

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!

Tämä viihtyisä kaksio Ala-Malmin rauhallisella alueella tarjoaa mukavan asuinympäristön kaikille, jotka arvostavat hyviä kulkuyhteyksiä ja kattavia palveluita. Taloyhtiö tarjoaa viihtyisän pihapiirin, jossa on muun muassa grillipaikka ja leikkialue lapsille. Asunto sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa ja sillä on oma sisäänkäynti. Taloyhtiön sauna-osasto löytyy myös huoneiston vierestä, joten halutessasi pääset myös saunomaan.

Huoneisto koostuu tilavasta olohuoneesta, yhdestä makuuhuoneesta, vaatehuoneesta, kylpyhuoneesta sekä keittiöstä ja viihtyisästä lasitettusta terassiparvekeesta, joka avautuu etelään päin – täydellinen paikka nauttia aamukahvista tai ilta-auringosta.

Malmin juna-asema ja linja-autoasema ovat kävelymatkan päässä, mikä tekee liikkumisesta vaivatonta. Lähistöllä sijaitsevat monipuoliset kauppakeskukset, kuten Malmin Nova ja Malmintori, tarjoavat erinomaiset ostosmahdollisuudet.

Taloyhtiöstä on pidetty hyvää huolta. Viimeisimpänä on vuonna 2026 tehty elementtien saumaus, vuonna 2025 viemäreiden saneeraus, 2024 kunnostettu terassiparvekkeita ja 2021 uusittu vesikatto. Yhtiöjärjestyksen mukaan Asunto Oy Ormusmetsän-Salpa käsittää 30 huoneistoa, yhden liiketilan ja yhden kioskin.

Tartu tilaisuuteen ja tee tästä asunnosta oma kotisi Ala-Malmin viihtyisässä ympäristössä!

Lisätiedot ja esittelypyynnöt:

Asta Leskinen

kiinteisöväälittäjä LKV, LVV, KiLAT

050 3710644 (myös WhatsApp +358 50 3710644)

asta.leskinen@roof.fi

www.astaleskinen.fi

Autan tarvittaessa myös nykyisen asuntosi myynnissä. Pyydäthän minut maksuttomalle arviokäynnille!

Get a Roof



1.10.2026 | Julkaistu 28.11.2025

Kohdenumero 80471193

ROOF
L K V



Ala-Malmi, Malmi, Soidintie 8 C 11, 00700 Helsinki

Luhtitalo, 2h+k+kph/wc+vh+lasitettu parveke, 59 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

140 244,16 €

(2 377,02 €/m²)

Velkaosuus

8 755,84 €

(148,40 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

149 000 €

(2 525,42 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

534,36 € / kk

Hoitovastike

365,80 € / kk

Rahoitusvastike

161,66 € / kk

Muu vastike

6,90 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Muu vastike on laajakaistavastike.

Pääomavastike koostuu seuraavista vastikkeista:

POV2 kph; 32,45 €/kk, POV4 vesikatto; 59,00 €/kk, POV6 sukitusurakka; 38,94 €/kk ja POV7 elementtisaumaus 31,27 €/kk.

Maksamalla pääomalainat pois sinulle jää

maksettavaksi hoitovastike ja laajakaistavastike

sekä vesimaksu. Hoitovastike sisältää

kaukolämmityskulut sekä tontin vuokran.

Vesi

19 € / hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Autokatosvuokra 20,00 €/kk, autopaikka (sähkö)

16,00 €/kk, autosähkö ennakko 20,00 €/kk ja

sähkötasaus 0,13 kWh, saunamaksu 13,00 €/kk,

Hallituksella on valtuutus periä tarvittaessa

enintään kahden (2) kuukauden vastikkeen

suuruinen ylimääräinen hoito- ja / tai

pääomavastike. Valtuutus on voimassa

seuraavaan yhtiökokoukseen asti.

HUONEISTO

Osakkeet

3402-3682

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h+k+kph/wc+vh+lasitettu parveke

Huoneluku

2

Makuuhuoneita

1

Kerros/Kerroksia

1/4

Asuintilojen pinta-ala

59 m²

Kokonaispinta-ala

59 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Kunto

Tyydyttävä

Keittiön kaapistot on oletettavasti alkuperäisiä. Keittiön lattia uusittu 2024.

Muut huoneiston lattiat alkuperäistä saarniparkettia, joka osittain

välttävässä kunnossa. Kylpyhuone uusittu taloyhtiön toimesta 2009.

Keittiö	VARUSTUS: jääkaappi/pakastin (Uusittu 2023 (Electrolux)), astianpesukone (Uusittu 2023 (Electrolux)), kiinteät valaisimet, liesituuletin / hormi, vanha sähköliesi/uuni. TYÖTASOT: Työtasot ikilevyä. LATTIA: Koivuparketti. SEINÄT: maalattu, välitilalaatta.
Pesutilat	Taloyhtiön kylpyhuoneet saneerattu 2009 taloyhtiön toimesta. VARUSTUS: suihkuseinä, pesukone (LG, 7 kg kone, vanha mutta toimiva), pesukoneliitäntä, wc-istuin, suihku, peili, kiinteät valaisimet, pyykkikaappi, seinäkaappi, bidee-suihku, asennettuja erikoisvarusteita. LATTIA: laatta. SEINÄT: kaakeli.
Sauna	Asunnossa sauna: Ei Taloyhtiössä sauna. Saunamaksu 13 €/kk.
Makuuhuoneet	LATTIA: Alkuperäinen saarniparketti. SEINÄT: maalattu.
Olohuone	LATTIA: Alkuperäinen saarniparketti. SEINÄT: maalattu.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu ja ulostyönnetty Ilmansuunta: Etelä
Säilytystilat	Vaatehuone, kaapistot ja häkkivarasto
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Kyllä Kosteusvaurio on tapahtunut: Taloyhtiössä Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Kaapistot, sälekaihtimet, rullaverhot (parvekkeella), naulakko, kiinteät valaisimet. verhokiskot+nipsut, mikron saa jos haluaa (vanha mutta toimii), keittiössä oleva ruskea / valkoinen kaappi.
Kauppaan ei kuulu	Irtaimesta voidaan erikseen sopia.
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

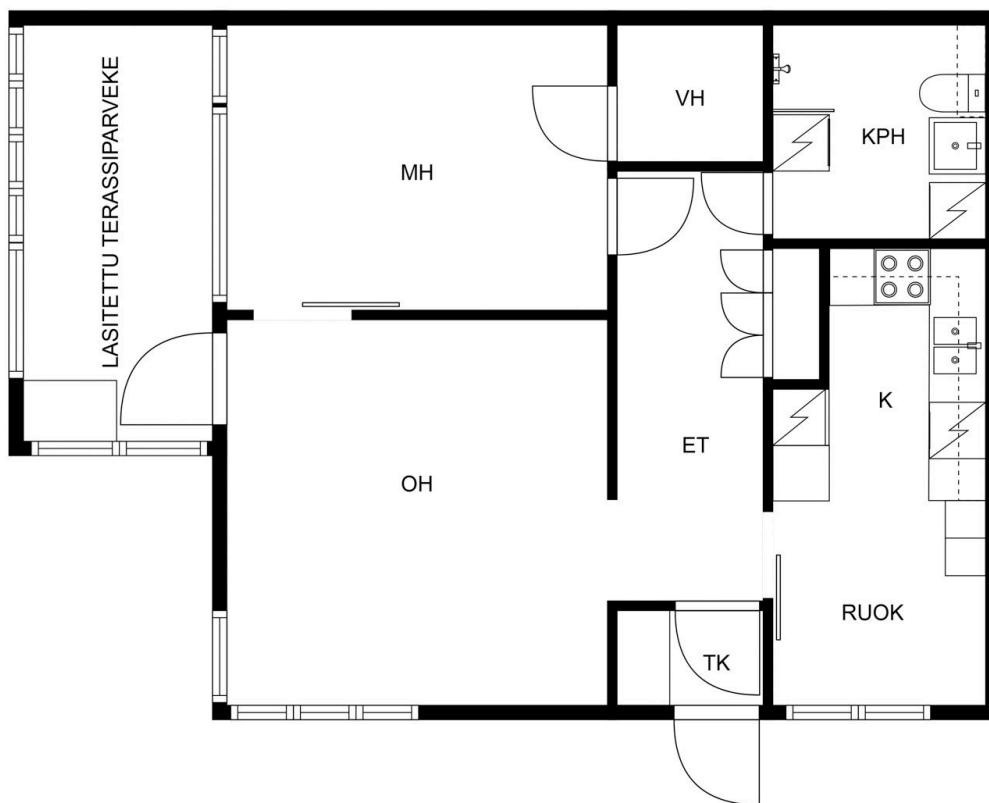
Yhtiön nimi	Asunto Oy Ormusmetsän-Salpa Y-tunnus: 0602837-0
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 4 095 m ² Vuokranantaja: Helsingin kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2045 Vuosivuokra: 24 995,22 €
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1986 Käyttöönotto: 1986
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 30 Liikehuoneistot: 2 kpl (287.5 m ²)
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä

Yhtiön tilat ja varustelu	Mankeli, väestönsuoja, ulkoiluvälinevarasto, pesutupa ja Kerhohuone, Huoneistokohtaiset varastot
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö ja vesikiertoinen patterilämmitys.
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 20.12.2033 Energiatodistus on laadittu olemassa olevalle rakennukselle 20.12.2023.
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2025: Jätevesiviemärien pystyosuuden saneeraus, kaikki linjat. 2024: Terassiparvekkeiden A3, B8, B9, C18, C26, E30 saneeraus. 2021: Vesikaton uusiminen. 2020: Parkkipaikan valaistuksen uusiminen, ilmanvaihdon nuohous ja säätö. 2018: Viemärien huuhtelu. 2017: Parvekkeiden C15, D21 ja D23 uusiminen. 2016: Jätekatoksen lattian uusiminen, Salaojien ja sadevesiviemärien uusiminen, piharemontti, E-rapun puuportaan uusiminen. 2015: Pekanraitin puoleisten ikkunoiden huoltomaalaus, huoneistojen 1, 2 ja 3 ikkunoiden uusiminen, väestönsuojan painekoe ja välineiden uusiminen, tonttiovien uusiminen, parkkipaikan asfaltointi ja autopaikkojen sähköistys, julkisivuelementtien saumaus. 2014: Salaojien kuntotutkimus, tonttiovien kuvaus, julkisivun kuntotutkimus. 2012: Lämmönvaihtimen uusiminen, pelastussuunnitelma, kiinteistön kuntoarvio. 2011: Kattotarassin kokonaisvaltainen korjaus. 2010: Ilmanvaihtojärjestelmän korjauksia. 2009: KPH-korjauksia 28 kpl. 2006: Parvekkeiden ja julkisivujen korjauksia. 2005 Raja-aidan uusiminen.
Suunnitellut korjaukset	Hallituksen laatiman kunnossapitotarveselvitys vuosille 2026-2031: 2026: Väestönsuojan painekoe ja laitteiden huolto/uusiminen, sähköautojen latauspisteiden hankkiminen. 2026: Julkisivun ementtisaumojen uusiminen. --> Urakka valmistunut ja kustannus jyvitetty osakaille. 2027: Ikkunoiden uusiminen, ulko-ovien uusiminen. 2029: Aurinkosähköjärjestelmän hankkiminen, parkkipaikan aidan uusiminen.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Yhtiössä ei ole tehty kattavaa asbestikartoitusta. Asbestia voi esiintyä mm. lattia- katto- ja seinäpinnoitteissa sekä tasoitteissa, kiinnitysluimissa ja -laasteissa ja putkieristeissä eli käytännössä kaikissa kiinteistön rakenteissa. Kun osakas ryhtyy tekemään muutos- tai korjaustyötä huoneistossaan, hänen on lain mukaan aina varmistettava, onko rakenteissa asbestia vai ei.
Kiinnitykset	965 919 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Toteutettuja autopaikkoja 26 kpl, kaavan mukaan 33 kpl. Autokatospaikat: 2 kpl Pihapaikat: 6 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 17 kpl

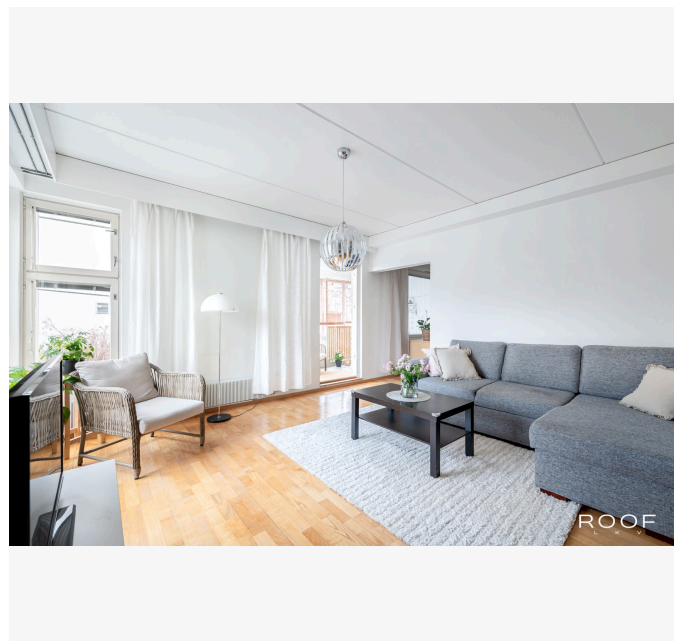
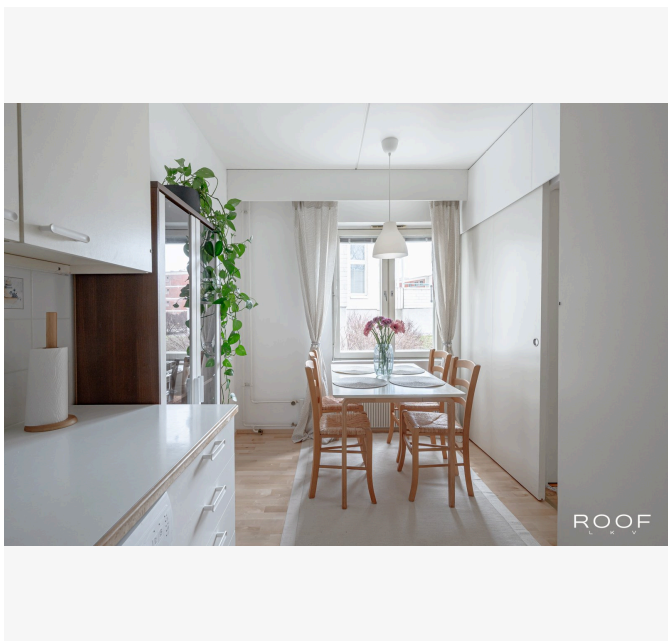
Isännöitsijä	Aamu & Isännöintipiste Oy / Emännöintitoimisto AAMU Eero Vesterinen 09 615 07 333 palvelumestari@aamu.io
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Huoltia Espoo Oy p. 040 416 8478
Lisätietoa taloyhtiöstä	Osakkaiden keskinäiset sopimukset korjausten ja kunnossapidon osalta: YHTIÖJÄRJESTYS 7 §: Osakkeenomistaja on velvollinen itse pitämään huoneistonsa kunnossa niin, että hän huolehtii ja kustantaa huoneistonsa sisäkorjaustyöt, lukuun ottamatta niitä töitä, jotka asunto- osakeyhtiölain 4 luvun 2 §:n mukaan kuuluvat yhtiölle. Osakkeenomistajan on etukäteen ilmoitettava yhtiölle korjaus- ja muutostöistä ja huolehdittava valvonnasta aiheutuvista kuluista osakeyhtiölain 4 luvun 7, 8 ja 9 §:n sekä 5 luvun 1-4 ja 7 §:n mukaisesti. Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

MUITA TIETOJA

Palvelut	K-Citymarket n. 300 m, Alepa Malmin Nova n. 450 m, Prisma Malmi n. 500 m, Lidl Malmi n. 1 km, Malmin Nova ostoskeskus n. 350 m, Kauppakeskus Malmintori n. 1 km, Malmin uimahalli ja urheiluhallit n. 100 m, Malmin jäähalli n. 1,6 km, Malmin kirjasto n. 350 m, Malmin terveysasema n. 1,5 km, Malmitalo (kansalaisopisto, kirjasto, elokuvia, teatteria) n. 300 m. Filpuksen leikkipuisto n. 400 m, Ala-Malmin liikuntapuisto n. 500 m, Longinojanpuiston koirapuisto n. 750 m.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Hietakummun ala-aste n. 700 m, Malmin peruskoulu n. 1,5 km, Karviaistien koulu n. 750 m. Päiväkoti: Päiväkoti Vilppula (Suvi) n. 300 m, Päiväkoti Longinoja n. 400 m, Päiväkoti Kotinummi n. 1,1 km.
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, juna-asema lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla ja kaupunkiliikenneyhteys Hyvät kulkuyhteydet moneen suuntaan. Malmin juna-asema n. 400 m. Malmin linja-autoasema n. 650 m.
Kaavoitus	Asemakaava Helsingin kaupunki, kartta.hel.fi
Vapautuu	Muu ehto: 2 vko kaupanteosta
Muut merkittävät tiedot	Kesällä lämmintä kuumimpaan aikaan, läpiveto mahdollisuus. Osa osakkaista asennuttanut ilmalämpöpumpun.



SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





Asta Leskinen

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV, KiLAT

050 371 0644

asta.leskinen@roof.fi

Roof Vantaa | Roof LKV Vantaa Oy Y-tunnus: 3649549-8

 +358 50 512 9728

 www.roof.fi

 Äyritie 12 C, Vantaa



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