

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!

Espoonlahden sydämessä sijaitsee valoisa ja tilava 78,5 m²:n asunto, joka tarjoaa loistavat puitteet mukavaan asumiseen. Tämä kolmen huoneen koti on rakennettu vuonna 1984 ja sijaitsee rauhallisella alueella, josta on hyvät kulkuyhteydet. Asunto sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa, ja sen lasitettu parveke tarjoaa mukavan paikan rentoutumiseen.

Asunnon sijainti on erinomainen, sillä lähellä sijaitsevat Espoonlahden urheilupuisto sekä uimahalli ja kuntokeskus Fressi. Kauppakeskus Lippulaiva monipuolisine palveluineen on vain kävelymatkan päässä, ja merenranta tarjoaa kauniit ulkoilumahdollisuudet. Läheltä löytyy myös ratsastustalli, joka ilahduttaa hevosurheilun ystäviä.

Taloyhtiö on hyvin hoidettu ja sieltä löytyy mm. sauna, urheiluvälinevarasto ja pesutupa. Autopaikkoja on tarjolla sekä kylminä että lämpötolpallisia vaihtoehtoina jonotusperiaatteella. Taloyhtiössä on tehty säännöllisesti kunnostuksia, ja tulevaisuudessa on suunniteltu muun muassa kaukolämpöpaketin uusiminen.

Yhtiöjärjestyksen mukaan 3h+k.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:
Heini Mattila, LKV / 044 349 8822 tai heini.mattila@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

Get a roof.



30.9.2026 | Julkaistu 20.09.2026

Kohdenumero 80532158

Espoonlahden keskus, Espoonlahti, Ruorikuja 2 A 4, 02320 Espoo

Kerrostalo, 3h, k, kph, et, las.parveke, 78,5 m²





HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

181 559,78 €

(2 312,86 €/m²)

Velkaosuus

2 440,22 €

(31,09 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Lainaosuuksien poismaksujen ajankohtaa voi tiedustella kirjanpitäjältä. Mikäli haluatte lyhentää oman osuutenne kerralla, voitte tilata kirjanpitäjältä lainaosuuslaskelman (maksullinen). Muistattehan, että maksupäätös on aina sitova.

Velaton hinta

184 000 €

(2 343,95 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

427,73 € / kk

Hoitovastike

385,92 € / kk

Rahoitusvastike

41,81 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Huoneistojen lämmityksen, kulutetun veden ja jäteveden sekä veden lämmittämisestä aiheutuneiden kustannusten tai joidenkin näistä osalta suoritetaan hallituksen määräämä eri korvaus huoneistokohtaisten mittarilukemien suhteessa, kun yhtiöön on asennettu vastaavat mittauslaitteet. Mittauksen perusteella laskutettavat kustannukset suoritetaan 1 momentissa mainittuun vastikkeeseen sisältyvien vastaavien kustannusten sijasta.

Vastikkeen sekä edellä mainitun korvauksen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.



HUONEISTO

Osakkeet	3260-4867
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	3h, k, kph, et, las.parveke
Huoneluku	3
Makuuhuoneita	2
Kerros/Kerroksia	1/4
Asuintilojen pinta-ala	78,5 m ²
Kokonaispinta-ala	78,5 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Pinta-ala ei tarkistusmitattu. Mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisesti nykyisten standardien mukaan laskettavasta asuinpinta-alasta. Todellinen asuinpinta-ala voi olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja myyntiesitteessä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Tyydyttävä

Keittiö	VARUSTUS: Liesi, liesituuletin, uuni, hana, kaapisto, allas, astianpesukone, jääkaappipakastin. SEINÄT: Maali. LATTIA: Parketti.
Pesutilat	VARUSTUS: Suihku, wc-istuin, pesukoneliitäntä, hana, allas, peilikaappi. SEINÄT: Laatta. LATTIAT: Laatta.
Makuuhuoneet	VARUSTUS: Kaapistot. SEINÄT: Maalattu. LATTIAT: Parketti.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Satoruori Y-tunnus: 0480511-3
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 4 336 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1984 Käyttöönotto: 1984
Rakennusmateriaali	Teräsbetoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 78 Liikehuoneistot: 4 kpl (151 m²)
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Ulkoiluvälinevarasto, pesutupa, kuivaushuone, väestönsuoja, kellarikomero ja lastenvaunuvarasto
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 30.08.2034

Tehdyt korjaukset

1993 Saunaosastot korjattu,
1994/96 Ikkunapuitteiden maalaus,
1997 Betonielementtien saumaus,
2001 Kylpyhuoneiden kuntoarvio,
2002 Osittainen salaojakorjaus.
2003 Kaukolämpökeskus uusittu,
2004 IV-kanavien nuohous/säätö, lukituksen uusinta exec-avaimille, pesulan, kuivaustilojen ja yleisten wc-tilojen huoltomaalaus.
2005 Parvekkeiden betonikorjaus, pinnoitus huoltomaalaus, betonielementtien saumaus, pesubetonijulkisivujen ja tiililaattapintojen näkyvien betoni- ja korroosioaurioiden korjaus, sokkelin/muiden sileiden julkisivupintojen huoltomaalaus, ikkunoiden ulkopintojen ja vesipeltien maalaus, pääsisäänkäyntien sisäänkäyntikatosten uusinta ja porrashuoneiden huoltomaalaus, kaikkiin parvekkeisiin asennettu parvekelasit, ikkunoihin (ei keittiö) asennettu korvausilmaventtiilit.
2006 13 asunnon kylpyhuoneen vedeneristysten korjaus.
2007 Saunojen pukuhuoneet korjattu,
2009 C-D- talosaunan kunnostus, kuntoarvio.
2010 Kylpyhuoneissa (12kpl) vedeneristysten korjaus.
2011 Parkkialueiden asfaltointi, patteri- ja linjasäätöventtiilien uusinta.
2012 Kylpyhuonekorjaukset: E52, E61, E62, F71, F74, F75, F76, kerhohuoneen saneeraus, liiketilan salaojitus/asfaltointi,
2013 Vesikaton saneeraus,
2014 Ekonor lämpövahti,
2015 Porraskäytävien valaistuksen uusiminen, kylpyhuonekorjaukset A6, A15, A16, B18, C31, C32, C38, D46, D48, D49, E54, E55, E56, F67.
2016 Kylpyhuonekorjaukset: A5, C35 ja C36, talosauna E-F remontoitu, salaojien puhdistus ja kuvaus.
2017 IV- kanavien nuohous/säätö,
2018 A-B talon saunat remontoitu, pesutuvan pesukone uusittu.
2019 Kuntosalihuoneen seinän korjaus, porrashuoneiden/yleisten tilojen lukkojen huolto.
2020 Liike-tilojen valaisimet uusittu, kuntosalilaitteita uusittu(cross-trainer, juoksu-matto), kuntoarvion tekeminen, kylpyhuoneiden kuntotarkastus, salaojakaivojen pumppujen uusinta, lipputangon uusiminen, liitytty Telian kaapeli-TV verkkoon, D-rapun huippuimurin moottorin vaihto, C-rapun sisääntulon lipan vesivahingon korjaaminen, C52 asunnon ulko-oven uusinta.
2021 Kylpyhuoneiden osa 2/2 kuntotarkastus.
2022 Ikkunoiden ja parvekeovien uusinta, parvekekaiteiden puuosien vaihtometalliosien maalaus, kellaritilojen väliovien huoltomaalaus, jätekatoksen huoltomaalaus, vesikaton tarkastus/huolto.
2023 Kuntosalilaitteiden huolto, kylpyhuonekorjaukset E58, F69, F78, Ilmanvaihdon puhdistus/säätö.
2024 Puiden leikkaus, kadunpuoleisen julkisivun viereisten pensaiden poisto.
2025 lukituksen ja palovaroittimien uusinnat, viemärijärjestelmän painehuuhtelu/kuvaus, salaojien huuhtelu/kuvaus, julkisivun pesu, elementtisaumojen uusinta.

Suunnitellut korjaukset	2026 yhtiökokous päätti: kaukolämpöpaketin uusimisesta ja hankkeen rahoituksesta ylijääneellä lainalla ja hoitoylijäämällä. Alustavasti suunnitteilla 2027 pihan ehostus, ikkunasuodattimien vaihto, parvekelasien kunnostus, sähkökeskuksen lämpökuvaus/huolto, kylpyhuoneiden päivitetty kuntoarvio, porrashuoneulko-ovien maalaus.
	2028 uusi kuntoarvio, kylpyhuonekorjauksia 5 kpl.
	2029 kylpyhuonekorjauksia 5 kpl, parvekkeiden ja julkisivun huoltokorjaukset.
	2030: pohjaviemärit painehuuhtelu/kuvaus, sadevesikaivojen tyhjennys, salaojien huuhtelu ja kuvaus, löylyhuoneiden puuosien uusiminen, kylpyhuonekorjauksia 5 kpl.
	2031: kylpyhuonekorjauksia 5 kpl.
	2032: viemärijärjestelmän painehuuhtelu ja kuvaus
Lukijan on huomattava, että kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista 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 tulevista kustannuksista.	
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
Asbestikartoitus	Tehty: Ei
Kiinnitykset	995 600 €
Taloyhtiön vuokratuotot	40 644,72 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autopaikka, kylmä 20e/kk Autopaikka, lämpötolppa 25e/kk Pihapaikat: 41 kpl
Isännöitsijä	Braleva Kiinteistöpalvelut Oy Mia Kallio Energiakatu 4 00180 Helsinki +358103276488 mia.kallio@braleva.fi Isännöitsijäntodistus: 14.09.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Braleva Kiinteistöpalvelut Oy / Huolto
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiön luottolimiitti Nordea 135 000e.

.....

MUITA TIETOJA

Palvelut

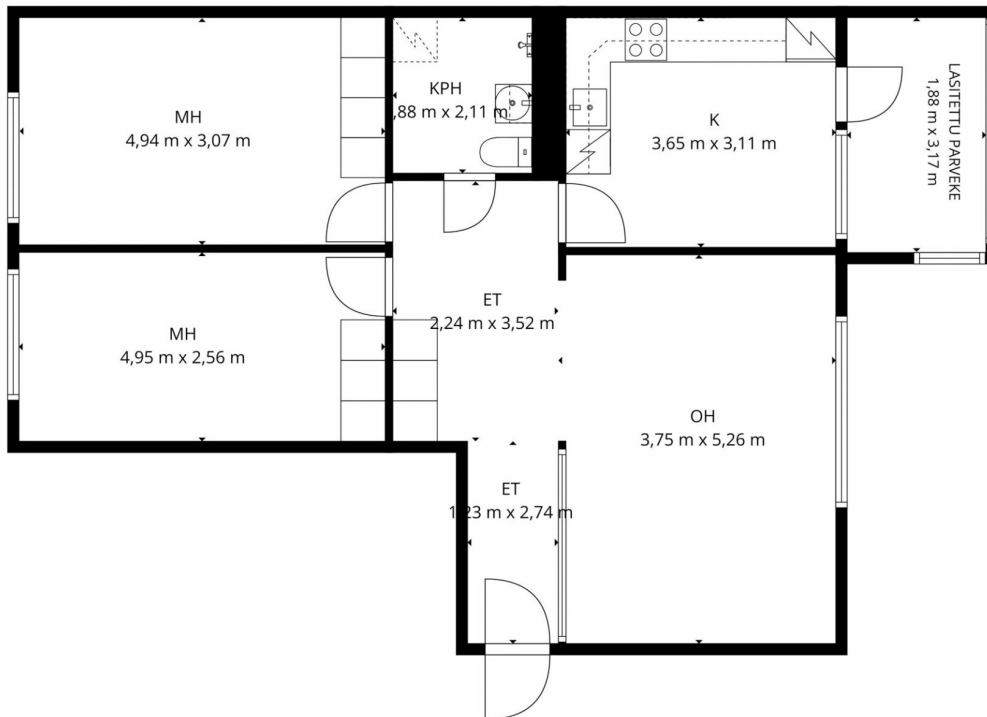
K-Supermarket n. 250m,
Kauppakeskus Lippulaiva runsaine palveluineen n. 500 m
Espoonlahden urheilupuisto (jalkopallokenttiä, jäähalli, pesäpallokenttä,
tenniskenttä, ulkokuntosali), Espoonlahden uimahalli noin 300 m,
kuntokeskus Fressi n.300 m,. Laurinlahden venekerho n.1,2 km. Merenranta
on lähivirkistysaluetta puistoineen, pallokenttineen ja rantaravintoloineen.
Läheltä löytyy myös ratsastustalli.

Kaavoitus

Asemakaava
Espoon kaupunki, kaavoitus p. 09 816 21

Vapautuu

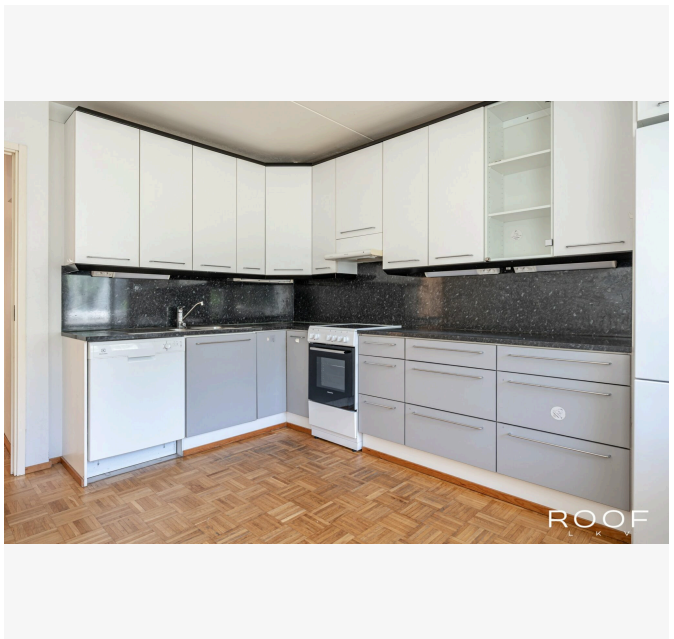
Heti



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 kolmioilla.

Välitysluke, myyjä, eikä pohjakuvaan laatija ole vastuussa, mikäli pohjakuvaan mitasuhteet eivät todellisuudessa vastaa pohjakuvaan mainittuja mitasuhteita. Asunnon ostajan on tärkeää ymmärtää, että mitasuhteet voivat heittyä kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-ala tiedot selvävät myyntiesiitteistä, eikä pohjakuvaan mitattujen pohjalta voida laskea/olettaa muita pinta-aloja.





Heini Mattila

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

044 349 8822

heini.mattila@roof.fi

Roof Helsinki | ROOF Group Oy Y-tunnus: 2553470-3

 +358 20 7304 1109

 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