

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!

KOTI ARVOSTETULLA VALHOJAN ALUEELLA

Hyvä koti ei ole vain seinät ja neliöt. Se on myös ympäristö, jossa arki toimii ja lasten on hyvä kasvaa. Tämä kaksikerroksinen rivitalokoti sijaitsee arvostetulla Valhojan alueella, rauhallisessa ympäristössä, joka sopii erinomaisesti perheille.

ASUNTO

Kodissa on kaksi makuuhuonetta, olohuone, keittiö, kylpyhuone ja oma sauna. Olohuoneesta on suora kulku suojaisalle takapihalle, joten oma piha liittyy luontevasti osaksi kodin arkea. Keittiö on käytännöllinen ja varustettu nykyaikaisilla kodinkoneilla. Yläkerrassa sijaitsevat makuuhuoneet sekä kylpyhuone ja sauna. Asunto on siisti ja muuttovalmis.

OMA PIHA

Rivitalokodissa oma piha on iso etu. Sekä etu- että takapiha ovat osakkaan hallinnassa, joten tilaa on lasten leikeille, kesäpäivien viettoon ja vaikka omalle pienelle puutarhalle. Takapihalle pääsee suoraan olohuoneesta ja taloyhtiön tontti rajoittuu osittain metsään. Tässä saa nauttia oman pihan rauhasta ilman, että koko pihapiirin ylläpito jää omille harteille.

TALOYHTIÖ

Asunto Oy Metsäkedonkatu 34 on hyvin hoidettu taloyhtiö, jossa kunnossapidosta on huolehdittu säännöllisesti. Taloyhtiössä on vuosien varrella uusittu muun muassa käyttövesiputket ja ikkunat sekä huolehdittu muista rakennuksen teknisistä järjestelmistä. Jokaiselle huoneistolle kuuluu oma autokatospaikka, lämmitys sisältyy vastikkeeseen ja käytössä on valokuituyhteys. Asuntoon on myös mahdollista asennuttaa ilmalämpöpumppu taloyhtiön ohjeiden mukaisesti.

VALHOJA

Valhoja on rauhallinen ja arvostettu asuinalue, jossa perheen on hyvä elää ja arki on helppoa. Päiväkoti ja koulut ovat lähellä, joten lasten koulumatkat ovat lyhyitä ja arjen liikkuminen helppoa. Salon keskustan palveluihin on noin kolme kilometriä ja bussipysäkille vain noin 50 metriä. Myös E18-moottoritien yhteydet ovat nopeasti saavutettavissa.

Tässä on koti perheelle, joka arvostaa turvallista asuinympäristöä, omaa pihaa ja rivitaloasumisen helppoutta. Asunto on valmis seuraavalle perheelle ilman remonttiprojektia – ja vuosien mittaan kodista voi tehdä juuri oman näköisensä.

Sovi oma esittelyaikasi välittäjän kanssa,
Teemu Toivonen
Asuntomyyjä
Roof LKV Varsinais-Suomi Oy

ROOF
L K V





Valhoja, Metsäkedonkatu 34 A 5, 24260 Salo

Rivitalo, 3h, k, wc, kph, sauna, ulkovarasto, autokatos., 79 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

91 814,01 €

(1 162,20 €/m²)

Velkaosuus

1 185,99 €

(15,01 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

93 000 €

(1 177,22 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

328,01 € / kk

Hoitovastike

237 € / kk

Rahoitusvastike

91,01 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Rahoitusvastike 91,01€ on pääomavastike käyttövesiputkilainasta.

Valokuituvastike 20,19€ / as / kk

Kiinteistövero

4 580,20 € / vuosi

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesiennakko 40€ / kk / 4.henkilöä, tasaus toteutuneen kulutuksen mukaan.

Valokuitu 20,19€ / kk / as.

Sähkö kulutuksen mukaan, nykyisellä omistajalla sähköä on kulunut 2650kwh vuodessa (4.henkilöä).

Asukas tekee oman sähkösopimuksen sähkönmyyjänsä kanssa.

Lämmitys sisältyy vastikkeeseen

Kulutusperusteiset kustannukset voivat vaihdella merkittävästikin riippuen mm. kulutustottumuksista ja henkilömäärästä. Todelliset kustannukset ja kulutus voivat siis olla ilmoitettua suuremmat tai pienemmät.

HUONEISTO

Osakkeet

5057-6320

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h, k, wc, kph, sauna, ulkovarasto, autokatos.

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

WC-tiloja	1
Kerros/Kerroksia	1-2/2
Asuintilojen pinta-ala	79 m ²
Kokonaispinta-ala	79 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 (2024), jääkaappi, liesi ja liesituuletin Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Laminaatti Seinäateriaali: Tapetti ja työtason välitila kaakelia Lattiamateriaali: Laminaatti
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, pesukoneliitäntä, peili, allaskaappi ja suihkuseinä Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin, allaskaappi ja peilikaappi Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinäateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Tapetti ja maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Seinäateriaali: Tapetti ja maali Lattiamateriaali: Laminaatti Kulku omalle takapihalle
Muut tilat	Vaatehuone. Lattia laminaattia, seinät maalia.
Terassi	Kyllä
Säilytystilat	Vaatehuone ja kylmä ulkovarasto
Autopaikka	Autokatospaikka
Muutostyöt huoneistossa	Makuuhuone tapetoitu 2020 Makuuhuone tapetoitu 2022
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei tiedossa Kosteusvaurio: Ei tiedossa Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa
Kauppaan ei kuulu	Irtain
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Metsäkedonkatu 34 Y-tunnus: 0369754-4
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 734-6-88-5
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 6 379 m ² Vuokranantaja: Salon kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2029 Vuosivuokra: 5 306,46 €
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1980
Rakennusmateriaali	Betoni ja puu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 20
Yhtiön tilat ja varustelu	Kaksi rakennusta, Talot A ja B. Yhtiön hallinnassa talossa A, pesula, kuivaushuone, lämmönjakohuone, talonmiehen varasto, ym. aputilat, yhteiseltä pinta-alaltaan n. 40 m ² .
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö ja vesikiertoinen patterilämmitys
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: C2018 Voimassa: 28.02.2023
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2026 Julkisivujen ulkoverhouslaudoituksien maalaus sekä lahovaurioiden korjaus. 2024 Ilmanvaihtokanavien nuohous ja säätö 2021 Pihakaivojen ja salaojakaivojen tyhjennys (Hans Langh) 2021 Puiden kaato n. 50 kpl, kantojen jyrshintä (Tmi Mikko Pajuniemi) 2019 Takapihojen väliaidat uusittu (Kiinteistöpalvelu Kokko Oy) 2018 Patteriventtiilien ja termostaattien uusiminen (LVI Vuorikoski) 2018 Käyttövesipumpun vaihto (LVI Vuorikoski) 2018 Yliämpösuojauksen venttiilin muutos moottorihjatuksi (LVI Vuorikoski) 2017 Käyttövesiputket uusittu (Putkityö TMS Oy/Suosaari) 2016 Ikkunat uusittu (Domus) 2016 Taloyhtiöiden välinen lämpökanaali uusittu (Putkityö TMS Oy/Suosaari) 2013 Huoneistojen pääovet uusittu 2011 Tietoliikenneverkon saneeraus (Lounea) 2005 Takaovet uusittu 1991 Vesikatto uusittu
Suunnitellut korjaukset	yhtiökokouksessa 25.5.2026 on tehty päätös seuraavista hankkeista: - Julkisivujen ulkoverhouslaudoituksien maalaus sekä lahovaurioiden korjaus. - Leikkipaikan muuttaminen yhteiseksi virkistysalueeksi. Julkisivujen ulkoverhouslaudoituksien maalaus sekä lahovaurioiden korjaushankkeen alustava kokonaiskustannusarvio on 42 750,00€. Hankkeen kustannuksista enintään 25 000,00€ rahoitetaan taloyhtiön pääomallainalla ja loput kustannukset kassavaroista. Alustavan arvion mukaan asunnon A5 osuus tulevasta taloyhtiön pääomallainasta on 1105,09€

Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
	2026 – 2026 1.1.1.6 – Kuivatusosat: Salaojien kuvaus 2026 1.2.4 – Julkisivut: Ulko- ja sisäverhouksen ja räystäslaudoituksen maalaus ja verhousvaurioiden korjaus 2026 2026 1.1.3 – Päälysteet ja päälysrakenteet: Sora-alueen kunnostus 2028 1.2.6–Vesikatto, rakenteet ja varusteet: Vesikaton korjaus / uusiminen / pinnoittaminen suunnittelu vuonna 2027 ja toteutus 2028 2026–2027 1.1.1.6 – Kuivatusosat: Salaojasuunnitelmien toteutus ja uusiminen 2032 LVI21.3 – Ilmanvaihtojärjestelmä: Ilmanvaihtokanavien nuohous vuonna 2032 2026 1.2.6 – Vesikatto, rakenteet ja varusteet: Harjatiivisteiden uusiminen ja huippuimureiden tiiveyden tarkistaminen ja tarvittaessa tiivistäminen
	Lukijan on huomattava, että tämä on Asunto Oy Metsäkedonkatu 34 hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Asunto Oy Metsäkedonkatu 34 taloyhtiön mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kuntotutkimukset	2011 Taloyhtiön kuntoarvio RS-17. 2013 ja 2014 pesuhuoneiden kosteusmittaukset. 2016 Asbestikartoitus 2019 Vesikaton kuntokartoitus
Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä Taloyhtiössä on tehty asbestikartoitus, jossa otettiin näytteet kylpyhuoneen lattia- ja seinämateriaaleista, keittiön välitilan laatoituksesta sekä makuuhuoneen lattiamatosta. Näytteistä ei löytynyt asbestia. Osakas vastaa muilta osin kartoitus-, purku- ja remonttikustannuksista, mikäli ryhtyy huoneistossaan omaehtoisin kunnostus- tai muutostöihin. Asbestilaki ei vaikuta taloyhtiössä voimassa olevaan kustannustenjakoon. 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 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-aine tutkimus. Välityslieke kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista. Ennen vuotta 1994 valmistuneiden rakennusten korjaustöiden osalta otettava huomioon Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015 sekä Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015.
Kiinnitykset	325 600 € Päivämäärä: 31.12.2025
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Jokaisen asunnon yhteydessä on autokatospaikka.

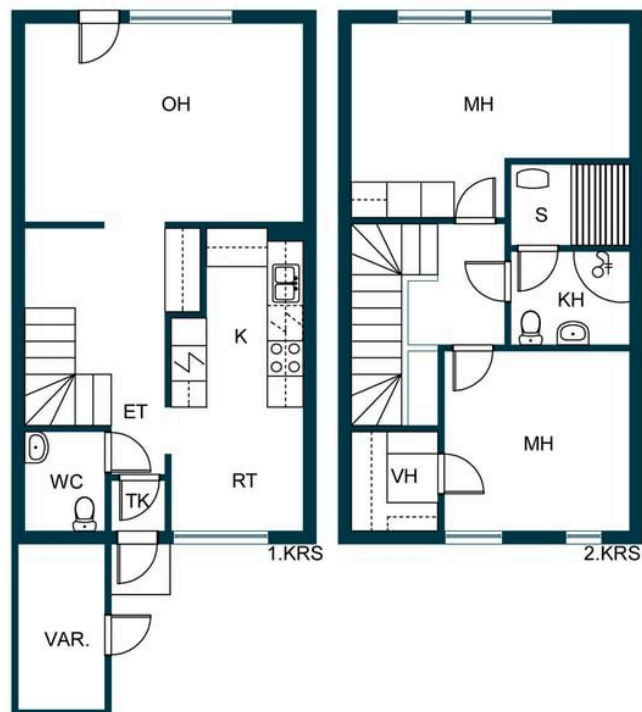
Isännöitsijä	SP- isännöintipalvelut oy Piia Heikkilä +358 10 231 7537 piia.heikkila@spisannointipalvelut.fi Isännöitsijäntodistus: 13.08.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistö huolto Koli- T.Koli Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiöllä on Nordea Bank Oyj luotollinen pankkitili, tililuotto on 20 000,00 €. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2025 limiittiä ei ollut käytössä. Yhtiöjärjestyksen määräys tai yhtiökokouksen päätös kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kesken tai osakkeenomistajan oikeudesta muutostyöhön: Huoneistojen muutostöitä teetettäessä on huomioitava voimassa oleva asbestilaki. Muutostyöstä on aina saatava lupa taloyhtiöltä, ja purettavien materiaalien asbestipitoisuus on aina selvitettävä ennen töiden aloittamista. Taloyhtiössä on tehty asbestikartoitus, jossa otettiin näytteet kylpyhuoneen lattia- ja seinämateriaaleista, keittiön välitilan laatoituksesta sekä makuuhuoneen lattiamatosta. Näytteistä ei löytynyt asbestia. Osakas vastaa muilta osin kartoitus-, purku- ja remonttikustannuksista, mikäli ryhtyy huoneistossaan omaehtoisin kunnostus- tai muutostöihin. Asbestilaki ei vaikuta taloyhtiössä voimassa olevaan kustannustenjakoon. - Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle. - Asbestia koskevat säädökset edellyttävät, että ennen purkutöitä tulee tehdä asbestikartoitus. Kustannuksista vastaa osakas. - Pesuhuoneremonteista taloyhtiö maksaa vesieristeeseen asti. Osakas maksaa pinnat ja kalusteet.

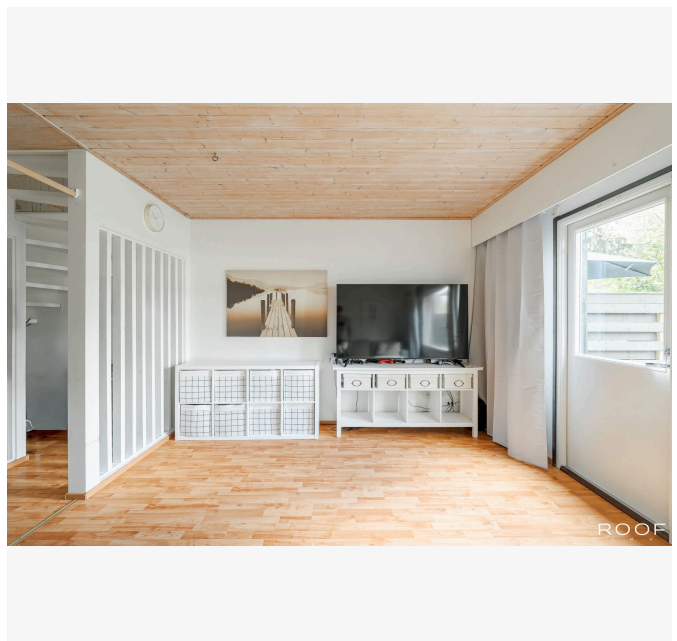
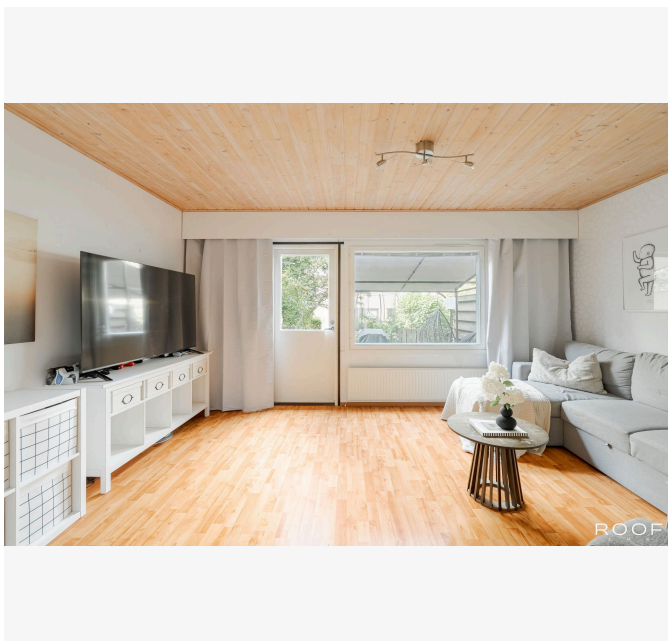
MUITA TIETOJA

Palvelut	Salon Keskustaan 3 km. E18-moottoriteliittymään 3,9 km. K-Market Ollikkala 1,6 km. Alakoulu ja päiväkoti 1,6 km. Paikallisliikenteen bussipysäkki 50 m.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Alakoulu 1,6 km Päiväkoti: päiväkoti 1,6 km
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä ja hyvät pyöräilytiet
Kaavoitus	Asemakaava Salon kaupunki 02 7781
Vapautuu	Muu ehto: 2kk kaupanteosta

Muut merkittävät tiedot

- Osakas voi omalla kustannuksellaan asennuttaa huoneistoonsa ilmalämpöpumpun. Asennuksen saa suorittaa vain valtuutettu asentaja. Ilmalämpöpumpun ulkoyksikköä ei saa kiinnittää taloyhtiön rakenteisiin vaan se tulee asentaa erilliselle sille tarkoitettulle telineelle ja kondensiovesi tulee asennuksen yhteydessä ohjata asianmukaisesti pois rakenteista. Ulkoyksikkö tulee sijoittaa osakkaan hallinnoimalle alueelle etu- tai takapihan puolelle. Sisäyksikön paikan voi halutessaan osakas määrätä itse. Ulkoseinällä olevat putkikotelot tulee olla väriltään ruskea (RR32) tai osakas voi halutessaan maalata kotelot talon puuosien kanssa samalla värillä (Särkkä 955 Sandmark). Osakas voi myös halutessaan asennuttaa ulkoyksikön suojaksi kotelon, jonka väritys tulee olla sama kuin seinän puuosien. Mikäli osakas myy huoneiston, tulee hänen jättää ilmalämpöpumppu paikoilleen. Ilmalämpöpumpun kunnossapitovastuu kuuluu kokonaisuudessaan osakkaalle. Osakkaan tulee aina ennen Ilmalämpöpumpun asentamista tehdä remontti/muutostyöilmoitus taloyhtiölle ja asennuksen jälkeen toimittaa asennuspöytäkirja.







Teemu Toivonen

Asuntomyyjä

0407241345

teemu.toivonen@roof.fi

ROOF LKV Varsinais-Suomi Oy Y-tunnus: 3562102-6

 050 314 0162

 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