

# 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!

Tervetuloa tutustumaan tähän valoisaan asuntoon Turun Ilpoinissa. Lauklähteenkatu 11 sijaitsee rauhallisella ja vehreällä asuinalueella, jossa arjen palvelut, koulut, päiväkodit sekä hyvät liikenneyhteydet ovat käden ulottuvilla. Lähialueen puistot, ulkoilureitit ja virkistysmahdollisuudet tarjoavat puitteet aktiiviseen ja viihtyisään asumiseen. Turun keskusta on helposti saavutettavissa, joten sijainti yhdistää luonnonläheisen ympäristön ja sujuvan kaupunkiarjen parhaat puolet.

Tiedustelut ja esittelyt: Roof LKV Varsinais-Suomi

Jani Tuominen

040 6431 009

jani.tuominen@roof.fi

www.roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 03.06.2026

Kohdenumero 80509536

ROOF  
L K V



## Ilpoinen, Lauklähteenkatu 11 B 14, 20740 Turku

Kerrostalo, 2h + kk, 47,5 m<sup>2</sup>



## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**52 490,67 €**

(1 105,07 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuus

**16 509,33 €**

(347,56 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeitaan rasittavan, vastikeperusteen mukaan laskettavan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Lainaosuudet tulee maksaa kokonaisuudessaan yhdessä erässä.

Velaton hinta

**69 000 €**

(1 452,63 €/m<sup>2</sup>)

Yhtiövastike yhteensä

**583,90 € / kk**

Hoitovastike

**182,40 € / kk**

Rahoitusvastike

**401,50 € / kk**

Vesi

20 € / hlö / kk

Saunamaksu

10 € kuukaudessa

Autopaikkamaksu

10 € / kk



## HUONEISTO

Osakkeet 849-896

Hallintamuoto Asunto-osake

Omistusmuoto Oma

Huoneistoselitelmä 2h + kk

Huoneluku 2

Kerros/Kerroksia 2/3

Asuintilojen pinta-ala 47,5 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala 47,5 m<sup>2</sup>

Pinta-alan peruste Isännöitsijäntodistuksen mukainen ja yhtiöjärjestyksen mukainen  
Tarkistusmitattu: Ei

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lisätietoja pinta-alasta | Pinta-alan peruste: Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen. Ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (yhtiö rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi. Mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisesti nykyisten standardien mukaan laskettavasta asuinpinta-alasta. Todellinen asuinpinta-ala voi olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi. |
| Kunto                    | Tyydyttävä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Keittiö                  | Varustus: Jääkaappipakastin, uuni, liesi ja KITCHEN_FURNITURE<br>Liesi: Valurautaliesi<br>Työtasot: Laminaatti<br>Seinämaterialiaali: Maali<br>Lattiamaterialiaali: Muovimatto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Pesutilat                | Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, peilikaappi, allaskaappi, pesuallas ja bidee-suihku<br>Seinämaterialiaali: Kaakeli<br>Lattiamaterialiaali: Laatta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Sauna                    | Asunnossa sauna: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Makuuhuoneet             | Seinämaterialiaali: Tapetti<br>Lattiamaterialiaali: Muovimatto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Olohuone                 | Seinämaterialiaali: Tapetti<br>Lattiamaterialiaali: Muovimatto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ikkunat                  | Kaksilasinen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Parveke                  | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Autopaikka               | Sähkö- ja hybridiautojen sekä muiden ladattavien ajoneuvojen lataaminen autopaikoilla on kielletty taloyhtiön hallituksen päätöksellä 3/2019. Autopaikat jaetaan jonotusjärjestyksessä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Viat ja vahingot         | Vesivahinko: Ei tiedossa<br>Kosteusvaurio: Ei tiedossa<br>Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Myydään kalustettuna     | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Myydään vuokrattuna      | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi           | As Oy Turun Pihlajanmarja<br>Y-tunnus: 0217606-9 |
| Kiinteistö            | Kiinteistötunnus: 853-034-0013-004               |
| Tontti                | Omistus: Oma<br>Pinta-ala: 25 423 m <sup>2</sup> |
| Rakennusvuosi         | Valmistunut: 1972<br>Käyttöönotto: 1972          |
| Rakennusmaterialiaali | Betoni                                           |
| Kattotiedot           | Tyyppi: Harjakatto<br>Kate: Pelti                |

|                           |                                                                            |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Huoneistot yhtiössä       | Asuinhuoneistot: 138                                                       |
| Hissi                     | Ei                                                                         |
| Taloyhtiössä sauna        | Kyllä                                                                      |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Kaapeli-tv, väestönsuoja, pesutupa, askarteluhuone ja ulkoiluvälinevarasto |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö                                                                 |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: C2018<br>Voimassa: 16.01.2033                      |
| TV ja tietoliikenne       | Kaapeli-tv: Kyllä<br>Antenni: Ei<br>Satelliittiantenni: Ei                 |

## Tehdyt korjaukset

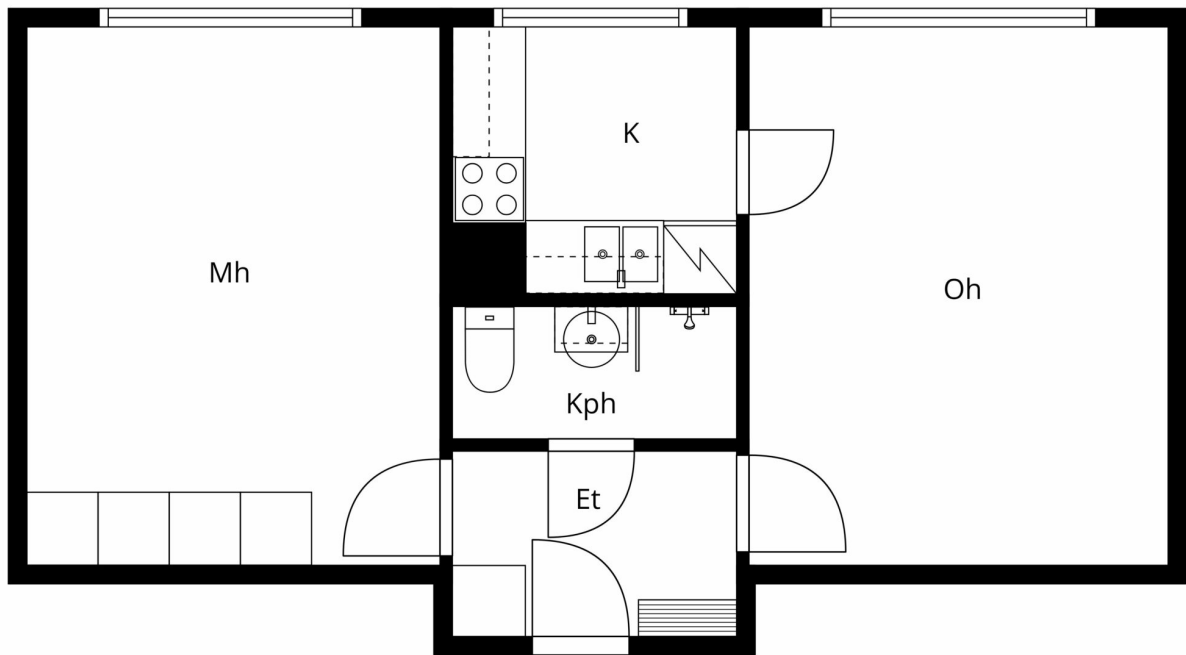
1985–2001 Kaukolämpöön liittyminen, tonttivesijohto uusiminen  
1997 Tuuletusparvekkeiden kunnostus  
1997–1999 Asuinparvekkeiden kunnostus  
2000– 2001 03–05 pihan puolelle julkisivujen lämpörappaus, pihanpuolelle sokkeleiden kunnostus  
2005 Rak. 4 tienpuoleisen sokkelin kunnostu ja julkisivujen lämpörappaus, rak. 1 katon uusiminen  
2006 Pihan puolelle julkisivujen lämpörappaus, pihanpuolella sokkeleiden kunnostus 03–06 ikkunoiden uusiminen  
2008 Rak. 2 salaojien uusiminen  
2009 Rak. 1,2,3 asuinparvekejulkisivujen eristerappaus, tuuletusparvekesivujen, sokkelin kunnostus, 08–12 asuntojen pesuhuoneiden peruskorjaus, porraskäytävien maalaus  
2011 Rak 3 ja 4 vesikattojen bitumihuovat uusittu  
2012 Rakennusten päätyjen tikapuut uusittu, syväkeräysjärjestelmään siirtyminen jätehuollossa, peruskuntoarvion laatiminen  
2013 Lukkojen sarjoitus Sento-avaimelle, ilmanvaihdon nuohous, putkiston kuntotutkimus  
2014 Linjasaneerauksen hankesuunnittelu, tiilipäätyseinien ja parvekeikkunoiden/ovien korjaussuunnittelu, tontti- ja pohjaviemärien huuhtelu  
2015 Parvekeikkunoiden/ovien uusiminen, parvekkeen takaseinän lämpöeristys, parvekelasitusten uusiminen (kaikki), tiilipäätyseinien uusiminen  
2016 Linjasaneeraus alkoi (käyttövesilinjat, osittainen sähkösaneeraus, tietoverkko)  
2017 Linjasaneeraus valmistui, pihakäytävien asfaltointi, sisäpihan puoleisten, salaojien kuntotarkastus ja uusiminen, porrashuoneiden ulko-ovien uusiminen  
N, O, F portaiden IV-koneiden uusiminen. Patteriventtiilit ja termostaatit sekä linjasäätöventtiilit on uusittu, patteriverkoston perussäätö  
2018 Porraskäytävien maalaus ja saneeraus  
2019 Hissikorien sisäsaneeraus, lämmönvaihtimen uusiminen, pihasuunnitelman laatiminen  
2020 Talon 4 salaojitus (parkkipaikan puoli), kattojen uusimisen hanke- ja toteutussuunnittelu  
2022 Vesikattojen uusiminen harjakatoiksi, tuuletusviemärien sukitus (osa), poistoilmakoneiden uusiminen sekä LTO-PILP järjestelmän asennus, ilmanvaihdon puhdistus ja säätö, talon 2 sisäpihan puoleisen seinän julkisivurappauksen korjaus  
2023 Pihasuunnitelman toteutus, talon 4 alapohjan tuuletuksen parantaminen  
2024 Viemärien tuuletusputkien sukitus (loput) vesikatolta 22 kpl, tuuletusparvekkeiden metalliovien tiivistys, talon 2 takaosan maan muotoilu pois päin talosta  
2025 Asetus 1/2024 (2025) palovaroittimien lisäys 1 per alkava 60m<sup>2</sup>, viemärien kuntotutkimus

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Suunnitellut korjaukset   | <p>2026 Talon 1 ja 4 sokkelien korjausten, tuletusparvekkeiden korjausten ja talon 2 tuuletusparvekkeiden puuovien korjausten suunnittelu ja toteutus, vesimittarien/vedenmittausjärjestelmän uusiminen</p> <p>2028 Kellari/LJH/saunat/yleistilojen saneeraus</p> <p>2029 Parkkipaikkojen sähköityksen uusiminen / lisäys ja parkkipaikan asfaltointi, vanhojen kylmäkellaritilojen muutto varastoiksi, huoneistojen ulko-ovien uusiminen ja lukituksen uusiminen älypohjaiseksi huoneistojen ulko-ovien uusimisen yhteydessä</p> <p>2030 Viemärien seurantatutkimus</p>                     |
|                           | <p>Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.</p>                                                                                                                                                                                                                    |
| Kunnossapitotarveselvitys | Tehty: 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kuntotutkimukset          | <p>Peruskuntoarvio 12/2012</p> <p>Lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmien kuntotutkimus 09/2013</p> <p>Salaojien kuntokartoitus 2017</p> <p>Hissien kuntoarvio 2018</p> <p>Kattojen kuntotutkimus 2020</p> <p>Viemäriputkiston kuntotutkimus 2025</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Asbestikartoitus          | <p>Tehty: Ei</p> <p>Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994, eikä asbestikartoitusta ole tehty. Ennen vuotta 1994 valmistuneiden rakennusten korjaustöiden osalta otettava huomioon laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015 sekä Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015. Mikäli huoneistossa aikoo tehdä tai teettää remontin, tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske rakennuksessa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.</p> |
| Kiinnitykset              | 4 289 750 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ylimääräiset vastikkeet   | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Lunastusoikeus            | <p>Yhtiöllä: Ei</p> <p>Osakkailla: Ei</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Rajoitukset               | <p>-yhtiössä on voimassa tupakkalain (549/2016) 79§:n mukainen tupakointikielto asuntojen parvekkeilla.</p> <p>-sauna laskutetaan kuukausittain vastikkeen yhteydessä. Vakiovuoro 10€/kk.</p> <p>-taloyhtiössä siirryttiin Turku Energia Oy:n ylläpitämiin sähkömittareihin kesä-heinäkuussa 2017.</p> <p>-huoneistokohtaiset vesimittarit otettiin käyttöön kesä-heinäkuussa 2017.</p> <p>-Yhtiön aikaisemmat nimet: Kiinteistö Oy Ilpoistenaho 25.04.1997 asti, Asunto Oy Turun Ilpoistenaho Bostads Ab 14.11.2008 asti.</p>                                                               |
| Autopaikat                | Pihapaikat: 106 kpl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                  |                                                                                                                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Isännöitsijä     | Mesaani-Kiinteistöt Oy<br>Joni Salmi<br>Jalustinkatu 3<br>20880 Turku<br>022111400<br>joni.salmi@mesaani.fi<br>Isännöitsijäntodistus: 29.05.2026 |
| Kiinteistönhoito | Huoltoyhtiö                                                                                                                                      |

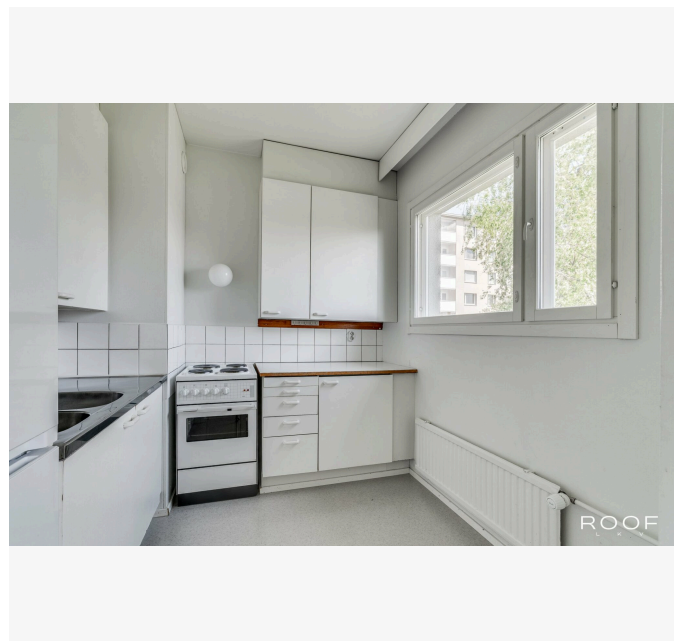
## MUITA TIETOJA

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Palvelut             | Ilpoisten alueella ovat lähellä päivittäistavarakaupat, koulu, päiväkoti, kirjasto sekä terveys- ja liikuntapalveluita. Alueelta on hyvät joukkoliikenneyhteydet Turun keskustaan, ja lähistöllä sijaitsevat myös ulkoilualueet, puistot sekä kuntoreitit. Keskustan monipuoliset kaupalliset ja kulttuuripalvelut ovat helposti saavutettavissa noin 10 minuutissa autolla tai bussilla. Alueella on myös kirjasto ja nuorisotila, jotka tukevat lasten ja nuorten harrastus- ja opiskelumahdollisuuksia.<br>Lauklähteenkatu 11 B 14 sijaitsee Turun Ilpoisissa (20740), rauhallisella ja vehreällä asuinalueella noin 4 km Turun keskustasta. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet sekä lähellä koulu, kirjasto, nuorisotila ja päivittäispalveluita. Ilpoinen tunnetaan viihtyisistä ulkoilu- ja viheralueistaan sekä sujuvasta arjesta. |
| Koulut ja päiväkodit | Koulut: Lähellä sijaitsevat Ilpoisten koulu sekä useat päiväkodit, mikä tekee alueesta erityisen sopivan lapsiperheille. Lisäksi Turun keskustan laaja koulutarjonta, mukaan lukien yläkoulut, lukiot ja ammatilliset oppilaitokset, on helposti saavutettavissa hyvien liikenneyhteyksien ansiosta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Liikenneyhteydet     | Bussipysäkki lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla, hyvät pyöräilytiet ja kaupunkiliikenneyhteys                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Kaavoitus            | Asemakaava<br>Turun kaupunki P. 02 330 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vapautuu             | Heti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



Suuntaa Antava, Ei Mittakaavassa.







**Jani Tuominen**

Myyntineuvottelija

040 643 1009

jani.tuominen@roof.fi

Roof Turku | ROOF LKV Varsinais-Suomi Oy Y-tunnus: 3562102-6



050 314 0162



[www.roof.fi](http://www.roof.fi)



Yliopistonkatu 13 A, Turku



## 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