

# 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!

Tervetuloa tutustumaan tähän tilavaan ja toimivapohjaiseen neljän huoneen kotiin Kuubankadulla, suositussa Jätkäsaarella!

Asunnon erinomainen pohjaratkaisu palvelee hyvin perheen arkea. Tilava keittiö tarjoaa runsaasti työskentely- ja säilytystilaa sekä hyvät puitteet niin arkiseen ruoanlaittoon kuin yhteisiin illanviettoihin. Valoisasta olohuoneesta on käynti suurelle lasitetulle parvekkeelle, joka toimii viihtyisänä lisähuoneena pitkälle syksyyn. Kodissa on kaksi wc-istuinta, jotka helpottavat kiireistä arkea. Oma sauna tuo puolestaan ripauksen luksusta ja tarjoaa mahdollisuuden rentoutua juuri silloin, kun itselle parhaiten sopii. Kokonaisuus on käytännöllinen, avara ja erinomaisesti perheasumiseen soveltuva. Viihtyvyyttä asumiseen tuo viilentävä ilmalämpöpumppu ja hissi, jolla pääsee suoraan parkkihalliin.

Asunto sijaitsee HITAS-yhtiössä, mikä tarjoaa mahdollisuuden omistusasumiseen yhdellä Helsingin halutuimmista ja kehittyvimmistä asuinalueista. Taloyhtiöllä on kolme liiketilaa, joista tuottoja tulee hieman vajaa 100.000€ vuodessa.

Jätkäsaari on moderni ja merellinen kaupunginosa aivan Helsingin keskustan tuntumassa. Alueelta löytyvät monipuoliset palvelut, päiväkodit, koulut sekä erinomaiset ulkoilu- ja liikuntamahdollisuudet. Merenranta, puistot ja viihtyisät kävelyreitit luovat alueelle oman ainutlaatuisen tunnelmansa. Keskustaan pääsee nopeasti raitiovaunulla, pyörällä tai vaikka kävellen.

Yhtiöjärjestyksen mukaan: 4H+KT+S

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Lauri Kuusela, myyntijohtaja, LKV, LVV / 040 511 7101 tai lauri.kuusela@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

I can provide services also in English.

Get a roof.  
www.roof.fi



2.10.2026 | Julkaistu 20.09.2026

Kohdenumero 80534120

ROOF  
L K V



## Jätkäsaari, Kuubankatu 3 A 1, 00220 Helsinki

Kerrostalo, 4, k, kph, sauna, wc, et, las.parv, 91,5 m<sup>2</sup>

## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**430 421,13 €**

(4 704,06 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuus

**1 578,87 €**

(17,26 €/m<sup>2</sup>)

Velaton hinta

**432 000 €**

(4 721,31 €/m<sup>2</sup>)

Yhtiövastike yhteensä

**813,44 € / kk**

Hoitovastike

**777,75 € / kk**

Rahoitusvastike

**35,69 € / kk**

**Vesi**

Vesimaksuennakko 23 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

**Muut maksut / lisätietoa maksuista**

Autohallivuokra 60 €/kk

Autohallivuokra, ulkopuolinen 75 €/kk

Mopopaikan vuokra 30 €/kk

Sähköautopaikan vuokra 75 €/kk

Sähköautopaikan vuokra, ulkopu 90 €/kk

Pesutupa 2h/krt 5€/krt

Pesutupa 4 h/krt 10 €/krt

Saunamaksu, kerta 10 €/krt

Saunamaksu, kuukausi 20 €/kk

## HUONEISTO

Osakkeet

1-196

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

4, k, kph, sauna, wc, et, las.parv

Huoneluku

4

Kerros/Kerroksia

2/6

Asuintilojen pinta-ala

91,5 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala

91,5 m<sup>2</sup>

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen  
Tarkistusmitattu: Ei

Kunto

Hyvä

Keittiö

Varustus: Jääkaappipakastin, liesi, liesituuletin, erillisuuni, astianpesukone ja mikroaaltouuni

Liesi: Induktioliesi

Seinämateriaali: Maali

Lattiamateriaali: Parketti

Pesutilat

Varustus: Suihku, WC-istuin, bidee-suihku, lattialämmitys, peilikaappi, allaskaappi, pesukoneliitäntä ja suihkuseinä

Seinämateriaali: Laatta

Lattiamateriaali: Laatta

Erillinen WC

Varustus: WC-istuin, peili, bidee-suihku ja allaskaappi

Seinämateriaali: Laatta

Lattiamateriaali: Laatta

|                     |                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sauna               | Asunnossa sauna: Kyllä<br>Kiuas: Sähkökiuas<br>Seinämateriaali: Paneeli<br>Lattiamateriaali: Laatta |
| Makuuhuoneet        | Seinämateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Parketti                                                |
| Olohuone            | Seinämateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Parketti                                                |
| Parveke             | Kyllä<br>Tyyppi: Lasitettu                                                                          |
| Viat ja vahingot    | Vesivahinko: Ei<br>Kosteusvaurio: Ei<br>Home / mikrobivaurio: Ei                                    |
| Myydään vuokrattuna | Ei                                                                                                  |

## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                           |                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi               | Asunto Oy Helsingin Salsa<br>Y-tunnus: 2864892-5                                                                                                                                                   |
| Tontti                    | Omistus: Vuokra<br>Pinta-ala: 1 980 m <sup>2</sup><br>Vuokranantaja: Helsingin kaupunki<br>Vuokra-aika päättyy: 31.12.2080<br>Vuosivuokra: 167 098,16 €                                            |
| Rakennusvuosi             | Valmistunut: 2020<br>Käyttöönotto: 2020                                                                                                                                                            |
| Rakennusmateriaali        | Teräsbetonielementti                                                                                                                                                                               |
| Kattotiedot               | Tyyppi: Tasakatto<br>Kate: Kermi                                                                                                                                                                   |
| Huoneistot yhtiössä       | Asuinhuoneistot: 58                                                                                                                                                                                |
| Hissi                     | Kyllä                                                                                                                                                                                              |
| Taloyhtiössä sauna        | Kyllä                                                                                                                                                                                              |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Kuivaushuone, ulkoiluvälinevarasto, pesula, kerhotila, siivouskomero, talovarasto, lastenvaunuvarasto, saunaosasto, irtaimistovarasto, tekniset tilat, kaapeli-TV ja telia kiinteistöyhteys kuitu. |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö                                                                                                                                                                                         |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: C2018<br>Voimassa: 12.08.2030                                                                                                                                              |
| TV ja tietoliikenne       | Tietoliikenneverkko: Kyllä<br>Kaapeli-tv: Kyllä<br>Antenni: Ei<br>Satelliittiantenni: Ei                                                                                                           |

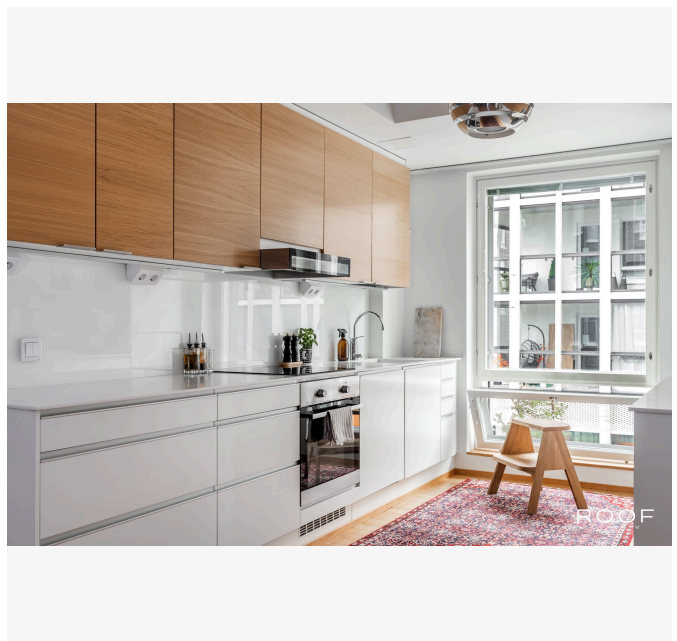
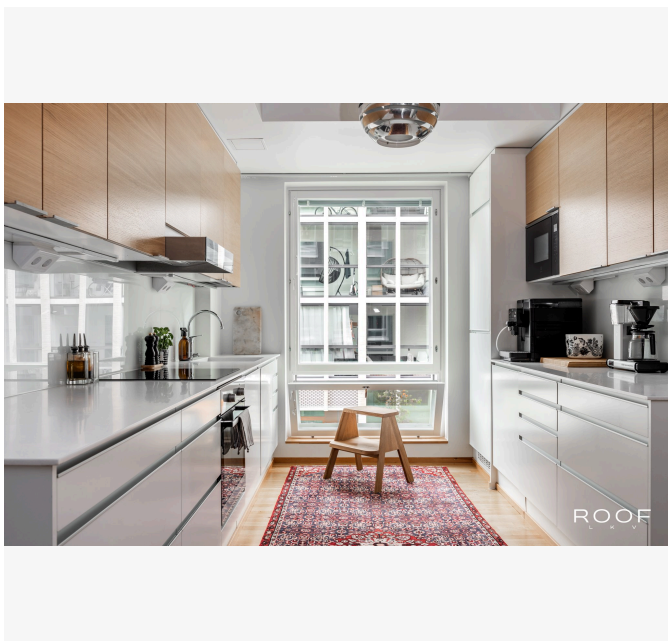
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tehdyt korjaukset       | <p>2026: Liiketilöjen 1 ja 2 välisen seinän korjaus</p> <p>2026: Virve 2.0 autohallin kuuluvuus kartoitus</p> <p>2026: Keskitetyn ilmanvaihdon toimintapuutteiden korjaukset</p> <p>2025: B portaan hissin hälytyspuhelin uusittu</p> <p>2025: Ympäristö-/asumisterveystarkastus</p> <p>2025: Jälkiheijastavat kerrosnumeroinnit porrashuoneisiin</p> <p>2024: Sisäilma-, rakennusterveystutkimus</p> <p>2024: Autohallin sähköautojen latausinfra toteutus</p> <p>2024: C portaan hissin hälytyspuhelin uusittu</p> <p>2024: A portaan hissin hälytyspuhelin uusittu</p> <p>2023: Liiketilöjen 1 ja 2 ilmanvaihtojärjestelmän eriyttäminen</p> <p>2023: Autohallin sähköautojen latausinfra toteutussuunnittelu</p> <p>2021: Vuositarkastuksen ennakkotarkastus</p> <p>2021: Pelastussuunnitelma ja riskikartoitus</p> <p>2021: Liiketilän käyttötarkoituksen muutos ravintolaksi</p> <p>2020: Kerhotilan kalustus ja varustus</p>                                                                                                                                                                                                           |
| Suunnitellut korjaukset | <p>2026: Viranomaisverkon Virve 2.0 kuuluvuuden vahvistaminen (autohalli), Liiketila 1 ja 2 välisen seinän korjaus, Keskitetyn koneen huoneistojen ilmanvaihdon/liesikuvun tehostuksen moottoripeltien kiinnityksen tarkastus/korjaus ja 6.krs:n omien koneiden ilmamäärien mittaus- ja säätötyö, Tarkastetaan palovaroittimien toiminta, Parvekehajuhaitan selvitys (vähintään kahdessa linjassa), Lämmitysjärjestelmän paisuntalaite huolto, Porrashuoneiden silikonisaumojen kunnostus</p> <p>2027: Ilmanvaihdon nuohous ja säätö (pölyputsausten jälkeen), Parvekelasien huolto (parveke-elementtisauma- ja kynnykset-, esteettömyyskorjausten jälkeen)</p> <p>2028: Kaukolämpökeskuksen kuntotarkastus, Aurinkopaneelien asentamisen suunnittelu</p> <p>2029: 10v. takuuajan päättymisestä ennakkotarkastus, Viemäreiden huuhtelu ja kuvaus (Att), Katon kuntokatselmus, Elementtisaumojen tarkastus, Veden- ja lämmitysjakotukien tarkastus, Tonttivilmäreiden ja salaojien huuhtelu ja kuvaus</p> <p>2030: 10 - vuotistakuutarkastus, korjaustyöt, Yhtiön kuntoarviotutkimus, korjaustöiden jaksotus, Aurinkopaneelien asentaminen</p> |
| Kuntotutkimukset        | <p>2025: Ympäristö-/asumisterveystarkastus</p> <p>2024: Sisäilma-, rakennusterveystutkimus</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Asbestikartoitus        | Tehty: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kiinnitykset            | 10 848 040 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ylimääräiset vastikkeet | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Lunastusoikeus          | Yhtiöllä: Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Rajoitukset             | Helsingin kaupungilla on lunastusoikeus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                         | <p>Yhtiöjärjestyksen 7 §:n mukaan osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden lunastushinnan laskemisesta on voimassa, mitä tämän yhtiöjärjestyksen 8, 9, 10 ja 11 pykälissä on määrätty.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Autopaikat              | Autohallipaikat: 36 kpl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Isännöitsijä            | <p>Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy</p> <p>Mikko Nielikainen</p> <p>PL 949</p> <p>00101 Helsinki</p> <p>040 487 8911</p> <p>mikko.nielikainen@hsi.fi</p> <p>Isännöitsijäntodistus: 16.09.2026</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## MUITA TIETOJA

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Palvelut                | Lidl Jätkäsaari n. 450 m.<br>Alepa Jätkäsaari n. 1 km.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Koulut ja päiväkodit    | Koulut: Jätkäsaaren peruskoulu n. 600 m.<br>Ruoholahden ala-aste n. 1,4 km.<br>Päiväkoti: Päiväkoti Saukko n. 700 m.<br>Päiväkoti Mäntyvaara n. 700 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Liikenneyhteydet        | Raitiovaunupysäkki n. 160 m.<br>Linja-autopysäkki n. 1,2 km.<br>Metroasema n. 1,4 km.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kaavoitus               | <p>Asemakaava<br/>Jätkäsaaren keskuskortteli:<br/>Jätkäsaaren ytimeen kaavoitetaan keskuskortteli, jossa asumista, kaupallisia palveluita ja korkeaa rakentamista.</p> <p>Jätkäsaari, Supercellin pääkonttorin laajennus:<br/>SuperCellin pääkonttoria laajennetaan Jätkäsaarella. lisätietoja:<br/><a href="https://www.woodcitytower.fi/#about">https://www.woodcitytower.fi/#about</a></p> <p>Satamatunneli:<br/>Länsisatamassa (20. kaupunginosa) suunnitellaan Jätkäsaaren satama-<br/>aluetta ja Länsiväylään yhdistävää satamatunnelia satamaliikenteen<br/>tarpeisiin.</p> <p>Lisätietoa antaa:<br/>Helsingin kaupunki asemakaavoitus<br/>Kansakoulukatu 3, 00100 Helsinki<br/>p. (09) 310 1691<br/><a href="https://kartta.hel.fi/">https://kartta.hel.fi/</a></p> |
| Vapautuu                | Sopimuksen mukaan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Muut merkittävät tiedot | <p>Ennen ilmanvaihtoihin liittyviä säätöjä kylpyhuoneen alakatto vuosi joskus saunoessa kondenssivettä eristämättömän poistoilmaputken vuoksi, mutta tätä ei ole tapahtunut enää ilmanvaihdon säätöjen jälkeen eli n. 1,5 vuoteen. Tästä on myös ilmoitettu taloyhtiön hallitukselle.</p> <p>Lisäksi jääkaapin vuotokaukalon liimaus on pettänyt ja jääkaapin alla oleva vaneri on altistunut hieman kondenssivedelle ja siksi turvonnut.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





**Lauri Kuusela**

Myyntijohtaja, LKV, LVV

040 511 7101

lauri.kuusela@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