

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 ullakkohuoneisto sijaitsee Kallion rauhallisimmalla alueella, Toisen linjan varrella, kattojen yläpuolella. Asunto on poikkeuksellisen valoisa: suuret ikkunat, avara pohjaratkaisu ja viistot kattolinjat päästävät valon kulkemaan läpi koko kodin päivän eri aikoina.

Olohuone ja keittiö muodostavat yhtenäisen ja toimivan kokonaisuuden. Keittiö on laadukas ja ajattoman vaalea, ja kivitasot tuovat siihen käytännöllisyyttä ja viimeisteltyä ilmettä. Integroidut kodinkoneet sulautuvat kokonaisuuteen luontevasti. Keittiön ikkunasta avautuvat näkymät sekä Kallion kirkolle että Tuomiokirkolle.

Olohuoneessa on ilmalämpöpumppu viilennykseen, ja asuntoon on asennettu integroitu Bose-äänijärjestelmä Bluetooth-yhteydellä. Makuutila on erotettavissa lasiseinillä, jotka säilyttävät avaruuden ja valoisuuden tuntua.

Kylpyhuone on uusittu linjasaneerauksen yhteydessä vuosina 2024–2025. Tilassa on suihku, suihkuseinä, lattialämmitys, pesukoneliitäntä sekä poreallas. Kylpyammeessa voi rentoutua ja katsella lempiohjelmaa kylpyhuoneeseen asennetusta televisiosta, ja tilan äänentoisto viimeistelee rauhallisen spa-henkisen hetken. Kylpyhuoneen yhteydessä sijaitsee oma sauna, jossa on kiuas, lauteet ja äänentoisto.

Asunnon kruunaa oma kattoterassi, josta avautuvat ihastuttavat näkymät Helsingin kattojen ylle. Terassi tarjoaa rauhallisen paikan oleskeluun kaupungin yläpuolella.

Sijainti on Kalliossa poikkeuksellisen rauhallinen, mutta palvelut, kahvilat ja liikenneyhteydet ovat silti kävelyetäisyydellä. Toisen linjan tämä osa tarjoaa urbaania asumista ilman jatkuvaa kaupungin hälyä.

3D linkki: <https://my.matterport.com/show/?m=9p4RaLYMvEq>

Palvelut Suomeksi, service in English and in Chinese!

ESITTELY & MYYNTI:

Can (Kani) Zhang

050 571 3471

can.zhang@roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 04.06.2026

Kohdenumero 80480519

ROOF
L K V



Linjat, Kallio, Toinen linja 31 B 115, 00530 Helsinki

Kerrostalo, 2h+avokeittiö+kph+s+parveke, 54 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

483 575,33 €

(8 955,10 €/m²)

Velkaosuus

65 424,67 €

(1 211,57 €/m²)

Velaton hinta

549 000 €

(10 166,67 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

702 € / kk

Hoitovastike

324 € / kk

Rahoitusvastike

378 € / kk

Vesi

Vesimaksuennakko 25 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Varsinainen yhtiökokous 18.05.2026 vahvisti vuoden 2025 tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallitukselle sekä isännöitsijälle.

Yhtiökokous vahvisti vuoden 2026 vastikkeet seuraavasti:

Hoitovastike asuinhuoneistot 6,00 €/m²/kk

Hoitovastike liiketilat 3,00 €/m²/kk

Linjasaneerauksen pääomavastike 7,00 €/m²/kk

Vesivastike-ennakko 25,00 €/hlö/kk

Saunamaksu 20,00 €/kk

Yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuudet periä enintään kahden (2) kuukauden hoitovastiketta vastaavan ylimääräisen vastikkeen sekä valtuudet korottaa tai alentaa pääomavastiketta korkotason muutosten perusteella. Valtuutukset ovat voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Ylimääräinen yhtiökokous 30.03.2026 päätti toteuttaa vesikattosaneerauksen sekä porraskäytävien ulko-ovien kunnostuksen. Hankkeiden yhteenlaskettu kustannusarvio on noin 700 000 euroa, ja niiden rahoittamiseksi on päätetty nostaa enintään 700 000 euron laina. Koko lainamäärälle laskettu arvioitu vastikevaikutus on noin 1,21 €/m²/kk (3 % korko-oletuksella).

Isännöitsijäntoimistosta 08.06.2026 saadun tiedon mukaan hankkeiden toteutusaikataulu, mahdolliset asumishaitat sekä huoneistokohtaiset lainaosuudet eivät ole vielä tiedossa.

Mahdollisista asumishaitoista, hankkeiden tarkemmasta aikataulusta, valmistumisajankohdasta sekä huoneistokohtaisista kustannuksista tiedotetaan osakkaille myöhemmin hankkeiden suunnittelun ja valmistelun edetessä.

Osakkeet	4597-4651
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h+avokeittiö+kph+s+parveke
Huoneluku	2
Kerros/Kerroksia	8/8
Asuintilojen pinta-ala	54 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	54 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 54 m ² . Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. 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	Varustus: Induktioliesi, Liesituuletin, Uuni, Hana, Kaapisto, Allas, Astianpesukone, Jääkaappipakastin, Jääkaappi, Pakastin, Integroitu astianpesukone Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Parketti Taso: Kivitaso
Pesutilat	Varustus: Suihku, Suihkuseinä, Wc istuin, Pesukoneliitäntä, Hana, Allas, Allaskaapisto, Lattialämmitys, Poreallas, Televisio, Kaiuttimet Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Varustus: Kiuas, Lauteet, Äänentoisto Seinät: Paneeli, Osittain laattaa Lattia: Laatta
Makuuhuoneet	Varustus: Kaapisto Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Olohuone	Varustus: Ilmalämpöpumppu (osakkaan kunnossapitovastuulla) Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Muut tilat	Integroitu Bose-äänijärjestelmä, Bluetooth-yhteys
Parveke	Kyllä Tyyppi: Ulostyönnetty
Muutostyöt huoneistossa	2023 tehty parketti ja listat

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

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha Y-tunnus: 0200368-6
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 569 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1937 Käyttöönotto: 1937
Rakennusmateriaali	Tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Tiili
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 111 Liikehuoneistot: 3 kpl (107 m ²)
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Pyykkitupa, Ullakko, Pyörävarasto, Kuivaushuone, Ulkoiluvälinevarasto, Kellarikomerot
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 06.12.2033
Tehdyt korjaukset	2025 Vesikattosaneerauksen suunnittelu 2025 Linjasaneeraus 2024-25: uusittu käyttövesiputkisto, viemärit ja sähköjärjestelmät. Saneerattiin kylpyhuoneet, kellaritilat ja saunaosasto 2023 Linjasaneerauksen suunnittelu 2023 Linjasaneerauksen toteutussuunnittelu 2022 Linjasaneerauksen hankesuunnittelu 2022 Pohjaviemärien huuhtelu 2018 Lämmitysjärjestelmän tasapainotus ja säätö, linjasäätöventtiilit 2018 Patteriventtiilien ja termostaattien uusinta 2016 Lukitusjärjestelmä iLOQ 2015 Julkisivun paikkaus ja maalaus, tuuletusparvekkeiden kunnostus 2013 Porrashuoneiden huoltomaalaus, postiluukut 2012 Kaukolämpöpaketin uusinta 2010 Katon maalaus, kattoturvalaitteet 2008-2010 4 kpl kattuhuoneistoja 2009 2 kpl kattuhuoneistoja ja talosauna sekä pihan peruskunnostus 2004 Paineenkorotusaseman uusiminen 1999 Talopesulan kunnostus 1996-1997 Sähkö saneeraus, sähköpääkeskus 1989-1990 Peltikatto uusittu ja piippu purettu, ikkunat uusittu, julkisivu rapattu

Suunnitellut korjaukset	Ylimääräinen yhtiökokous 30.03.2026 päätti toteuttaa vesikattosaneerauksen sekä porraskäytävien ulko-ovien kunnostuksen. Hankkeiden kustannusarvio on noin 700 000 euroa (vesikattosaneeraus noin 650 000 euroa ja ulko-ovien kunnostus noin 50 000 euroa). Hankkeiden rahoittamiseksi päätettiin nostaa enintään 700 000 euron laina. Koko lainamäärälle laskettu arvioitu vastikevaikutus on noin 1,21 €/m²/kk 3 % korko-oletuksella. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 30.03.2026 esitettiin lisäksi arvioita mahdollisista tulevista hankkeista: - kaukokylmän toteuttaminen, kustannusarvio noin 200 000 euroa - hissien kunnostus, kustannusarvio noin 70 000 euroa / hissi - julkisivujen korjaustarpeiden jatkoselvitykset kuntotutkimusten perusteella Edellä mainituista hankkeista ei ole tehty toteutuspäätöksiä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa 18.05.2026 päätettiin lisäksi uusia ullakko-varastot vesikattosaneerauksen jälkeen sekä korjata ullakon palopermannossa todettu vaurio. Isännöitsijäntoimistosta 08.06.2026 saadun tiedon mukaan vesikattosaneerauksen ja porraskäytävien ulko-ovien kunnostuksen toteutusaikataulu, mahdolliset asumishaitat, valmistumisajankohta sekä huoneistokohtaiset lainaosuudet eivät ole vielä tiedossa. Näistä tiedotetaan osakkaille myöhemmin hankkeiden suunnittelun ja valmistelun edetessä. Kunnossapitotarveselvitys: 2026 Porraskäytävien ulko-ovien kunnostus 2026 Vesikaton saneeraus Hissien uusiminen / kunnostus 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 kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kuntotutkimukset	Isännöitsijäntoimiston vastaus 16.02.2026: Korjausselvitys on tehty 2025. Raportteja ei ole saatavilla.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Yhtiössä ei ole tehty kattavaa asbestikartoitusta. Asbestia voi esiintyä mm. lattia- katto- ja seinäpinnoitteissa sekä tasoitteissa, kiinnitysliimoissa 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	9 430 000 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Rajoitukset	18 § Yhtiö voi hallituksen niin päättäessä tarjouksesta vapaalla omalla pääomallaan osakepääomaa alentamatta lunastaa omia osakkeitaan.

Isännöitsijä	Emännöintitoimisto Aamu Eero Vesterinen PL 181 01301 Vantaa +3583 0410 8615 palvelumestari@aamu.io Isännöitsijäntodistus: 12.05.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöhuolto Varonen Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Ylimääräinen yhtiökokous 30.3.2026: - Päätettiin, että saneerataan vesikatto tehtyjen suunnitelmien mukaisesti. - Päätettiin, että kunnostetaan porraskäytävän ulko-ovet. - Päätettiin, että vesikattosaneeraus ja ulko-ovien kunnostus rahoitetaan enintään 700 000 euron lainalla. Laina nostetaan osanostoina tai tililimiittinä ja loppusumma määräytyy lopullisten kustannusten mukaisesti. - Päätettiin, että laina nostetaan 15 vuoden maksuajalla ja että hallitukselle myönnetään valtuudet määritellä vastikkeen suuruus, kun lainan kustannukset ovat selvillä. Vastike koko summalle 3% korolla on 1,21€/m2/kk. - Päätettiin, että haetaan tarvittava määrä panttikirjoja ja pantataan ne nyt haettavan lainan vakuudeksi. A-portaan kellarivaraston korjausselvitys: A-portaan kellarivarastossa on linjasaneerauksen jälkeen tehtyjen tutkimusten perusteella havaittu maaperästä nousevasta kapillaarisesta kosteudesta ja tilojen saneerauksessa käytetyistä pintamateriaaleista johtuvaa sisäilmapoikkeamaa. Yhtiö on suorittanut korjaustoimenpiteitä mm. ilmanvaihdon parantamiseksi, ja jatkaa korjausratkaisujen ja -tarpeen selvittämistä. Isännöitsijäntoimiston vastaus 16.02.2026: Kellarista poistettiin lattiapinnoitetta ja parannettiin ilmanvaihtoa. Katsotaan keväämmällä, miten onnistui.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Kallion ja Hakaniemen monipuoliset palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä. Alueelta löytyy useita päivittäistavarakauppoja, kahviloita, ravintoloita, erikoisliikkeitä sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan palveluja. Hakaniemen kauppahalli ja torialue ovat lyhyen matkan päässä.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Alueella ja sen läheisyydessä on useita peruskouluja sekä lukioita. Helsingin keskustan ja Sörnäisten alueen laaja koulutarjonta on hyvin saavutettavissa julkisilla kulkuyhteyksillä. Päiväkotit: Lähialueella toimii useita kunnallisia ja yksityisiä päiväkoteja. Päiväkotiverkosto on kattava, ja vaihtoehtoja on sekä Kallion että Alppiharjun suuntaan.
Liikenneyhteydet	Useita raitiovaunulinjoja ja bussiyhteyksiä kulkee aivan lähietäisyydeltä. Hakaniemen metroasema on kävelyetäisyydellä. Nopeat ja sujuvat yhteydet keskustaan, Pasilaan ja eri puolille pääkaupunkiseutua. Myös pyöräily-yhteydet ovat hyvät.

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

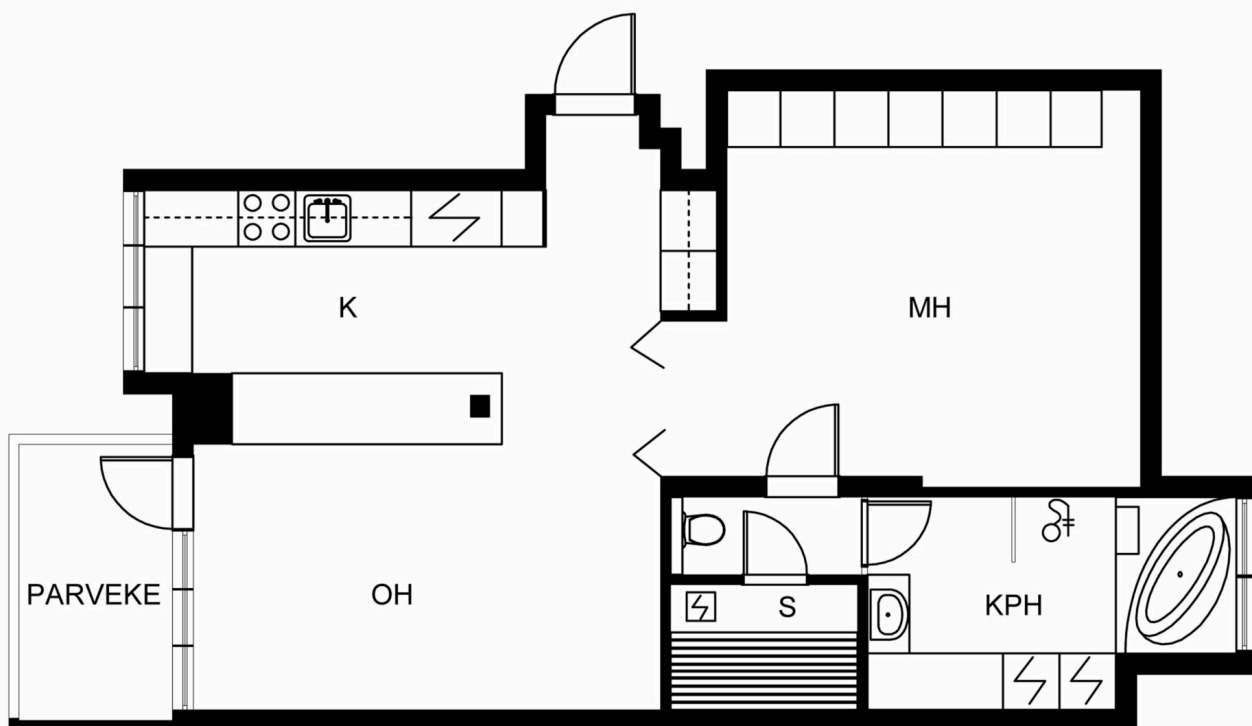
Tarvittaessa välittäjä ohjeistaa karttapalvelun käytössä, kysy lisää välittäjältä.

Vapautuu

Sopimuksen mukaan

Virtuaaliesittely

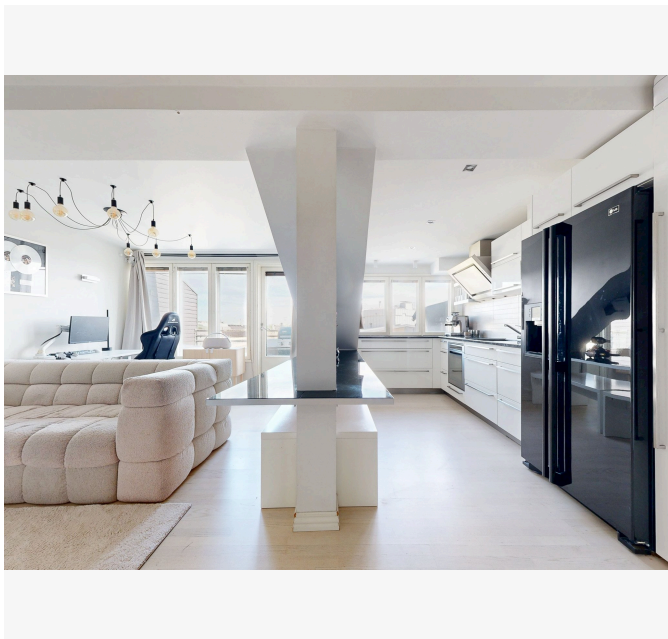
<https://my.matterport.com/show/?m=9p4RaLYMvEq>



ROOF
L K V

Suuntaa-antava, ei mittakaavassa

VISION





Can Zhang
Myyntineuvottelija
050 5713471
can.zhang@roof.fi

Roof Hyvinkää | ROOF LKV Keski-Uusimaa Oy Y-tunnus: 3560507-7



+358 50 411 8707



www.roof.fi



Hämeenkatu 6, Hyvinkää

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