

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 valoisa ja tilava kaksio sijaitsee Espoon Olarissa, suositulla ja rauhallisella alueella. Asunto on juuri läpikäynyt putkiremontin vuonna 2025, joten kylpyhuone on täysin uudistettu ja moderni. Huoneiston etelään avautuva lasitettu parveke tarjoaa mukavat näkymät ja lisää asumismukavuutta.

Keittiö on hyvin varusteltu ja siellä on kaikki tarvittava arjen sujuvuuteen. Työtasot ja kodinkoneet on uusittu keväällä 2026. Asunnossa Tilava olo- ja makuuhuone . Käytännöllistä säilytystilaa tarjoaa vaatehuone.

Asunto Oy Ilmalax tarjoaa asukkailleen monipuolisia yhteisiä tiloja, kuten saunan, askarteluhuoneen ja urheiluvälinevaraston. Autopaikat ovat saatavilla jonotusperiaatteella. Liikenneyhteydet ovat erinomaiset, ja lähistöltä löytyy päiväkotia ja koulu, mikä tekee alueesta ihanteellisen myös perheille.

Tartu tilaisuuteen ja tule tutustumaan tähän viihtyisään kotiin, joka yhdistää rauhallisen ympäristön ja hyvät palvelut.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:
Mikko Mäkelä, / 040 854 5926 tai mikko.makela@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!
I can provide services also in English.



2.10.2026 | Julkaistu 23.06.2026

Kohdenumero 80513376

Olari, Kuutamokatu 8 D 49, 02210 Espoo

Kerrostalo, 2h+k+kph+vh+p (PUTKIREMONTITU 2025), 57 m²

ROOF

L K V





HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

109 235,56 €

(1 916,41 €/m²)

Velkaosuus

49 764,44 €

(873,06 €/m²)

Velaton hinta

159 000 €

(2 789,47 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

483,93 € / kk

Hoitovastike

222,30 € / kk

Rahoitusvastike

261,63 € / kk

Vesi

15 € / hlö / kk

Saunamaksu

15 € kuukaudessa

Autopaikkamaksu

20 € / kk



HUONEISTO

Osakkeet

4122-4199

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h+k+kph+vh+p (PUTKIREMONTOITU 2025)

Huoneluku

2

Makuuhuoneita

1

Kerros/Kerroksia

3/3

Asuintilojen pinta-ala

57 m²

Muiden tilojen pinta-ala

0 m²

Kokonaispinta-ala

57 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 60 m². Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Edellä mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin huoneiston nykyisen ja rakentamisaikaisen mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta pinta-alasta. Huoneiston todellinen pinta-ala voi siis olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.

Kunto

Hyvä

Keittiö	Varustus: Jääkaappipakastin, liesi, erillisuuni ja astianpesukone Työtasot: Puu Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti Kodinkoneet ja tiskipöytä uusittu toukokuussa 2026
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihkuseinä, suihku, pesukoneliitäntä, pesuallas, peilikaappi, bidee-suihku ja allaskaappi Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Seinämateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Parketti
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Länsi
Säilytystilat	Vaatehuone ja häkkivarasto
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Ilmalax Y-tunnus: 0101692-8
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 049-22-71-4
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 4 282,6 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1974 Käyttöönotto: 1974
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 76 Liikehuoneistot: 3 kpl (282 m ²)
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Ulkoiluvälinevarasto, väestönsuoja, askarteluhuone, kellarikomero, kuivaushuone ja jäähdytetty kellari
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: F2013 Voimassa: 25.04.2035

TV ja tietoliikenne

Yhteystapa: Valokuitukaapeli
Tietoliikenneverkko: Kyllä
Kaapeli-tv: Ei
Antenni: Ei
Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

Ulkoaluerakenteiden, varusteiden ja -kalusteiden korjaukset

- Piha-alueen kunnostus ja asfaltointien uusiminen 2003
- Pihan viheralueiden kunnostus 2004
- Jäteaseman rakentaminen 2004
- Pihan parantaminen 2018
- Pihakasvien uudistus 2019
- Paikoitusalueen kunnostus 2021

Rakennusten pohjarakenteiden korjaukset

- Maanpinnan alapuolisten sokkelien vedeneristys 2001
- Julkisivujen lisälämmöneristys ja levytys 2001
- Ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen (puu-alumiini) 2001
- Parvekkeiden ja sokkelipintojen peruskorjaus 2001
- Parvekkeiden lasittaminen (lasit ovat taloyhtiön vastuulla) 2001
- Julkisivujen elastisten saumojen uusiminen 2001
- Parvekkeiden paikkakorjaus 2014
- Sokkelien elementtisaumojen korjaus 2016
- Porrashuoneiden pääulko-ovien uusiminen sähköisesti avautuviksi 2017
- Porrashuoneiden sisäänkäyntien laatoitusten sekä syvennysten paneelien uusiminen 2017

Vesikattojen puhdistus sammaleesta ja jäkälästä 2019

- Lumikatosten rakennus A, C, D ja E-sisäänkäyntien päälle 2019
- Parvekelasien huoltokunnostus 2020
- Vesikatteiden pinnoitus 2021

Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset

- A-talon porrashuoneen lattiapinnoitteiden uusiminen 2001
- Kellarikäytävien, kuivaushuoneiden ja lämmönjakohuoneen lattioiden maalaus 2005

- Lukituksen uusiminen (Abloy Sento) 2014

- BC-talon saunaosaston poistaminen käytöstä 2015

- DE-talon saunaosaston peruskorjaus 2015

- A- ja BC-hissien peruskorjaus ja modernisointi 2015

- FG-kylmäkellarin peruskorjaus 2016

- Palovarointimien lisäys yleisiin tiloihin 2016

- Kerrosnumeroiden asennus porrashuoneisiin 2016

- Porrashuoneiden nimi- ja ilmoitustaulujen uusiminen 2017

- DE-talon saunaosaston löylyhuoneen kunnostus 2019

- Kotihoidon avausjärjestelmä F-portaan ulko-oveen (Tunstall) 2019

- Yleisten tilojen huoltomaalaus 2020

- Savunpoistoikkunoiden/luukkujen asennus porrashuoneisiin, 7 kpl 2020

- Kotihoidon avausjärjestelmä A-portaan ulko-oveen (Tunstall) 2021

- Väestönsuojan suojatarvikkeiden uusiminen 2022

- Väestönsuojan kunnostus 2022

LVI-järjestelmiin liittyvät korjaukset

- Lämmönvaihtimen uusiminen 2005

- Automaattisen ilmanpoistajan asennus lämmitysverkkoon 2005

- Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö 2005

- Talojen välisten vesi- ja lämpöjohtojen uusiminen 2005

- Piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu 2005

- Pakkasmanttelien asennus IV-tuuletusputkiin 2005

- Huoneistojen poistoilmaventtiilien uusiminen 2005

- Lämmitysverkoston linja- ja säätöventtiilien uusiminen 2009

- Kellaritilojen kylmävesirunkojohtojen uusiminen (komposiitti) 2009

- Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö (ei B25, C35, C40, D42, E51 sekä vaatehuoneet F60, F66, F67 ja G68) 2016

- A-, BC-, DE ja FG-talojen kylmäkellarin kylmälaitteiden uusiminen 2016

- Jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu 2017

- Ilmanvaihtokojeiden uusiminen, 7 kpl 2018

- Ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto 2021

- Pihaviemäreissä havaittujen juurien poisto ja vuodon korjaus 2022

- Bauer-vedenkäsittelylaitteen asennus lämmitysverkkoon 2022
- Väestönsuojan IV-kanavien puhdistus 2022
- Fortum Smart Living -kulutusseurannan hankkiminen 2023
- Sähkö- ja tietojärjestelmiin liittyvät korjaukset
- Lämmityksen kaukovalvonnan uusiminen (Ouman) 2005
- Autopaikkojen sähköistys, 15 ap 2007
- Autopaikkojen sähköistys, 20 ap 2011
- Paikoitusalueen valaistuksen uusiminen 2011
- Porrashuoneiden ja kellaritilojen valaisinten polttimoiden vaihto LED 2015
- Palovaroittimien lisäys yleisiin tiloihin, 12 kpl 2016
- B- ja C-portaiden hissien taajuusmuuttajien uusiminen 2017
- Sähköistettyjen autopaikkojen lisäys 24 kpl 2018
- Huoneistokohtaisen DNA10 -laajakaistayhteyden hankkiminen 2018
- Hybridisähköautojen latausmahdollisuus 4 kpl 2018
- Porrashuoneiden ja kellaritilojen valaistuksen uusiminen (liiketunn.) 2019
- Paikoitusalueen oman sähkömittarin hankkiminen 2019
- Antenniverkon tarkastus ja kunnostus 2019

6.8 Muut korjaukset ja toimenpiteet

- Pelastussuunnitelman laatiminen 2000
- Energiatodistuksen laatiminen (vanhan lain mukainen) 2010
- Pelastussuunnitelman uusiminen 2014
- Asukaskysely 2015
- 10-vuoden energiatodistuksen laatiminen (uuden lain mukainen) 2015
- Pelastussuunnitelman uusiminen 2022
- Kaikki kylpyhuoneet saneerattu linjasaneerauksen yhteydessä 2025
- BC-talon saunaosasto muutettu talopesulaksi 2025
- FG-saunaosasto muutetaan varastotilaksi 2025
- Talojen välisten vesi- ja lämpöjohtojen uusiminen 2025
- Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö 2025
- Ilmanvaihdon poistoilmaventtiilien uusiminen 2025
- Korvausilmaventtiilien uusiminen ja lämmitysverkoston perussäätö 2025
- Lämmönvaihtimen uusiminen 2025
- Sähköverkoston uusiminen 2025
- Tele- ja antenniverkkojen uusiminen 2025
- Asuntojen ryhmäkeskukset (3-vaihevirta)

Suunnitellut korjaukset

Korjaus suunnitelma vuosille 2026-2029 suunnitelma ja budjetti:

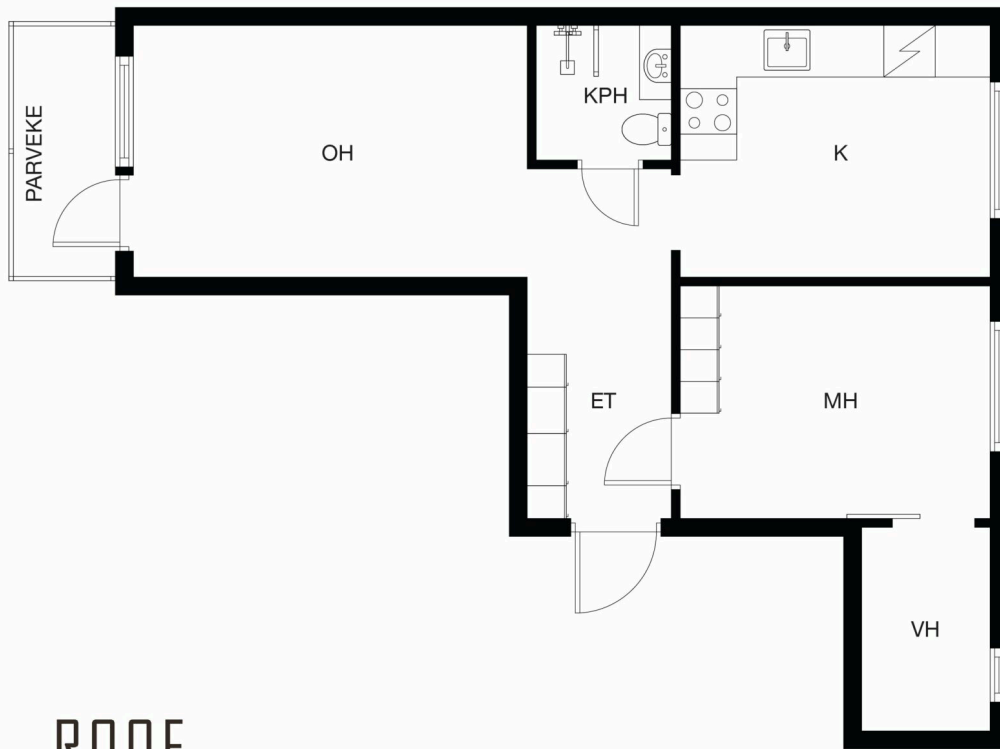
- Pihapiirin kunnostus 10000 eur -Jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu 3000 eur -Julkisivusamojen uusiminen 10 000 eur - Lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus 2000eur -Parvekelasien huoltaminen 10000 eur - Vesikattojen ilmanvaihdon puhdistusluukkujen uusiminen - Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö 6000 eur

Lukijan on huomattava, että kunnossapitotarvesuunnitelma on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, aikataulusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista. Alustavia arvioita ja todelliset kustannukset selviävät vasta urakan valmistuttua. Kustannukset voivat olla arvioitua pienemmät tai suuremmat.

Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994. Asunnossa ja yhtiössä on tehty asbestikartoitus. Lukijan on syytä tiedostaa, että tämän ikäisen rakennuksen rakennusmateriaalit voivat sisältää haitallisia aineita, kuten mm. asbestia ja että ennen rakenteita rikkovaa remonttia tulee teetättää tarvittava haitta-ainetutkimus. Välityslieke kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.
Kiinnitykset	6 445 000 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autopaikat jonotus periaattella. Tiedustelut: Isannointi@matinkylanhuolto.fi Pihapaikat: 62 kpl
Isännöitsijä	Matinkylän Huolto Oy ISA Lehtonen Timo Gräsantörmä 2 02200 Espoo 050-543 5242 timo.lehtonen@matinkylanhuolto.fi
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Olarin Huolto Oy

MUITA TIETOJA

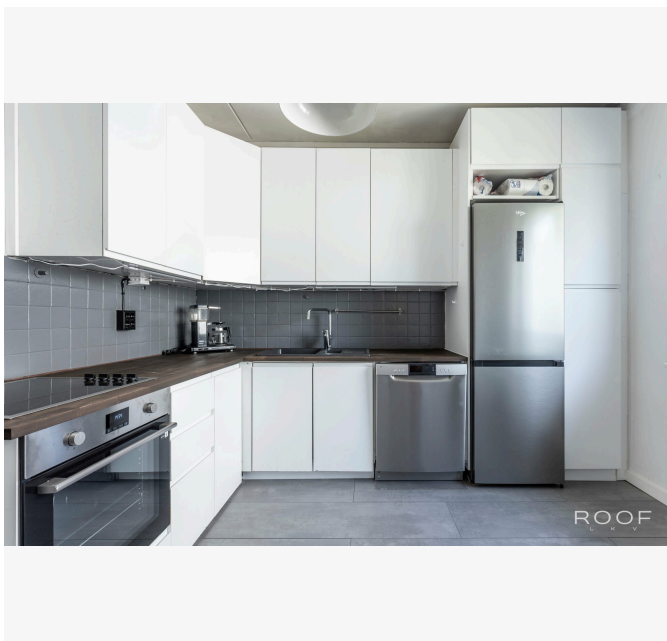
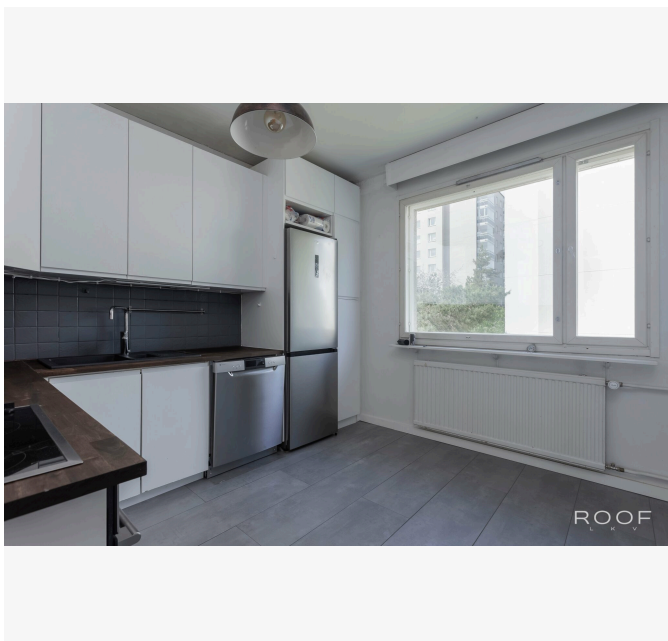
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, taksitolppa lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla ja hyvä kulkuyhteys
Kaavoitus	Asemakaava Kaavoitusviranomaisen Espoon kaupunki, puh. 09 816 21. Ostajan on hyvä tutustua alueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Espoon kaupungin karttapalvelun kautta: https://kartat.espoo.fi.
Vapautuu	Muu ehto: 1kk kaupanteosta



ROOF
GROUP

Pohjakuva suuntaa-antava, ei mittakaavassa.

POHJAKUVAT.com





Mikko Mäkelä

Asuntomyyjä

040 854 5926

mikko.makela@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