

Signers:

Name	Method	Date
Toini Johanna Juvonen	Strong, BankID FI	2025-08-28 09:35



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 28.08.2025

1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	Kiinteistö Oy Kokkolan Pitkäsillankatu 33	Y-tunnus	0772621-8
Yhtiön rekisteröimispäivä	09.12.1988	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm	28.08.2024
Huoneisto	A 13	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	Pitkäsillankatu 33, 67100 KOKKOLA
Osakkeiden numerot	128-134	Osakkeiden lukumäärä	7
Yhtiö on siirtynyt sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin: Ei		Osakelaji	

2 HUONEISTON TIEDOT

2.1 Perustiedot

2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus <input checked="" type="checkbox"/> Asuinhuoneisto <input type="checkbox"/> Liikehuoneisto <input type="checkbox"/> Toimistohuoneisto <input type="checkbox"/> Varasto <input type="checkbox"/> Muu, mikä Mahdollisesti poikkeava voimassaolevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus	2.1.3 Huoneiston pinta-ala Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala 69,00 m ² Huoneisto on tarkistusmitattu (SFS 5139) <input type="checkbox"/> kyllä <input checked="" type="checkbox"/> ei Tarkistusmitattu pinta-ala m ² Jyvitetty pinta-ala 69,00 m ²
2.1.2 Huoneiston sijainti Tunnus A 13 Kerros 3 Muu sijaintitieto	2.1.4 Yhtiöjärjestyksen mukainen huoneiden lukumäärä Huoneistotyyppi 2h+k+kh
	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 Kopsa Petri 100,00% Merkintäpvm 14.11.2021	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 <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä - päivämäärä - hallinnan kestoaika Haltuunottoon liittyvät lisätiedot
	Yhtiö antanut huoneiston vuokralle <input 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
Asunnot hoitovastike	262,2000	jm2
Pääomavastike RL2	32,2000	os.lkm
Pääomavastike RL3	29,4000	os.lkm
Vesivastike	19,0000	kpl

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 viemärisukitus	2512,74	31.08.2025	32,20	Kyllä
RL3 sisäpihan peruskorjaus	2487,71	31.08.2025	29,40	Kyllä
Lainaosuudet yhteensä:	5000,45 €			

2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka				
Saldo	723,45 euroa	28.08.2025	, sisältää alv.	<input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä
Myyjän vastuu	- euroa, ajalta ennen	01.03.2025	, sisältää alv.	<input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä
Yhteisvastuu	723,45 euroa, ajalta	01.03.2025 - 28.08.2025	, sisältää alv.	<input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> 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
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 272-1-7-12 Tontin pinta-ala yht. 1373,00 m²

Muu

- vuokranantaja _____ - vuokrasuhde päättyy _____

- vuosivuokra (euroa) _____, sis. arvonlisäveron ei kyllä

- vuokrantarkistusperuste _____

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 4 kpl Käyttöönottovuodet 1937

Porrashuoneiden lukumäärä 2 kpl Rakennusten tilavuus 10600,00 m³

Rakennusten kerrosala 3250,00 m²

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnot 14 kpl 958,00 m², osakkeiden lukumäärä 94 kpl
 joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Liikehuoneistot 7 kpl 839,00 m², osakkeiden lukumäärä _____ kpl
 joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Muut tilat 4 kpl _____ m², osakkeiden lukumäärä _____ kpl
 joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Muut tilat info _____

Autopaikat

Toteutetut autopaikat 11 kpl, osakkeiden lukumäärä 11 kpl
 joista yhtiön hallinnassa _____ kpl Autotalli/-halli/-katospaikkoja _____ kpl

Käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkavelvoite _____ kpl

Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa:

Osakkeina yhteensä 32 kpl 1797,00 m², osakkeiden lukumäärä 195 kpl

Osakkeenomistajien käyttöön varatut muut tilat

säilytysullakko 1 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 / Tiili		
Kattotyyppi	Harjakatto		
Katemateriaali	Konesaumattu peltikatto		
Lämmitysjärjestelmä	Vesikeskuslämmitys		
Jäähdytysjärjestelmä			
Lämmönjakotapa	Kaukolämpö		
Ilmanvaihtojärjestelmä	Painovoimainen	Hissit	- kpl
Antennijärjestelmä ja -tyyppi	Kaapelitelevisiojärjestelmä DVB-C (digitaalinen kaapeli)		
Kaapeliyhtiö	Elisa Oyj		
Tietoliikennejärjestelmät	Elisa Oyj kuitu		
<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
 Peltikatto uusittu 1993 matalaosa ja elokuvateatt, 1997 päärakennus
 Sisäpihan ja Rantakadun puoleiset julkisivut korjattu 1997
 Sisäpihan ja Rantakadun puoleiset ikkunat uusittu 1997
 Kadun puoleiset liikehuoneistojen ulko-ovet uusittu 1997-2005
 Huoneisto-ovet uusittu 2003 - 2004 Viemäri ja vesijohtonousulinjat osittain 1997-2004, Keskusantenni 1997, Ulko-ovien automatiikka 2005,
 Peltikaton saumojen tiivistys (Enkopur) 2011, pohjaviemärisukitus ja -nousujen pinnoituksia 2013
 Ulkopuolinen viemärointi, sakokaivot, sisäpihan asfaltointi, lämmönjakokeskus 2014, Sähkökeskukset ja - nousut, kuituverkko 2015-16,
 Ilmanvaihtokanavien puhdistus 2019, Autolämmityspistorasiat 2024

Esitetty yhtiökokouksessa pvm 23.04.2025

Liite

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta

Esitetty yhtiökokouksessa pvm 23.04.2025

Liite

Yhtiössä suoritettavat 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	Asunnot hoitovastike	3,8000 / jm2 / kk
	Autopaikat hoitovastike	11,4000 / kpl / kk
	Liikehuoneistot hoitovastike	3,8000 / lh.jm2 / kk
	Pääomavastike RL2	4,6000 / os.lkm / kk
	Pääomavastike RL2	4,6000 / lh.os.lkm / kk
	Pääomavastike RL3	4,2000 / os.lkm / kk
	Pääomavastike RL3	4,2000 / lh.os.lkm / kk
	Varastovuokra	1,0000 / kpl / kk
	Vesivastike	19,0000 / kpl / kk
	Vesivastike 2	22,0000 / kpl / kk
Käyttökorkaus	Autotallipaikkavuokra	61,9000 / kpl / kk
	Vesimaksu	19,0000 / kpl / kk
	Vesimaksu	22,0000 / / kk
Vastikkeen suuruudesta ja maksutavasta päättävä elin yhtiökokous ja 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						
01.01.2011/31.12.2099	40000,00	limiitti	Käyttötilin limiitti Nordea	1kk Euribor+1,25%		
Käyttötilin limiitti	40000,00	Ei				
11.06.2020/31.12.2099	20000,00	limiitti	Käyttötilin limiitti OP	3kk Euribor+2,75%		
Käyttötilin limiitti	20000,00	Ei				
Vuotuinen provisio on myönnetystä luotosta 1,500 %.						
28.06.2013/28.06.2037	115000,00	tasalyhennys	RL2 viemärisukitus	12kk Euribor+2,35%	4,6000/os.lkm	
Korjauslaina	67500,00	Kyllä				
Ylimääräiset lyhennykset pankin hinnaston mukaan.Korko muuttuu 28.6.Taloyhtiön lyhennyspäivät 28.6. ja 28.12.						
07.10.2014/28.12.2038	97500,00	tasalyhennys	RL3 sisäpihan peruskorjaus	12kk Euribor+2,35%	4,2000/os.lkm	
Korjauslaina	66032,55	Kyllä				
Ylimääräiset lyhennykset pankin hinnaston mukaan. Taloyhtiön lyhennyspäivät 28.6. ja 28.12. Korontarkistuspäivä 6.10., muuttuu 7.10.						
Yhtiön päättämät nostamattomat lainat						
Lainan nostopäivä/ päättymispäivä	Nostamattomat lainat (euroa)	Lainatyyppi	Lainan nimi	Korko	Rahoitusvast./ vastikeyks.	Selite
Lainaosuuden maksamiseen ja takaisinmaksuun liittyvät rajoitukset						
Lainan saldot pankeittain / yhtiön luotolliset tilit						
Luotonantaja	Luoton määrä (euroa)	Kiinnitykset				
Keski-pohjanmaan Osuuspankki	20000,00	746562 euroa				
Kokkolan Osuuspankki	67500,00					
Nordea Pankki Oyj	40000,00					
OP Pohjola Oyj	66032,55					

3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuus

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ei kokonaan osittain _____ %

3.3.4 Vakuutukset

Vakuutusyhtiö	Vakuutuslaji
OP Vakuutus Oy	Kiinteistövakuutus

3.4 Muut tiedot**3.4.1 Kiinteistöhuolto**

Huoltoliike Päätoiminen talonmies Sivutoiminen talonmies Muu _____

Yhteyshenkilö Shinehouse töiden vastaanotto	Yritys ShineHouse Oy
Puhelin 0400854129	Postiosoite Amorintie 3, 67300 KOKKOLA
Sähköposti info@shinehouse.fi	

3.4.2 Isännöinti ja hallinto**Isännöintiyhteisö**

Suomen Isännöintiliiton jäsen ISA
 Muu _____

Päävastuullinen isännöitsijä

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

Yritys Retta Isännöinti Oy, Kokkola	Y-tunnus 0871684-7	Nimi Keskinen Juha
Postiosoite c/o Rantakatu 14, 67100 KOKKOLA	Puhelin 010 228 8134	
Puhelin: 010 228 1400	Sähköposti: juha.keskinen@retta.fi	
Internetsivu: www.rettaisannointi.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

ks. yhtiöjärjestys 14 §

Lunastusoikeus on yhtiöllä osakkailta 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

Huoneistoselitystä ei ole muutettu 1.5.1972 jälkeen.

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

Julkisivumaalaus ja pohjatyöt

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
Petri Kopsa	Nimenselvennys Juha Keskinen psta Toini Juvonen

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
- Yhtiön suoritettut muutostyöt/remontit
- Huoneiston suoritettut muutostyöt/remontit

6.2 Muut liitteet

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