

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!

Saunallinen neliö merinäkymin

Hyväpohjainen läpitalon asunto Kellosaarenkadulla.

Tämä valoisa ja avara 88,5 m²:n asunto sijaitsee hissillisen talon kolmannessa kerroksessa.

Asunnossa on kolme makuuhuonetta, joissa on hyvin kaappitilaa. Olohuone on tilava ja sieltä on käynti asunnon eteläparvekkeelle, josta avautuu suora näkymä Ruoholahdenkanavalle. Oma sauna ja erillinen wc tuovat mukavuutta arkeen. Keittiössä on hyvin lasku ja kaappitilaa sekä paikka ruokapöydälle.

1995 valmistunut Asunto Oy Helsingin Kellosaarenpuisto on vanha hitas-yhtiö, jonka hitas- rajoite on poistunut toukokuussa 2025. Yhtiössä on yhteensä 60 asuntoa ja 1 liiketila. Yhtiössä on suoritettu peruskorjauksia pitkin matkaa, mikä takaa, että taloyhtiö on kunnossa. Mahdollisuus autohallipaikan vuokraukseen viereisestä parkkitalosta.

Läheltä löytyvät päiväkodit, koulut ja monipuoliset harrastusmahdollisuudet tekevät tästä kodista ihanteellisen kodin perheille. Ruoholahden metroasema ja hyvät bussiyhteydet takaavat sujuvan liikkumisen eri puolille kaupunkia. Ruoholahden kauppakeskus palveluineen on kävelymatkan päässä. Kaapelitehdas tapahtumineen on kivenheiton päässä.

Olisiko tässä tuleva kotisi? Ota rohkeasti yhteyttä, niin mennään tutustumaan.

Asunnon myy:

Martti Jaako
p. 050 304 1440
martti.jaako@roof.fi

Jos olet suunnittelut asuntosi myyntiä, niin ole rohkeasti yhteydessä ja pyydä minut arviokäynnille. Arviokäynti on maksuton ja se ei velvoita mihinkään.



2.10.2026 | Julkaistu 16.08.2026

Kohdenumero 80474740

ROOF
L K V



Salmisaari, Ruoholahti, Kellosaarenkatu 7 A 8, 00180 Helsinki

Kerrostalo, 4h + k + s + kph + erillinen wc + parveke, 88,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

378 000 €

(4 271,19 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Vesi

27 € / hlö

Velaton hinta

378 000 €

(4 271,19 €/m²)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen perimään tarvittaessa enintään kahden (2) kuukauden ylimääräinen hoitovastike.

Yhtiövastike yhteensä

783,23 € / kk

Hoitovastike

716,85 € / kk

Korjausvastike

66,38 € / kk

HUONEISTO

Osakkeet

11683-13986

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

4h + k + s + kph + erillinen wc + parveke

Huoneluku

4

Makuuhuoneita

3

WC-tiloja

1

Kerros/Kerroksia

3/5

Asuintilojen pinta-ala

88,5 m²

Muiden tilojen pinta-ala

0 m²

Kokonaispinta-ala

88,5 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 88,5 m². 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 mainittua pienempi tai suurempi. Kohteen markkinoinnissa käytetään mittatiedoilla varustettua pohjapiirrosta. Pohjapiirroksen tarkoitus on helpottaa ostajan ostopäätöstä ja selvittää asunnon nykyinen huonejako. Lukija on tietoinen, että pohjakuva on suuntaa antava.

Kunto

Tyydyttävä

Keittiö	Varustus: Jääkaappipakastin, liesi ja astianpesukone Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Laminaatti Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, peilikaappi, pesuallas, allaskaappi ja bidee-suihku Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin, pesukoneliitäntä, peilikaappi, pesuallas, allaskaappi, bidee-suihku ja lattiakaivo Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinäateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Tapetti ja maali Lattiamateriaali: Parketti
Olohuone	Seinäateriaali: Tapetti Lattiamateriaali: Parketti
Parveke	Kyllä Tyyppi: Sisäänvedetty Ilmansuunta: Etelä
Säilytystilat	Kellarikomero
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Helsingin Kellosaarenpuisto Y-tunnus: 0864950-9
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 1 891 m ² Vuokranantaja: Helsingin kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2055 Vuosivuokra: 178 430,68 €
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1995 Käyttöönotto: 1995
Rakennusateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: viistokatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 60 Liikehuoneistot: 1 kpl
Hissi	Kyllä

Yhtiön tilat ja varustelu	Väestönsuoja (2 kpl), ulkoiluvälinevarasto, kuivaushuone ja itsenäisiä varastoja 5 kpl, jätehuone, kerhotila
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 29.07.2034
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2025 palovaroittimien hankinta ja asennus, rappujen yhteisten tilojen maalaus ja yhteisten puuovien uusiminen, huoneisto-ovien pinnoitteiden uusiminen 2024 julkisivusaumausten korjaus lasitiilien ympäriltä, molempien kiinteistöjen katot katselmoitu, katoille tehty pienkorjauksia, kulkusillat uusittu, asennettu pulpettikatoilta tasakattoalueille 5 tikkaat 2023 d-rapun 2-4 kerrosten lasitiili-ikkunaseinien rakennusaikaisten virheiden ja kosteusvaurioiden korjauksia, vedenohjaimien asennus vesirännien alapäihin (8 kpl Kellosaarenkatu / Kasuunikuja) ja veden kulkeutumisen esto asfaltin ja sokkelin väliseen rakoon, B/C- ja D-rappujen pyöräkellareihin asennettu LED-liiketunnistinvalaistus, kylpyhuoneissa katselmus irronneiden seinälaattojen havaitsemiseksi, 60 huoneistoa 2022-2023 keittiöviemäreiden huuhtelut ja kuvaukset, 60 huoneistoa 2023 keittiöiden allaskaappeihin asennettu vesivahdit ja anturit, 60 huoneistoa 2022 pohjaviemäreiden kannakoinnin lisääminen, väestönsuojien tiiveyskoe ja tarpeistojen uusiminen, kaikkien 60 huoneiston pattereiden kiinnityksien tarkastus Kiinteistön peruskuntoarvio (Conditio) , pihan tolppavalaisimien vaihtaminen LED:iksi, kahden kylpyhuoneen kosteusvauriotarkastus 2020 kylpyhuonekuntokartoitus 2020-2021 lattiakaivollisten märkätilojen korjaussuunnittelu 2019 astianpesukoneiden ja pyykinpesukoneiden tulovesi- ja poistoletkujen tarkastus 2018 lämmönjakohuoneen laitteiden uusinta ja IV-kanavien ja IV-kojeiden puhdistus 2017 elementti- ja ikkunasaumaushanke 2014 ovipuhelimien korjaustöitä 2013 A-D rappujen valokatkaisijat ja uudet käytävämatot, porrashuoneiden ulko-ovien maalaus ja vetimien uusiminen 2012 Sonera laajakaista ja kaapeli-TV, A-D rappujen hissien ääniongelmien korjaukset 2011 huoneistokohtaisten IV-laitteiden tarkistusmittaukset- ja säätö 2010 yhteisten varastotilojen lattioiden ja D-talon rapun laatoituksen korjaus 2009 elementtisaumojen ja harjapellitysten korjauksia , a-talon B/C-piharapun laatoituksen korjaus, ulkovaipan kuntotutkimus, A ja D talojen katon harjapellitys uusittu 2008 piha-alueen perusparantaminen, ikkunoiden huoltokorjauksia 2007 portaikkojen sisäänkäyntien ja jätehuoneen maalaus, lukitusjärjestelmä muutettu exec-järjestelmään 2006 lämmönvaihdin uusittu 2005 elementtisaumojen osittainen uusiminen, peruskuntokartoitus, ikkunapeltien osittainen uusiminen 2001 parvekkeiden etuelementtien maalaus

Suunnitellut korjaukset	2026 hissien peruskorjaus/uusiminen, rappujen yhteistilojen maalaus ja yhteisten puisten sisäovien uusiminen, terassin vedenohjauksen korjaaminen 2027 julkisivujen ja ikkunoiden kuntotutkimus, kylpyhuoneiden kuntoarvio, lämmitysverkoston tasapainotus ja patteriventtiilien uusiminen 2028 huoneiston iv-kanavien ja kojeiden puhdistukset, ilmanvaihdon koneiden uusiminen, molempien kiinteistöjen kattojen maalaus ja sadevesikourujen uusiminen 2029 kiinteistön viemäreiden huuhteleminen ja kuvaukset, vesivahtien antureiden ylläpito ja huoltotarkastus 2030 julkisivujen saumaus ja pesu, julkisivun ikkunoiden kuntotutkimus 2031-2035 keittiöviemäreiden sukitukset, julkisivun pesu ja maalaus tai pinnoitus, rappujen kaikkien ulko-ovien uusimiset ja kiinteistön kaikkien ovien lukituksen uusiminen 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.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2025
Kiinnitykset	877 372 €
Taloyhtiön vuokratuotot	10 881,07 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Rajoitukset	Helsingin kaupunki on yhtiön hakemuksesta irrottanut yhtiön Hitas-enimmäishintasääntelystä 15.5.2025, jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityivät yhtiön osalta. Helsingin kaupunki enää vahvista yhtiön osakkeiden enimmäishintoja eikä käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeutta. Hitas-sääntelyä koskevat pykälät voidaan poistaa yhtiöjärjestyksestä.
Autopaikat	Alueen pysäköintiasioista vastaa Ruoholahden Pysäköinti Oy.
Isännöitsijä	Fluxio isännöinti Oy Ari Siljander Tekniikantie 4 02150 Espoo 0103390533 asiakaspalvelu@fluxio.fi Isännöitsijäntodistus: 18.09.2026
Kiinteistönhoito	Huolto-yhtiö Tmi Stadin talkkari/ Guy Falkstedt

MUITA TIETOJA

Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, metroasema lähellä, taksitolppa lähellä, hyvät pyöräilytiet, raitiovaunupysäkki lähellä, hyvä kulkuyhteys, kaupunkiliikenneyhteys ja sujuvat yhteydet omalla autolla
------------------	--

Kaavoitus

Asemakaava

Helsingin kaupunki; kartta.hel.fi -> aineistot -> kaavoitus ja liikennesuunnittelu. p. 09 310 1673.

Vapautuu

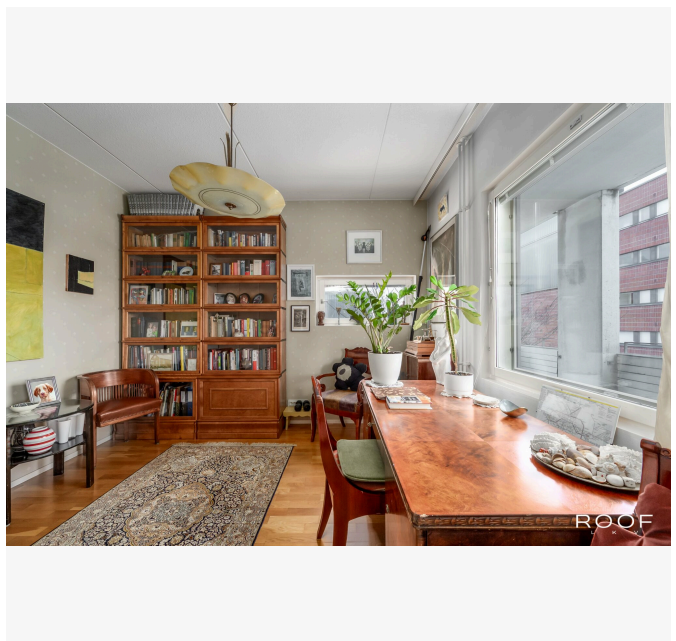
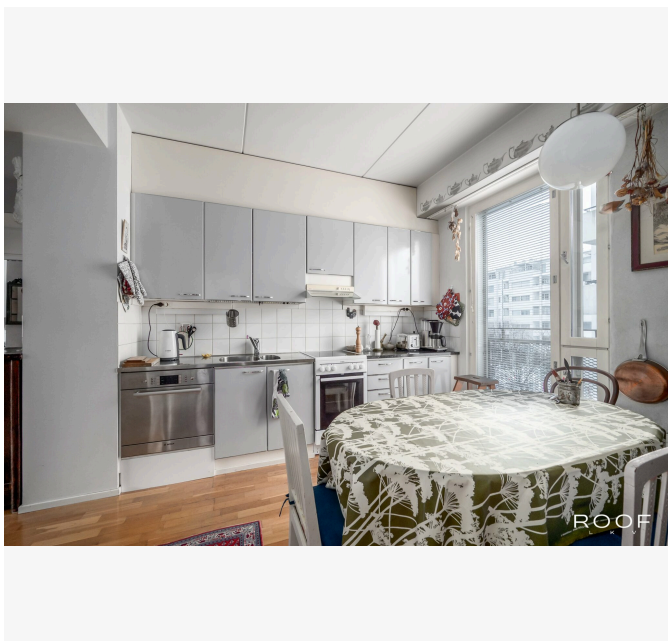
Sopimuksen mukaan



Pohjakuva suuntaa antava, ei mittakaavassa, eikä perustu virallisiin piirustuksiin.

Pohjapiirroksen tarkoitus on selvittää asunnon nykyinen huonejako. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat on luotu automaattisesti 3D-skannauksesta (leveys x pituus), eikä niiden oikeellisuutta ole tarkistettu. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat ovat suuntaa-antavia ja ne voivat näin ollen poiketa todellisista mitoista. Mitat tulee tarkistaa esimerkiksi remonttia suunniteltaessa. Mittauskohdat on merkitty kuvaan pienillä kolmioilla.

Välitysliike, myyjä, eikä pohjakuvaan laatija ole vastuussa, mikäli pohjakuvaan mittasuhteet eivät todellisuudessa vastaa pohjakuvaan mainittuja mittasuhteita. Asunnon ostajan on tärkeää ymmärtää, että mittasuhteet voivat heittyä kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-alatiedot selviävät myyntiesitteestä, eikä pohjakuvaan mittatietojen pohjalta voida laskea/olettaa muita pinta-alatietoja.





Marie Karukoski

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

040 121 7368

marie.karukoski@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