

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!

TOIMIVA KOLMIO AVARIN NÄKYMINI!

Kauniisti remontoitu ja hyväpohjainen kolmio rauhallisella sijainnilla Ruusankadulla.

Eteisestä avautuu avara olohuoneen ja avokeittiön yhdistelmä, johon upea tiiliseinä luo lämmintä tunnelmaa.

Toimiva avokeittiö on saanut vuonna 2024 uudet kodinkoneet sekä kauniit uudet ovet alakaappeihin ja laatikostoihin; täällä on ilo kokata!

Makuuhuoneet sijaitsevat omassa rauhassaan asunnon eri puolilla, päämakuuhuoneen sijoituessa rauhallisen sisäpihan puolelle.

Asunnon viihtyisyyttä lisäävät mm. alkuperäinen kaunis laualattia, alkuperäiset ovet ja leveät ikkunalaudat.

Asunto O.Y. Ruusankatu 8 on omalle tontilleen vuonna 1938 valmistunut viihtyisä ja suunnitelmallisesti hoidettu yhtiö, jossa ei lähivuosille ole isoja asumiseen vaikuttavia remontteja suunnitteilla.

Ota nopeasti yhteyttä ja sovi aika yksityisnäytölle:

Robert Eriksson
Myyntineuvottelija
puh: 040 828 0757
s-posti: robert.eriksson@roof.fi

tai

Tomi Haltia
Kiinteistönvälittäjä LVV, LVV, KiAT
puh. 040 825 2396
s-posti: tomi.haltia@roof.fi

Saat kauttamme maksuttoman arvion ja myyntisuunnitelman nykyiselle kodillesi. Varaa aika tapaamiseen!

Service also in English!



1.10.2026 | Julkaistu 17.05.2026

Kohdenumero 80506609

ROOF

L K V



Töölö, Ruusankatu 8 A 12, 00250 Helsinki

Kerrostalo, 3h+avok+kph, 58 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

405 733,68 €

(6 995,41 €/m²)

Velkaosuus

13 266,32 €

(228,73 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

419 000 €

(7 224,14 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

533,60 € / kk

Hoitovastike

377 € / kk

Rahoitusvastike

156,60 € / kk

Vesi

Sisältyy hoitovastikkeeseen

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesimaksu sisältyy hoitovastikkeeseen.



HUONEISTO

Osakkeet

25-27

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h+avok+kph

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

Kerros/Kerroksia

4/6

Asuintilojen pinta-ala

58 m²

Kokonaispinta-ala

58 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen 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.

Kunto

Hyvä

Keittiö

Varustus: Astianpesukone, jääkaappipakastin, erillisuuni ja liesituuletin
Liesi: Induktioliesi
Seinäateriaali: Maali ja laatta
Lattiamateriaali: Laatta

Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, pesukoneliitäntä, suihkuseinä, allaskaappi, peiliikaappi ja lattialämmitys Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Lauta
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Lauta
Näkymät	Avarat kaupunkinäkymät.
Parveke	Ei
Säilytystilat	Kaapistot, kellarikomero ja vinttikomero
Muutostyöt huoneistossa	Edellinen asukas on remontoanut asunnon kauttaaltaan 2015. Keittiö on siirretty nykyiselle paikalleen ja asunnosta on tehty kolmio. Vuonna 2024 vaihdettu keittiöön alakaappien ja laatikoiden ovet ja uusittu kodinkoneita (astianpesukone, uuni, integroitu jääkaappipakastin).
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Kyllä Vesivaurio on tapahtunut: Huoneistossa Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto O.Y. Ruusankatu 8 Y-tunnus: 0121723-6
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 438 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1938 Käyttöönotto: 1938
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 20 Liikehuoneistot: 1 kpl (187 m²)
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Kellarikomero, vinttikomero ja pyörävarasto
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: G2018 Voimassa: 17.09.2034

Tehdyt korjaukset

Ikkunoiden uusiminen 1971
Käyttövesijohdot ja viemärit (muut paitsi kellarissa) 1987
Sähkönousut ja sähköpääkeskus ja tonttiliittymä 1988
Lämmönjakolaitteistojen uusiminen lämpökeskuksessa 1991
Lämmönvaihtimen uusiminen 2004
Parvekkeiden peruskorjaus 2004–2005
Ikkunoiden, parvekkenovien ja porttikäytävän maalaus 2005
Käyttövesijohtojen uusiminen kellarissa 2006
Hissin saneeraus 2008
Porrashuoneiden maalaus 2009
Kellarin pohjaviemärien uusiminen kaupungin liitokseen asti 2010
Peltikaton uusiminen ja ullakon tuuletusviemärien uusiminen 2011
Sadevesikourujen kunnostus, reunakaiteen maalaus 2013
Rappausvaurioiden korjaus, ikkunoiden ja parvekkeiden maalaus, julkisivun uusiminen ja rakennuspellitykset, parvekkeiden pinnoitus 2-komponentti Muovilla, räystäspalkkien maalaus 2014
Lämmitysjärjestelmän paisuntalaitteiden tarkastus 2015
Märkätilojen kartoitus ja lattiakaivojen tarkistus 2016
Vuotovahingon korjaukset (A11/A7), viemäriinjan kuvaus, porrashuoneen kattojen maalaus ja lattialaattojen halkeamien tiivistäminen, porttikongin maalaus 2017
Jätteen syväkeräyssäiliöiden asentaminen 2017
Alaoven uusiminen, sokkelikivetyksen saumojen korjaus, takapihan ulko-oven tiivistäminen, orgaanisen materiaalin poistaminen kellarista 2020
Ullakon ja kellarin palovaroittimien asennus, kellarin vaakaviemärin tarkistusluukut ja valurautaputki uusittu, viemäreiden huuhtelu ja kuvaus 2021
Lämmönjakokeskuksen kuntotarkastus 2021
Pihakivetyksen pesu ja korjaus 2022
Lukituksen muutos ILOQ 2023
Huoneisto- ja porrashuoneikkunoiden sekä tuuletusparvekeovien peruskorjaus 2024
LJK:n uusiminen ja patteriventtiilien vaihto sekä verkon tasapainotus 2024
Pelastussuunnitelma päivitetty 2024
Palovaroittimien asentaminen huoneistoihin ja yleisiin tiloihin 2025
Märkätilojen kartoitus 2025
Katon kuntotutkimus ja kunnostustoimet 2025
Palokatkokorjaukset 2025

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

Suunnitellut korjaukset

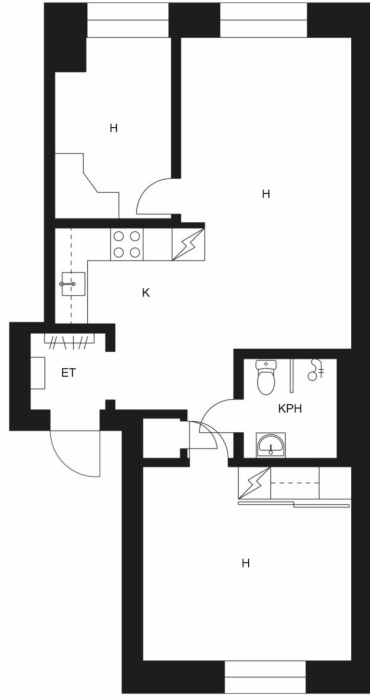
Porrashuoneen katon kunnon tarkastus 2026
Vesi- ja viemärijärjestelmien huuhtelu ja kuvaus 2026–2030
Liikehuoneiston tuuletusikkunoiden kunnostus ja murtosuojujen/kaltereiden asennus tarvittaessa
Myymäla- ja varastotilan lattian uusiminen tarvittaessa; katon tarkastus 2030
IV-kanavien nuohous 2026–2028
Kuntoarvion teettäminen 2026–2030.

Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026 Kunnossapitotarveselvitys v.2025 käsitelty hallituksessa 26.2.2025, esitetty yhtiökokouksessa 28.4.2025. Kunnossapitotarveselvitys v.2026 käsitelty hallituksessa 5.3.2026, esitetty yhtiökokouksessa 29.4.2026. Seuraavan 5 vuoden (2026–2030) kunnossapitotarpeita: porrashuoneen katon kunnan tarkastus 2026, vesi- ja viemärijärjestelmien huuhtelu ja kuvaus 2026–2030, liikehuoneiston tuuletusikkunoiden kunnostus, katon tarkastus 2030, IV-kanavien nuohous 2026–2028, kuntoarvion teettäminen 2026–2030.
Kuntotutkimukset	Kosteusmittaus: 01.12.2025 Märkätilojen kosteuskartoitus tehty 1.12.2025, suorittaja Oy Waativa Ab (Miikka Simanainen). Huoneiston A 12 pesuhuone kuntoluokka 4 (hyvä), remontoitu 5–10 v sitten. Katon kuntotutkimus tehty 2025 (Suomen Kattoturva Oy), jonka pohjalta suoritettiin katon kunnostustoimia. Raportti saatavissa välittäjältä.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei
Kiinnitykset	460 336,38 € Päivämäärä: 31.12.2025
Taloyhtiön vuokratuotot	34 763,04 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Kyllä Osakkailla: Kyllä
Autopaikat	Taloyhtiössä ei ole autopaikkoja. Autohallipaikat: 0 kpl Autotallit: 0 kpl Autokatospaikat: 0 kpl Pihapaikat: 0 kpl Taka-Töölön alueella on maksullinen kadunvarsipysäköinti. Alueella on myös asukaspysäköintimahdollisuus kaupungin pysäköintiluvalla.
Isännöitsijä	Fluxio Isännöinti Oy Krista Flander Tekniikantie 4 B 02150 Espoo 010 339 0533 asiakaspalvelu@fluxio.fi Isännöitsijäntodistus: 05.05.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöhuolto Seppo Saksa Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiössä on 20 asuinhuoneistoa, 1 liikehuoneisto kellaritiloineen, varastoja ja ulkovälinevarasto. Rakennuksessa 1 porras, 6 kerrosta. Asukasluku 31.12.2025: 30. Yhtiön osakkeet on siirretty osakehuoneistorekisteriin. Yhtiö on liittynyt yhteiseen jätepiesteeseen korttelin keskellä vuonna 2017. Taloyhtiöllä on täysarvovakuutus (If Vahinkovakuutus Oy).

.....

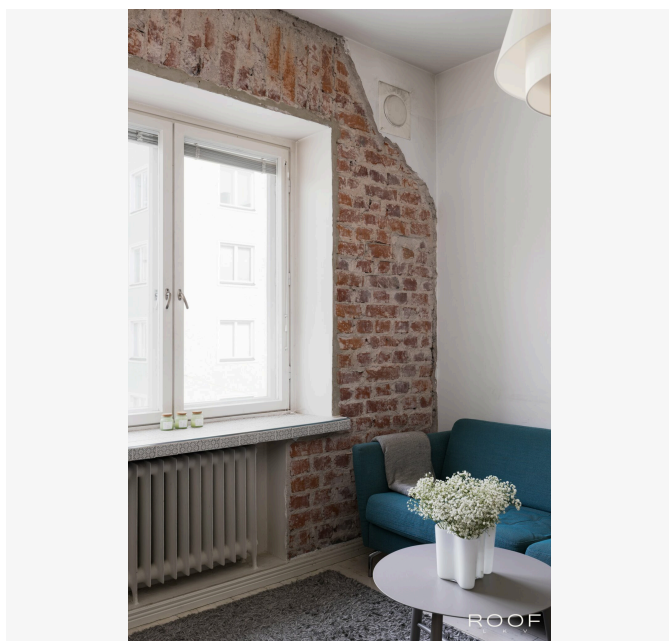
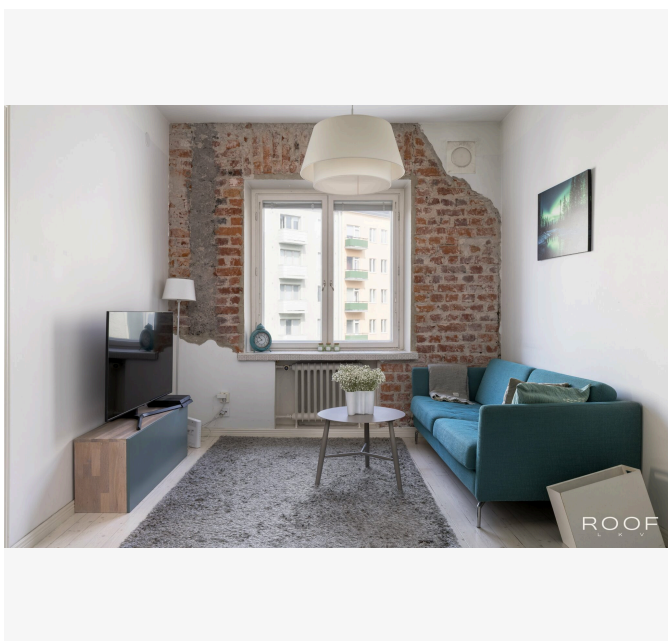
MUITA TIETOJA

Palvelut	Alueella on monipuoliset lähipalvelut: ruokakauppoja (mm. K-Market, S-Market Töölössä), apteekkeja, ravintoloita ja kahviloita Töölön alueella. Lähistöllä Töölön tori, Hesperian puisto ja Töölönlahden puisto. Finlandia-talo ja Kansallismuseo ovat kävelymatkan päässä. Linnankosken puisto lähellä. Julkisen liikenteen pysäkit ja palvelut lähikortteleissa.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Lähistöllä sijaitsevat mm. Töölön yhteiskoulu, Meilahden ala-asteen koulu ja Ressun peruskoulu. Lukioista lähellä ovat Töölön yhteiskoulun lukio ja Ressun lukio. Päiväkotit: Alueella on useita päiväkoteja, mm. päiväkotit Töölö ja muita kaupungin päiväkoteja Taka-Töölön alueella.
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, hyvät pyöräilytiet, raitiovaunupysäkki lähellä ja sujuvat yhteydet omalla autolla Taka-Töölöstä on hyvät raitioyhteydet keskustaan (linjat 4 ja 10). Useita bussilinjoja alueella. Pyöräilyetäisyydellä Helsingin ydinkeskustasta. Kamppi n. 2 km, josta metro- ja bussiyhteyksiä.
Kaavoitus	Asemakaava Helsingin kaupunki. Puh: 09 310 1691 Alueen vireillä olevia kaavahankkeita: Hankennumero 4464_2 Kantakaupungin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan. Asemakaavat muutetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta. Työn yhteydessä päivitetään myös rakennusten ja yleisten alueiden suojelua. Kaavojen ajantasaistaminen ei koske uudisrakentamisen hankkeita, vaan muutokset vaativat edelleen erillisen asemakaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen. ProjectWise-numero 4847_1 Sairaaloiminta siirtyy 2020-luvun lopussa suurelta osin pois Kivelän alueelta. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta suojellaan, ja sitä kehitetään uusiin käyttötarkoituksiin. Alueelle suunnitellaan täydennysrakentamista pääosin asumiskäyttöön. ProjectWise-numero 7064_1 Laakson sairaala-alueen luoteisosassa sijaitseva, asemakaavassa suojeltu entinen tuberkuloositoimiston rakennus suunnitellaan osittain purettavaksi ja laajennettavaksi koulun toimintoja varten. ProjectWise-numero 4564_13 Paasikivenkatu 4 ja 6. Rakennus säilyy suojeltuna ja asemakaavan käyttötarkoitus muutetaan sairaaloiden ja muusta sosiaalisesta toiminnasta tavalliseen asumiseen. Kohteessa on nykyään senioriasuntoja. Ostajan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Helsingin kaupungin karttapalvelun kautta: https://kartta.hel.fi/
Vapautuu	Sopimuksen mukaan



ROOF
L K V

SUUNTAANTAVA, EI MITTAKAASSA.





Robert Eriksson

040 828 0757

robert.eriksson@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