

# ISÄNNÖITSIJÄTODISTUS 01.01.2019

## KOHDE

---

**Yhtiön nimi** KOY VALO Helsinki (y-tunnus 2906394-5)

**Osakkeita yhtiössä** 6457 A-osaketta, jotka oikeuttavat hallitsemaan hotellihuoneita  
618 B-osaketta, jotka oikeuttavat hallitsemaan ravintolatiloja

**Kiinteistön osoite** Mannerheimintie 109, Helsinki

**Hallituksen puheenjohtaja** Janne Riihimäki, AA, VT, KTM  
c/o Asianajotoimisto LakimiesCom Oy, Äyritie 8A, 01510 Vantaa

## TIEDOT OSAKEHUONEISTOSTA

---

### **Käyttötarkoitus ja tilat**

Yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus on hotel-  
li.

Osakehuoneistojen pinta-ala yhtiöjärjestyksessä

319 huonetta	12 neliömetriä
110 huonetta	17 neliömetriä
6 huonetta	27,5 neliömetriä
4 huonetta	30 neliömetriä
1 huone	58 neliömetriä
Liiketila 1	253 neliömetriä
Liiketila 2	365 neliömetriä

### **Omistus**

#### **Osakeluetteloon merkityt omistajat**

SSA Hotels Oy 17.7.2018 Omistusosuus 100 %

#### **Lunastus ja luovutus**

Yhtiöjärjestyksessä ei ole lunastuslauseketta  
Kunnalla ei ole lunastusoikeutta (laki 235/1991)  
Huoneiden täytyy olla arvonalisäverollisessa käytössä

#### **Hallinta**

Huoneistoa ei ole otettu yhtiön hallintaan  
Huoneistoa ei ole vuokrattu yhtiön toimesta

### **Vastikkeet ja maksut**

#### **Hoitovastike**

Hoitovastikkeen määrään vaikuttaa taloyhtiön hallussa olevien tilojen tuotto ja taloyhtiön kulut. Arvio hoitovastikkeen määrästä on seuraava:

S-huoneen osalta 80,00 euroa/kk  
L-huoneen osalta 90,00 euroa/kk  
XL-huoneen osalta 110,00 euroa/kk

**Tontinvuokravastike** S-huoneen osalta 70,00 euroa/kk  
L-huoneen osalta 80,00 euroa/kk  
XL-huoneen osalta 100,00 euroa/kk

**Rahoitusvastike** Rahoitusvastiketta ei ole.

**Veden käyttö** Vesi sisältyy hoitovastikkeeseen

**Sähkö** Sähkö sisältyy hoitovastikkeeseen

### Huoneistoa koskevat lainasuudet ja velat

Yhtiöllä ei ole nostamattomia yhtiölainoja, joiden huoneistokohtaisesta osuudesta ei ole tietoa. Yhtiöllä on nostettavissa rakennusaikaista yhtiölainaa, josta vastaa vain ne huoneistot, joiden omistajat ovat sitoutuneet vastaamaan rakennusaikaisesta lainasta.

### Kiinteistön kunnossapitotiedot

Osakkeenomistajalla ei ole oikeutta tehdä muutoksia huoneistossa.

### Huoneiston kunnossapitotiedot

Osakkeenomistajalla ei ole oikeutta tehdä muutoksia huoneistossa.

## TIEDOT YHTIÖN KIINTEISTÖSTÄ JA RAKENNUKSISTA

---

### Kiinteistö

**Kiinteistötunnus** 91-16-748-5  
**Pinta-ala** 3472 neliometriä  
**Hallintaperuste** Vuokratontti, vuokranantajana Helsingin kaupunki  
**Vuokra** Vuosivuokra on 389 903 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.  
Vuokrasopimuksen pituus on 30 vuotta. Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti vuokrasopimuksessa määritellyn ajan kuluttua.

### Rakennukset

**Rakennus** Uudisrakennus muodostuu kahdesta toisiinsa kytketystä rakennuksesta, joissa toisessa on 6 ja toisessa 7 kerrosta. Pääasiallinen rakennusaine tulee olemaan betoni. Rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto ja jäähdytys. Ks. tarkemmin rakennuslupakuvat.

**Lämmitys** Kaukolämpö  
**Kerrosala** 14771 m<sup>2</sup>  
**Tilavuus** 91 840 m<sup>3</sup>

**Osakashallinnassa olevien****huoneiden lukumäärä** 440 hotellihuonetta ja kaksi ravintolatilaa**Yhtiön hallinnassa olevat****tilat (ks. yhtiöjärjestyksen liite)** 155 autopaikkaa kahdessa kerroksessa rakennuksen kellarissa toimisto- ja neuvottelutiloja sekä monikäyttötiloja noin 775 neliometriäsosiaalitiloja noin 103 neliometriä  
sauna/spa, kuntosali 375 neliometriä  
aulatilat, käytävät, hissit ja varastotiloja**Kunto ja kunnossapito**

Uudisrakennus, jonka kunnossapito suunnitellaan osana rakennushankkeen toteutusta.

**TIEODT YHTIÖN TALOUDESTA**

---

**Yhtiölainat ja annetut vakuudet**

Yhtiöllä on rakennusaikaista yhtiölainaa, josta vastaa vain ne huoneistot, joiden omistajat ovat sitoutuneet vastaamaan rakennusaikaisesta lainasta. Rakennusaikaisen yhtiölainan vakuutena on kiinteistöpankki.

**Yhtiövastikkeen perusteet**

Yhtiöjärjestyksen mukaiset yhtiövastikkeen määräytymisen perusteet määräytyvät yhtiöjärjestyksen perusteella siten, että hoitovastike ja tontinvuokravastike määrätään kultakin A-sarjan osakkeelta samansuuruisiksi, mutta B-sarjan osakkeiden tapauksessa hoitovastikkeen määrä kerrotaan luvulla 0,1. Yhtiö on hakeutunut arvonnäköverovelvolliseksi ja kaikkiin vastikkeisiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonnäkövero. Vastikkeiden suuruuden ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

**Vakuutukset**Taloyhtiö ottaa kiinteistölle täysarvovakuutuksen.  
Taloyhtiö ottaa omistamalleen irtaimistolle vakuutuksen.**Muut tiedot**

Osakekirjat tullaan painamaan Hansaprint Oy:llä.

Yhtiön isännöinti ja kiinteistönhoito tullaan järjestämään ammattimaisten toimijoiden avulla.

Yksityishenkilöomistajan on rekisteröidyttävä kiinteistön luovutuksesta arvonnäköverovelvolliseksi ja vuokrattava hallitsemansa huone arvonnäköverovelvolliselle taholle.

Uudisrakennusinvestoinnista ei osakkaalla ole oikeutta saada arvonnäköveropalautusta. Uudisrakennusinvestoinneista saatava arvonnäköveropalautus käytetään rakennuskustannusten kattamiseen.

**KOY VALO HELSINKI**

---

Janne Riihimäki, AA, VT, KTM

hallituksen puheenjohtaja

## LIITTEET

### 1. Yhtiöjärjestys