

# 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!

Tyylikäs ja moderni asunto mainiolla pohjaratkaisulla.

Tämä tyylikäs ja moderni asunto tarjoaa toimivan pohjaratkaisun ja viihtyisät tilat!

Avokeittiö on sijoitettu yhdelle seinälle, mikä maksimoi tilankäytön ja tarjoaa runsaasti lasku- ja työtilaa. Valoisa ja avara olohuone muodostaa asunnon keskipisteen, ja sieltä on käynti tilavalle lasitetulle parvekkeelle. Makuuhuone tuntuu tilavalta suuren ikkunan ansiosta, ja vaaleansininen seinäväri luo rauhallisen tunnelman. Lisäksi makuuhuoneen yhteydessä on tilava vaatehuone, joka toimii myös varastona. Moderni kylpyhuone on sisustettu tyylikkäästi, ja siellä on hyvin tilaa omalle pesukoneelle. Eteisessä ELFA-säilytysjärjestelmä auttaa pitämään tilan järjestyksessä.

Vuonna 2020 valmistunut yhtiö sijaitsee alueen korkeimmalla kohdalla omalla tontilla. Yhtiö koostuu 82 asunnosta, joiden kesken ylläpitokulut jaetaan. Mahdollista ostaa asuntokaupan yhteydessä erillisinä osakkeina oleva autohallipaikka (APH 40).

Kuninkaantammi on Helsingin vihreä ja moderni asuinalue, joka yhdistää kaupunkiasumisen ja luonnonläheisyyden. Alue sijaitsee Keskuspuiston kupeessa, tarjoten loistavat ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet. Kestävän kehityksen periaatteilla suunniteltu Kuninkaantammi tunnetaan viihtyisistä kortteleistaan, laadukkaasta arkkitehtuuristaan ja hyvistä liikenneyhteyksistään. Alue kehittyy jatkuvasti, ja sen palvelut sekä yhteisöllinen ilmapiiri tekevät siitä houkuttelevan paikan asua.



2.10.2026 | Julkaistu 26.12.2025

Kohdenumero 80471102

Kuninkaantammi, Maisemamaalauksenkatu 3 D 69,  
00430 Helsinki

Kerrostalo, 2h+kt, 54,5 m<sup>2</sup>



## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**239 000 €**  
(4 385,32 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuus

**0 €**

Velaton hinta

**239 000 €**  
(4 385,32 €/m<sup>2</sup>)

Yhtiövastike yhteensä

**275,33 € / kk**

Hoitovastike

**269,78 € / kk**

Muu vastike

**5,55 € / kk**

### Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike Autohalli: 4,95€ kpl  
Hoitovastike Varasto: 4,95€ kpl  
Vierashuone: 40,00€ per varausjakso 1-4 vrk.  
Kerhohuoneet D/TV-huone: 2,50€ kpl  
Pesutupamaksu: 1,00€ kpl  
Pesutupamaksu 2: 2,00€/kpl  
Sähkövastike-ennakko: 50,00€ kp  
Laajakaistavastike 5,55 kpl

### Vesi

20 € / hlö / kk

### Saunamaksu

5 € kertamaksu

### Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesimaksuennakko on 20 €/hlö/kk ja tämä tasataan vuosittain.

## HUONEISTO

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Osakkeet               | 2281-2305                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Hallintamuoto          | Asunto-osake                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Omistusmuoto           | Oma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Huoneistoselitelmä     | 2h+kt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Huoneluku              | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Makuuhuoneita          | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kerros/Kerroksia       | 6/7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Asuintilojen pinta-ala | 54,5 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kokonaispinta-ala      | 54,5 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Pinta-alan peruste     | Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kunto                  | Hyvä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Keittiö                | Varustus: Jääkaappipakastin, uuni, liesi, liesituuletin ja kiinteät valaisimet<br>Liesi: Keraaminen liesi<br>Työtasot: Laminaatti<br>Seinämateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Laminaatti<br>Asunnon tyylikäs ja moderni avokeittiö on sijoitettu yhdelle seinälle, mikä mahdollistaa asunnon neliöiden tehokkaan käytön. Tämä ratkaisu tarjoaa runsaasti lasku- ja työtilaa, tehden keittiöstä sekä käytännöllisen että toimivan. |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pesutilat</b>               | <p>Varustus: Suihkukaappi (2 ovea), lattialämmitys (Vesikiertoinen mukavuus lämpö), WC-istuin, suihku, pesukoneliitäntä, peilikaappi ja kylpyhuone kaapisto</p> <p>Seinämateriaali: Kaakeli</p> <p>Lattiamateriaali: Laatta</p> <p>Asunnon tilava ja moderni kylpyhuone on sisustettu tyylikkäästi. Myös omalle pesukoneelle on varattu hyvin tilaa.</p> |
| <b>Makuuhuoneet</b>            | <p>Seinämateriaali: Maali</p> <p>Lattiamateriaali: Laminaatti</p> <p>Asunnon rauhallinen ja viihtyisä makuuhuone tuntuu tilavalta suuren ikkunan ansiosta. Vaaleansininen seinäväri luo rauhallisen ja harmonisen tunnelman. Makuuhuoneen yhteydessä on tilava vaatehuone, jota voi tarvittaessa käyttää myös varastona.</p>                             |
| <b>Olohuone</b>                | <p>Seinämateriaali: Maali</p> <p>Lattiamateriaali: Laminaatti</p> <p>Asunnon suurten ikkunoiden ansiosta olohuone on valoisa ja avara. Avokeittiöratkaisun myötä olohuone muodostaa tilavan ja viihtyisän oleskelutilan, joka toimii asunnon keskipisteenä. Olohuoneesta on myös käynti asunnon tilavalle, lasitetulle parvekkeelle.</p>                 |
| <b>Muut tilat</b>              | Eteisen kaapit on varustettu ELFA-järjestelmillä, jotka helpottavat säilytystä ja pitävät tilan järjestyksessä.                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Pintamateriaalit</b>        | Lattiat: Vesikiertonen lattialämmitys kauttaaltaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Näkymät</b>                 | Asunnosta avautuvat näkymät koilliseen ja luoteeseen. Lasitettu parveke on luoteen suuntainen, ja muut asunnon ikkunat avautuvat koilliseen. Seitsemännennen kerroksen näkymät ovat sekä rauhalliset että viihtyisät.                                                                                                                                    |
| <b>Parveke</b>                 | <p>Kyllä</p> <p>Tyyppi: Lasitettu</p> <p>Ilmansuunta: Koillinen ja luode</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Säilytystilat</b>           | Vaatehuone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Autopaikka</b>              | Mahdollista ostaa asuntokaupan yhteydessä erillisinä osakkeina oleva autohallipaikka (APH 40).                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Muutostyöt huoneistossa</b> | Keittiön välitilaan karkaistulasi. Sisään muuton yhteydessä seinät maalattu.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Viat ja vahingot</b>        | <p>Vesivahinko: Ei</p> <p>Kosteusvaurio: Ei</p> <p>Home / mikrobivaurio: Ei</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Kauppaan kuuluu</b>         | <p>Kaapistoje ELFA järjestelmät.</p> <p>Ostaja voi tehdä halutessaan erillisen tarjouksen huonekaluista.</p>                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Myydään vuokrattuna</b>     | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                      |                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Yhtiön nimi</b>   | Asunto Oy Helsingin Karvaasi                       |
|                      | Y-tunnus: 2888639-2                                |
| <b>Tontti</b>        | <p>Omistus: Oma</p> <p>Pinta-ala: 5 051 m²</p>     |
| <b>Rakennusvuosi</b> | <p>Valmistunut: 2020</p> <p>Käyttöönotto: 2020</p> |

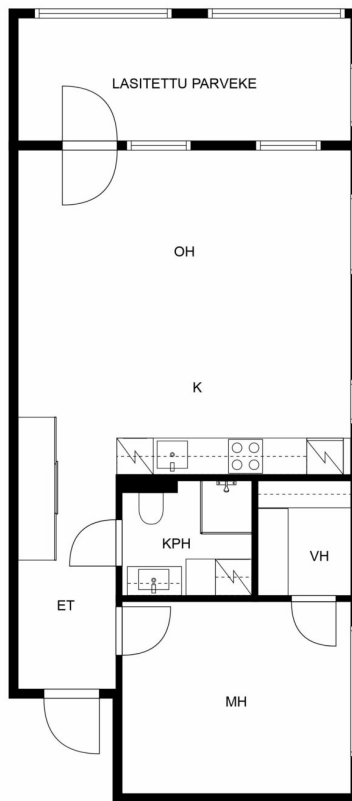
|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kattotiedot               | Tyyppi: Harjakatto<br>Kate: Pelti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Huoneistot yhtiössä       | Asuinhuoneistot: 82                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Hissi                     | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Taloyhtiössä sauna        | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Pesutupa, ulkoiluvälinevarasto, väestönsuoja, kaapeli-tv, kuivaushuone ja kerhohuone 2 kpl, Lastenvaunu varasto, Huoneistokohtainen irtaimistovarasto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö ja vesikiertoinen lattialämmitys.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: B2018<br>Voimassa: 09.05.2028                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Suunnitellut korjaukset   | Ei tulevia remontteja suunnitteilla.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kiinnitykset              | 16 884 900 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Taloyhtiön vuokratuotot   | 2 172,63 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ylimääräiset vastikkeet   | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Lunastusoikeus            | Yhtiöllä: Ei<br>Osakkailla: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Rajoitukset               | 8 § Jos autohallipaikan tai varaston hallintaan oikeuttava osake siirtyy sellaiselle siirronsaajalle, joka ei ole yhtiön asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen omistaja tai yhtiö itse, yhtiöllä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilla on oikeus lunastaa autohallipaikan tai varaston hallintaan oikeuttava osake seuraavilla ehdoilla:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Autopaikat                | Autohallipaikat: 53 kpl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Isännöitsijä              | Oiva Isännöinti Helsinki Oy<br>Niko Suikkila<br>Isännöitsijäntodistus: 09.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kiinteistönhoito          | Huoltoyhtiö<br>Kotikatu Oy Kannelmäki<br>Nuijamiestentie 7, 2. krs<br>00400 Helsinki<br>Puh: 010 2708250                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Lisätietoa taloyhtiöstä   | Yhtiöjärjestyksen 4§:<br><br>Osakkeenomistajat ovat velvollisia huolehtimaan kustannuksellaan asuinhuoneistoihin kuuluvien parvekkeiden, ns. ranskalaisten parvekkeiden ja yhtiöjärjestyksen liitekarttaan merkittyjen, kivikorimuurilla / aidalla rajattujen huoneistoihin A2, A3, A4, A5 ja B26 kuuluvien asuntopihojen asianmukaisesta huollosta ja kunnossapidosta huolehtimalla mahdollisen lumen, jään, puiden lehtien yms. poistosta ko. alueilta asianmukaisesti siten, että ne eivät aiheuta vaurioita rakenteille.<br>Asuntopihoja rajaavien kivikorimuurien / aitojen hoito ja kunnossapito on taloyhtiön vastuulla.<br>Kullakin asuinhuoneistolla on oikeus käyttää yhtä ko. huoneistolle numeroitua irtaimistovarastokomeroa yhtiön osoittamassa yhtiön irtaimistovarastossa. |

.....

## MUITA TIETOJA

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Palvelut                | Lidl Suomi Ky/Larix 430 m<br>Lidl Kaivoksela 1000 m<br>S-market Kaivoksela 1160 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Koulut ja päiväkodit    | Koulut: Peruskoulu: Kannelmäen peruskoulu, Tammen toimipiste noin 650 m<br>Peruskoulu: Kaivokselan koulu noin 1510 m<br>Peruskoulu: Kannelmäen peruskoulu noin 1790 m<br>Peruskoulu: Pihkapuiston ala-asteen koulu noin 2430 m<br>Lukio: Vaskivuoren lukio noin 2500 m<br>Päiväkoti: Päiväkoti Kannel - Ultramariinikuja noin 600 m<br>Päiväkoti kuninkaantammi noin 700 m<br>Helsingin kaupunki päiväkoti Hakuninmaa noin 1270 m<br>Vantaan kaupunki Kaivokselan päiväkoti noin 1370 m<br>Gillebo Fritidsklubb 1540 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Liikenneyhteydet        | Linja-autopysäkki: Avajaisaukio 230 m<br>Juna-asema: Malminkartano 2190 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kaavoitus               | Asemakaava<br>Suunnitelman tyyppi: Asemakaavat<br>Diaarinumero: 2019-011308<br>Hankkeen kuvaus: Hämeenlinnanväylälle suunnitellaan uusi Kuninkaantammen eritasoliittymä ja siihen liittyvät kadut ja liikennejärjestelyt. Lisäksi kaupunki selvittää muuta maankäyttöä liittymän ympäristössä ja kaavoittaa nämä alueet erillisenä kaavahankkeena myöhemmin.<br>Kun asemakaavoitus alkaa, hankkeen tiedot näkyvät karttapalvelussa.<br>Hankkeesta vastaavatArkkitehti: Ulla Jaakonaho, puhelin 310 37113<br><br>Suunnitelman tyyppi: Muut suunnitelmat<br>Diaarinumero: 2018-011347<br>Hankkeen kuvaus: Kaupunkiympäristön toimiala on valmistellut esitettäväksi kaupunkiympäristölautakunnalle, että se päättäisi jatkaa viidellä vuodella asuinkerrostalojen ullakkorakentamista mahdollistavaa alueellista poikkeamista Helsingin alueella tietyin ehdoin. Poikkeamispäätöksen nojalla olisi mahdollista hakea lupaa rakentaa asuinkerrostalojen ullakoille asuntoja vastoin asemakaavamääräyksiä.<br>Hankkeesta vastaavat: Arkkitehti Sakari Mentu, puhelin 310 37217 |
| Vapautuu                | Sopimuksen mukaan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Muut merkittävät tiedot | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |





SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





**Axel Dressell**

Myyntineuvottelija

050 388 3157

axel.dressell@roof.fi

Roof Espoo | ROOF LKV Espoo Oy Y-tunnus: 3239646-8

---

 +358 20 7304 1109

 [www.roof.fi](http://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