

Ehdotus yhtiöjärjestyksen muutokseksi

Liikehuoneiston LH 19 jakaminen kahdeksi huoneistoksi

Asunto Oy Kokkolan Pitkänsillankatu 18 / Bostads Ab Karleby Långbrogatan 18

Ehdottaja:

Petri Juhani Kopsa, osakkeenomistaja

Osakkeet nro 2226–2450 (225 kpl), liikehuoneisto LH 19

Y-tunnus: 3257638-9

Päiväys:

28. maaliskuuta 2026

Liitteet:

- Pohjakuva, katutaso (Niko Keränen Rkm, 13.12.2025)
- Pohjakuva, kellaritaso (Niko Keränen Rkm, 13.12.2025)
- Rakennustyöselostus (Niko Keränen Rkm, 13.12.2025)
- Kustannusarvio remontitöistä (v2)

1. Ehdotuksen tiivistelmä

Ehdotan, että yhtiökokous päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että nykyinen liikehuoneisto LH 19 (225 m², osakkeet 2226–2450) jaetaan kahdeksi erilliseksi huoneistoksi:

Huoneisto	Pinta-ala	Osakkeet	Käyttötarkoitus
LH 19A	~131 m ²	131 kpl	Liikehuoneisto
A 19B	~94 m ²	94 kpl	Asuinhuoneisto (1h+vh+s)
Yhteensä	225 m²	225 kpl	Ei muutosta kokonaismäärään

Osakkeiden kokonaismäärä (225 kpl) ja vastikeperuste eivät muutu. Muutos ei aiheuta taloyhtiölle kustannuksia. Kaikki remonttikustannukset maksaa osakkeenomistaja.

2. Hyödyt taloyhtiölle ja asukkaille

2.1 Taloudellinen varmuus

- Vastiketulojen turvaaminen.** Liikehuoneisto on ollut pitkään vajaakäytössä. Jakamalla tila kahdeksi huoneistoksi vastikemaksujen perintä varmistuu, koska molemmat huoneistot ovat helpommin vuokrattavissa tai myytävissä kuin yksi 225 m²:n liiketila.
- Ei kustannuksia taloyhtiölle.** Osakkeenomistaja vastaa kaikista remonti-, suunnittelu- ja lupakustannuksista. Taloyhtiön osuus on ainoastaan yhtiöjärjestyksen muutoksen hallinnollinen käsittely.
- Kiinteistön arvon nousu.** Remontti nostaa huoneiston kuntoa ja sitä kautta koko kiinteistön teknistä arvoa. Hyväkuntoinen, monipuolisesti käytettävä tila on kiinteistölle arvokkaampi kuin tyhjillään oleva liiketila.

2.2 Kiinteistön ylläpito ja turvallisuus

- Asuttu huoneisto vähentää ilkeiden ja murtojen riskiä katutaso-tiloissa.
- Lämmitys ja ilmanvaihto pysyvät tasaisina, mikä estää kosteusvaurioita tyhjillään olevassa tilassa.
- Remonttiin sisältyy paloturvallisuuden parantaminen (EI30-levytys) ja ilmanvaihdon päivitys.
- Kellarin suihku/WC-tila vesieristetään asianmukaisesti, mikä parantaa kellaritilojen kosteusteknistä tilannetta.

2.3 Vaikutus muihin osakkeenomistajiin

Muutos ei vaikuta muiden osakkeenomistajien oikeuksiin, vastikemääriin tai osakkeiden lukumääriin. Osakkeiden kokonaisvastikeperuste säilyy ennallaan (225 m²). Taloyhtiön vastikkeisiin ei kohdisteta korotuspaineita tämän muutoksen vuoksi.

3. Tekninen kuvaus

3.1 Huoneistojen jako

Jako perustuu Niko Keräsen (Rkm AMK) laatimaan rakennesuunnitelmaan 13.12.2025. Katutason väliseinällä erotetaan liiketila (etuosa) ja asuinhuoneisto (takaosa).

LH 19A — Liikehuoneisto (~131 m²)

Katutaso: Olohuone/monitoimitila (94,7 m²), pieni makuuhuone/toimisto (9,6 m²), eteinen (3,1 m²) ja WC (2,5 m²). Yhteensä noin 110 m². Lisäksi kellarin varastotilaa noin 21 m². Käyttötarkoitus säilyy liiketilana. Nykyinen keittiövarustelu jää liiketilaan.

A 19B — Asuinhuoneisto (~94 m²)

Katutaso: Makuuhuone (49,4 m²) ja vaatehuone (5,1 m²). Asuinpinta-ala noin 54,5 m². Lisäksi kellarin suihku- ja WC-tila (2,2 m²) sekä varastotilaa noin 37 m². Käyttötarkoitus muutetaan asunnoiksi.

3.2 Rakennustoimenpiteet

Remontti toteutetaan rakennustyöselostuksen mukaisesti. Keskeisimmät toimenpiteet:

- Väliseinä katutasoon: puurunko + villaeriste + EK13-kipsilevy + väliovi
- Gyproc GFL Fireline 18mm -levytys vaatehuoneeseen ja pyörävarastoon (EI30)
- Kellarin suihku- ja WC-tila: vesieristys, laatoitus, kalusteet (WC, suihku, allas)
- LVI-työt: viemäri- ja vesiliitännät kellariin lattiakanaalin kautta
- Ilmanvaihdon tarkistus ja kellarin kohdepoisto (poistoimuri)
- Seinä- ja kattopintojen kokonaismaalaus molemmissa kerroksissa

3.3 Kustannukset

Erä	Summa	Maksaja
Remonttikustannukset (alv 0%)	56 715 €	Osakkeenomistaja
Optio: koneellinen IV (tarvittaessa)	12 400 €	Osakkeenomistaja
Budjettivaraus (+15%)	~10 400 €	Osakkeenomistaja
Yhtiöjärjestyksen muutos (hallinto)	~2 000 €	Osakkeenomistaja
Taloyhtiön kustannus	0 €	

4. Osakkeiden jako

Nykyiset 225 osaketta (nro 2226–2450) jaetaan kahteen ryhmään pinta-alojen suhteessa:

Huoneisto	Katutaso	Kellari	Yhteensä	Osakkeet	Osaknumerot
LH 19A (liiketila)	~110 m ²	~21 m ²	~131 m ²	131 kpl	2226–2356
A 19B (asunto)	~54,5 m ²	~39,5 m ²	~94 m ²	94 kpl	2357–2450

Molempien huoneistojen omistaja on edelleen Petri Kopsa. Osakkeenomistajien kokonaislukumäärä yhtiössä ei muutu. Muiden huoneistojen osakkeiden numerointiin ei puututa.

5. Tarvittavat päätökset ja prosessi

1. **Yhtiökokouksen päätös** yhtiöjärjestyksen muuttamisesta (AOYL 6:34 §, 2/3 määränemmistö annetuista äänistä).
2. **Rakennusluvan hakeminen** Kokkolan kaupungilta käyttötarkoituksen muutosta varten.
3. **Yhtiöjärjestyksen rekisteröinti** Patentti- ja rekisterihallituksessa (PRH).
4. **Uusien osakekirjojen painaminen** tai osakeluettelon päivitys (huoneistorekisteri).
5. **Remontin toteutus** rakennusluvan ja hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti.

6. Pyyntö hallitukselle

Pyydän, että hallitus:

- Käsittelee tämän ehdotuksen seuraavassa hallituksen kokouksessa.
- Ottaa asian ylimääräisen tai varsinaisen yhtiökokouksen esityslistalle.
- Antaa taloyhtiön isännöitsijälle toimeksiannon valmistella yhtiöjärjestyksen muutosluonnos.

Olen käytettävissä lisätietojen antamiseen ja valmis esittelemään suunnitelman hallitukselle tai yhtiökokoukselle henkilökohtaisesti.

Kunnioittavasti,

Petri Kopsa

Osakkeenomistaja, LH 19

Pitkäsillankatu 18, 67100 Kokkola