

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!

Moderni hyväkuntoinen kaksio (rv 2015) omalla pihalla ja saunalla aivan Tikkurilan palveluiden ulottuvilla!

Asuntoon virtaa valoa isojen ikkunoiden ansiosta, jotka aukeavat omalle vihreälle pihalle ja katetulle terassille. Olohuoneen ja avokeittiön kauniit vaaleat puupinnat ja rosteriset kodinkoneet sekä valkoiset kaapistot luovat neutraalin ja pohjoismaisen tyylikkään taustan. Keittiö on varusteltu nykypäivän standardien mukaisesti ja tarjoaa hyvät ruuanlaittopuutteet. Olohuoneeseen sopii hyvin ruokailuryhmä sekä sohvaryhmä. Parkettilattia yhdistää asuntoa. Säilytystilaa on mukavasti makuuhuoneen ja eteisen kaapistojen ansiosta. Nykyaikaiseen tilavaan kylpyhuoneeseen mahtuu pesutorni ja oma ikkunallinen sauna hemmottelee asukkaita.

Taloyhtiössä on nykyaikainen maalämpö sekä koneellinen ilmanvaihto. Jokaisella huoneistolla on oma varastokomero, autopaikka sekä yhteinen ulkoiluvälinevarasto. Parkkipaikalta löytyy myös kolme vieraspaikkaa ja tontti on oma.

Taloyhtiön sijaitsee rauhallisella Viertolan asuinalueella, jossa on pääosin pientaloja. Tikkurilan kaikki palvelut ja julkinen liikenne ovat lähellä kuten Prisma ja K-Supermarket Yliveto, kaupat, ravintolat, baarit, kauneushoitolat ja juna-asema. Helsingin keskustaan pääsee nopeimmillaan junalla reilussa 10 minuutissa.

Harrastusmahdollisuuksia on kattavasti kuten Tikkurilan urheilupuisto, uimahalli, jäähalli Trio Areena sekä urheilutalo Trio Sport Center. Myös ulkoilumahdollisuudet ovat vertaansa vailla lähiseudun puistojen ja Keravan joen vihreän ympäristön ansiosta.

Tervetuloa tutustumaan ja ihastumaan!

Lisätiedot ja esittelyt:

Irja Seppälä | 040 7192817 | irja.seppala@roof.fi

Mietitkö kotisi arvoa muuttuvassa markkinatilanteessa?

Asiakaspalvelun ja myynnin ammattilaisena kerron, miten asuntosi myydään parhaalla mahdollisella tavalla ja parhaaseen hintaan!

Tarjoan luotettavasti ja joustavasti ilmaisen arvioinnin ja myyntisuunnitelman kodillesi sekä hoidan kaikki asuntoasiat liittyen asuntojen myyntiin.

I also provide service in English.

Get a roof.



18.9.2026 | Julkaistu 30.11.2025

Kohdenumero 80472227

ROOF
L K V



Viertola, Kuminatie 45 B, 01300 Vantaa

Luhtitalo, 2h+avok+kph/s+piha terassilla, 44 m²

 HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

194 145,18 €
(4 412,39 €/m²)

Velkaosuus

4 854,82 €
(110,34 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä
Mahdollista touko- ja marraskuussa. Osakkaan on tällöin tilattava lainaosuuslaskelma isännöitsijätoimiston verkkokaupasta kuukautta ennen lyhennysajankohtaa.

Velaton hinta

199 000 €
(4 522,73 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

297,02 € / kk

Hoitovastike

253 € / kk

Rahoitusvastike

44,02 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike 5,75 € /m2/kk
Rahoitusvastike 0,6570 €/osake/kk
Vesimaksuennakko 23 €/henkilö/kk.

Vesi

23 € / hlö / kk

Autopaikkamaksu

15 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Huoneistoissa kulutetusta vedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus käyttäen perusteena huoneistokohtaisien vesimittarien kulutuslukemia.
Kylmävesimaksu 3,69 €/m3
Lämminvesimaksu 5,35 €/m3

Edellisen tilikauden (2025) aikana maksuvalmius oli hyvä.

Varsinainen yhtiökokous 20.7.2026
Hallitukselle valtuus periä tai jättää perimättä enintään kahden (2) kuukauden hoitovastikkeen määrä. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Päätettiin kartuttaa lainanlyhennysrahastoa enintään osakkaiden tilikauden aikana maksamien lainaosuussuoritusten ja tilikauden aikana pääomavastikkeena kerättyjen lainalyhennysten määrällä.

Hyväksyttiin hallituksen esitys, että yhtiökokous myöntää hallitukselle valtuuden määrittää pääomavastikkeen taso tarvittaessa esimerkiksi viitekoron merkittävän muutoksen vuoksi tai lainanlyhennysten alkamisen vuoksi. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Osakkeet	68-134
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h+avok+kph/s+piha terassilla
Huoneluku	2
Kerros/Kerroksia	1/2
Asuintilojen pinta-ala	44 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	44 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Kunto	Hyvä
Keittiö	Työtasot: Laminaatti Seinäateriaali: Maali ja osalaatoitus Lattiamateriaali: Parketti Induktioliesi, liesituuletin, uuni, hana, kaapisto, allas, astianpesukone, jääkaappipakastin, integroitu mikroaaltouuni.
Pesutilat	Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Suihku, suihkuseinä, wc-istuin, pesukoneliitäntä, hana, allas, peilikaappi, allaskaapisto, lattialämmitys.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinäateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti Kaapisto
Olohuone	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Muut tilat	Eteisen kaapisto
Näkymät	Vehreät näkymät pihalle
Terassi	Kyllä Katettu terassi länteen.
Autopaikka	Pihapaikka sähköpistokkeella 8 autopaikkaa , 3 vieras paikkaa. Asuntoon kuuluu oma autopaikka.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Sälekaihtimet
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Vantaan Kuminatie 45 Y-tunnus: 2527008-2
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 295 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2015 Käyttöönotto: 2015
Rakennusmateriaali	Puu ja betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Tiili
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 8
Yhtiön tilat ja varustelu	Urheiluvälinevarasto (Huoneistokohtaiset varastot)
Lämmitysjärjestelmä	Maalämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 18.05.2036
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2025 Käyttövesiputkien kannakointi. 2021 Ilmavaihto; Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus, mittaus ja säätö. 2020 Syreeniaidan leikkaus. 2018 Lämpökuvausmittaukset; Huoneistojen D ja G lämpökuvaukset. 2018 IV suodattimien vaihto. 2018 Piha-alueen huoltotyöt; Syreeniaidan leikkaus, piha-aidan suoristus ja naapurin koivunoksien karsiminen. 2017 Syreeniaidan leikkaus. 2017 Katon vuosihuolto; rännien puhdistus ja rikkiäisten kattotiilien vaihto. 2017 IV suodattimien vaihto. 2016 Rakennuttajan vuosikorjaukset.
Suunnitellut korjaukset	KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVIEN VIIDEN VUODEN AIKANA: 2026-2027 Roskakatoksen laajennus. 2026-2027 Lumiesteiden hankinta ja asennus. 2026-2029 Tarvittavat vika- ja kunnossapitotyöt. 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: 2026
Kiinnitykset	1 000 000 €
Taloyhtiön vuokratuotot	180 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä

Autopaikat	8 autopaikkaa , 3 vieraspaikkaa. Yhtiökokouksessa 27.4.2022 on hyväksytty ehdot sähköautojen lataukselle.
Isännöitsijä	Onni Isännöinti Oy Äyrite 16 01510 Vantaa 09 6181 5700 asiakaspalvelu@onniisannointi.fi Isännöitsijäntodistus: 19.01.2026
Kiinteistönhoito	Asukkaat Talvikunnossapito KH Olander
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiöjärjestyksessä poikkeavaa pykälä koskien kph kosteus- ja vesieristeitä (§19), sekä koskien osakkeenomistajan asennuttamat muutostyöt (§16). Ylimääräisessä Yhtiökokouksessa 25.5.2021 päätettiin huoneistokohtaisten ilmalämpöpumpun asennusluvusta. Osakkailla taloyhtiöllä on täytöntöönpano ilmoituksistotoimikoon kaikista huoneistoremonteista etukäteen, kirjallisesti n. 4 viikkoa aiemmin ja hyväksyttäväksi kunnossapitovastuun mukaisen rakentamisajan ja taloyhtiöllä ei ilmeisesti ole riittävästi perusteita evätä lupa. Ilmoitusvelvollisuus on laaja ja sen ulkopuolelle jäävät kaikista annetut määräys- ja tapetoimetyön osakkailla riittävän selvitys remonista, esim. työsiselys, suunnitemat ja tekosajankohdat. Remontointi-ilmoitus lomakepohja löytyy isännöitsijätoimiston internet-sivulta: www.onniisannointi.fi Taloyhtiölle tulee antaa kohtuullinen aika käsitellä ilmoitusta. Yhtiöllä on oikeus asettaa työlle valvoja, jonka kohtuullisista kustannuksista vastaa remontin ryhtyvä osakkeenomistaja. Osakkaan tai asukkaan vaihtuessa on hyvä ilmoittaa muuttajan tiedot isännöitsijätoimistoon. Tiedot eivät välity automaattisesti Postin tai Digi- ja väestötietoviraston järjestelmistä isännöitsijätoimistoon.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Tikkurilan keskustan monipuoliset palvelut: K-supermarket Yliveto ja Prisma, kaupat, ravintolat yms. Hyvät harrastusmahdollisuudet kuten lähellä oleva Tikkurilan urheilupuisto. Vantaan joki ja lähistön useat puistot tarjoavat upeat ulkoilumahdollisuudet.
Liikenneyhteydet	Tikkurilan juna-asema ja bussipysäkit lähellä. Tikkurilan asemalta nopeat junayhteydet kuljettavat Helsingin keskustaankin vain reilussa 10 minuutissa.

Kaavoitus

Asemakaava

Vantaan ratikka on Vantaalle suunniteltava pikaraitiotie. Se jatkaa Kehäradan tarinaa yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja mahdollistamalla kaupungin kasvun kestävästi joukkoliikenteen varrelle.

LENTOMELUVYÖHYKE 3 (LDEN 50-55 DB)

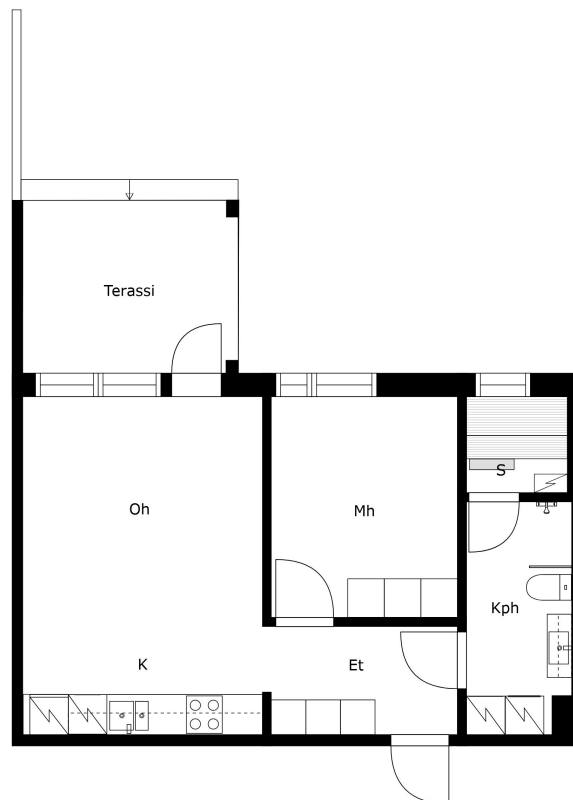
Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren

ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Lisätietoja kaavoituksesta Vantaa-info p. 09 839 11 ja karttapalvelu: <https://kartta.vantaa.fi>.

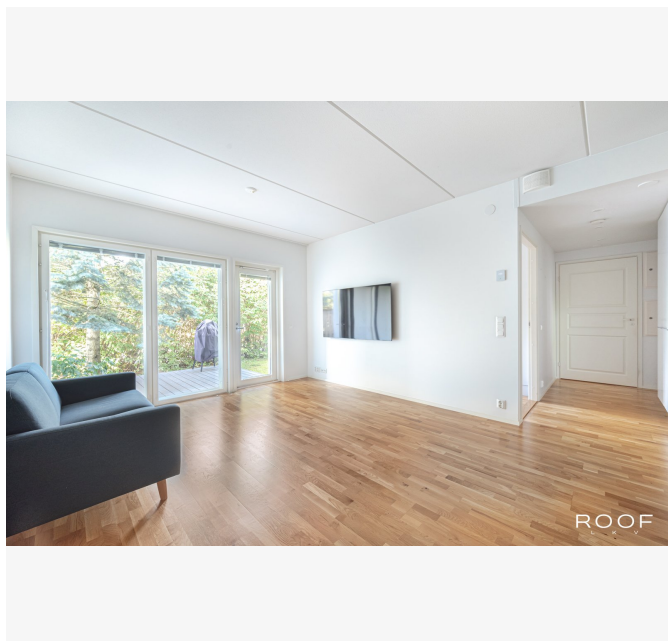
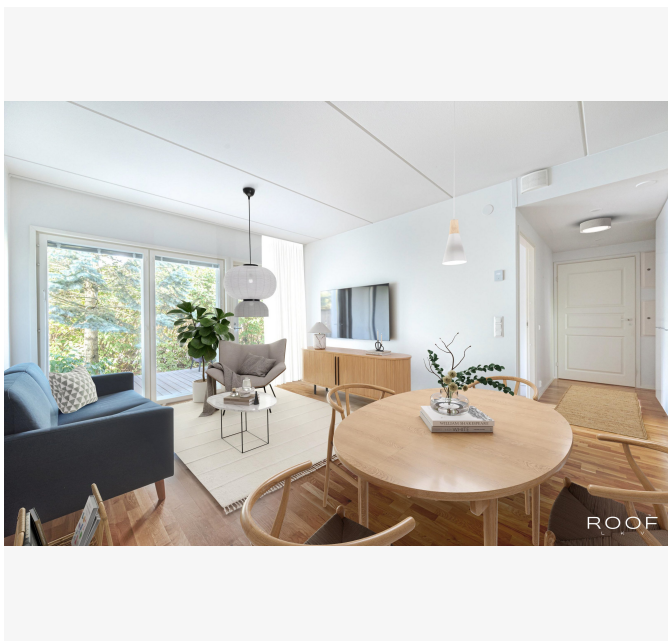
Vapautuu

Muu ehto: Sopimuksen mukaan 1-4 kk kaupoilta



ROOF
L K V

Suuntaa Antava, Ei Mittakaavassa.





Irja Seppälä

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV, KiLAT

040 719 2817

irja.seppala@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