

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!

lhastuttava vuonna 2021 valmistunut 3h huoneisto omalla tontilla, vehreässä miljöössä omakoti- ja pientaloalueen läheisyydessä.

Tämän valoisian kodin neliöt on suunniteltu hyvin ja pohjaratkaisu on avara. Vaalea avokeittiö ja tilava olohuone muodostavat viihtyisän kokonaisuuden. Keittiössä on laadukkaat integroidut kodinkoneet sekä hyvin kaappi- ja tasotilaa. Olohuoneesta on käynti reilunkokoiselle lasitetulle parvekkeelle. Parveke suuntautuu länteen ja näkymät ovat avarat sekä vehreät. Makuuhuoneet sijaitsevat eri puolilla huoneistoa ja toinen niistä toimii erinomaisesti esimerkiksi työ-, vieras- tai lastenhuoneena. Tilavaan kylpyhuoneeseen on rakennusaikaisena muutostyönä valittu tyylikkää materiaalivalinnat. Mukavuutta arkeen tuo kylpyhuoneen lattialämmitys ja oma sauna. Molemmissa makuuhuoneissa sekä eteisessä on kaapistot ja lisäksi huoneiston käyttöön kuuluu kellarin häkkivarasto.

Huoneiston yhteydessä mahdollisuus ostaa autohallipaikka (erillisin osakkein) hallin paraatipaikalta, velattomaan hintaan 18.000 €. Halliin on kulku hissillä ja paikka sijaitsee heti halliin mentävän oven lähetyvillä, joten kauppakassien kanssa ei ole montaa askelta hissille.

Asunto Oy Helsingin Rosanne sijaitsee omalla tontilla ja yhtiössä on yhteensä 43 huoneistoa. Yhtiön maksuvalmius on ollut hyvällä tasolla ja tilikaudelle 2026 siirtyi hoitoylijäämää yhteensä 25.154,04 euroa. Yhtiössä on asukkaiden käytössä pesutupa, kuivauskaappi, ulkoiluvälinevarasto sekä sauna, jonka yhteydessä on lasitettu terassi.

Täällä asuessasi olet palveluiden, hyvien liikenneyhteyksien ja luonnon lähetyvillä. Kauppakeskus Ristikön palveluihin on matkaa vain noin 500 m ja matka taittuu nopeasti myös kauppakeskus Selloon sekä Kaareen. Lähellä on useita puistoja ja liikuntamahdollisuuksia, kuten esimerkiksi Konalan liikuntapuiston tenniskentät ja ulkokuntosali. Perheen pienimpiä palvelee läheinen leikkipuisto sekä päiväkodit ja koulut. Omalla autolla pääset nopeasti liikkumaan läheisille pääteille (Kehä I:lle sekä Vihdintielle).

Olisiko tässä uusi kotisi?

Yhteydenotot:

Janette Rautakoski, LKV

040 671 7783 / janette.rautakoski@roof.fi

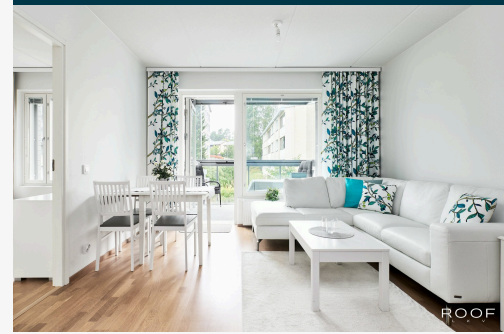
.....



2.10.2026 | Julkaistu 25.08.2026

Kohdenumero 80527044

ROOF
L K V



Konala, Vuorikummuntie 8b A 11, 00390 Helsinki

Kerrostalo, 3h, avok, kph, s, lasitettu parveke (yhtiöjärjestyksen mukaisesti 3h+kt+s), 55,5 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

61 300,22 €

(1 104,51 €/m²)

Velkaosuus

193 699,78 €

(3 490,09 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Kirjanpitäjältä saadun tiedon mukaisesti pankki ottaa vastaan osakaslyhennyksiä molempiin lainoihin kuukausittain. Pankki veloittaa ylimääräisen lyhennyksen tekemisestä aina hinnastonsa mukaisen veloituksen, joka on tämän hetken tiedon mukaan 390 € / laina. Lainaosuuslasku tulee tilata halutun maksukuukauden alkuun mennessä Bralevan verkkokaupasta. Lainaosuuslaskun hinta on 86 euroa + toimituskulut / laina.

Huoneiston lainaosuus 193.699,78 € muodostuu kahdesta lainasta, jotka ovat pois maksettavissa: Rakennuslaina 153.317,23 € per 31.07.2026 (tästä maksetaan osakeperusteista pääomavastiketta) Tonttirahoituslaina 40.382,55 € per 31.07.2026 (tästä maksetaan m2 perusteista pääomavastiketta)

Velaton hinta

255 000 €

(4 594,59 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

1 632,30 € / kk

Hoitovastike

277,50 € / kk

Rahoitusvastike

1 354,80 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Mikäli huoneistoon kohdistuvan lainaosuuden 193 699,78 € per 31.07.2026 maksaa pois, päättyy luonnollisesti myös edellä mainittu kuukausittainen rahoitusvastikkeen maksu.

Vesi

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

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Yhtiökokouksessa 28.5.2026:

-Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet periä/jättää perimättä enintään kahden (2) kuukauden hoitovastiketta vastaava määrä yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa/salliessa.

-Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet korottaa/laskea rahoitusvastikkeitä korkotilanteen niin vaatiessa/salliessa. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.



HUONEISTO

Osakkeet

4451-5005

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h, avok, kph, s, lasitettu parveke (yhtiöjärjestyksen mukaisesti 3h+kt+s)

Huoneluku

3

Makuuhuoneita	2
Kerros/Kerroksia	3/7
Asuintilojen pinta-ala	55,5 m ²
Kokonaispinta-ala	55,5 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Ei tarkistusmitattu. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Liesi (Keraaminen liesitaso), jääkaappipakastin, astianpesukone, uuni, liesituuletin ja mikroaaltouuni Työtasot: Laminaatti Seinäateriaali: Välitilassa Lasistamon satiinilasilevy Lattiamateriaali: Tammiparketti Integroidut Electroluxin kodinkoneet
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, pesukoneliitäntä, pesuallas, peilikaappi, lattialämmitys, bidee-suihku ja allaskaappi Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Kylpyhuoneeseen on rakennusaikana valittu muutostyönä: -Pukkilan seinäkaakelit ja laattalattia -Ido Seven D wc-istuin -Oraksen suihkunsekoittaja -Pesuallas ja hana -Saunan kirkkaan lasioven sijaan laitettu ruskeansävyinen savulasi
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinäateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Tammiparketti
Olohuone	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Tammiparketti
Ikkunat	Sälekaihtimet
Näkymät	Viihtyisät ja vehreät näkymät, länteen
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Länsi
Säilytystilat	Kellarin häkkivarasto ja kaapistot
Autopaikka	Huoneiston yhteydessä mahdollisuus ostaa autohallista paikka erillisin osakkein (19749 - 19751) velattomaan hintaan 18.000 €. Halliin on kulku hissillä ja kyseinen paikka sijaitsee kätevästi heti porrashuoneesta halliin avautuvan oven lähetyvillä. Paikan vieressä on vain yhden naapurin paikka, toisella puolella ei viereistä paikkaa. Autotallivastike on 36 € / kk (osakeperusteinen eli 12 € / osake / kk).
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan ei kuulu	Temalin kaappi kylpyhuoneessa, erikseen neuvoteltavissa.

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Helsingin Rosanne Y-tunnus: 3088350-2
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 091-032-0011-0008
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 599 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2021 Käyttöönotto: 2021
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 43
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kuivaushuone (Kuivauskaappi), kaapeli-tv, ulkoiluvälinevarasto, pyörävarasto, lastenvaunuvarasto, pesutupa, väestönsuoja ja häkkivarasto Isännöitsijältä saadun tiedon mukaisesti pesulan käyttövuorot ja saunavuorot varataan YIT Plus sovelluksen sähköisen kalenterin kautta. Vakuutukset: Täysarvovakuutus (Keskinäinen vakuutusyhtiö Turva) AsumisPLUS, VastuuPLUS OikeusturvaPLUS VahinkoPLUS Korttelin tonttien välisellä yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu mm. piha-alueista ja kulkuteistä, liikuntaesteisen autopaikoista, johdoista, putkista, kaapeleista sekä jätehuollosta.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö, vesikiertoinen lattialämmitys (märkätiloissa sähköinen)
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 02.06.2031 E-luku 85, energiatodistus voimassa 02.06.2021- 02.06.2031
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä
Tehdyt korjaukset	2025 Kiinteistöautomaation uusiminen Saunan terassilasituksen asennus Jäähdytysjärjestelmän puhaltimen vaihto Piha-alueiden kunnostus

Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitotarveselvityksen 2026-2030 mukaisesti: Sähköautojen lataus (alustavasti suunnitteilla 2026) Lukijan on huomattava, että nämä ovat tällä hetkellä hallituksen näkemyksiä kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana ja kunnossapitotarpeiden kustannusarviot ovat alustavia. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Nämä toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kiinnitykset	8 797 789 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Rajoitukset	Yhtiöjärjestys 5 §: Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa huoneistoissa, osakashallinnassa olevissa tiloissa ja huoneistoparvekkeilla ja terasseilla sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön kiinteistön ja rakennuksen huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi. Osakkeenomistajat eivät ole oikeutettuja ilman yhtiön päätöstä tekemään hallinnassaan olevissa tiloissa kuten esimerkiksi parvekkeilla tai terasseilla sellaisia korjaus-, kunnossapito- ja peruskorjaustoimenpiteitä tai asentamaan tai rakentamaan niille sellaisia laitteita tai rakenteita, jotka vaikuttavat esim. rakennusten julkisivuun, rakenteisiin, väreihin tai muihin sellaisiin seikkoihin. Yhtiön huoneistojen ja osakashallinnassa olevien muiden tilojen alkuperäisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien, joko rakennusvaiheen aikana huoneistokohtaisena muutos- tai lisätyönä tai osakkeenomistajien jälkikäteen rakentamien tai asentamien tai asennuttamien rakenteiden, rakennelmien ja laitteiden osalta on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko- ja muu vastuu kyseisen huoneiston tai tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla. Yhtiön tavanomaisesta talousjätehuollosta huolehtii yhtiö ja siitä aiheutuvat kustannukset sisältyvät hoitovastikkeella katettaviin kustannuksiin. Mikäli jonkin huoneiston käytöstä aiheutuu ongelmajätettä tai poikkeuksellisen paljon jätettä esim. runsaasti pakkausjätettä, on ko. huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen huolehtimaan ko. jätteistä itse tai korvaamaan niistä yhtiölle aiheutuvat kustannukset.
Autopaikat	Yhtiöjärjestyksen 17 § mukaisesti:
	Jos autopaikan hallintaan oikeuttava osake siirtyy millä tahansa saannolla muulta kuin perustajaosakkaalta yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle eikä samassa yhteydessä siirretä tämän yhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat yhtiön jonkin asuin-huoneiston hallintaan, on ensisijainen lunastusoikeus osakkailla, toissijainen yhtiöllä.
	Autohallissa 23 paikkaa, jotka ovat kaikki erillisinä osakkeina Yksi tolppapaikka pihalla (liikuntaesteisille) Kadunvarsiin on myös mahdollista pysäköidä

Isännöitsijä	Braleva Kiinteistöpalvelut Oy Ari Muhonen Energiakatu 4 00180 Helsinki +358 10 327 6402 ari.muhoenen@braleva.fi Isännöitsijäntodistus: 14.08.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kotikatu Oy Puhelinasiakaspalvelu avoinna arkisin 07.00 – 16.00, p. 010 270 8380 Päivystys, p. 010 270 8888 Asiakaspalvelupiste konala@kotikatu.fi Hankasuontie 3, 2krs, 00390 Helsinki Avoinna arkisin 08.00 – 16.00
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiön lainat yhteensä: 2 838 719,66 € per 31.07.2026 koostuu seuraavista lainoista: -PO1 Rakennuslaina: 2 332 710,13 € (saldo 31.07.2026), korkosidos 12kk Euribor + 0,50 % marginaali ja koron tarkistuspäivä 29.6. (tämänhetkinen kokonaiskorko 3,264 %), päättymispäivä 31.1.2046. -PO2 Tonttirahoituslaina: 506 009,53 € (saldo 31.07.2026), korkosidos 12kk Euribor + 0,81 % marginaali ja koron tarkistuspäivä 28.9. (tämänhetkinen kokonaiskorko 2,679 %), päättymispäivä 1.1.2048. Yhtiöjärjestys 4 §: Jokaisen asuinhuoneiston hallintaan kuuluu parveke (parveke, ranskalainen parveke tai terassi). Osakkeenomistajat ovat velvollisia huolehtimaan kustannuksellaan asuinhuoneistoihin kuuluvien parvekkeiden ja terassien asianmukaisesta huollosta ja hoidosta mm. huolehtimalla mahdollisen lumen ja jään sekä puiden lehtien yms. poistosta ko. alueilta asianmukaisesti siten, että ne eivät aiheuta vaurioita rakenteille. Pääomavastikevakuus Niin kauan kuin muulla kuin perustajaosakkaalla on huoneistoon kohdistuvaa yhtiölainaosuutta jäljellä enemmän kuin 50 % huoneiston alkuperäisestä rakennusaikaisesta yhtiölainaosuudesta, tulee yhtiön hallussa olla ao. huoneiston osalta aina vähintään kolmen (3) kuukauden pääomavastikkeiden suuruinen pääomavastikevakuus yhtiön pääomavastikesaatavan vakuutena. Yhtiön hallitus-isännöitsijä vastaa yhtiön päätöksen mukaisesti em. vastikevakuuden palauttamisesta ja-tai korottamisesta. Taloyhtiö palauttaa kaupanteon myötä myyjälle hänen maksamansa pääomavastikevakuuden. Jos uusi osakas maksaa 50 % tai enemmän lainaosuudesta pois, häneltä ei vakuutta peritä. Muutoin peritään.

.....

MUITA TIETOJA

Palvelut

Kauppakeskus Ristikon palvelut sijaitsevat vain noin 500 m etäisyydellä.
Kauppakeskus Sellon palvelut sijaitsevat vain noin 3,5 km etäisyydellä.
Kauppakeskus Kaaren palvelut sijaitsevat vain noin 3 km etäisyydellä.

Useita vehreitä puistoja lähettyvillä, lähin (Konalan puisto) alkaa tien toiselta puolelta.

Leikkipuisto Vähätupa sijaitsee vain noin 270 metrin etäisyydellä (<https://www.hel.fi/fi/kasvatus-ja-koulutus/leikkipuisto-vahatupa>).

Konalan liikuntapuisto sijaitsee vain noin 700 metrin etäisyydellä. Liikuntapuistosta löydät laajan valikoiman erilaisia liikunta- ja harjoittelumahdollisuuksia. Liikuntapuiston alueella sijaitsee hiekkakenttä, koripallokenttä, lähiliikuntapaikka, pöytätennispöytä, kaksi ulkokuntoilupaikkaa ja kolme tenniskenttää sekä talvisin luistelua varten luistelukenttä.

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Konalan ala-aste sijaitsee vain noin 750 m etäisyydellä
Pitäjänmäen peruskoulu (jossa yläaste) vain noin 1,1 km etäisyydellä
Päiväkoti: Päiväkoti Norlandia Lumi vain noin 290 m etäisyydellä.
Päiväkoti Karhi noin 550 m etäisyydellä.

Liikenneyhteydet

Bussipysäkki lähellä ja sujuvat yhteydet omalla autolla
Lähin bussipysäkki sijaitsee vain noin 50 m etäisyydellä, josta matkustaa noin 5 minuutissa Pitäjänmäen asemalle ja Talin siirtolapuutarhan Raide-Jokerin pysäkillä. Omalla autolla pääset nopeasti liikkumaan läheisille pääteille (Kehä I:lle sekä Vihdintielle).

Kaavoitus

Asemakaava
Helsingin kaupunki, kartta.hel.fi

Osoitteessa Tähkätie 6 ja 8 suunnitellaan tontin täydennysrakentamista kahdella viisikerroksisella asuinkerrostalolla. Olemassa olevat asuinrakennukset on tarkoitus purkaa. Tonttien kohdalla oleva osa Tähkätien katualueesta on tavoitteena liittää osaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta. Lisätietoja antaa arkkitehti Heini Hiukka, p. (09) 310 24569

Vapautuu

Muu ehto: 2 kuukautta kaupanteosta

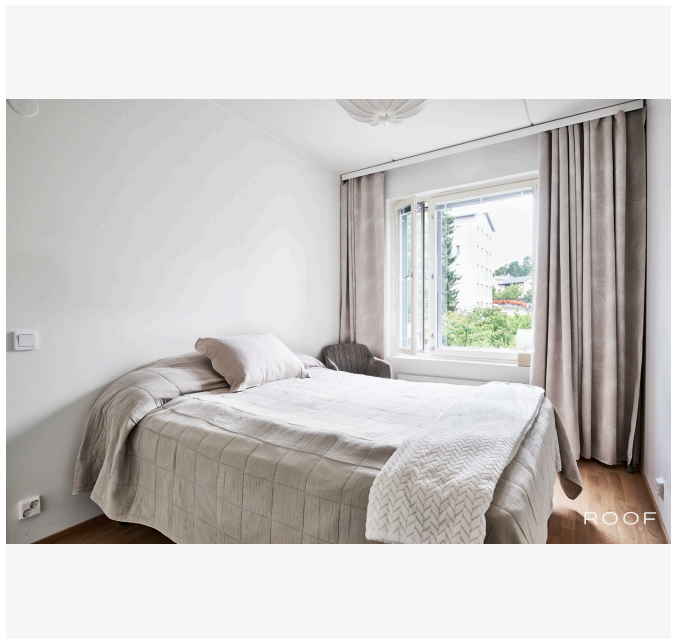
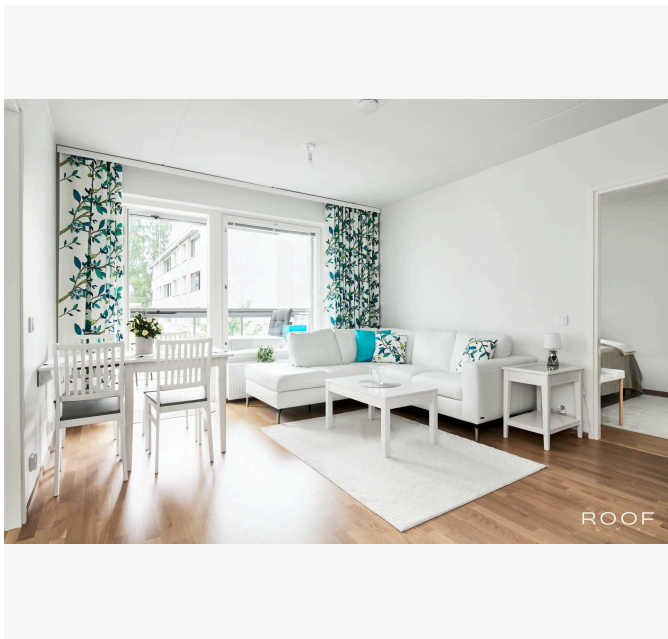
Muut merkittävät tiedot

Huoneistossa ei ole asumisviihtyvyyteen vaikuttavia seikkoja tai muita kaupan kannalta merkittäviä tietoja, kuten esim. melu, lentomelu, haju, tärinä, tuholaishyönteiset, heikko signaali puhelimessa tai huono paine vesiputkessa.



pohjakuva suuntaa-antava - ei mittakaavassa

ROOF
L K V
govisual.fi





Janette Rautakoski

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV, KiAT, KiLEAT

040 671 7783

janette.rautakoski@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