

# 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!

## Tyylikkäästi remontoitu yksiö Ruusankadulla

Tämä 27 m<sup>2</sup>:n yksiö Töölön Ruusankadulla on pari vuotta sitten valmistuneen remontin jäljiltä muuttovalmis ja kauniin vaaleasävyinen. Huoneen korkea huonekorkeus ja erkkeri leveine ikkunalautoineen tuovat tilaan ilmavuutta ja vanhan talon arvokkuutta. Seinään upotettu kaappi lasihyllyineen yhdistää tyylikkäästi talon alkuperäistä henkeä ja nykyaikaista viimeistelyä, ja säilytystilaa on pieneen kokoon nähden poikkeuksellisen paljon.

Kylpyhuone on uusittu samaan hillittyyn ja harmoniseen tyyliin kuin muutkin pinnat, eikä mitään tarvitse tehdä valmiiksi tullessaan.

Ruusankatu kulkee keskellä klassista Töölöä – raitiovaunu pysähtyy lähes kotioven kohdalla, ja jäähallille, Sibeliuspuistoon sekä Töölönlahdelle kävelee muutamassa minuutissa. Lähikahvilat, ruokapaikat ja palvelut ovat ympärillä, ja keskustaan pääsee ratikalla hetkessä.

Tämä on kompakti mutta harkittu koti, jossa on enemmän luonnetta kuin neliöitä.

### TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Tuomas Maksimainen, LKV, LVV, KiAT,  
Kaupanvahvistaja / 040 358 0051 tai  
tuomas.maksimainen@roof.fi

### OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

I can provide services also in English.

Get a roof.  
[www.roof.fi](http://www.roof.fi)



2.10.2026 | Julkaistu 16.11.2025  
Kohdenumero 80461619

# ROOF

L K V



## Töölö, Ruusankatu 2 A 16, 00250 Helsinki

Kerrostalo, 1h, k, kph., 27 m<sup>2</sup>

## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**220 368,35 €**

(8 161,79 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuus

**4 631,65 €**

(171,54 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Lyhennyspäivät 30.6. ja 31.12.

Ylimääräisen lainanlyhennyksen yhteydessä  
Kiinteistö-Tahkola veloittaa lainaosuuskaskelmasta  
hinnaston mukaisesti.

Velaton hinta

**225 000 €**

(8 333,33 €/m<sup>2</sup>)

Yhtiövastike yhteensä

**218,70 € / kk**

Hoitovastike

**172,80 € / kk**

Rahoitusvastike

**45,90 € / kk**

Lisätietoa vastikkeista

Vastikkeet 1.7.2026 alkaen: hoitovastike 6,40  
€/m<sup>2</sup>/kk (172,80 €/kk) ja rahoitusvastike RL4 1,70  
€/m<sup>2</sup>/kk (45,90 €/kk).

Vesi

23 € / hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Hallituksella on valtuus periä tai jättää perimättä  
enintään 2 kuukauden hoitovastike sekä  
korkotason noustessa merkittävästi enintään  
0,5-2 kuukauden ylimääräinen rahoitusvastike.

## HUONEISTO

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Osakkeet                 | 37-38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hallintamuoto            | Asunto-osake                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Omistusmuoto             | Oma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Huoneistoselitelmä       | 1h, k, kph.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Huoneluku                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kerros/Kerroksia         | 4/7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Asuintilojen pinta-ala   | 27 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Muiden tilojen pinta-ala | 0 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kokonaispinta-ala        | 27 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<br>rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten<br>nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta<br>asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai<br>suurempi. |
| Kunto                    | Hyvä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                      |                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Keittiö              | Varustus: Jääkaappipakastin, astianpesukone, erillisuuni, liesi ja liesituuletin<br>Liesi: Induktioliesi<br>Työtasot: Laminaatti<br>Seinäateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: vinyylilankku |
| Pesutilat            | Varustus: Suihku, WC-istuin, peilikaappi, allaskaappi, pesukoneliitäntä ja bidee-suihku<br>Seinäateriaali: Kaakeli<br>Lattiamateriaali: Laatta                                               |
| Olohuone             | Seinäateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: vinyylilankku                                                                                                                                     |
| Parveke              | Ei                                                                                                                                                                                           |
| Terassi              | Ei                                                                                                                                                                                           |
| Säilytystilat        | Kaapistot ja vinttikomero                                                                                                                                                                    |
| Viat ja vahingot     | Vesivahinko: Ei<br>Kosteusvaurio: Ei<br>Home / mikrobivaurio: Ei                                                                                                                             |
| Myydään kalustettuna | Ei                                                                                                                                                                                           |
| Myydään vuokrattuna  | Ei                                                                                                                                                                                           |

.....

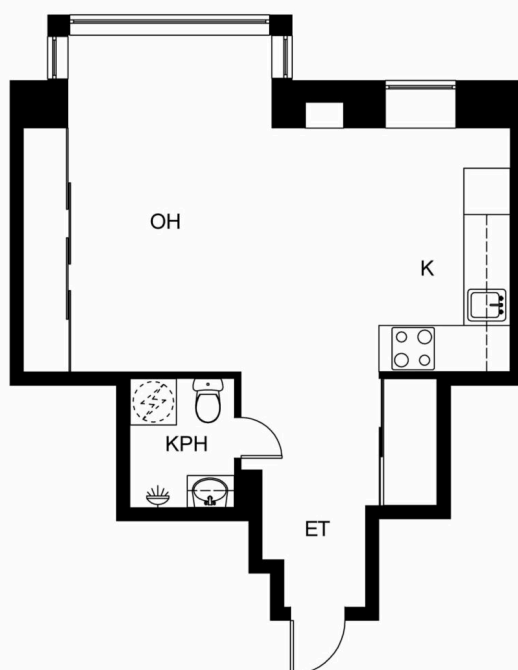
 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                           |                                                                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi               | Asunto Oy Ruusankatu 2<br>Y-tunnus: 0121718-0                                                                   |
| Tontti                    | Omistus: Oma<br>Pinta-ala: 679 m²                                                                               |
| Rakennusvuosi             | Valmistunut: 1937<br>Käyttöönotto: 1937                                                                         |
| Rakennusateriaali         | Kivi                                                                                                            |
| Kattotiedot               | Tyyppi: Harjakatto<br>Kate: Pelti                                                                               |
| Huoneistot yhtiössä       | Asuinhuoneistot: 36<br>Liikehuoneistot: 1 kpl                                                                   |
| Hissi                     | Kyllä                                                                                                           |
| Taloyhtiössä sauna        | Ei                                                                                                              |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Pyörävarasto, pesutupa ja vinttikomero                                                                          |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö                                                                                                      |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: E2018<br>Voimassa: 20.12.2034                                                           |
| TV ja tietoliikenne       | Yhteystapa: Kaapeli<br>Tietoliikenneverkko: Kyllä<br>Kaapeli-tv: Kyllä<br>Antenni: Ei<br>Satelliittiantenni: Ei |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tehdyt korjaukset         | <p>1971: Putkiremontti,<br/> 1984: Ikkunoiden uusiminen,<br/> 1994: Porrasmaalaus,<br/> 1998: Sähkönousujen uusiminen, kellaritilojen kunnostus, pesutuvan rakentaminen,<br/> 2001: Patteriverkoston kunnostus ja tasapainotus,<br/> 2004: Vesikaton uusiminen,<br/> 2005: Lukituksen uusiminen,<br/> 2007: Asuntojen ikkunoiden kunnostus,<br/> 2008: Pölytysparvekkeiden uusiminen,<br/> 2009: Putki- ja sähkö saneerauksen hankesuunnittelu,<br/> 2009: Putki- ja sähkö saneerauksen hankesuunnitelman päivityspäätös,<br/> 2011: Viemäreiden pinnoitustyö,<br/> 2013: Ilmanvaihtohormien puhdistus,<br/> 2014: Julkisivusaneeraus,<br/> 2015: MOLOK-jätekeräysjärjestelmä,<br/> 2016: Raitisilmaventtiilien uusiminen (osakkaan kustannus),<br/> 2017: Porrashuoneen ulko-ovien entisöinti ikkunoihin ja karmeihin, parvekkeiden ulko-ovien ja sisäovien entisöinti,<br/> 2018: Julkisivupellitysten pinnoitus, käyttövesiputkiston uusiminen, lämmönvaihtimen uusiminen, tonttivesijohdon uusiminen, taloyhtiön valokaapeloinnin asentaminen,<br/> 2019: Käyttövesiputkiston uusiminen, lämmönvaihtimen uusiminen, tonttivesijohdon uusiminen, taloyhtiön valokaapeloinnin asentaminen, ikkunoiden kuntokartoitus,<br/> 2020: Salaojien asennus eristeisiin ja Ruusankadun puoleisten istutusalueiden kunnostus,<br/> 2021: Telian taloyhtiölaajakaista,<br/> 2022: Patteriverkoston röntgenkuvaus ja siihen perustuvat toimenpiteet,<br/> 2023: Hissin kuntoarvio,<br/> 2024–2025: Liiketilän remontin suunnittelu.</p> |
| Suunnitellut korjaukset   | <p>2025–2026: Liiketilän remontti (päättetty yhtiökokouksessa 27.6.2023; urakka aloitettu toukokuussa 2025). Yhtiökokouksen 26.5.2026 esityslistalla päätetään liiketilän ALV-velvollisuudesta ja ALV-palautusten käyttämisestä remonttilainan lyhentämiseen. 2025–2026: Ikkunoiden kunnostuksen/uusimisen hankesuunnitelma. 2025: Huoneistokohtaiset palovaroittimet. 2026–2027: Hissin uudistus/modernisointi. 2026–2027: Ikkunoiden kunnostus/uusiminen. 2026–2028: Porraskäytävän kunnostus ja lukituksen uusiminen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kunnossapitotarveselvitys | Tehty: 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Asbestikartoitus          | Tehty: Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kiinnitykset              | 1 794 090 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ylimääräiset vastikkeet   | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Lunastusoikeus            | Yhtiöllä: Ei<br>Osakkailla: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Autopaikat                | Pihapaikat: 3 kpl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Isännöitsijä              | Kiinteistö-Tahkola<br>Antti Alanen<br>Turvalaaksontie 2<br>01740 Vantaa<br>0207488376<br>antti.alanen@kiinteistotahkola.fi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kiinteistönhoito          | Huoltoyhtiö<br>Uudenmaan MM-Huolto Oy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

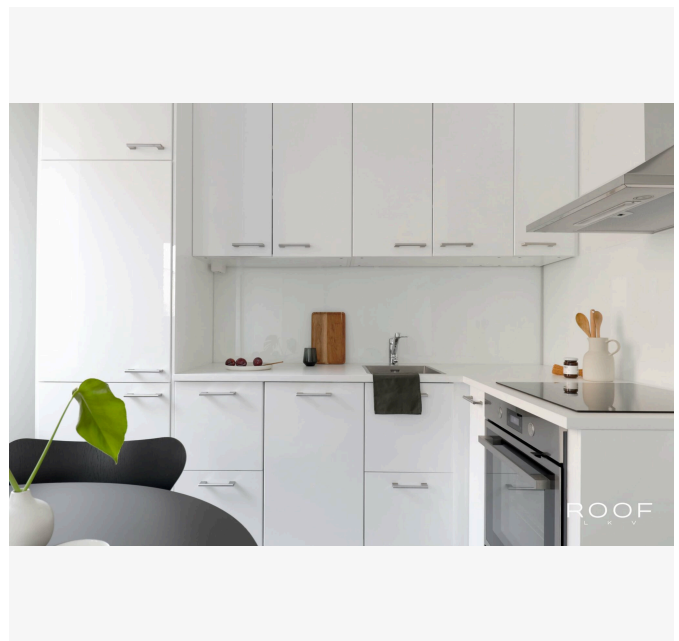
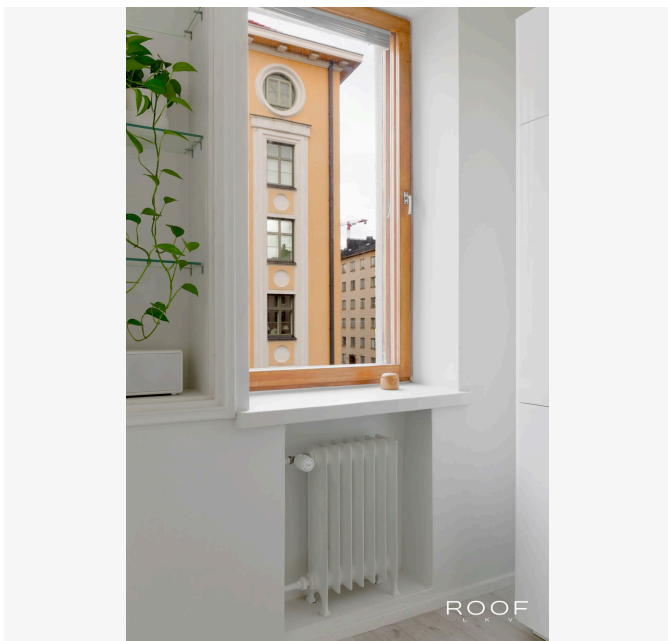
## MUITA TIETOJA

|                      |                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Palvelut             | Lähin ruokakauppa kävelyetäisyydellä, samoin apteekki, posti, kirjasto, leikkipuistot, uimahalli ja kisahalli.                                                                                             |
| Koulut ja päiväkodit | Koulut: Töölön ala-aste ja Töölön yhteiskoulu sekä koko pääkaupunkiseudun runsas koulutustarjonta                                                                                                          |
| Kaavoitus            | Asemakaava<br>Lisätietoa kaavoituksesta antaa:<br>Helsingin kaupunki asemakaavoitus<br>Kansakoulukatu 3, 00100 Helsinki<br>p. (09) 310 1691<br><a href="https://kartta.hel.fi/">https://kartta.hel.fi/</a> |
| Vapautuu             | Muu ehto                                                                                                                                                                                                   |



pohjakuva suuntaa-antava - ei mittakaavassa

**ROOF**  
L K V  
govisual.fi





**Tuomas Maksimainen**

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV, KiAT, kaupanvahvistaja

040 358 0051

tuomas.maksimainen@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