

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!

Persoonallinen koti Hietalahden sydämessä

Hietalahden halutulla alueella, vuonna 1901 rakennetussa historiallisessa Asunto-osakeyhtiö Toimelassa sijaitsee tämä persoonallinen ja tehokkaasti suunniteltu 42 m² kaupunkikoti. Kolmannessa kerroksessa sijaitseva asunto tarjoaa rauhallista asumista keskellä Helsinkiä, ja hyvin hyödynnetyt neliöt tekevät kodista yllättävän tilavan ja monikäyttöisen.

Asunnossa yhdistyvät vanhan talon tunnelma ja moderni asumismukavuus. Olohuoneen kalaruotoparketti, vaaleat pinnat ja harkitut valaistusratkaisut luovat viihtyisän kokonaisuuden. Tilantuntua lisää nukkumaparvi, joka toimii selkeänä makuutilana ja vapauttaa varsinaisen oleskelutilan muuhun käyttöön. Erillinen vaatehuone sekä eteisen kaapistot tuovat asuntoon hyvin säilytystilaa.

Keittiötä on päivitetty viime vuosina useilta osin. Vuonna 2024 uusittiin muun muassa tasot, välitila, valaistus, allas, hana ja astianpesukone. Myös kylpyhuonetta on uudistettu vuonna 2023, jolloin uusittiin esimerkiksi kaapistot, allas ja hana. Portaiden alle on puolestaan rakennettu käytännöllinen tilaihme, joka tarjoaa fiksusti ratkaisut niin kierrätykseen kuin pyykkihuoltoon.

Sijainti on erinomainen keskustan palveluita arvostavalle. Ravintolat, kahvilat, kulttuuritarjonta ja monipuoliset keskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä. Myös Hietalahden tori ja merenranta ovat lähellä. Julkiset liikenneyhteydet ovat sujuvat, ja raitiovaunu- ja bussipysäkit sekä Kampin palvelut ovat helposti saavutettavissa.

Tämä koti sopii hyvin niin omaksi kaupunkikodiksi kuin sijoituskohteeksi. Nukkumaparvi, erillinen vaatehuone ja tehokkaasti hyödynnetyt tilat tekevät 42 neliöstä toimivan kokonaisuuden, jossa jokaiselle neliölle on oma tehtävänsä.

Persoonallinen koti historiallisessa taloyhtiössä, tunnelmallisella Hietalahden alueella ja keskellä kaikkea sitä, mitä Helsinki parhaimmillaan tarjoaa.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Marie Karukoski

040 121 7368 tai marie.karukoski@roof.fi

(I can provide services also in English.)

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

Get a roof.

www.roof.fi

.....

ROOF
L K V





26.9.2026 | Julkaistu 26.09.2026

Kohdenumero 80534398

Hietalahti, Kamppi, Hietalahdenkatu 5 B 12, 00180 Helsinki

Kerrostalo, 1h, k, parvi, vh, kph, 42 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

312 363,78 €

(7 437,23 €/m²)

Velkaosuus

6 636,22 €

(158,01 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Po1 Kattojen pinnoitus

Lyhennykset vuodessa kesä- ja joulukuu

Velaton hinta

319 000 €

(7 595,24 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

386,10 € / kk

Hoitovastike

321 € / kk

Rahoitusvastike

65,10 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastikkeen perusteena on vastikeäyri.

Äyrin yksikköhinta on 1,60 €.

Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneiston B 12 vastikeäyri on 201

Rahoitusvastike kohdistuu myytävää huoneistoa rasittaviin yhtiölainoihin:

Po1 Kattojen pinnoitus / 1 249,71 € / 23,10 €/kk
(0,55 €/ m²/kk)

Po04 Ovi- ja ikkunaaurakka 2025 / 5 386,51 € /
42,00 €/kk (1,00 €/ m²/kk)

Vesi

Sisältyy hoitovastikkeeseen

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Saunamaksut 15,00 €/kk

23.04.2026 pidetyn yhtiökokouksen pöytäkirjan mukaan valtuutusta ylimääräisten vastikkeiden keräämiseen ei ole annettu.

HUONEISTO

Osakkeet

18

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

1h, k, parvi, vh, kph

Huoneluku

1

Kerros/Kerroksia

3/5

Asuintilojen pinta-ala

42 m²

Kokonaispinta-ala

42 m²

Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 42 m². 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: Liesituuletin, jääkaappipakastin, astianpesukone, allas, kaapisto, hana, uuni, keraaminen liesitaso, erillinen mikroaaltouuni (kaapistonhyllyllä). Seinämateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Puulattia.
Pesutilat	Varustus: Suihku, suihkuseinä, wc-istuin, pesukoneliitäntä, pesukone, hana, allas, kaikki kiinteät kaapistot. Seinämateriaali: Laatta. Lattiamateriaali: Laatta.
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Olohuone	Seinämateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Parketti.
Muut tilat	Nukkumaparvi sekä vaatehuone.
Säilytystilat	Vaatehuone ja kaapistot

Muutostyöt huoneistossa	Myyjän ilmoitus: 2025 - Pyykinpesukoneen uusinta
	2024 - Uusittu vaatehuoneen valaistus - Keittiön tasot ja välitila, valaistus, lavuaari, hana uusittu - Uusittu astianpesukone - Portaiden alle rakennettu kaapisto, jossa tila pyykin kuivatukseen ja esim. jätteidenlajitteluun
	2023 - Kylpyhuoneen kaapistojen, altaan, hanan ja bideen uusinta ja lattian maalaus - Eteiseen asennettu vaatekaappi - Valaistus uusittu - Keittiö lattian korjaus - Uusittu jääkaappipakastin - Gradon-portaat nukkumaparvelle ja parven sekä keittiö seinien ja katonmaalaus
	2022 - Olohuoneen kalaruotoparketti ja seinien sekä katon maalaus
	Kylpyhuoneen kaapistot ja vesikalusteiden asennus: K-raudan alihankintayritys Pyykinpesukoneen ja astianpesukoneen asennus: Verkkokaupan alihankintayritys Kaikki sähkötyöt: AxaService Oy Portaiden asennus: Grado Oy Pintojen uusinta: tehty itse
	Isännöitsijäntodistus: 2023 - B12 Kylpyhuoneremontti - Kylpyhuoneen peilikaapin ja lavuaarikaapin+ lavuaarin ja hanan vaihto
	2021 - Asunnossa asennetaan olohuoneeseen parketti kelluvana lankkulattian päälle. Olohuoneessa seinissä nyt olevan lasikuitukankaan ylitasoitus ja maalaus. Katon maalaus. Lattialistat vaihdetaan olohuoneessa ja samalla yksi pistokerasia lisätään olohuoneeseen. Kaakeliuuni olohuoneessa puretaan. Nykyinen hormi jätetään paikalleen. Ennen kaakeliuunin purkua rakennustöiden suorittaja Kuttupuro Oy suorittaa haitta-ainekartoituksen. Kaikki työt koskevat vain olohuonetta.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto-osakeyhtiö Toimela Y-tunnus: 0221586-5
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 91-4-79-1
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 008 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1901 Käyttöönotto: 1901
Rakennusmateriaali	Tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 40 Liikehuoneistot: 3 kpl
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Yhtiön välittömään hallintaan jäävät: Asunto sekä yksi myymälähuoneisto 32 m ² , piharakennuksessa ja kellarikerroksessa olevat varastot 228 m ² , työhuone 45 m ² , lämmönjakohuone 24 m ² , pyöräsuojat 26 m ² ja työkalusuoja. Osakkeenomistajien käytössä olevat tilat: Sauna, Huoneistokohtaiset varastot.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö/vesikeskus/kaupunkikaasu
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 04.09.2028
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2025:

- Palovaroittimet
- Ikkunoiden ja ovien korjauksesta pois lukien rappukäytävien ovet

2024:

- D 27 asunnon vesivahinkokorjaus
- Liiketila (Eerikinkadun puoleinen) lämmitysputkien eristäminen

2023:

- Lämmitysverkoston tasapainotus ja hapeton täyttö.
- Termostaatit uusittu
- Liiketila 1 pintaremontti, ikkunoiden ja ulko-oven uusimiset
- B-portaan ulko-oven uusiminen
- D-portaan katon vesivuodon korjaukset huoneistossa D 39

2022:

- Parvekkeille asennettu lumisuojat
- Pihasuunnitelmien kilpailutus
- Pelastussuunnitelma laadittu

2021:

- Asunnon C 20 kosteusvaurion korjaus

2018–2019:

- Katon pinnoituskorjaus

2016:

- Piharakennuksen katon korjaus

2007:

- Pihan ja porrashuoneiden kunnostus

2005–2006:

- Kaukolämpölaitteiden ja sähköpääkeskuksen uusiminen
- Talosaunan uusiminen ja ullakkohuoneistojen rakentaminen

2003:

- Linjasaneeraus

Putkiurakassa on tehty vesieristykset silloisten määräysten mukaisesti ja suoritettu laatoitus. Tiloissa on säilytetty osa vanhoja kalusteita osakkaan toivomuksien mukaisesti tai osakas on hankkinut kustannuksellaan uusia. (Näin ollen lopputulos voi olla mahdollisesti aika kirjavaa ja vaihtelee asuntokohtaisesti.)

Sähköt on tehty myös silloisten määräysten mukaisesti ja urakkaan on kuulunut vikavirtasuojakytkimellä varustettu peilivalaisin, muutoin vanhojen kalusteiden irrotus ja uudelleen kiinnitys on kuulunut urakkaan. Erillishintoina kukin osakas on saanut hankkia omia tarpeita vastaavia tuotteita (mahdollisesti joku on aiemmin uusinnut sähköt, jolloin mitään lisätarpeita ei ole ollut).

2001–2002:

- Pohjajohdot

1994:

- Julkisivukorjaus sekä sisäänkäyntien portaiden uusiminen

1992:

- Vesikaton uusiminen päärakennuksen osalta

1979:

- Ikkunoiden kunnostus

1971:

- Sähkönousut

1961:

- Kellarikerroksen korjaus

1960:

- Pihasiiven korjaus

Suunnitellut korjaukset

Kunnossapitotarpeet seuraavalle viidelle vuodelle 2026-2030 (käsitelty hallituksessa 06.03.2026, esitetty yhtiökokoukselle 2026)

2026: Kattoturvaluotteet ja katonpinnoituksen korjaus.

2027: Sisäpihan korjaus ja kosteusvaurioiden estäminen.

2028: Sisäpihan ulko-ovien suunnittelu/uusiminen ja portin kunnostus.

2028-2029: Kaukolämpölaitteiden uusiminen.

2030: Tavanomaisia huoltotöitä.

Lukijan on huomattava, että kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, aikataulusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.

Kunnossapitotarveselvitys Tehty: 2026

Asbestikartoitus

Tehty: Kyllä

Lukija on tietoinen, että huoneistoremontin yhteydessä on tehty rajattu asbestikartoitus vuonna 2021. Tehty kartoitus ei poista kartoitusvelvollisuutta muiden vanhojen pintojen purkutöihin ryhdyttäessä. Ennen rakenteita rikkovaa remonttia tulee teetättää tarvittava haitta-ainetutkimus. Välitysluokan kehottaa ostajaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.

Kartoitusraporttia on pyydetty isännöinnistä, sitä ei ole vielä saatavilla.

Kiinnitykset

980 000 €

Taloyhtiön vuokratuotot

47 541,84 €

Ylimääräiset vastikkeet

Ei

Lunastusoikeus

Yhtiöllä: Ei

Osakkailla: Ei

Autopaikat

Huoneisto sijaitsee asukaspysäköintialueella (Helsingin kaupungin tunnusjärjestelmä) ja pysäköinti tapahtuu kadunvarsipaikoilla voimassa olevan asukaspysäköintitunnuksen mukaisesti.

Isännöitsijä

Isännöinti Luotsi Oy

Iiris Engman,

Elielinaukio 5

00100 Helsinki

010 207 5300

asiakaspalvelu@isannointiluoti.fi

Isännöitsijäntodistus: 18.09.2026

Kiinteistönhoito

Huoltoyhtiö

Hietalahden Kiinteistöhuolto Oy

Köydenpunojankatu 7 A 4, 00180 Helsinki

Lisätietoa taloyhtiöstä

Isännöitsijältä 12.05.2026 saadun sähköpostin mukaan yhtiöjärjestyksen 4 §:ssä mainitut, yhtiöjärjestyksen liitteiksi otetut erilliset sopimukset ullakolle rakennettavien huoneistojen A33–D40 rakentamisesta ja kustannusvastuista eivät ole voimassa. Asiasta on saatavilla lisätietoja välittäjältä.

Taloyhtiössä on aiemmin asennettu ilmalämpöpumppuja. Asennusmahdollisuus käsitellään taloyhtiön muutostyömenettelyn mukaisesti, ja toteutus edellyttää taloyhtiön hyväksyntää sekä teknisen isännöitsijän ohjeistuksen noudattamista.

MUITA TIETOJA

Palvelut

Arjen palvelut ovat lähellä. K-Market Eerikinkatu sijaitsee noin 40 metrin päässä, Alepa Ruoholahdenkatu noin 300 metrin ja K-Market Lönkan Herkku sekä S-market Bulevardi noin 500 metrin etäisyydellä. Keskustan laaja palvelutarjonta, ravintolat, kahvilat ja kulttuuripalvelut ovat nekin kävelyetäisyydellä.

Hietalahdenkatu 5 sijaitsee keskeisellä paikalla Kampin ja Hietalahden tuntumassa. Alueella yhdistyvät keskustan monipuoliset palvelut, hyvät liikenneyhteydet sekä viihtyisä kaupunkimiljöö. Kävelyetäisyydeltä löytyvät niin päivittäispalvelut, ravintolat ja kahvilat kuin puistot ja Hietalahden alueen palvelutkin.

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Lähialueella on useita kouluja.
Päiväkoti: Lähialueella on useita päiväkoteja.

Liikenneyhteydet

Kaupunkiliikenneyhteys, raitiovaunupysäkki lähellä ja bussipysäkki lähellä
Julkiset liikenneyhteydet ovat kattavat; Raitiovaunupysäkille on noin 200 metriä ja linja-autopysäkille noin 300 metriä. Kampin metroasema sijaitsee noin 750 metrin päässä ja Helsingin päärautatieasemalle on noin 1,3 kilometriä. Myös keskustan palveluihin on helppo kulkea kävellen.

Kaavoitus

Asemakaava

Satamatunneli

Kaupunginvaltuusto on 10.12.2025, 308 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Kamppi, Kottarainen-kortteli

Kaupunginvaltuusto on 8.12.2021, 394 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Kamppi, Aleksanterin teatteri

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan hotellin sijoittuminen Aleksanterin teatterin vuonna 1953 valmistuneeseen laajennusosaan.

Hietalahdenranta

Hietalahdenaltaan ympäristöön suunnitellaan uutta toimitilarakentamista.

Punavuori, Punavuori sekä Eiran ja Länsisataman kortteleita /

Kantakaupungin

asemakaavojen ajantasaistaminen

Kantakaupungin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan.

Lisätietoja kaavoituksesta antaa Helsingin kaupunki, puh. 09 310 1691 (vaihde).

Lähialueen kaavoitushankkeisiin, alueen tietoihin ja palveluihin voi tutustua Helsingin kaupungin karttapalvelussa osoitteessa kartat.hel.fi

Valmisteilla olevat asemakaavat ja muut alueen suunnitelmat voivat muuttua. Välitysliike ei vastaa kaavoitustietojen tai muiden viranomaistietojen mahdollisista muutoksista. Ostajan tulee tutustua alueen voimassa oleviin ja vireillä oleviin asemakaavoihin sekä muihin alueen suunnitelmiin ennen ostotarjouksen tekemistä.

Tarvittaessa välittäjä opastaa karttapalvelun käytössä – kysy lisätietoja välittäjältä.

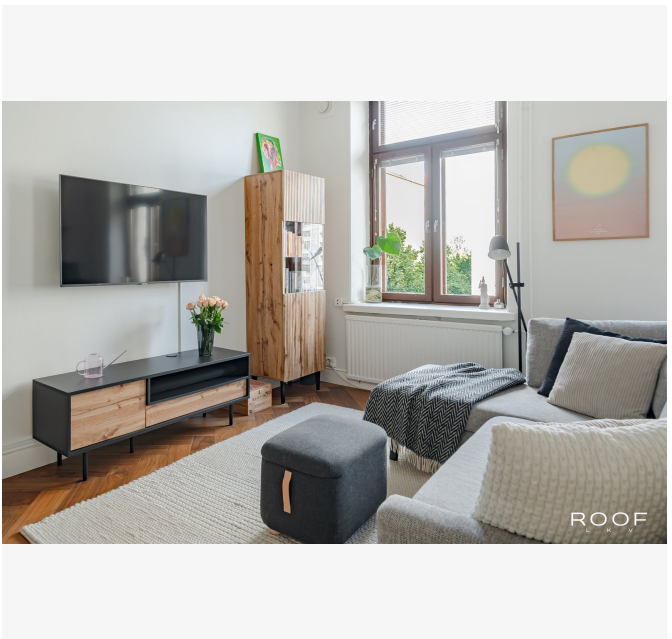
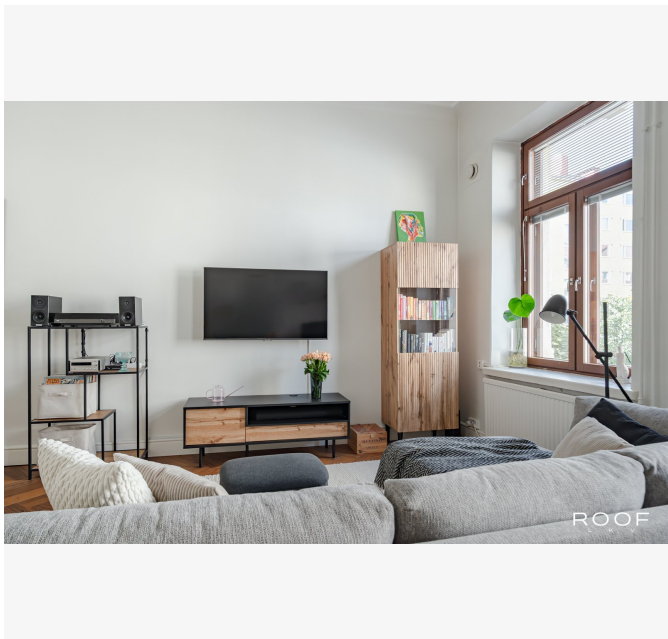
Vapautuu

Sopimuksen mukaan

Muut merkittävät tiedot

Ei tiedossa.







Marie Karukoski

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

040 121 7368

marie.karukoski@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