

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!

Viihtyisä ja toimivapohjainen ensimmäisen kerroksen yksiö, joka sijaitsee katutasen yläpuolella. Asunnossa on erillinen eteinen, tilava vaatehuone sekä kylpyhuone, johon mahtuu pyykinpesukone.

Erillisessä keittiössä on hyvin tilaa myös ruokailuryhmälle, ja lasitettu parveke tuo asuntoon mukavasti lisätilaa sekä viihtyisyyttä.

Asunnon kaikki pinnat on uusittu viimeisen parin vuoden aikana, lukuun ottamatta märkätiloja ja vaatehuonetta. Kokonaisuus on siisti, käytännöllinen ja viihtyisä – asunto sopii niin ensiasunnon ostajalle kuin sijoitukseen.

Asunto Oy Valliniitty on hyvin hoidettu taloyhtiö omalla tontilla, jossa on viime vuosina tehty merkittäviä kunnostuksia. Viimeisimpiin remontteihin kuuluvat muun muassa julkisivu-, ikkuna- ja parvekeremontit.

Vallikallio on rauhallinen ja viihtyisä asuinalue, jossa arjen palvelut, ulkoilumahdollisuudet ja hyvät liikenneyhteydet ovat lähellä. Alueelta on sujuvat yhteydet Helsingin suuntaan ja muualle pääkaupunkiseudulle, ja ympäristö tarjoaa mukavasti vehreyttä ja luonnonläheisyyttä.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Sari Välimaa // 044 333 0524 tai sari.valimaa@roof.fi

Onko oma asuntosi myymättä?

Kauttani saat maksuttoman arvion asunnostasi sekä tarjouksen myyntityöstä. Soita 044 333 0524!

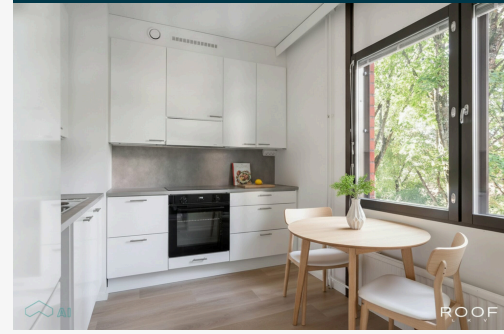
Get a roof.
www.roof.fi



2.10.2026 | Julkaistu 16.08.2026

Kohdenumero 80526146

ROOF
L K V



Vallikallio, Rautakiskonkuja 5 B 14, 02650 Espoo

Kerrostalo, 1h+k+vh+kph+lasitettu parveke, 33,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

55 972,65 €

(1 670,83 €/m²)

Velkaosuuus

34 027,35 €

(1 015,74 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

PO 6 Lainaan voi tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä pankin kuluitta korontarkistuspäivänä sekä lyhennyksen ja koronmaksun yhteydessä 7.5. ja 7.11., muulloin tehdystä ylimääräisestä lyhennyksestä pankki perii hinnastonsa mukaisen palkkion 400 €. Isännöintitoimisto perii hinnaston mukaisen kulun lainaosuuden laskennasta.

PO 7 Lainaan voi tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä pankin kuluitta korontarkistuspäivänä sekä lyhennyksen ja koronmaksun yhteydessä 9.3. ja 9.9., muulloin tehdystä ylimääräisestä lyhennyksestä pankki perii hinnastonsa mukaisen palkkion 400 €. Isännöintitoimisto perii hinnaston mukaisen kulun lainaosuuden laskennasta.

PO 8 Lainaan voi tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä pankin kuluitta korontarkistuspäivänä sekä lyhennyksen ja koronmaksun yhteydessä 31.1. ja 31.7., muulloin tehdystä ylimääräisestä lyhennyksestä pankki perii hinnastonsa mukaisen palkkion 400 €. Isännöintitoimisto perii hinnaston mukaisen kulun lainaosuuden laskennasta.

PO9 Lainaan voi tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä pankin kuluitta lyhennyksen ja koronmaksun yhteydessä 28.6. ja 28.12., muulloin tehdystä ylimääräisestä lyhennyksestä pankki perii hinnastonsa mukaisen palkkion 400 €. Isännöintitoimisto perii hinnaston mukaisen kulun lainaosuuden laskennasta.

Velaton hinta

90 000 €

(2 686,57 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

368,50 € / kk

Hoitovastike

144,05 € / kk

Rahoitusvastike

224,45 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

PO6, RL6 Ikkunakorjaus 0,50 €/jm²/kk (16,75€/kk)
Huoneiston lainaosuus 357,41€/31.7.2026, lainan korko Euribor 6kk 0,85%

PO7, RL7 Paikoitushalli, 0,50 €/jm²/kk (16,75€/kk)
Huoneiston lainaosuus 870,40€/31.7.2026, lainan korko Euribor 6kk 0,85%

PO8, RL8 Hissiurakka, 0,50 €/jm²/kk, (16,75€/kk)
Huoneiston lainaosuus 928,34€/31.7.2026, lainan korko Euribor 12kk 0,80%

PO9, RL9 julkisivuremontti, 5,20€/jm²/kk (174,20€/kk)

Huoneiston lainaosuus 31 871,20€/31.7.2026, lainan korko Euribor 12kk 0,50%

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesivastike 20,00 €/hlö/kk

Autopaikka, katos 15,00 €/ap/kk

Autopaikka, yläkansi 10,00 €/ap/kk

Sähköautojen latausmaksu 10,00 €/ap/kk +

lataukseen käytetty sähkö kulutuksen mukaan

Saunamaksu 1 krt/vko 10,00 €/kk

Yhtiökokous 14.4.2026

- Hallitus sai yhtiökokoukselta valtuudet seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen mennessä periä tai jättää perimättä 1-2 kk ylimääräisen hoitovastikkeen yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa tai salliessa. Hallitus sai yhtiökokoukselta valtuudet muuttaa tarvittaessa pääomavastikkeiden suuruutta esim. koron muuttuessa.

- Päätettiin päivittää taloyhtiön yhtiöjärjestys vastaamaan voimassa olevaa asunto-osaakeyhtiölakia kokouksessa päätetyn mukaisesti.

- Päätettiin päivittää taloyhtiön järjestyssäännöt kokouksessa päätetyn mukaisesti

- Päätettiin hakea kunnan viranomaiselta

tupakointikieltoa taloyhtiön kaikkien

huoneistojen sekä liiketilojen parvekkeille sekä

huoneisto/liiketilojen pihalle (terasseille) ja

kaikkien asuinhuoneistojen ja liiketilojen asuin- ja työskentelytiloihin.

- Päätettiin taloyhtiölaajakaistan DNA käyttöön otosta

- Päätettiin suorittaa vuonna 2026 seuraavat kunnossapitotoimet, jotka päätettiin

rahoitettavan kertyneellä hoitovastikejäämällä:

patteriverkoston tasapainotus ja säätö, arvio 30 000,00 €, ilmastointikanavien

HUONEISTO

Osakkeet	7916-8250
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	1h+k+vh+kph+lasitettu parveke
Huoneluku	1
Kerros/Kerroksia	1/4
Asuintilojen pinta-ala	33,5 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	33,5 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 33,5 m ² . 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	Tyydyttävä
Keittiö	Varustus: Jääkaappipakastin, liesi, erillisuuni ja liesituuletin, suodatin Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Laminaatti Seinämateriaali: Maali ja levy Lattiamateriaali: Vinyylilaminaatti
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, kylpyamme, pesukoneliitäntä, pesuallas ja peili-kaappi Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Mosaiikkiparketti
Ikkunat	Kolmilasinen
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu
Säilytystilat	Vaatehuone ja kellarikomero

Muutostyöt huoneistossa	2024 Pesualtaan uusiminen
	2025 Keittiöremontti Olohuoneen parketin hionta, eteiskaapin lisäys, asunnon seinien maalaus. Poislukien remontti ei ole koskenut vaate- eikä kylpyhuonetta.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Eteisen kaappi
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Valliniitty Y-tunnus: 0358915-6
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 6 168 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1980 Käyttöönotto: 1980
Rakennusmateriaali	Betoni ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Bitumikermi
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 56
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Askarteluhuone, väestönsuoja, mankeli ja ulkoiluvälinevarasto
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 25.05.2033
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2024-2026 Julkisivujen ja parvekkeiden korjaushanke
2025 Kaikkien huoneistojen ja yleisten tilojen palovaroittimien uusinta
2024 Lämmönjakokeskuksen uusinta
2021-2024 Julkisivun sisä- sekä ulkopuolisia akuutteja korjauksia
2023 pihavalaistus (porrasovet) uusittu LEDvalaisimiksi
2022 Sähköautojen latauspisteiden hankinta
2021 Julkisivun vauriokorjauksia, huoneistojen isäpuolisia korjauksia
2021 A-päädyn aidan rakentaminen
2020 hissien uusinta 4kpl. Kone MonoSpace 500 konehuoneeton köysihissi
2020 Porraskäytävien aulatilojen maalaus
2020 taloyhtiösaunan pukuhuoneen maalaus ja kattopaneelien asennus
2020 Autokatoksen automaattiovien huolto sekä ovitunnistimien uusinta
2019 Viemärien huuhtelu ja kuvaus. Jätevesiviemäreiden tuuletus- pysty- ja pohjaviemäreiden osuuksien painehuuhtelun, sekä asuntojen ja liiketilojen huoneistohaarojen huuhtelun keittiön viemäröinnistä, sekä suihkutilan lattiakaivoista.
2018 Piha-alueen kunnostus vaihe 2-7
2018 A talon kuivaushuoneen laitteiston uusiminen
2017 Piha-aitausten uusiminen
2016 Asfaltoinnin uusiminen
2015 Autokatoksen ovien automatisointi
2015 Porraskäytävien ulko-ovet
2014 porraskäytävien poistoilmanvaihdon pysäytyskytkimet 4kpl
2014 Savunpoistojärjestelmän asennus C ja D porrass
2014 Paikoitushallin saneeraus, autolämmityspistorasioiden uusiminen, valaistuksen uusiminen.
2014 väestönsuojan tiiveyskoe ja 10-vuotis korjaustyöt
2013 ikkunoiden ja parvekeovien vaihtopuiteratkaisu
2013 Koneellisen poistoilmalaitteiston (x3) uusiminen
2013 Taloyhtiön saunan löylyhuoneen kunnostus
2012 Taloyhtiön WC:n kunnostus
2011 Hissikorjaukset (lattioiden uusimine, kolikkomatto, ovien maalaustöitä)
2011 Ilmanvaihtohormien nuohous ja säätö
2011 Piha-alueen kunnostustyöt vaihe 1. (grillikatoksen alue)
2010 A-B Portaiden katoksien puuosien uusimistyöt
2009 Autokatoksen julkisivun korjaus
2009 A-talon eteläpäädyn ulkomuuraus ja eristeiden uusiminen
2009 A-talon eteläpäädyn ulkomuuraus ja eristeet uusittu, 2009 Vesikaton kunnostus
2000-2013 As Oy Valliniityn rakennusvirheestä aiheutuvan seinä rakenteiden korjauksia on tehty vuosina 2000-2013 aikavälillä. Korjaustarve on syntynyt, kun seinä rakenteissa on ollut puutteellinen ilmarako tiilen sekä eristeen välillä. Tiilimuurauksen laasti on muurauksen sisäpuolella estänyt ilmankiertoa ja näin estänyt kosteuden haihtumista. Seinä rakenteet ovat eivät ole päässeet kuivumaan, joka on aiheuttanut kosteusvaurioita.
2017 avattiin aikaisemmin korjattu seinärakenne, jotta voitiin todeta onko valittu oikea työmenetelmä korjaustyön osalta. Tarkastuksen perusteella todettiin rakenne kuivaksi ja työmenetelmä oikeanlaiseksi.
Vuosien 2000-2013 aikavälillä on korjaustyöt tehty merkittäviin osiin huoneistoja. 2013 vuoden jälkeen huoneistokohtainen korjaus on tehty, mikäli yksittäinen korjaamaton kohde on tullut taloyhtiön hallituksen tietoon.
Korjauskustannus yksittäisen seinän osalta on ollut n. 2000-3000 €, joka on katettu vuosittaisen hoitokuluvastikkeen muodossa. Yksittäisen seinän korjauksilla ei siis ole ollut olennaista merkitystä taloyhtiön kokonaisbudjettiin.
Vuosina 2009-2017 Taloyhtiön hallituksen kunnossapitotarveselvityksissä ei ole ollut julkisivuremontin tarvetta tai suunnittelua.

2007 Porraskäytävien alatasanteiden maalaus
2005 Lukituksen sarjoitusmuutos Exec-sarjaan, 2005 Parvekkeiden korjauksia, 2005 Ikkunapuitteiden korjauksia
2003 Kylpyhuoneiden vesieristeiden uusimistyöt kolmessa huoneistossa.
2003 Kaapelitelevisioliittyminen
2003 Lämmönjakokeskuksen uusiminen, 2003 Lämmitysverkoston tasapainotus

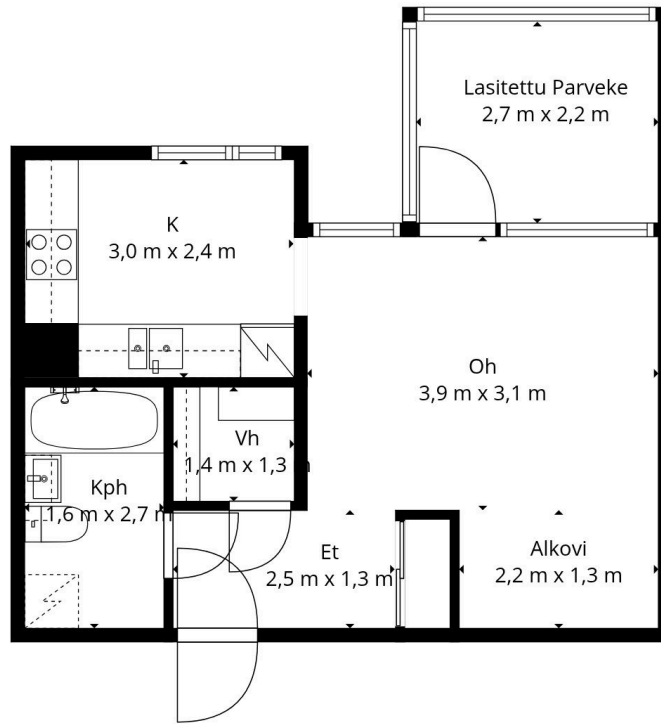
Suunnitellut korjaukset	Hallituksen kunnossapitotarveselvitys 2025-2029 2024 Julkisivujen ja parvekkeiden korjaushanke käynnissä 2026 Ilmanvaihtohormien nuohous ja säätö 2026 Kiinteistön kuntoarvio. Selvitetään myös kylpyhuoneiden korjaustarve. 2026 Venttiiliremontti ja patteriverkoston tasapainotus 2026 Energiahankkeiden kartoitus/käyttöönotto (poistoilman lämmöntalteenotto, aurinkopaneelit) 2027 Lukituksen uusinta 2029- Varautuminen linjasaneeraukseen (arviolta 2030-luvulla). LVISA-remontti. Ajankohta täsmentyy myöhemmin järjestelmän kunnon mukaan.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
Kuntotutkimukset	2024 Väestönsuojan tiiveyskoe ja varusteiden tarkastus 2023 Energiatodistusten päivitys. Voimassa 25.5.2033 saakka. 2020 Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus 2011 Pysäköintikatoksen betonikannen kuntotutkimus 2010 Kuntoarvio 2009 Julkisivun kuntotutkimus 2008 Tiilijulkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus 2002 Katon kuntoarvio 1998 Kuntoarvio
Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä Keittössä tehty asbestikartoitus 2025. Ei asbestia. Tehty kartoitus ei poista kartoitusvelvollisuutta muiden vanhojen pintojen purkutöihin ryhdyttäessä. Lain mukaan purettavien materiaalien asbesti pitää kartoittaa ennen purkutyötä, jos rakennus on rakennettu ennen vuotta 1994. Jos osakas aikoo remontoida tällaisessa talossa olevaa huoneistoaan, hänen tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske huoneistossa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.
Kiinnitykset	5 744 075,18 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autopaikka 16 Autopaikka (Katos) 31
Isännöitsijä	Retta Oy Minna Lipponen Ahventie 4 B 38 02170 Espoo 010 228 2000 minna.lipponen@retta.fi Isännöitsijäntodistus: 13.08.2026

Kiinteistönhoito

Huoltoyhtiö
Kotikatu Oy, Pohjois-Leppävaara
pohjois-leppavaara@kotikatu.fi
Nihtisillankuja 6
02630 Espoo

MUITA TIETOJA

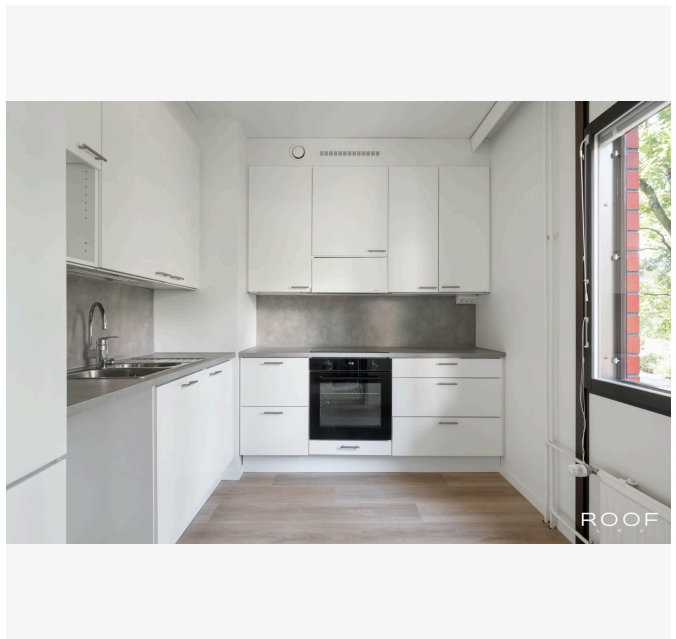
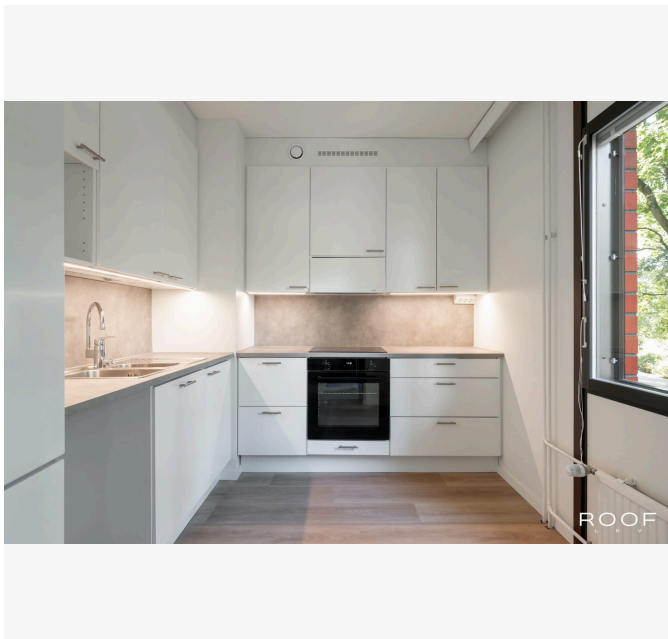
Palvelut	K-Market Vallikallio n. 280m. K-Supermarket Leppävaara n. 1,0km. Kauppakeskus Sellon palvelut n. 1,6km.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Postipuun koulu n. 1,0km. Laurea-ammattikorkeakoulu - Leppävaara n. 1,3km. Ammattiopisto Live Arla Leppävaara n. 1,6km. Metropolia Ammattikorkeakoulu - Karamalmin kampus n. 3,8km. Aalto-yliopisto n. 6,4km.
Liikenneyhteydet	Linja-autopysäkki n. 220m. (linjat: 202, 203, 231N) Linja-autopysäkki n. 220m. (linja 207) Leppävaaran juna-asema n. 1,1km. Raitiovaunupysäkki Leppävaaran asema n. 1,4km.
Kaavoitus	Asemakaava Kaupunkisuunnittelukeskus Asemakaavayksikkö Kirkkojärventie 6 B, 4. krs. puh. 09 - 816 24161 Postiosoite: PL 43 02070 ESPOON KAUPUNKI
Vapautuu	Heti
Muut merkittävät tiedot	Kylpyhuoneessa muutama laatta irtoamassa koholla olevia laattoja.



Pohjakuva suuntaa antava, ei mittakaavassa, eikä perustu virallisiin piirustuksiin.

Pohjapiirroksen tarkoitus on selvittää asunnon nykyinen huonejako. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat on luotu automaattisesti 3D-skannauksesta (leveys x pituus), eikä niiden oikeellisuutta ole tarkistettu. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat ovat suuntaa-antavia ja ne voivat näin ollen poiketa todellisista mitoista. Mitat tulee tarkistaa esimerkiksi remonttia suunniteltaessa. Mittauskohdat on merkitty kuvaan pienillä kolmiolla.

Välitysliike, myyjä, eikä pohjakuvan laatija ole vastuussa, mikäli pohjakuvan mitasuhteet eivät todellisuudessa vastaa pohjakuvassa mainittuja mitasuhteita. Asunnon ostajan on tärkeää ymmärtää, että mitasuhteet voivat heittyä kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-ala tiedot selvät myyntiesitteestä, eikä pohjakuvan mittatietojen pohjalta laskea/olettaa muita pinta-ala tietoja.





Sari Välimaa

Myyntineuvottelija

044 333 0524

sari.valimaa@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