

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!

Harvoin tarjolla oleva, toimivapohjainen perheasunto, josta merikin pilkottaa.

Tässä kodissa mittasuhteet, materiaalit ja pohjaratkaisu kohtaavat tavalla, joka tuntuu heti sisään astuessa.

Kaunis rivitalohuoneisto sijaitsee aurinkoisella tontilla ja tarjoaa selkeän, toimivan kokonaisuuden. Tilat on suunniteltu arjen sujuvuus edellä – kuitenkin tinkimättä asumisen viihtyvyydestä.

Sisääntulokerroksen olohuone hurmaa korkeudellaan ja selkeällä linjakkuudellaan. Suuret ikkunapinnat kehystävät näkymiä ja tuovat tilaan luonnon valoa. Olohuone, ruokailutila ja saarekkeellinen avokeittiö muodostavat yhtenäisen, mutta jäsennellyn kokonaisuuden, jossa on helppo elää arkea ja juhlaa.

Ruokailutilaan mahtuu reilunkokoinen pöytä, ja tilasta on käynti lasitetulle terassiparvekkeelle – suojaisaan paikkaan, joka toimii varhaisesta keväästä myöhäiseen syksyyn. Keittiössä on nykyajan kodinkoneet ja säilytys- sekä työskentelytilaa on runsaasti. Kokonaisuus on sekä käytännöllinen että visuaalisesti rauhallinen. Sisääntulokerroksessa sijaitsevat lisäksi erillinen wc. Tuulikaappiin mahtuu arjen ulkoilutekstiilit.

Yläkerrassa on tällä hetkellä kaksi makuuhuonetta, joista toinen on yhdistetty kahdesta huoneesta – jaettavissa helposti takaisin kolmeksi makuuhuoneeksi tarpeen mukaan. Päämakuuhuoneessa on liukuovikaapistot sekä oma parveke. Lisäksi kerroksessa on kylpyhuone. Huoneet ovat selkeälinjaisia ja tilavia, tarjoten rauhallisen ympäristön lepoon ja työskentelyyn.

Alakerran arkiolohuone tuo lisää oleskelutilaa ja toimii erinomaisesti esimerkiksi perheen yhteisenä tv- tai pelihuoneena. Tilasta on käynti pihalle. Suuri harrastehuone palvelee tällä hetkellä vierashuoneena, mutta soveltuu moneen käyttötarkoitukseen.

Alakerrassa sijaitsevat myös tilava kodinhoitohuone, saunaosasto kahdella suihkulla, erillinen wc sekä reilunkokoinen varastohuone.

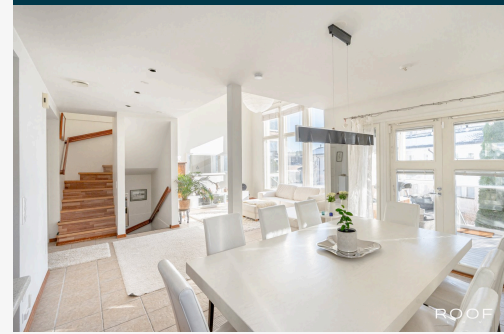
Helppohoitoinen ja vihreä piha tarjoaa yksityisyyttä ja tilaa oleskeluun.

Merellinen Vartiokylä on arvostettu ja lapsiystävällinen asuinalue, jossa koulut, päiväkodit ja harrastusmahdollisuudet ovat lähellä. Alueelta on sujuvat liikenneyhteydet ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

Tervetuloa tutustumaan tähän toimivaan kokonaisuuteen!

Lisätiedot ja yhteydenotot:

ROOF
L K V



Jukka Norta
Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV
0400 461415
jukka.norta@roof.fi



2.10.2026 | Julkaistu 08.03.2026
Kohdenumero 80485888

Vartiokylä, Varjakanvalkama 16 F, 00950 Helsinki

Rivitalo, 5-6h, k, s, 157 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

635 000 €
(4 044,59 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Vesi

16 € / hlö / kk

Velaton hinta

635 000 €
(4 044,59 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

448 € / kk

Hoitovastike

448 € / kk



HUONEISTO

Osakkeet	616-775
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	5-6h, k, s
Huoneluku	6
Makuuhuoneita	3
WC-tiloja	1
Kerros/Kerroksia	1/3
Asuintilojen pinta-ala	157 m ²
Kokonaispinta-ala	157 m ²
Pinta-alan peruste	Isännöitsijäntodistuksen mukainen

Lisätietoja pinta-alasta	Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Pinta-ala voi olla ilmoitettua suurempi tai pienempi. Suositellaan pinta-ala mittausta.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Erittäin toimiva ja käytännöllinen avokeittiö saarekkeella. Maisemaikkuna. Induktioliesi, liesituuletin, uuni (höyrytoiminnolla), mikro, allas, allashana, astianpesukone, jääkaappi, pakastin. Lattia laattaa, seinät ovat maalatut.
Pesutilat	Huoneistossa kaksi kylpyhuonetta. Saunaosaston kylpyhuone on tilava. Suihku, suihkuseinä, wc-istuin, allas, allashana, peili, bilee, lattialämmitys. Seinät sekä lattia on laatoitettu, katto paneloitu. Toisen kerroksen kylpyhuoneessa suihku, suihkuseinä, wc-istuin, allas, allashana, peili, lattialämmitys. Seinät sekä lattia on laatoitettu.
Erillinen WC	Sisäänkäynnin aulatilassa tilava erillinen wc. Ikkuna, allaskaapistot, allas, allashana, peili, avohyllykkö, wc-istuin, bidee. Saunaosaston yhteydessä myös wc. Seinät sekä lattia on laatoitettu.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Hyvän kokoinen sauna. Sähkökiuas, lasiovi, puulauteet, seinät sekä katto on paneloitu. Lattia on laatoitettu.
Makuuhuoneet	Kaksi valoisaa makuuhuonetta yläkerrassa. Alakerrassa Master bedroom. Kaikissa makuuhuoneissa kaapistot vaatteiden sekä tavaroiden säilyttämiseen. Yläkerran makuuhuoneissa lattia on laminaattia. Alakerran Master bedroomin lattia on laatoitettu. Seinät ovat maalatut.
Olohuone	Valoisa olohuone käytännöllisesti keskellä ensimmäistä kerrosta. Olohuoneessa isot ikkunat puutarhaan. Ilmalämpöpumppu. Ruokailutila lähellä olohuonetta. Ruokailutilasta uloskäynti lasitetulle terassille, josta kulku puutarhaan. Lattia laatoitettu, seinät ovat maalatut.
Kodinhoitohuone	Kodinhoitotila sijaitsee alakerrassa. Kaapistot tavaroiden säilyttämiseen, taso, pesukoneliitäntä, allas, hana, allaskaappi. Lattia on laatoitettu, seinät ovat maalattu.
Näkymät	Vehreät näkymät pihalle puutarhaan.
Säilytystilat	Kaapistot
Autopaikka	Autotalli Samanaikaisesti myydään erillinen autotalliosake. Autotalliosakkeen pyyntihinta on 20.000euroa.
Muutostyöt huoneistossa	2009- Yläkerran kaksi makuuhuonetta yhdistetty yhdeksi samaksi tilaksi.
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Helsingin Varjakanvalkama 16 Y-tunnus: 1707013-6
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 091-045-0452-0007-S
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 4 382 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2002 Käyttöönotto: 2002
Rakennusmateriaali	Tiili ja puu

Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Tiili
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 9
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Väestönsuoja ja kellarikomero
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 17000
Energiatodistus	Ei lain edellyttämää energiatodistusta Yhtiön hallituksen mukaan, energiatodistus asia on vireillä.
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2025:

- Perusvesikaivon pumpun vaihto

2024:

- Autotallien ovien huolto ja ovijousien vaihto
- Vesimittarien vaihto
- Jätevesipumppaamon pumppujen vaihto
- Ilmalämpöpumput autotalleihin
- Salaojien kuvaus ja huuhtelu

2023:

- Terassien otsalautojen maalaus
- Pylväsvalaisin yläpihalle

2022:

- Autotallien vesikourujen, rännien ja lumiesteiden uusiminen
- Ilmanvaihtokanavien puhdistus
- Sähköautojen latausinfrastrukturi autotalleihin

2021:

- Autotallin ovipilarien korjaus

2019:

- Kaapeli-TV ja valokuituyhteydet

2017:

- Pääviemärin ja pohjaviemäriiitosten korjaus sekä jäte- ja huleveden pumppaamat

2016:

- Kattojen puhdistus

2015:

- Viemärien tarkistus
- Piha-alueiden valaistuksen parantaminen

2014.

- Vesimittarien vaihto
- Rakennusten puuosien ja aitojen maalaus

2012:

- Autotallien edustan asfaltin korjaus

2011:

- Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja huippuimurien korjaus
- Rikkoutuneiden kattotiilien vaihto

2010:

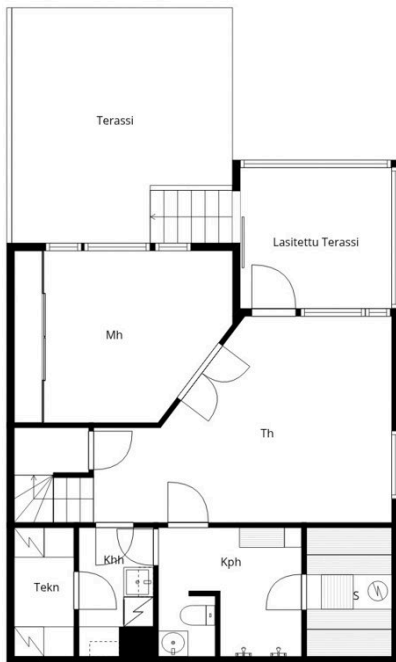
- Autotallien lattioiden pinnoitus.

Suunnitellut korjaukset	2025: - Jäte- ja sadevesiviemärien kuvaus ja huuhtelu
	2025-2026: - Kellariin vievien portaiden pinnoitus
	2025-2027: - Kattojen tarkastus, puhdistus/pinnoitus + uudet rännit, kourut sekä tikkaiden/katon turvakiskot
	2026-2029: - Pihojen väliaitojen korjaus - Matala tukimuuri alas leikkialueen rinteeseen
	Vuodelle 2025 suunniteltujen korjausten kustannukset kerätään erikseen osakkailta.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2025 Kunnossapitotarveselvitys Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 KH OM-10560, LVI OM-00426, RT OM-21441 määrää, että asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavien viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneistonkäytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi hallituksen on annettava kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdista. Tässä dokumentissa luetellaan taloyhtiössä tehdyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt.
Kiinnitykset	1 066 189,72 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Rajoitukset	Autopaikan hallintaan oikeuttavan osakkeen (osakenumerot 1256-1437) omistusoikeuden siirtyessä on lunastusoikeus, ensisijaisesti muilla osakkailla.
Autopaikat	Autohallipaikat ovat omilla osakesarjoilla. Autohallipaikat: 13 kpl Tienvarsipaikointus.
Isännöitsijä	Juha-Pekka Jauhiainen 050357643 juha-pekka.jauhiainen@elisa.fi Isännöitsijäntodistus: 15.02.2026
Kiinteistönhoito	Asukkaat

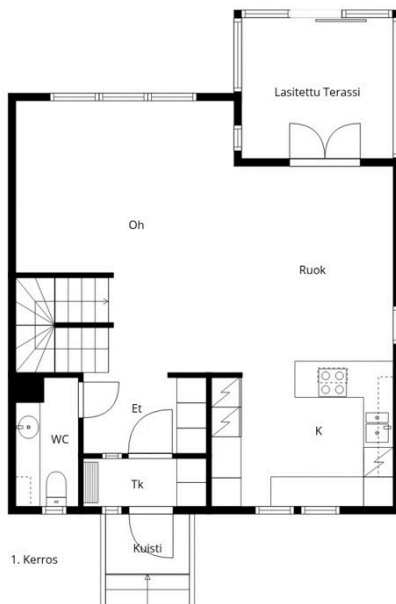
MUITA TIETOJA

Palvelut	Merellinen Varjakanvalkama on vain kivenheiton päässä Vartiokylälahdesta, venesatamasta sekä uimarannasta.
Liikenneyhteydet	Hyvät liikenneyhteydet bussilla sekä metrolla. Omalla autolla kehä1 sekä itäväylä.
Kaavoitus	Asemakaava Lisätietoja asemakaavasta antaa Helsingin kaupunki: 09:310 2611





Kellari 1

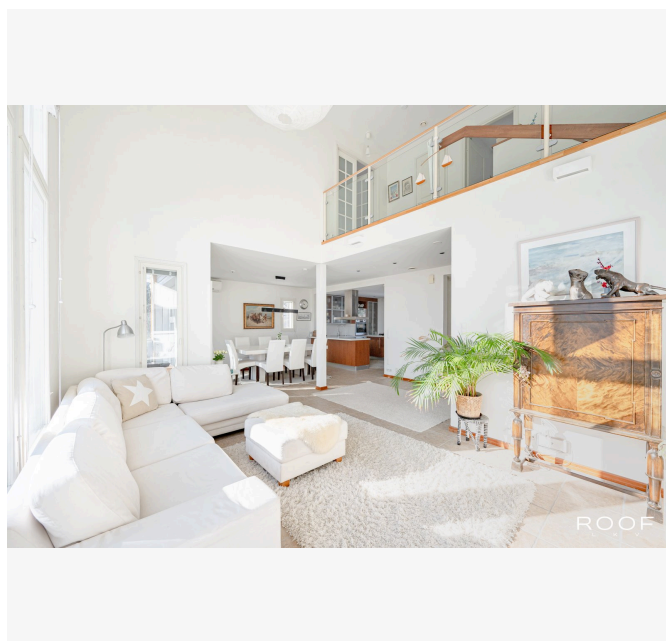
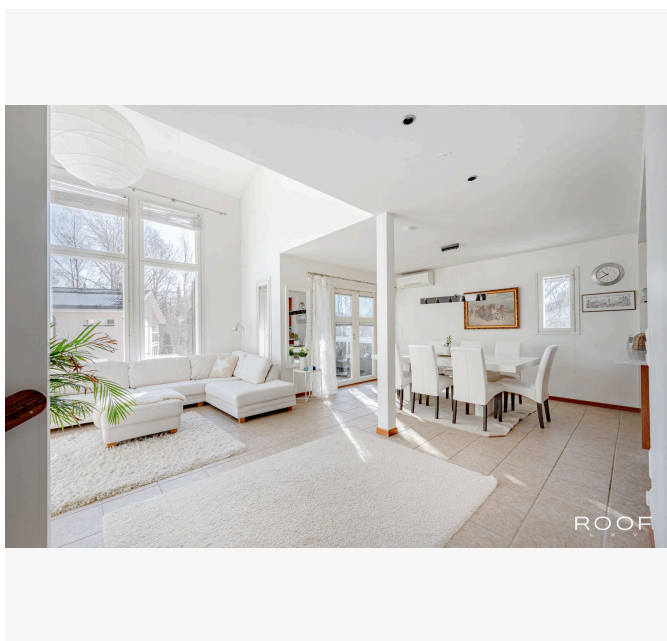


1. Kerros



2. Kerros

Suuntaa Antava, Ei Mittakaavassa.





Jukka Norta

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

040 046 1415

jukka.norta@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