

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!

Valoisa ja tehokas koti halutulla alueella – luonto ja palvelut lähellä

Tervetuloa tutustumaan tähän viihtyisään ja hyväkuntoiseen kotiin halutulla asuinalueella!

Tässä 37,2 m²:n asunnossa neliöt on käytetty tehokkaasti, ja toimiva pohjaratkaisu tekee kodista avaran ja käytännöllisen tuntuisen.

Asunto sijaitsee rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, mutta ei katutasossa. Sijainti tarjoaa helpon kulun ilman korkeita portaita, ja ikkunoista avautuu rauhallinen näkymä ilman suoraa katsekontaktia kadulta asuntoon. Kodin valoisuutta lisäävät hyvin sijoitellut ikkunat, ja oma parveke tuo mukavasti lisätilaa sekä mahdollisuuden nauttia ulkoilmasta omassa rauhassa.

Hyväkuntoinen keittiö on varustettu nykyaikaisilla kodinkoneilla, kuten induktioliedellä ja astianpesukoneella. Kylpyhuoneen lattialämmitys tuo miellyttävää lämpöä ja ripauksen arjen luksusta.

Asunto Oy Sato No 17 Annalansivu on hyvin hoidettu taloyhtiö, jossa on toteutettu merkittäviä peruskorjauksia, kuten LVIS-saneeraus sekä parvekkeiden uusiminen. Taloyhtiön hyvä ylläpito tuo asumiseen turvallisuutta ja huolettomuutta.

Sijainti yhdistää sujuvan arjen ja luonnonläheisyyden parhaalla tavalla. Läheltä löytyvät monipuoliset palvelut, kuten Kauppakeskus Arabia, ja hyvät liikenneyhteydet helpottavat liikkumista eri puolille Helsinkiä. Vihreät puistoalueet ja erinomaiset ulkoilumaastot ovat lähellä, joten lenkille, kävelyille tai luonnon äärelle pääsee helposti.

Tämä koti sopii mainiosti niin omaksi kodiksi kuin sijoituskohteeksi – kompakti mutta tehokas kokonaisuus, jossa yhdistyvät toimivuus, valoisuus, oma parveke ja erinomainen sijainti.



21.9.2026 | Julkaistu 20.05.2026

Kohdenumero 80507306

ROOF

L K V



Vanhakylä, Hämeentie 156 A 4, 00560 Helsinki

Kerrostalo, 2h+pk, 37,2 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

189 000 €

(5 080,65 €/m²)

Velaton hinta

189 000 €

(5 080,65 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

298,80 € / kk

Hoitovastike

297,60 € / kk

Muu vastike

1,20 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Muu vastike: laajakaistavastike 1,20€/asunto/kk
Yhtiökokouksessa 2026 hallitukselle myönnettiin
valtuudet tarvittaessa periä enintään 1-2
kuukauden ylimääräinen hoitovastike, 5/2026
perittävän ylimääräisen hoitovastikkeen lisäksi
sekä valtuudet tarkistaa pääomavastikkeen
tasoa, korkokannan niin vaatiessa. Em.valtuudet
on voimassa seuraavaan varsinaiseen
yhtiökokoukseen asti.

Vesi

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

Autopaikkamaksu

22 € per hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Autopaikka, ulkopuoliselle, sopimuksen mukaan,
44,00€/kk

Vedestä suoritetaan eri korvaus, jonka
suuruuden määrää yhtiön hallitus käyttäen
perusteena huoneistoihin asennettujen
mittarien osoittamia kulutusmääriä. Hallitus voi
periä vesimakausta ennakkomaksun, jossa
määräämisen perusteena käytetään
huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärää.
Isännöinti Luotsi Oy lähettää osakkaalle
tasausvesilaskun 1 krt/vuodessa.

HUONEISTO

Osakkeet	901-1170
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h+pk
Huoneluku	2
Kerros/Kerroksia	1/4
Asuintilojen pinta-ala	37,2 m ²
Kokonaispinta-ala	37,2 m ²
Pinta-alan peruste	Isännöitsijäntodistuksen mukainen ja yhtiöjärjestyksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta	Ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (yhtiö rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Seinämateriaali: Laatta ja maali Lattiamateriaali: Parketti Varustus: induktioliesi, liesituuletin, uuni, hana, kaapisto, allas, astianpesukone, jääkaappipakastin
Pesutilat	Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Varustus: suihku, wc-istuin, pesukoneliitäntä, hana, allas, peilikaappi, lattialämmitys
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti Varustus: kaapisto
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Muutostyöt huoneistossa	Remontoitu 2011; lattiat, pintojen maalaus, keittiössä uusittu kaapistot, kylmäkalusteet, liesi, uuni, liesituuletin, astianpesukone ja laatat. 2016 Asunnon seinäpinnat maalattu uudestaan 2018 Jääkaappi/pakastin uusittu
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Kyllä

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Sato No 17 Annalansivu Y-tunnus: 0121868-5
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 1 335 m ² Vuokranantaja: Helsingin kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2050 Vuosivuokra: 21 258,94 € Tontin vuokran tarkistusperuste: Sidottu viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa 10/1951 on 100 ja perusvuokra 5.533mk=1.410e.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1949 Käyttöönotto: 1949
Rakennusmateriaali	Tiili ja betoni-siporex
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Tiili
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 24
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Ei

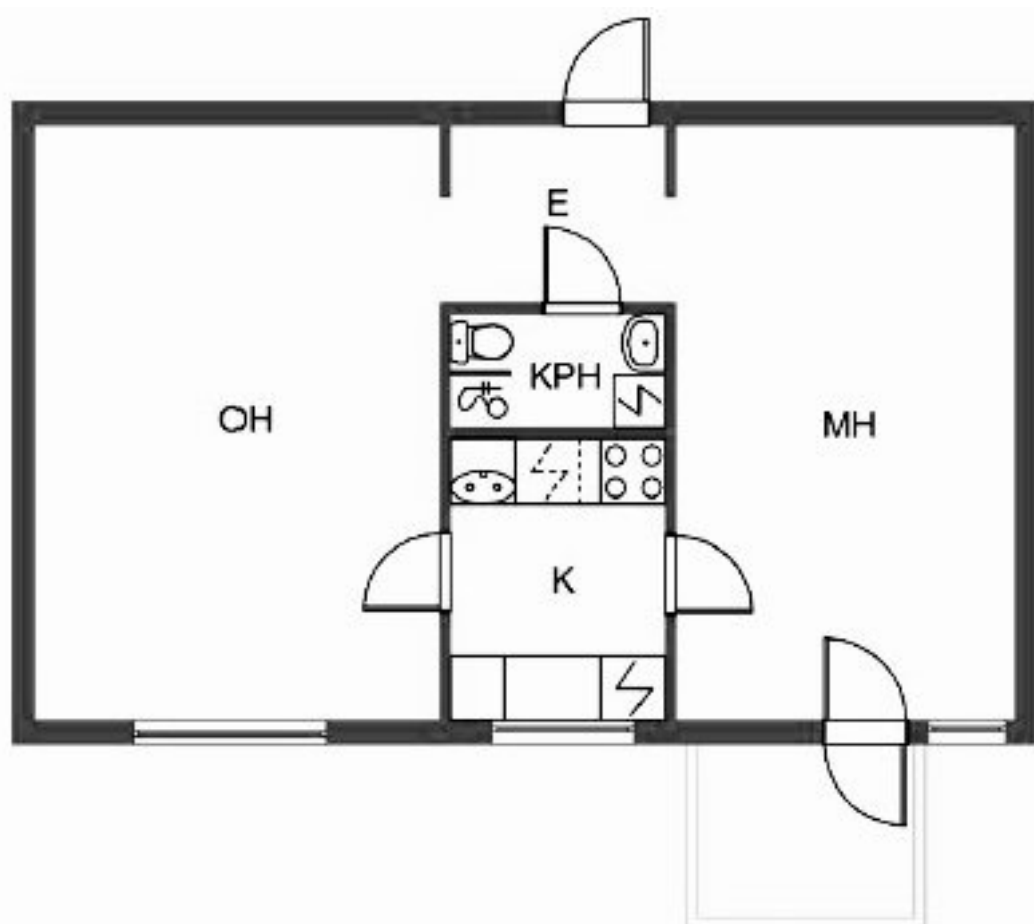
Yhtiön tilat ja varustelu	Ulkoiluvälinevarasto, lastenvaunuvarasto, irtaimistovarastot
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: F2018 Voimassa: 04.06.2028
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	1992 Ikkunat ja parvekkeenovet 2004 Lämmönjakolaitteiden uusinta Sato No 14 -B-talossa (yhteinen Sato 14- 17 kanssa) 2008 LVIS-remontti. 2010 Piharemontti Sato No 14-17 kanssa. 2011 Lukosto 2014 Parveke- ja kevyen julkisivuremontin suunnittelu- ja urakkakilpailutus 2014-2015 Palokatkoremontti 2015 Parvekkeiden tiputus, uudelleen valu ja uudet parvekekaiteet. Parvekkeiden kokoa kasvatettiin +10 cm pituus- ja leveyssuunnassa. Julkisivun kevyt paikkakorjaus ja ylimaalaus. Kellariikkunoiden uusinta. Porrashuoneen ylemmän tason kattoikkunat uusittiin. Yksi ikkunoista varustettiin savunpoistomekanismilla Rakennusvalvonta-viraston vaatimuksesta. Autotallien ovilehtien ulkopuolen panelipinnat uusittiin. Julkisivuvalaistuksen uusinta. 2016 Ilmanvaihtohormien puhdistus ja säätö sekä korvausilmaventtiilien puhdistus. Jatkossa korvausilmaventtiilien puhdistus/suodattimien vaihto asukkaan vastuulla vähintään 2 krt/vuodessa) 2018 Lämmitysverkoston perussäätötyö, venttiilien uusimistöineen. 2019 Taloyhtiön omistaman kellarikerroksen varastotilan kosteusvauriokorjaus. Ulkoseinistä poistettiin lisälämmöneristys ja puurakenteisia väliseiniä purettiin. Ulkoseinärakenteista saattaa tulla kosteutta, samoin kuin maakosteuden nousua alapohjasta. Tila vuokrataan jatkossa kellari- ja varastotilaksi – ei työtilaksi. 2021 Parvekekaiteiden puuosien huolto-öljyminen/ 6.000 € 2022 Huoneistotarkastuskierros, jonka osakasvastuulla olevista tuloksista tiedotettu osakkaille 12/2022. 2023 Kaukolämpölaitteiden uusiminen, yhdessä 3 muun taloyhtiön kanssa. Urakoitsijana ULT Oy, takuu aika päättyy 28.5.2025. 2024 Sala-ojien ja sadevesiputkien huuhtelut, kaivojen tyhjennykset, Hurrikaanit 2025 Palovaroittimet asuntoihin ja yleisiin tiloihin, Kestoturva Oy Huoneistokierros

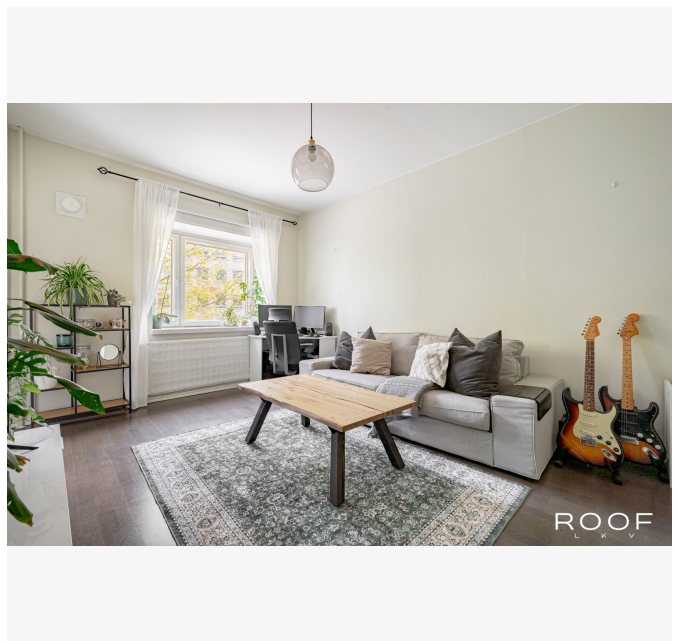
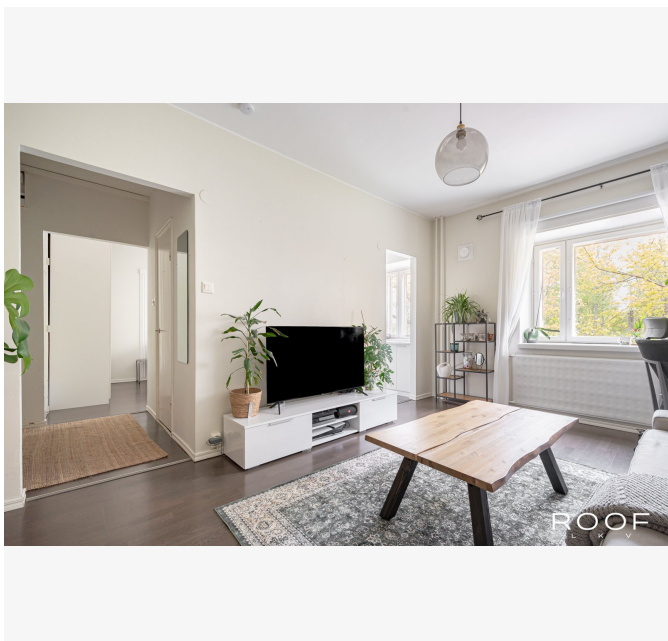
Suunnitellut korjaukset	Vuosi 2026 Ilmanvaihtohormien puhdistus- ja säätö, korvausilmaventtiilien suodattimien uusinta Porrashuoneen ulko-oven uusinta
	Vuosi 2027 Verto-vesimittarijärjestelmän uusinta VertoBlue-järjestelmällä. Kustannusarvio n 20 000 e (hintataso 2024). Vesikatto remontin suunnittelu- ja urakkakilpailutus. Viemärien huuhtelu ja kuvaus
	Vuosi 2028 Vesikatto remontti viimeistään. Remontin suunnittelu ja urakkakilpailutus 2027.
	Muut korjaustarpeet; ei aikataulutettu: Huoneistokierroksen toteutus 2-3vuoden välein, tehty viimeksi 2025. Autolämmitystolppien päivittämisen selvitystyö mahdollistamaan latauksen. Hanke saattaa vaatia mahdollisesti myös maakaapeli vaihdon, tolppien vaihdon, sähköliittymän suurentamisen. Toteutustavasta, -laajuudesta ja ajankohdasta ei ole tehty mitään päätöksiä. Hanke vaatii aina pihapiirin neljän taloyhtiön tahtotilan ja päätökset. Varautuminen iv-koneiden uusimiseen, koneissa esiintyneiden laakerivian johdosta. Kustannusarvio 3*noin 5.000e/kpl. Parvekekaiteiden (käsijohteen ja pintojen) öljyäminen säännöllisesti (käsijohde tehty viimeksi 2025, pinnat 2021) Porrashuoneen huoltomaalaus sisältäen mahdollisesti asunto-ovien uusinnan sekä akustolevyjen asennus kattopintoihin. Salaojien huuhtelu suoritettu 2024, seuraava huuhtelu 2029.
	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. Esitetyt kustannusarviot ovat vain suuntaa-antavia kustannusarvioita, eivätkä perustu saatuihin tarjouksiin. Todelliset kustannukset saattavat olla arvioita suuremmat tai pienemmät.
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	903 469,40 €
Taloyhtiön vuokratuotot	11 260 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä

Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Yhtiöllä on 5 omaa autopaikkaa talon edessä sekä 9 vuokrattua autopaikkaa naapuritaloyhtiöltä As Oy Sato No 14 Annalantieltä. Kaikilla autopaikoilla on ajoneuvon lataaminen ehdottomasti kielletty. Pihapaikat sähköpistokkeella: 14 kpl
Isännöitsijä	Isännöinti Luotsi Oy Kaisa Astala Elielinaukio 5 B 00100 Helsinki 010 755 6011 asiakaspalvelu@isannointiluotsi.fi Isännöitsijäntodistus: 07.05.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö

MUITA TIETOJA

Palvelut	Kauppakeskus Arabia, n. 1,3 km. K-market Arabianranta, n. 750 m.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Arabian peruskoulu, n. 1 km. Helsingin luonnontiedelukio, n. 1,6 km. Päiväkoti: Päiväkoti Arabia, n. 1,2 km. Päiväkoti Kumpupilvi, n. 1,5 km.
Kaavoitus	Asemakaava Helsingin kaupunki, puh. +358 9 310 1691
Vapautuu	Sopimuksen mukaan Kohde on vuokrattu 01.05.2025 alkaen kirjallisella vuokrasopimuksella, joka on toistaiseksi voimassa oleva. Irtisanomisaika on 6kk. Kohteen vuokra on 890 €/kk.







Mari Jokelainen

Myyntineuvottelija, KiAT

044 555 0326

mari.jokelainen@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