

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!

Viehättävä ja tilava kaksio

Tämä kaunis koti sijaitsee hissitalon kolmannessa kerroksessa. Valoisa olohuone on tilava ja erkkeri-ikkuna luo viihtyisän ja avaran tunnelman.

Kodikkaassa keittiössä on runsaasti säilytystilaa ja tyylikkää mustat marmoritasot. Keittiöön mahtuu ruokapöytä ja keittiöstä on käynti lasitetulle parvekkeelle, josta on näkymät kivaan pikku puistoon. Reilun kokoisessa makuuhuoneessa on koko seinän leveydeltä kaapistoja ja sinne mahtuu hyvin työtila kotona työskentelyyn. Modernissa kylpyhuoneessa on paikka pesutornille ja asunnon omassa saunassa on Harvian pilarikiuas.

Asunto Oy Orolankallio on hyvin hoidettu yhtiö ja rakennusten kunnossapidosta on huolehdittu hyvin. Lähivuosina on mm. uusittu salaojat ja vaihdettu ikkunat.

Autopaikkoja on saatavilla jonotuksen mukaan ja osassa on sähköauton latausmahdollisuus.

Sijainti on erinomainen päättävän kadun päässä ja Leppävaaran palvelut ovat lähellä. Alueella on hyvät julkisen liikenteen yhteydet ja autolla liikkuminen on sujuvaa. Läheltä löytyvät erinomaiset harrastusmahdollisuudet kuten Leppävaaran urheilupuisto, maauimala, lenkkeilypolut ja Leppävaaran Golf Range. Kauppakeskus Sellossa on runsaasti erikoisliikkeitä sekä kulttuuritarjontaa.

Tartu tilaisuuteen ja tule tutustumaan tähän viihtyisään kotiin, joka tarjoaa mukavuutta ja käytännöllisyyttä loistavalla sijainnilla!

Tiedustelut ja esittelyt:

Oili Rosti-Räty LKV, LVV, KiLEAT

0400 550508 | oili.rosti-raty@roof.fi

Get a Roof



2.10.2026 | Julkaistu 06.02.2026

Kohdenumero 80483674

ROOF

L K V



Leppävaara, Vallikallionkuja 5 A 15, 02650 Espoo

Kerrostalo, 2h, k, kph, s, lasitettu parveke, 60,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

164 039,11 €

(2 711,39 €/m²)

Velkaosuus

24 960,89 €

(412,58 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Ylimääräiset osakaslyhennykset mahdollisia kuukausittain. Osakkaan eräpäivä lainaosuuslaskulla kuun 15. päivä.

Velaton hinta

189 000 €

(3 123,97 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

439,41 € / kk

Hoitovastike

278,30 € / kk

Rahoitusvastike

161,11 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Autopaikka 15,00 eur/kk asukkaat
Autopaikka 25,00 eur/kk (ulos tai sähköpaikka)
Internet 2,60 eur/kk
Saunamaksu 15,00 eur / 1 krt / vko
Saunamaksu 25,00 eur / 2 krt / vko

Vesi

20 € / hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Yhtiökokous 21.5.2025 päätti myöntää hallitukselle valtuudet periä/jättää perimättä tarvittaessa ylimääräinen enintään kahden kuukauden hoitovastiketta vastaava määrä yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa/salliessa sekä muuttaa tarvittaessa muuttaa rahoitusvastikkeiden suuruutta vastaamaan muuttuneita lainanhoitokuluja.

HUONEISTO

Osakkeet

8446-9050

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h, k, kph, s, lasitettu parveke

Huoneluku

2

Makuuhuoneita

1

Kerros/Kerroksia

3/4

Asuintilojen pinta-ala

60,5 m²

Kokonaispinta-ala

60,5 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Kunto

Hyvä

Keittiö

Kodikkaassa keittiössä runsaasti kaapistoja, joissa täyspuiset ovet. Korkeat pakastinkaappi ja jääkaappi, keraaminen liesi, astianpesukone, liesituuletin (suodatin, mikroaaltouuni). Työtasot mustaa marmoria. Keittiön lattia on parkettia, seinät maalattu.

Pesutilat	Kylpyhuoneessa on suihku, wc-istuin, peilikaappi, allas, allaskaappi, pesukoneliitäntä, tilaa pesutornille, vesikiertoinen pyyhekuivain. Seinät ja lattia laatoitettu. Kylpyhuone remontoitu taloyhtiön toimesta vuonna 2019.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Saunassa Harvian pilarikiuas. Saunan kiuas, lauteet, ovi, karmit, valaistus uusittu 2024. Lattia laattaa.
Makuuhuoneet	Tilava makuuhuone, jossa yksi seinä kaapistoja. Seinät maalattu, lattia parkettia.
Olohuone	Tilava olohuone, jossa erkkeri. Seinät maalattu, lattia mosaiikkiparkettia.
Muut tilat	Eteinen, jossa naulakko ja kaapistot.
Pintamateriaalit	Seinät: Seinät maalattu ilmaa puhdistavalla Tikkurilan Harmony Clean Air-maalilla. Lattiat: Lattiat mosaiikkiparkettia, hiottu ja vahattu 2024.
Näkymät	Avoimet näkymät puistoon ja kerrostaloalueelle
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Luode
Terassi	Ei
Säilytystilat	Kaapistot ja häkkivarasto Kaapistot makuuhuoneessa ja eteisessä.
Muutostyöt huoneistossa	Saunassa lauteitten ja kiukaan vaihto, asuinhuoneitten lattioiden hionta ja vahaus, seinien maalaus, parvekkeelle uusi maadoitettu pistorasia.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

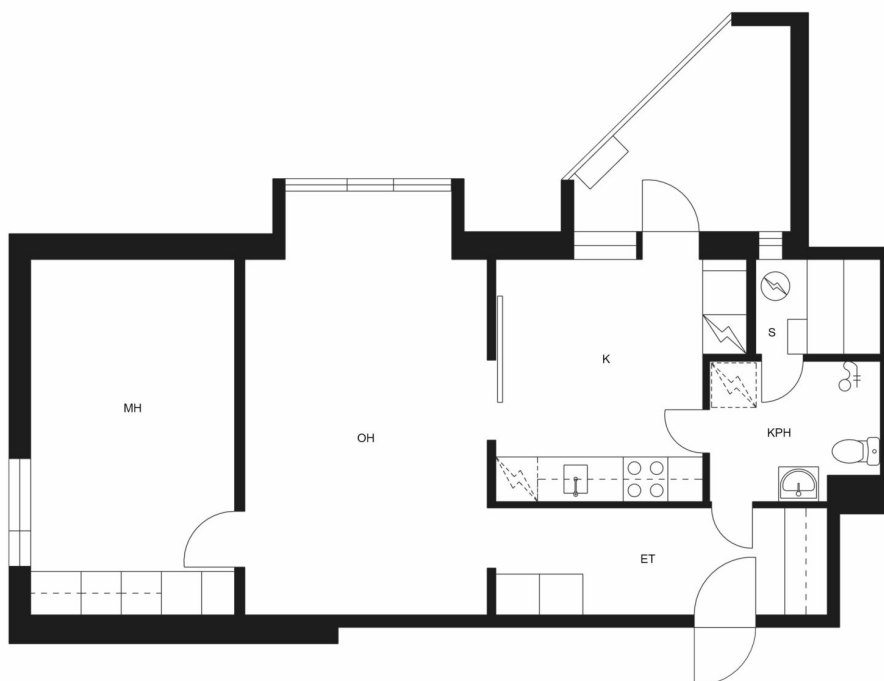
Yhtiön nimi	Asunto Oy Orolankallio Y-tunnus: 0571377-1
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 049-51-63-4
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 4 432,2 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1985 Käyttöönotto: 1985
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Bitumikermi Katot maalattu 2024.
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 40 Liikehuoneistot: 1 kpl (39.5 m²)
Hissi	Kyllä

Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Ulkoiluvälinevarasto, väestönsuoja, kuivaushuone ja kellarikomero
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: C2018 Voimassa: 15.02.2028
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Kaapeli TV ja Telia Kiinteistöyhteys Kuitu Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Ei Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2000 Uusittu paineenkorotuspumppu ja patteriverkoston venttiilin säätölaite 2001 Uusittu julkisivusaumaukset 2005 Uusittu taloyhtiön jätekatokset 2007 Asuntopihojen aidat uusittu 2007 Porrashuoneet maalattu 2008 Maalattu asuntopihojen aidat 2008 Teetetty sadevesikourujen sulanpitojärjestelmä kiinteistön katolle 2009 Lämpökeskus uusittu 2009 Vesikalusteiden kartoitus- ja korjaustyöt 2010 Ikkunapuitteiden ja puuosien korjaus-/kunnossapitosuunnitelma 2010 Paikoitusalueen asfalttivaurioiden korjaus 2010 Puisien ulko-ovien uusiminen 2011 Ikkunapuitteiden ja puuosien maalaus/kunnostus 2011 Kylpyhuoneen A2 remontti 2012 Kylpyhuoneiden kosteuskartoitus 2013 Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmamäärien mittaussäätö 2013 Katon tarkastus ja havaittujen kiireellisimpien vikojen korjaus 2013 Katon huoltosopimus Kattotutka Oy:n kanssa 2013 Soneran laajakaista ja kaapeli-TV 2013 Yhtiön toimesta remontoitu viisi kylpyhuonetta (A7, A8, A11, B24 ja B26) 2014 Parvekekuntotutkimus 2015 Lukitusjärjestelmä uusittu (Abloy Sento) ja porrassalaoviin asennettu koodilukot 2015 Yhtiön toimesta remontoitu kylpyhuoneet A4, A12, A14, B31 ja B 34 2016 Päivitetty kiinteistön kuntoarvio (edellinen vuodelta 2007) 2017 Ilmamäärien mittaussäätö ja tasapainotus, B-talon huippuimuri vaihdettu 2017 Kylpyhuoneen A10 remontti 2019 Kylpyhuoneremontti 24 huoneiston ja taloyhtiön saunaosaston osalta 2020 Erkkerikorjaukset 2021 Ilmanvaihdon nuohous ja tasapainotus 2021 Porras- ja pihavalojen uusiminen 2022 Sähköautolatauskartoitus 2022 Katon, ikkunoiden ja erkkereiden saneeraussuunnitelma 2022 Väestösuojan tiiveyskoe 2022 Maalämpöhankekartoitus 2023 Salaojien tarkistus 2024 Vesikaton uuden kermin asentamisen 2024 Ikkunoiden ja erkkereiden uusiminen 2024 Julkisivusaumojen uusiminen 2024 Julkisivun ja parvekkeiden kevytkunnostus 2024 Salaojien kunnostus kartoituksessa havaittujen puutteiden osalta 2024 Ilmanvaihdon tasapainotus 2025 Huoneistojen palovaroittimien uusiminen

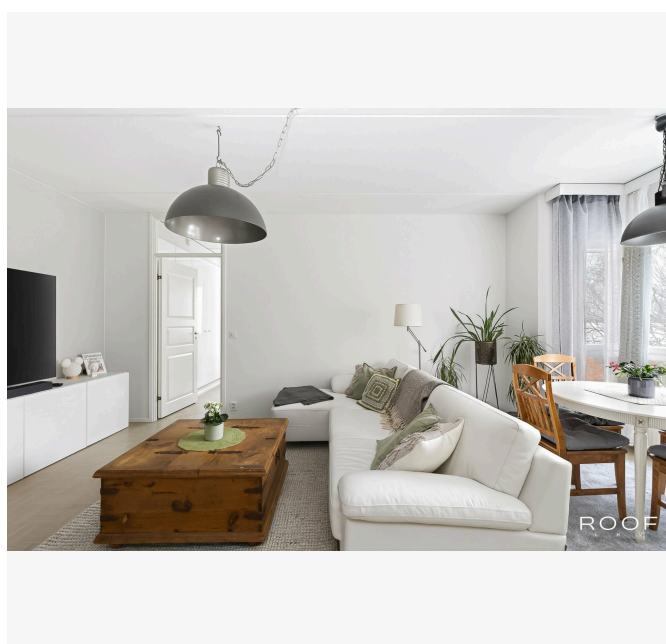
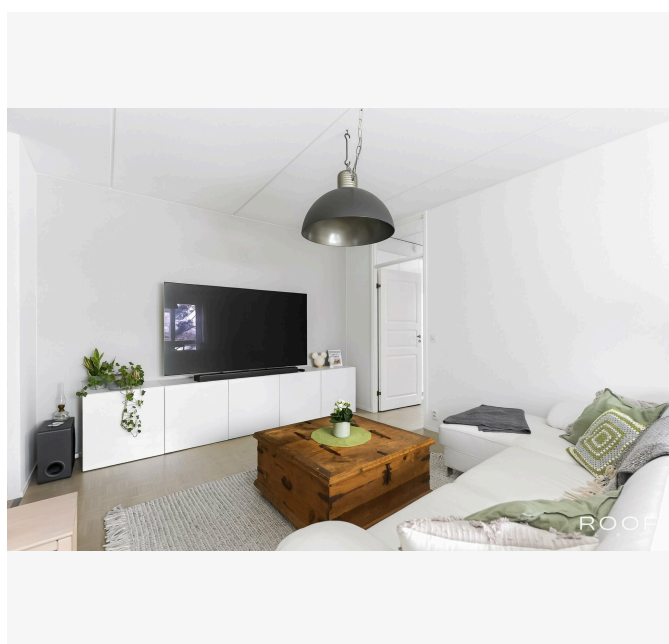
Suunnitellut korjaukset	Hallituksen kunnossapitotarveselvityksen mukaan vuosille 2025 -2029: 2025 Normaaleja kunnossapitotöitä 2026 Kuntoarvion teettäminen 2027 - 2028 Kuntoarvion perusteella ajankohtaisiksi todettujen töiden toteutus, piha-/viheralueiden kunnostus, leikkivälineiden uusiminen, autolämmitystolppien uusiminen 2029 Lämmönvaihtimen vaihdon ja lämmitysjärjestelmän tasapainotuksen kilpailutus 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: 2025
Asbestikartoitus	Tehty: Ei
Kiinnitykset	1 917 091 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Osassa autopaikoista on sähköauton latausmahdollisuus. Autopaikat jaetaan jonotuksen mukaan. Sähköauton latauksesta laskutetaan autopaikan haltijaa. Pihapaikat: 41 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 41 kpl Kadunvarsipysäköinti
Isännöitsijä	Braleva Kiinteistöpalvelut Oy Martti Salo Heikkiläntie 7 00210 Helsinki 0103276463 martti.salo@braleva.fi Isännöitsijäntodistus: 02.02.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Perkkaan Huolto Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiössä käytetään Oraksen hanoja ja IDO WC.istuimia, joiden korjaus kuuluu taloyhtiölle vastuunjakotaulukon mukaisesti. Mikäli osakas hankkii toisen merkkisen tuotteen, tulee hänen korjauttaa se omalla kustannuksellaan.

MUITA TIETOJA

Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla, hyvä kulkuyhteys ja juna-asema lähellä
Kaavoitus	Asemakaava www.kartat.espoo.fi/kaavoitus p. 09 81621 (vaihe)

ROOF
L K V

SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





Oili Rosti-Räty
040 055 0508
oili.rosti-raty@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