

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!

Näkyvällä paikalla vilkkaalla Iso Roobertinkadulla sijaitseva katutasen liiketila tarjoaa erinomaiset puitteet ravintola- tai kahvilatoimintaan. Tämä 72 m² kokonaisuus muodostuu kahdesta liiketilasta (LT 2 ja LT 3), ja se on tällä hetkellä vuokrattuna pitkäaikaisella sopimuksella, mikä tekee kohteesta myös sijoittajalle kiinnostavan vaihtoehdon, vuokratuotto n. 7 %. Vuokran määrä on tällä hetkellä 5150 € + alv /kk ja hoitovastike 598,76 €/kk, sähkö on verrattain edullista sillä se tulee suoraan taloyhtiöltä, säästöä tulee sähkönsiirron verran.

Liiketilän asiakasalue on selkeä ja tilava. Salissa on runsaasti asiakaspaikkoja, ja suuret kadunpuoleiset ikkunat tuovat näkyvyyttä sekä luonnonvaloa. Sisustus on moderni ja tyylikäs: tummat pinnat, näyttävät valaisimet ja laattalattia luovat yhtenäisen ja viimeistellyn ilmeen.

Keittiötilat sijaitsevat toiminnallisesti järkevästi erillään asiakasalueesta. Ammattikäyttöön suunniteltu keittiö on varusteltu ravintolatoiminnan tarpeisiin, ja työskentelytilaa on tehokkaasti käytettävissä. Lisäksi tilassa on erilliset varasto- ja huoltotilat sekä WC-tilat.

Liiketilaan kuuluu myös terassi, joka on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Terassi tuo lisäarvoa erityisesti kesäkaudella ja kasvattaa asiakaspaikkojen määrää. Lisäksi liiketilassa ei ole aukiolorajoitteita, sillä tilan yläpuolella ei ole asuntoja.

Punavuori on yksi Helsingin halutuimmista ja elävimmistä kaupunginosista. Iso Roobertinkatu on tunnettu kävelykatu, jonka varrella toimii runsaasti ravintoloita, kahviloita ja erikoisliikkeitä. Alueen jatkuva jalankulkijavirta tukee liiketoimintaa ja tekee sijainnista poikkeuksellisen hyvän ravintolatoiminnalle.

Varaa oma esittelyaikasi ja tule tutustumaan!

Lauri Kuusela
Puh: 040 511 7101
Email: lauri.kuusela@roof.fi

Miko Rikala
Puh: 040 351 5786
Email: miko.rikala@roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 21.04.2026

Kohdenumero 80495967



Punavuori, Iso Roobertinkatu 20-22 LT 2 ja 3, 00120
Helsinki

.....

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

Velaton hinta

728 000 €

Yhtiövastike yhteensä

598,76 € / kk

Hoitovastike

598,76 € / kk

728 000 €

Lisätietoa vastikkeista

Liiketila 2 hoitovastike (alv.): 484,08 €/kk

Liiketila 2 sähköennakko 150 €/kk

Liiketila 3 hoitovastike: 114,68 €/kk

Isännöitsijäntodistukselle merkattuja ylimääräisiä hoitovastikkeita ei ole peritty, eikä isännöitsijäntoimistolta saadun tiedon mukaan ole myöskään tiedossa, että niitä oltaisiin perimässä.

Autopaikkamaksu

200 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Hallitukselle on myönnetty valtuudet kahden ylimääräisen hoitovastikkeen keräämiseen tarvittaessa (valtuutus voimassa yhtiökokouksesta seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti).

Moottoripyöräpaikka 60 €/kk

Terassin vuokra 313,75 €/kk

Kevään yhtiökokousta ei ole vielä pidetty, joten vastikemäärät, muut maksut, sekä kunnossapitotarveselvitys saattavat muuttua yhtiökokouksessa. Yhtiökokous pidetään 22.4.2026

Ylimääräinen yhtiökokous 9.3.2026:

Päätettiin, että kiinteistöosakeyhtiössä toteutetaan linjasaneeraus. Päätettiin hyväksyä hallituksen esittämä toteutussisältö ja alustava projektiaikataulu ja myöntää hallitukselle valtuudet solmia hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat suunnittelu-, valvonta- ja urakkasopimukset sekä muut sopimukset, tehdä urakoitsijavalinta ja harkintansa mukaan päättää hankekokonaisuuden sisällöstä, aikataulusta ja muutoksista.

Päätettiin, että hanke rahoitetaan enintään 1.100.000 euron suuruisella 8 vuoden mittaisella pankkilainalla (ml. jo toteutuneet suunnittelukustannukset). Hallitus esittää, että se valtuutetaan allekirjoittamaan velkakirja, kaikki tarvittavat laina- ja panttaussitoumukset, nostamaan laina sekä sopimaan lainan tarkemmista ehdoista rahoituslaitoksen kanssa. Päätetään valtuuttaa hallitus hakemaan lainaa varten tarvittavat kiinnitykset osakeyhtiön kiinteistöön sekä antamaan tarvittavat kiinteistöön kohdistuvat

kiinnitykset edellä mainitun lainan vakuudeksi. Päätetään valtuuttaa hallitus määräämään urakan valmistuttua hankeosuuksien suuruudet sekä pääomavastikkeen suuruus ja sen maksuajankohdat. Lisätietoa linjasaneerauksesta ja sen laajuudesta saa välittäjältä. Isännöitsijäntoimiston kertoman mukaan työt ovat jo käynnissä.

HUONEISTO

Osakkeet	17441-24280
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
WC-tiloja	2
Kerros/Kerroksia	1/6
Kokonaispinta-ala	72 m ²
Pinta-alan peruste	Isännöitsijäntodistuksen mukainen ja yhtiöjärjestyksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (yhtiö rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi. Liiketila 2 pinta-ala: 55,5 m ² ja liiketila 3 pinta-ala 16,5 m ² .
Kunto	Hyvä
Keittiö	Keittiön ja ravintolan varusteet/huonekalut ovat vuokralaisen.
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin, pesuallas, allaskaappi ja bidee-suihku Seinämateriaali: Maali ja kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Pintamateriaalit	Seinät: Ravintolan salissa maalatut seinät. Lattiat: Ravintolan salissa lattia laattaa.
Terassi	Kyllä Terassi vuokrattu Helsingin kaupungilta.

Muutostyöt huoneistossa	2023-2024 Liiketilan muuttaminen ravintolatilaksi. 2025 Pintaremontti vuokralaisen toimesta. Liiketilan muuttaminen ravintolatilaksi -muutos on hyväksytty ja toimintaluvat on annettu. Remontista lisätietoa välittäjältä. Isännöitsijäntodistuksessa 1.4.2026: Osaksmuutostyöt: - Alakaton vaihto, kattovalaisimien asennus 2021 Osakehuoneiston hallintaa rajoittaa 11.2.2022 allekirjoitettu rasitesopimus. Rasitetta ei voi poistaa, ennen kuin rakenteet on kokonaisuudessaan kiinteistöyhtiön puolesta hyväksytysti ennallistettu alkuperäistä vastaavaan tilaan. Rasitesopimus on tämän isännöitsijäntodistuksen pakollinen liite. Jos huoneiston omistaja vaihtuu, uuden omistajan katsotaan olevan rasitesopimuksesta tietoisia. Rasitesopimuksen mukaiset velvoitteet siirtyvät seuraaville huoneiston omistajille.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Kyllä

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Kiinteistö Oy Iso Roobertinkatu 20-22 Y-tunnus: 0234994-3
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 629 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1957 Käyttöönotto: 1957
Rakennusmateriaali	Betonielementti
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 1 Liikehuoneistot: 10 kpl (1287 m²)
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Yhtiön välittömään hallintaan jäävät sähköpääkeskuksen ja lämmönjakohuoneen lisäksi koko osakkaille kuulumaton osa kellaritilasta siellä olevine varasto- ym. tiloineen. Lisäksi yhtiön välittömään hallintaan jäävät eri kerroksissa olevat WC-, siivouskomero- ym. tilat. Kaikkien yhteisten tilojen pinta-ala on n. 900 m2
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 20.11.2034

Tehdyt korjaukset	2025 Muuntamohuolto ja korjaukset 2024 Energiatodistuksen uusinta, putkiremontin hankesuunnittelu 2023 Kiinteistön katujulkisivun kuntoarvio ja sisäpihajulkisivujen kuntotutkimus, lämmitysverkoston perussäätö ja kaukolämpökeskuksen uusinta 2022 Ilmanvaihtokartoitus, kaukolämpökeskuksen uusinta ja lämmitysverkoston perussäätö sekä suunnitelmien päivitys ja kilpailutus, putkiston kuntotutkimus ja rakennuksen kuntoarvio, rakennuksen sisäpuolinen skannaus kaikkien kerrosten osalta (tarkemmittaus) 2020 Muuntamon jäähdytyslaitteisto (toteutus), pihakannen uusiminen (peruskorjaus: alapihan ja luiskan uusiminen, sulanapitolämmitys) 2019 Kaukolämpökeskuksen uusiminen (toteutussuunnittelu) 2017 Vesikaton maalaus (toteutus), PTS: lukituksen uusiminen, jätevesipumppaamon uusinta, sisäpihan puoleisten ikkunoiden kunnostus 2016 Antenni-tv-verkon laitteiston päivitys, 6. kerroksen terassin peruskorjaus 2015 Vesikaton maalaus (toteutussuunnittelu), 6. kerroksen terassin peruskorjaus (hankesuunnittelu ja toteutussuunnittelu) 2014 Porrashuoneen maalauskunnostus 2013 Julkisivun muutos ja sisääntulon uusiminen 2012 Vesikaton uusiminen 2007 Osittainen ilmastointi- ja putkiremontti (LVI-järjestelmät; nousujohtot pääosin, vaakaputkia osittain, 2. krs viemärit Annankadun suuntaan), kuntoarvio 2005 Osa kellarin pohjaviemäreistä 2002–2003 Sähköpääkeskus ja sähkönousut 2000 Katujulkisivu 1998 Kellarin putket osittain 1997 Vesijohtojen nousulinjat osittain 1986–1987 Ikkunat
Suunnitellut korjaukset	2025 Putkiremontin suunnittelu ja rakennusvalvonnan huoneistotietojen oikaisu 2025–2026 Yleisten tilojen kunnostus (sisääntulo), vesijohtojen ja viemärien kunnostus suunnitelmien pohjalta, yleisten tilojen sähkö- ja valaistusasennuksien uusiminen viemäriremontin yhteydessä, poistoilmanvaihtokanavien nuohoustarpeen tarkastaminen, merkki- ja turvavalaisusjärjestelmän valaisimien uusiminen, kellarin paloilmaisimet ja turvavalokeskus 2026 Pihakannen kuntotutkimus 2027–2028 Sisäpihajulkisivujen uusiminen tuulettuvaksi julkisivujärjestelmäksi, ikkunoiden ja puuovien uusiminen, sekä kaikki liittyvät uusimis- ja kunnostustyöt. Katujulkisivun paikkaus, rappauksen ja ikkunoiden maalaus, sekä liittyvät työt. Rännikaivojärjestelmän asennus yläsisäpihalle 2027 Vesikaton huoltokunnostus 2028 Lämpöjohtoverkoston kuntotutkimus 2028 Hissien kuntoarvio 2028 Muuntamohuolto ja korjaukset 2028–2030 Aurinkosähköjärjestelmän rakentaminen 2029 Kuntoarvion päivitys 2031–2033 Hissien modernisointi
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2025
Kuntotutkimukset	2024 Hankesuunnitelma käyttövesi- ja viemärisaneeraus 2023 Kiinteistön katujulkisivun kuntoarvio ja sisäpihajulkisivujen kuntotutkimus 2022 Putkiston kuntotutkimus 2021 Kuntoarvio

Asbestikartoitus	Tehty: Ei
Kiinnitykset	829 257 €
Taloyhtiön vuokratuotot	80 689,98 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Toteutetut autopaikat 18 kpl
Isännöitsijä	Aarre Isännöinti Oy Lauri Nevalainen Metsänneidonkuja 12 02130 Espoo 0201986700 asiakaspalvelu@aarre.com Isännöitsijäntodistus: 01.04.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kotikatu Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Kiinteistöllä on oma muuntamo. Kiinteistöosakeyhtiö laskuttaa sähkön käytöstä. Isännöitsijätodistuksen huoneistomäärä ei ole yhtiöjärjestyksen mukainen. Taloyhtiöön on rakennettu osakkaiden toimesta uusia vesipisteitä (liite: Iso Roobertinkatu 20-22 Uudet vesipisteet). Tämä listaus on isännöitsijäntodistuksen pakollinen liite ja todistuksen tilaajan on siihen syytä tutustua. Näiden vesipisteiden korjaus- ja kunnossapitovastuu on osakkeenomistajalla. Osakas vastaa lisäksi vesipisteiden aiheuttamista mahdollisista vahingoista kiinteistön rakenteille. Kiinteistöstrategia hyväksytty yhtiökokouksessa 15.6.2022. Taloyhtiö on hakenut kiinteistöveron oikaisua vuosille 2018-2022. Yhtiöjärjestys 18§: Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat. Osakkeenomistaja vastaa osakkeenomistajan toimesta huoneistoon tai sen ulkopuolelle tehtyjen/teetettyjen rakenteellisten, sisustuksellisten tmv. muutosten ja/tai lisäysten kunnossapidosta. Osakkeenomistaja vastaa lisäksi kaikista mainituista muutoksista ja lisäyksistä yhtiölle aiheutuneista lisäkustannuksista ja niiden korjaamisen kustannuksista. Tässä mainittu vastuu kunnossapidosta käsittää vastuun kohteen huollosta, hoidosta, korjaamisesta, perusparantamisesta, uudistamisesta, purkamisesta ja uudelleenrakentamisesta sekä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista. Osakkeenomistajan vastuu on edellä mainittu, vaikka muutos ja/tai lisäys on toteutettu huoneiston aikaisemman osakkeenomistajan toimesta. Tässä mainittu osakkeenomistajan vastuu käsittää huoneistoon tai sen ulkopuolelle tehty sellaiset muutokset ja/tai lisäykset, joita huoneistossa ei ole alun perin tai yhtiön asentamana ollut. Niiltä osin kuin osakkeenomistaja on tehnyt kunnossapito- tai muutostöitä alkuperäisenä tai perustasona oleviin rakenteisiin, pintoihin, kalusteisiin, perusjärjestelmiin, laitteisiin tmv. vastuu määräytyy asunto-osakeyhtiölain mukaan. Yhtiö suorittaa sähköjohdonkorjaukset sähkökeskukseen saakka.

MUITA TIETOJA

Kaavoitus

Asemakaava
Helsingin kaupunki, <https://kartta.hel.fi/>

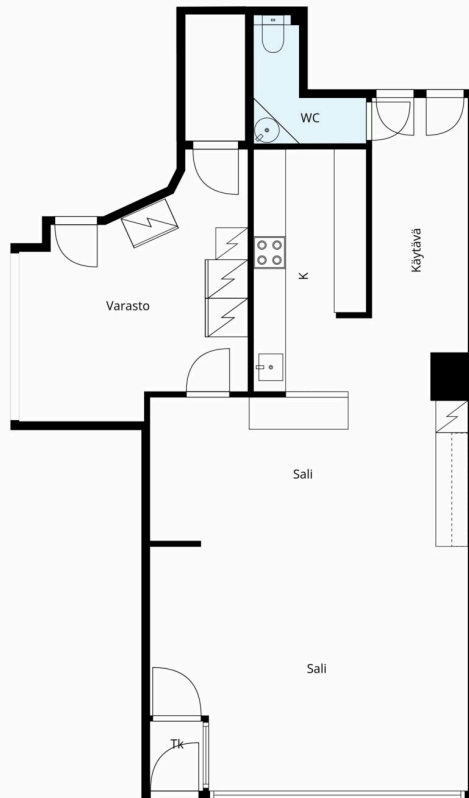
Vireillä oleva asemakaava: Kantakaupungin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan. Punavuoressa sekä Eiran ja Länsisataman korttteleiden alueella asemakaavat muutetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta.

Vapautuu

Muu ehto: Liiketila on vuokrattu 5 vuoden sopimuksella

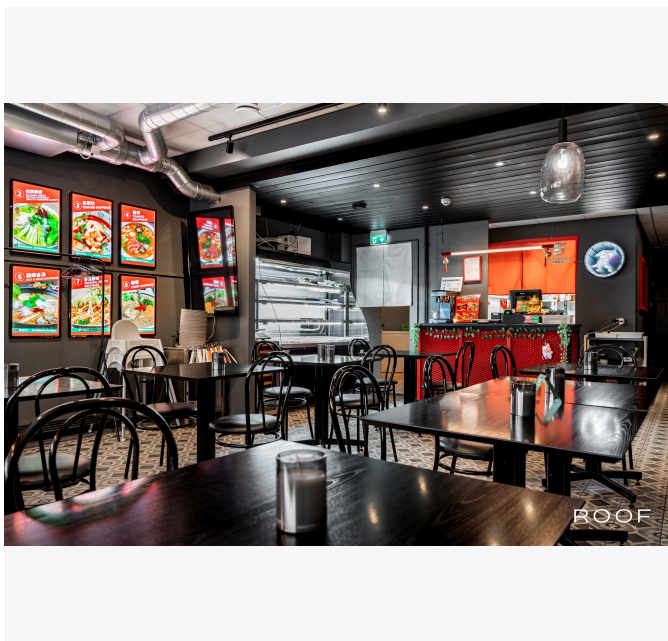
Muut merkittävät tiedot

-



ROOF
L K V

Pohjakuva Suuntaa-antava. Ei Mittakaavassa.





Lauri Kuusela

Myyntijohtaja, LKV, LVV

040 511 7101

lauri.kuusela@roof.fi

Roof Espoo | ROOF LKV Espoo Oy Y-tunnus: 3239646-8



+358 20 7304 1109



www.roof.fi



Metsänneidonkuja 6, Espoo



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