

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 persoonallinen kaksio Harjun kaupunkimaisemissa.

Viidennessä kerroksessa sijaitsevan kodin pohjaratkaisu muodostuu olohuoneesta, ruokailutilasta, keittokomerosta, makuuhuoneesta ja kylpyhuoneesta. Olohuone ja ruokailutila muodostavat avoimen kokonaisuuden, jonka keskellä oleva vanha pilari tuo tilaan rakennuksen aikakaudelle ominaista ilmettä. Valkoiseksi maalatut lankkulattiat, vaaleat seinäpinnat ja korkea huonetila luovat yhtenäisen kokonaisuuden. Asunto sijaitsee vuonna 1937 valmistuneessa hissillisessä talossa.

Olohuone sijoittuu asunnon päätyyn, ja sen vieressä on erillinen makuuhuone, johon kuljetaan pariovien kautta. Makuuhuoneessa on tilaa parisängylle, ja tumma tehosteseinä tuo kontrastia muuten vaaleaan sisustukseen. Olohuoneen ja ruokailutilan avoin kokonaisuus tarjoaa hyvin tilaa niin oleskelulle kuin suuremmalle ruokapöydällekin.

Ruokailutilan yhteydessä sijaitseva keittokomero on uusittu vuonna 2025. Keittiössä on puunsävyiset kalusteet, vaaleat työtasot ja välitilat sekä mustia yksityiskohtia. Varustukseen kuuluvat jääkaappi-pakastin, uuni, liesi, astianpesukone, pyykinpesukone ja liesituuletin. Kylpyhuoneessa on sinivihreä laatoitus, vaalea mosaiikkilaattalattia, seinä-wc, suihkuseinä, allas- ja peilikaappi sekä tikaspatteri. Lisäksi kylpyhuoneessa on sähköinen lattialämmitys.

Taloyhtiössä on tehty merkittäviä perusparannuksia: vuonna 2026 toteutettiin kokonaisvaltainen linjasaneeraus, uusittiin vesikatto sekä rakennettiin ullakolle sauna ja pesula. Maalämpöön yhtiö siirtyi vuonna 2021. Taloyhtiössä on myös maaviilennysjärjestelmä, ja huoneistoon on asennettu viilennyskonvektori osakasmuutostyönä. Vuonna 1937 valmistuneen talon alkuperäistä ilmettä täydentävät uudistetut talotekniset ratkaisut.

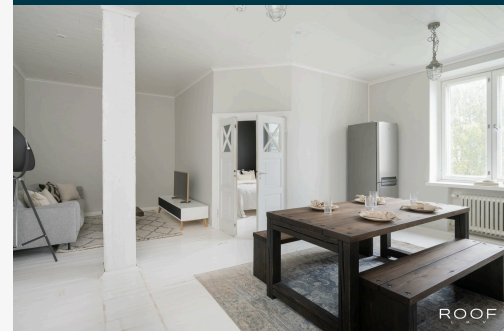
Huoneiston keittokomero uusittiin vuonna 2025 linjasaneerauksen yhteydessä. Kylpyhuoneen seinät uusittiin remontissa Siporex-rakenteisiksi. Huoneistoa on remontoitu myös aiemmin: vuosina 2015–2016 muutettiin huonejakoa, kunnostettiin ja maalattiin vanha lautalattia sekä uusittiin pintoja. Vuonna 2016 huoneistossa tehtiin lisäksi sähkötöitä.

Harju ja Alppiharju tarjoavat kaupunkimaisen asuinympäristön Kallion ja Vallilan palveluiden läheisyydessä. Päivittäistavarakaupat, kahvilat, ravintolat ja muut lähipalvelut löytyvät kävelyetäisyydeltä. Sörnäisten metroasema sekä raitiovaunu- ja bussiyhteydet ovat niin ikään kävelymatkan päässä.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

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

ROOF
L K V



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 80530307

Harju, Alppiharju, Fleminginkatu 21 AA 21, 00500
Helsinki

Kerrostalo, 2h+kk+kph, 51 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

256 810,73 €

(5 035,50 €/m²)

Velkaosuus

3 189,27 €

(62,53 €/m²)

Velaton hinta

260 000 €

(5 098,04 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

379,95 € / kk

Hoitovastike

255 € / kk

Rahoitusvastike

124,95 € / kk

Vesi

Vesimaksuennakko 30 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Sauna 25,00 €

Pesutupamaksu 10,00 €

Huomautusmaksu 5,00 €

Yhtiökokous 8.6.2026 vahvisti vastikkeet ja muut maksut talousarvioehdotuksen mukaisina.

Hoitovastike on 1.1.2027 alkaen 23,00 €/m²/kk, eli tämän 51 m²:n huoneiston osalta 1 173,00 €/kk.

Muutokseen liittyy linjasaneerauksen lainanlyhennyksen osuus, jonka tiedotteessa arvioidaan olevan noin 18,00 €/m²/kk noin 3,4 %:n korolla. Hallitus on valtuutettu perimään tai jättämään perimättä enintään kahden kuukauden hoitovastikkeita vastaava määrä yhtiön taloudellisen tilanteen perusteella. Hallitus voi lisäksi periä tarvittaessa enintään kahden kuukauden ylimääräisiä pääomavastikkeita vastaavan määrän kunkin pääomalainan osalta erikseen yllättävien ja ennalta arvaamattomien koronnousukulujen kattamiseksi. Yhtiökokous päätti myös enintään 450 000 euron lainannostovaltuudesta asemakaavamuutoksen ja mahdollisen maankäyttömaksun rahoittamiseen. Päätöksen mukaan osakkaat maksavat mahdollisen lainan lyhennykset ja korot hoitovastikkeessa. Hallitus voi määrittää hankelaskelman mukaisten korotettujen hoitovastikkeiden perinnän aloitusajankohdan maankäyttömaksun maksuunpanon jälkeen.

HUONEISTO

Osakkeet	31-32
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h+kk+kph
Huoneluku	2
Makuuhuoneita	1
Kerros/Kerroksia	5/7
Asuintilojen pinta-ala	51 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²

Kokonaispinta-ala	51 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 51 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	Lattiamateriaali: Lankkulattia, valkoiseksi maalattu Väliä: Laminaatti marmorijäljitelmä Varustus: Jääkaappi, pakastin, uuni, astianpesukone, pyykinpesukone, liesi, liesituuletin, led-valaistus. Keittiöön sijoitetun pyykinpesukoneen asennus on hyväksytty ja tarkastettu linjasaneerauksen yhteydessä.
Pesutilat	Seinä: Laatoitettu tiililaatta Lattia: Vaalea mosaiikkilaatta Varustus: Peilikaappi, allaskaappi, tikaspatteri, suihkuseinä, seinä-wc, sähköinen lattialämmitys. Kylpyhuoneen sähköinen lattialämmitys on toteutettu linjasaneerauksessa taloyhtiön työnä ja kuuluu taloyhtiön kunnossapitovastuulle.
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinät: Maalattu tikkurilan harmaa, Harmony matta Lattiat: maalattu valkoinen lankkulattia
Olohuone	Seinät: Maalattu Tikkurilan harmaa, Harmony matta Lattiat: maalattu valkoinen lankkulattia
Parveke	Ei
Muutostyöt huoneistossa	2026: Kylpyhuoneen seinät uusittiin linjasaneerauksen yhteydessä Siporex-rakenteisiksi. 2025: Keittiöremontti linjasaneerauksen yhteydessä. Huoneistoon asennettiin viilennyskonvektori osaksmuutostyönä. 2016: Osakkaan ilmoituksen mukaan huoneiston sähköremontti ja MDF-alakaton rakentaminen. Isännöitsijäntodistuksessa on merkintä vuoden 2016 sähkötöistä. 2015-2016: Huoneistoremontti. Yhtiölle toimitetun muutostyöilmoituksen mukaan remonttiin kuuluivat makuuhuoneen, olohuoneen ja vaatehuoneen välisten seinien purkaminen ja uuden, pienemmän makuuhuoneen rakentaminen, seinien tasoitus ja maalaus, vanhan lautalattian kunnostus ja maalaus sekä keittiökalusteiden uusiminen. Ilmoituksessa mainitaan myös kylpyhuoneen vedeneristyksen ja laatoituksen uusiminen sekä sähköisen lattialämmityksen asentaminen. Yhtiön tiedossa olevat osakkaan kunnossapito- ja muutostyöt: - 2015 Huoneistoremontti - 2016 Sähkötöitä - Linjasaneerauksen yhteydessä osaksmuutostyönä märkätilan kalusteet sekä keittiön allashana, pyykinpesukoneen vesivuotovahti ja huoneiston viilennyskonvektori, joka on osakkaan kunnossapitovastuulla. Kts. linjasaneerauksen huoneistokortti (6.10.2025). - Keittiöremontti linjasaneerauksen yhteydessä, josta osaksmuutostyöilmoitus 4.8.2025.

Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Flemminginkatu 21a Y-tunnus: 0234553-9
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 263,5 m ² Yhtiökokous 8.6.2026 päätti käynnistää asemakaavamuutoksen hakemisen, jotta tontille olisi mahdollista rakentaa toinen asuinrakennus. 07.09.2026 päivätyn isännöitsijäntodistuksen mukaan tontilla ei tällä hetkellä ole käyttämätöntä rakennusoikeutta.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1937 Käyttöönotto: 1937
Rakennusmateriaali	Tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 31
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	hissi, ullakkosauna ja pesutupa. Huoneiston käytössä on nykyisen omistajan ilmoituksen mukaan kaksi varastokomeroa. Sauna- ja pesutupavuorot varataan Hausvise-palvelun kautta. Yhtiössä on lisäksi maalämpö, maaviilennysjärjestelmä, kaapeli-tv ja DNA:n taloyhtiölaajakaista (25 M/25 M). Huoneistoon on asennettu maaviilennyksen konvektori osakasmuutostyönä, ja sen kunnossapito kuuluu osakkaalle.
Lämmitysjärjestelmä	Maalämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: C2018 Voimassa: 29.04.2031
Tehdyt korjaukset	2026 Kokonaisvaltainen linjasaneeraus, ullakkosaunan ja -pesulan rakentaminen, vesikaton uusiminen 2025 Hissin ohjauskeskus 2021 Maalämpöhanke 2015 Julkisivun paikkaus ja maalaus 2013 Talon lukituksen uusinta 2009 Ikkunoiden ja parvekeovien huoltomaalaus 2002 Ulko-ovien uusiminen 1998 Hissin kunnostus 1984 Ikkunat uusittu

Suunnitellut korjaukset

2026 Julkisivut: Erkkerien koristerappausten paikkaus
2030 Julkisivut: Julkisivujen hankesuunnittelun valmistelu

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

Yhtiön päättämät korjaukset ja muutokset:

Yhtiökokouksessa 10.6.2025 päätettiin ryhtyä LVIS-hankkeeseen ja vesikaton uusimistyöhön siten, että hanke aloitetaan heinäkuussa 2025. Hankkeen yhteydessä päätettiin rakentaa ullakolle saunaosasto ja pesula (422 000 €) sekä maalata porrashuone (31 000 €). Lisäksi päätettiin parantaa liiketilojen ilmanvaihtoa, pinnoitteita ja kiintokalusteita (kustannusarvio 46 000 €) sekä tehdä kahden liiketilan välille oviaukot niiden yhdistämistä varten (kustannusarvio 6 000 €).

Hallitukselle myönnettiin LVIS-hanketta ja siihen liittyviä erillishintaisia töitä varten yhteensä 3 566 000 euron lainannostovaltuus. Hallitus valtuutettiin muuttamaan remonttilimiitti urakan valmistuttua ja kustannusten selvittyä toistaiseksi 20 vuoden hoitolainaksi, jota osakkaat lyhentävät korkoineen hoitovastikkeessa. Laina on tarkoitus pitää hoitolainana ainakin siihen saakka, kunnes tontin osan vuokrauksesta tai myynnistä mahdollisesti saatava tulo toteutuu. Hallitus sai valtuuden määrittää korotetun hoitovastikkeen perinnän aloitusajankohdan hankelaskelman valmistuttua.

Linjasaneerauksen urakka on vastaanotettu 10.7.2026 ehdollisena. Isännöitsijäntodistuksen mukaan taloudellinen loppuselvitys oli määrä pitää elokuussa.

Kuntotutkimukset

Erkkerien koristerappausten kuntotutkimus, Contesta Oy 2.12.2022.
Julkisivujen kuntotutkimus, IdeaStructura Oy 7.8.2025.

Asbestikartoitus

Tehty: Kyllä
Osakkaan ilmoituksen mukaan huoneiston keittiöremontti tehtiin linjasaneerauksen yhteydessä. Linjasaneerauksessa tutkittiin asbestia, mutta huoneistoa koskevat mahdolliset tutkimus- ja laboratorioasiakirjat eivät ole osakkaan käytettävissä. Ennen nykyistä osakasta tehdyssä huoneistoremontissa on osakkaan kertoman mukaan purettu ja muutettu seiniä sekä tehty kattotöitä. Näistä töistä osakkaalla ei ole asbestikartoitusta.

Taloyhtiössä on tehty 26.2.2025 päivätty asbesti- ja haitta-ainekartoitus linjasaneerausta varten. Raportissa tutkittiin otantana huoneistot A 6, A 29 ja A 33; myytävästä huoneistosta A 21 ei otettu näytteitä tämän raportin yhteydessä. Raportti on saatavilla tutustuttavaksi.

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	5 610 000 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Isännöitsijä	Karhupuiston Isännöinti Oy Marika Helin Porthaninkatu 10 00530 Helsinki 09 4257 7700 toimisto@isannoitsija.org
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Stadin Gosarit Oy, Helsinginkuja 2, 00500 Helsinki.
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiökokouksessa 8.6.2026 päätettiin yksimielisesti hallituksen esityksen mukaisesti käynnistää asemakaavamuutoksen hakuprosessi siten, että kiinteistöille olisi mahdollista rakentaa toinen asuinrakennus. Päätettiin yksimielisesti myöntää hallitukselle lainannostovaltuudet asemakaavamuutokseen ja sen myötä maksettavaksi lankeavaan maankäyttömaksuun enintään summalle 450 000 €, alkuun luotollisen remonttilimiitin asiakirjojen allekirjoitusvaltuuksista, ja hankkeen päättymisen jälkeen tavalliseksi velkakirjalainaksi muutettavan rahoituslainan asiakirjojen allekirjoitusvaltuudet. Myönnettiin yksimielisesti hallitukselle valtuudet konvertoida remonttilimiitistä 15 vuoden hoitolaina (toistaiseksi) hankelaskelman valmistuttua. Päätettiin, että osakkaat lyhentävät lainaa korkoineen hoitovastikkeissa. Myönnettiin yksimielisesti hallitukselle valtuudet määrittää maankäyttömaksun maksuunpanon jälkeen hankelaskelman mukaisesti korotettujen hoitovastikkeiden keräyksen aloituksen ajankohta. Myönnettiin hallitukselle oikeudet hankkia ja luovuttaa nostettavan lainan vakuudeksi riittävä määrä panttivelkakirjoja yhtiön taloon ja tonttiin. Päätettiin kartuttaa lainanlyhennysrahastoa enintään osakkaiden maksamien maalämpöurakan lainaosuussuoritusten määrällä. Pääomavastikkeisiin sisältyvää lainanlyhennysten osuutta ei rahastoida. Yhtiökokouksessa 8.6.2026 päätettiin kattaa linjasaneerauksen toteutussuunnittelun alijäämä -29 026,86 € linjasaneerauksen toteutuksen rahoituksesta. Yhtiökokous 7.6.2022 linjasi niin, että sähköpyöriä saa ladata käyttäen yhtiön piha-alueen kahta (2) pistorasiaa ja lataus on pyörille maksutonta. Autojen lataus on kielletty.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Kallion ja Vallilan päivittäistavarakaupat, kahvilat, ravintolat ja muut lähipalvelut ovat kävelymatkan päähän.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Aleksis Kiven peruskoulu sijaitsee läheisellä Porvoonkadulla. Päiväkotit: Lähialueella sijaitsevat muun muassa päiväkodit Franzenia ja Tapio.

Liikenneyhteydet

Sörnäisten metroasema sekä raitiovaunu- ja bussiyhteydet ovat kävelyetäisyydellä.

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. 29.09.2026:

1. Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen

2. Vallila, Satamaradankatu 6

3. Vallila 697 Kiertotalouden kirjokortteli

4. Vallila, Teollisuuskatu 16

5. Vallila, Kumpulantie 1

6. Kalasatama, Tukkutorin suunnitteluperiaatteet

7. Hermannin rantatie 12 ja 14

8. Kallio, Kolmas linja 22 Seurakuntien talo

9. Kallio, Ensi linja 1

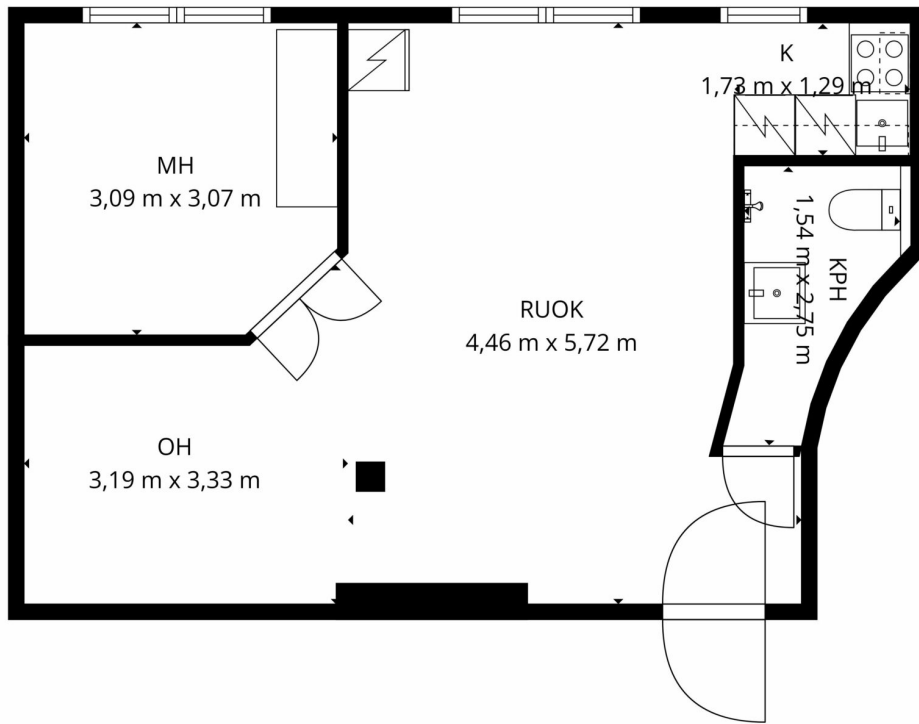
Lisätietoa liitteenä.

Lukijan on hyvä huomioida, että tässä ilmoitetut lähialueen merkittävimmät valmisteilla olevat asemakaavat perustuvat tilanteeseen 29.09.2026.

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.

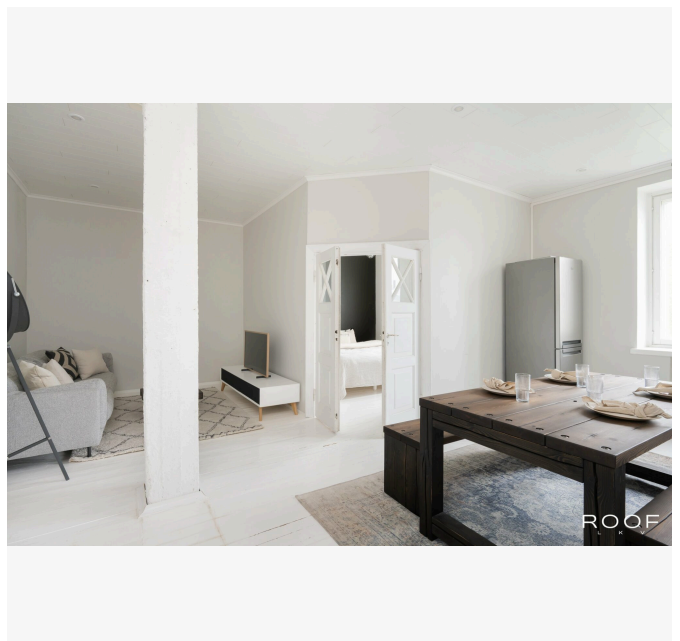
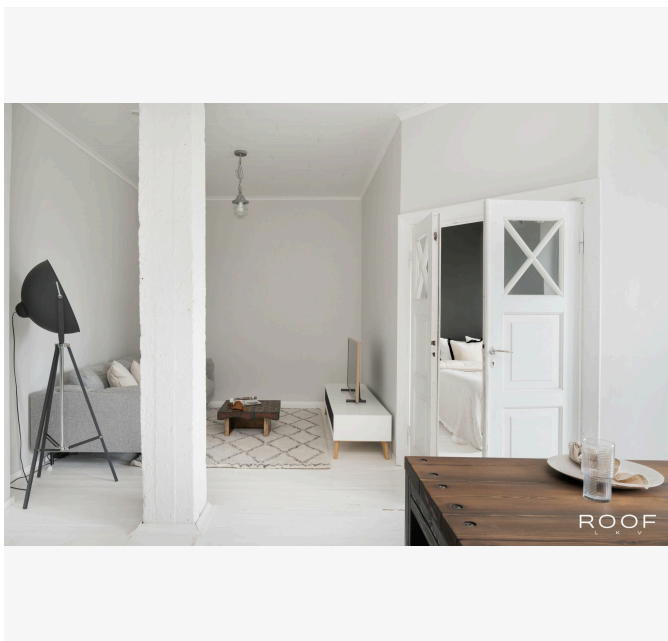
Vapautuu

Heti



KOKO PINTA-ALA: 47 m2
1. kerros: 47 m2
POIS SULJETTU PINTA-ALA: SEINÄT: 4 m2

SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAAVASSA.





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