
Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
KIMMO JOHANNES ROSENDAHL	FTN (Nordea)	2022-08-25 09:46



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.

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 25.08.2022

1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	Bostads Ab Kyrkoesplanaden 9 - Asunto Oy Kirkkopuistikko 9	Y-tunnus	0216752-5
Yhtiön rekisteröimispäivä	30.10.1964	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm	21.10.2020
Huoneisto	B28	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	Kirkkopuistikko 9, 65100 VAASA
Osakkeiden numerot	1705-1792	Osakkeiden lukumäärä	88
Yhtiö on siirtynyt sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin: Ei		Osakelaji	

2 HUONEISTON TIEDOT

2.1 Perustiedot

<p>2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Asuinhuoneisto <input type="checkbox"/> Liikehuoneisto</p> <p><input type="checkbox"/> Toimistohuoneisto <input type="checkbox"/> Varasto</p> <p><input type="checkbox"/> Muu, mikä _____</p> <p>Mahdollisesti poikkeava voimassaolevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus _____</p>	<p>2.1.3 Huoneiston pinta-ala</p> <p>Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala _____ 88,00 m²</p> <p>Huoneisto on tarkistusmitattu (SFS 5139) <input type="checkbox"/> kyllä <input checked="" type="checkbox"/> ei</p> <p>Tarkistusmitattu pinta-ala _____ m²</p> <p>Jyvitetty pinta-ala _____ m²</p>
<p>2.1.2 Huoneiston sijainti</p> <p>Tunnus B28 Kerros 3</p> <p>Muu sijaintitieto _____</p>	<p>2.1.4 Yhtiöjärjestyksen mukainen huoneiden lukumäärä</p> <p>Huoneistotyyppi 4h+k</p> <p>2.1.5 Muut osakkaan hallintaan kuuluvat tilat, pinta-ala ja sijainti</p> <p>_____ //</p> <p>2.1.6 Osakkaan ilmoittama huoneluku</p> <p>_____ //</p>

2.2 Omistusta, hallintaa ja luovuttamista koskevat tiedot

<p>2.2.1 Omistustiedot</p> <p>Osakkeet siirretty sähköiseen Osakehuoneistorekisteriin <input type="checkbox"/> kyllä <input checked="" type="checkbox"/> ei</p> <p>Osakeluetteloon merkityt omistajat, päivämäärä, omistusosuus ja lisätiedot _____</p> <p>Vaasan Seurakuntayhtymä ++2016++ Kirkon Palv</p> <p>Omistusoikeuspv 01.11.2017</p>	<p>2.2.2 Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus</p> <p>_____ //</p> <p>2.2.3 Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan</p> <p>Hallitus on päättänyt yhtiökokouksen kutumisesta koolle huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä</p> <p>Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä</p> <p>- päivämäärä _____</p> <p>- hallinnan kestoaika _____</p> <p>Haltuunottoon liittyvät lisätiedot _____</p> <p>Yhtiö antanut huoneiston vuokralle <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä</p>
---	---

2.3 Taloustiedot

Taulukkoon merkityt vastikkeet ovat arvonlisäverottomia.

2.3.1 Vastikkeet ja vastikeperusteet		
Vastikelaji	euroa/kk	Vastikeperuste
Asunnot hoitovastike	316,8000	m2
Kaapeli /satelliittiTV vastike	2,9000	kpl
Pääomavastike RL 2	14,4000	kpl
Pääomavastike RL1	115,2800	os.lkm
Pääomavastike RL3	89,7600	os.lkm
Vesivastike-ennakot	60,0000	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
RL1 julkisivu	20922,65	31.08.2022	115,28	Kyllä
RL2 parvekkeet	2766,85	31.08.2022	14,40	Kyllä
RL3 LVIS-saneeraus	17186,46	31.08.2022	89,76	Kyllä
Lainaosuudet yhteensä:		40875,96 €		

2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka				
Saldo	3543,20 euroa	25.08.2022	, sisältää alv.	<input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä
Myyjän vastuu	- euroa, ajalta ennen	01.03.2022	, sisältää alv.	<input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä
Yhteisvastuu	3543,20 euroa, ajalta	01.03.2022 - 25.08.2022	, 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	
<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
2.4.2 Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutos- ja kunnossapitotyöt	2.4.4 Asunto-osaakeyhtiölaista 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 905-3-1003-1 Tontin pinta-ala yht. 4064,00 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	<u>2</u> kpl	Talotyyppi	<u>Kerrostalo</u>
Kerrosten lukumäärä	<u>7/3</u> kpl	Käyttöönottovuodet	<u>1965</u>
Porrashuoneiden lukumäärä	<u>5</u> kpl	Rakennusten tilavuus	<u>16525,00</u> m ³
		Rakennusten kerrosala	<u>3787,00</u> m ²

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnot	<u>66</u> kpl	<u>3787,00</u> m ²	, osakkeiden lukumäärä	<u>3787</u> kpl
joista yhtiön hallinnassa	_____ kpl	_____ m ²		
Liikehuoneistot	<u>1</u> kpl	_____ m ²	, osakkeiden lukumäärä	_____ kpl
joista yhtiön hallinnassa	<u>1</u> kpl	_____ m ²		
Muut tilat	<u>1</u> kpl	_____ m ²	, osakkeiden lukumäärä	_____ kpl
joista yhtiön hallinnassa	<u>1</u> kpl	_____ m ²		

Muut tilat info _____

Autopaikat

Toteutetut autopaikat	<u>40</u> kpl	, osakkeiden lukumäärä	_____ kpl
joista yhtiön hallinnassa	<u>40</u> kpl	Autotalli/-halli/-katospaikkoja	<u>34</u> kpl

Käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkavelvoite _____ kpl

Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa: _____

Osakkeina yhteensä 66 kpl 3787,00 m², osakkeiden lukumäärä 3787 kpl

Osakkeenomistajien käyttöön varatut muut tilat

<input checked="" type="checkbox"/> säilytysullakko	<u>1</u> kpl	<input type="checkbox"/> kylmäkellari	_____ kpl	<input checked="" type="checkbox"/> sauna	<u>1</u> kpl
<input checked="" type="checkbox"/> kerhohuone	<u>1</u> kpl	<input checked="" type="checkbox"/> mankeli	<u>1</u> kpl	<input checked="" type="checkbox"/> askarteluhuone	<u>1</u> kpl
<input checked="" type="checkbox"/> ulkoiluvälinevarasto	<u>2</u> kpl	<input checked="" type="checkbox"/> pesutupa	<u>1</u> kpl	<input checked="" type="checkbox"/> huoneistokohtaiset varastot	_____ kpl
<input checked="" type="checkbox"/> väestönsuoja	_____ kpl	<input type="checkbox"/> uima-allas	_____ kpl	<input type="checkbox"/> _____	_____ kpl
<input type="checkbox"/> muu säilytys	_____ kpl				

3.2 Kiinteistön tekniset tiedot ja kunto

3.2.1 Kiinteistön tekniset tiedot	
Pääasiallinen rakennusaine	Betoni
Kattotyyppi	Harjakatto
Katemateriaali	Peltikate
Lämmitysjärjestelmä	Vesikeskuslämmitys
Jäähdytysjärjestelmä	
Lämmönjakotapa	Kaukolämpö
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen poisto
Antennijärjestelmä ja -tyyppi	Kaapelitelevisiojärjestelmä
Kaapeliyhtiö	Elisa
Tietoliikennejärjestelmät	Yleiskaapelointi 25 MT
<input checked="" type="checkbox"/> Yhteinen laajakaista: tekniikka	maksiminopeus
	2 kpl

3.2.2 Kiinteistön kunto

Yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitosuunnitelma kyllä ei

Hallituksen selvitys suoritetuista kunnossapito -ja muutostöistä valmistumisajankohtineen

2003 Hissit peruskorjattu,
 2006 Autokatos rakennettu,
 2008 Lukkojen uusiminen,
 2012 Julkisivusaneeraus,
 2013 Viemärien pinnoitus,
 2015 B-talon yläpohjan lisäeristys,
 2016 Saunaosaston uusiminen,
 2021 A-talon ja B-talon vesikatto,
 2019 Käyttövesiputkien ja kaapeloinnin uusinta, suunnittelu.,
 2018 Väestönsuojan seinä korjattu,
 2020 Käyttövesisaneeraus,
 2020 Putkikanavat uusittu talojen välille,
 2021 A ja B talojen kattojen pinnoitus

Esitetty yhtiökokouksessa pvm 19.5.2022

Liite

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta

Esitetty yhtiökokouksessa pvm 19.5.2022

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

Erillinen kunnossapitotarveselvitys

3.3 Taloustiedot

3.3.1 Vastikkeet ja käyttökorvaukset		
Vastike- tai käyttökorvauslaji		euroa/vastikeyksikkö/aikayksikkö
Vastike	Asunnot hoitovastike	3,6000 / m2 / kk
	Autokatospaikkavuokra	25,0000 / kpl / kk
	Kaapeli /satelliittiTV vastike	2,9000 / kpl / kk
	Liiketilavuokrat	630,0000 / kpl / kk
	Pääomavastike RL 2	2,4000 / kpl / kk
	Pääomavastike RL1	1,3100 / os.lkm / kk
	Pääomavastike RL3	1,0200 / os.lkm / kk
	Pääomavastike RL4	0,3256 / os.lkm / kk
	Varastovuokra	25,0000 / kpl / kk
	Vesivastike	22,0000 / kpl / kk
	Vesivastike-ennakot	20,0000 / kpl / kk
Käyttökorvaus	Autopaikkavuokra	10,0000 / kpl / kk
	Autotallipaikkavuokra	40,0000 / kpl / kk
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
Lainaosuuden maksamiseen ja takaisinmaksuun liittyvät rajoitukset						
31.10.2021/15.05.2024	94319,01	tasalyhennys	HL1 Osuuspankki	6kk Euribor+0,69%		
Hoitolaina	62940,11	Kyllä				
31.10.2021/15.02.2038	49750,02	tasalyhennys	RL2 parvekkeet	6kk Euribor+0,69%	2,4000/kpl	
Rahoituslaina	44427,74	Kyllä				
31.10.2021/15.02.2038	505006,48	tasalyhennys	RL1 julkisivu	6kk Euribor+0,69%	1,3100/os.lkm	
Rahoituslaina	451012,84	Kyllä				
31.10.2021/30.06.2046	16658,19	tasalyhennys	RL4 kattolaina	6kk Euribor+0,75%	0,3256/os.lkm	
Rahoituslaina	11195,56	Kyllä				
Lainaan voi tehdä ylimääräisiä osakasyhennyksiä lyhennyksen ja koronmaksun yhteydessä joka kk.31 päivä. Ylimääräinen lyhennys ilman pankin kuluja joka kk viimeinen päivä (jos käytetään linkkiä)						
31.10.2021/31.12.2099	560116,47	tasalyhennys	RL3 LVIS-saneeraus	6kk Euribor+1,55%	1,0200/os.lkm	
Rahoituslaina	475212,59	Kyllä				
Ylimääräiset lyhennykset aina ilman pankin kuluja, jos käytetään OP:n linkkiä.						
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 2814000 euroa				
Vaasan Osuuspankki	44427,74					
Vaasan Osuuspankki	1000361,10					

3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuus

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ei kokonaan osittain _____ %

3.3.4 Vakuutukset

Vakuutusyhtiö	Vakuutuslaji
Dual Finland Oy	Täysarvovakuutus

3.4 Muut tiedot**3.4.1 Kiinteistöhuolto**

Huoltoliike Päätoiminen talonmies Sivutoiminen talonmies Muu _____

Yhteyshenkilö	Yritys
	Team-Olli Oy
Puhelin	Postiosoite
0400 660 238	c/o Ahokas, Sepänkyläntie 157, 65300 VAASA
Sähköposti	ariahokas7@gmail.com

3.4.2 Isännöinti ja hallinto

Isännöintiyhteisö	Päävastuullinen isännöitsijä
<input type="checkbox"/> Suomen Isännöintiliiton jäsen <input checked="" type="checkbox"/> ISA	<input checked="" type="checkbox"/> IAT <input type="checkbox"/> Ammatti-isännöitsijä, AIT <input type="checkbox"/> Ammatti-isännöitsijä, ITS
<input type="checkbox"/> Muu _____	<input type="checkbox"/> Muu _____

Yritys	Y-tunnus	Nimi
Retta Services Oy, Retta Isännöinti, Vaas	0871684-7	Rosendahl Kimmo
Postiosoite	Puhelin	
Rantalinna, Rantakatu, 65100 VAASA		
Puhelin: 010 228 8100	Sähköposti: kimmo.rosendahl@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 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 As.oy:n osakekirjojen painamiseen hyväksytty painolaitos

Huoneistoselitelmiä 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****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	2021
Lämmönkulutus (kWh/m ³ /v) - kaukolämpö	442,485
Lämmönkulutus (l/m ³ /v) - öljylämmitys	
Sähkön kulutus (kWh/m ³ /v) - kiinteistön yhteiset tilat	30291
Vedenkulutus (l/as/vrk)	108

5 TODISTUKSEN TILAAJAN JA ANTAJAN TIEDOT

Todistuksen tilaaja	Yhtiön edustajan allekirjoitus
Pasi Saastamoinen / Vaasan Seurakuntayhtymä	Nimenselvennys Kimmo Rosendahl

6 LIITTEET

6.1 Isännöitsijäntodistuksen 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 suoritettavat muutostyöt/remontit (jätetty pois tilaajan pyynnöstä)
- Huoneiston suoritettavat 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
-
-
-

B28 25.8.2022.pdf

Nimi

Päiväys

KIMMO JOHANNES ROSENDAHL 2022-08-25

Tunniste



KIMMO JOHANNES

ROSENDAHL



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))