



ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 10.02.2025

1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	Kiinteistö Oy Vuokatti Suites	Y-tunnus	3192800-4
Yhtiön rekisteröimispäivä	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm		
Huoneisto	43	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	Suvikkaantie 8, 88610 VUOKATTI
Osakkeiden numerot	7061-7640	Osakkeiden lukumäärä	580
Yhtiö on siirtynyt sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin: Ei		Osakelaji	

2 HUONEISTON TIEDOT

2.1 Perustiedot

2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ☒ Asuinhuoneisto ☐ Toimistuhuoneisto ☐ Muu, mikä Mahdollisesti poikkeava voimassaolevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus	☐ Liikehuoneisto ☐ Varasto	2.1.3 Huoneiston pinta-ala Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala 58,00 m ² Huoneisto on tarkistusmitattu (SFS 5139) ☐ kyllä ☒ ei Tarkistusmitattu pinta-ala m ² Jyvitetty pinta-ala m ²
2.1.2 Huoneiston sijainti Tunnus 43 Kerros 2 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 Osakeluettelon merkityt omistajat, päivämäärä, omistusosuus ja lisätiedot Ympyrä Media Oy 100,00% Merkintäpvm 31.05.2021	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 ☐ ei ☐ kyllä Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan ☐ ei ☐ kyllä - päivämäärä - hallinnan kesto aika Haltuunottoon liittyvät lisätiedot Yhtiö antanut huoneiston vuokralle ☐ ei ☐ kyllä	

2.3 Taloustiedot

Taulukkoon merkityt vastikkeet ovat arvonlisäverottomia.

2.3.1 Vastikkeet ja vastikeperusteet		
Vastikelaji	euroa/kk	Vastikeperuste
Hoitovastike alv 25,5%	346,6135	m2
Pääomavastike 1	591,6000	m2

Huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisävelvolliseksi ☐ ei ☒ kyllä

Mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, yhtiölle tilitettävään 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
Yhtiölaina	66 496,72	10.02.2025	591,60	Kyllä
Lainaosuudet yhteensä:		66 496,72 €		

2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka				
Saldo	- euroa	10.02.2025	, sisältää alv.	☐ ei ☒ kyllä
Myyjän vastuu	- euroa, ajalta ennen	01.09.2024	, sisältää alv.	☐ ei ☐ kyllä
Yhteisvastuu	- euroa, ajalta	01.09.2024 - 10.02.2025	, 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
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 765-1-M0604- Tontin pinta-ala yht. 5341,00 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
Kohde sijaitsee Sotkamon kunnassa,
korttelissa 401, Alasotkamossa

3.1.2 Rakennukset

Rakennusten lukumäärä _____ 1 kpl Talotyyppi _____ Kerrostalo

Kerrosten lukumäärä _____ kpl Käyttöönottovuodet 2019

Porrashuoneiden lukumäärä _____ kpl Rakennusten tilavuus _____ m³

Rakennusten kerrosala _____ m²

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnot _____ 23 kpl _____ 1246,00 m², osakkeiden lukumäärä _____ 12460 kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Liikehuoneistot _____ kpl _____ m², osakkeiden lukumäärä _____ kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

Muut tilat _____ kpl _____ m², osakkeiden lukumäärä _____ kpl

joista yhtiön hallinnassa _____ kpl _____ m²

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 _____ 23 kpl _____ 1246,00 m², osakkeiden lukumäärä _____ 12460 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	Pulpettikatto		
Katemateriaali	Huopakate		
Lämmitysjärjestelmä	Vesikeskuslämmitys		
Jäähdytysjärjestelmä			
Lämmönjakotapa	Kaukolämpö		
Ilmanvaihtojärjestelmä	Huoneistokohtainen ilmanvaihto	Hissit	kpl
Antennijärjestelmä ja -tyyppi	Kaapelitelevisiojärjestelmä		
Kaapeliyhtiö			
Tietoliikennejärjestelmät	Huoneistokohtainen internet		
☐ Yhteinen laajakaista: tekniikka			maksiminopeus

3.2.2 Kiinteistön kunto

Yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitosuunnitelma ☐ kyllä ☐ ei

Hallituksen selvitys suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä valmistumisajankohdineen
 Vuonna 2022 rakennettu saunat osakkaan omilla kustannuksilla huoneistoihin 31, 32, 34, 35, 37, 43, 44 ja 46.

Vuoden 2023 tilinpäätöksen toimintakertomuksessa tarkempi erittely viime vuosien tapahtumista.

Vuonna 2024 rakennettiin honkasaunaan vesi- ja sähköliittymät.

Vuonna 2025 uusittiin huoneistojen reitittimet, samalla nopeus nostettiin 10/10---100/100M.

☐ Esitetty yhtiökokouksessa pvm ☐ Liite

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta
☐ Esitetty yhtiökokouksessa pvm ☐ 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 käyttökorvaukset		
Vastike- tai käyttökorvauslaji		euroa/vastikeyksikkö/aikayksikkö
Vastike	Hoitovastike	7,5000 / m2 / kk
	Hoitovastike alv 25,5%	7,5000 / m2 / kk
	Pääomavastike 1	10,2000 / m2 / kk
Käyttökorvaus		
Vastikkeen suuruudesta ja maksutavasta päättävä elin		
Varsinainen yhtiökokous		

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							
31.01.2022/31.05.2028	1292000,00	tasalyhennys	Yhtiölaina	12kk Euribor+1,40%	10,2000/m2		
hankintalaina	1222930,63	Kyllä					
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			
Osuuspankki		1222930,63					

3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuus

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

3.3.4 Vakuutukset

Vakuutusyhtiö	Vakuutuslaji
OP Vakuutus Oy	Täysarvovakuutus

3.4 Muut tiedot

3.4.1 Kiinteistöhuolto

☒ Huoltoliike ☐ Päätoiminen talonmies ☐ Sivutoiminen talonmies ☐ Muu _____

Yhteyshenkilö	Yritys
	Sotkamon Kiinteistöhuolto Oy
Puhelin	Postiosoite
0400 388 736	
Sähköposti toimisto@sotkamonkiinteistohuolto.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
Isännöinti Kangasniemi Oy	2378398-4	Heikkinen Henri
Postiosoite	Puhelin	
c/o Isännöinti Kangasniemi Oy, Veturitie 1 (Prisma), 87100 KAJAAN	044 977 9639	
Puhelin: 041 318 8519	Sähköposti: info@ispk.fi	
Internetsivu:		

Hallituksen puheenjohtaja

Nimi	Postiosoite
Halmari Eero	
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☐ Huoneistositeltemää 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**

Kiinteistö Oy Vuokatti Suites on tehnyt kiinteistön myyjälle kiinteistöinvestoinnin arvonalisäveron tarkistuksen suorittamista koskevan vaatimuksen. Asian käsittely on kesken. Vuoden 2023 tilinpäätöksessä lisätietoa.

4 RAKENNUKSEN ENERGIA TODISTUS

- ☐ 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
Ohtonen Mika	
	Nimenselvennys Heikkinen Henri, Isännöinti Kangasniemi Oy

6 LIITTEET

6.1 Isännöitsijätodistuksen 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 (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)

6.2 Muut liitteet

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