

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!

Hissitalon neljännessä kerroksessa tarjolla siististi pidetty kolmio odottaa uusia asukkaitaan. Tässä päätyhuoneistossa on oma sauna ja pesuhuoneessa on paikka pesutornille. Upeat näkymät urheilupuistoon sekä makuuhuoneista ja parvekkeelta aukeaa kallioinen kaunis metsämaisema. Isolta lasitetulta parvekkeelta avautuu kaunis kallioinen metsämaisema. Muista asunnon ikkunoista et myöskään nää naapuruston asuntoja.

Asunto Oy Espoon Lautamies on valmistunut vuonna 2007. Yhtiö käsittää kaksi rakennusta, joissa on yhteensä 85 asuinhuoneistoa. Asukkaiden käytössä ovat ulkoiluvälinevarasto, kuivaushuone, lastenvaunuvarasto sekä lapsille viihtyisä leikkiapiha. Yhtiöstä on pidetty hyvää huolta. Vuonna 2024 suoritettiin kattojen pesu ja käsittelymaalaukset, vuonna 2021 uusittiin ulkoseinien elementtisaumat ja vuonna 2020 märkätilojen silikonisaumat. Yhtiöltä on mahdollista vuokrata autopaikka, osalla paikoista on latausmahdollisuus.

Sijainti tarjoaa sujuvaa arkea palveluiden, erinomaisten liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksien sekä hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Lähikauppaan on noin 1,1km ja Entresseen/Espoon torille noin 1,7km. Juna-asemalle on kävellen vain noin 600 metriä, josta yhteys Selloon noin 10 minuutissa ja Helsingin keskustaan noin 24 minuutissa. Myös koulut ja päiväkodit ovat lähistöllä. Tulevaisuudessa alueen palvelut parantuvat entisestään kun Espoon keskukseen rakentuu Prisma ja K-Citymarket.

Myynti ja esittelyt: Miia Piitulainen, 040 772 0222 /
miia.piitulainen@roof.fi

GET A ROOF!



2.10.2026 | Julkaistu 13.09.2026

Kohdenumero 80489563

ROOF
L K V



Tuomarila, Kulovalkeantie 4 A 25, 02760 Espoo

Kerrostalo, 3h, avokeittiö, ph, s + lasitettu parveke, 66 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

224 000 €
(3 393,94 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Vesi

24 € / hlö / kk

Velaton hinta

224 000 €
(3 393,94 €/m²)

Autopaikkamaksu

20 € / kk

Yhtiövastike yhteensä

297 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Latausautopaikka: 30 €/kk,

Hoitovastike

297 € / kk

Varsinainen yhtiökokous 23.4.2025:
Kokous valtuutti hallituksen kilpailuttamaan 100 000 eur limiittilainan ikkunaremonttia varten sekä myöntää käyttöoikeus kattourakan lainasta jäljelle jäänellet osuudelle ikkunaremonttiin, ja nostamaan laina kilpailutuksessa parhaaksikatsomastaan pankista. Lisäksi kokous valtuutti hallituksen konvertoimaan lainan pääomalainaksi 5 v takaisinmaksuajalla. Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet periä tai jättää perimättä enintään kahden (2) kuukauden hoitovastikkeet. Ylimääräistä hoitovastiketta ei kerätä, mikäli se ei ole tarpeellista. Päätös on voimassa tästä yhtiökokouksesta seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Ylimääräinen yhtiökokous 12.6.2024 päätti ryhtyä kattojen korjaushankkeeseen. Hallitus valtuutettiin nostamaan enintään 85.000 eur lainaa hankkeen kuluihin, 5 v. takaisinmaksuajalla. Hallitus sai valtuudet korottaa pääomavastikkeen määrää korkojen muuttuessa. Yhtiökokous päätti kartuttaa lainanlyhennysrahastoa enintään osakkaiden tilikauden aikana maksamien lainaosuussuoritusten ja pääomavastikkeiden määrällä. Lisäksi yhtiökokous päätti hakea tupakointikieltoa myös huoneistojen A 1 ja B 35 huoneistopihoille ja parvekelinjassa oleville terasseille ja/tai parvekkeille. Espoon Kaupungin viranomaisen on 27.11.2024 määrännyt tupakointikiellon yhtiön huoneistoparvekkeille, -pihoille ja -terasseille. Tupakointi yhtiön piha-alueella paitsi erikseen osoitetuilla tupakkapaikoilla, on kielletty jo aiemmin.

HUONEISTO

Osakkeet

14901-15560

Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	3h, avokeittiö, ph, s + lasitettu parveke
Huoneluku	3
Kerros/Kerroksia	4/5
Asuintilojen pinta-ala	66 m ²
Kokonaispinta-ala	66 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneistojen pinta-aloja ei ole mitattu standardissa SFS 5139 määriteltä menetelmää käyttäen. Huoneiston todellinen pinta-ala saattaa siis poiketa yhtiöjärjestyksessä ilmoitetusta pinta-alasta.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Valkoiset kaapistot, astianpesukone, kalusteuuni, keraaminen liesi, jääkaappipakastin, laminaattitasot, liestituuletin. Seinät maalattu, lattia tammilautaparkettia.
Pesutilat	Suihku, suihkuseinä, wc-istuin, pesuallas, allaskaapisto, peilikaappi, pesukoneliitäntä, tila pesutornille, korkea kylpyhuonekaappi. Seinät ja lattia laattaa. Mukavuuslattialämmitys ja seinäpatteri
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Sähkökiuas. Lattia laattaa, seinät paneloitu
Makuuhuoneet	Seinät maalattu, lattia tammilautaparkettia, kaapistot. Toisesta makuuhuoneesta käynti lasitetulle parvekkeelle
Olohuone	Seinät maalattu, lattia tammilautaparkettia
Muut tilat	Eteisen naulakko. Eteisen ja keittön välissä kaapistot
Ikkunat	Kaksilasinen ja sälekaihtimet
Näkymät	Avarat näkymät urheilupuistoon ja kallioiset metsämaisemat
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Kaakko
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Espoon Lautamies Y-tunnus: 1810912-7
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 0049-0040-0351-0010
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 8 472 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2007
Rakennusmateriaali	Betoni

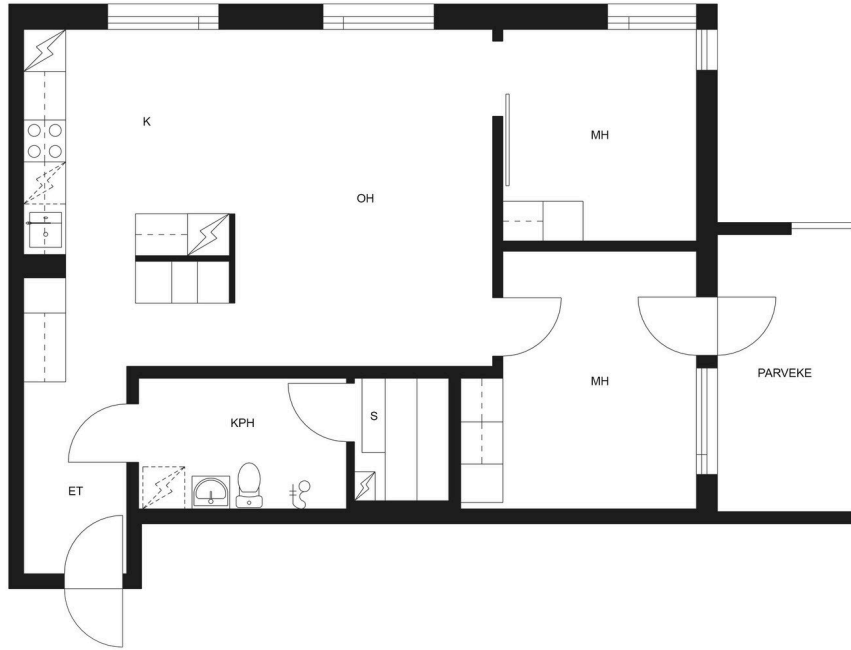
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Tiili
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 85
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Kellarikomero, kaapeli-tv, ulkoiluvälinevarasto ja kuivaushuone Yhtiön lasi- ja metallikierrätysastiat on sijoitettu A-talon päätyyn. A-talon jätteet kuuluvat A-talon päädyn jätetietoihin ja B- ja C-talojen jätteet B- ja C-talojen päätyyn.
	Talossa vakituisesti asuvat ovat ryhmätapaturmavakuutettu. Vakuutus on voimassa kiinteistön yhteisissä tiloissa ja piha-alueella vakuutusehtojen mukaisesti.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 11.10.2034
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Ei Antenni: Kyllä Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	Hallituksen selvitys suoritetuista kunnossapito -ja muutostöistä valmistumisajankohtineen: Takapihan asfaltointi ja kivituhkapihan laatoitus tontin kävelyteiden osalta 2010 Ilmanvaihdon tasapainotus ja perussäätö 2012 Asennettu Ouman (Ekonor) lämpövahti 2013 Lämpökuvaukset 2015 Ilmanvaihtokanavien nuohous ja perussäätö 2016 Märkätilojen pintakosteusmittaukset 2017 Yhtiön vastuulle kuuluvien asioiden/rakenteiden tarkastukset, Vahanen Oy 2018 Vesikalusteiden tarkastus ja tarvittavat korjaukset 2018 Parvekelasien tarkastukset ja huoltokorjaukset (Nika Oy) 2018 Tiiviyskoe ja väestönsuojien ja välineiden tarkastus 2019 Matkapuhelimien vahvistimet asennettu väestönsuojaan 2019 Märkätilojen silikonisaumojen uusiminen 2020 Yhtiön ulkoseinien elementti saumojen uusiminen 2021 Kattojen tarkastus 2022 Ikkunoiden kuntotarkastus 2023 Kattojen pesu ja käsittelymaalaus 2024

Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitotarve yhtiökokousta seuraavien viiden vuoden aikana (2026-2030) Pihasuunnittelu, istutusten poistaminen/ylläpito yms. Leikkipihan korjaukset 2026 tarkastuksen perusteella. 2026-2027: Lämmitysjärjestelmän perussäätö, suunnittelu 2026 2026-2027: IV kanavien nouhaus ja perussäätö, suunnittelu 2026 2027: Julkisivurappauksen korjaus, suunnittelun aloitus 2026 2027: Parvekelasien huolto 2027: Vesikaton takuutarkastus 2028: Lukituksen uusinnan suunnittelu 2030: Märkätilojen kuntokartoitus
	Lisäksi yhtiöllä on väestönsuojan jatkuva huoltosopimus Pelastusneuvonta Oy:n kanssa sekä huoltosopimus Kone Oy:n kanssa, mahdollinen ylläpitopalvelu riippumattomalta toimittajalta alkaen syksy 2026.
	Lukijan on huomattava, että nämä ovat tällä hetkellä hallituksen näkemyksiä kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana ja kunnossapitotarpeiden kustannusarviot ovat alustavia. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Nämä toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kunnossapitotarveselvitys	Kaikkia kiinteistön rakenteita ja järjestelmiä täytyy huoltaa, kunnostaa tai uusia määräajoin. Ne tulevat tehtäväksi rakenteiden ja järjestelmien kunnon ja teknisen elinkaaren mukaisesti. Pienemmät korjaustyöt toteutetaan yhtiökokouksen hyväksymän talousarvion puitteissa (vuosikorjausbudjetti), isompien hankkeiden rahoituksesta päätetään aina yhtiökokouksessa.
Kiinnitykset	7 061 600 €
Taloyhtiön vuokratuotot	14 780 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei

Rajoitukset	Yhtiöjärjestys 15 §: Lunastusoikeus koskee varastoja (lunastusoikeus yhtiön osakkailla, mikäli samassa yhteydessä ei siirretä yhtiön muita osakkeita. Edellä mainittu ei kosketa huoneistolle kuuluvaa irtaimistovarastokomeroa. Yhtiöjärjestys 5 §: Vastuu alkuperäisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien, mutta joko rakennusvaiheen aikana huoneistokohtaisena muutos-/lisätyönä rakennettujen tai osakkeenomistajien jälkikäteen rakentamien huoneistokohtaisten valokatosten, takkojen ja muiden tulisijojen ja niihin liittyvien hormien tms. rakenteiden korjaamisesta, kunnossapidosta ja niistä aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista ja mahdollisista vahingoista kuuluu osakkeenomistajalle. Yhtiön asuinhuoneistojen ja osakashallinnassa olevien muiden tilojen rakentamisvaiheen aikaisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien osakkeenomistajien asentamien tai asennuttamien ja rakennelmien osalta on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko- ja muu vastuu kyseisen huoneiston tai tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla. Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa huoneistoissa, osakashallinnassa olevissa tiloissa ja huoneistoparvekkeilla sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön kiinteistön ja rakennuksen huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi. Osakkeenomistajat eivät ole oikeutettuja tekemään hallinnassaan olevilla parvekkeilla sellaisia korjaus-, kunnossapito- ja peruskorjaustoimenpiteitä tai asentamaan tai rakentamaan niille sellaisia laitteita tai rakenteita, jotka vaikuttavat rakennuksen julkisivuun esim. rakenteisiin tai väreihin tai muuhun ulkonäköön vaikuttaviin seikkoihin.
Autopaikat	Yhtiö on osakkaana Tuomarilan Pysäköintilaitos Oy- nimisessä pysäköintiyhtiössä. Osakasyhtiöiden ja Tuomarilan Pysäköintilaitos Oy:n välillä on allekirjoitettu sopimus autopaikkojen käytöstä ja hoidosta. Pysäköintiyhtiön osakasyhtiöt vastaavat pysäköintiyhtiön autopaikkojen ylläpito- ja hoitokustannuksista. Osakasyrityksiltä perittävän autopaikan käyttökorvauksen suuruuden päättää pysäköintiyhtiön hallitus. Yhtiön autopaikat 9-61 ja 104-119. Autopaikat on varustettu lämmityspistorasioin. Autopaikat jonotusperiaatteella isännöinnin kautta. Pihapaikat sähköpistokkeella: 69 kpl
Isännöitsijä	Fluxio Oy Kurt Dunderfelt Tekniikantie 4 02150 Espoo 0103390533 asiakaspalvelu@fluxio.fi Isännöitsijäntodistus: 03.03.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöpalvelu Räsänen Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Varsinainen yhtiökokous 23.4.2025: Kokous valtuutti hallituksen kilpailuttamaan 100 000€ limiittilainan ikkunaremonttia varten sekä myöntää käyttöoikeus kattourakan lainasta jäljelle jääneelle osuudelle ikkunaremonttiin, ja nostamaan laina kilpailutuksessa parhaaksi katsomastaan pankista. Lisäksi kokous valtuutti hallituksen konvertoimaan lainan pääomalainaksi 5 vuoden takaisinmaksuajalla. Espoon Kaupungin viranomainen on 27.11.2024 määrännyt tupakointikiellon yhtiön huoneistoparvekkeille, -pihoille ja-terasseille. Tupakointi yhtiön pihalueella, paitsi erikseen osoitetuilla tupakkapaikoilla, on kielletty jo aiemmin. Yhtiössä on myönnetty lupia ilmalämpöpumppujen asennuksiin (vain viilennystä varten, asennus vaatii aina muutostyöilmoituksen tekemisen taloyhtiölle).

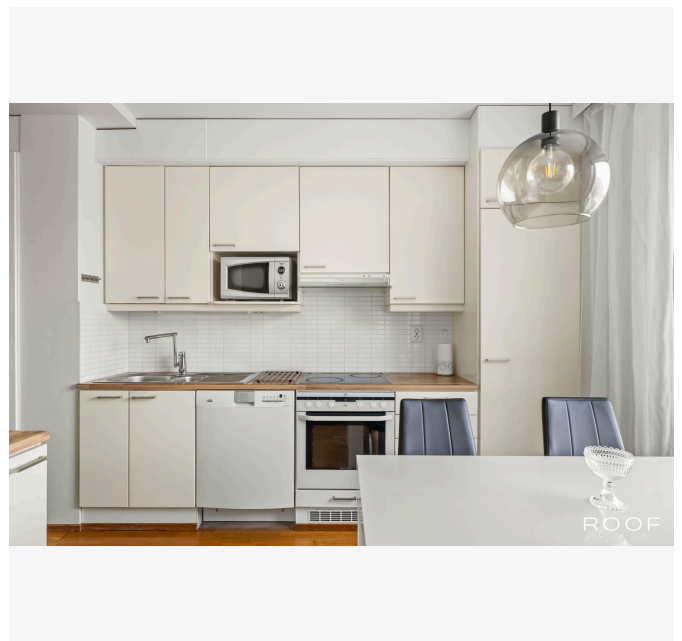
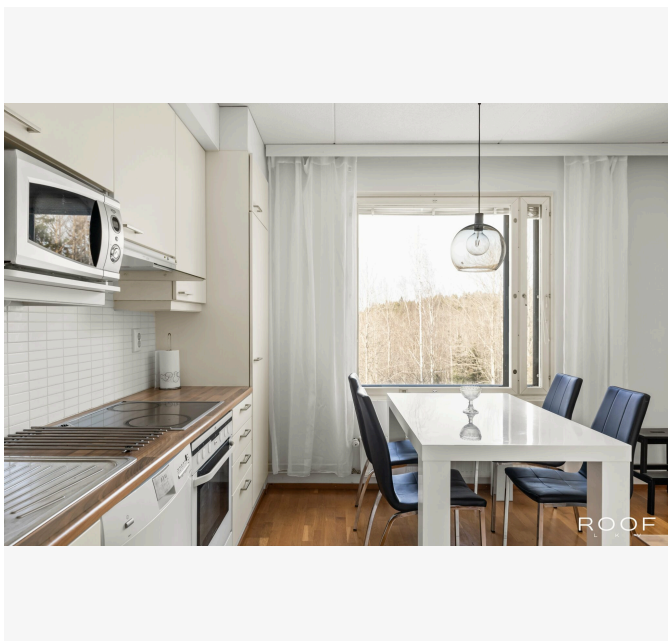
MUITA TIETOJA

Palvelut	Alepa n. 1 km, Espoon keskuksen palvelut n. 2,5 km Jalkapallohalli, urheilukenttä ja uimahalli. Kasavuoren ulkoilumahdollisuudet lähellä
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Kirkkojärven koulu ja Tuomarilan koulu Päiväkotit: Kylänaukion päiväkotit, Kirkkojärven päiväkotit, Jatulinniityn ryhmäperhepäivähoito ja Tuomarilan päiväkotit
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, juna-asema lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla ja hyvät pyöräilytiet
Kaavoitus	Asemakaava Espoon kaupunki, https://kartat.espoo.fi/ims Kotikyläntien uudistaminen, https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/kotikylantien-uudistaminen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Kotikyläntien varren kahdessa korttelissa sijaitsevien Espoon Asuntojen asuinkerrostalojen ja Espoon seurakuntayhtymän liikerakennuksen korvaaminen tehokkaammalla asuinrakentamisella. Alueen kaupunkikuvaa pyritään kohentamaan ja pysäköinti järjestelemään uudelleen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tulossa nähtäville arviolta v.2026 aikana. Virastopiha ja Espoolaistentalo, https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/virastopiha-ja-espoolaistentalo. Espoon kaupunki suunnittelee Espoon vanhan virastokeskuksen aluetta ja uutta Espoolaistentaloa. Espoolaistentalo palvelee päättäjiä, kaupunkilaisia ja kaupungin työntekijöitä. Alueelle suunnitellaan myös asumista. Samalla kehitetään kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 13.11.–13.12.2023. Kaava etenee ehdotusvaiheeseen arviolta v. 2026 aikana. Lindholminkolmio, https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/lindholminkolmio Tavoitteena on tiivis, keskustamainen ja korkea rakentaminen Espoon keskukseen, Siltakadun ja radan väliin. Alueen suunnittelussa tavoitellaan maamerkkimäistä vaikutusta kaupunkikuvaan sekä tehokasta maankäyttöä palveluiden ja erinomaisten liikenneyhteyksien äärellä. Muutoksen aikataulu on toistaiseksi avoin. Pysäköintiä Kannusillankadulle, https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/pysakointia-kannusillankadulle. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle vireillä olevan Virastopihan kaavahankkeen toimintojen sekä muun lähiympäristön toimintojen edellyttämiä autopaikkoja. Kaavamuutos on tarkoitus liittää osaksi Virastopihan kaavamuutosta kaavaehdotusvaiheessa. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto nähtävillä 18.11.–2.12.2024. Kaava etenee ehdotusvaiheeseen arviolta v. 2026 aikana.
Vapautuu	Sopimuksen mukaan
Muut merkittävät tiedot	ei tiedossa



ROOF
L K V

SUUNTAANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





Miia Piitulainen

LKV, LVV, KiAT

040 772 0222

miia.piitulainen@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