

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!

Verraton asunto uudehkosta talosta!

Tervetuloa viihtyisään Kuninkaantammeen!

Nyt myynnissä upea, lähes uudenveroinen kaksio suositulla ja rauhallisella alueella. Asunto sijaitsee vuonna 2019 valmistuneessa yhtiössä, jossa yhdistyvät nykyaikainen asumismukavuus, energiatehokkuus ja luonnonläheinen ympäristö. Lasitetulla parvekkeella mittoihin rakennettu komposiittilattia, joka tuo lisämukavuutta parvekkeella oleiluun.

Luonnonläheinen, rauhallinen ympäristö; keskustaankin kuljet nopeasti bussilla (runkolinja 560) sekä kehäradalle (Myyrmäki/Malminkartano)

Sijainti on hyvä – ulkoilureitit ja luonto alkavat kotiovelta, ja silti liikenneyhteydet sekä palvelut ovat helposti saavutettavissa. Kuninkaantammi on kasvava, mutta valmiiksi vihreä ja yhteisöllinen kaupunginosa. Palettilammen uimaranta, ulkokuntoilupaikka, padel- ja rantalentopallokentät sekä piknik- ja kaupunkiviljelyalueet löytyvät aivan lähistöltä.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:
Juhani Ketonen / 045 1260638 tai juhani.ketonen@roof.fi

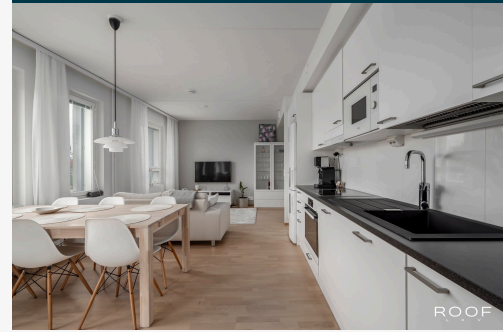
OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!
I can provide services also in English.

Get a roof.
www.roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 12.06.2026
Kohdenumero 80465615

ROOF
L K V



Kuninkaantammi, Kuninkaantammenkierto 10 B 24, 00430 Helsinki

Kerrostalo, 2h+kt+s+kph+l.parv., 48 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

199 000 €

(4 145,83 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velaton hinta

199 000 €

(4 145,83 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

339,36 € / kk

Hoitovastike

264 € / kk

Tontin vuokravastike

75,36 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 10.6.2026 päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet periä tarvittaessa kaksi ylimääräistä hoitovastiketta yhtiön talouden niin vaatiessa (valtuutus voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka).

Vesi

Vesimaksuennakko 21 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Saunamaksu

25 € kuukaudessa

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesimaksuennakko: 21,00 €/hlö/kk

Kylmä vesi 4,45 € m³

Lämmin vesi 9,42 € m³

Saunavuoromaksu: 25,00 €/vuoro/kk

Autotallivastike: 26,00 €/paikka/kk

Autotalli + MP-paikka 29,12 €/paikka/kk

Autohallipaikka 120 €/paikka/kk

Taloyhtiössä on huoneistokohtainen veden mittaus. Osakkailta peritään ennakkovesimaksu kuukausittain perustuen huoneiston asukkaiden määrään. Mikäli osakas haluaa tilata ylimääräisen vedentasauskulutuksen huoneistoonsa, tulee hänen tilata veden tasauslaskutus isännöintitoimiston asiakaspalvelusta. Osakas maksaa ylimääräisestä tasauslaskutuksesta aiheutuvat kustannukset.

HUONEISTO

Osakkeet

14931-15410

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h+kt+s+kph+l.parv.

Huoneluku

2

Kerros/Kerroksia

3/4

Asuintilojen pinta-ala

48 m²

Kokonaispinta-ala

48 m²

Pinta-alan peruste

Isännöitsijäntodistuksen mukainen ja yhtiöjärjestyksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Kunto	Erinomainen
Keittiö	SEINÄ:Maali LATTIA:Parketti VARUSTEET: Liesituuletin,uuni,hana,kaapisto,allas,astianpesukone,jääkaappipakastin,integroitu mikroaaltouuni,sähköliesi
Pesutilat	SEINÄ:Laatta LATTIA:Laatta VARUSTEET:Suihku,suihkuseinä,wc-istuin,pesukoneliitäntä,hana,allas,peilikaappi,allaskaapisto,lattialämmitys
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas SEINÄ:Paneeli LATTIA: Laatta
Makuuhuoneet	SEINÄ:Maali LATTIA:Parketti
Olohuone	SEINÄ:Maali LATTIA:Parketti
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Länsi
Säilytystilat	Kellarikomero
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

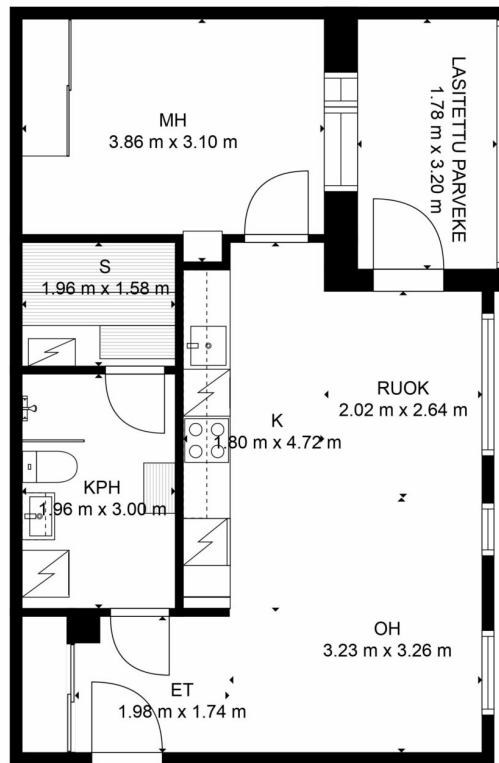
Yhtiön nimi	Asunto Oy Helsingin Talvitammi Y-tunnus: 2603807-4
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 091-033-0387-0001
Tontti	Omistus: Valinnainen Pinta-ala: 2 941 m ² Vuokranantaja: Suomen Osatontti Ky Vuokra-aika päättyy: 23.03.2064 Vuosivuokra: 20 635,41 € Osuus lunastettu: Ei Tällä hetkellä tuoreimman julkaistun elinkustannusindeksin mukaan As Oy:n tontin hinta on 356,34 eur per huoneisto m ² + 3 % varainsiirtovero + kaikkien samaan aikaan tontin lunastavien huoneistojen kesken jakautuvat lunastuskulut n. 850 eur. Lisähuomiona, että seuraavan kerran tonttiosuuden lunastaminen on mahdollista ensi vuonna. Asiasta tulee ensin ilmoittaa kirjallisesti yhtiökokoukseen mennessä ja yhtiökokouksessa tehdään tästä päätös
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2019 Käyttöönotto: 2019
Rakennusmateriaali	Betoni ja puu

Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 48
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kuivaushuone, kaapeli-tv, kellarikomero, väestönsuoja, askarteluhuone ja ulkoiluvälinevarasto
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 07.07.2035
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Laajakaista Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2019 Yhtiö valmistunut 2021 Vuositarkastuksen ennakkotarkastus 2022 Sähköautojen latausinfraan rakentaminen autohalliin 2024 Vesimittareiden toiminnan tarkastus 2024 Rivitalon alapohjien tarkastus 2024 Ilmanvaidon olosuhdeselvitykset 2025 Vesimittareiden toiminnan tarkastus 2025 Lukituksen uusiminen taloyhtiössä lloq-järjestelmään 2025 Energiatodistuksen uusiminen
Suunnitellut korjaukset	2026 Kerhotalon terassin maalaus ja lahovaurioiden korjaus. 2026 Hiekkalaatikon hiekkojen vaihto ja vuosittainen leikkipaikan tarkastus 2026 IV järjestelmässä todettujen vikojen/puutteiden korjaus 2027 Laajan kuntoarvion tilaaminen 2028 Palovarointimien uusiminen vuoden 2028 lopussa 2027-2028 Sokkelimaalaukset 2026-2028 Pergolan puuosien korjaus 2026-2031 Kiinteistön normaaleja vuosi- ja huoltokorjauksia Lukijan on huomattava, että kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Kunnossapitotarveselvityksessä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2025
Kiinnitykset	15 433 484,01 €
Taloyhtiön vuokratuotot	2 880 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei

Rajoitukset	17 § LUNASTUSMENETTELY Jos autohalli paikan hallintaan oikeuttava osake siirtyy millä tahansa saannolla muulta kuin perustajaosakkaalta yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle eikä samassa yhteydessä siirretä tämän yhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat yhtiön jonkin asuinhuoneiston hallintaan, on siirronsaajan ilmoitettava siirrosta hallitukselle viipymättä, ja on yhtiön osakkeenomistajilla oikeus lunastaa siirron kohteena oleva osake. Lunastusmenettelyssä noudatetaan edellä olevan lisäksi kaikilta muilta osin kulloinkin voimassa olevan asunto—osakeyhtiö lain säännöksiä .
Autopaikat	28 kpl erillisinä osakkeina 2 kpl yhtiön hallinnassa Sähköautojen latausinfraura on valmistunut 1/2023. Autotallivastike: 26,00 €/paikka/kk Autotalli + MP-paikka 29,12 €/paikka/kk Autohallipaikka 120 €/paikka/kk
Isännöitsijä	Oiva Isännöinti Oy / Vantaa Tea Rytilahti Peltolantie 1 01300 Vantaa 010 755 6040 vantaa@oi.fi Isännöitsijäntodistus: 15.06.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöpalvelu Räsänen Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiökokous 16.5.2024 päätti yksimielisesti hyväksyä hallituksen esityksen tupakointikiellon laajentamisesta taloyhtiön yhteisille piha-alueille ja hallituksen esityksen tupakointikiellon kirjaamisesta järjestyssääntöihin.

MUITA TIETOJA

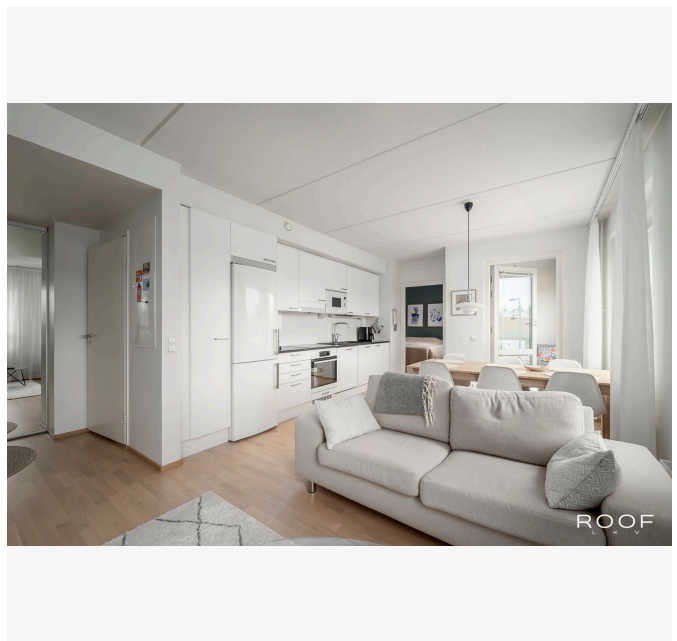
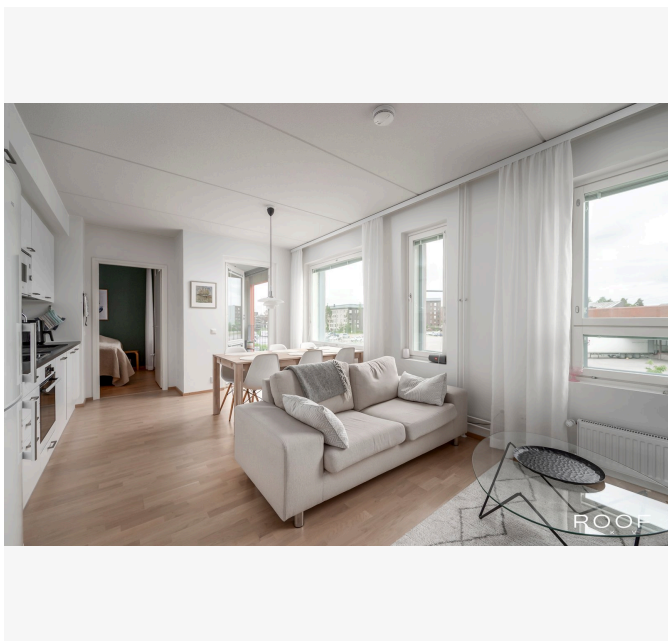
Palvelut	Sairaala n. 3,5 km Apteekki n. 2,6 km Wolt Market n. 0.1 km, Kaivoksen ostoskeskus, Lidl, S-Market n. 1 km, Ostoskeskus Myrmanin n. 2.5 km, Ostoskeskus Kaari n. 5.6 km Keskuspuisto n. 1 km
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Kuninkaantammen koulu n. 0,5 km Päiväkotit: Kuninkaantammen päiväkotit n. 0.7 km
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä Bussipysäkki 2 min kävellen n. 163 m Rautatieasema 5 min autolla n. 2,9 km
Kaavoitus	Asemakaava Helsingin kaupunki, puh. +358 9 310 1691, www.hel.fi
Vapautuu	Sopimuksen mukaan



Pohjakuva suuntaa antava, ei mittakaavassa, eikä perustu virallisiin piirustuksiin.

Pohjapiirroksen tarkoitus on selvittää asunnon nykyinen huonejako. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat on luotu automaattisesti 3D-skannauksesta (leveys x pituus), eikä niiden oikeellisuutta ole tarkistettu. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat ovat suuntaa-antavia ja ne voivat näin ollen poiketa todellisista mitoista. Mitat tulee tarkistaa esimerkiksi remonttia suunniteltaessa. Mittauskohdat on merkitty kuvaan pienillä kolmioilla.

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





Juhani Ketonen

Kiinteistönvälittäjä, LKV

045 126 0638

juhani.ketonen@roof.fi

Roof Helsinki | ROOF Group Oy Y-tunnus: 2553470-3

 +358 20 7304 1109

 www.roof.fi

 Metsäläntie 20, Helsinki



Ostotarjouksen tekeminen sähköisessä järjestelmässä verkkopankkitunnuksilla

Tarjouksen tekeminen tapahtuu helpoimmin Kivi e-asiointi (Etuovi) sähköisen kaupankäyntijärjestelmän kautta. Käytännössä tämä tapahtuu siten, että lähetät minulle sähköpostilla seuraavat tiedot:

- Etunimi
- Sukunimi
- Osoite
- Henkilötunnus (henkilötunnuksen alkuosa sähköpostilla ja loppuosa tekstiviestillä välittäjälle.)
- Puhelinnumero
- Sähköpostiosoite

Näiden tietojen lisäksi tarvitsen seuraavat tarjousta koskevat tiedot:

- Velaton kauppahinta (summa, mitä tarjotaan)
 - Hallinnanluovutus eli milloin asunnon pitäisi vapautua sinulle/teille?
 - Onko olemassa jotain ehtoja, jotka pitää toteutua ennen kuin voit tehdä kaupan?
- Esimerkiksi:

o Lainan saanti pankista o Oman asunnon myynti o joku muu ehto - mikä?

- Milloin olet valmis allekirjoittamaan kauppakirjan, jos myyjä hyväksyy tarjouksen? Tähän on hyvä varata aikaa ainakin 2 viikkoa.

Lisäksi noudatamme **yleensä** seuraavia ehtoja:

- Omistusoikeus kaupankohteeseen siirtyy kaupanteossa.
- Ostaja vastaa yhtiövastikkeista ym. yhtiölle suoritettavista maksuista hallintaoikeuden siirtymisestä eteenpäin tai seuraavasta täyden kuun alusta
- Jotta myyjälle jää riittävästi aikaa vastata tarjoukseen, on toivottavaa, että tarjous on voimassa 48 tuntia.
- Jos jompikumpi osapuoli rikkoo **HYVÄKSYTTYÄ** ostotarjousta, on sopimusta rikkova osapuoli velvollinen maksamaan vahingon kärsineelle osapuolelle vakiokorvauksena 4 % **kauppahinnasta**. Sähköpostin lähettäminen ei sido vielä mihinkään. Kun olen saanut edellä olevat tiedot sisältävän sähköpostin, kirjaan ne Etuovi.comin sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään. Tämän jälkeen saat sähköpostiisi linkin, jonka kautta voit omilla verkkopankkitunnuksilla käydä lukemassa tarjouksen. Jos tarjous on niin kuin olet tarkoittanut, voit allekirjoittaa sen pankkitunnuksillasi. Koko prosessi vaatii siis kaksi tunnistautumista. Vasta tämän jälkeen tarjous on virallinen ja sitova. Vastaan mielelläni mahdollisiin tarjouksen tekemistä koskeviin kysymyksiin.



ROOF
L K V

SUOMEN VETOVOIMAISINTA KIINTEISTÖNVÄLITYSTÄ