

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!

VALMIIKSI VUOKRATTU KAKSIO SIOITUKSEEN

Eerikinkadulla, Pahkavuoren rauhallisella alueella sijaitsee tämä valoisa ja hyväkuntoinen kaksio, joka on loistava mahdollisuus sijoittajalle. Siisti asunto keskustan kupeessa. Asunto on toisessa kerroksessa, mutta asuntoon on vain yhdet raput. Keittiö ja olohuone on avointa yhtenäistä tilaa. Eteisen seinä on purettu puoliksi antaen avaruutta koko asuntoon. Olohuoneesta käynti lasitetulle parvekkeelle. Makuuhuoneessa on runsaasti kaappitilaa.

Vuonna 1983 valmistuneessa talossa on tehty kattavia remontteja, kuten ikkunoiden uusiminen ja käyttövesiputkien vaihto, mikä takaa huolettoman asumisen vuosiksi eteenpäin. Asunnossa on vuonna 2012 remontoitu keittiö, jossa on laadukkaat kodinkoneet, kuten induktioliesi ja vuonna 2019 uusittu astianpesukone. Kylpyhuone on saneerattu vuonna 2010 ja se tarjoaa mukavuutta lattialämmityksen ansiosta.

Asunnon sijainti on erinomainen, sillä se on lähellä Salon keskustan palveluita ja hyvien kulkuyhteyksien varrella. Lähistöllä on bussipysäkki, ja alueella on erinomaiset pyöräilyreitit. Taloyhtiössä on myös sauna ja kaapeli-TV, ja Lounean tarjoama nopea valokuituyhteys mahdollistaa sujuvan etätyöskentelyn.

Tartu tilaisuuteen ja hanki uusi sijoituskohde, joka tarjoaa loistavat puitteet sekä nykyiselle että tulevalle asukkaalle. Tässä on mahdollisuus ryhtyä vuokranantajaksi valmiilla vuokralaisella (vuokra 590 €/kk). Tarkemmat tiedot vuokrasopimuksesta saat välittäjältä.

Ole yhteydessä, niin mennään katsomaan asunto.

Kaisa Lehtonen
Kiinteistönvälittäjä LKV
Roof LKV Varsinais-Suomi Oy
kaisa.lehtonen@roof.fi
+358 45 1870 423



30.9.2026 | Julkaistu 01.08.2026

Kohdenumero 80523845

Pahkavuori, Eerikinkatu 3 A 6, 24100 Salo

Kerrostalo, 2h, kk, kph, 47 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

68 000 €

ROOF
L K V



(1 446,81 €/m²)

Velaton hinta

68 000 €

(1 446,81 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

182,90 € / kk

Hoitovastike

171 € / kk

Muu vastike

11,90 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Muu vastike on KTV/Internet -vastike.

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vuokralaiselta peritään kuukausittain 20 € vesiennakko, tasaus todellisen kulutuksen mukaan 3 kk välein. Taloyhtiö laskuttaa omistajia vedestä 3 kk välein, ei ennakkomaksuja (kylmä vesi 6 €/m³ ja lämmin vesi 12 €/m³). Sähkö kulutuksen mukaan, oma sähkösopimus. Autopaikkavuokra 10 €/kk. Vuokralaisella on käytössä autopaikka. Sähkötön autopaikkavuokra 5 €/kk. Saunamaksu 10 €/kk. Kulutusperusteiset kustannukset voivat vaihdella merkittävästikin riippuen mm. sopimuksista, kulutustottumuksista ja henkilömääristä. Todelliset kustannukset voivat siis olla ilmoitettua suuremmat tai pienemmät.

HUONEISTO

Osakkeet	244-279
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h, kk, kph
Huoneluku	2
Makuuhuoneita	1
Kerros/Kerroksia	2/3
Asuintilojen pinta-ala	47 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	47 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	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.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Astianpesukone (2019), jääkaappipakastin, liesi, uuni ja liesituuletin Liesi: Induktioliesi Työtasot: Laminaatti Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laatta Keittiö saneerattu 2012. Keittiön hana vaihdettu uuteen 2024.

Pesutilat	Varustus: Pesuallas (2024), allaskaappi (2024), WC-istuin, suihku, pesukoneliitäntä, suihkuseinä, lattialämmitys ja peilikaappi Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Kylpyhuone saneerattu 2010 (SVR-Tiimi Oy)
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti Laminaatti asennettu 2013. Makuuhuoneen takaseinällä korkeat vaatekaapit.
Olohuone	Seinämateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Laminaatti Laminaatti asennettu 2013. Olohuoneesta käynti parvekkeelle.
Pintamateriaalit	Lattiat: Parvekkeella puuritulat, kuuluvat kauppaan.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu ja ulostyönnetty
Säilytystilat	Häkkivarasto ja kaapistot
Muutostyöt huoneistossa	Allaskaappi ja lavuaari kylpyhuoneeseen vaihdettu 2024. Keittiön hana vaihdettu 2024 taloyhtiön valtuuttaman putkimiehen toimesta. Edellisen omistajan aikana on uusittu kylpyhuone 2010, uusittu keittiö 2012, pintoja uusittu 2013 ja 2023.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei tiedossa Kosteusvaurio: Ei tiedossa Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa
Kauppaan ei kuulu	Irtain
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Kyllä

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Kavilanniitty Y-tunnus: 0407557-9
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 734-10-16-9
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 781 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1983
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 33
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kaapeli-tv (DVB-C), ulkoiluvälinevarasto, kellarikomero ja valokuitu (Lounea 100M/100M taloyhtiösopimuksella. Lounea omistaa huoneistoissa olevat WIFI reitittimet.)
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö ja keskuslämmitys

Energiatodistus

Kyllä
Energialuokka: D2018
Voimassa: 15.09.2033

TV ja tietoliikenne

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

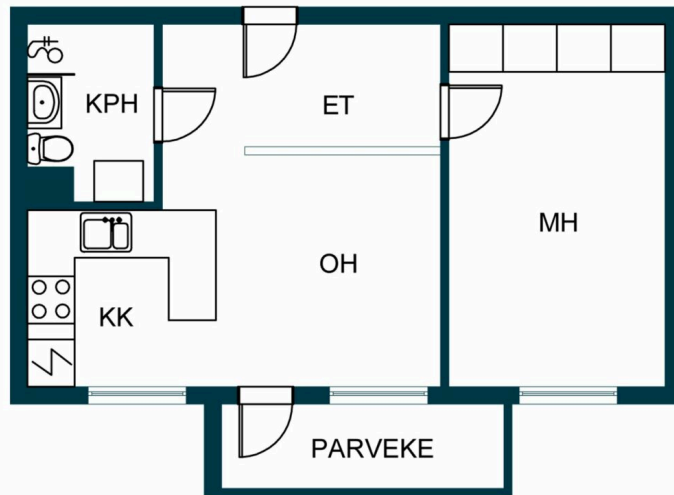
Tehdyt korjaukset

2000 Elementtisaumojen uusiminen ja betonivaurioiden korjaus
2006 Parvekkeiden kunnostus
2008 Ikkunoiden uusiminen (Fenestra)
2008 Kuntoarvio tehty
2009 Katon uusiminen (Icopal Katto Oy)
Vuosina 2009–2015 taloyhtiön kaikki kylpyhuoneet on korjattu
2011 Käyttövesiputkien uusiminen
2011 Lämmönsiirtimen uusiminen ja lämmitysverkoston tasapainotus
2012 Kuituliittymä huoneistoihin (SSP)
2013 Lain mukainen 10 vuoden energiatodistus
2015 Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja säätö sekä laakerien vaihto
2016 B-porraskäytävään rakennettu hissi
2016 Asbestikartoitus (keittiön välitila ja lattia)
2016 FiksuVesi-etäseurantapalvelu
2017 Komposiittiputkiston ylälämpösuojan asennus (LVI-Vuorikoski Oy)
2017 Vesikaton tarkastus (Kattamisliike Tallqvist Oy)
2017 A- ja C-porraskäytävien valaistukset uusittu
2018 Kukkaistutukset etupihalle
2018 Kaukolämmön säätöventtiiliin ja OUMAN säätölaitteen korjaus (SuurSalon Talotekniikka Oy)
2019 Taloyhtiön sauna- ja pesutilan saneeraus (Sarppi Oy)
2020 Sokkelielementin korjaus (Harvaluodon Rappaus Oy)
2020 Piha-alueen koivujen kaadot (14 kpl) ja kantojen jysintä (Tmi Mikko Pajuniemi)
2021 Asunto C 25 viemärin vuotovahinkokorjaus (Polygon fFmland Oy)
2021 Pyörävaraston lattian ja seinien maalaus (Maalausliike Reima Jokinen)
2022 Julkisivujen pesu (Suomen Julkisivupalvelut Oy)
2022 IV-järjestelmien puhdistus ja säätö (Ilmastointi Mega Oy)
2023 Ilmanvaihtokoneiden (katolla 3 kpl) hihnan vaihto (Kiinteistösalo Oy)
2023 Katon tarkastus (Talo ja Tarkastus / Heikki Pöysti) ja korjaukset (Kiinteistösalo Oy)
2023 Parkkipaikan vieraspaikat muutettiin vuokrattaviksi parkkipaikoiksi (Kiinteistösalo Oy)
2023 Alaoviin koodilukot + ovet tiivistettiin (Teisec Oy)
2023 Turvakisko asennettiin katolle meneviin tikkaisiin (Halikon Tikas ja Kouru Oy)
2023 Savunpoistohuolto (Ruskon Palotekniikka Oy)
2023 Sadevesikaivo asennus (Ilonieman Viherrakennus Oy)
2023 A- ja C-rappujen asbestia sisältävien laattojen poisto (Salon Asbestipurku ja Saneeraus Oy) ja uusien laattojen asennus
2023 Energiatodistus (Martti Halme)
2023 Palovaroittimien asennus kaikkiin huoneistoihin ja yleisiin tiloihin / Asko Kakko
2024 Viemäreiden huuhtelu / Eerola-yhtiöt
2024 Etupihan kasvien poisto / Kiinteistösalo Oy
2024 Sadevesikaivon saattokaapelilämmityksen asennus / Asko Kakko ja Reijo Lehtonen
2025 Kattotikkaiden, matto- ja kuivatustelineiden maalaus / Kiinteistöpalvelu Kokko Oy
2025 Binja-listojen asennus oviin, ikkunoiden huoltokierros / Teisec Oy
2025 Käyttöveden kiertopumpun vaihto / Energytech Oy

Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026 Perustukset ja runko: sokkeleiden korjaus 2026 (siirtynee vuodella eteenpäin) Parvekkeet ja terassit: parvekkeiden kattojen korjaukset (ilman lasitusta olevat) 2026 (siirtynee vuodella eteenpäin) Vesi- ja viemärijärjestelmä: jälkivesimittareiden ja etälukijalaitteen uusimiset 2026-2027 Ilmanvaihto: huippuimureiden uusiminen 3 kpl Lukijan on huomattava, että kunnossapitotarveselvitys on Asunto Oy Kavilanniitty hallituksen näkemys 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 tulevaista kustannuksista. Yhtiökokous ei ole toistaiseksi päättänyt vielä aloittaa mitään yllä olevista kunnossapitotarpeista.
Kuntotutkimukset	Kosteusmittaus: 29.04.2024 Kosteusmittauksessa ei ole löytynyt kosteutta. Raportin saa välittäjältä.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Asbestikartoitukset on tehty taloyhtiön saunaan, kylpyhuoneeseen ja hissiin sekä osaan asunnoista. Isännöitsijä ei ole luovuttanut näitä kartoituksia myyntiä varten. Nyt myytävään asuntoon ei ole tehty asbestikartoitusta. Taloyhtiö on rakennettu ennen vuotta 1994. Asbestikartoitus on tehtävä kaikkiin ennen vuotta 1994 rakennettuihin remonttikohteisiin ennen purkutöitä, remontteja tai edes seinään poraamista. Taloyhtiössä ei ole tehty asuntoihin yksilöivää kartoitusta missä rakenteissa asbestia voi esiintyä. Asbestikartoitus on tehtävä aina ennen remonttien aloittamista. 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.
Kiinnitykset	1 306 400 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Kaavoitetut autopaikat 27 kpl. Autopaikat vuokrataan jonotusjärjestyksessä isännöitsijältä. Vuokralaisella on autosähköpaikka käytössä.
Isännöitsijä	Salo Isännöinti Oy Johanna Ylianttila Turuntie 8b 24100 Salo +358 44 2400 895 johanna.ylianttila@saloisannointi.fi Isännöitsijäntodistus: 27.07.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistönhuolto Kiinteistösalo Oy Siivous Sari Meriläinen / Putipuhdas
Lisätietoa taloyhtiöstä	PO3 Hissin laina kohdistuu vain B-porraskäytävän asuntojen osakkeisiin eli ei nyt myytävään asuntoon.

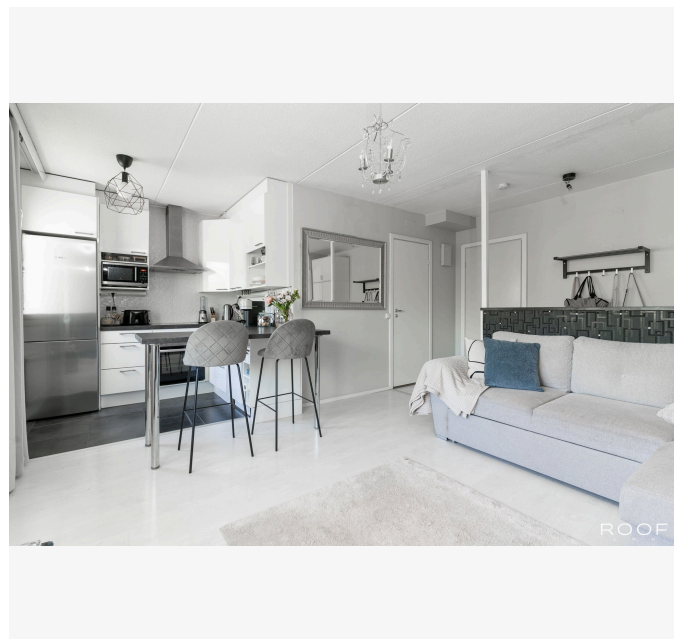
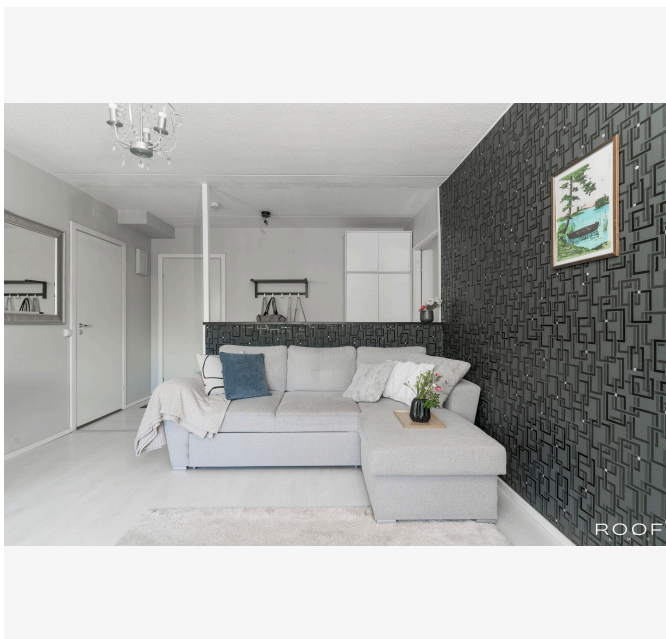
MUITA TIETOJA

Palvelut	www.salo.fi 02 7781 Salon kaupunki
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla, hyvät pyöräilytiet, hyvä kulkuyhteys ja kaupunkiliikenneyhteys
Kaavoitus	Asemakaava Salon kaupunki 02 7781 www.salo.fi
Vapautuu	Muu ehto: Asunto on vuokrattu ja myydään vuokrattuna. Vuokralaisella on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus. Vuokralainen on muuttanut asuntoon 15.04.2026 ja irtisanomisajan ensimmäinen mahdollinen alkamispäivä on 31.03.2027. Sopimusrikkomuksesta on irtisanovan osapuolen maksettava sopimussakkona toiselle osapuolelle 885 euroa.
Muut merkittävät tiedot	Rakennus on perustettu noin 14 metrin puisten koheesiopaalujen varaan, joiden yläpäässä on noin 3 metriset teräsbetonipaalut. Taloyhtiön B-rappuun on asennettu hissi, hissistä aiheutuneet lainaosuudet kohdistuvat vain B-rappukäytävän osakkaisiin. Yhtiökokouksessa 29.4.2026 on päätetty yksimielisesti myöntää hallitukselle valtuudet periä tai jättää perimättä enintään yhden (1) kuukauden ylimääräinen hoitovastike, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne sitä edellyttää. Valtuutus on voimassa seuraavaan asiasta päättävään yhtiökokoukseen saakka. Yhtiökokouksessa 29.4.2026 on hallitus ilmoittanut yhtiökokoukselle, että vanha pesutila on muutettu kerhohuoneeksi. Kaikista huoneistojen muutos- ja korjaustöistä tulee tehdä ilmoitus isännöitsijäntoimistoon joko soittamalla isännöitsijälle tai tekemällä se sähköisesti. Muutos- ja purkutöissä tulee huomioida mahdolliset asbestipurkutytöt, mitkä teetetään remontin tekijän kustannuksella, kuin myös asbestikartoitus.



ROOF
L K V

kuva ei ole mittatarkka





Kaisa Lehtonen

Kiinteistönvälittäjä LKV

+358 45 1870 423

kaisa.lehtonen@roof.fi

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

 050 369 4743

 www.roof.fi

 Horninkatu 9, Salo

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