

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!

Tämä yksitasoinen erillistalo sijaitsee rauhallisella ja lapsiystävällisellä Kaupunginkallion alueella Espoossa. Kodin 112 m² tarjoaa tilavat ja käytännölliset huoneet, keittiön, kylpyhuoneen sekä saunan.

Suuri piha kutsuu leikkeihin, ulkoiluun ja rentoutumiseen, ja ympäröivä luonto sekä monipuoliset ulkoilureitit löytyvät aivan kotiovelta. Lähiympäristöstä löytyy kävelyetäisyydellä koulut, päiväkodit, kauppa ja bussipysäkki.

Tässä kodissa yhdistyvät toimiva pohjaratkaisu, viihtyisä piha ja lämminhenkinen tunnelma. Rauhallinen sijainti, luonnonläheisyys, hyvät palvelut ja erinomaiset kulkuyhteydet tekevät tästä täydellisen kodin perheelle.

Tule ja ihastu!

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Sarah von Harpe / 040 1997690 tai sarah@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

I can provide services also in English.

ONKO OMAN ASUNNON MYynti AJANKOHTAINEN? Ota yhteyttä ja sovitaan maksuton arviokäynti. Saat minulta kilpailukykyisen välitystarjouksen!

Get a roof.

<http://www.roof.fi>



2.10.2026 | Julkaistu 15.02.2026

Kohdenumero 80473044

ROOF
L K V



Kaupunginkallio, Norokuja 4 G 7, 02770 Espoo

Erillistalo, 5h+k+kph+s+piha, 112 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

416 611,89 €

(3 719,75 €/m²)

Velkaosuus

2 388,11 €

(21,32 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden.

Velaton hinta

419 000 €

(3 741,07 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

670 € / kk

Hoitovastike

616 € / kk

Rahoitusvastike

54 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

30.06.2025 olleessa yhtiökokouksessa hallitukselle myönnettiin valtuudet tarvittaessa periä tai jättää perimättä enintään kahden (2) kuukauden ylimääräinen hoitovastike yhtiön taloudellisen tilanteen mukaan.

Vesi

23 € / hlö

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Autopaikkojen sähkönkulut mitataan huoneiston mittarilla.

HUONEISTO

Osakkeet 39821-42520

Hallintamuoto Asunto-osake

Omistusmuoto Oma

Huoneistoselitelmä 5h+k+kph+s+piha

Huoneluku 5

Makuuhuoneita 4

WC-tiloja 1

Kerros/Kerroksia 1/1

Asuintilojen pinta-ala 112 m²

Muiden tilojen pinta-ala 0 m²

Kokonaispinta-ala 112 m²

Pinta-alan peruste Yhtiöjärjestyksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta Ei tarkistusmitattu. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.

Kunto Hyvä

Keittiö	Varustus: Erillinen pakastin, jääkaappi, astianpesukone, uuni ja liesituuletin Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Laminaatti Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Puulaminaatti
Pesutilat	Varustus: Suihku, pesukoneliitäntä, lattialämmitys, WC-istuin, bidee-suihku, allaskaappi ja peilikaappi Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: Bidee-suihku, peilikaappi, allaskaappi, WC-istuin ja lattialämmitys Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinäateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Puulaminaatti
Olohuone	Seinäateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Puulaminaatti
Pintamateriaalit	Seinät: Seinät maalattu ja kylpyhuoneissa kaakeli. Lattiat: Lattiat puulaminaattia ja kylpyhuoneissa laatta.
Näkymät	Puistomaiset näkymät.
Terassi	Kyllä
Säilytystilat	Ulkovarasto Yhtiöjärjestyksen mukaan tontilla 5 kullekin huoneistolle kuuluu eristämätön irtaimistovarasto n. 6 m ² ja autokatos n. 15 m ² sekä katoksen tai talon vieressä oleva kattamaton autopaikka.
Autopaikka	Autokatospaikka ja pihapaikka 2 autopaikkaa.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan ei kuulu	Normaali irtain.
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Espoon Noropuisto Y-tunnus: 1642791-4
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 10 797 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2003 Käyttöönotto: 2003
Rakennusmateriaali	Puu ja betoni

Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Betonit
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 20
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Ulkovarasto, väestönsuoja ja ulkoiluvälinevarasto
Lämmitysjärjestelmä	Lattialämmitys
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 15.03.2033
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Ei Antenni: Kyllä Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2004 Erillistalojen C ja D, F ja G, G ja H sekä H ja I talojen väliin, samoin I-talon pohjoispuolelle tontin rajan tuntumaan, on rakennettu aidat. Aidoista vastaavat ao. osakkaat, eikä huoltovelvoitetta ole yhtiöllä

2009 Yhtiön tontilla 5 sijaitsevien erillistalojen tonttijohdot on uusittu perustajaurakoitsijan toimesta kesällä 2009

2010 Tontin 2 ljk-rakennus sekä tontin 3 autokatos huoltomaalattu. Huoltomaalauksia jatketaan kesällä 2011 tonteilla 2 ja 5

2011 Kaikkien julkisivun puuosien huoltomaalaus

2012 Poistokanavien puhdistus. Viemärihuuhtelut

2013 Viemäreiden korjauksia 10-vuotisvastuutarkastusten perusteella. Lämpökamerakuvaukset ja niiden perusteella suoritettu ilmavuotojen korjauksia YIT Rakennus Oy:n toimesta

2014 Viemäreiden tuuletusputkien lämpöhattujen asentaminen. Nousukiskojen asentaminen kaksikerroksisiin rakennuksiin

2015 Julkisivusaumausten uusiminen. Leikkipaikkojen uusiminen ja kunnostaminen. Vesikalusteiden uusiminen vettä säästäviksi. Asfalttipintojen kunnostustyöt

2016 Tiilikattojen pesu, sammalpoistoaine, rikkiniäisten tiilien vaihtaminen

2017 Kylpyhuoneiden massakartoitus

2018 Lämpöjohtolinjan vuotokorjaus keski- ja ylätontilla, silikonisaumausten keskitetty uusiminen

2020 Astianpesukoneiden letkujen keskitetty uusiminen. Pihojen välisten aitojen maalaus ja päällislautojen uusiminen

2021 Julkisivujen puuosien maalauskunnostus. Terrassikattojen uusiminen (lasikatteen). Poistokanavien puhdistus ja säädöntasapainotus

2022 Kiinteistön peruskuntoarvio (Kiwa Inspecta). Huoneistojen märkätilakartoitukset (Kiwa Inspecta)
Pihasuunnitelman mukaisia töitä

2023 Huoneistojen palovaroittimien kartoitus. Kaadettu puita pihasuunnitelman mukaisesti
VS-tilan kuntotarkastus ja varustelutäydennykset. Energiaratkaisujen hankesuunnittelu (Talokeskus Oy)

2023–24 Viemärihuuhtelut ja kuvaukset

2024 Ikkunoiden kuntokartoitus (Selik Nova Oy)
Huoneistojen vanhentuneet palovaroittimet uusittu

2025 Salaojien huuhtelu ja kuvaus

Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitotarveselvitys seuraavien viiden vuoden aikana
	2025 Salaojien huuhtelu ja kuvaus Alatontin tienpohjan lanaus vuosittain Perustukset ja runko
	2025-28 Ikkunoiden ja ovien kunnostustyöt 2025-28 Lukitusten ja sulkumekanismien uusiminen Vesikattojen tarkastus ja puhdistus vuosittain ja tarvittaessa tiilien uusiminen
	2025-26 Kivisaumojen ja rikkoutuneiden laattojen uusimisia
	2028 Lämmitysjärjestelmän päivitys / uusiminen Vesi- ja viemärijärjestelmä
	2025-26 Huippuimurien uusiminen 2025 Sähköautojen lataustehon tasausjärjestelmä
	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
Kuntotutkimukset	Yhtiölle on laadittu peruskuntoarvio vuonna 2022 Huoneistojen märkätilojen kuntokartoitus on tehty vuonna 2022 Ikkunoiden kuntokartoitus vuonna 2024
Kiinnitykset	2 200 000 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Pihapaikat: 40 kpl
Isännöitsijä	Isarvo Oy Helsinki / Wisenheimers Miki Turkia Hämeentie 19 00500 Helsinki 04660004501 asiakaspalvelu@wisenheimers.fi Isännöitsijäntodistus: 02.02.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Tmi Kihe / Kimmo Roininen

MUITA TIETOJA

Palvelut	S-market Espoon Keskus noin 1700m. Lidl Entresse noin 1800m. Kauppakeskus Entresse on noin 1800m. matkan päässä, josta löytyy arjen kattavat palvelut.
----------	--

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Saarnilaakson koulu noin 550m.
Jalavapuiston koulu noin 650m.
Kirstin koulu noin 1100m.
Päiväkoti: Kiltakallion lastentalo noin 500m.
Saarniraivion päiväkotit noin 600m.
Kirstin päiväkotit noin 1400m.

Liikenneyhteydet

Bussipysäkki lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla ja juna-asema lähellä

Kaavoitus

Asemakaava
1. Espoon yleiskaava 2060

Espooseen laaditaan koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Siinä ennakoidaan kaupungin kehitystä tulevana vuosikymmeninä. Kaava on tullut vireille 7.9.2022 ja sen tavoitteet hyväksyttiin 13.3.2023. Espoon yleiskaava 2060:n luonnos oli nähtävillä 03.06.-03.09.2024. Tällä hetkellä valmistellaan kaavaehdotusta.

Hanke on ehdotusvaiheessa.

Espoon kaupunki
p. (09) 816 21
info@espoo.fi
<https://kartat.espoo.fi/ims>

Ostajan tulee huolellisesti tutustua alueen vireillä oleviin hankkeisiin.

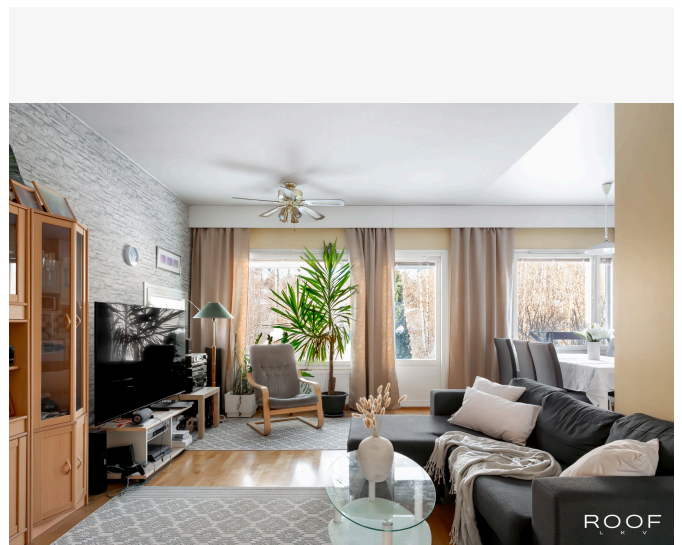
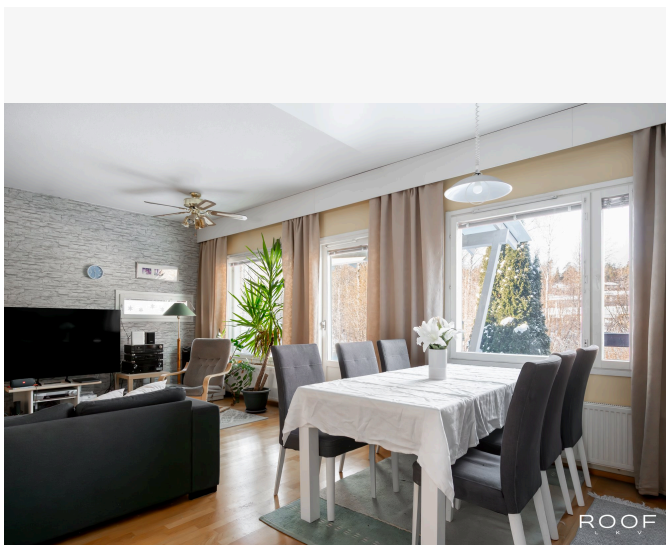
Vapautuu

Sopimuksen mukaan

Muut merkittävät tiedot

Ei ole asumisviihtyvyyteen vaikuttavia seikkoja.







Sarah von Harpe

Myyntineuvottelija, KiLAT, KED

040 199 7690

sarah@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