

# 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!

## Rivitalon päätyhuoneisto, 4H, K, S

Järvenpäässä hyvin hoidetun rivitaloyhtiön päätyhuoneisto. Yhtiön perimmäinen asunto, joka rajoittuu metsän reunaan. Pientaloalueella, jossa koulut, päiväkoti sekä lähikauppa kävelyetäisyydellä.

Alakerrassa erillinen WC, siisti keittiö jossa hyvin taso ja kaappitilaa. Olohuone on avara, josta käynti suoraan omalle takapihan terassille. Makuuhuoneet sijaitsevat yläkerrassa. Yksi suurempi makuuhuone sekä kaksi pienempää makuuhuonetta, joissa jokaisessa säilytystilaa tarjoaa kiinteät kaapistot. Kylpyhuone on päivitetty 2024 pintojen ja kalusteiden osalta.

Asunnolle kuuluu yksi autopaikka sekä oma varasto heti ulko-oven vieressä.

Tervetuloa paikan päälle katsomaan!

Myynti, Esittely ja Lisätiedot:

Valtteri Parikka  
Myyntijohtaja, LKV, LVV, Kaupanvahvistaja  
0401614131  
valtteri.parikka@roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 27.10.2025

Kohdenumero 80459186

# ROOF

L K V



## Sorto, Paasikatu 18 B 13, 04440 Järvenpää

Rivitalo, 4h+k+s, 95,5 m<sup>2</sup>



## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**181 300,87 €**

(1 898,44 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuus

**3 699,13 €**

(38,73 €/m<sup>2</sup>)

Vesi

22 € / hlö / kk

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Mikäli yhtiöllä on lainaa ja osakas haluaa maksaa huoneistokohtaisen lainaosuutensa pois, tulee maksuajankohtaa ja toimenpiteitä kysyä taloyhtiön kirjanpitäjältä. Lainaosuuslaskelman tekemisestä veloitetaan osakkaalta Braleva Kiinteistöpalvelut Oy:n voimassaolevan hinnaston mukainen laskentakulu. Lisäksi osakkaan maksettavaksi tulevat mahdolliset rahoituslaitoksen perimät ylimääräisen lainanlyhennyksen kulut.

Velaton hinta

**185 000 €**

(1 937,17 €/m<sup>2</sup>)

Yhtiövastike yhteensä

**469,09 € / kk**

Hoitovastike

**422,95 € / kk**

Rahoitusvastike

**46,14 € / kk**



## HUONEISTO

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Osakkeet               | 9232-10000          |
| Hallintamuoto          | Asunto-osake        |
| Omistusmuoto           | Oma                 |
| Huoneistoselitelmä     | 4h+k+s              |
| Huoneluku              | 4                   |
| Makuuhuoneita          | 3                   |
| WC-tiloja              | 1                   |
| Kerros/Kerroksia       | 1/2                 |
| Asuintilojen pinta-ala | 95,5 m <sup>2</sup> |
| Kokonaispinta-ala      | 95,5 m <sup>2</sup> |

|                     |                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pinta-alan peruste  | Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen<br>Tarkistusmitattu: Ei                                                                                                                    |
| Kunto               | Hyvä                                                                                                                                                                                                       |
| Keittiö             | Varustus: Jääkaappi, erillinen pakastin, uuni, liesi, liesituuletin, mikroaaltouuni ja astianpesukone<br>Liesi: Induktioliesi<br>Työtasot: Laminaatti<br>Seinäateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Laatta |
| Pesutilat           | Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, peili, lattialämmitys, bidee-suihku ja pesuallas<br>Seinäateriaali: Mikosementti ja kaakeli<br>Lattiamateriaali: Betoni                                          |
| Erillinen WC        | Varustus: WC-istuin, pesukoneliitäntä, peili, pesuallas, allaskaappi, lattiakaivo ja bidee-suihku<br>Seinäateriaali: Osalaatoitus<br>Lattiamateriaali: Laatta                                              |
| Sauna               | Asunnossa sauna: Kyllä<br>Kiuas: Sähkökiuas<br>Seinäateriaali: Puu<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                             |
| Makuuhuoneet        | Seinäateriaali: Maali ja tapetti<br>Lattiamateriaali: Laminaatti                                                                                                                                           |
| Olohuone            | Takka: Ei takkaa<br>Seinäateriaali: Maali ja tapetti<br>Lattiamateriaali: Laminaatti                                                                                                                       |
| Parveke             | Ei                                                                                                                                                                                                         |
| Terassi             | Kyllä                                                                                                                                                                                                      |
| Säilytystilat       | Kylmä ulkovarasto ja kaapistot                                                                                                                                                                             |
| Autopaikka          | Pihapaikka sähköpistokkeella                                                                                                                                                                               |
| Viat ja vahingot    | Vesivahinko: Ei<br>Kosteusvaurio: Ei<br>Home / mikrobivaurio: Ei                                                                                                                                           |
| Myydään vuokrattuna | Ei                                                                                                                                                                                                         |



## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

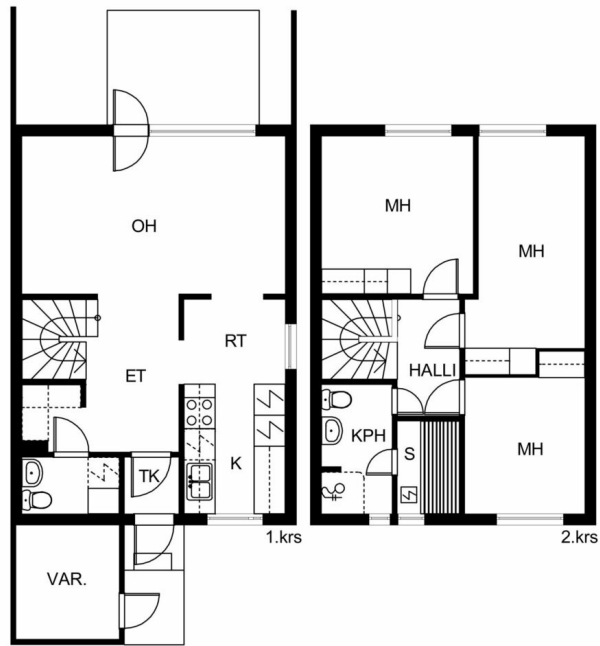
|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi        | Asunto Oy Paasi-Salpa<br>Y-tunnus: 0513990-9    |
| Kiinteistö         | Kiinteistötunnus: 186-8-849-9                   |
| Tontti             | Omistus: Oma<br>Pinta-ala: 3 680 m <sup>2</sup> |
| Rakennusvuosi      | Valmistunut: 1987<br>Käyttöönotto: 1987         |
| Rakennusmateriaali | Betoni                                          |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kattotiedot               | Tyyppi: Harjakatto<br>Kate: Huopa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Huoneistot yhtiössä       | Asuinhuoneistot: 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Hissi                     | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Taloyhtiössä sauna        | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Kaapeli-tv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: C2018<br>Voimassa: 30.08.2034                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| TV ja tietoliikenne       | Kaapeli-tv: Kyllä<br>Antenni: Ei<br>Satelliittiantenni: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tehdyt korjaukset         | 2024–25 Kylpyhuoneiden saneeraus as 3, 9, 12<br>2024 Raja-aidan korjaus<br>2023 Märkätilojen kosteusmittaukset asunnot 2,3,6,9,11 ja 12<br>2023 Ikkunoiden ja ovien kuntokatselmus<br>2023 Salaojien kuvaus ja huuhtelu<br>2022 Puuston raivaus, B8 kph- saneeraus<br>2021 Elementtisaumauksen uusiminen, numerovalaisimen uusiminen, aidan kunnostus, puuston raivaus,<br>2020 Liesikupujen uusimen viiteen asuntoon<br>2020 Kattoremontin loppuun saattaminen<br>2020 Kuntoarvio<br>2019 Kattoremontti ja huippuimureiden vaihto<br>2018 Betonivaurioiden korjaus ja parkkipaikan reunakiveyksen uusiminen<br>2018 Lämpimän kiertoveden<br>putkivuodon korjaus ja kaukolämmön korjaus 2017 Palotikkaat uusittu ja putoamisesteet B-talon etupihalle<br>2016 Pihan kunnostus<br>2015 Jätekatoksen uusiminen<br>2014 Ilmanvaihto ja Lvi-järjestelmien kunnostusta<br>2011 Rännit ja syöksytorvet uusittu<br>2010 Asuntojen käyttövesijohdot uusittiin. Talojen välisiä käyttövesijohtoja ei uusittu<br>2009 Ikkunapuitteet ja takaovet ulko maalattiin<br>2008 Molempien talojen välikatot eristettiin<br>2002 Ilmanvaihtokanavat puhdistettiin ja ilmamäärät säädettiin<br>2002 Taloyhtiö liitettiin Elisan kaapelitelevisioverkkoon<br>1998 A-talon sokkelin vedeneristys ja salaojat korjattiin<br>1998 Lämmityksen ja käyttöveden siirrin uusittiin<br>1995 Lämmitysjärjestelmä tasapainotettiin |
| Suunnitellut korjaukset   | 2025 Salaojien huuhtelu ja kuvaus osa 2<br>2025 Palovaroittimien hankinta<br>2025 ikkunoiden kunnostukset<br>2025 ovien tiivistyskorjaus<br>2026 kylpyhuoneiden saneeraukset as 2, 6, 11<br>2034 Palovaroittimien hankinta/uusiminen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunnossapitotarveselvitys | Tehty: 2025<br>2025 Salaojien huuhtelu ja kuvaus osa 2<br>2025 Palovaroittimien hankinta<br>2025 ikkunoiden kunnostukset<br>2025 ovien tiivistyskorjaus<br>2026 kylpyhuoneiden saneeraukset as 2, 6, 11<br>2034 Palovaroittimien hankinta/uusiminen |
| Kuntotutkimukset          | Kuntoarvio ja märkätilatutkimukset 2021                                                                                                                                                                                                             |
| Asbestikartoitus          | Tehty: Ei                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kiinnitykset              | 395 093 €                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ylimääräiset vastikkeet   | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                               |
| Lunastusoikeus            | Yhtiöllä: Ei<br>Osakkailla: Ei                                                                                                                                                                                                                      |
| Autopaikat                | Yksi autopaikka kullekin huoneistolle ja 3 vieraspaikkaa.<br>Pihapaikat sähköpistokkeella: 16 kpl                                                                                                                                                   |
| Isännöitsijä              | Braleva Kiinteistöpalvelut Oy<br>Hannu Kovero<br>Heikkiläntie 7<br>00210 Helsinki<br>0103276490<br>hannu.kovero@braleva.fi<br>Isännöitsijäntodistus: 24.10.2025                                                                                     |
| Kiinteistönhoito          | Asukkaat<br>Talvisin kone-kuusi oy lumityöt                                                                                                                                                                                                         |

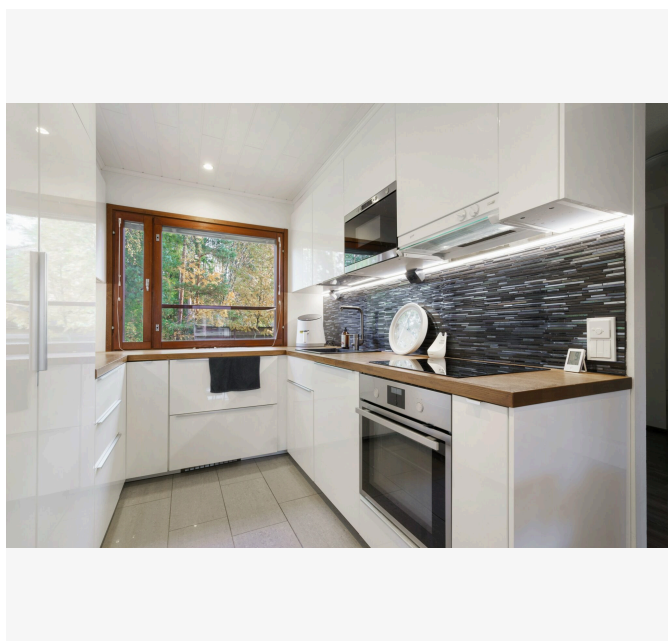
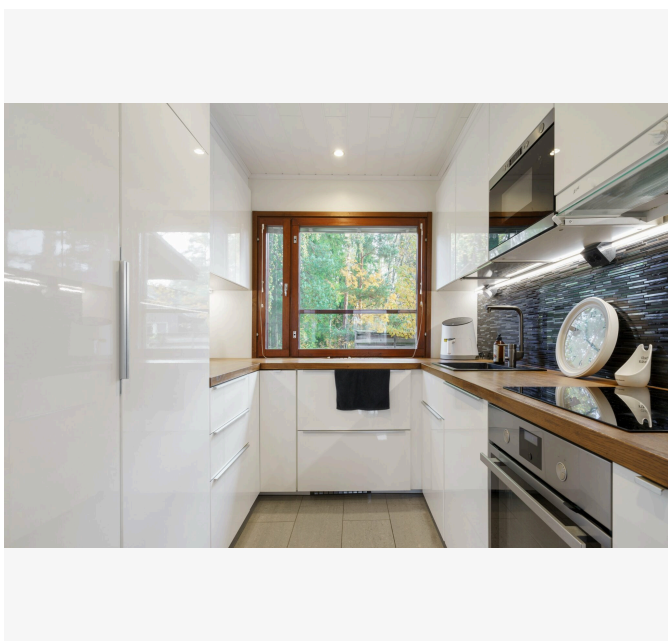
## MUITA TIETOJA

|                      |                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Palvelut             | K-Supermarket Peltola n. 1,3km, Keskustan kaikki palvelut n. 2,5km<br>Pientalo alue metsän reunalla. Hyvät kulkuyhteydet.                                                                                            |
| Koulut ja päiväkodit | Koulut: Saunakallion koulu n. 500m, Koivusaaren koulu n. 900m<br>Päiväkotit: Tahvontuvan päiväkotit n. 1km                                                                                                           |
| Liikenneyhteydet     | Bussipysäkki lähellä, juna-asema lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla,<br>hyvä kulkuyhteys ja hyvät pyöräilytiet<br>Saunakallion juna-asema n. 600m, Hyvät kulkuyhteydet Lahden<br>moottoritille omalla autolla. |
| Ranta                | Ei rantaa                                                                                                                                                                                                            |
| Kaavoitus            | Asemakaava                                                                                                                                                                                                           |
| Vapautuu             | Sopimuksen mukaan                                                                                                                                                                                                    |



kuva ei ole mittatarkka

LINEAR





**Valtteri Parikka**

Kiinteistönvälittäjä, Kaupanvahvistaja

0401614131

valtteri.parikka@roof.fi

Roof Järvenpää | ROOF LKV Keski-Uusimaa Oy Y-tunnus: 3560507-7



0401614131



www.roof.fi



Helsingintie 14 1, Järvenpää



## 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