐ Ammatti-isännöitsijä, AIT ☐ Ammatti-isännöitsijä, ITS ☐ Muu _____
Yritys	Y-tunnus	Nimi
Retta Services Oy, Retta Isännöinti, Kemi	0871684-7	Remes Nina
Postiosoite		Puhelin
Keskuspuistokatu 2, 94100 KEMI		
Puhelin: 010 228 1800		Sähköposti: Nina.Remes@retta.fi
Internetsivu:		
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 asuntolainoitusYhtiö on talokohtaisesti valtion asuntolainoittama ☐Yhtiön huoneistojen hallintaan on myönnetty henkilökohtaista valtion asuntolainaa ☐**3.4.5 Yhtiön osakekirjojen painaminen**Osakekirjat painettava turvapainossa ☒ ei ☐ kyllä, missä☐ Huoneistoselitelmiä ei ole muutettu 1.5.1972 jälkeen.**3.4.6 Lisätiedot**

Velkaosuuden poismaksaminen edellyttää huoneistokohtaista lainaosuuslaskelmaa. Velattoman kauppahinnan määrittely huoneistokauppojen yhteydessä vaatii erillisen maksullisen lainaosuuslaskelman. Mahdolliset pankin perimät lisäkustannukset veloitetaan velkaosuuden poismaksamisen yhteydessä erikseen laskuttamalla pankin veloituksen mukaan.

Arvonlisäveron tarkistusvastuu kiinteistöinvestoinnista. Yhtiö on velvollinen tarkistamaan vuonna 2013 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauten aikana. Viimeinen tarkistusvuosi on 2022. Vastuun enimmäismäärä on 68.890,81 euroa. Vuotuinen tarkistussumma on 7.654,53 euroa.

3.4.7 Selvitys seikoista, joilla voi olla olennainen vaikutus yhtiön talouteen tai toimintaan**4 RAKENNUKSEN ENERGIAODISTUS**

- ☐ Kiinteistöllä on voimassaoleva energiatodistus. ☐ Isännöitsijäntodistuksen 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
Kemin kaupunki / Jaana Tikanoja	 Nimenselvennys Nina Remes

6 LIITTEET

6.1 Isännöitsijäntodistuksen liitteet

- ☐ Viimeksi vahvistettu tilinpäätös (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Viimeksi laadittu tilinpäätös (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Toimintakertomus (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Viimeksi laadittu talousarvio (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Viimeksi hyväksytty talousarvio (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Yhtiön energiatodistus (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Yhtiön seuraavan viiden vuoden suunnitellut remontit (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☐ Yhtiön suoritettut muutostyöt/remontit (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- ☒ Huoneiston suoritettut muutostyöt/remontit

6.2 Muut liitteet

- ☐ Yhtiöjärjestys (pyydettyessä)
- ☐ Selvitys osakeanti-, optio- ym. oikeuden antamisvaltuuksista
- ☐ Selvitys yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuutta koskevasta kanteesta
- ☐ Huoneiston pohjakuva
- ☐ Taloyhtiön kuntotodistus
- ☐ Rekisteröimätön yhtiöjärjestys
- ☐
- ☐
- ☐

Liite: Huoneiston suoritettut muutostyöt/remontit

Ei suoritettuja remontteja