

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!

Kaunis ylimmän kerroksen saunallinen kolmio Itäkeskuksen ytimestä!

Tervetuloa kotiin, jossa yhdistyvät avaruus, valo ja erinomainen sijainti. Tämä iso, saunallinen ja parvekkeellinen kolmio ylimmässä kerroksessa on todellinen harvinaisuus Itäkeskuksessa.

Asunnossa on kaksi tilavaa makuuhuonetta sekä avara olohuone, joka yhdistyy luontevasti keittiöön luoden viihtyisän kokonaisuuden arkeen ja yhdessäoloon. Kodin ehdoton kruunu on koko asunnon levyinen lasitettu parveke, jonne on käynti olohuoneesta sekä saunasta!

Taloyhtiö on hyvin hoidettu ja rauhallinen. Yhtiössä on tehty onnistunut kesäkuukausi yhteinen putkiliinjan, ja putkiston kuntoa seurataan säännöllisesti. Mahdollinen tuleva putkiremontti on tarkoitus toteuttaa sukittamalla. Maalämpöhanke on käynnissä ja kustannukset jaetaan asukkaille lainaosuuksina, jolloin budjetin mukaan laskettuna myytävän asunnon osuus olisi noin 9100 euroa. Vastaavasti lämmityskustannusten säästöt tulisi todennäköisesti näkyviin hoitovastikkeen alenemisena. Maalämpö on tarkoitus ottaa käyttöön ennen seuraavaa lämmityskautta.

Sijainti on erinomainen: metro, kauppakeskus Itis ja 24h Citymarket ovat vain lyhyen kävelymatkan päässä.

Tämä koti tarjoaa harvinaisen yhdistelmän mukavuutta, rauhaa ja loistavia palveluja – tule ihastumaan!

Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneisto on 3h+k+s.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Juhani Ketonen / 045 1260638 tai juhani.ketonen@roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 09.09.2026

Kohdenumero 80474811



Itäkeskus, Kauppakartanonkatu 22 E 40, 00930 Helsinki

Kerrostalo, 3h, k, ruok, et, wc, pkh, kph, s, las. parv., 75,5 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

179 000 €

(2 370,86 €/m²)

Velaton hinta

179 000 €

(2 370,86 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

558,70 € / kk

Hoitovastike

558,70 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Varsinainen yhtiökokous 5.3.2025 antoi hallitukselle valtuudet periä tarvittaessa 2 kuukauden ylimääräisen hoitovastikkeen.

Vesi

Sisältyy hoitovastikkeeseen

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesimaksu kuuluu hoitovastikkeeseen.

Hoitovastike 7,40e / m²

Hoitovastike liikehuoneisto 11,10e/ m²

Saunamaksu 25e / kk

Pesutupamaksu 25e / kk

Autopaikka 25e / kk

Autopaikka kylmä 12,50e / kk

Pyörävaraston paikka 10e / kk (Lämmin pyörävarasto)

Pihalla myös maksuton varasto pyörille.



HUONEISTO

Osakkeet

5423-5573

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h, k, ruok, et, wc, pkh, kph, s, las. parv.

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

WC-tiloja

1

Kerros/Kerroksia

4/4

Asuintilojen pinta-ala

75,5 m²

Kokonaispinta-ala

75,5 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 75,5 m².
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.
Kohteen markkinoinnissa käytetään mittatiedoilla varustettua pohjapiirrosta. Pohjapiirroksen tarkoitus on helpottaa ostajan ostopäätöstä ja selvittää asunnon nykyinen huonejako. Ostaja on tietoinen, että pohjakuva on suuntaa antava.

Kunto	Hyvä Taloyhtiössä parveketupakointi on kiellettyä. Järjestysmääräyksien mukainen yörauha on 23-07.
Keittiö	Varustus:liesituuletin,uuni,hana,kaapisto,allas,astianpesukone,jääkaappi,pakastin,sähköli Seinä:laatta,maali Lattia:parketti
Pesutilat	Varustus:suihku,suihkuseinä,pesukoneliitäntä,hana,allas,peilikaappi,allaskaapisto Seinä:laatta Lattia:laatta
Erillinen WC	Varustus:wc-istuin,hana,allas,allaskaapistol,lattialämmitys Seinä:laatta Lattia:laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Seinä:paneeli Lattia:laatta
Makuuhuoneet	Seinä:maali Lattia:parketti
Olohuone	Varustus:ilmalämpöpumppu Seinä:maali Lattia:parketti
Kodinhoituhuone	Seinä: maalattu Lattia: kaakeli sekä lattialämmitys
Muut tilat	Makuuhuone 2 Varustus:kaapistot Seinä:maali Lattia:parketti
Parveke	Kyllä Tyyppi: Ulostyönnetty ja lasitettu
Muutostyöt huoneistossa	Tapetin poisto olohuoneesta, seinien maalaus koko asunnossa, kattolistojen asennus. Ilmalämpöpumppu asennettu 2025
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Kauppakartanonkatu 22 Y-tunnus: 0410070-3
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 091-045-0048-0006
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 7 355 m ² Vuokranantaja: Helsingin kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2040 Vuosivuokra: 50 237,10 € Vuokran tarkistusperuste: indeksi
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1979 Käyttöönotto: 1979
Rakennusmateriaali	Betoni

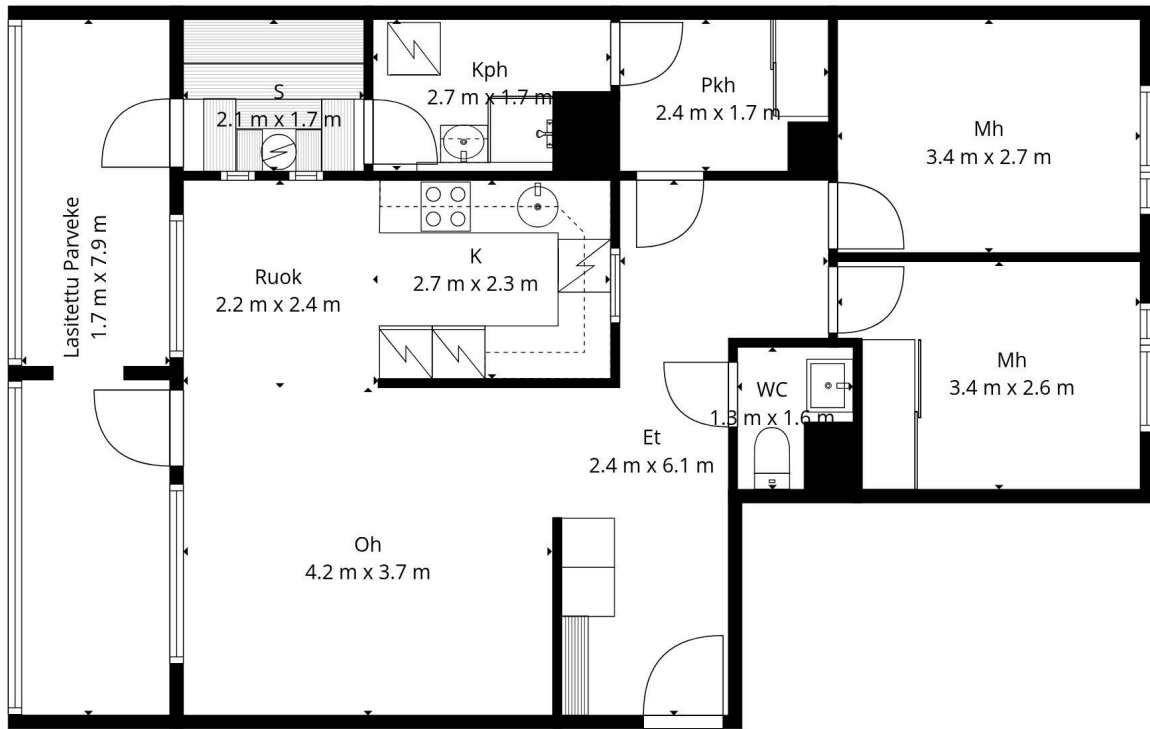
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 78 Liikehuoneistot: 4 kpl (267 m²)
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Ulkoiluvälinevarasto, mankeli, pesutupa, ulkovarasto ja kaapeli-tv
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 19.11.2029
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	1991 Katon pinnoite uusittu 1996-97 Parvekkeet korjattu 2000 Lämmönjakohuoneen alakeskus uusittu 2002 Porrashuoneiden ikkunat ja huoneistojen ulko-ovet sekä lukitukset uusittu, porrashuoneiden maalaus 2004 G-H-rappujen pohjaviemiemärin kunnostus 2007 Kuntokartoituksen laadinta 2008 Kiinteistöautomaatiikan ohjauskeskuksen uusiminen 2009 Patteriventtiilien perussäätötyö+ uuden venttiilit, ilmanvaihtokanavien puhdistustyö 2010 Ikkunoiden, julkisivujen, ulkovaraston katon ja parvekkeiden korjaustyö 2011 Pihan salaojaputkien korjaus 2013-2014 Hissien hankesuunnittelun sekä varsinaisen toteutuksen suunnittelu yhdessä Asunto Oy Kauppakartanonkatu 15 ja 20 kanssa 2016 Hissien rakentaminen kaikkiin rappuihin 2017 Ilmanvaihtolaitteiden tarkastus ja korjaus , Piha-alueen peruskorjauksen suunnittelu ja urakan kilpailutus 2018 Pihan peruskorjaus 2019 Vesikattojen peruskorjauksen suunnittelu 2020 Vesikattojen katteen uusiminen / peruskorjaus 2021 Rakennuksen sisäpuolisen kattovesien sadevesiviemäriputken korjaus ja kannakointi osassa F-rapun asunnoissa 2021 Painuneen viemäriputken korjaus G-H-rappujen alapuolella (osa 2) 2022-2023 Taloyhtiön lämmitysjärjestelmän eri vaihtoehtojen selvitys 2022 Lvi-kuntotutkimus (sisältää mm. viemäri- ja käyttövesiputkien kuntotutkimuksen) 2023-2024 Maalämpöjärjestelmän sekä eri lämmitysjärjestelmien investointien kannattavuuden uudelleen arviointi 2024 Koneellisten poistoilmanvaihtokanavien puhdistus ja asuntojen poistoilmaventtiilien ilmamäärien säätötyö 2025 Koneellisten poistoilmanvaihtokanavien korjaukset asunnoissa 2025 Maalämpöjärjestelmän suunnittelu, urakan kilpailutus ja kannattavuuden arviointi 2025 Palovaroittimien asennus jokaiseen asuntoon

Suunnitellut korjaukset	Hallituksen selvitys vuosille 2026-2030 suunnitelluista korjauksista/hankkeista/kunnossapitotöistä: Esitetyt kustannusarviot ovat suuntaa-antavia ja tarkentuvat, kun korjaustöiden laajuus on tarkemmin selvillä, suunnitelmat laadittu sekä urakka kilpailutettu. 2026. Maaliämpöohjelman toteuttaminen. Asiasta tehty toteutuspäätös yhtiökokouksessa 17.2.2026. Kustannusarvio: 650 000 €. Kustannusarvio €/asuin-m²: 120,50 €. 2026. Pysäköintialueiden asfaltoinnin uusiminen / korjaus / ladattavien ajoneuvojen latauspisteiden rakentamisen selvitys. Hankkeen laajuus vielä auki (alustavasti ladattavia autopaikkoja 5 kpl). 2026-2027. Ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien uusiminen maksaa noin 25 €/kpl. Kustannusarvio: 9000 €. Kustannusarvio €/asuin-m²: 1,67 €. 2026-2030. Kannustinrahan maksaminen osakkaiden omatoimisiin kylpyhuonekorjauksiin / vesivaurioituneiden kylpyhuoneiden peruskorjaus. Korjaukset kohdistuvat toistaiseksi vain niihin kylpyhuoneisiin, jossa todetaan kosteusvaurio. Korjaustöiden kustannusarvio on n. 15.000 €/kylpyhuone (kuivaustarve voi vaihdella), peruskorjattavia kylpyhuoneita yhteensä n. 7-15 kpl. Kustannusarvio: 150 000 €. Kustannusarvio €/asuin-m²: 27,81 €. 2026-2028. Lvi-kuntotutkimus (sisältää mm. viemäri- ja käyttövesiputkien kuntotutkimukset) ja tarvittaessa putkiremontin hankesuunnittelun aloittamisen. Hallitus on koonnut tietoa yhtiössä viimeisen 5-10 vuoden aikana tapahtuneista suuremmista vesivahingoista taustaselvityksenä putkiremontin hankesuunnittelulle. Kustannusarvio: 8 000 €. Kustannusarvio €/asuin-m²: 1,48 €. Poistettuja hankkeita: Ns. uuden pyörävaraston (sisäpihalla E-rapun luona) tai C-rapun saunan, pesutuvan ja kuivaushuoneen muuttaminen asunnoksi. Hankkeen käsittely ja suunnittelu on luontevaa siirtää linjasaneerauksen / putkiremontin suunnittelun yhteyteen. Päätös toteuttamisesta / valmistelun jatkamisesta tehdään erikseen yhtiökokouksessa.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994, eikä asbestikartoitusta ole tehty. Ennen vuotta 1994 valmistuneiden rakennusten korjaustöiden osalta otettava huomioon Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015 sekä Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015. Mikäli huoneistossa aikoo tehdä tai teettää remontin, osakkaan tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske rakennuksessa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.
Kiinnitykset	5 230 536,76 €
Taloyhtiön vuokratuotot	10 132,50 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä

Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autopaikkoja yhteensä 66 kpl, osoitteissa Kauppakartanonkatu 18 (ns. uusi P-alue) ja Kauppakartanonkatu 24 (ns. vanha P-alue). Autopaikkatonttien omistus: Helsingin kaupunki. P-alueita käyttää kolme eri yhtiötä. Jokaisella yhtiöllä on oma maanvuokrasopimus kaupungin kanssa tontin määräalasta. Pihapaikat: 66 kpl
Isännöitsijä	Suur-Helsingin Asuinkiinteistöt Oy Janne Marttunen Kauppakartanonkatu 11 00930 Helsinki 093436240 toimisto@shak.fi Isännöitsijäntodistus: 26.08.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Cosci Tuning Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Ylimääräinen yhtiökokous 15.1.2025 päätti, että osakkaan toimesta teettämien kylpyhuoneiden omatoimisen korjausten korvaussumma nostetaan 1.1.2025 alkaen. Korvausta maksetaan 3.600 € ei saunallisiin asuntoihin ja saunallisiin asuntoihin 4.800 €. Lattian viemärikaivo tulee uusia ja uusimisen kustannukset sisältyvät em. kokonaiskorvaukseen. Korvauksen voi saada enintään 15 vuoden välein. Ympäristöterveysyksikön päällikkö on määrännyt tupakkalain (549/2016) 79 §:n mukaisen tupakointikiellon huoneistoparvekkeille 7.1.2020 alkaen.

MUITA TIETOJA

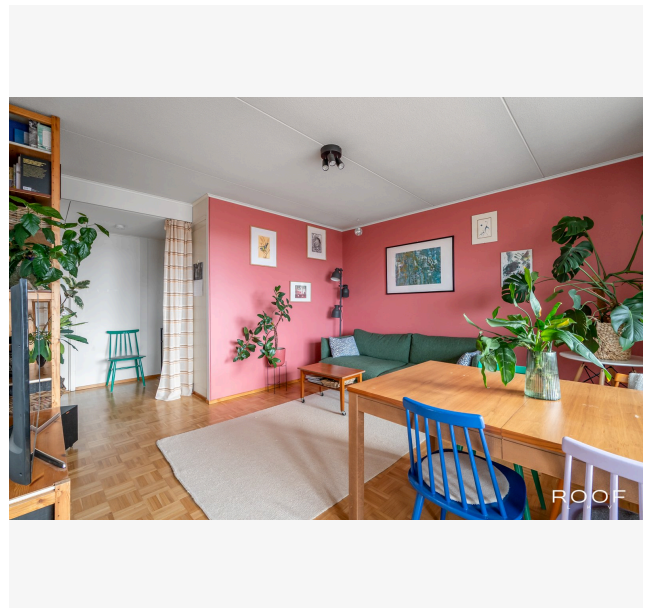
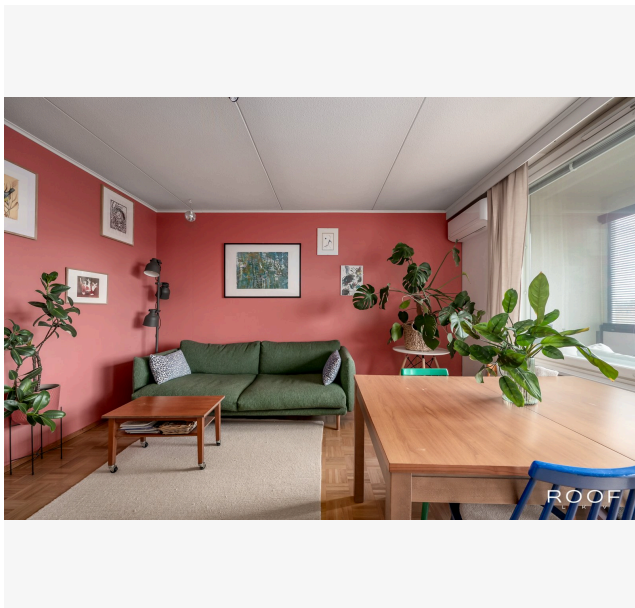
Palvelut	Kauppakeskus Itis (n. 1 km), Citymarket Easton (n. 0.5 km)
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Itäkeskuksen peruskoulu (n. 1.3 km) Päiväkot: Päiväkot Vaapukka (n. 0.5 km)
Liikenneyhteydet	Itäkeskuksen metroasema (n. 0.6 km), Bussit (97V ja 805) (n. 0.1 km)
Kaavoitus	Asemakaava Helsingin kaupunki, puh. +358 9 310 1691, www.hel.fi
Vapautuu	Hallitus on tietoinen kaupungin toiveesta olla mukana lähialueen suunnittelussa. Mikäli viisi vuotta ennen P-alueen maanvuokrasopimuksen umpeutumista (v. 2040) ei taloyhtiön taholta olla aktiivisia, niin kaupungilla on vuokrasopimuksen mukaan oikeus korvauksetta supistaa vuokralaisen vuokra-aluetta. Tämä voi olla mahdollista P-alueen osalta, jos osa autopaikoista siirretään esim. Ystävyysdenpuiston väestönsuojaan. 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 pohjakuvan laatija ole vastuussa, mikäli pohjakuvan mittasuhteet eivät todellisuudessa vastaa pohjakuvassa mainittuja mittasuhteita. Asunnon ostajan on tärkeää ymmärtää, että mittasuhteet voivat heittää kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-alatiedot selvävät myyntiesitteestä, eikä pohjakuvan mittatietojen pohjalta voida laskea/olettaa muita pinta-alatietoja.





Juhani Ketonen
Kiinteistönvälittäjä, LKV
045 126 0638
juhani.ketonen@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.

A large teal-colored geometric shape resembling a stylized roof or a series of connected triangles, set against a light beige background.

ROOF
L K V

SUOMEN VETOVOIMAISINTA KIINTEISTÖNVÄLITYSTÄ