

# 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!

Tervetuloa Vilppulantie 10:iin Malmille!

Nyt myynnissä oleva liikehuoneisto sijaitsee katutasossa näkyvällä paikalla ja siinä on ikkunoita kolmeen ilmansuuntaan. Liikehuoneistossa on erillinen wc-, kylpyhuone-, varasto- sekä pieni keittokomero.

Puitteidensa puolesta liikehuoneisto sopii loistavasti moneen eri käyttötarkoitukseen.

-Liikehuoneiston wc- sekä pesutilat uusittu taloyhtiön toimesta 2022-2023.

-Sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien päässä.

-Muutaman minuutin kävelymatka ostoskeskukseen.

-Hyvät julkisen liikenteen yhteydet; bussipysäkki ja juna-asema ovat kivenheiton päässä.

Tervetuloa katsomaan paikan päälle!

Yhteydenotot ja esittelypyynnöt:

Jani Punnala  
kiinteistönvälittäjä, LKV  
044 999 5999  
jani.punnala@roof.fi

Get a Roof!



19.9.2026 | Julkaistu 06.06.2026

Kohdenumero 80506341



# Ala-Malmi, Malmi, Vilppulantie 10 LH C, 00700 Helsinki

Liiketila, Liikehuoneisto LH C käsittää: 1h+tk+kk+eril.wc+ph+varasto

## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

50 150,09 €

Velkaosuus

4 849,91 €

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Ylimääräiset lyhennyksen pankin kuluitta maaliskuussa ja syyskuussa. Muuna aikana pankki perii hinnastonsa mukaisen kulun 500,00 €.

Velaton hinta

55 000 €

Yhtiövastike yhteensä

401,18 € / kk

Hoitovastike

375,18 € / kk

Rahoitusvastike

26 € / kk

### Lisätietoa vastikkeista

Rahoitusvastike koostuu: RL2 Kylpyhuoneet ja katonpinnoitus / Pääomavastike 2

Myymlöiden hoitovastikkeen perusteena on huoneiston lattiapinta-ala neliömetreissä kerrottuna luvulla 1,3.

Yhtiökokous 11.5.2026:

Päätettiin, että hallitukselle myönnetään valtuutus periä enintään kaksi ylimääräistä hoitovastiketta ja/tai rahoitusvastiketta taloudellisen tilanteen niin vaatiessa ja valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka.

### Vesi

20 € / hlö / kk

### Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vastikkeet ja käyttökorvaukset 1.7.2026 alkaen:

Hoitovastike 5,20 €/m<sup>2</sup>/kk

Liikehuoneistovastike 6,76 €/m<sup>2</sup>/kk

Asuinhuoneistovuokra 750,00 €/kk

Autokatospaikka 20,00 €/kk

Autopaikka, lämmin 15,00 €/kk

Autopaikka, kylmä 10,00 €/kk

Vesimaksu 20,00 €/hlö/kk

Saunamaksu 10,00 €/kk

Pääomavastike 2 0,60 €/vel.os/kk

Pääomavastike 3 0,25 €/vel.os/kk

Vastikkeeseen sisältyy korvaus keskuslämmityksestä, mutta lämpimästä vedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden ja maksutavan yhtiön hallitus päättää käyttäen perusteena huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumääriä.

Myymlöiden lämminvesimaksu määräytyy niin monen henkilön lukumäärän mukaan kuin 40 m<sup>2</sup>:n määrä sisältyy kyseessä olevan tilan yhtiöjärjestyksen mukaiseen huonepinta-alaan.

## HUONEISTO

Osakkeet

10371-10500

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huoneistoselitelmä       | Liikehuoneisto LH C käsittää: 1h+tk+kk+eril.wc+ph+varasto                                                                                                                                                                                                                                                             |
| WC-tiloja                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kerros/Kerroksia         | 1/3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kokonaispinta-ala        | 55,5 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Pinta-alan peruste       | Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen<br>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                    | Tyydyttävä                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Keittiö                  | Varustus: Jääkaappi, liesi ja pesuallas<br>Liesi: Sähköhella<br>Seinämateriaali: Laatta<br>Lattiamateriaali: Korkki                                                                                                                                                                                                   |
| Pesutilat                | Varustus: Suihku<br>Seinämateriaali: Laatta<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                                                                                                                                               |
| Erillinen WC             | Varustus: WC-istuin, peili, pesuallas, allaskaappi ja bidee-suihku<br>Seinämateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                                                                                              |
| Näkymät                  | Näkymät ovat Vilppulantielle                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Muutostyöt huoneistossa  | Liikehuoneiston wc- sekä pesutilat uusittu taloyhtiön toimesta 2022-2023                                                                                                                                                                                                                                              |
| Viat ja vahingot         | Vesivahinko: Kyllä<br>Vesivaurio on tapahtunut: Huoneistossa<br>Kosteusvaurio: Ei<br>Home / mikrobivaurio: Ei                                                                                                                                                                                                         |
| Kauppaan kuuluu          | Ikkunoiden verhot                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kauppaan ei kuulu        | Irtain ei kuulu kauppaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Myydään kalustettuna     | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Myydään vuokrattuna      | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                    |                                                                                                                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi        | Asunto Oy Vaahtera-Salpa<br>Y-tunnus: 0633714-9                                                                                                        |
| Tontti             | Omistus: Vuokra<br>Pinta-ala: 7 068 m <sup>2</sup><br>Vuokranantaja: Helsingin kaupunki<br>Vuokra-aika päättyy: 31.12.2045<br>Vuosivuokra: 51 516,88 € |
| Rakennusvuosi      | Valmistunut: 1987<br>Käyttöönotto: 1987                                                                                                                |
| Rakennusmateriaali | Betoni                                                                                                                                                 |

|                           |                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kattotiedot               | Tyyppi: Harjakatto<br>Kate: Pelti                                                                                                                                                      |
| Huoneistot yhtiössä       | Asuinhuoneistot: 62<br>Liikehuoneistot: 4 kpl (375.5 m <sup>2</sup> )                                                                                                                  |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Muut osakkeenomistajien käytössä olevat tilat: Mankeli, Askarteluhuone, Ulkoiluvälinevarasto, Pesutupa, Sauna, Väestönsuoja. Muu säilytys: Irtainvarasto, huoneistokohtaiset varastot. |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö                                                                                                                                                                             |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: C2018<br>Voimassa: 27.05.2026                                                                                                                                  |
| TV ja tietoliikenne       | Yhteystapa: Kaapeli<br>Tietoliikenneverkko: Kyllä<br>Kaapeli-tv: Ei<br>Antenni: Ei<br>Satelliittiantenni: Ei                                                                           |
| Tehdyt korjaukset         | Kunnossapitohistoria<br>Toteutuneet kunnossapitotyöt                                                                                                                                   |

- 2025 Palovaroittimien uusiminen huoneistot liiketilat
- 2025 H 58 ja G 50 kylpyhuoneiden saneeraus
- 2024 Ilmanvaihdon puhdistus, mittaus ja säätö
- 2023 IV-poistoilmapuhaltimien (5 kpl) uusiminen
- 2022 Kylpyhuoneen B 14 saneeraus
- 2022 Terassiparvekkeiden uusiminen
- 2022 Elementtisaumojen uusiminen
- 2020 6 kpl terassiparvekkeiden ovien uusimisia
- 2020 Sisäpihan ulko-ovien ovikoodilukkojen asennus
- 2020 Jätevesiviemäreiden korjaukset E, F ja H portaissa
- 2019 Autokatosten ja jätehuoneen kattojen pinnoitus
- 2018 Kylpyhuoneiden sarjakorjaukset
- 2018 Lämmönsiirtimen vaihto
- 2018 Pihavalaisimien uusinta
- 2018 Vesikaton/peltikatteen pinnoitus
- 2017 Kylpyhuoneiden kosteusmittaukset
- 2016 Autokatoksien huoltomaalaus
- 2016 Saunan uusiminen
- 2015 Kylpyhuone kartoitus 26
- 2015 Poistoilmakanavien nuohous ja säätö
- 2015 Lukituksen uusiminen koko taloon
- 2013 Tuloilmakoneiden peruskorjaus
- 2010 Kylpyhuoneiden muovimattojen uusiminen
- 2010 Julkisivuremontti
- 2010 Huoneistojen ikkunoiden huoltomaalaus
- 2010 Pukutilojen kunnostus
- 2008 Pihavarusteet ym
- 2007 Kylpyhuoneiden muovimattojen uusiminen
- 2006 Aitojen maalaus ja huoltokunnostus
- 2005 Autokatosten huoltomaalaus
- 2005 Salaojien huuhtelu ja toiminnan selvitys
- 2002 Porrashuoneiden huoltomaalaus

**Kunnossapitotarveselvitys** Tehty: 2026  
Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeista

-2026 Vesikattojen kuntotarkastus  
-2026 F-talon vesikaton kunnostus sekä lumiasteiden ja tikkaiden uusiminen  
-2027 Patteriventtiilien uusinta ja lämmityksen tasapainotus  
-2027 Loppujen IV-poistoilmahuuhteluiden uusiminen tarpeen mukaan  
-2027 Porrashuoneiden huoltomaalaus ja akustiikkalevyjen uusinta  
-2027 Salaojien huuhtelu ja kuvaus  
-2028 Kylpyhuoneiden C 18, E 29, G 46 ja G 48 kosteuskartoitus  
-2028 Ikkunoiden kunnostus/uusinta 2028-2029  
-2028 Parkkipaikan tasaaminen ja asfaltointi  
-2028 Pihan ja leikkialueen kunnostus  
-2029 Kylpyhuoneiden A 7 ja D 22 uusiminen

Lukijan on huomattava, että tämä 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, eikä niistä koituvista huoneistokohtaisista kustannuksista.

**Kuntotutkimukset** - Kylpyhuoneiden kosteusmittaukset 2017  
- Märkätilojen 6 kpl kosteuskartoitus Raksystems Insinööritoimisto Oy 2.4.2024

**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** 1 669 100 €

**Taloyhtiön vuokratuotot** 19 198,50 €

**Ylimääräiset vastikkeet** Kyllä

**Lunastusoikeus** Yhtiöllä: Ei  
Osakkailla: Ei

**Rajoitukset** Yhtiöllä ei ole yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseketta.  
Taloyhtiö on vapautunut Hitas-säännöstelystä 1.11.2017, eli Helsingin kaupungin lunastusoikeus päättynyt.

**Autopaikat** Piha-autopaikat 37:  
- Autopaikka, kylmä 5  
- Autopaikka, lämmin 32

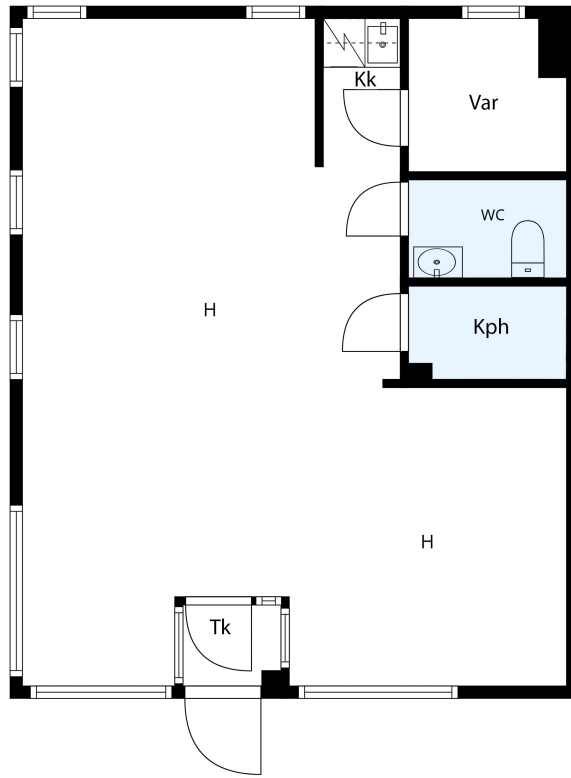
AUTOPAIKAT: Katospaikkoja ei vuokrata liikehuoneistoille. Paikkoja ei vuokrata, mikäli asukkaalla on maksurästejä.

Lämpötolpan avaimet huoltoyhtiöstä. Autopaikat 27 ja 28 ovat lumenkaatopaikkoja. Autopaikka 47 on huono paikka, ei käytettävissä.  
Autokatospaikat: 20 kpl  
Pihapaikat: 37 kpl

|                  |                                                                                                                                                                      |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Isännöitsijä     | Retta Isännöinti Oy, Vantaa, Tikkurila<br>Juha Havinmaa<br>Unikkotie 13<br>01300 Vantaa<br>0102282000<br>juha.havinmaa@retta.fi<br>Isännöitsijäntodistus: 22.05.2026 |
| Kiinteistönhoito | Huoltoyhtiö<br>Kotikatu Oy, Ala-Malmi<br>ala-malmi@kotikatu.fi<br>Teerisuonkuja 3, 00700 Helsinki                                                                    |

## MUITA TIETOJA

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Palvelut                | Prisma (etäisyys n. 0,3 km), K-Citymarket (etäisyys n. 0,34 km), S-market (etäisyys n. 1,16 km), Kauppakeskus Malmin Nova (etäisyys n. 0,27 km), Alepa (etäisyys n. 0,27 km).<br>Malmin terveysasema (etäisyys n. 0,92 km),<br>Kirjasto (etäisyys n. 0,14 km),<br>Uimahalli (etäisyys n. 0,4 km),<br>Apteekki (etäisyys n. 0,3 km).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Liikenneyhteydet        | Linja-autopysäkki - bussit numerot: 69, 70, 701 & 702 (etäisyys noin 0,06 km),<br>Juna-asema (etäisyys noin 0,3 km).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Kaavoitus               | Asemakaava<br>Alueella käynnissä useita eri asemakaavan muutoksia mm. Malmi, Malminkaari 9 (Malmin aseman läheisyydessä osoitteessa Malminkaari 9 suunnitellaan toimistorakennuksen korvaamista nykyistä korkeammilla asuinkerrostaloilla, joissa on myös toimi- ja/tai työtiloja, esimerkiksi liike- ja hoivatilaa)-, Malmi, Malmin asematie 6 (Malmin asematie 6:een suunnitellaan nykyisen toimistorakennuksen tilalle asuntoja sekä toimi- ja hoivataloja. Tavoitteena on joustava periaatekaava, joka mahdollistaa useita vaihtoehtoja rakennussuunnittelulle)-, Malmi, Vanha Helsingintie 5 (Kaavamuutoksessa tutkitaan ja suunnitellaan koulua, päiväkotia ja liikuntatiloja tontin nykyisiä rakennuksia perusparantamalla, laajentamalla ja mahdollisesti osittain purkamalla. Longinojanpuiston aluetta tutkitaan koulun ja päiväkodin tontin laajennuksena piha-alueiksi. Vanhan Helsingintien katualueilla ja Longinojan varren puistoalueilla suunnitellaan liikenteen ja ulkoilureittien kehittämistä ja päivittämistä asemakaavaan). |
|                         | Lisätietoa kaavoituksesta / kaavahankkeista<br><a href="https://kartta.hel.fi/">https://kartta.hel.fi/</a><br>Kaupungin vaihde 09 310 1691.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vapautuu                | Muu ehto: kuukausi kaupanteosta tai sopimuksen mukaan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Muut merkittävät tiedot | Ei tiedossa olevia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



Suuntaa Antava, Ei Mittakaavassa.



ROOF



ROOF



**Jani Punnala**

kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

044 999 5999

jani.punnala@roof.fi

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

 +358 20 7304 1109

 [www.roof.fi](http://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