

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!

PIHALLINEN JA SAUNALLINEN LUHTITALON ALAKERTA!

Nyt myynnissä valoisa ja avara kaksio huippusijainnilla Hyljelahdessa. Palvelut, metro ja luonto ovat kaikki ympärilläsi, alle 10 minuutin kävelymatkan päässä! Tässä kodissa on erittäin käytännöllinen pohjaratkaisu, jonka parhaita puolia ovat suuri kodin sydämenä toimiva keittiön ja olohuoneen yhdistelmä, sauna sekä mukavan kokoinen piha. Tässä kodissa on panostettu siihen, että jokainen neliö on tehokkaasti hyödynnetty kokonaisuuden ollessa eheä ja selkeä! Kodista on pidetty hyvää huolta, sillä kohdetta on vuosien varrella remontoitu modernimmaksi ja viihtyisäksi. Keittiö on uusittu reilu 10 vuotta sitten ja kylpyhuone sekä sauna uusittu vuonna 2024 moderniksi.

Keittiössä on reilusti tilaa kokkailla ja työskennellä unohtamatta runsaita säilytystiloja. Keittiön tummat tasot ovat kulutuksen kestäväää kiveä ja värimaailmaltaan kokonaisuuteen loistavasti sopivaa. Tuoreeltaan modernisoitu kylpyhuone saunoineen takaavat rentoutumisen ja helppouden, sillä kylpyhuoneen kalusteratkaisut ovat todella käytännöllisiä sekä hyvät löylyt tarjoava sauna on lämmin silloin, kun se sinulle parhaiten sopii! Suojaisella terassilla on mukava viettää vapaa-aikaa vaikkapa grillaten kesäisin ja miksei sesongin ulkopuolellakin. Terassilla sopii nauttia auringonpaisteesta auringon paistaessa päivisin ja iltoisin.

Taloyhtiön sijainti on todellakin ihanteellinen. Lähimaastosta, alle 10 minuutin kävelymatkan päästä löytyvät koulu ja päiväkot, lähikaupan palvelut, luonto merineen sekä juuri valmistuneen metron tuomat kulkuyhteydet. Vaikkakin sijainti on kaiken keskiössä, sijaitsee asuinalue kuitenkin todella rauhallisella alueella, jossa tulet taatusti viihtymään!

Taloyhtiö on hyvin hoidettu eikä suuria remontteja ole näköpiirissä. Taloyhtiö tukee myös vihreää liikkumista ja on sitoutunut järjestämään tarpeen mukaan parkkipaikalle sähkö-/hybridiauton hidaslatauspisteitä.



2.10.2026 | Julkaistu 04.09.2026

Kohdenumero 80529255

ROOF

L K V



Kaitaa, Hyljelahti, Norppatie 5 G 25, 02260 Espoo

Luhtitalo, 2h, avok, kph, s, piha, 56,5 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

228 174,93 €

(4 038,49 €/m²)

Velkaosuus

825,07 €

(14,60 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Lainaosuuden poismaksun ajankohtaa voi tiedustella kirjanpitäjältä. Lainaosuuslaskelman tekemisestä veloitetaan Braleva Kiinteistöpalvelut Oy:n hinnaston mukainen laskentakulu. Maksupäätös on aina sitova.

Velaton hinta

229 000 €

(4 053,10 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

302,28 € / kk

Hoitovastike

279,68 € / kk

Rahoitusvastike

22,60 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike 4,95 €/m²/kk. Rahoitusvastike (PO4 vesivahinkokorjaus) 0,40 €/m²/kk alkaen 1.3.2026.

Hallituksella valtuudet periä/jättää perimättä enintään kahden kuukauden hoitovastiketta vastaava määrä taloudellisen tilanteen niin vaatiessa/salliessa. Hallituksella valtuudet korottaa/laskea rahoitusvastikkeita korkotilanteen niin vaatiessa/salliessa.

Vesi

22 € / hlö / kk

Autopaikkamaksu

20 € per hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Lataussähköennakko 20 euroa/kk. Lataussähkön kulutus tasataan kerran vuodessa kulutuksen mukaan (hidas lataus). Kylmä autopaikka 10 euroa/kk.



HUONEISTO

Osakkeet

17591-18155

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h, avok, kph, s, piha

Huoneluku

2

Makuuhuoneita

1

Kerros/Kerroksia

1/1

Asuintilojen pinta-ala

56,5 m²

Kokonaispinta-ala

56,5 m²

Pinta-alan peruste

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	Keittiö uusittu n. 2015, jääkaappi/pakastin (AEG), liesituuletin (Savo), mikroaaltouuni (AEG), astianpesukone (AEG), kiinteät valaisimet. Liesi: induktio (AEG), erillisuuni (AEG). Työtasot: kivi. Lattia: laatta. Seinät: maalattu.
Pesutilat	Kylpyhuone uusittu vuonna 2024, sadesuihku, valopeili, allas, allaskaappi, kaapistoa, pesukoneliitäntä, pyyhekuivain (vesikiertoinen), wc-istuin, bidee-suihku. Seinät ja lattia laatoitettu, lattialämmitys.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Sauna uusittu vuonna 2024, sähkökiuas (Harvian pilarikiuas 2023), ikkuna, seinät kuusipaneelia, lauteet tervaleppää. Lumi-Saunat/mittatilauslauteet. Lattia laattaa.
Makuuhuoneet	Makuuhuoneessa kaapistot, seinät maalattu, lattia vinyylilankkua. Valoverho + pimennysverhot.
Olohuone	Olohuoneesta käynti takapihalle. Olohuoneen lattia vinyylilankkua (2023). Seinät maalattu. Olohuoneessa Screen-rullakaihtimet.
Muut tilat	Eteinen, jossa liukuovikaapistot. Lattia laattaa, seinät maalattu.
Näkymät	Takapihalle ja yhtiön piha-alueelle, makuuhuoneesta pientaloalueelle
Terassi	Kyllä Suojainen terassipiha, koristepensaita. Huoneistoon G 25 kuuluu lauta-aitojen rajaama oma piha-alue.
Säilytystilat	Häkkivarasto ja kaapistot
Autopaikka	Autopaikka latauspisteellä Pihapaikka parkkialueen reunassa
Muutostyöt huoneistossa	Kylpyhuoneen uusiminen 2024, vinyylilattioiden uusiminen 2024
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Kyllä Kosteusvaurio on tapahtunut: Huoneistossa Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Keittiön kattokisko-valaisin, olohuoneen rullaverhot, makuuhuoneen verhot
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Hyljemäki Y-tunnus: 0616497-0
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 49-31-34-2
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 7 904 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1990 Käyttöönotto: 1990
Rakennusmateriaali	Tiili, betoni, teräs ja elementtitalo
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Aaltolevy
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 28
Taloyhtiössä sauna	Ei

Yhtiön tilat ja varustelu	Kaapeli-tv, kuivaushuone, ulkoiluvälinevarasto ja askarteluhuone 5 rakennusta, leikkipaikka
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö ja vesikiertoinen patterilämmitys
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2013 Voimassa: 24.02.2033
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Taloyhtiöverkko Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

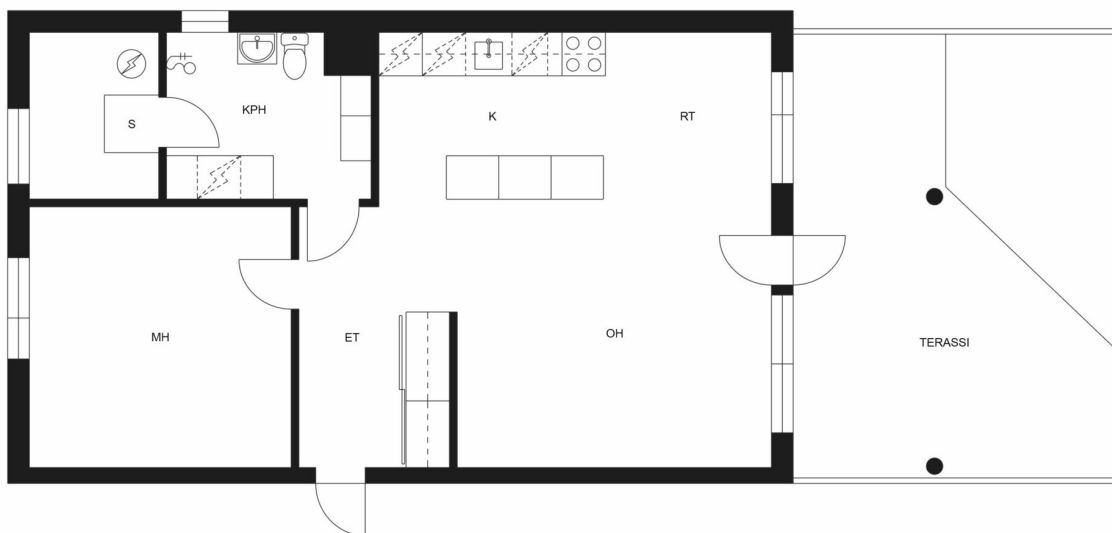
2025 palovaroittimet huoneistoihin, betonipilarien sekä parvekkeiden ja ikkunanpuitteiden maalaus,
hulevesikaivojen tyhjennykset, A2 ja A4 vesivahinkokorjaus.
2024 autopaikan puuaidan maalaus
2024 käyttöveden vakiopaineventtiilin asentaminen
2024 äänieristyskorjaukset
2024 kylpyhuoneen G25 saneeraus yhtiön kustannuksella
2024 ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmamäärien tasapainoitus
2024 talo 1: (A-rappu), huippuimurin uusiminen
2023 aitojen huoltomaalausta aloitettu (jatketaan 2024)
2023 ap 12 latauspisteen lisääminen (kahdelle)
2023 tontti- ja pohjaviemärin pesua
2023 talo 3: (D-rappu), huippuimurin uusiminen
2023 energiatodistukset uusittu
2022 huoneistojen ulko-oviin lisättiin lukkosalpa sisäpuolelle
2022 sadevesikaivojen sakkapesien tyhjennys
2022 ap 28 (kahdelle) hitaan latauspisteen lisääminen
2021 hitaan latauspisteen lisääminen ap 3 (kahdelle)
2021 ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja säätö (sekä väärinkytettyjen liesituulettimien korjaus 3 kpl)
2021 aitarakenne
2020 sadevesikaivojen sakkapesien tyhjennys
2020 silikonisaumojen uusiminen yhtiön kustannuksella huoneistojen märkätiloihin
2020 pihapuiden kaato
2020 leikki paikan uusiminen
2019 pihan valaistuksen parantaminen
2019 piha (kolme ulkovaloa lisättiin) ja porrashuoneiden valaistuksen parantaminen
2019 sadevesikaivojen tyhjennykset
2018 hulevesiviemäreiden huuhtelu
2018 vesikattojen pesu
2017 pysäköintialueiden uudelleen asfaltointi ja tasauskorjaus
2017 ulkokuorielementtien saumausten uusiminen
2017 ilmanvaihtokanavien nuohous ja ilmanvaihtokoneiden (2 kpl) uusiminen
2016 G-rapun vesijohdon saattolämmitys
2016 maalausurakka: parvekkeiden betoniset tukipilarit, parvekkeiden ulkopuoliset puuelementit, tukipilarien teräspalkit
2015 talon 2 kuivatusurakka
2014 ilmanvaihtokanavien nuohous
2014 kattorännien puhdistus
2014 talon 2 kuivatussuunnittelu
2014 aitojen maalaus
2013 kattojen uusiminen ja lämmöneristeen lisäys yläpohjaan
2012 kattojen uusimisen suunnitelma
2010 PTS ja kuntokatsaus
2010 ikkunoiden huoltomaalaus
2008 lämmönvaihtimen uusiminen

Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitotarveselvityksen mukaan 2025-2029: Piha: Kasvillisuuden kunnossapitoa, parkkipaikan aidan kunnostus Perustukset ja runko: Talon 2 kuivausurakan viimeistelymaalaus (kellari ja kerhohuone), sokkelipaikkauksia Julkisivut: Ulkoportaiden kaiteiden huoltomaalaus, rappujen tasanteiden maalaus, porraskäytävien ja parvekkeiden puuosien maalaus Parvekkeet: Huoltomaalausta Ikkunat ja ulko-ovet: Ikkunakorjauksia tarvittaessa, huoneistojen ulko-ovien ja lukkojen uusiminen Katto: Ei korjaustarvetta, mutta kattojen putsaus + rännit Huoneistojen märkätilat: Tapauskohtaisesti remonttien yhteydessä parannetaan virheellisiä kaatoja, osakkaalle maksetaan max 800 € korvausta omien kylpyhuoneremonttien vesieristeen materiaalin ja työn osalta Yleiset tilat: Valaistuksen kunnossapitoa Lämmitysjärjestelmä: Lämmitysjärjestelmän uusimisen hankearviointi. Kylpyhuoneen patteriventtiilien uusiminen tarvittaessa Vesi- ja viemärijärjestelmä: Hanojen ja vesikalusteiden uusimista tarvittaessa Ilmanvaihto: Ilmanvaihtokoneiden uusiminen tarvittaessa (2 vaihdettu ja 4 vaihtamatta; B-C, 2 kpl, E-F ja G) Sähkö- ja tietojärjestelmä: Tarpeen mukaan uusitaan Asuntojen sisäpinnat: Palovaroitimet asuntoihin ja yhteisiin tiloihin Parkkipaikka: Nykyisen hidaslatauksen laajentaminen tarvittaessa Kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset käynnistettävien kunnossapitotöiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä toimenpiteistä.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026 Kunnossapitotarveselvitys 2025-2029 laadittu. Sisältää mm. piha-alueiden kunnossapito, julkisivujen maalaus, ikkunakorjaukset, lämmitysjärjestelmän hankearviointi, ilmanvaihtokoneiden uusiminen.
Kuntotutkimukset	Huoneistossa ei ole tehty kuntotutkimusta. Kylpyhuoneremontin 2024 yhteydessä huomattiin lattiakaivosta levinnyt kosteus – lattia piikattu ja kuivattu, koko kylpyhuone uusittu.
Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä 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.
Kiinnitykset	168 000 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Taloyhtiössä 38 autopaikkaa, joista 28 sähköpistokkeella. Latausmahdollisuus (hidas lataus) useilla paikoilla. Pihapaikat: 10 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 28 kpl Kadunvarsipysäköinti

Isännöitsijä	Braleva Kiinteistöpalvelut Oy Lena Linnasalmi Energiakatu 4 00180 Helsinki +358103276404 lena.linnasalmi@braleva.fi Isännöitsijäntodistus: 21.08.2026
Kiinteistönhoito	Asukkaat Kiertävä talonmiesvuoro/rinki, talvikunnossapito Kuljetuspalvelu Pekka Harjanne Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiöllä on tarvittaessa valtuutus nostaa 40 000 euron hoitolimiittilainaa. Kunnossapitovastuu poikkeaa AOYL:sta — osakkaan vastuulla normaalia laajempia osia: Tiettyjen huoneistojen (A1, A2, D13, D14, E17, E18, F21, F22, G25, G26) osakkaat vastaavat itse huoneistoonsa kuuluvan lauta-aidatun piha-alueen puhtaanapidosta ja kunnossapidosta.

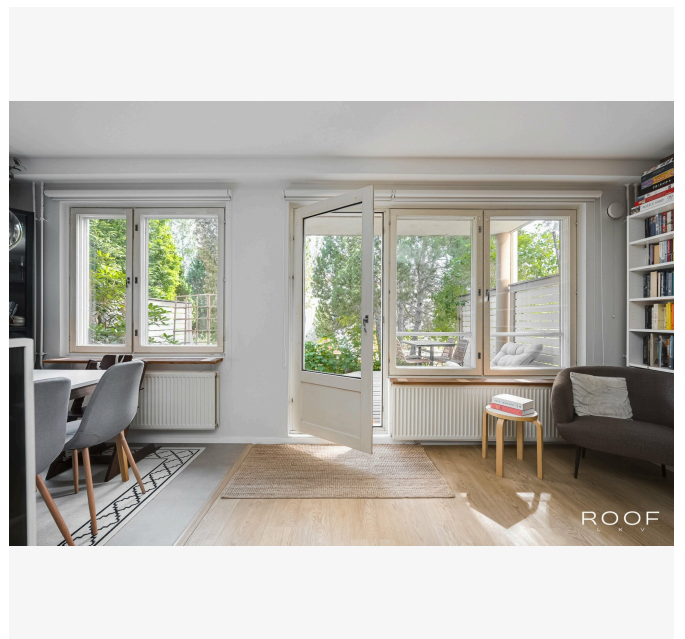
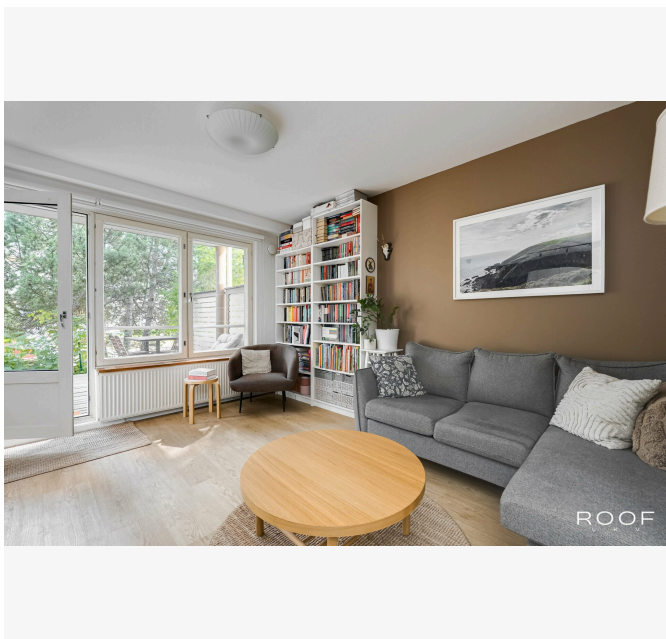
MUITA TIETOJA

Palvelut	livisniemessä K-Market n. 700 m (Postin ja Matkahuollon noutopiste), Lidl Hannus 1,6 km, kirjasto, terveysasema ja neuvola Iso Omenassa n. 3,2 km. Muut palvelut: Suomenojan liikekeskittymä 2,2, km, Iso Omena n. 3,2 km, Lippulaiva 5 km, Villa Rullud - kahvila 1,1 km, rantaraitti 800 m, Suomenojan venesatama 1,3 km,
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Koulut: livisniemen alakoulu 500 m, Kaitaan yläkoulu ja lukio 500 m. Päiväkotit: Päiväkodit: livisniemen päiväkotit n. 350 m.
Liikenneyhteydet	Metroasemat Kaitaa ja Finnöö n. 700 m, bussipysäkki (linjat: 111 n. 500 m, 143, 147,543) n. 800 m, sujuvat yhteydet omalla autolla, hyvät pyöräilytiet
Kaavoitus	Asemakaava A, Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Rakennuksissa saa korkeintaan kaksi huoneistoa sijoittaa päällekkäin ja neljä rinnakkain. Rakennuksiin ei saa rakentaa maanpäällistä kellarikerrosta eikä ullakkokerrosta. Tontille sallitun kerrosalan lisäksi saa alueelle rakentaa enintään 15% kerrosalasta asukkaiden varasto- ja säilytystilaa.
Vapautuu	Muu ehto: Sopimuksen mukaan, n. 2 kk kaupanteosta
Muut merkittävät tiedot	Olohuoneen valokatkaisijoista yksi on varakatkaisija, ei käytössä



ROOF
L K V

SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





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