

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!

Viehättävä yksiö Taka-Töölössä, 1930-luvun tunnelmaa ja toimivuutta.

Tervetuloa Taka-Töölön sydämeen – tähän hurmaavaan 1937 rakennetun talon yksiöön, jossa yhdistyvät ajaton tunnelma ja toimiva pohjaratkaisu!

Asunto ihastuttaa rauhallisuudellaan: ikkunat avautuvat suojaisalle takapihalle, joten täällä nautit kantakaupungin sykkeestä ilman liikenteen hälyä. Erillinen makuualkovi tarjoaa tilaa jopa parisängylle, ja oleskelutilaan mahtuvat luontevasti ruokapöytä, sohva sekä tarvittaessa myös työpiste – arki toimii täällä saumattomasti.

Vuonna 2021 remontoitu keittiö tarjoaa runsaasti säilytystilaa ja modernit mukavuudet, kuten astianpesukoneen. Kaunis laualattia tuo kotiin lämpöä ja arvokkuutta, ja kylpyhuone on uusittu linjasaneerauksen yhteydessä. Yhtiössä on lisäksi tehty perinteinen putkiremontti vuonna 2008. Yhtiössä on käynnissä ikkunaremontti ja tämän asunnon osalta ikkunat ovat jo vaihdettu.

Taka-Töölö tarjoaa ainutlaatuisen yhdistelmän vehreitä puistokatuja, meren läheisyyttä ja kantakaupungin palveluita. Erinomaiset liikenneyhteydet, raitiovaunut ja pyöräreitit tekevät arjesta sujuvaa.

Täydellinen valinta ensiasunnoksi, sijoitukseen tai tyylikkääksi kaupunkikodiksi – tule ja ihastu! Soita, niin mennään yhdessä katsomaan.



21.9.2026 | Julkaistu 26.04.2026

Kohdenumero 80500285

ROOF
L K V



Töölö, Topeliuksenkatu 31 A 9, 00250 Helsinki

Kerrostalo, 1h, avok, alkovi, kph., 35 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

255 000 €

(7 285,71 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velaton hinta

255 000 €

(7 285,71 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

192,50 € / kk

Hoitovastike

192,50 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Varsinaisen yhtiökokouksen 8.4.2026 päätöksiä:

* Päätettiin rahastoida osakkaiden tilikauden aikana maksamat velka/ lainaosuudet putkilainasta.

* Hallituksella valtuudet periä enintään kaksi ylimääräistä hoitovastiketta ja tarkastaa pääomavastikkeiden tasoa korkokehityksen näin vaatiessa varsinaisien yhtiökokouksien välisenä aikana.

Vesi

17,5 € / hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

*Yhtiökokous päätti 20.11.2025 varata ikkuna- ja ovihankkeen toteuttamiseksi enintään 425 500 euroa. Urakka-aika rahoitetaan 425 500 euron luotollisella tililimiitillä. Lopullisen lainan laina-ajaksi päätettiin 5 vuotta. Arvio kertaosuudesta enintään 200,66 €/ m² vastaavalta yksiköltä. Arvio rahoitusvastikkeesta 3,80 €/ m² /kk, kun laina-aika 5 vuotta ja kokonaiskorko 3 % (viitekorko 2-2,2+marginaali 0,5-0,8 %).

Hankkeen rahoituksen yksityiskohdista päätettiin seuraavasti:

Hankkeet rahoitetaan osakkaiden kertaosuussuorituksilla ja rahoitusvastikkeilla, jota vastaan nostetaan aikanaan tarvittavan suuruinen rahoituslaina enintään 5 vuodeksi. Kaikki osakkaat osallistuvat luotollisesta tililimiitistä aiheutuvien kustannuksien kattamiseen toteutusajalta ja korkokulut pääomitetaan luotolliseen tililimiittiin. Osakkaat voivat maksaa kertaosuuden hankkeesta vasta lopullisten kustannuksien selvittyä, kun taloudellinen loppuselvitys on pidetty. Osakas voi maksaa kertaosuuden hankkeesta joko 100 tai 50 %- osuuden tai jäädä maksamaan samassa suhteessa rahoitusvastiketta. Jäljelle jäävän velkaosuuden osakas voi maksaa myöhemmin kerralla pois. Urakan valmistumisvuonna osakkaiden maksamat kerta- ja lainaosuudet sekä rahoitusvastikkeet tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa. Hallitus valtuutetaan päättämään lopullinen kertaosuuden ja rahoitusvastikkeen määrä sekä kertaosuuksien maksuajankohta sekä rahoitusvastikkeen maksamisen aloitusajankohta. Hallitus valtuutetaan sopimaan rahoituksen yksityiskohdista kokonaisvaltaisesti valitsemansa rahoituslaitoksen kanssa. Hallitus

valtuutetaan hakemaan tarvittavan suuruiset kiinnitykset ja tekemään tarvittavan suuruiset panttaukset luotollisen tililimiitin ja lopullisen rahoituslainan järjestelemiseksi.

Työt aloitetaan 13.4.2026 alkavalla viikolla. Kokonaiskesto tulee olemaan 10-12 viikkoa aloituksesta.

Arvion mukaan asunnon osuus remontista 7023,1€. Arvio tulevasta pääomavastikkeesta 133€/kk.

HUONEISTO

Osakkeet	7
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	1h, avok, alkovi, kph.
Huoneluku	1
Kerros/Kerroksia	3/6
Asuintilojen pinta-ala	35 m ²
Kokonaispinta-ala	35 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-alaa ei olla tarkistusmitattu. SFS 5139 määriteltä huoneistoalan laskemismenetelmää käyttäen, huoneiston todellinen pinta ala saattaa siis poiketa oleellisestikin yhtiöjärjestyksessä ilmoitusta huoneiston pinta-alasta.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Jääkaappipakastin, mikroaaltouuni, astianpesukone, liesituuletin ja erillisuuni Liesi: Induktioliesi Työtasot: Puu Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Lauta Keittiö remontoitu 2021
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, lattialämmitys ja Kylpyhuonekaapisto, Kiinteät valaisimet Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Kph uusittu taloyhtiön toimesta putkiremontin yhteydessä 2007-2008. Lavuaari ja allaskaappi uusittu 2025.
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Olohuone	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Lauta

Parveke	Ei
Muutostyöt huoneistossa	2021: Keittiöremontti, poistettu väliseinä, maalattu pinnat ja oh/alkov lattiasta poistettu muovimatto ja alkuperäinen laualattia kunnostettu, lisäksi keittiöön ja eteiseen laitettu uusi laualattia
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Sälekaihtimet/rullaverhot, irrallinen vaatekaappi.
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Topeliuksenkatu 31 Y-tunnus: 0122692-5
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 995 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1937 Käyttöönotto: 1937
Rakennusmateriaali	Tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 38 Liikehuoneistot: 1 kpl (18 m ²)
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Kaapeli-tv, urheiluvälinevarasto, pyörävarasto, vinttikomero ja kellarikomero
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 19.10.2033

Tehdyt korjaukset

2023: yleisten tilojen läpivientien palokatkokorjaukset
2022: B-portaan huoneistojen parvekeovien lukituksen sarjoituksen talon sarjaan, porrashuoneiden palo-ovien maalaukset, huoneistojen räätäpattereiden tiivistysten uusiminen
2021-2022: vedonparantajien asentaminen jokaiseen käytössä olevaan hormiin, tukittujen korvausilmaventtiilien avaaminen julkisivusta, tarkastusluukkujen tekeminen ullakolla oleviin vaakahormeihin, porrashuoneiden pääulko-oviin asennettu raitisilmasäleiköt
2020: jätekatoksen rimoitus
2019: ulkokuoren valaisimen uusiminen, takapihan (2 kpl) ja liiketilan ulko-ovien lakkauskäsittelyt, jätekatoksen huoltomaalaus, ilmanvaihtohormien kartoitus ja hormien puhdistus, ullakon irtaimistovarastojen uusiminen, peltivesikatteen uusiminen
2018: tuuletusparvekkeiden metalliosien huoltomaalaus
2017: Topeliuksenkadun ulko-ovien kunnostaminen
2016: ovipuhelimet uusittu
2015: lämmitysverkoston perussäätö ja tasapainotus
2013: pihan kunnostaminen
2011: julkisivun rappauskorjauksia
2010: lukitusjärjestelmän uusiminen (Abloy Sento)
2007-2008: linjasaneeraushankkeen sisältö: vesi- ja viemäriputket uusittu, kylpyhuoneet ja vesikalusteet uusittu, lämmönsiirtimet uusittu, porrashuoneiden ja kellaritilojen maalaus
2002: jäteasema ja piha
1997: hissit
1994: Etuikkunat
1991: Parvekkeet
1989: Sähkö ja tele
1973: Ikkunat

Suunnitellut korjaukset

Hallituksen kunnossapitotarveselvityksen 2026 mukaan suunnitteilla on mm:

2026: Ikkunat: ikkunoiden uusinta, toteutus (Käynnissä), Ovet ja lukot: pääulko-ovien uusiminen 2+2, liiketilan oven uusiminen (1), vanhojen roskakuiluhuoneiden ovien uusiminen (2) ja hissien viereisten ovien uusiminen (2 kpl), ulko-oviin moottorilukot. (Käynnissä)
2027: Kuntoarvio: kuntoarvion päivittäminen
2035: Palovaroittimet uusinta
Antenni- ja puhelinverkko, yleiskaapelointi: selvitykset ja suunnittelu
Yleiset tilat: kellarin lattioiden/seinien huoltomaalaukset, kellarin portaiden huoltomaalaukset
Ilmanvaihto: ilmanvaihtoventtiilien suodattimien vaihto kerran vuodessa

Lukijan on huomattava, että kunnossapitoselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Kunnossapitoselvityksessä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.

Kunnossapitotarveselvitys Tehty: 2025

Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä Asbestikartoitus on tehty 12/2020 ennen kattavaa remonttia, raportin saavälittäjäläätä. Tehty kartoitus ei poista kartoitusvelvollisuutta muiden vanhojen pintojen purkutöihin ryhdyttäessä. Lain mukaan purettavien materiaalien asbesti pitää kartoittaa ennen purkutyötä, jos rakennus on rakennettu ennen vuotta 1994. Jos osakas aikoo remontoida tällaisessa talossa olevaa huoneistoaan, hänen tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske huoneistossa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.
Kiinnitykset	2 020 554 €
Taloyhtiön vuokratuotot	25 982,28 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Isännöitsijä	Isännöinti Ruuvalli Oy Tuomas Lindholm Pasilan Puistotie 2 B 110 00240 Helsinki 010 5823 229 tuomas@ruuvalli.com Isännöitsijäntodistus: 15.04.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kotikatu Taka-Töölö
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiöllä on 30 000 euron limiittitili, tätä ei käytetty tilanne 09.04.2025.

MUITA TIETOJA

Palvelut	K-market Mansku noin 230 m Lounasmyymälä Pekka Varpanen noin 240 m Alepa Mannerheimintie noin 310 m Useita puistoja lähellä, Cafe Regatta noin 800 m. K Supermarket Kasarmi noin 1,2 km. Helsingin uimastadion noin 1,3 km.
Liikenneyhteydet	Linja-autopysäkki: Kirjailijanpuisto noin 70 m Raitiovaunupysäkki: Kansaneläkelaitos noin 230 m Juna-asema: Pasila noin 1720 m

Kaavoitus

Asemakaava

Suunnitelman tyyppi: Muut suunnitelmat

Diaarinumero: 2018-011347

Hankkeen kuvaus:

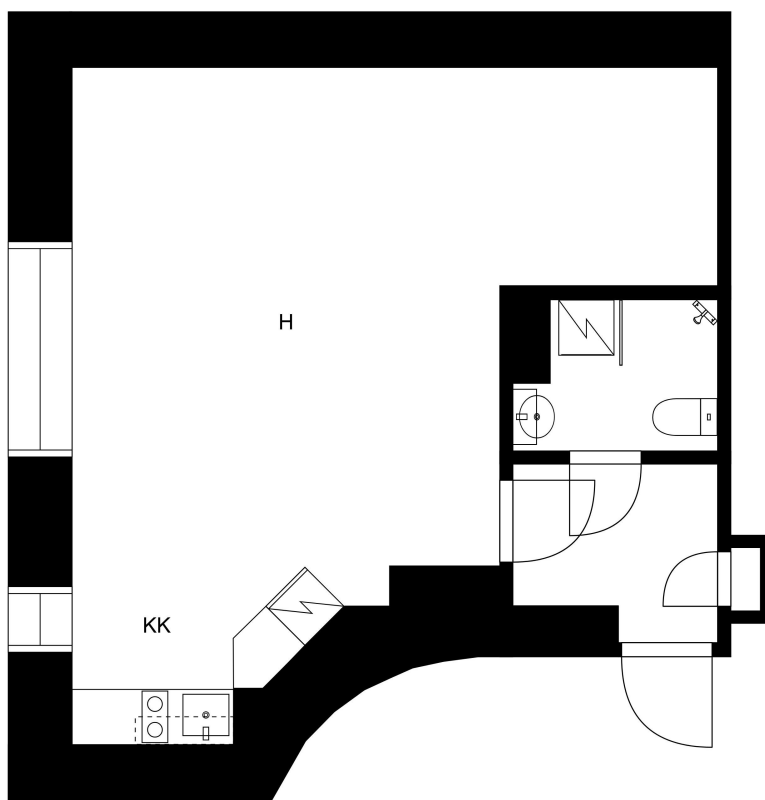
Kaupunkiympäristön toimiala on valmistellut esitettäväksi kaupunkiympäristölautakunnalle, että se päättäisi jatkaa viidellä vuodella asuinkerrostalojen ullakkorakentamista mahdollistavaa alueellista poikkeamista Helsingin alueella tietyin ehdoin. Poikkeamispäätöksen nojalla olisi mahdollista hakea lupaa rakentaa asuinkerrostalojen ullakoille asuntoja vastoin asemakaavamääräyksiä.

Hankkeesta vastaavat:

Arkkitehti Sakari Mentu, puhelin 310 37217

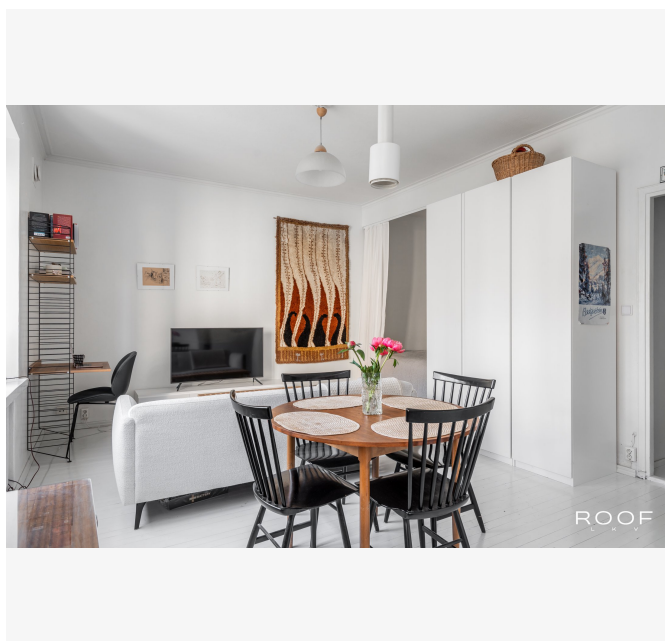
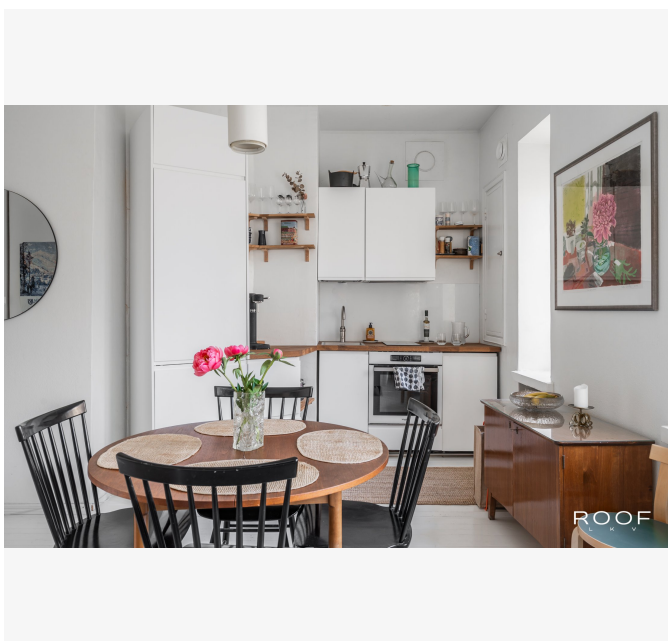
Vapautuu

Sopimuksen mukaan



ROOF
L K V

SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





Axel Dressell

Myyntineuvottelija

050 388 3157

axel.dressell@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