

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 yksiö vuonna 1928 valmistuneessa hissitalossa Vallilassa.

Neljännän kerroksen 26 m² kodissa asuinhuone ja avokeittiö muodostavat yhtenäisen tilan. Keittiö sijoittuu huoneen eteisen puoleiseen päähän, ja ikkunan äärelle jää tilaa sängylle. Huoneeseen mahtuu myös oleskeluryhmä ja pieni ruokailupöytä. Parkettilattia, vaaleat seinät ja vihreäksi maalattu katto tuovat asuntoon omaa ilmettä.

Keittiön valkoisia kaapistoja täydentävät vaalea välitila sekä tumma allas ja hana. Varustukseen kuuluvat induktioliesi, liesituuletin ja uuni. Keittiö on remontoitu vuonna 2023. Samana vuonna parketti on hiottu ja pintakäsitelty, tapetit poistettu ja seinät maalattu.

Eteisestä on kulku kylpyhuoneeseen ja vaatehuoneeseen. Säilytystilaa täydentävät vuonna 2024 uusitut eteisen kaapit. Laatoitetussa kylpyhuoneessa on suihku, wc, peilikaappi ja lattialämmitys.

Taloyhtiö sijaitsee omalla tontilla. Vuosina 2016–2017 toteutetussa linjasaneerauksessa uusittiin muun muassa vesi- ja viemäriputket sekä asuntojen sähkökaapeloinnit ja rakennettiin märkätilat kaikkiin asuntoihin. Asukkaiden käytössä ovat pesutupa, kuivaushuoneet ja ulkoiluvälinevarasto.

Vallilassa vanhat asuintalot ja teollisuusrakennukset muodostavat kerroksellisen kaupunkiympäristön. Lähialueen ruokakaupat, kahvilat ja ravintolat palvelevat arjessa, ja myös Kallion palvelut ovat lähellä. Raitiovaunu- ja bussiyhteydet helpottavat liikkumista keskustaan ja muualle Helsinkiin.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Duarte Tammilehto / 050 341 1676 tai duarte.tammilehto@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

I can provide services also in English.

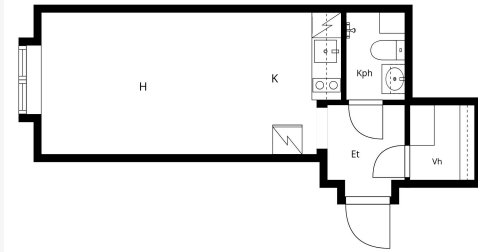
Get a roof.
www.roof.fi



4.10.2026 | Julkaistu 04.10.2026
Kohdenumero 80533725

ROOF

L K V



Vallilan teollisuusalue, Vallila, Aleksis Kiven katu 38 A 25, 00510 Helsinki

Kerrostalo, 1h+kph+vh+et, 26 m²

.....

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

149 900 €

(5 765,38 €/m²)

Velaton hinta

149 900 €

(5 765,38 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

128,70 € / kk

Hoitovastike

128,70 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Autotallivuokrat: 165,00 €/kk ja 290,00 €/kk tallista riippuen.

Vesi

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

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesimaksuennakko: 20,00 €/henkilö/kk.
Vesimaksu tasataan huoneistokohtaisen kulutuksen mukaan kaksi kertaa vuodessa.
Kylmä vesi 5,12 €/m³ ja lämmin vesi 11,88 €/m³.
Tyhjästä asunnosta peritään yksi vesimaksuennakko, joka palautetaan osakkaalle vesimittarilukemien tasauksen yhteydessä.

Pesutuvan käyttö on maksutonta.

Hallituksella on yhtiökokouksen 28.5.2026 myöntämä valtuus periä tai jättää perimättä tarvittaessa kaksi hoito- ja/tai pääomavastiketta yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa sekä nostaa tai laskea pääomavastiketta korkojen niin vaatiessa.

Yhtiöjärjestys 5 § Yhtiövastike:

Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta seuraavien perusteiden mukaisesti. Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemista huoneistoista suoritettavan vastikkeen, joka jakautuu pääomavastikkeeseen ja hoitovastikkeeseen. Pääomavastike käsittää yhtiön pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korot, lyhennykset ja muut lainoihin liittyvät menot. Hoitovastike käsittää yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin edellä mainittuun pääomavastikkeeseen kuuluvat menot. Vastikkeen suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittujen asuinhuoneistojen pinta-aloja. Yhtiökokous voi päättää vesimaksun käyttöönotosta. Yleisestä vastikeperusteesta poiketen vedestä ja jätevedestä ja veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiökokous joko huoneistossa asuvien henkilöiden määrän mukaisesti, huoneistokohtaisesti tai huoneistokohtaisen vedenmittauksen perusteella. Mittauksen perusteella määräytyvässä vesimaksusta voidaan periä ennakkomaksu / hlö/kk ja toteutunut vedenkulutus tarkastetaan yhtiökokouksen päättämällä aikajaksolla.

Vastikkeiden ja vesimaksun maksuajan ja -tavan määrää hallitus, joka myös päättää yhtiön hallinnassa olevien huonetilojen ja autotallien vuokraamisesta ja vuokrasta.

HUONEISTO

Osakkeet	20-20
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	1h+kph+vh+et
Huoneluku	1
Kerros/Kerroksia	4/7
Asuintilojen pinta-ala	26 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	26 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 26 m ² . 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	Seinät: Maali Lattiat: Parketti Varustus: Induktioliesi, Liesituuletin, Uuni, Hana, Kaapisto, Allas, Integroitu, Sähköliesi, Mikroaaltouuni-yhdistelmä
Pesutilat	Seinät: Laatta Lattiat: Kaakeli Varustus: Suihku, Wc istuin, Hana, Allas, Peilikaappi, Lattialämmitys
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Olohuone	Seinät: Maalattu Lattiat Parketti
Parveke	Ei
Muutostyöt huoneistossa	Parketin hionta ja pintakäsittely, keittiöremontti, tapetin poisto ja seinien maalaus vuonna 2023. Eteisen kaapit vuonna 2024.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan ei kuulu	Smeg-jääkaappipakastin

Myydään vuokrattuna

Ei

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Aleksis Kivenkatu 38 Y-tunnus: 0200256-0
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 291 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1928 Käyttöönotto: 1928
Rakennusmateriaali	Kivi
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	pesutupa, kaksi kuivaushuonetta, suihkuhuone, WC-tilat ja ulkoiluvälinevarasto. Tietoliikenneyhteydet: DNA-taloyhtiölaajakaista 10 Mbit/s. Antennijärjestelmä: DNA-kaapeli-TV. Autotallit: Taloyhtiön hallinnassa on kuusi autotallia. Asuinhuoneistot (osakashallinnassa) 110 kpl (2 498 m²) Taloyhtiön hallinnoimat asuinhuoneistot 3 kpl (noin 66 m²) Taloyhtiön hallinnoimat liikehuoneistot 2 kpl (noin 45 m²) Yhtiökokous 24.4.2024 valtuutti hallituksen nostamaan nykyisen 10 000 euron tililimiitin 50 000 euroon joko korottamalla olemassa olevaa limiittiä tai korvaamalla sen uudella limiitillä/lainalla. Taloyhtiöllä on voimassa 50 000 €:n tililimiitti, joka ei ole käytössä isännöitsijän 1.10.2026 ilmoituksen mukaan.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 30.05.2035

Tehdyt korjaukset

2024 Kellarin lukituksen parantaminen
2024 Säästösuuttimien asentaminen asuntoihin
2019 saattolämmityksen uusiminen
2019 linjasaneerauksen takuukorjaukset
2018 kadun puoleisen julkisivun paikkakorjaukset
2016–2017 Linjasaneeraus ja lukituksen uusiminen
Vesi- ja viemäriputkien uusiminen
Sähköjen uusiminen, myös asuntojen sisäisten sähkökaapelointien uusiminen
Märkätilojen rakentaminen kaikkiin asuntoihin
Pesulan peruskorjaus ja kuivaushuoneiden (2kpl) rakentaminen
Tonttviemärin ja –vesiputken uusiminen
Ilmanvaihtohormien kunnostaminen
Huoneisto-ovien uusiminen
Porrashuoneiden maalaus
Lukituksen uusiminen iLoq-järjestelmään
Poistettu kaasuputkisto käytöstä
2012 Katon paikkakorjauksia
2012 Tonttviemärin sukitus
2011 Lämmönsiirtimen uusiminen
2011 Pesulan pesukone uusittu
2009 Tuuletusparvekkeiden ja niiden ovien kunnostus, ikkunoiden uusiminen
2008 Vesikaton kunnostus
2007 Hissien peruskorjaus
2002 Etuikkunat
1996 Portti ja piha
1996 IV-hormien puhdistus ja venttiilien uusiminen
1995 Ulko-ovet
1995 Antenniverkosto
1995 Porrashuoneet
1995 Sähkönousut
1990–1996 Julkisivut
1989 Pesutupa
1984 Katto
1975 Ikkunat
1970 Putket

Vuotohälyttimien asentaminen keittiöiden allaskaappeihin ja allaskaappien mahdollinen tiivistäminen toteutettu. Työ on tehty myös huoneistossa A 25 isännöitsijän 1.10.2026 vahvistuksen mukaan.

Suunnitellut korjaukset	2026–2027 Kadunpuoleisen julkisivurappauksen korjaus Käynnissä oleva katujulkisivun rappauksen uusiminen. Kesällä 2026 tehdyssä tarkastuksessa rappauksen kunto todettiin aiemmin arvioitua heikommaksi, minkä vuoksi suunniteltu paikkakorjaus muutettiin koko katujulkisivun rappauksen uusimiseksi. Ylimääräinen yhtiökokous 01.09.2026 hyväksyi hankkeen laajentamisen ja enintään 300 000 €:n lainan lisärahoitukseksi. Isännöitsijän 1.10.2026 ilmoittama kustannusarvio on 300 000 €. Huoneistokohtaista lainaosuuslaskelmaa ja rahoitusvastikearviota on pyydetty isännöintitoimistolta, mutta niitä ei ole vielä toimitettu. Ostaja ottaa tulevan huoneistokohtaisen lainaosuuden vastattavakseen, kun remontti on valmis ja taloudellinen loppuselvitys on tehty. Yli 5 vuotta 2029 Talon liikehuoneistojen käyttötarkoituksen muutos kaksikäyttötiloiksi.
	Lukijan on huomattava, että korjaustarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Korjaustarveselvityksessä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kuntotutkimukset	2014 Katujulkisivun kuntotutkimus. 2012 Hormikartoitus. 2008 Vesikaton ja parvekkeiden tarkastus. 2007 Rakennuksen peruskuntoarvio. 2004 LVV-kuntotutkimus.
Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä Huoneistossa on tehty asbestikartoitus 14.3.2023 suunniteltua pintaremonttia ja seinien purkamista varten (Suomen Asbestipro Oy, raportti 15.3.2023). Kartoitus tehtiin aistinvaraisesti ja ottamalla näyte epäilyistä materiaalista. Huoneiston seinätasoitteesta otetussa näytteessä ei todettu asbestia. Tulos koskee tutkittua materiaalia. 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	6 338 828,19 € Päivämäärä: 31.12.2025
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Taloyhtiön hallinnassa on kuusi autotallia. Autotallivuokrat ovat 165,00 €/kk ja 290,00 €/kk tallista riippuen.

Isännöitsijä	Isännöitsijätoimisto Fallenius Oy Jan Lillja / jan.lillja@fallenius.fi Haapaniemenkatu 7-9 B 00530 Helsinki +358500744616 isannointi@fallenius.fi Isännöitsijäntodistus: 24.09.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöhuolto Varonen Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Varsinainen yhtiökokous 28.5.2026: Vahvistettiin vuoden 2025 tilinpäätös ja vuoden 2026 talousarvio. Hoitovastike on 4,95 €/m²/kk. Linjasaneerauksen pääomavastike on 1.7.2026 alkaen 10,55 €/m²/kk, ja sitä peritään huoneistoilta, joilla on kyseistä lainaosuutta. Hallitukselle annettiin valtuus tarvittaessa periä tai jättää perimättä kaksi hoito- ja/tai pääomavastiketta yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa sekä nostaa tai laskea pääomavastiketta korkojen niin vaatiessa. Hallitus valtuutettiin päättämään lainaosuussuoritusten rahastoinnista. Päätettiin katujulkisivun paikkakorjauksen ja maalauksen toteuttamisesta. Rahoitus päätettiin hoitaa ensisijaisesti yhtiön kassavaroista, tarvittaessa käyttämällä yhtiölle myönnettyä 50 000 € tililiimiä ja viimeisenä keinona perimällä ylimääräinen vastike. Huoneiston B73 haltuunottovaroitusta peruttiin aiheettomana. Häiriöiden vuoksi päätettiin ottaa huoneisto B76 yhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi ajalle 29.8.2026–29.8.2029. Hallitus päättää huoneiston palauttamisesta, kun tilanne on saatu hoidettua. Päätös ei koske myytävää huoneistoa A25. Ylimääräinen yhtiökokous 1.9.2026: Kesällä 2026 rakennustelineiltä tehdyssä tarkastuksessa katujulkisivun rappauksen kunto todettiin vuonna 2021 tehtyä kopo-kartoitusta heikommaksi. Suunniteltua paikkakorjausta ei pidetty enää kannattavana, ja kokous hyväksyi koko katujulkisivun rappauksen uusimisen hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Urakoitsijana jatkaa Rakennus Wire Oy. Kokous hyväksyi katujulkisivu-urakan lisärahoituksen enintään 300 000 € lainalla. Hallitus tai sen valtuuttama valtuutettiin allekirjoittamaan limiittivelkakirja/laina, hankkimaan tarvittavat panttikirjat ja panttaamaan ne lisälainan vakuudeksi sekä määrittämään sopiva laina-aika

MUITA TIETOJA

Palvelut	Lähialueella on ruokakauppoja, kahviloita, ravintoloita ja muita arjen palveluita. Myös Kallion ja Vallilan palvelut ovat lähellä.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Lähialueella on peruskouluja ja muita oppilaitoksia. Päiväkotit: Lähiympäristössä on useita päiväkotia ja varhaiskasvatuksen palveluita.
Liikenneyhteydet	Lähistöllä on raitiovaunu- ja bussipysäkkejä, joilta on yhteyksiä keskustaan ja muualle Helsinkiin. Alueella on myös kävely- ja pyöräilyreitit.

Kaavoitus

Asemakaava

Lisätietoa kaavoituksesta Helsingin kaupungilta

09 310 1691

Lukijan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Helsingin kaupungin karttapalvelun kautta: kartta.hel.fi

Lähistöllä valmisteilla olevat asemakaavat per. 01.10.2026:

1. Vallila 697 Kiertotalouden kirjokortteli
2. Vallila, Teollisuuskatu 16
3. Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen
4. Vallila, Satamaradankatu 6
5. Vallila, Hattulantie 2
6. Vallila, Mäkelänkatu 58
7. Keskusta, Linnunlaulun huvila-alue
8. Kallio, Kolmas linja 22 Seurakuntien talo
9. Toinen linja 17-21
10. Kallio, Ensi linja 1

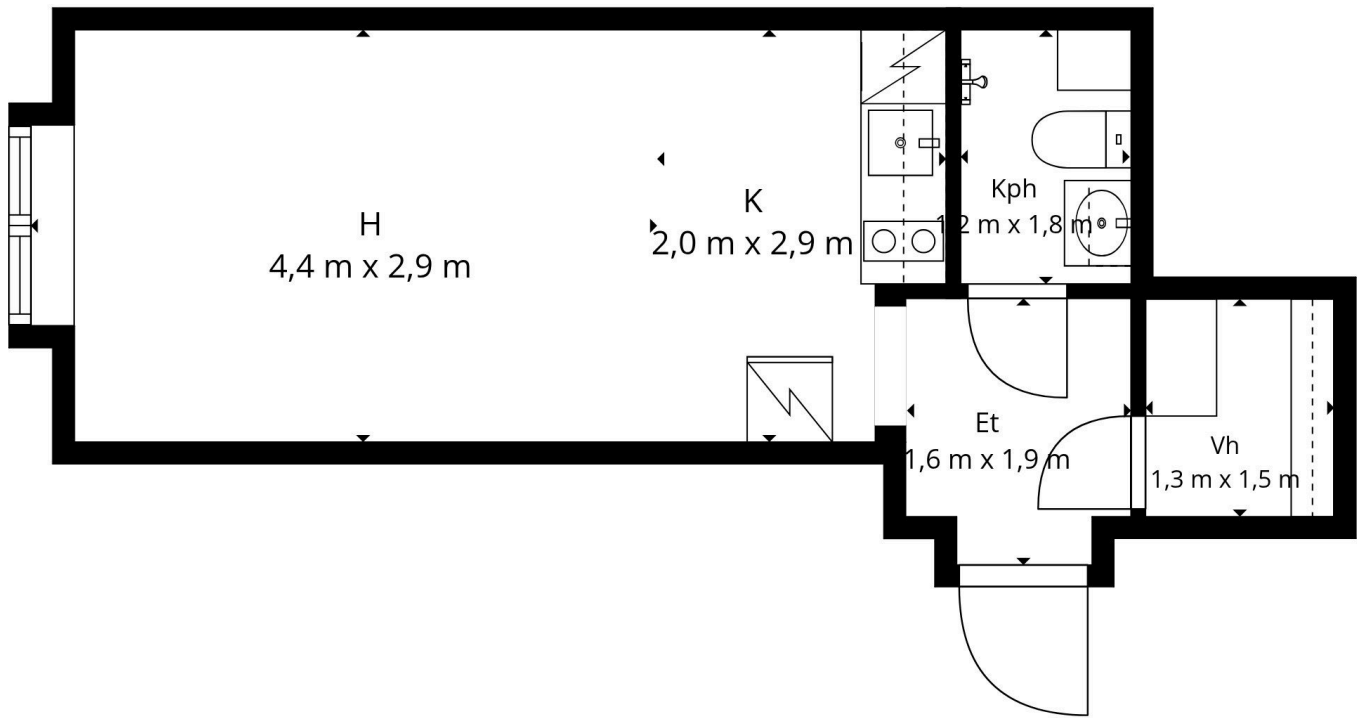
Lisätietoa liitteenä.

Lukijan on hyvä huomioida, että tässä ilmoitetut lähialueen merkittävimmät valmisteilla olevat asemakaavat perustuvat tilanteeseen 01.10.2026.

Valmisteilla olevat asemakaavat voivat päivittyä, eikä välitysliike vastaa mahdollisista muutoksista. Lukijan tulee tutustua vireillä oleviin asemakaavoihin ja muihin suunnitelmiin ennen ostotarjouksen jättämistä. Tarvittaessa välittäjä antaa lisätietoa ajankohtaisista kaavamuutoksista.

Vapautuu

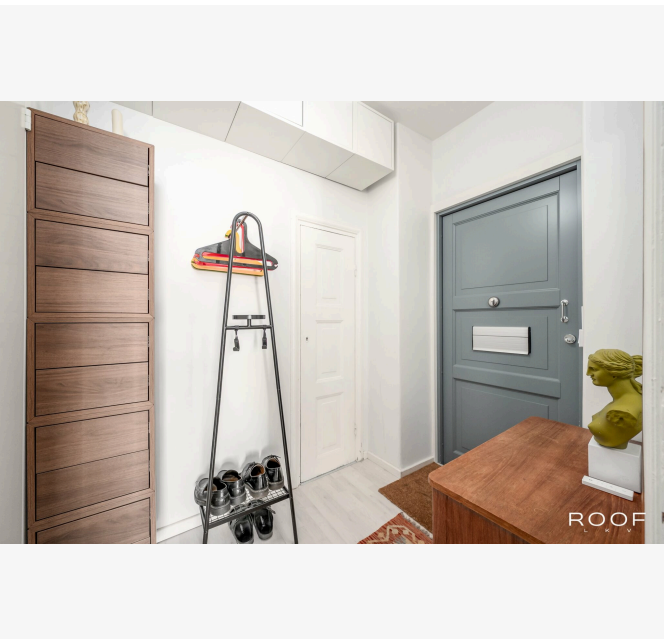
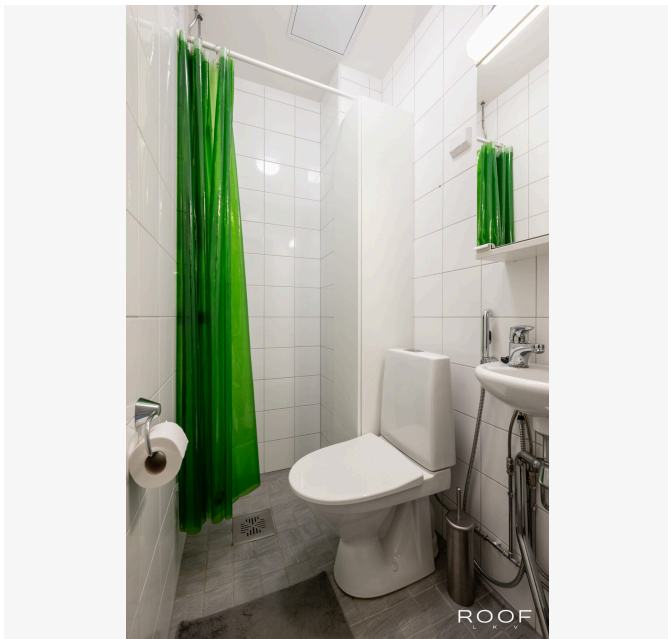
Sopimuksen mukaan



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 mittasuhteet eivät todellisuudessa vastaa pohjakuvasssa mainittuja mittasuhteita. Asunnon ostajan on tärkeää ymmärtää, että mittasuhteet voivat heittää kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-ala tiedot selviävät myyntiesitteestä, eikä pohjakuvan mittatietojen pohjalta voida laskea/olettaa muita pinta-ala tietoja.





Duarte Tammilehto

Myyntineuvottelija

050 341 1676

duarte.tammilehto@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