

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!

Erinomaiset puitteet suuremmallekin perheelle, tilaisuus kodin kunnostajalle!

Tässä viiden asunnon asunto-osakeyhtiössä olevassa selkeälinjaisessa paritalokodissa näkyy 70-luvun arkkitehtuuri asunnon tilaratkaisuissa ja jyvissä portaissa. Kodin sydämenä toimii valoisa olohuone, josta on käynti parvekkeelle. Keittiön ja olohuoneen väliin sijoittuu ruokailutila, johon mahtuu suurempikin joukko herkuttelemaan. Yläkerrassa sijaitsee kaksi makuuhuonetta ja alakerrassa on lisäksi kaksi huonetta, joten tilaa löytyy jokaiselle perheenjäsenelle.

Tässä kodissa on kaksi kylpyhuonetta, joista toinen sijaitsee yläkerrassa ja toinen alakerrassa. Alakerran kylpyhuoneessa on myös amme. Lisäksi asunnossa on oma sauna, jossa pääsee rentoutumaan arjen keskellä. Alakerrasta pääsee todella suurelle takapihalle, jossa katettu terassi tarjoaa viihtyisän paikan nauttia ulkoilmasta. Näin suuri piha on ihana harvinaisuus ja tarjoaa viherpeukalolle runsaasti mahdollisuuksia.

Asuntoon kuuluu myös runsaasti säilytystilaa kuten kaapistoja, varastohuone ja vaatehuone. Yhtiössä on jokaiselle huoneistolle varattu oma katospaikka sähköauton latausmahdollisuudella. Yhtiössä on tehty useita kunnostustöitä vuosien varrella ja tulevia huoltotöitä ja korjaushankkeita on suunniteltu.

Laajalahti on rauhallinen ja haluttu asuinalue, jossa on hyvät palvelut ja liikenneyhteydet ja lähistöltä löytyy lisää kattavia palveluja ja niin urheilu- kuin kulttuuriharrastusmahdollisuuksia. Alueella on kirjasto, ala-aste ja lähikauppa. Raide-Jokeri tarjoaa sujuvat yhteydet niin Leppävaaraan kuin Otaniemeen ja Keilaniemeen. Läheltä löytyy myös erinomaiset ulkoilu- ja lenkkeilymaastot sekä historialliset juoksuhaudat.

Tartu tilaisuuteen ja kunnosta tästä ihana ja upea koti perheellesi!

Oili Rosti-Räty / 0400 5505058
oili.rosti-raty@roof.fi



2.10.2026 | Julkaistu 08.07.2026
Kohdenumero 80514899

ROOF
L K V



Laajalahti, Räisälänkuja 8 D, 02140 Espoo

Paritalo, 5h, k, 2 x kph, s, varastotilaa, 162 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

353 349,18 €

(2 181,17 €/m²)

Velkaosuus

5 650,82 €

(34,88 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

359 000 €

(2 216,05 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

413,10 € / kk

Hoitovastike

306 € / kk

Rahoitusvastike

107,10 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Sähkön kustannus on viimeisen 12 kk:n ajalta yhden hengen taloudessa sisältäen lämmityksen lisäksi taloussähkön.

Vesi

15 € / hlö / kk

Lämmitys

Lämmityskustannukset: 120 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Yhtiökokous 17.6.2026 antoi hallitukselle valtuuden periä tai jättää perimättä enintään kahden kuukauden hoito- ja rahoitusvastikkeen määrä. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallituksella on valtuutus määritellä pääomavastikkeet uudelleen, jos korkotaso muuttuu oleellisesti tai ne joudutaan laskennallisesti määrittelemään uudelleen. Hallitus esitti yhtiökokoukselle, että rahastoidaan enintään osakassuoritukset ja tuloutetaan pääomavastikkeet. Hallituksen esitys hyväksyttiin.

HUONEISTO

Osakkeet

154-204

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

5h, k, 2 x kph, s, varastotilaa

Huoneluku

5

Makuuhuoneita

4

WC-tiloja

2

Kerros/Kerroksia

2/2

Asuintilojen pinta-ala

162 m²

Kokonaispinta-ala

162 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala sisältää myös alakerran varastohuoneet. Asuintilojen ja muiden tilojen pinta-alaa ei ole eritelty. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (yhtiö rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittausapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta.

Kunto	Tyydyttävä
Keittiö	Keittiössä jää/pakastinkaappi, keraaminen liesi, erillisuuni, astianpesukone, liesituuletin (huippuimuri), Työtasot laminaattia, lattia korkkia.
Pesutilat	Yläkerran kylpyhuoneessa suihku, suihkukaappi, wc-istuin, peili, kaapistoa, allaskaappi. Seinät ja lattia laatoitettu. Alakerran kylpyhuoneessa suihku, suihkuallas, suihkuseinä, amme, peilikaappi, allaskaappi, pesukoneliitäntä. Seinät ja lattiat laatoitettu, lattialämmitys.
Erillinen WC	Alakerrassa erillinen wc, jossa wc-istuin, peilikaappi, allaskaappi. Seinät ja lattia laatoitettu.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Seinämateriali: Paneeli Lattiamateriali: Laatta Sähkökiuas.
Makuuhuoneet	Yläkerrassa kaksi makuuhuonetta, joista toisessa kaapistot. Seinät maalattu ja toisessa lattia mosaiikkiparkettia, toisessa muovimatto. Alakerrassa kaksi makuuhuonetta, toisen lattia parkettia, toisessa laminaattia. Seinät maalattu.
Olohuone	Olohuoneessa paljon ikkunapintaa. Lattia mosaiikkiparkettia, käynti parvekkeelle.
Muut tilat	Keittiön ja olohuoneen yhteydessä on ruokailutila. Alakerrassa on runsaasti muuntelukelpoista säilytys-, työ- tai harrastetilaa.
Näkymät	Keittiöstä ja yhdestä makuuhuoneesta etupihalle, olohuoneesta takapihalle noin etelän suuntaan.
Parveke	Kyllä Ilmansuunta: Etelä
Terassi	Kyllä Alakerrassa katettu terassi.
Säilytystilat	Kaapistot, vaatehuone ja alakerrassa varastohuone
Autopaikka	Autokatospaikka sähköpistokkeella ja autopaikka latauspisteellä
Muutostyöt huoneistossa	2006 uusittu kylpyhuone ja sauna, yläkerran kylpyhuone 2001.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Alakerran varastohuoneessa olevat vaaleat kaapistot, sälekaihtimet tai rullaverhot, ilmalämpöpumppu (vanha)
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei



KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Räisähoivi Y-tunnus: 0102608-5
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 0049-0017-0025-0004

Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 000,7 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1974 Käyttöönotto: 1974
Rakennusmateriaali	Puu ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 5
Yhtiön tilat ja varustelu	Jätekatos, talovarasto, pyörävarasto
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö ja ilmalämpöpumppu Sähkölämmitys: Seinäpatterit, lattialämmitys alakerran kylpyhuoneessa. Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 11300
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 22.10.2034
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Ei Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	Yhtiössä suoritettu huoltomaalauksia ja korjauksia tarpeen mukaan. 1983 Vesikaton remontti - katon kallistuksien parantaminen 1990 Ulkoseinien puuosien korjaustyöt 2000 Piha-aitojen kunnostus 2002 Peruskuntoarvio 2003 Ikkunoiden ja pihaovien (alakerta) uusiminen 2004 Pihäsähköt ja -valaistus 2004 Kattohuopa ja pellit 2006 Yhtiön piha-aidan uusinta, parveke- ja ulkoseinien laudoitusten uusiminen 2006 Salaojat ja taloyhtiöön tulevat vesiputket, huoneistokohtaiset vesimittarit, radonmittaus. 2010 Yhtiön ulkoseinien ja parvekelaudoitus uusittu, aita uusittu, roskakatos sekä pyörävaraston ovi korjattu. 2011 Yhtiön piha-alue asfaltoitu. 2015 Katon kuntokartoitus ja tarpeelliset korjaukset. 2016 IV-kanavien nuohous. 2018 Antennin siirto, A-talon katon ja myrskypeltien korjaus, rappauksen ja sähkökaapin ovien kunnostus ja maalaus, autokatoksen päädyn ja pyörävajan oven kunnostus ja kyllästys. 2022 E-talon ulkoseinän puupaneelin vesivahinkotyön ja sokkelin korjaus, autokatoksen lämmityspistorasioiden muutos lämmitys/latauspisteiksi. 2023 Kattorakenteiden vuotokorjaus, asunto C. Kattoviemäriputken eristäminen ja kondenssiveden kosteuttaman rakenteen kuivaus ja korjaus. 2024 Energiatodistus päivitetty.

Suunnitellut korjaukset	Suunnitteilla viemärien sukitus. Kevään yhtiökokoukselle esitettävän kunnossapitotarveselvityksen (14.3.2026) mukaan suunnitellut kunnossapito- ja muutostyöt: 2026 korjausbudjetin puitteissa: E-talon ilmastolaitteen kohdalla olevan kattovuodon avaus ulkopuolelta ja korjaus. Kaikkien asuntojen kattojen läpivientien kartoitus ja kunnostus. Viemäreiden kuvaus kaikkien talojen koko viemäriputkiston osalta. Taloyhtiön TV-antennin tarkastus ja korjaus. IV-nuohous. 2026, tehdään itse: Autokatoksen, jätepisteen ja aidan maalaus- ja korjaustyöt (sis. Postilaatikkojen kiinnityksen uusiminen ja pysäköintikieltomerkki roskakatoksen eteen). 2026/2027 Mahdollinen viemärikorjaus, sukitus/putkien vaihto (yhtiölaina). Ilmanvaihtokoneiden kunnan arviointi ja mahdollinen vaihto (erill. operaationa tai tulevan kattoremontin yhteydessä, yhtiölaina). Puunkaato taloyhtiön pihalta, ammattilaisen arvio ja luvat kaupungilta (korjausbudjetti). 2028 Salaojien huuhtelu (korjausbudjetti) 2029/2030 Katon kuntokartoitus ja mahdollinen kattoremontti (yhtiölaina) 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 kunnossapitotarpeista tai niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
Kuntotutkimukset	Katon kuntotutkimus 2026 Jätevesiviemäreiden ja sadevesiputkien kuvaus 2026
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994 ja kohteeseen on tehty asbestikartoitus, jonka raportin saa välittäjältä. Tehty kartoitus ei poista kartoitusvelvollisuutta muiden vanhojen pintojen purkutöihin ryhdyttäessä. 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. Välitysliike kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista.
Kiinnitykset	100 000 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Jokaiselle huoneistolle on yksi katospaikka, jossa sähköauton latausmahdollisuus. Autonpaikan sähkönkulutus laskutetaan kaksi kertaa vuodessa toteutuneen sähkölaskun keskiarvon mukaan. Kadunvarsipysäköinti
Isännöitsijä	Talotili Oy hallituksen pj Lasse Kivikataja Idealinja 15 90410 Oulu 0207488359 info@talotili.fi Isännöitsijäntodistus: 23.06.2026

Kiinteistönhoito	Asukkaat Asukkaat hoitavat oman huoneistonsa yhteydessä olevan piha-alueensa ja etupihan kulkuväylän.
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiöjärjestyksen 16§ Asunto-osakeyhtiölaista poikkeava kunnossapitovastuunjako: Tätä kunnossapitovastuupykälää sovelletaan ainoastaan asuinhuoneistoihin. Autokatospaikkojen kunnossapitoon sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 4 lukua. Tässä mainittu vastuu kunnossapidosta käsittää vastuun huollosta, hoidosta, korjaamisesta, perusparantamisesta ja uudistamisesta sekä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista. Asunto-osakeyhtiölaista poiketen osakkeenomistaja vastaa kylpyhuoneen kosteus- ja vedeneristeiden kunnossapidosta. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen sisältyy myös kosteus- ja vesieristeiden liitokset (mm. liitos lattiakaivoon). Osakkeenomistaja vastaa kokonaisuudessaan hallitsemansa huoneiston vesihanojen, WC-istuimen ja vesilukon kunnossapidosta. Osakkeenomistaja vastaa lisäksi huoneiston käyttövesiputkiston kunnossapidosta päävesisulkuun asti siten, että päävesisulku kuuluu yhtiön kunnossapitovastuulle ja päävesisulun jälkeen huoneistokohtainen käyttövesiputkisto kuuluu osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle. Osakkeenomistaja vastaa kokonaisuudessaan hallitsemansa huoneiston huoneistokohtaisen lämmönsäätöjärjestelmän, vesilämmityslaitteiden, kuten lämpöpattereiden, lattialämmityksen ja pyyhekuivaimen sekä patteriventtiilien kunnossapidosta. Osakkeenomistaja vastaa kokonaisuudessaan huoneiston sisäisiä sähkö- ja tiedonsiirtojohdoista sekä niihin kytkeytyvistä kytkimistä, sähkö- ja antennipistorasioista sekä valaisimien kytkentäpisteistä yhtiön vastatessa sulaketaulusta. Osakkeenomistajan on pidettävä vastuullaan olevat tilat sellaisessa kunnossa, ettei niistä aiheudu haittaa toisille osakkeenomistajille tai yhtiölle. Osakkeenomistaja on myös velvollinen viipymättä ilmoittamaan yhtiölle havaitsemistaan yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvista vioista. Lisäksi huomiotava yhtiöjärjestyksen 17§ laajennettu kunnossapitovastuu osakkeenomistajan toteuttamista muutoksista ja lisäyksistä huoneistoon.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Laajalahdessa on ala-aste, kirjasto, päiväkotikoti, yläaste Pohjois-Tapiolassa, Tapiolassa lukio. Kauppakeskus Bredis ja Tapiola Golf n. 1,3 km, Tapiolan monipuoliset palvelut n. 3 km. Leppävaarassa Kauppakeskus Sello n. 2,5 km.
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, Raide-Jokerin pysäkki lähellä (yhteys Leppävaaran suuntaan paikallis/kaukojunille ja Keilaniemen/Otaniemen suuntaan metrolle).
Kaavoitus	Asemakaava www.kartat.espoo.fi/kaavoitus Espoon kaupunki p. 09 81621 Ei vireillä olevia kaavamuutoksia lähitöillä
Vapautuu	Muu ehto: Sopimuksen mukaan 2-3 kk kaupanteosta

Muut merkittävät tiedot

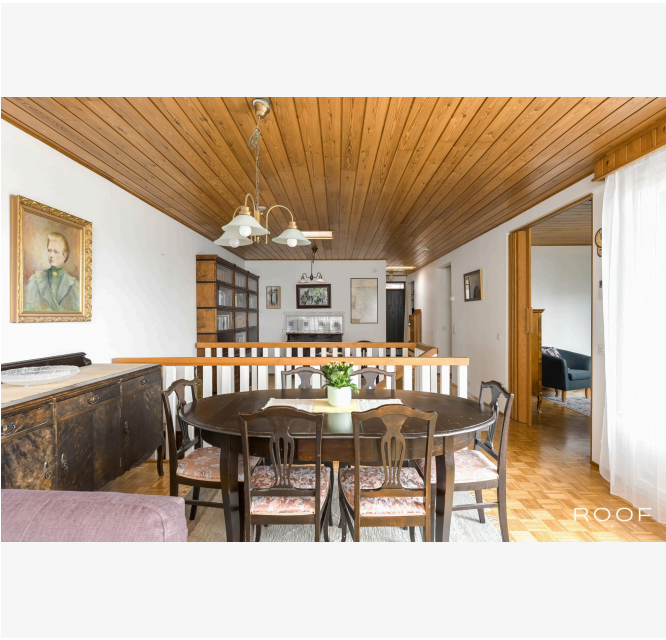
Yhtiöjärjestyksen 17§ Vastuu osakkeenomistajan toteuttamista muutoksista ja lisäyksistä

Osakkeenomistaja vastaa osakkeenomistajan toimesta huoneistoon tai sen ulkopuolelle tehtyjen/teetettyjen rakenteellisten, sisutuksellisten tmv. muutosten ja/tai lisäysten kunnossapidosta. Osakkeenomistaja vastaa lisäksi kaikista mainituista muutoksista ja lisäyksistä yhtiölle aiheutuneista lisäkustannuksista ja niiden korjaamisen kustannuksista. Tämä tarkoituksena on, ettei yhtiölle aiheudu mitään kustannuksia mainituista muutoksista ja lisäyksistä.

Osakkeenomistajan vastuu on edellä mainittu, vaikka muutos ja/tai lisäys on toteutettu huoneiston aikaisemman osakkeenomistajan toimesta.

Tässä mainittu osakkeenomistajan vastuu käsittää huoneistoon tai sen ulkopuolelle tehdyt sellaiset muutokset ja/tai lisäykset, joita huoneistossa tai sen ulkopuolella ei ole alun perin tai yhtiön asentamana ollut. Tässä pykälässä mainittuja muutoksia/lisäyksiä ovat mm. huoneistoihin asennetut ilmalämpöpumput sekä huoneistojen etupihojen sisäänkäynnin yhteyteen rakennetut puurakenteiset laajennukset ja terassitasot. Niiltä osin kuin osakkeenomistaja on kajonnut alkuperäisenä tai perustasona oleviin rakenteisiin, pintoihin, kalusteisiin, perusjärjestelmiin, laitteisiin tmv. vastuu määräytyy asunto-osakeyhtiölain mukaan, ellei 16§:ssä määrätä toisin.







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