

ROOF

L

K

V



Get a Rook.





ASUMINEN ON TUNNE

Haluamme tarjota
poikkeuksellisen hyviä ja
tuloksekkaita
asiakaskokemuksia. Siksi
varmistamme, että jokainen
välittämämme asunto on
markkinoilla aidosti edukseen
ja löytää juuri sen oikean
uuden omistajan.

Tervetuloa Roofille!

Selkeälinjainen ja hyvin suunniteltu koti Kalasatamassa. Asunnon pohjaratkaisu mahdollistaa joustavan käytön eri elämäntilanteisiin – nykyinen makuuhuone sijoittuu rauhallisesti erilleen, ja tilava olohuoneen ja keittiön yhdistelmä tarjoaa mahdollisuuden myös toisen huoneen rajaukseen tarvittaessa.

Olohuone ja avokeittiö muodostavat kodin keskipisteen. Suuret ikkunapinnat tuovat tilaan runsaasti luonnonvaloa, ja tilaan mahtuu luontevasti sekä oleskelu- että ruokailuryhmä. Keittiö on ajaton ja käytännöllinen, varusteltuna arkea helpottavilla kodinkoneilla ja hyvällä säilytystilalla.

Makuuhuoneen yhteydessä on tilava vaatehuone, joka tuo arkeen toimivuutta. Lisäksi eteisen yhteydessä on kaapistoja sekä erillinen vaatehuone, jotka tuovat runsaasti säilytystilaa. Kylpyhuone on tilava ja selkeä, ja siellä on paikka pyykinpesukoneelle sekä miellyttävä lattialämmitys.

Lasitettu parveke toimii lisätilana pitkälle syksyyn ja tarjoaa suojaisan paikan oleskeluun.

Asunto sijaitsee vuonna 2023 valmistuneessa taloyhtiössä, jossa on nykyaikainen talotekniikka, kuten maalämpö ja koneellinen ilmanvaihto lämmöntalteenotolla. Yhtiössä on yhteisiä tiloja, kuten saunaosasto, kerhotila ja varastotilat. Autopaikat sijaitsevat erillisessä pysäköintihallissa.

Hitas-asunto.

Kalasatama on moderni ja kehittyvä kaupunginosa, jossa arki on sujuvaa palveluiden ja liikenneyhteyksien ansiosta. Kauppakeskus Redi, ravintolat ja vapaa-ajan mahdollisuudet löytyvät läheltä, ja metroasema on kävelymatkan päähän. Lisäksi alue tarjoaa hyvät ulkoilu- ja pyöräilyreitit merellisessä ympäristössä.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Duarte Tammilehto / 050 341 1676 tai duarte.tammilehto@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

I can provide services also in English.

Get a roof.

www.roof.fi



19.9.2026 | Julkaistu 12.04.2026

Kohdenumero 80498763

ROOF
L K V



Verkkosaari, Kalasatama, Tukutorinkuja 2 D 142, 00580 Helsinki

Kerrostalo, 2h+kt+2xvh+kph+et+lasitettu parveke, 56,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

299 000 €
(5 292,04 €/m²)

Velaton hinta

299 000 €
(5 292,04 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

457,75 € / kk

Hoitovastike

209,05 € / kk

Tontin vuokravastike

248,60 € / kk

Muu vastike

0,10 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Saunamaksu 8,00 €/h

Autopaikkamaksu 70,00 €/paikka/kk

Autopaikkamaksu AP15 140,00 €/paikka/kk

Vesi

Vesimaksuennakko 15 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Yhtiökokouksen päätökset 2025:

- Päätettiin myöntää hallitukselle valtuutus periä tai jättää perimättä tarvittaessa enintään kahden kuukauden pääomavastiketta vastaava määrä yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa tai salliessa.
- Päätettiin kartuttaa lainanlyhennysrahastoa enintään lainanlyhennysten määrällä.
- Päätettiin myöntää hallitukselle valtuutus periä tai jättää perimättä tarvittaessa enintään kahden kuukauden hoitovastiketta vastaava määrä yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa tai salliessa.

HUONEISTO

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h+kt+2xvh+kph+et+lasitettu parveke

Huoneluku

3

Kerros/Kerroksia

4/5

Asuintilojen pinta-ala

56,5 m²

Muiden tilojen pinta-ala

0 m²

Kokonaispinta-ala

56,5 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta	Ei tarkistusmitattu. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Induktioliesi, Liesituuletin, Uuni, Hana, Kaapisto, Allas, Astianpesukone, Jääkaappipakastin Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku
Pesutilat	Varustus: Suihku, Suihkuseinä, Wc istuin, Pesukoneliitäntä, Hana, Allas, Peili-kaappi, Allaskaapisto, Lattialämmitys Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Varustus: Vaatehuone Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei tiedossa Kosteusvaurio: Ei tiedossa Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	As Oy Helsingin Geowatti Y-tunnus: 3196085-6
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 3 179 m ² Vuokranantaja: Helsingin kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2080 Vuosivuokra: 300 385,27 € Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2080 saakka. Vuokrantarkastusperuste on elinkustannusindeksi. Tontti on yhteinen kahden taloyhtiön kesken, ja kustannukset jakautuvat yhtiöiden kesken omistuosuuksien mukaisesti. Asunto Oy Helsingin Geowatin osuus tontista on noin 65,6 %.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2023 Käyttöönotto: 2023
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 93 Liikehuoneistot: 1 kpl (57 m ²)
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä

Yhtiön tilat ja varustelu	Taloyhtiöllä on monipuoliset yhteiset tilat, jotka ovat osin yhteiskäytössä naapuriyhtiön kanssa. Käytettävissä ovat muun muassa saunaosasto, kerhotilat, ulkoiluvälinevarastot sekä irtaimistovarastot. Lisäksi yhtiöllä on käytössään parkkihalli ja piha-alue sekä väestönsuojatilat. Yhtiöjärjestyksen mukaan jokaisen asuinhuoneiston hallintaan kuuluu yksi irtaimistovarasto. Osassa huoneistoista irtaimistovarasto sijaitsee huoneistossa ja sitä ei ole laskettu yhtiöjärjestyksen huoneiston pinta-alaan. Muiden asuinhuoneistojen, joissa ei ole tällaista irtaimistovarastoa huoneiston yhteydessä, irtaimistovarasto sijaitsee kellarissa. Huoneiston C55 ravintola voi pitää ulkoterassia Helsingin kaupungin ja viranomaisten määräysten mukaisesti.
Lämmitysjärjestelmä	Maalämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: A2018 Voimassa: 12.11.2030
Tehdyt korjaukset	Tilinpäätöksen 2024 mukaan yhtiössä on tehty tavanomaisia huolto- ja ylläpitokorjauksia, kuten ikkunoihin ja oviin, LVI-järjestelmiin sekä muihin rakennuksen ja tekniikan osa-alueisiin kohdistuvia korjauksia. Yhtiökokous 2025: Taloyhtiössä suoritettiin normaaleja huolto- ja kunnossapitoasioita. Suurimmista mainittakoon hissien ja ikkunoiden korjausta ja ilmanvaihtoon liittyviä säätötoimenpiteitä.
Suunnitellut korjaukset	Sähkö- ja tietojärjestelmä - Sähköauton latauslaitteiden asentaminen Lisätietoa: Isännöitsijän vastaus 13.3.2026: Taloyhtiössä mainittu tuleva remontti "Sähkö- ja tietojärjestelmä - sähköauton latauslaitteiden asentaminen" ei ole tällä hetkellä ajankohtainen, eikä sen toteuttamista ole käsitelty yhtiön agendalla. Ennen mahdollisia latausratkaisuja taloyhtiössä keskitytään ensisijaisesti konkurssiin menneen rakennuttajan keskeneräisten töiden loppuunsaattamiseen. Näihin kuuluvat aurinkopaneelien viimeistely sekä LVI-säätöjen toteutus. Tarkempaa aikataulua sähköautojen latauslaitteiden asentamiselle ei ole toistaiseksi tiedossa. Lukijan on huomattava, että kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Kunnossapitotarveselvityksessä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kiinnitykset	4 173 200 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Rajoitukset	Lunastuslauseke (Hitas) Yhtiö on Hitas-kohde, ja yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke. Lunastusoikeus on Helsingin kaupungilla. Lisätiedot lunastuksesta sekä lunastushinnan määräytymisestä on esitetty yhtiöjärjestyksen pykälissä 16 a-e, joihin ostajan tulee tutustua.

Autopaikat

Autopaikat sijaitsevat erillisessä parkkihallissa, joka on yhteiskäytössä naapuriyhtiön kanssa. Pysäköintiä koskevat oikeudet ja kustannusten jako perustuvat yhtiöiden väliseen yhteisjärjestelysopimukseen. Autopaikat eivät ole tämän yhtiön suoraan hallinnoimia yksittäisiä paikkoja, vaan osa yhteistä pysäköintikokonaisuutta.

Autopaikkoja hallinnoi Kiinteistöhuolto Tahti, paikkoja 40 kpl.

Autopaikoissa ei ole tällä hetkellä sähköautonlatausmahdollisuutta.

Isännöitsijä

Oiva Isännöinti Oy / Vantaa
Sami-Petteri Kejonen
Peltolantie 1
01300 Vantaa
020 7862 162
info@oivaisannointi.fi
Isännöitsijäntodistus: 02.03.2026

Kiinteistönhoito

Huoltoyhtiö
Kiinteistöhuolto TAHTI

Lisätietoa taloyhtiöstä

Yhtiötä sitoo vuokrasopimus Helsingin kaupungin (0201256-6) vuokratontista. Tontin tunnus 91-10-592-2. AsianumeroMML/274347/73/2021. Tontin vuokrasopimus on alkanut 16.5.2021 ja se on voimassa 31.12.2080 asti. Tontin vuokralaiset ovat As Oy Helsingin Aurinkoampeeri 3749,5/10896 määräosalla ja As Oy Helsingin Geowatti 7146,5/10896 määräosalla.

Yhtiötä sitoo As Oy Helsingin Aurinkoampeerin ja As Oy Helsingin Geowatin välillä tehty yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu pihan ja parkkihallin sekä yhteiskäyttöautojen, ulkoiluvälinevarastojen, saunaosaston, kerhotilojen, väestösuojien ja irtaimistovarastojen yhteiskäytöstä ja kustannusten jaosta.

Yhtiöllä on Basso Building Systems Oy:ltä rakentamisvaiheen aikainen vakuus 2.378.502,00 eur, voimassa vapauttamiseen saakka tai 1 vuosi vuositarkastuksesta. Vakuuden antaja: Nordea. Pankkitakaussitoumuksen numero 00101-02-2489235.

Yhtiöllä on Basso Building Systems Oy:ltä suorituskvyyttömyysvakuus 7.250.000 eur, voimassa 10 vuotta rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyttyä rakennus käyttöönotettavaksi. Vakuuden antaja: Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia. Vakuutusnumero 490-7357061.

Varsinainen yhtiökokous 2025:

- Varsinaisessa yhtiökokouksessa 2025 käsiteltiin rakennustöiden loppuunsaattamiseen ja vuosikorjauksiin liittyviä asioita. Rahoitukseen liittyvät päätökset päätettiin siirtää myöhempään ajankohtaan, ja hallitus valtuutettiin jatkamaan neuvotteluja rahoituslaitosten, vakuudenantajien ja urakoitsijoiden kanssa. Asiaan palataan erillisessä ylimääräisessä yhtiökokouksessa.
- Urakoitsijan valinta rakennustöiden loppuunsaattamiseksi päätettiin myös siirtää myöhemmäksi. Yhtiökokous päätti valita ulkopuolisen valvojan/asiantuntijan (Rapp Live Oy) hoitamaan hankkeeseen liittyviä sopimusteknisiä asioita.
- Lisäksi yhtiökokouksessa käsiteltiin piha- ja huoltotoimenpiteitä, ja hallitukselle myönnettiin valtuutus tilata parvekelasien ulkopintojen pesu.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Kauppakeskus Redi tarjoaa kattavat päivittäispalvelut, ravintolat ja erikoisliikkeet. Vieressä sijaitseva Teurastamo toimii suosittuna ravintola- ja tapahtuma-alueena. Lisäksi aivan lähietäisyydellä sijaitsee Tukkutori, joka on noin 14 hehtaarin elintarvike- ja yritysalue. Alueella toimii mm. tukkuliikkeitä, tuottajia ja tapahtumatiloja, ja sitä kehitetään tulevaisuudessa entistä monipuolisemmaksi ruokakulttuurin ja kaupunkielämän keskuksi.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Alueella toimii Kalasataman peruskoulu, ja lähialueelta löytyy lisäksi mm. Vallilan ala-asteen koulu. Kasvavalle alueelle rakennetaan jatkuvasti lisää koulupalveluita. Päiväkoti: Lähellä sijaitsee useita päiväkoteja, kuten Päiväkoti Sompasaari ja Päiväkoti Kalasatama. Alue kehittyy voimakkaasti, ja myös varhaiskasvatuspalvelut lisääntyvät alueen kasvun myötä.
Liikenneyhteydet	Kalasataman metroasema sijaitsee noin 500 metrin päässä, ja metrolla pääsee Helsingin keskustaan nopeasti. Alueella kulkee useita bussilinjoja, ja tulevat raidehankkeet (mm. Kalasatama-Pasila-raitiotie sekä Kruunusillat) parantavat yhteyksiä entisestään. Myös pyöräilyreitit, kuten Itäbaana, kulkevat läheltä.

Kaavoitus

Asemakaava

Lisätietoa kaavoituksesta Helsingin kaupungilta

09 310 1691

Lukijan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Helsingin kaupungin karttapalvelun kautta: kartta.hel.fi

Lähistöllä valmisteilla olevat asemakaavat per. 11.04.2026:

1. Kalasatama, Tukkutorin suunnitteluperiaatteet

Nykyiselle Tukkutorin alueelle sekä sen pohjoispuolella sijaitsevalle asuinalueelle ja Agroksenmäelle laaditaan suunnitteluperiaatteet.

2. Hermannin rantatie 12 ja 14

Osoitteeseen Hermannin rantatie 12 ja 14, suunnitellaan kaksi asuinrakennusta ja pysäköintihalli.

3. Kalasatama, Junonkatu

Kulosaarensillan alainen julkinen tila muutetaan pysäköintikäytöstä aukioksi. Alueelle mahdollistetaan viihtyisiä ja suojaista oleskelu- ja vapaa-ajan kaupunkitila.

4. Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen

Kantakaupungin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan.

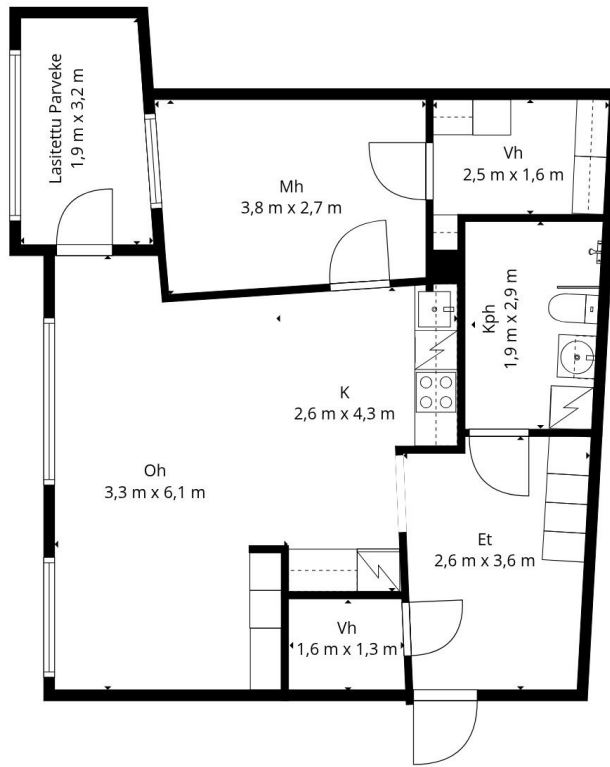
Lisätietoa liitteenä. Myyntiesitteessä on esitetty vain tiivistetty versio tiedoista.

Lukijan on hyvä huomioida, että tässä ilmoitetut lähialueen merkittävimmät valmisteilla olevat asemakaavat perustuvat tilanteeseen 11.04.2026.

Valmisteilla olevat asemakaavat voivat päivittyä, eikä välitysliike vastaa mahdollisista muutoksista. Lukijan tulee tutustua vireillä oleviin asemakaavoihin ja muihin suunnitelmiin ennen ostotarjouksen jättämistä. Tarvittaessa välittäjä antaa lisätietoa ajankohtaisista kaavamuutoksista.

Vapautuu

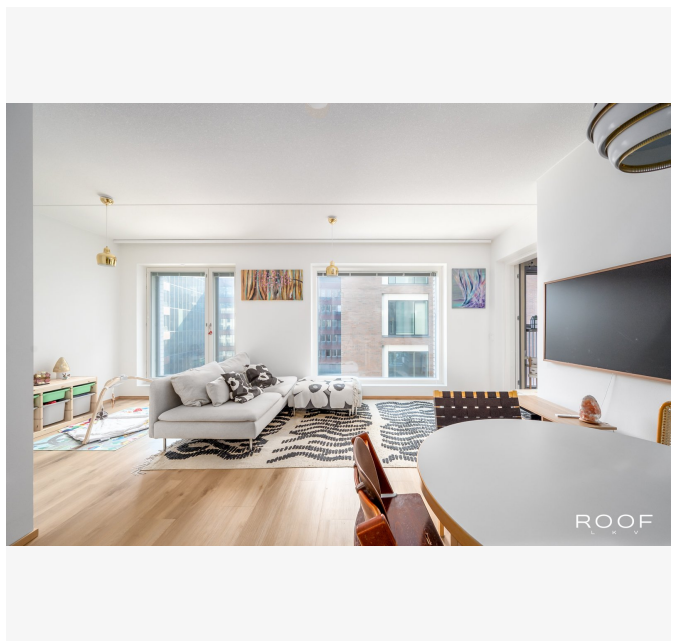
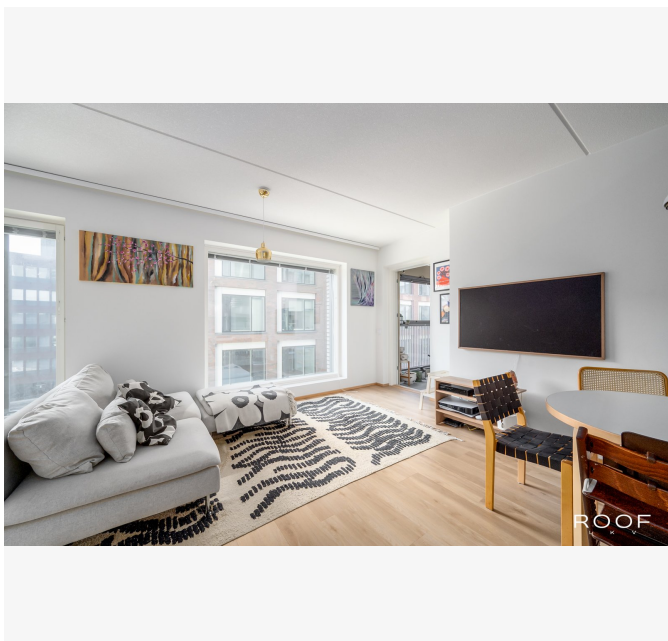
Sopimuksen mukaan



Pohjakuva suuntaa antava, ei mittakaavassa, eikä perustu virallisiin piirustuksiin.

Pohjapiirroksen tarkoitus on selvittää asunnon nykyinen huonejako. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat on luotu automaattisesti 3D-skannauksesta (leveys x pituus), eikä niiden oikeellisuutta ole tarkistettu. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat ovat suuntaa-antavia ja ne voivat näin ollen poiketa todellisista mitoista. Mitat tulee tarkistaa esimerkiksi remonttia suunniteltaessa. Mittauskohdat on merkitty kuvaan pienillä kolmioilla.

Välitysliike, myyjä, eikä pohjakuvan laatija ole vastuussa, mikäli pohjakuvan mittasuhteet eivät todellisuudessa vastaa pohjakuvassa mainittuja mittasuhteita. Asunnon ostajan on tärkeää ymmärtää, että mittasuhteet voivat heittää kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-ala tiedot selviävät myyntiesitteestä, eikä pohjakuvan mittatietojen pohjalta voida laskea/olettaa muita pinta-ala tietoja.





Duarte Tammilehto
Myyntineuvottelija
050 341 1676
duarte.tammilehto@roof.fi

Roof Helsinki | ROOF Group Oy Y-tunnus: 2553470-3

 +358 20 7304 1109

 www.roof.fi

 Metsäläntie 20, Helsinki

Ostotarjouksen tekeminen sähköisessä järjestelmässä verkkopankkitunnuksilla

Tarjouksen tekeminen tapahtuu helpoimmin Kivi e-asiointi (Etuovi) sähköisen kaupankäyntijärjestelmän kautta. Käytännössä tämä tapahtuu siten, että lähetät minulle sähköpostilla seuraavat tiedot:

- Etunimi
- Sukunimi
- Osoite
- Henkilötunnus (henkilötunnuksen alkuosa sähköpostilla ja loppuosa tekstiviestillä välittäjälle.)
- Puhelinnumero
- Sähköpostiosoite

Näiden tietojen lisäksi tarvitsen seuraavat tarjousta koskevat tiedot:

- Velaton kauppahinta (summa, mitä tarjotaan)
 - Hallinnanluovutus eli milloin asunnon pitäisi vapautua sinulle/teille?
 - Onko olemassa jotain ehtoja, jotka pitää toteutua ennen kuin voit tehdä kaupan?
- Esimerkiksi:

o Lainan saanti pankista o Oman asunnon myynti o joku muu ehto - mikä?

- Milloin olet valmis allekirjoittamaan kauppakirjan, jos myyjä hyväksyy tarjouksen? Tähän on hyvä varata aikaa ainakin 2 viikkoa.

Lisäksi noudatamme **yleensä** seuraavia ehtoja:

- Omistusoikeus kaupankohteeseen siirtyy kaupanteossa.
- Ostaja vastaa yhtiövastikkeista ym. yhtiölle suoritettavista maksuista hallintaoikeuden siirtymisestä eteenpäin tai seuraavasta täyden kuun alusta
- Jotta myyjälle jää riittävästi aikaa vastata tarjoukseen, on toivottavaa, että tarjous on voimassa 48 tuntia.
- Jos jompikumpi osapuoli rikkoo **HYVÄKSYTTYÄ** ostotarjousta, on sopimusta rikkova osapuoli velvollinen maksamaan vahingon kärsineelle osapuolelle vakiokorvauksena 4 % **kauppahinnasta**. Sähköpostin lähettäminen ei sido vielä mihinkään. Kun olen saanut edellä olevat tiedot sisältävän sähköpostin, kirjaan ne Etuovi.comin sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään. Tämän jälkeen saat sähköpostiisi linkin, jonka kautta voit omilla verkkopankkitunnuksilla käydä lukemassa tarjouksen. Jos tarjous on niin kuin olet tarkoittanut, voit allekirjoittaa sen pankkitunnuksillasi. Koko prosessi vaatii siis kaksi tunnistautumista. Vasta tämän jälkeen tarjous on virallinen ja sitova. Vastaan mielelläni mahdollisiin tarjouksen tekemistä koskeviin kysymyksiin.



ROOF
L K V

SUOMEN VETOVOIMAISINTA KIINTEISTÖNVÄLITYSTÄ