

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!

Kaksikerroksinen rivitalon päätyasunto Myllypurossa, Vartiokylässä.

Asunto Oy Helsingin Lallukankulma on vuonna 2014 valmistunut 27 asunnon hitas-yhtiö.

VEHREÄ PIHA JA ISO TERASSI

- Talon päädyssä, omassa rauhassa, n. 18 m2 terassi, jossa hyvin tilaa mm. grillille ja isollekin ruokaryhmälle.
- Takaseinällä pieni nurmikkopiha.
- Pihalla mm. kirsikkapuita, alppiruusuja ja kaksi kasvatuslaatikkoa.
- Omalta pihalta pääsy taloyhtiön suojaisalle ja vehreälle yhteispihalle. Lapset voi turvallisesti päästää terassiovesta pihalle leikkimään.

KULKUYHTEYDET JOKA SUUNTAAN

- Metro
- Kehä 1
- Lukuisat bussiyhteydet pohjoiseen ja länteen

MUKAVA NAAPURUSTO SEKÄ HYVÄT YHTEISTILAT JA LÄHIPALVELUT

- Taloyhtiössä on hyvä henki.
- Paljon lapsiperheitä – hiekkalaatikolla riittää seuraa sekä lapsille että aikuisille!
- Yhteinen kuivaushuone ja treenihuone.
- Lähellä Itäkeskuksen runsaat palvelut, Myllypuron liikuntapuiston urheilu- ja ulkoilumahdollisuudet, Kulttuurimyllyn ja Kulttuurikeskus Stoan kulttuuritarjonta.
- Useita päiväkoteja ja kouluja lähietäisyydellä, lähin samalla kadulla.

FIKSUT TILAT

- Alakerrassa on keittiö, olohuone sekä erillinen wc. Olohuoneesta on käynti terassille ja toisesta ikkunasta näköala takapihan metsän suuntaan.
- Asunnon eteiskäytävässä ja portaiden alla on runsaasti säilytystilaa.
- Yläkerrassa on kaksi makuuhuonetta, vaatehuone sekä kylpyhuone ja sauna.
- Toisessa makuuhuoneessa korkea vinokatto mahdollistaa korkeatkin kerrossängyt, seinähylyt tai esimerkiksi parven rakentamisen.
- Kylpyhuoneessa on hyvin tilaa pesutornille.
- Heti asunnon edessä on erillinen ulkovarasto ja sen vieressä parkkipaikka autolle.

Tässäkö olisi tuleva kotisi? Ota yhteyttä, niin mennään tutustumaan.

ASUNNON MYY

Martti Jaako

ROOF
L K V



Mikäli olet ostamassa tai myymässä asuntoa, niin ole rohkeasti yhteydessä. Tulen mielelläni arvioimaan asuntosi ja annan kilpailukykyisen välitystarjouksen. Arviokäynti on maksuton ja se ei velvoita mihinkään.



22.9.2026 | Julkaistu 26.10.2025
Kohdenumero 80463628

Vartiokylä/Myllypuro, Lallukankuja 5 D 13, 00920 Helsinki

Rivitalo, 3h + k + s + erillinen wc + vh + terassi + parveke + ulkovarasto, 88,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

308 000 €
(3 480,23 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velaton hinta

308 000 €
(3 480,23 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

648,22 € / kk

Hoitovastike

433,65 € / kk

Tontin vuokravastike

214,57 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike on neliöperusteinen, 4,90 €/m².
Tonttivastike on neliöperusteinen, 2,4246 €/m².

Vesi

Vesimaksuennakko 25 € / kk / hlö (Ennakko, taseus kulutuksen mukaan)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesimaksu on ennakko. Asunnossa oma mittari. Autopaikkavuokra 10,00 €/kk. Ap-vuokra, päiväkotikoti 5,00 €/kk. Hybridisähköautopaikka 20,00 €/kk. Täyssähköautopaikka 40,00 €/kk. Lisävaraston vuokra 35,00 €/kk. Hallituksella on valtuudet periä 2 kuukauden ylimääräinen yhtiövastike tai tonttivastike taloustilanteen niin vaatiessa. Julkisivumaalauksia varten on avattu limiittitili Limiittitiliä käytetään jatkossa myös mahdollisiin muihin projekteihin. Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti sähköautonlatausinfraan jatkokehityksestä, jonka toteuttamiseen voidaan käyttää noin 30 000 euroa. Tämä kustannus osoitetaan jo aiemmin avatulle remonttilimiitille.

HUONEISTO

Osakkeet

3888-4134

Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	3h + k + s + erillinen wc + vh + terassi + parveke + ulkovarasto
Huoneluku	3
Makuuhuoneita	2
Kerros/Kerroksia	2/2
Asuintilojen pinta-ala	88,5 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	88,5 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu. Kohteen markkinoinnissa käytetään mittatiedoilla varustettua pohjapiirrosta. Pohjapiirroksen tarkoitus on helpottaa ostajan ostopäätöstä ja selvittää asunnon nykyinen huonejako. Lukija on tietoinen, että pohjakuva on suuntaa antava, ei mittakaavassa, eikä perustu virallisiin piirustuksiin.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Jääkaappi, erillinen pakastin, erillisuuni, liesi, liesituuletin ja astianpesukone Liesi: Keraaminen liesi Seinäateriaali: Maali ja laatta Lattiamateriaali: Parketti
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, peili ja bidee-suihku Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: Suihku, suihkuseinä, peilikaappi ja bidee-suihku
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinäateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Olohuone	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Parveke	Kyllä Tyyppi: Ulostyönnetty Ilmansuunta: Länsi
Terassi	Kyllä
Säilytystilat	Kylmä ulkovarasto
Autopaikka	Pihapaikka asunnon edessä
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

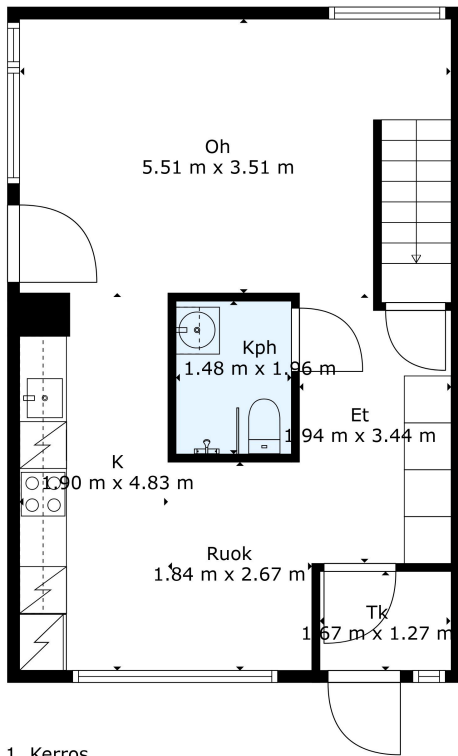
KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Helsingin Lallukankulma Y-tunnus: 2489638-2
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 6 884 m ² Vuokranantaja: Helsingin kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2075 Vuosivuokra: 77 189,20 € vuokranperuste elinkustannusindeksi
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2014 Käyttöönotto: 2014
Rakennusmateriaali	Tiili ja betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Pulttikatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 27 Liikehuoneistot: 1 kpl (390.5 m ²)
Yhtiön tilat ja varustelu	Kuivaushuone, urheiluvälinevarasto ja väestönsuoja
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 12.03.2031
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2019 Ilmanvaihtokanavien puhdistus, mittaus ja säätö 2021 Perusvesipumppaamon huolto ja ohjausyksikön uusiminen 2022 Väestönsuoja tarkistettu (ei tiiveyskoetta) 2023 Verto järjestelmä uusittu, veden kulutusmittaus, OUMAN valvonta järjestelmä päivitetty, etävalvonta 2024 OUMAN talotekniikan uusiminen, huoneistojen palovaroittimien vaihto, väestönsuojan tiiveyskoe, LJH ja IV huolto ja paisunta-astiat ja lianekerääjä, ilmanvaihtokanavien puhdistus ja mittaus 2025 Perusvesipumppaamon huolto ja pumpun uusiminen, Puuverhouksien huoltomaalaukset, julkisivut, Ilmanvaihtokanavien (koneiden) säätötyöt, Asuntojen ilmanvaihtokoneen puhaltimien 2kpl/asunto uusiminen, Vaihtoehdoisen lämmitysjärjestelmän kartoitus

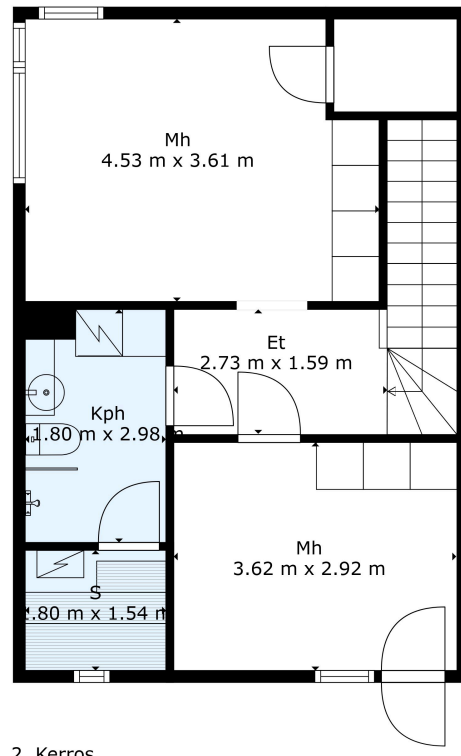
Suunnitellut korjaukset	2026 Asuntojen valokuitumuuntamojen uusiminen 5t €
	2026 Sähköautolatausinfraan lisärakentaminen 30t €
	2026 Vaihtoehtoisen lämmitysjärjestelmän kartoitus 10t €
	2026 Vesikaton-kartoitus
	2027 Taloyhtiön pihan kunnostus ja kohennus
	2027 Alapohjien putki- ja läpivientieristeiden täydennys ja lisätäytöt maaineksella 7t €
	2028 Paisunta-astiat ja lianokerääjä, suositellaan tarkastusväli 3v
	2028 Sokkelien kumibitumikermin kunnostus 20t €
	2029 Elementtisaumojen uusinta 16t €
	2029 Rappauspintojen tarkastus ja korjaus tarpeellisilta osin 10t €
	2029 Kuntoarvio päivitys 6t €
	2029 Viemäreiden / Salaojien kuvaus 10t €
	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 kunnossapito toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
Taloyhtiön vuokratuotot	3 620 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Rajoitukset	Hitas, lunastusoikeus Helsingin kaupunki Yhtiöjärjestys 9 § ja 10 §
Autopaikat	Pihapaikat: 34 kpl
Isännöitsijä	Oit Isännöinti Helsinki Oy Markus Lehtonen Hämeentie 3 00530 Helsinki 0931523900 Isännöitsijäntodistus: 22.07.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Vuo-Kiinteistöpalvelut Oy, p. 010 821 3500

MUITA TIETOJA

Kaavoitus	Asemakaava
	Helsingin kaupunki; kartta.hel.fi-> aineistot->kaavoitus ja liikennesuunnittelu. p. 09 310 1673.
Vapautuu	Sopimuksen mukaan



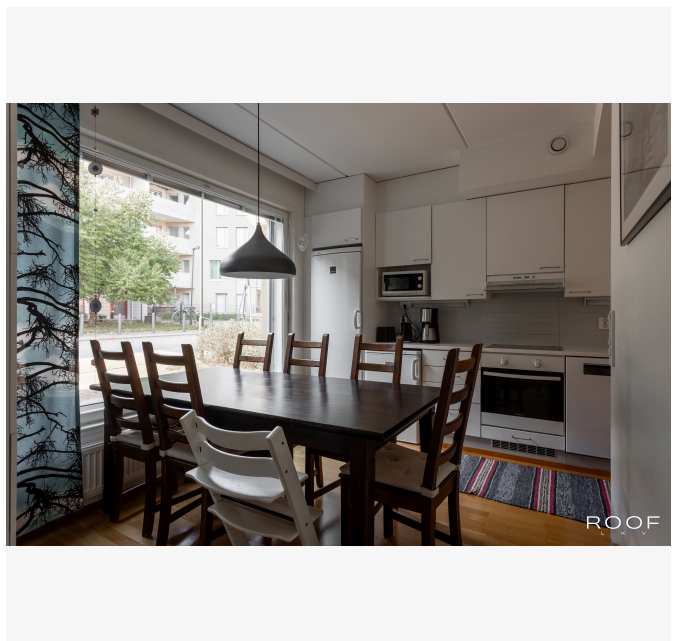
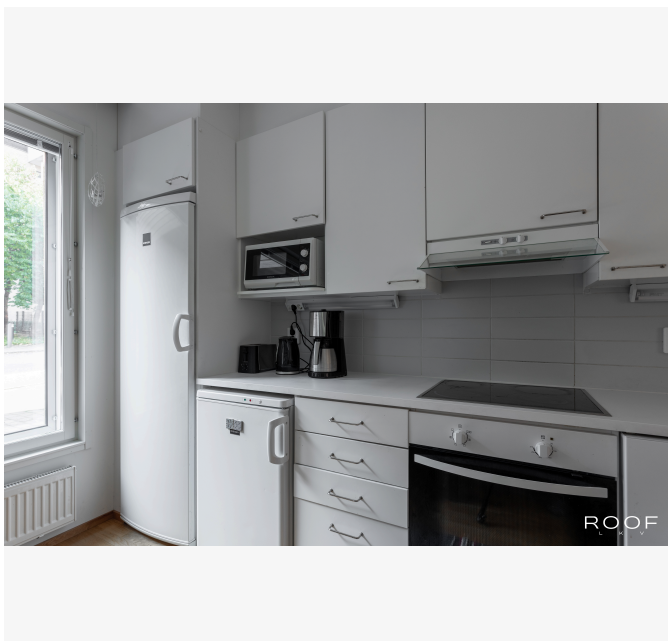
1. Kerros



2. Kerros

KOKO ALUE: 92 m²
 1. KERROS: 46 m², 2. KERROS: 46 m²
 POIS SULJETTU ALUE: SEINÄT: 8 m²
 Suuntaa Antava, Ei Mittakaavassa.







Martti Jaako

LKV

050 304 1440

martti.jaako@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