

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!

Siistikuntoinen saunallinen iso kaksio

Valoisa ja tilava kaksio Espoon Mäkkylässä tarjoaa mukavan kodin rauhallisessa ympäristössä. Vuonna 2012 valmistuneen rakennuksen toisessa kerroksessa sijaitseva asunto on hyvässä kunnossa ja sen lasitettu parveke avautuu vehreisiin pihanäkymiin. Päätyhuoneisto.

Keittiössä valkoiset kaapistot. Olohuoneesta on käynti suurelle n. 20 m² lasitetulle parvekkeelle, joka toimii erinomaisena lisätilana ympäri vuoden. Makuuhuoneessa on seinän levyiset kaapistot, jossa on runsaasti säilytystilaa. Pesuhuoneessa on mukavuuslattia- ja pesutornille. Ikkunallisessa saunassa rentoudut päivän päätteeksi.

Autopaikat ovat saatavilla omilla osakesarjoilla, mutta tälle asunnolle ei kuulu osakkeellista autopaikkaa.

Mäkkylän alueella on erinomaiset liikenneyhteydet, sillä läheltä löytyvät sekä bussipysäkki, juna-asema että raitiovaunupysäkki. Lähistöllä sijaitsevat myös päiväkodit ja koulut, kuten Postipuun koulu, sekä monipuoliset palvelut, kuten Kauppakeskus Sello.

Tartu tilaisuuteen ja tule tutustumaan tähän viihtyisään kotiin, joka tarjoaa mukavaa asumista rauhallisessa ympäristössä ja hyvien kulkuyhteyksien äärellä.

Ota yhteyttä niin sovitaan esittelyaika:

Miia Piitulainen 040 772 0222 / miia.piitulainen@roof.fi

.....



2.10.2026 | Julkaistu 17.05.2026

Kohdenumero 80506040

ROOF
L K V



Mäkkylä, Leppävaara, Adjutantinkatu 8 D 5, 02650 Espoo

Kerrostalo, 2h, k, ph, s + lasitettu parveke, 60 m²

.....



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

235 000 €

(3 916,67 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velaton hinta

235 000 €

(3 916,67 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

546 € / kk

Hoitovastike

312 € / kk

Tontin vuokravastike

234 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastikkeeseen sisältyy Elisa taloyhtiölaajakaista 25M

Vesi

25 € / hlö

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Lämmitysvastike-ennakko 6 eur/kk.



HUONEISTO

Osakkeet

8953-11065

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h, k, ph, s + lasitettu parveke

Huoneluku

2

Kerros/Kerroksia

2/8

Asuintilojen pinta-ala

60 m²

Kokonaispinta-ala

60 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Kunto

Hyvä

Keittiö

Valkoiset kaapistot, kalusteuuni, keraaminen liesitaso, liesituuletin, integroitu astianpesukone, jääkaappipakastin. Työtasot laminaattia

Pesutilat

Suihku, suihkuseinä, wc-istuin, bidee suihku peili, pesuallas ja allaslaatikosto/kaapisto, pesukoneliitäntä ja tila pesutornille ja pyykkikaappi. Mukavuuslattia-
lämmitys. Seinät ja lattia laattaa.

Sauna

Asunnossa sauna: Kyllä
Ikkunallisessa saunassa sähköäkiuas.

Makuuhuoneet

Seinät maalattu, lattia tammilautaparkettia. Kaapistot

Olohuone

Seinät maalattu, lattia tammilautaparkettia. Käynti isolle lasitetulle parvekkeelle.

Näkymät

Vehreät pihanäkymät Adjutantinkadun suuntaan

Parveke	Kyllä Tyyppi: Ulostyönnetty Ilmansuunta: Kaakko
Säilytystilat	Kaapistot ja häkkivarasto
Autopaikka	Autopaikat omalla osakesarjalla. Nyt myytävälle huoneistolle ei ole osakkeellista autopaikkaa.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Parvekkeen lattiarallit ja olohuoneen seinähylly
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	As. Oy Espoon Adjutantti Y-tunnus: 2054803-0
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 0049-0051-0161-0004
Tontti	Omistus: Valinnainen Pinta-ala: 2 345 m ² Vuokranantaja: Suomen Asunnot ja Tontti Ky Vuokra-aika päättyy: 01.01.2056 Vuosivuokra: 18 647,52 € Lunastushinta: 52 332,84 € Osuus lunastettu: Ei Tällä hetkellä tuoreimman julkaistun elinkustannusindeksin mukaan tontin lunastushinta on 52 332,84 euroa + varainsiirtovero 3% + kaupanvahvistus + lainhuudatuskulu, kaikkien samaan aikaan tontin lunastavien huoneistojen kesken jakautuvat lunastuskulut n. 850 euroa. Maanvuokrasopimuksen mukainen vuosittainen lunastusaika on 30.11. Hinta on sidottu 100% elinkustannusindeksiin ja lopullinen hinta tonttiosuudelle saadaan kaksi viikkoa ennen kaupantekohetkeä. Tonttiosuuden lunastukset tulee päättää yhtiökokouksessa ennen kauppaa. Ostajan tulee huomioida, että lunastushinta voi olla myös suurempi.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2012
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 42
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Kellarikomero, pyörävarasto, kuivaushuone, ulkoiluvälinevarasto, väestönsuoja ja siivouskomero
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: C2018 Voimassa: 13.06.2033

Tehdyt korjaukset

Asunto Oy Espoon Adjutantti / Huomattavat korjaukset

Toteutettuja toimenpiteitä:

Pumppaamojen huolto 2026

Termostaattien lisääminen yleisten tilojen pattereihin 2026

Pihamuuripuhdistus (ylävaakasauman uusiminen) 2025

Moxa-vaihdot Basen järjestelmä 2025

Savunpoistojärjestelmän akkujen uusiminen 2024

Pihamuurin betonielementtien pystysaumamat 2024

Parvekelasien tarkistus/huolto 2024

Vesimittarien uusiminen 2024

Sähköautolatausinfra 2024

Adjutantinkadun päätyseinän 6 kerroksen maalaus 2023

Märkätilojen silikonisaumojen tarkistus ja osan uusiminen 2023

Hissin etähuoltovalvonta 2022

Pyöräkellareiden lattioiden huoltomaalaukset 2022

Väestönsuojan tiiveyskoe sekä varusteiden inventointi/uusinta 2022

Lämpöjärjestelmän säätö 2022

10-vuotis korjauksien loppuunsaattaminen 2022

Ulko-oven avausmekanismin uusinta 2021

Katon huoltopuhdistus 2021

Ilmanvaihtokanavien puhdistus sekä ilmamäärien säätötyö 2021

Rappauskorjaukset 2021-2022

Kiinteistön kuntoarvio (Vahnen) 2021

Skanskan takuutyönä toteutettava ilmanvaihdon huoltoluukkujen suurennus 2020

Palovaroittimien asennus 2020

Tehdyt korjaukset:

Jätehuoneen lattian paikkakorjaus 2024

Savunpoistojärjestelmän akkujen uusiminen 2024

Pihamuurin betonielementtien pystysaumamat 2024

Parvekelasien tarkistus/huolto 2024

Vesimittarien uusiminen 2024

Sähköautolatausinfra 2024

Adjutantinkadun päätyseinän 6 kerroksen maalaus 2023

Märkätilojen silikonisaumojen tarkistus ja osan uusiminen 2023

Hissin etähuoltovalvonta 2022

Pyöräkellareiden lattioiden huoltomaalaukset 2022

Väestönsuojan tiiveyskoe sekä varusteiden inventointi/uusinta 2022

Lämpöjärjestelmän säätö 2022

10-vuotis korjauksien loppuunsaattaminen 2022

Ulko-oven avausmekanismin uusinta 2021

Katon huoltopuhdistus 2021

Ilmanvaihtokanavien puhdistus sekä ilmamäärien säätötyö 2021

Rappauskorjaukset 2021-2022

Kiinteistön kuntoarvio (Vahnen) 2021

Skanskan takuutyönä toteutettava ilmanvaihdon huoltoluukkujen suurennus 2020

Palovaroittimien asennus 2020

Porraskäytävän autohalliovien lukituksen muuttaminen myös avaimella toimivaksi 2020

Parvekelasitusten kuntotarkastus sekä huoltotyöt 2019

Suunnitellut korjaukset	Kunnosapitotarve yhtiökokousta seuraavien viiden vuoden aikana: Koko talon lukitusten uusinta 2026 Katon pintabetonilaatan korjaustoimet 2026 Julkisivun kuntoarvio 2027 Väestönsuojan lattian maalaus 2027 Ilmanvaihtojärjestelmän nuohous ja säätö ja korjaukset 2027 Parvekelasien huolto 2029 Viemärijärjestelmän huuhtelu ja kuvaus 2029 Patteriverkoston tasapainotus 2030 Palovaroittimien uusinta 2030 Lukijan on huomattava, että kunnossapitotarpeet on hallituksen näkemyksiä kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Edellä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapito toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kiinnitykset	11 800 044 € Päivämäärä: 31.12.2024
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Rajoitukset	Yhtiöjärjestyksen 9 § osakkeenomistajalla ja yhtiöllä on oikeus lunastaa yhtiön osakkeet nrot 118.181-126.741 (autohallipaikat, moottoripyöräpaikka ja varastot), kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle muulta omistajalta, kuin yhtiöltä tai perustajaosakkaalta siirronsajaan on viipymättä ilmoitettava saannostaan yhtiön hallitukselle.
Lisätietoja taloyhtiöstä: Varsinainen yhtiökokous pidettiin 7.5.2024. Kokouksessa päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet periä/jättää perimättä tarvittaessa ylimääräinen enintään kahden kuukauden hoitovastiketta vastaava määrä yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa/salliessa. Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet muuttaa tarvittaessa rahoitusvastiketta vastaamaan lainanhoitokuluja. Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet muuttaa autopaikka- ja moottoripyörämaksuja, mikäli Koy Adjutantint Pysäköinti päättää muuttaa niitä siten, että ne vastaavat kulloinkin taloyhtiölle auto ja moottoripyöräpaikoista kertyvien kulujen määrää. Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet muuttaa tontinvuokravastiketta tarpeen mukaan. Päätettiin valtuuttaa yhtiön kaupparekisteriin merkitty isännöitsijä toteuttamaan tonttikauppoihin liittyvät toimenpiteet, sekä allekirjoittamaan asiaan liittyvät asiakirjat. Päätettiin kartuttaa lainanlyhennysrahastoa enintään osakkaiden maksamien pääomavastikkeiden, lainanlyhennysosuuden ja osakaslyhennysten määrällä. Päätettiin tupakointikiellon hakemisesta huoneistoille kuuluville parvekkeille, koska tupakoinnista kyseisissä tiloissa on todettu aiheutuvan haittaa muille asukkailla. Päätettiin yksimielisesti hakea tupakkalain 79 §:n mukaista tupakointikieltoa kunnalta kaikille huoneistoparvekkeille. Olosuhteet kaikilla parvekkeilla ovat identtiset savun kulkeutumisen mahdollisuuden suhteen. Tupakointikielto on tullut voimaan.	
Autopaikat	Autohallipaikat ovat omilla osakesarjoilla. Tälle huoneistolle ei kuulu osakkeellista autopaikkaa. Autohallipaikat: 45 kpl

Isännöitsijä	Braleva Kiinteistöpalvelut Oy Lena Linnasalmi Energiakatu 4 00180 Helsinki +358 103276404 lena.linnasalmi@braleva.fi Isännöitsijäntodistus: 08.05.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kotikatu Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	5.5.2025 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa päätettiin hyväksyä ilmalämpöpumppujen asentamisen ohjeistus. Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet tarvittaessaavata hoitolimiitti max 30.000 €, allekirjoittamaan tarvittavat dokumentit ja hakemaan tarvittavat kiinnitykset/panttikirjat kiinteistöön 049-51-161-4. Päätettiin, että lopetetaan asunnoissa olevien seurantataulujen huolto. Päätettiin valita Teemu Suominen edustamaan Adjutantinkadun Pysäköinnin yhtiökokoukseen. Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet periä/jättää perimättä tarvittaessa ylimääräinen enintään kahden kuukauden hoitovastiketta vastaava määrä yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa/salliessa. Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet muuttaa tarvittaessa rahoitusvastiketta vastaamaan lainanhoitokuluja. Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet muuttaa autopaikka- ja moottoripyörämaksuja, mikäli Koy Adjutantin Pysäköinti päättää muuttaa niitä siten, että ne vastaavat kulloinkin taloyhtiölle auto ja moottoripyöräpaikoista kertyvien kulujen määrää. Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet muuttaa tontinvuokravastiketta tarpeen mukaan. Päätettiin lunastaa huoneiston D41 tonttiosuus. Päätetään valtuuttaa yhtiön kaupparekisteriin merkitty isännöitsijä toteuttamaan tonttikauppoihin liittyvät toimenpiteet, sekä allekirjoittamaan asiaan liittyvät asiakirjat. Päätettiin kartuttaa lainanlyhennysrahastoa ja tontinlunastusrahastoa enintään osakkaiden maksamien pääomavastikkeiden, lainanlyhennysosuuden ja osakaslyhennysten määrällä. Käsiteltiin myös osakkaan tekemä vaatimus vuoden 2024 vesilaskutuksen uusimisesta väitetyn yhtiöjärjestyksen vastaisuuden vuoksi. Asia käsitelty kokouksessa ja vaatimus on hylätty äänestyksen jälkeen. Yhtiöjärjestysmuutosta valmistellaan. Yhtiössä esitetään 19.5.2026 lukitusurakkaa (kust.arv 34.000 eur), limiittitilin avausta ja maksua hoitovastikevaroin.

MUITA TIETOJA

Palvelut	K-Supermarket Derby n. 500 m. Kauppakeskus Sello n. 1,8 km.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Postipuun koulu n. 600 m. Sophie Mannerheimin koulu n. 1,3 km. Päiväkotit: Ajurinmäen päiväkotit n. 1,3 km. Ryhmäperhepäiväkotit Leppäkerttu n. 1,4 km.
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, juna-asema lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla, hyvät pyöräilytiet, raitiovaunupysäkki lähellä ja hyvä kulkuyhteys

Kaavoitus

Asemakaava

Postipuun koulun ja päiväkodin laajennus:

Asemakaavan muutoksella laajennetaan Postipuun koulun ja päiväkodin tiloja. Nykyisten rakennukset on tarkoitus purkaa ainakin osittain. Lisäksi laajennetaan Ruutikadun pohjoispuolista pysäköintialuetta ja muutetaan se palvelemaan koulua ja päiväkotia. Kaavamuutoksella päivitetään myös Puustellinpuiston määräyksiä muun muassa ulkoilureittien sekä luonto- ja kulttuurihistoria-arvojen osalta. Kaavaehdotus nähtävillä 3.11.–2.12.2025. Kaava etenee hyväksymisvaiheeseen arviolta kevätkaudella 2026. Puukerrostaloja ja päivittäistavaran kauppa Mäkkylään: Kehä I:n ja Mäkkylän puistotien liittymän vieressä sijaitsevalle korttelialueelle on kaavamuutoksella tarkoitus mahdollistaa puurakenteisten asuinkerrostalojen, päivittäistavarakaupan ja pysäköintitalon rakentaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto nähtävillä 17.11.–16.12.2025. Tutustu aineistoon kohdassa Valmisteluvaihe. Kaava etenee ehdotusvaiheeseen arviolta syyskaudella 2026.

Leppävaaran uusi ilme:

Ideakilpailun voittanut suunnitelma muokkaa kaupunkikuvaa. Tuleva kaavoitus perustuu Leppävaaran kansainväliseen ideakilpailuun, jonka tavoitteena oli löytää junaradan pohjoispuoleiselle alueelle toiminnallisesti, kaupunkirakenteellisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen sekä taloudellisesti toteuttamiskelpoinen kokonaisvisio. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 12.5.–10.6.2025. Tavoitteena on, että kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee tämän kaavan ehdotuksen keväällä 2027.

Lisätietoa kaavoituksesta antaa:

Espoon kaupunki

p. (09) 816 21

info@espoo.fi

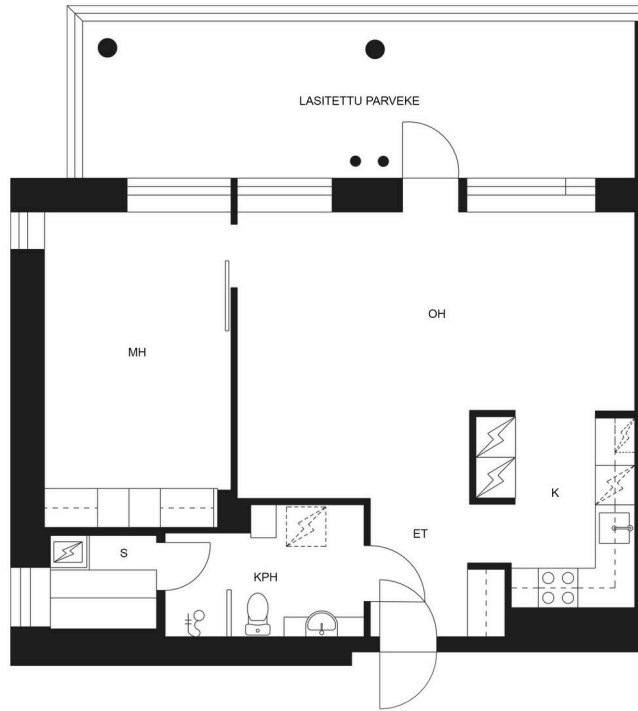
<https://kartat.espoo.fi/ims>

Vapautuu

Sopimuksen mukaan

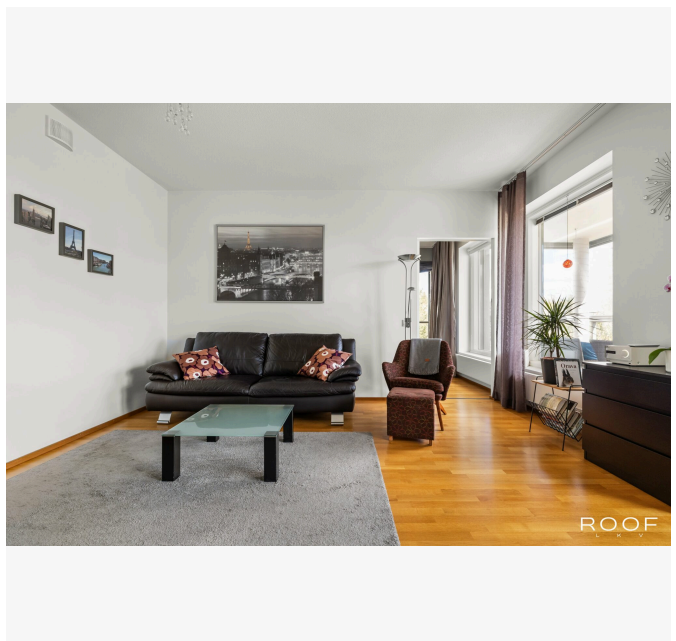
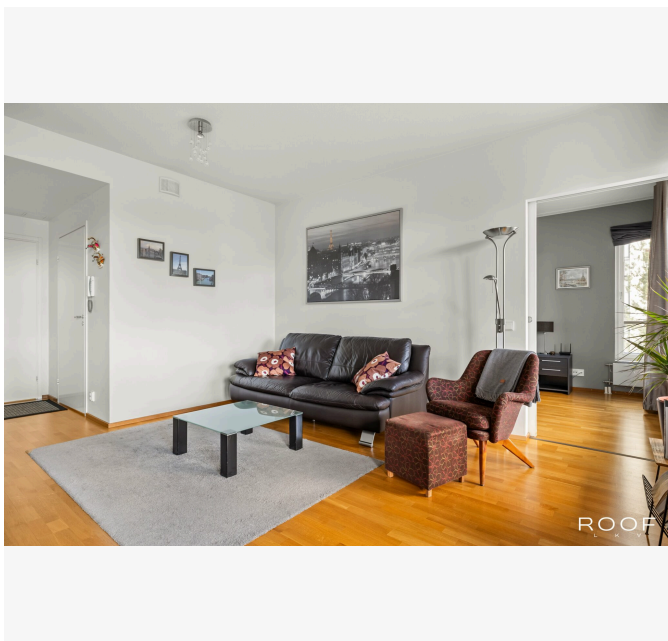
Muut merkittävät tiedot

-



ROOF
L K V

SUUNTAÄNTÄVA, EI MITTAKAAVASSA.





Miia Piitulainen

LKV, LVV, KiAT

040 772 0222

miia.piitulainen@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