

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!

Ylimmän kerroksen läpitalon kaksio puistomaisilla näkymillä Vallilassa!

Tervetuloa ihastumaan tähän valoisaan ja toimivapohjaiseen kaksioon erinomaisella paikalla Vallilassa!

Talon ylimmässä kerroksessa sijaitsevan kodin ikkunoista avautuvat rauhalliset ja vehreät, puistomaiset näkymät. Läpitalon pohjaratkaisu tuo asuntoon runsaasti luonnonvaloa ja tekee kokonaisuudesta avaran sekä viihtyisän.

Asunnossa on valoisa olohuone, erillinen keittiö ja tilava makuuhuone. Makuuhuoneen koko seinän levyinen kaapisto tarjoaa runsaasti säilytystilaa. Oma lasitettu parveke toimii viihtyisänä lisähuoneena ja kutsuu nauttimaan ulkoilmasta pitkälle syksyyn.

Taloyhtiön linjasaneeraus valmistui vuonna 2017. Sen yhteydessä uusittiin myös asunnon kylpyhuone ja keittiö. Vuoden 2025 tilinpäätöksen mukaan yhtiön maksuvalmius on ollut tilikauden aikana erittäin hyvä.

Vallila tarjoaa urbaania tunnelmaa, monipuoliset palvelut ja sujuvat kulkuyhteydet eri puolille kaupunkia. Täällä viihtyisä koti, vehreä ympäristö ja keskeinen sijainti yhdistyvät hienolla tavalla.

Varaa oma esittelyaikasi ja tule tutustumaan tähän viehättävään kotiin!

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Sari Rossi / 044 983 5981 tai sari.rossi@roof.fi / Instagram @sarirossi

Get a roof.
www.roof.fi

Harkitsetko asuntosi myyntiä? Varaa maksuton arviokäynti, suunnitellaan yhdessä seuraavat askeleet!

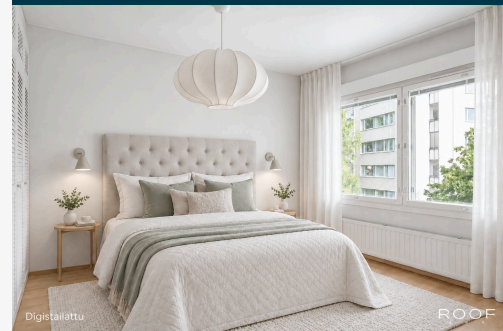


30.9.2026 | Julkaistu 20.09.2026

Kohdenumero 80531757

ROOF

L K V



Vallila, Rautalammintie 4 E 48, 00550 Helsinki

Kerrostalo, 2h+k+kph+p, 58,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

255 139,31 €

(4 361,36 €/m²)

Velkaosuus

13 860,69 €

(236,93 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

269 000 €

(4 598,29 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

448,14 € / kk

Hoitovastike

349,20 € / kk

Rahoitusvastike

98,94 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Rahoitusvastike 3, julkisivu, 0,17 €/os.lkm

Autopaikka 20 €/kk

1/2 autotallivuokra / osakas: 60 €/kk

Vesimaksuennakko 20 €/hlö/kk, tasaus
kulutuksen mukaan

Saunamaksu 18 €/kk

Tontin vuokra sisältyy hoitovastikkeeseen.

HUONEISTO

Osakkeet	24919-25500
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h+k+kph+p
Huoneluku	2
Kerros/Kerroksia	3/3
Asuintilojen pinta-ala	58,5 m ²
Kokonaispinta-ala	58,5 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen mukaan 58,5 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	SEINÄT: Laatta / maali LATTIA: Vinyylilaatta VARUSTEET: Liesituuletin, uuni, hana, kaapisto, allas, astianpesukone, jääkaappipakastin, keraaminen liesi

Pesutilat	SEINÄT: Laatta LATTIA: Laatta VARUSTEET: Suihku, Wc istuin, pesukoneliitäntä, hana, allas, peilikaappi, allaskaapisto, lattialämmitys, suihkukaappi, pieni seinäkaappi, pyykkikaappi, lattialämmitys on vesikiertoinen lämmitys, jossa on myös termostaatti.
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	SEINÄT: Lasikuitutapetti LATTIA: Parketti VARUSTEET: Kaapisto
Olohuone	SEINÄT: Lasikuitutapetti LATTIA: Parketti
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu
Säilytystilat	Kellarikomero
Muutostyöt huoneistossa	2017: Asunnon keittiö uusittu putkiremontin yhteydessä urakoitsijan alihankintatyönä, jolloin uusittiin myös keittiön sähköt (mm. lisättiin sähköpistorasioita). 2017: Kylpyhuone uusittu putkiremontin yhteydessä
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Kyllä Vesivaurio on tapahtunut: Huoneistossa Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Rautalammintie 4 Y-tunnus: 0121527-3
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 09102205840001
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 3 700 m ² Vuokranantaja: Helsingin kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2080 Vuosivuokra: 44 899,20 € Tontin vuokrasopimus uusittiin 1.1.2026 alkaen. Vuodelta 2026 peritään 50% eli 44 899,20 €. Vuokra nousee portaittain 5% vuosittain siten, että vuodesta 2036 alkaen peritään täysi vuokra 89 798,40 €/v. Tämä summa ei sisällä tulevia indeksikorotuksia. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1.1.2027 alkaen (perusindeksi 2333, 12/2024). Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1966 Käyttöönotto: 1966
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 48
Hissi	Ei

Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	15 autopaikkaa, sauna, pesutupa mankelihuoneineen, taloyhtiö laajakaista Telia Finland
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 14.08.2035
Tehdyt korjaukset	1996: Julkisivu kunnostettu 2004: Vesi- ja viemärijohtojen kuntotutkimus ja jätekatoksen rakentaminen 2006: LJK laitteisto/automaatiolaitteiston uusiminen, tonttivilmärien sujutus, kiinteistön peruskuntoarvio 2013: Putkiremontti - hankesuunnittelu, kaukolämpökeskus uusittu 2016: Linjasaneerauksen toteutussuunnittelu, porrashuoneiden pintasaneerauksen suunnittelu 2017: Julkisivujen, parvekkeiden ja ikkunoiden kuntotutkimus 2017: Linjasaneeraus (putket uusittu), lämmönvaihtimen uusiminen, porrashuoneiden saneeraus 2019: Julkisivujen ja parvekkeiden korjaussuunnittelu, ikkunoiden uusimisen suunnittelu 2020: Julkisivujen ja parvekkeiden korjaus 2021: Ilmavuotojen merkkiainetutkimus, parvekesähköjen asennus 2022: Ilmanvaihdon säätö, patteriverkoston säätö ja tasapainotus, väestönsuojan tarkastus ja puutteiden korjaukset, kuntotarkastus PTS päivitys 2023: Katon kuntotutkimus, katon korjauksia 2025: Vesikaton uusimisen ja yläpohjan lisälämmöneristysten suunnittelu.
Suunnitellut korjaukset	Hallituksen kunnossapitotarveselvitys päivätty 12.6.2025. Selvitys kattaa seuraavan 5 vuoden kunnossapitotarpeen. 2026: Vesikaton uusiminen ja yläpohjan lisälämmöneristys (2026) 2026: Aluevarusteiden huoltomaalauksia 2026-2027: Häkkivarastojen uusiminen 2026-2027: Huippuimurin uusiminen 2027: Maalämpöselvitys 2026-2030: Autopaikkojen sähköistäminen ja E-rapun päädyn kunnostaminen 2030-2032: Julkisivuremontin toinen vaihe (2030-2032) 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.
Kuntotutkimukset	2004 (vesi- ja viemärijohtojen kuntotutkimus) 2006 Kiinteistön peruskuntoarvio 2017 (julkisivujen, parvekkeiden ja ikkunoiden kuntotutkimus) 2021 Ilmavuotojen merkkiainetutkimus 2022 Kuntotarkastus ja PTS-päivitys 2023 (katon kuntotutkimus)

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, hänen tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske rakennuksessa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.
Kiinnitykset	3 653 839 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Isännöitsijä	Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy Christian Boman Turvalaaksonkaari 2 3 krs 01740 Vantaa 0207488249 christian.boman@kiinteistotahkola.fi Isännöitsijäntodistus: 09.09.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöhuolto Varonen Oy

MUITA TIETOJA

Palvelut	K-Market Mäkelänkatu n. 290 m, K-market Sture n. 500 m, Alepa Vallila n. 750 m, Arabian kauppakeskus n. 1,5 km, Tripla n. 1,6 km
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Vallilan ala-asteen koulu n. 1 km, Metropolia ammattikorkeakoulu n. 2,3 km, Haaga-Helia ammattikorkeakoulu n. 1,6 km Päiväkotit: Päiväkotit Kotikallio n. 750 m, Päiväkotit Runo n. 850 m
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, raitiovaunupysäkki lähellä, kaupunkiliikenneyhteys, hyvät pyöräilytiet ja hyvä kulkuyhteys

Kaavoitus

Asemakaava
Mäkelänkadun peruskorjaus 2025-2027.

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 asemakaavamutoksen tai poikkeamispäätöksen.

Kalasatama, Hämeentulli:

Hämeentien, Hermannin rantatien ja Kustaa Vaasan tien liittymäalueen läpi suunnitellaan uutta liikenneratkaisua korvaamaan teknisen käyttöikänsä päässä olevaa Hämeentien siltaa. Tavoitteena on mahdollistaa Viikin-Malmin raitiotien toteuttaminen, sujuvoittaa liikennettä sekä parantaa joukkoliikenteen vaihtoyhteyksiä. Samalla parannetaan pyöräilyn ja kävelyn olosuhteita sekä viheralueita ja -yhteyksiä. Teollisuus- ja toimitilarakennusten kortteli 21665 muutetaan asuinkäyttöön ja korttelin rajojen muuttamista tutkitaan. Aluetta ja sen kaupunkikuvaa kehitetään kokonaisvaltaisesti maisema- ja luontoarvot huomioiden. Lisätietoja antaa Jens Regårdh arkkitehti, p. 09-310 56017.

Vallila, Mäkelänkatu 58:

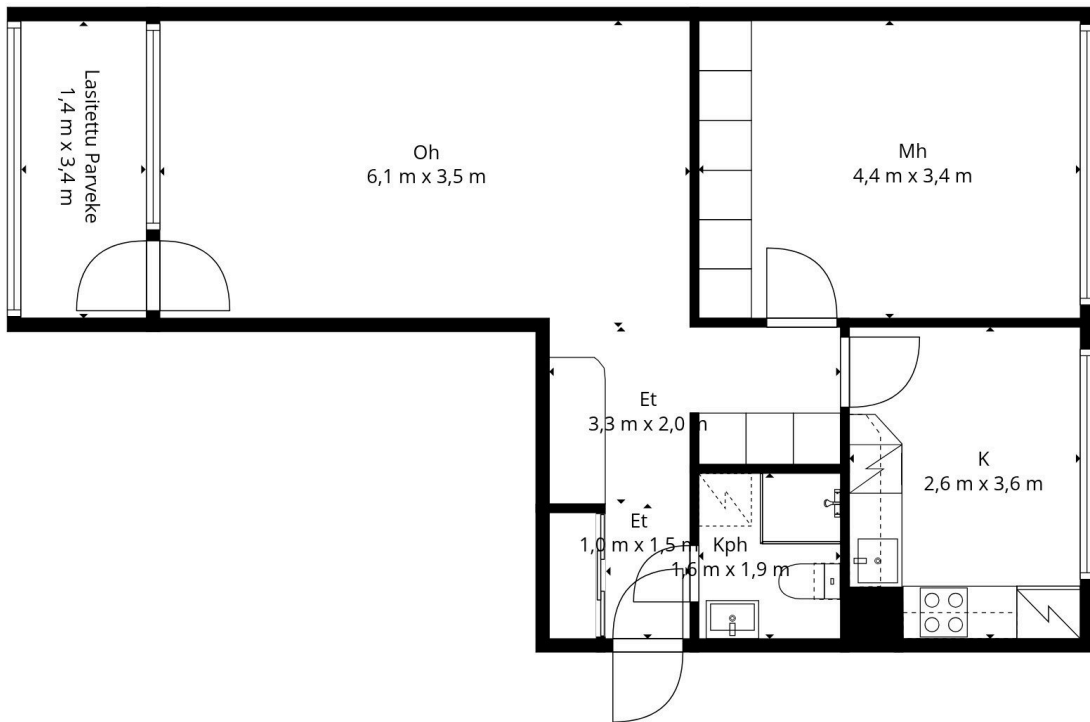
Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Mäkelänkatu 58-60. Tontilla sijaitsee vuonna 1971 rakennettu viisikerroksinen entinen teollisuusrakennus (arkkitehti Veijo Hurmerinta). Tontille on suunnitteilla 5-9-kerroksinen hybridirakennus, jossa nykyinen rakennus säilytetään ja sen Elimäenkadun puoleisen siiven päälle rakennetaan neljä lisäkerrosta. Maantasokerros on pääosin liiketilaa, Mäkelänkadun puolella toinen kerros toimitilaa ja loput rakennuksesta asumista. Maan alla on pysäköintikellari. Lisätietoja antaa Paula Leiwo, arkkitehti, p. (09) 310 23637.

Vapautuu

Heti

Muut merkittävät tiedot

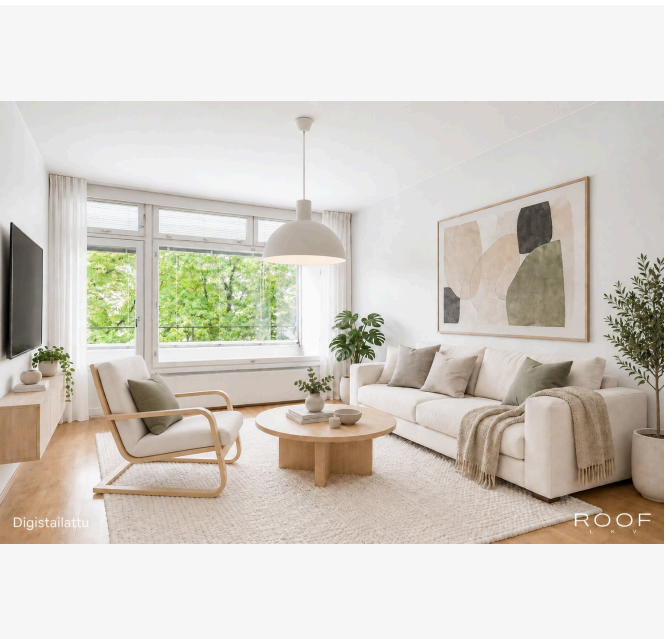
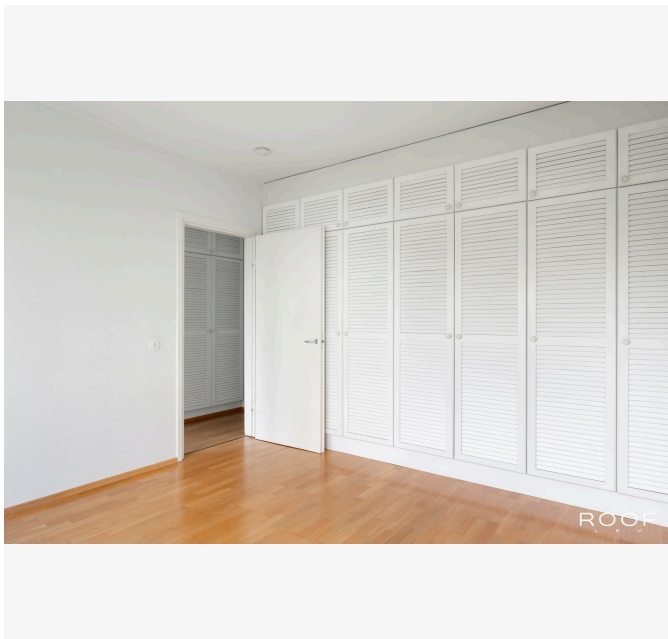
-



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 kolmiolla.

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





Sari Rossi

Myyntineuvottelija

044 983 5981

sari.rossi@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