

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!

Viidennen kerroksen valoisa yksiö sisäpihan rauhassa – näkymät Violanpuistoon

Tervetuloa tutustumaan tähän viihtyisään ja toimivapohjaiseen yksiöön, joka sijaitsee rauhallisella sisäpihan puolella viidennessä kerroksessa. Asunnosta avautuvat miellyttävät näkymät vehreään Violanpuistoon.

Asunnon erillinen keittiö tarjoaa hyvin tilaa ruoanlaittoon ja sinne mahtuu myös ruokailuryhmä. Olohuoneen yhteydessä oleva lasiseinällä erotettu alkovi tuo lisää käytännöllisyyttä ja mahdollistaa selkeän tilanjaon. Kylpyhuone on remontoitu taloyhtiön putkiremontin yhteydessä vuonna 2021.

Asunto Oy Hämeentie 97-99 on vuonna 1955 valmistunut taloyhtiö, jossa on tehty laajasti perusparannuksia. Linjasaneeraus valmistui vuonna 2021, ja sen yhteydessä uusittiin kylpyhuoneet sekä päivitettiin huoneistojen sähkö- ja tietoliikenneyhteydet nykyaikaisiksi.

Taloyhtiössä on panostettu asumismukavuuteen: yhteiset tilat on uudistettu ja käytössä ovat viihtyisä saunaosasto sekä pesutupa, jotka sujuvoittavat arkea.

Hermannissa asut keskeisellä ja jatkuvasti kehittyvällä alueella, jossa kaupunkielämä ja luonto ovat sopivassa tasapainossa. Kaikki arjen kannalta tärkeä löytyy läheltä: kaupat, kahvilat ja ravintolat sekä sujuvat yhteydet eri puolille kaupunkia. Keskustaan pääsee nopeasti, sillä parin minuutin kävelymatkan päässä on ratikka- ja bussipysäkit. Myös ulkoilureitit ja lenkkipolut alkavat käytännössä kotiovelta.

Tämä koti on erinomainen valinta niin ensiasunnoksi kuin sijoitukseen.

Kohde vapautuu tarvittaessa nopeallakin aikataululla.

Tule ja ihastu!

Suosimme yksityisnäyttöä – ota rohkeasti yhteyttä ja varaa oma esittelyaikasi.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Sari Välimaa / 044 333 0524 tai sari.valimaa@roof.fi

Get a roof.
www.roof.fi

Harkitsetko asuntosi myyntiä? Varaa minulta maksuton arviokäynti, kerron samalla markkinatilanteesta, palveluistani ja tehokkaasta Roof-välityskonseptista. Suunnitellaan yhdessä seuraavat askeleet!

ROOF
L K V





21.9.2026 | Julkaistu 19.04.2026

Kohdenumero 80500167

Hermanni, Hämeentie 97-99 A 16, 00550 Helsinki

Kerrostalo, 1h+k+kph+alkovi, 41 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

150 644,71 €

(3 674,26 €/m²)

Velkaosuus

48 355,29 €

(1 179,40 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

199 000 €

(4 853,66 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

549,40 € / kk

Hoitovastike

258,30 € / kk

Rahoitusvastike

291,10 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike 6,30 m2

Rahoitusvastike:

POV7 Salaojahanke 6,50€/ m2, (266,50€ / kk).

Asunnon lainaosuus 3 122,00€.

POV6 LVIS-urakka 0,60€/ m2, (24,60 € / kk).

Asunnon lainaosuus 45 233,29€.

Vesi

Vesimaksuennakko 20 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Saunamaksu

20 € kuukaudessa

Muut maksut / lisätietoa maksuista

1.1.2023 alkaen taloyhtiössä vesitasauslaskutus suoritetaan kerran vuodessa elokuussa, 31.7. lukemilla. Mittarilukemat saadaan huolloilta. Osakkaan vaihtuessa tehdään vesitasauslaskutus.

-Varsinainen syysyhtiökokous 2/2025 8.12.2025
Kokouksessa päätettiin
Vahvistettiin vastikkeet ja käyttökorvaukset 2026.

Päätettiin valtuuttaa hallitus perimään tarvittaessa enintään kahden (2) kuukauden ylimääräinen hoitovastike yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa tai jättämään perimättä taloudellisen tilanteen niin salliessa. Päätös on voimassa tästä yhtiökokouksesta seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Päätettiin kartuttaa lainanlyhennysrahastoa enintään osakkaiden tilikauden aikana maksamien lainaosuussuoritusten sekä kertasuoritusten määrällä ja enintään tilikauden aikana pääomavastikkeena kerättyjen lainanlyhennysten määrällä.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen korottamaan pääoma-/rahoitusvastikkeiden määrää, jos ao. vastikkeilla katettavien lainojen korot muuttuvat niin, että vastikkeen määrää on korotettava kasvaneiden korkokustannusten kattamiseksi. Päätös on voimassa tästä yhtiökokouksesta seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen. Päätettiin ikkunahankkeen toteutussuunnittelun tilaamisesta, toteutuksen kilpailuttamisesta ja hallituksen valtuuksista. Päätettiin tilata toteutussuunnitelma Vaihtoehto 1 mukaisesti. Tilataan toteutussuunnitelma vaihtoehto 1 ikkunoiden ja parvekeovien

kunnostus, johon lisätään ikkunoiden korjaaminen kauttaaltaan käsittäen myös sisäpuitteet. Ulkolasien uusiminen toteutetaan osaksmuutostyönä halukkaille osakkaille. Toteutussuunnittelu ja toteutuksen kilpailutus rahoitetaan hoitotuotoilla. Toteutussuunnittelun kustannukset maksetaan pois toteutuksen rahoituslainalla. Varsinaisen ikkunahankkeen toteutuksen rahoitus esitetään seuraavassa yhtiökokouksessa. Yhtiöjärjestyksen päivitys. Hyväksyttiin yksimielisesti yhtiöjärjestyksen päivitys hallituksen esityksen mukaisesti.

HUONEISTO

Osakkeet	404-432
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	1h+k+kph+alkovi
Huoneluku	1
Makuuhuoneita	1
Kerros/Kerroksia	5/7
Asuintilojen pinta-ala	41 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	41 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 41 m ² . Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Edellä mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin huoneiston nykyisen ja rakentamisaikaisen mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta pinta-alasta. Huoneiston todellinen pinta-ala voi siis olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Jääkaappipakastin, erillisuuni, liesi, liesituuletin ja astianpesukone Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Laminaatti Seinämateriali: Maali ja osalaatoitus Lattiamateriali: Laminaatti Keittiö remontoitu aikaisemman omistajan toimesta 2007-2008
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, lattialämmitys, peilikaappi, pesuallas, allaskaappi, bidee-suihku ja sadesuihku Seinämateriali: Kaakeli Lattiamateriali: Laatta
Erillinen WC	ei ole
Sauna	Asunnossa sauna: Ei

Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti Alkovi, lasiliukuovilla
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Kodinhoituhuone	ei ole
Ikkunat	Kaksilasinen
Parveke	Ei
Terassi	Ei
Säilytystilat	Kellarikomero ja vinttikomero
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Hämeentie 97-99 Y-tunnus: 0118269-4
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 1 760 m² Vuokranantaja: Helsingin kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2070 Vuosivuokra: 97 455,45 € Vuokratarkastusperuste: indeksi Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 7.10.2015 yhtiökokous päätti uuden maanvuokrasopimuksen solmimisesta. Vuokra-aika on 1.1.2016-31.12.2070. Maanvuokra peritään seuraavasti: vuodelta 2016 50% vuodelta 2017 55% vuodelta 2018 60% vuodelta 2019 65% vuodelta 2020 70% vuodelta 2021 75% vuodelta 2022 80% vuodelta 2023 85% vuodelta 2024 90% vuodelta 2026 ja siitä eteenpäin vuokra peritään täysimääräisenä (100%)
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1955
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Tiili
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 72 Liikehuoneistot: 2 kpl (280 m ²)
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä

Yhtiön tilat ja varustelu	Sauna, pukuhuone, pesutupa, kuivaushuone ja kaksi pyörävarastoa
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 24.10.2033
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Laajakaista Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2026 A-portaan hissin sähkömuuntajan vaihtaminen

2025 Ilmanvaihdon kartoitus ja puhdistus 2025

2025 Katon kuntotutkimus 2025

2025 Vesikaton huoltokorjauksia 2025

2025 Energiaremontin esiselvitys (sisältäen ikkunat) 2025

2025 Palovaroittimet

2025 Ikkunaremontin hankesuunnittelu ja toteutussuunnittelu

2024 Salaojien (Hämeentien puoli) suunnittelu/rakentaminen

2022

Pelastussuunnitelma laadittu

Taloyhtiön pihavesien ohjaus- ja salaoja tutkimukset

2022-2023 LVIS remontin takuukorjaukset

2020-2021 LVIS remontti, uusittiin sauna. Uusittiin putkisto-, sähkö-, it-, ja puhelinjärjestelmät sekä lämmönvaihdin.

2020 Hankittiin pesukone ja kuivausrumpu

2018-2019 LVIS - suunnittelutyö

2017 Kosteiden tilojen kuntotarkastus

2012

Uusittu asuntojen ja yleisten tilojen ovien lukot Sento - avainjärjestelmään
Asennettu DNA / Welho TV- ja laajakaistaliitäntä

2011

Rappukäytävien ulko-ovien uusinta

Julkisivujen ja ikkunapuitteiden maalaus

2010 Maalattiin ja kunnostettiin A, B ja C rappukäytävät

2009

Pystyviemäreiden painepesu

Uusittiin rappukäytäviin A, B ja C hissien koneet ja sähköjärjestelmät

2006-2007 Porraskäytävissä olevat tuuletusparvekkeet uusittu

2002 Patteriventtiilit ja säätötulpat pattereihin uusittu

2000

Linjasulkuventtiilit uusittu

Ikkunapuitteet ja parvekeovet maalattu

1996

Lämmönvaihdin, pumput, automatiikka ja paisunta-astia uusittu

Vesikatto uusittu

1989 Rakennettu sauna

Suunnitellut korjaukset	Pihan viheralueen kohennuksia 2026 Energiaremontin esiselvityksen edellyttämät toimenpiteet 2026-2028: Ilmanvaihdon parantaminen Kylpyhuoneiden kuntoarvio 2026 Ranskalaisten parvekkeiden kaiteiden metalliosien korjaaminen ja maalaaminen 2027-2028 Vesikaton huoltokorjauksia 2025-2026 Hissien nostohihnojen vaihtaminen 2026 (kuuluu hissien huoltosopimukseen) Kuntoarvion tilaaminen 2028-2030 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 kunnossapito toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2025
Kuntotutkimukset	Ikkunoille on tehty kuntotarkastus 4.3.2025 (Fluxio). Rakennuttajatoimisto Corro Oy
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994, eikä asbestikartoitusta ole tehty. Ennen vuotta 1994 valmistuneiden rakennusten korjaustöiden osalta otettava huomioon Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015 sekä Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015. Mikäli huoneistossa aikoo tehdä tai teettää remontin, hänen tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske rakennuksessa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.
Kiinnitykset	5 995 280 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Pihapaikat: 19 kpl
Isännöitsijä	Fluxio Isännöinti Oy Pekka Ollonen Tekniikantie 4 02150 Espoo 010 339 0533 asiakaspalvelu@fluxio.fi Isännöitsijäntodistus: 13.04.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kotikatu Oy

.....

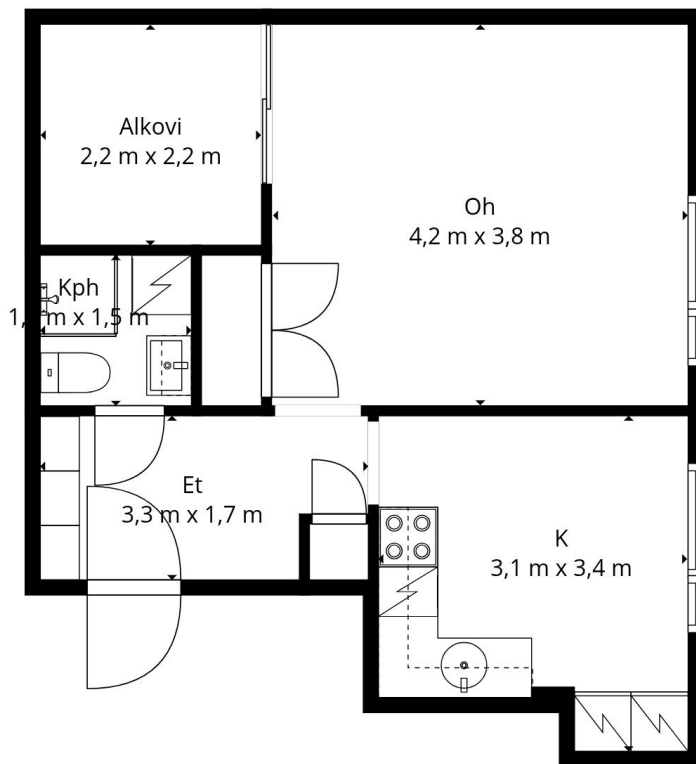
MUITA TIETOJA

Palvelut	K-Market Sture n. 300m. Alepa Sturenkatu 40 n. 350m. S-market Arabia n. 950m. K-Supermarket Arabia n. 950m. Lidl Arabia n. 1,0km. Kauppakeskus Arabian palvelut n. 1,1km. Kauppakeskus Redin palvelut n. 1,8km.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Vallilan ala-asteen koulu n. 600m. Stadin ammattiopisto n. 650m. Helsingin luonnontiedelukio n. 1,3km.
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla, hyvä kulkuyhteys ja raitiovaunupysäkki lähellä Linja-autopysäkki n. 260m. (linjat: 70, 71, 73, 73N, 74, 74N, 77, 77N, 78, 78N, 79N) Raitiovaunupysäkki . 350m. (linjat: 6, 6H, 8, 8H, 8T) Metroasema Sörnäinen n. 1,3km.
Ranta	Ei rantaa
Kaavoitus	Asemakaava Kalasatama, Hämeentulli Asemakaavat Suunnitelman kuvaus Hämeentien, Hermannin rantatien ja Kustaa Vaasan tien liittymäalueen läpi suunnitellaan uutta liikennetähtäystä korvaamaan teknisen käyttöikänsä päässä olevaa Hämeentien siltaa. Tavoitteena on mahdollistaa Viikin-Malmin raitiotien toteuttaminen, sujuvoittaa liikennettä sekä parantaa joukkoliikenteen vaihtoyhteyksiä. Samalla parannetaan pyöräilyn ja kävelyn olosuhteita sekä viheralueita ja -yhteyksiä. Teollisuus- ja toimitilarakennusten kortteli 21665 muutetaan asuinkäyttöön ja korttelin rajojen muuttamista tutkitaan. Aluetta ja sen kaupunkikuvaa kehitetään kokonaisvaltaisesti maisema- ja luontoarvot huomioiden. Lisätietoja antaa Jens Regårdh arkkitehti, p. 09-310 56017 Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen Asemakaavat Suunnitelman kuvaus Kantakaupungin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan. Asemakaavat muutetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta. Työn yhteydessä päivitetään myös rakennusten ja yleisten alueiden suojelua. Kaavojen ajantasaistaminen ei koske uudisrakentamisen hankkeita, vaan muutokset vaativat edelleen erillisen asemakaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen. Lisätietoja antaa Otso Huhtala, arkkitehti, p. (09) 310 37296 Lisätietoa antaa: Helsingin kaupunki asemakaavoitus Kansakoulukatu 3, 00100 Helsinki p. (09) 310 1691 https://kartta.hel.fi/
Vapautuu	Sopimuksen mukaan

Muut merkittävät tiedot

31 § TUPAKOINTI

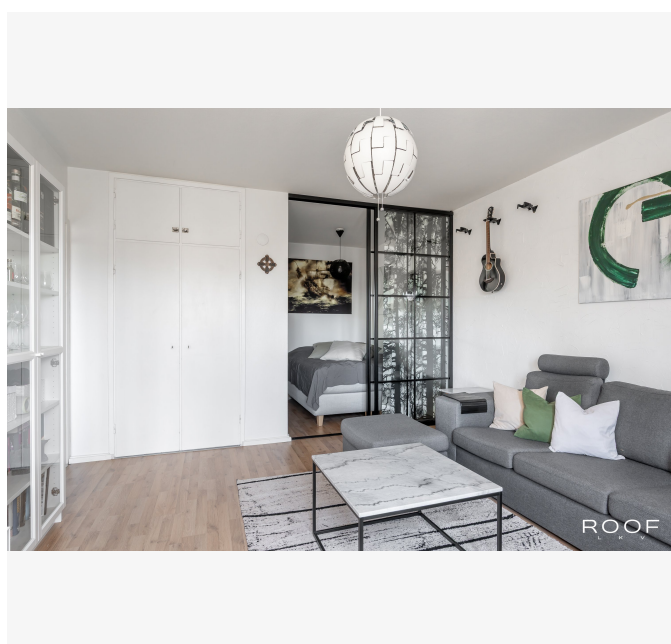
Tupakointi yhtiön yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa on kielletty. Tupakointi on myös kielletty rakennuksen tuuletusparvekkeilla ja yhtiön hallitsemissa yhteisissä ulkotiloissa, lukuun ottamatta määritettyä tupakkapaikkaa. Hallituksella on valtuus järjestää yhtiön pihalle tupakkapaikka, josta savu ei kulkeudu yhtiön ilmanvaihtoon tai huoneistoihin.



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 mitasuhteet eivät todellisuudessa vastaa pohjakuvassa mainittuja mitasuhteita. Asunnon ostajan on tärkeää ymmärtää, että mitasuhteet voivat heittyä kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-alatiedot selväät myyntiesitteestä, eikä pohjakuvan mittatietojen pohjalta voida laskea/olettaa muita pinta-alatietoja.





Sari Välimaa

Myyntineuvottelija

044 333 0524

sari.valimaa@roof.fi

Roof Espoo | ROOF LKV Espoo Oy Y-tunnus: 3239646-8



+358 20 7304 1109



www.roof.fi



Metsänneidonkuja 6, Espoo

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