

# 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!

Tässä kodissa on jotakin, mikä tuntuu heti – lämmin tunnelma, ajaton henki ja tilat, jotka kutsuvat viihtymään.

Sisään astuessa vastassa on selkeä eteinen, josta kulku avautuu kodin sydämeen. Olohuone on avara ja rauhallinen tila, jossa suuret, vanhan talon henkeä huokuvat ikkunat päästävät valon kauniisti sisään. Tilassa on luonteva paikka niin oleskelulle kuin yhdessäololle, ja sen yhteydessä oleva pieni tasoero tuo tilaan persoonallista rytmiä.

Keittiö ja ruokailutila muodostavat toimivan ja kodikkaan kokonaisuuden. Keittiössä on runsaasti kaappi- ja työskentelytilaa, ja sen keskelle sijoittuva saareke tekee tilasta käytännöllisen niin arjen askareisiin kuin seurusteluun. Ruokailutila asettuu kauniisti ikkunoiden äärelle – paikka, jossa arkihetket ja viikonlopun brunssit saavat oman rauhallisen rytminsä.

Makuuhuoneeseen menee pienet askelmat ja tilaan mahtuu loistavasti parisänky. Koko asunnossa on lämmin ja yhtenäinen tunnelma, jossa vanhan puutalon henki, lausalattiat ja yksityiskohdat luovat kodille oman, tunnistettavan ilmeen.

Kylpyhuone ja sauna ovat tilava kokonaisuus. Taloyhtiön LVIS-remontin yhteydessä kylpyhuone on tarkoitus remontoida, jolloin siitä saa suunniteltua oman näköisensä.

Taloyhtiö on vuonna 1916 valmistunut, viehättävä puutaloyhtiö, jossa on neljä asuntoa. Pieni yhtiö tarjoaa rauhallisen ja yhteisöllisen asumisympäristön. Rakennusta on huollettu vuosien varrella, ja esimerkiksi julkisivu ja ikkunat on maalattu hiljattain. Yhtiössä on suunnitteilla LVIS-remontti ja se on kunnossapitotarveselvityksen mukaan tarkoitus toteuttaa vuonna 2027.

Sijainti Vallilassa yhdistää kaupungin sykkeen ja vihreän ympäristön. Alue tunnetaan boheemista tunnelmastaan, kahviloistaan ja hyvistä kulkuyhteyksistään, ja kaikki arjen palvelut löytyvät läheltä.

Tässä kodissa yhdistyvät vanhan talon ainutlaatuinen tunnelma ja toimiva pohjaratkaisu – kokonaisuus, joka tuntuu heti omalta.

Tervetuloa tutustumaan!

Lauri Kuusela  
Puh: 040 511 7101  
Email: lauri.kuusela@roof.fi



2.10.2026 | Julkaistu 22.03.2026

Kohdenumero 80490832

ROOF  
L K V



# Vallila, Suvannontie 12 A 2, 00510 Helsinki

Puutalo-osake, 2-3h, k, kph, sauna, 71 m<sup>2</sup>

 HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

|                                           |                                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Myyntihinta                               | 368 000 €<br>(5 183,10 €/m <sup>2</sup> ) |
| Velaton hinta                             | Vesi                                      |
| 368 000 €<br>(5 183,10 €/m <sup>2</sup> ) | 15 € / hlö / kk                           |
| Yhtiövastike yhteensä                     |                                           |
| 497 € / kk                                |                                           |
| Hoitovastike                              |                                           |
| 497 € / kk                                |                                           |

 HUONEISTO

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Osakkeet                 | 571-1280                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Hallintamuoto            | Asunto-osake                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Omistusmuoto             | Oma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Huoneistoselitelmä       | 2-3h, k, kph, sauna                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Huoneluku                | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kerros/Kerroksia         | 1/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Asuintilojen pinta-ala   | 71 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kokonaispinta-ala        | 71 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Pinta-alan peruste       | Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen<br>Tarkistusmitattu: Ei                                                                                                                                                                                                                               |
| Lisätietoja pinta-alasta | Ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (yhtiö rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi. |
| Keittiö                  | Varustus: Liesi (keraaminen ja kaasu (kaasupullot)), jääkaappipakastin, liesituuletin, erillisuuni ja astianpesukone<br>Liesi: Kaasuliesi                                                                                                                                                                             |
| Muutostyöt huoneistossa  | 2005-2006 Peruskorjaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Viat ja vahingot         | Kosteusvaurio: Kyllä<br>Kosteusvaurio on tapahtunut: Huoneistossa                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Myydään vuokrattuna      | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                           |                                                                                                                                                     |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi               | Asunto Oy Ystävyyden talo<br>Y-tunnus: 0480967-5                                                                                                    |
| Tontti                    | Omistus: Vuokra<br>Pinta-ala: 325 m <sup>2</sup><br>Vuokranantaja: Helsingin kaupunki<br>Vuokra-aika päättyy: 31.12.2029<br>Vuosivuokra: 1 083,28 € |
| Rakennusvuosi             | Valmistunut: 1916<br>Käyttöönotto: 1916                                                                                                             |
| Rakennusmateriaali        | Puu                                                                                                                                                 |
| Kattotiedot               | Tyyppi: Mansardikatto<br>Kate: Pelti                                                                                                                |
| Huoneistot yhtiössä       | Asuinhuoneistot: 4                                                                                                                                  |
| Taloyhtiössä sauna        | Kyllä                                                                                                                                               |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Pesutupa, kuivaushuone, askarteluhuone, ulkoiluvälinevarasto ja ullakko/kellarikomerot                                                              |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö ja patterit                                                                                                                              |
| Energiatodistus           | Kohteella ei energiatodistustain nojalla tarvitse olla energiatodistusta Suojeltu kohde.                                                            |
| TV ja tietoliikenne       | Kaapeli-tv: Kyllä<br>Antenni: Ei<br>Satelliittiantenni: Ei                                                                                          |
| Tehdyt korjaukset         | 2022-2023 Rakennuksen julkisivun ja ikkunoiden maalaus                                                                                              |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Suunnitellut korjaukset   | <p>Hallitus on päättänyt edistää märkätilakorjausten suunnittelua vuonna 2026</p> <p>2026: Märkätilojen vedeneristyksen ja vesikalusteiden korjaussuunnittelu<br/> 2026: Sähkö- ja tietojärjestelmä: v. 1982 ja 2005 ratkaisujen kuntoselvitys<br/> 2026: Kompostista luopuminen<br/> 2026: Polkupyörävaraston ja sivuvaraston ilmanvaihtoreikien varustaminen venttiileillä<br/> 2026: Kuistin porraslautojen uusiminen<br/> 2026: Keuruuntien räystäslaudan korjaus<br/> 2026: Ilmanvaihto: v. 1982 ja 2005 ratkaisujen kuntoselvitys<br/> 2027: LVIAS saneeraus<br/> 2027: Märkätilojen vedeneristyksen ja vesikalusteiden uusiminen. Myös yhtiön sauna ja pesutilat. Huoneistojen märkätilasaneeraukset.<br/> 2027: Asunto A2 mahdolliset tilamuutokset: märkätilan pienennys ja eteistila asuinhuoneeksi, sähkön kotiautomaationjärjestelmän uusiminen<br/> 2027: Asunto A3 raitisilmaventtiilit 3kpl<br/> 2027: Ilmanvaihtokoneiden säätöjärjestelmän päivittäminen, ilmanvaihtohormien puhdistus ja tuloilmasuodattimien vaihto<br/> 2030: Suvannontien pienen sokkelikolon paikkaus<br/> 2030: Julkisivulautojen rakojen tiivistys<br/> 2030: Ullakolta ylimääräisen materiaalin siivous ja organisointi<br/> 2030: Asuntojen A2 ja A 4 tulisijat ja hormit käyttökuntoon<br/> 2030: Pyykkihuone: märkätilan siirto ja saneeraus tarvittaessa<br/> 2030: Kuivaushuoneen ilmanvaihdon parantaminen ja kostuneen seinän korjaus<br/> 2030: Porrashuoneen seinäpintojen maalaus 1-5 v. sisään, 2krs. portaiden maalaus 1-5 v. sisään.<br/> 2035: Ullakko tuuletuksen ja eristyksen parantaminen</p> |
| Kunnossapitotarveselvitys | Tehty: 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kuntotutkimukset          | <p>2026 Remonttipalvelu Jutoro Oy, LVIS-remontin kustannusarvio<br/> 2023-2024 Amrak Oy, katselmukset ja muistiot, kellarin vesi- ja viemärisuunnitelman luonnos<br/> 2023 Cervi, kaakeliuunien nuohous/kunnon tarkistus<br/> 2022 Kuntotarkastaja Lintukangas, asuntokaupan kuntotarkastus, as A2<br/> 2020 Talokatsastus, asuntokaupan kuntotarkastus, as A3</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Asbestikartoitus          | Tehty: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Rajoitukset               | <p>Yhtiöjärjestys 18 §: Osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden lunastushinnan laskemisesta on voimassa, mitä asuntotuotantolainsäädännössä on säädetty. Edellä oleva määräys on merkittävä osakekirjoihin.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Autopaikat                | Yhtiöllä ei ole autopaikkoja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Isännöitsijä              | <p>Asukasisännöitsijä Jutta Juvenius (asukasisännöinti).<br/> Taloushallinnosta vastaa isännöitsijä Reijo Taipale Oy<br/> Isännöitsijäntodistus: 20.03.2026</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kiinteistönhoito          | Asukkaat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Lisätietoa taloyhtiöstä   | <p>Taloyhtiö omistaa yhdessä kahden naapuritaloyhtiön kanssa lämpöyhtiön, Vallilan Kortteli No 548 Lämpö Oy, joka ostaa ja jakaa kaukolämmön Helsingin Energian kaukolämpöverkosta.</p> <p>Lämmönvaihdin sijaitsee taloyhtiön lämmönjakohuoneessa kellarissa.</p> <p>Yhtiöllä on voimassaolevat järjestyssäännöt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## MUITA TIETOJA

### Kaavoitus

#### Asemakaava

Helsingin kaupunki asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: AARK, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden asuinrakennusten korttelialue.

Vireillä oleva asemakaava: Kantakaupungin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan. Asemakaavat muutetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta. Työn yhteydessä päivitetään myös rakennusten ja yleisten alueiden suojelua.

### Vapautuu

Sopimuksen mukaan

### Muut merkittävät tiedot

- Koneellinen ilmanvaihto (sis. liesituuletin) toimii huonosti. Ilmanvaihtoa sekä valaistusta ohjaava kotiautomaatio (sis. pistorasiat yms.) kannattaa päivittää tulevan märkätilasaneerauksen yhteydessä.

- Kellarin saunan matala padotuskorkeus edellyttää tulevaisuudessa jätevesipumpun sijoittamisen pihan alle, mikä on järkevintä toteuttaa märkätilasaneerauksen yhteydessä. Ks. Amrak Oy kellarin vesi- ja viemärisuunnitelman luonnos.

Isännöitsijäntodistuksessa merkattua:

Toinen jääkaappi ei käytössä. Käytössä oleva jääkaappi kerää hieman jäätä ja vettä.

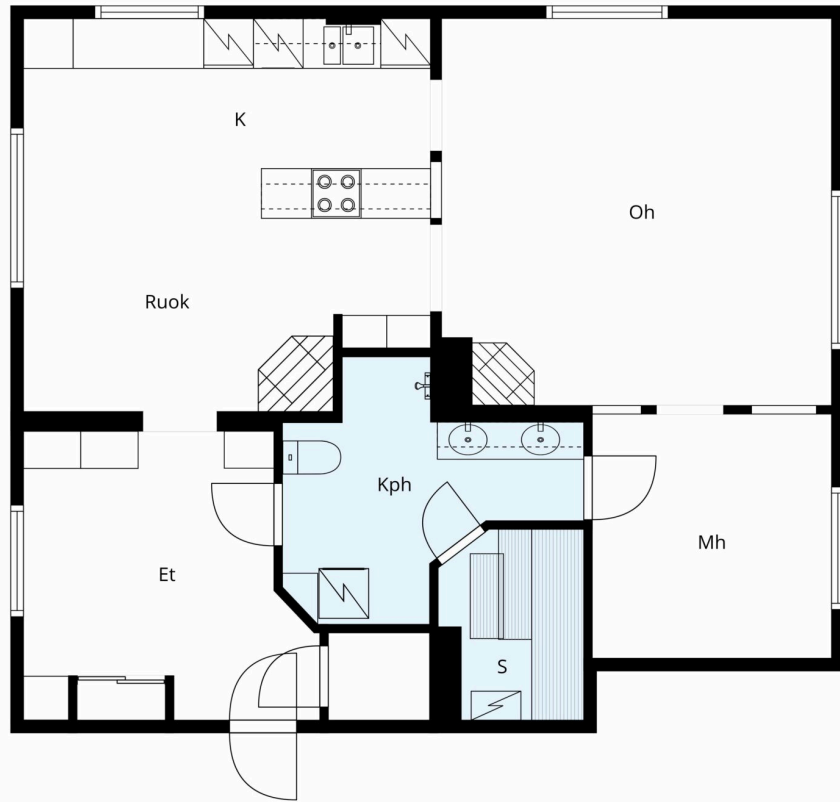
Wc-istuimen painonappi jää toisinaan jumiin

Asunnon ulko-oven lievä hankaus porrashuoneen lattiaan

Olohuoneen kattolampun kotiautomaation releohjaus korvattu kaukosäätimellä (2022)

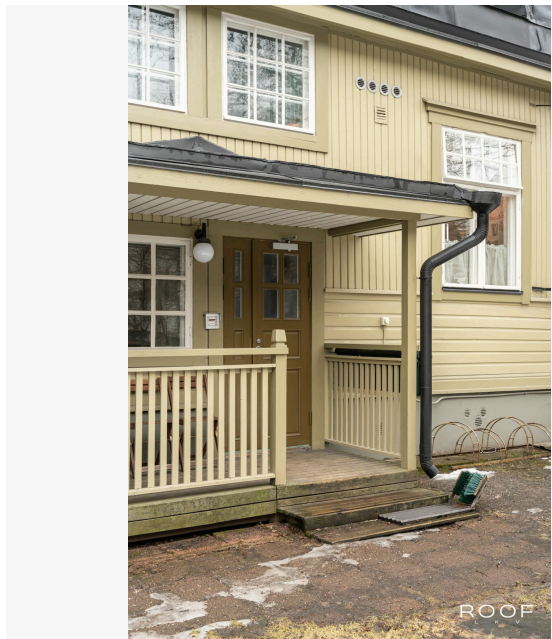
Kaakeliuunien hormit hyödynnetty ilmanvaihtoon (2005), mikä estää kaakeliuunien käytön. Ks. Cervi nuohousraportti v. 2023

Asunnot A1 ja A2 on yhdistetty edellisen asukkaan toimesta peruskorjauksen yhteydessä ja erotettu jälleen kahdeksi erilliseksi asunnoksi kahdessa otteessa muuttaen hieman huonejakoa 2020 ja 2022. Asuntojen erotukselle tulee hakea virallinen rakennuslupa märkätilasaneerauksen lupahakemuksen yhteydessä.



ROOF  
L K V

Pohjakuva 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