

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 viehättävä paritalo Lohjan Pitkäniemessä tarjoaa erinomaiset puitteet perheellesi. Vuonna 2006 valmistunut koti sijaitsee omalla tontilla ja tarjoaa 120 neliötä toimivaa tilaa kahdessa kerroksessa. Asunto on hyvässä kunnossa ja sen lämmitysjärjestelmä koostuu sähköstä, puusta ja ilmalämpöpumpusta, mikä tuo mukavuutta ja energiatehokkuutta.

Asunnon sydän on avara olohuone, jossa on lämpöä varaava takka. Keittiö on varusteltu nykyaikaisilla kodinkoneilla ja kivitasoilla, ja sieltä on sujuva yhteys ruokailutilaan. Neljä makuuhuonetta tarjoavat tilaa koko perheelle, ja yhdessä makuuhuoneista on vaatehuone. Kaksi kylpyhuonetta ja sauna lisäävät arjen mukavuutta.

Etupihalla on kaunis lehmuskuja ja takapihalla hedelmäpuita sekä marjapensaita, jotka tuovat vehreyttä ja yksityisyyttä. Osittain lasitettu terassi ja parveke tarjoavat upeat näkymät Lohjanjärvelle. Taloyhtiöllä on oma laiturijärvi ja venepaikat, mikä tekee tästä kodista täydellisen valinnan vesistöjen ystäville.

Läheltä löytyvät Lohjan monipuoliset palvelut, koulut ja päiväkodit, ja alueen hyvät liikenneyhteydet takaavat vaivattoman liikkumisen. Tämä koti tarjoaa rauhallisen asuinympäristön ja erinomaiset puitteet perhe-elämälle. Tartu tilaisuuteen ja tee tästä kodista omasi!



30.9.2026 | Julkaistu 21.06.2026

Kohdenumero 80513916

ROOF
L K V



Pitkäniemi, Kiviniemenkatu 10 E 10, 08100 Lohja

Paritalo, avok+oh+4mh+vh+pkh+khk+ph+s+v+2wc+et+lasit.parv+lasi.ter+lämmin ulkov., 120 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

425 000 €

(3 541,67 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Yhtiöjärjestys 6 § Lainaosuus

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle huoneistojen lattiapinta-alan mukaan laskettavan osuuden yhtiön lainoista, jotka aiheutuvat yhtiön pitkäaikaisista lainoista, jotka on otettu kiinteistön rakentamista tai laajuudeltaan ja kustannuksiltaan rakentamiseen verrattavissa olevaa korjausta tai perusparantamista varten. Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerrallaan vastaanottavan lainaosuuden suoritusosan suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdosta aiheutuneen pääomanlisäyksen laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno. Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä rahoitusvastiketta eikä sen aiheuttamia kuluja. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Velaton hinta

425 000 €

(3 541,67 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

312 € / kk

Hoitovastike

276 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike 2,30 € * m² (30.6.2026 saakka).

Hoitovastike (1.7.2026 alkaen) 2,40 € * m²

Korjausvastike 0,30 € *m² (30.6.2026 saakka).

Korjausvastike (1.7.2026 alkaen) 0,40 € * m²

Vesi

13 € / hlö / kk

Lämmitys

Lämmityskustannukset: 172,42 € / kk

Autopaikkamaksu

15 € per hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Autokatosvuokra 15,00 €/kk

Autopaikkavuokra 10,00 €/kk

Kaapeli-TV 7,16 €/kk

Sähköauton sähkö 0,20 kWh

Vesimaksuennakko 13,00 €/hlö/kk (tasaus mittarilukeman perusteella)

Venepaikka 10 €/kk

HUONEISTO

Osakkeet	1201-1320
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	avok+oh+4mh+vh+pkh+khh+ph+s+v+2wc+et+lasit.parv+lasi.ter+lämmin ulkov.
Huoneluku	5
Makuuhuoneita	4
WC-tiloja	2
Kerros/Kerroksia	1-2/2
Asuintilojen pinta-ala	120 m²
Kokonaispinta-ala	120 m²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Kohteen markkinoinnissa käytetään mittatiedoilla varustettua pohjapiirrosta. Pohjapiirroksen tarkoitus on helpottaa ostajan ostopäätöstä ja selvittää asunnon huonejako. Pohjakuva on suuntaa antava, ei mittakaavassa, eikä perustu virallisiin piirustuksiin ja voivat poiketa todellisista mitoista. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat on luotu automaattisesti 3D-skannauksesta (leveys x pituus), eikä niiden oikeellisuutta ole tarkistettu. Mitat tulee tarkistaa esimerkiksi remonttia suunniteltaessa. Välitysliike, myyjä eikä pohjakuvan laatija ole vastuussa mikäli pohjakuvan mittasuhteet eivät todellisuudessa vastaa pohjakuvassa mainittuja mittasuhteita.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Jääkaappi, erillinen pakastin, liesi, liesituuletin, astianpesukone, KITCHEN_FURNITURE ja uuni Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Kivi Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti Verisuren järjestelmän vesivuotovahti keittiössä (oma sopimus Verisuren kanssa).
Pesutilat	Varustus: Suihku, lattialämmitys ja varaus toiselle suihkulle Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin, suihku, pesuallas, allaskaappi, bidee-suihku, lattiakaivo, peilikaappi ja lattialämmitys Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Heti valmis -sähkökiuas Seinämateriaali: Puu Lattiamateriaali: Laatta

Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti Makuuhuoneissa (2 kpl) tilavat peilikaapit, yhdessä makuuhuoneessa vaatehuone.
Olohuone	Takka: Varaava takka ja takka nuohottu 04.06.2026 Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Kodinhuoltohuone	Varustus: Pesukoneliitäntä, lattialämmitys, pesuallas, pyykkikaapit, pöytätas, tila pesutornille ja yläkaapit Seinämateriaali: Maali, osalaatoitus ja Välitilassa laatta, Lattiakaivo Lattiamateriaali: Laatta
Muut tilat	Eteisessä laatta, lattialämmitys ja peilikaapisto.
Ikkunat	Kolmilasinen
Näkymät	Etupihalla upea lehmuskuja, kivi- ja asfalttipintainen pihatie, pensaita, hiekkalaatikko. Takapihalla omena- ja luumupuu, mustaherukka- ja karviaispensas, pensaiden ja puiden suojaama nurmipintainen piha-alue. Osin lasitettu terassialue, yläkerrasta näkymät lännen suuntaan Lohjanjärvelle.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Länsi Pinta-ala: 8,5 m ²
Terassi	Kyllä Parvekkeen alla oleva n. 8,5 m ² terassin osuus on lasitettu, ilmansuunta länteen, lisäksi puupintaista terassialuetta. Parvekkeella ja lasitetulla terassilla aurinkoverhot ikkunoissa ja lasikatossa.
Säilytystilat	Kaapistot, lämmin ulkovarasto, seinäkaapit ja vaatehuone Taloyhtiöllä on yhteinen lukittu, lämmin varastotila VSS-tilan yhteydessä, jossa on polkupyöriä ja taloyhtiön työkaluja, ruohonleikkuri jne. Lämpimässä ulkovarastossa on rulo-hyllykkö ja avohyllykkö.
Autopaikka	Autokatospaikka sähköpistokkeella Jokaisella asunnolla on käytössään 1 kpl pistokkeellisia autokatospaikkoja. Pihapaikat jaetaan jonotusjärjestyksessä.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Lohjan Varpunen Y-tunnus: 1893899-6
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 444-3-174-5
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 11 544 m ² Oma 11 544 m ² rinnetontti Lohjanjärven rantamaisemissa.

Rakennusvuosi	Valmistunut: 2006 Käyttöönotto: 2006
Rakennusmateriaali	Betoni ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Pulpettikatto Kate: Kumibitumi
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 16
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Kaapeli-tv, väestönsuoja, pyörävarasto, ulkovarasto ja hormi olemassa Yhtiön välittömään hallintaan jäävät jätekatos, tekninen tila, autopaikat ja autokatospaikat. Lisäksi yhtiön hallintaan jää 7.9.2004 päivätyn rasitesopimuksen mukainen osuus omalla tontilla sijaitsevasta väestösuojasta.
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö, puu ja ilmalämpöpumppu Sähkölämmitys: suora sähkölämmitys Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 16000
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 11.11.2033
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	SELVITYS SUORITETUISTA KUNNOSSAPITOTÖISTÄ VUOSI IV-laitteiden suodattimet vaihdetaan vuosittain Radonmittaukset 2012 Ilmastointikanavien nuohous ja puhdistus 2016 Autokatoksen kondenssisuojakäsittely, pesu ja maalaus (takuutyö) 2017 Patolevyjen korjaus E-talon pääty 2017 2-tasoratkaisujen parvekkeiden maalaus talkoilla 2017 Autokatosten metallitolppien hionta ja maalaus 2018 Pääovien lukkojen säätö 2018 Katon läpivientien tarkastus ja kiinnitys 2019 Sadevesikaivojen tyhjennys 2019 Kattoläpivientien korjaus 2020 Patolevykorjaukset suoritettu osittain (työ jatkuu v. 2021) 2020 Patolevykorjaukset 2021 Sähköautojen latauskartoitus 2021 Otsalautojen maalaus 2021 Kattojen puhdistus ja sammaleen poistoaineen ruiskutus 2021 Autokatosten maalaus 2022 Pihavalaistuksen uusiminen 2022 Asuntojen ulkovalojen ja autokatosten valojen uusiminen 2022 Laiturin poijujen puukolmioiden uusiminen 2023 Radonmittaukset 2023 Sähköautojen yhteislatauslaitteet 4 kpl 2024 Seitsemän asunnon ulko- ja varasto-ovien maalaus 2024 Palovaroittimien asennus asuntoihin 2025 Ulkovarastojen ja parvekkeiden ulkopuolisten levyjen puusuojaus 2025 Kattojen höyrypussien korjaukset 2025

Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitotarveselvitys 2026–2030. (esitetty yhtiökokouksessa 19.5.2026) Ulko-ovien osittainen uusiminen Kuntokartoitus huoneistojen märkätilat (26.5.2026 tehty) Ilmanvaihdon nuohous (2026) Asfaltoinnin paikkakorjaukset Elementtisaumojen silikonien uusinta 10 vuoden välein, vuosittainen seuranta Laiturin reunapuiden uusiminen Vesikattojen uusiminen talokohtaisesti Vss-tilan painetesti 10 vuoden välein
	Kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset käynnistettävien kunnossapitotöiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä toimenpiteistä.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
Kuntotutkimukset	Märkätilakatselmus viikolla 26.5.2026 Radon mittaus 05/2026
Asbestikartoitus	Tehty: Ei
Kiinnitykset	1 700 000 € Päivämäärä: 11.08.2023
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei

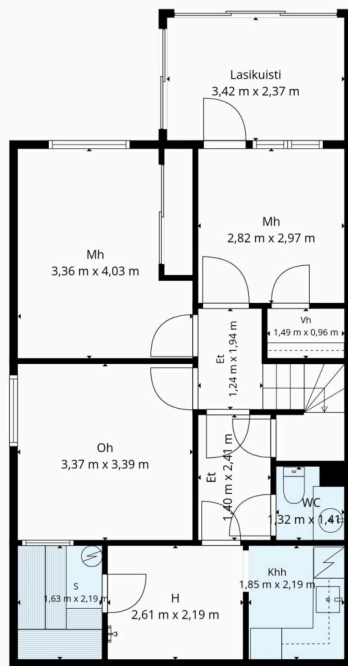
Rajoitukset	Yhtiöjärjestys 7 § Venepaikkojen lunastusoikeus Jos venepaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet nrot 1801-1816 siirtyvät yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle, siirronsajan on viipymättä ilmoitettava siitä hallitukselle. Yhtiön osakkeenomistajilla on ensisijainen ja yhtiöllä voitonjakokelpoisilla varoilla toissijainen oikeus lunastaa siirron kohteena olevat osakkeet seuraavin rajoituksin ja ehdoin: 1. Lunastusoikeus ei koske saantoja, jos samalla saannolla on hankittu asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita (nrot 1-1800). 2. Lunastusoikeus ei koske perintöön, testamenttiin, rintaperilliselle tapahtuvaan siirtoon, sulautumiseen eikä konsernin sisäisiin siirtoihin perustuvia saantoja. 3. Lunastajan tulee sitoutua lunastamaan kaikki samalla saannolla hankitut osakkeet. Jos useammat osakkeenomistajat haluavat käyttää lunastusoikeuttaan, usean venepaikkojen osakkeet on jaettava hallituksen toimesta lunastukseen halukkaiden kesken. Ne osakkeenomistajat, joilla ei ole omistuksessa venepaikkaosakkeita, saavat etusijan lunastusoikeutta määrättäessä. 4. Lunastushinta on siirtäjän ja siirronsajan sopima hinta. Vastikkeettoman saannon ollessa kyseessä on lunastushinta osakkeen käypä arvo. 5. Hallituksen tulee antaa tieto osakkeenomistajille osakkeen siirtymisestä kahden (2) viikon kuluessa osakkeen siirtoilmoituksesta lukien. Tiedon tulee sisältää lunastushinta. Osakkaan on tehtävä sitova lunastusvaatimus neljän (4) viikon kuluessa siitä, kun uusi omistaja on ilmoittanut saannostaan hallitukselle. 6. Osakkaan on suoritettava lunastushinta joko yhtiön pankkitilille tai muuten yhtiölle käteisenä rahana, pankkivekselinä tai pankin varmentamalla shekillä kahden (2) viikon kuluessa hänen lunastusvaatimuksensa tekemisestä lukien. 7. Jos osakkaat eivät ole käyttäneet lunastusoikeuttaan, voi yhtiö vapaalla omalla pääomalla lunastaa osakkeet kolmen (3) viikon kuluessa osakkaiden lunastusajan kuluttua umpeen ja samassa ajassa maksettava lunastushinta siirronsaajalle.
Autopaikat	Jokaisella asunnolla on käytössään 1 pistokkeellinen autokatospaikka. Lisäksi on 8 kpl jonotusjärjestyksessä jaettavia pistokkeellisia pihapaikkoja, 2 kpl vieraspaikkaa ja 4 yhteiskäytössä olevaa sähköauton latauspistettä. Autokatospaikat: 16 kpl Pihapaikat: 10 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 8 kpl
Isännöitsijä	Taloasema Averia isännöinti Oy Toni Grahn Suurlohjankatu 08100 Lohja +258447300400 toni.grahn@taloasema.fi Isännöitsijäntodistus: 04.06.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Purkat Oy https://www.purkat.fi Takasenkatu 50, 08150 Lohja · 20 km 019 311241
Lisätietoa taloyhtiöstä	Hyvin hoidettu taloyhtiö rauhallisella, vehreällä alueella, Lohjanjärven rantamaisemissa. Ei läpikulkuliikennettä, avarat pihatiet, upea lehmuskuja, järvinäkymät, taloyhtiöllä oma laitusi, jossa venepaikkoja omina osakkeinaan ja uima- ja veneportaat.

.....

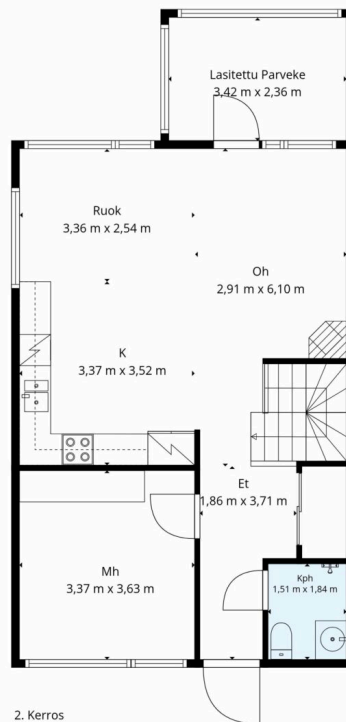
MUITA TIETOJA

Palvelut	Lohjan keskustan monipuoliset palvelut n. 1,6 km säteellä https://www.lohja.fi/ https://fi.wikipedia.org/wiki/Lohja
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Lohjan Yhteislyseonlukio n. 1,2 km, Laurentius-koulu n. 1,2 km, LUKSIA, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä n. 2,0 km Päiväkoti: Linnaisten päiväkotit n. 1,1 km, Roution päiväkotit n. 2,1 km, Moision päiväkotit n. 2,2 km, Päiväkoti Norlandia n. 2,8 km, Pilke musiikkipäiväkoti Marakassi n. 3,2 km
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla, hyvät pyöräilytiet ja hyvä kulkuyhteys Linja-autopysäkki n. 900 m, Lohjan linja-autoasema n. 1,7 km
Ranta	Yhtiöllä on oma laituri Lohjanjärvessä Tyyppi: Järvi Vesistö: Lohjanjärvi
Kaavoitus	Asemakaava Lohjan Kaupunki Asiakaspalvelukeskus asiakaspalvelukeskus@lohja.fi 040 188 6100
Vapautuu	Sopimuksen mukaan
Muut merkittävät tiedot	Helppohoitoinen etu- ja takapiha, upeat järvinäkymät lännen suuntaan, taloyhtiöllä on oma laituri uima- ja veneportilla ja venepaikat omina osakkeinaan, upea lehmuskujat, avarat pihatiet, hyvin hoidettu taloyhtiö, sähköautojen latausmahdollisuus.





1. Kerros

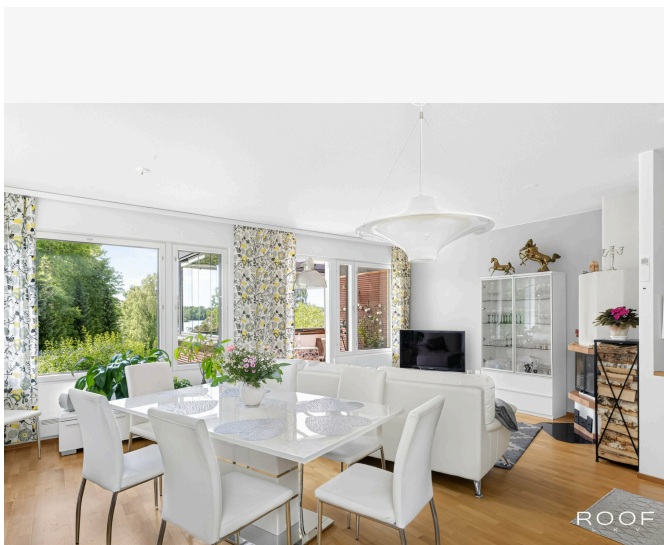


2. Kerros

ROOF
L K V

KOKO ALUE: 124 m²
1. kerros: 62 m², 2. kerros: 62 m²
POIS SULJETTU ALUE: LASIKUISTI: 8 m², LASITETTU PARVEKE: 8 m², SEINÄT: 10 m²

Suuntaa Antava, Ei Mittakaavassa.





Kari Turunen

Kiinteistönvälittäjä, kaupanvahvistaja, IAT, HTM, LKV, LVV

050 590 0449

kari.turunen@roof.fi

Roof Helsinki | ROOF Group Oy Y-tunnus: 2553470-3

 +358 20 7304 1109

 www.roof.fi

 Metsäläntie 20, Helsinki

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