

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!

ENSIESITTELY SUNNUNTAINA 27.9 KLO 12-14.00 – Harmaaniityn koti D – Esittelyasunto

Yksilöllistä kivitaloasumista Keskuspuiston laidalla – laatua, valoa ja ylellisyyttä.

Tervetuloa kotiin, jossa harkittu arkkitehtuuri, poikkeuksellisen laadukkaat materiaalit ja luonnonläheinen sijainti kohtaavat.

Harmaaniityn koti D on osa vain neljän kodin velatonta taloyhtiötä. Rinnetontille sijoittuva yksilöllinen kivitalo hurmaa avarilla näkymillään, runsaalla luonnonvalollaan ja upeilla ulkotiloillaan. Oma piha ja poikkeuksellisen suuri terassi kutsuvat nauttimaan ulkoilmasta, auringosta ja Keskuspuiston läheisyydestä – aivan oman kodin rauhassa.

Tässä kodissa laatu ei ole lisävaruste, vaan lähtökohta.

Jo vakiovarustelu edustaa poikkeuksellisen korkeaa tasoa. Kylpyhuoneiden suurikokoiset laatat viimeistellään tyylikkään jiratuin kulmin, ja kokonaisuuden kruunaavat linjalattiakaivot, lattiasta kattoon ulottuvat integroidut suihkulasit, seinä-WC:t ja ylelliset sadesuihkut. Asuintilojen parkettilattiat sekä aidolla tammiviilulla pinnoitetut, rakenteisiin integroidut Puustelli-kalusteet ja lattiasta kattoon ulottuvat komerot luovat yhtenäisen, ajattoman ja viimeistellyn ilmeen.

Massiivinen kivirakenne, energialuokka A ja velaton taloyhtiö täydentävät kokonaisuuden, jossa asumisen laatu ulottuu pintamateriaaleista rakenteisiin asti.

Mallikoti – 29 200 €:n arvoiset varustetason korotukset sisältyvät hintaan!

Harmaaniityn koti D on mallikoti, jonka materiaalivalintoja ja varustelua on rakentamisen aikana nostettu valituilta osin entistäkin korkeammalle tasolle. Näiden yksilöllisten korotusten arvo on yhteensä 29 200 euroa – ja ne kaikki sisältyvät kodin hintaan.

Tutustu alla olevaan tarkempaan materiaali- ja varusteluetteloon sekä mallikodin tasonkorotuksiin. Tämä koti on suunniteltu sinulle, joka arvostat yksilöllisyyttä, tinkimätöntä laatua ja asumisen pieniä ylellisyyksiä – joka päivä.

Rakenteilla, arvioitu valmistumisvuosi 2027

Rakennuttajana toimii rakennusyhtiö Arbon Oy, joka on toiminut vuodesta 2007.

Myynti ja tiedustelut:

ROOF

L K V



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

Petri Kajaan LKV
0405604738 tai petri.kajaan@roof.fi

Onko oma asuntosi myymättä?
Kauttamme saat maksuttoman arvion asunnostasi sekä tarjouksen
myyntityöstä.

Get a roof.
www.roof.fi



2.10.2026 | Julkaistu 20.09.2026

Kohdenumero 80525947

Tillinmäki, Harmaakallio, Harmaaniityntie 14 D, 02780 Espoo

Erillistalo, 6h+kt+2xkph+erillinen wc+s+khh+var+ak+ter 151 m² + kylmä var. + tekn. / var. + n.172 m²
(asunnon pihat), 144,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

779 000 €
(5 391,00 €/m²)

Velaton hinta

779 000 €
(5 391,00 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

772 € / kk

Hoitovastike

302 € / kk

Tontin vuokravastike

470 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Vastikeoletukset

Hoitovastike arvio n. 2,0 €/m²

Tontin vuokravastike arvio n. 3,11 €/m².

Tarkistetaan huoneistojen

käyttöönottovaiheessa (sisältyy mm. isännöinti
ensimmäiset 4kk, kirjanpito, kiinteistön vakuutus,
kiinteistövero, jätehuolto).

Tontinvuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Vesi

Kulutuksen mukaan

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Yhtiö liitetään kunnalliseen vesi- ja
viemäriverkostoon sekä sähköverkkoon. Kulutus
mitataan huoneistokohtaisesti.

Osakkeet	650-858
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	6h+kt+2xkph+erillinen wc+s+kh+var+ak+ter 151 m ² + kylmä var. + tekn. / var. + n.172 m ² (asunnon pihat)
Huoneluku	6
Makuuhuoneita	5
WC-tiloja	1
Kerros/Kerroksia	1-2/2
Asuintilojen pinta-ala	144,5 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	6,5 m ²
Kokonaispinta-ala	151 m ²
Lisätietoja pinta-alasta	Kokonaispinta-ala 151m² koostuu seuraavasti: Asuinpinta-ala on 144,5 m². Lämpimän sisävaraston pinta-ala on 6,5 m². Lisäksi ulkovaraston jonka pinta-ala on 12m². Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu.
Kunto	Uusi
Keittiö	Varustus: Jääkaappipakastin, erillisuuni, liesi, liesituuletin, mikroaaltouuni, astianpesukone ja keittiösaareke Liesi: Induktioliesi Keittiökalusteet Puustelli-mittatilauskeittiö, aito tammiviilu, sävy kastanja, rakenteisiin integroidut kalusteet Kodinkoneet Kalusteisiin integroidut kodinkoneet: Siemens iQ500 (jääkaappi, pakastin ja induktiotaso), Siemens iQ300 (astianpesukone ja uuni) Työtaso ja saareke Kivitaso Keittiöallas Blanco Quato 500-U, rst Keittiöhana GROHE Essence, SuperSteel Liesituuletin Savo Design dlH-m7904-W, sylinterin muotoinen saarekeliesituuletin, valkoinen Lattia Kalanruotokuvioinen tammiparketti, Esta Parkett Pure Line Extra Matt Lacquered, liimattu kiinteästi pohjaan (tason korotus – sisältyy hintaan, arvo ilmoitettu olohuoneen kohdalla) Seinämaali Tikkurila, sävy NCS S1002-Y, himmeä Katto Maalattu, perusvalkoinen, täyshimmeä

Pesutilat

Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, lattialämmitys, peilikaappi, pesuallas, allaskaappi ja bidee-suihku
Yläkerta
Seinälaatta Emil Group MaPierre, sävy "Noble Beige", matta, 600x600 mm
Tehostelaatta Emil Group MaPierre, sävy "Ligne Beige", strukturoitu (uritettu) pinta, matta, 1200x600 mm, asennus vaakaan
Lattialaatta Emil Group MaPierre, sävy "Ancienne Beige", matta R10, 600x600 mm
Laatoituksen viimeistely Kaikki laattakulmat jiirattu
Kylpyhuonekalusteet Dansani Mido Classic -allaskaappi kahdella vetolaatikolla ja Dansani Luna Style -peilikaappi valaistuksella ja pistorasialla, sävy ruskea tammi
Allas ja taso Dansani Amber -pesuallas, valkoinen posliini
Hana ja bidee GROHE Lineare S -pesuallashana bidee-käsisuihkulla, SuperSteel
WC-istuin Duravit D-Neo Rimless seinä-WC, Soft Close -kansi, kiiltävä valkoinen
Huuhtelupainike Geberit Sigma -sarja tai vastaava
Suihkujärjestelmä Korkealaatuinen italialainen design-suihku: GESSI SpotWater MultiSpray -kattosuihku piiloasennettavalla GESSI-termostaattihanalla, harjattu teräs (tason korotus, arvo 3 200 € - sisältyy hintaan)
Suihkuseinä Lasiseinä integroitu rakenteisiin, lattiasta kattoon
Varusteet GROHE Selection -pyyhekoukut ja WC-paperiteline, SuperSteel

Erillinen WC

Varustus: WC-istuin, suihkuseinä, lattialämmitys, peilikaappi, pesuallas, allaskaappi, lattiakaivo ja bidee-suihku
Seinäateriaali: Kaakeli
Lattiamateriaali: Laatta
Seinälaatta Emil Group MaPierre, sävy "Noble Beige", matta, 600x600 mm, lattiasta kattoon (ei tehostelaattaa)
Lattialaatta Emil Group MaPierre, sävy "Ancienne Beige", matta R10, 600x600 mm
Laatoituksen viimeistely Kaikki laattakulmat jiirattu
Katto Maalattu, perusvalkoinen, täyshimmeä
WC-istuin Duravit D-Neo Rimless seinä-WC, Soft Close -kansi, kiiltävä valkoinen
Huuhtelupainike Geberit Sigma -sarja tai vastaava
Kalusteet Dansani-allaskaappi ja peilikaappi valaistuksella, sävy ruskea tammi
Allas Dansani Marbelique -pesuallas, valumarmori
Hana ja bidee GROHE Lineare S -pesuallashana bidee-käsisuihkulla, SuperSteel
Varusteet GROHE Selection -pyyhekoukut ja WC-paperiteline, SuperSteel

Sauna

Asunnossa sauna: Kyllä

Sauna

Seinät, katto ja lauteet Lämpökäsitelty haapa, lauteet paksua laudelankkua (tason korotus, arvo 1 500 € – sisältyy hintaan)

Kiukaan tyyppi Tulikivi Kuura -valukivikiuas, sähkökiuas (tason korotus, arvo 1 500 € – sisältyy hintaan)

Lattiamateriaalit Laatta, Betonico 10x10 cm, sävy "Light Beige", matta R10

Pesutilan alakerta saunan yhteydessä

Seinälaatta Emil Group MaPierre, sävy "Noble Beige", matta, 600x600 mm

Tehostelaatta Emil Group MaPierre, sävy "Ligne Beige", strukturoitu (uritettu) pinta, matta, 1200x600 mm, asennus vaakaan

Lattialaatta Emil Group MaPierre, sävy "Ancienne Beige", matta R10, 600x600 mm

Laatoituksen viimeistely Kaikki laattakulmat jiirattu

Kylpyhuonekalusteet Dansani Mido Classic -allaskaappi kahdella

vetolaatikolla ja Dansani Luna Style -peilikaappi valaistuksella ja pistorasialla, sävy ruskea tammi

Allas ja taso Dansani Amber -pesuallas, valkoinen posliini

Hana ja bidee GROHE Lineare S -pesuallashana bidee-käsisuihkulla, SuperSteel

WC-istuin Duravit D-Neo Rimless seinä-WC, Soft Close -kansi, kiiltävä valkoinen

Huuhtelupainike Geberit Sigma -sarja tai vastaava

Suihkujärjestelmä GROHE Rainshower -sadesuihkujärjestelmä termostaattihanalla ja käsisuihkulla, SuperSteel

Suihkuseinä Lasiseinä integroitu rakenteisiin, lattiasta kattoon

Varusteet GROHE Selection -pyyhekoukut ja WC-paperiteline, SuperSteel

Varustus WC-istuin; Suihku; Suihkuseinä; yhteys saunaan

Makuuhuoneet

Lattia Kalanruotokuviainen tammiparketti, Esta Parkett Pure Line Extra Matt Lacquered, liimattu kiinteästi pohjaan (tason korotus – sisältyy hintaan, arvo ilmoitettu olohuoneen kohdalla)

Seinät Maalattu, Tikkurila, sävy NCS S1002-Y, himmeä

Katto Maalattu, perusvalkoinen, täyshimmeä

Verhosyvennys ja epäsuora valaistus Alakattoon integroitu verhosyvennys ikkunoiden edessä ja siihen integroitu epäsuora LED-valaistus (tason korotus – sisältyy hintaan, arvo ilmoitettu olohuoneen kohdalla)

Kattovalaistus Rytmityt alasvalot katossa (tason korotus – sisältyy hintaan, arvo ilmoitettu olohuoneen kohdalla)

Komerot Puustelli, aito tammiviilu, rakenteisiin integroidut mittatilauskomerot, kokokorkeat ovet

Olohuone

Lattia Kalanruotokuviainen tammiparketti, Esta Parkett Pure Line Extra Matt Lacquered, liimattu kiinteästi pohjaan (tason korotus koko talossa, arvo 15 000 € – sisältyy hintaan)

Portaat Mittatilaustyönä tehdyt portaat, tammiparkettilankku, liimattu kiinteästi pohjaan

Seinät Maalattu, Tikkurila, sävy NCS S1002-Y, himmeä

Katto Maalattu, perusvalkoinen, täyshimmeä

Verhosyvennys ja epäsuora valaistus Alakattoon integroitu verhosyvennys ikkunoiden edessä ja siihen integroitu epäsuora LED-valaistus (tason korotus koko talossa, arvo 5 000 € – sisältyy hintaan)

Kattovalaistus Rytmityt alasvalot katossa (tason korotus koko talossa, arvo 3 000 € – sisältyy hintaan)

Kodinhoituhuone	Varustus: Pesukoneliitântä, pesuallas, lattiakaivo, lattialämmitys, pyykkikaapit ja pöytätas Tilavaraus ja liitännät pesukoneelle ja kuivausrummulle, GROHE Switch - pesukoneventtiili Kalusteet Puustelli, maalatut laakaovet, sävy NCS S2005-Y50R (beige), rakenteisiin integroidut kalusteet, kivitaso Allas ja hana Blanco Quato 500-U, rst; GROHE Essence, SuperSteel Lattiamateriaali Laatta, Emil Group MaPierre, sävy "Ancienne Beige" (sama kuin pesutiloissa) Seinämateriaali Maalattu, Tikkurila, sävy NCS S1002-Y, himmeä Katto Maalattu, perusvalkoinen, täyshimmeä
Ikkunat	Kaksilasinen
Terassi	Kyllä Jokaiseen asuntoon kuuluu poikkeuksellisen laaja laatoitettu terassialue, suurimmillaan noin 80 m².
Säilytystilat	Kaapistot, seinäkaapit ja kylmä ulkovarasto
Autopaikka	Autokatospaikka Autopaikoitus Autopaikat on integroitu osaksi arkkitehtuuria Kaikille paikoille tuodaan sähköauton latausvalmius.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Espoon Keskuspuiston Portti Y-tunnus: 3256518-8
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 49-43-71-4-L1
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 2 040 m² Vuokranantaja: Espoon Kaupunki Vuokra-aika päättyy: 25.01.2083 Vuosivuokra: 19 242 € Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2021 maaliskuun indeksiluku. Vuokra tarkistetaan 1.1.2025 alkaen kalenterivuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi. Vuokranantajan lunastusoikeus Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 4.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

Rakennusvuosi	Valmistunut: 2027 Käyttöönotto: 2027
Rakennusmateriaali	Kivi
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 4
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Kaapeli-tv
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö ja vesikiertoinen lattialämmitys
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 13.05.2034
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Kunnossapitotarveselvitys	Yhtiö valmistuu 2026-2027. Nyt ei ole tiedossa sellaisia peruskorjaustoimenpiteitä, joilla olisi merkittävä vaikutus yhtiön tai osakkaiden talouteen. Myyjä ei vastaa yhtiön myöhemmin päättämistä remonteista eikä niistä aiheutuvista huoneistokohtaisista kustannuksista.
Kiinnitykset	57 726 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhteisjärjestelysopimus Kiinteistöjen ja yhtiöiden välisistä yhteisistä alueista, rakenteista, kulkuyhteyksistä, teknisistä järjestelmistä sekä kunnossapito- ja kustannusvastuista sovitaan erillisellä yhteisjärjestelysopimuksella.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Kaupunkikeskus Lippulaivan palvelut n. 3,9km. Kauppakeskus Entressen palvelut n. 5,2km.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Saunalahden koulu n. 1,5km. Vanttilan koulu n. 1,8km. Kungsgårdsskolan n. 1,9km. Nauriskasken koulu n. 2,3km Kauklahden koulu n. 3,6km. Päiväkoti: Tillinmäen päiväkoti n. 1,2km. Paapuurin päiväkoti n. 1,6km. Aarrekartan Päiväkoti n. 1,9km. Päiväkoti Norlandia Vilja n. 1,9km.

Liikenneyhteydet

Bussipysäkki lähellä, metroasema lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla, hyvät pyöräilytiet ja hyvä kulkuyhteys
Linja-autopysäkki n. 1,1km. (linjat: 162, 163, 163K, 164K)
Linja-autopysäkki n. 1,2km. (linjat: 164, 165, 165N)

Metroasema Kivenlahti n. 3,0km.

Kaavoitus

Asemakaava
Kaupunkisuunnittelukeskus Asemakaavayksikkö
Kirkkojärventie 6 B, 4. krs.
puh. 09 - 816 24161
Postiosoite: PL 43 02070 ESPOON KAUPUNKI

Lukijan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Espoon kaupungin karttapalvelun kautta:
<https://kartat.espoo.fi/ims>

Vapautuu

Sopimuksen mukaan

Muut merkittävät tiedot

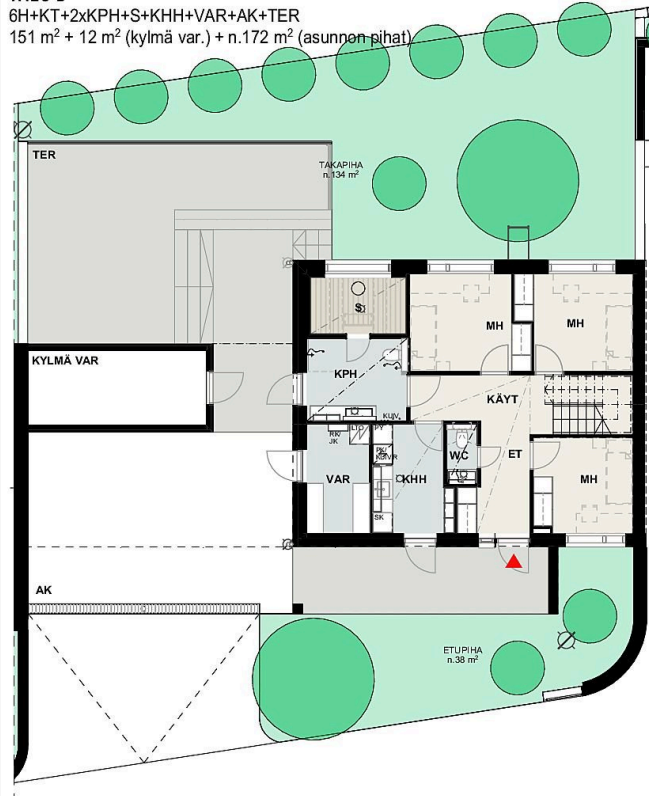
Uusi, laadukkaasti toteutettu koti tarjoaa viihtyisää asumista luonnonläheisessä ympäristössä aivan Harmaakallion metsämaisemien äärellä. Suuret ikkunat, runsas luonnonvalo, oma piha ja laajat terassialueet sekä harkitut tilaratkaisut lisäävät asumismukavuutta ja yksityisyyttä.

AS OY KESKUSPUISTON PORTTI

TALO D

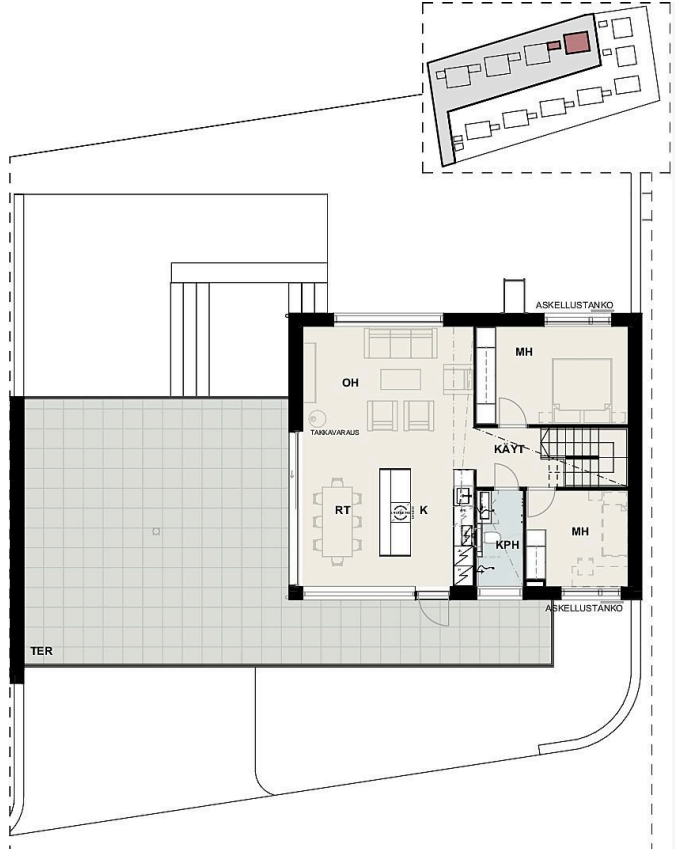
6H+KT+2xKPH+S+KHH+VAR+AK+TER

151 m² + 12 m² (kylmä var.) + n.172 m² (asunnon piha)



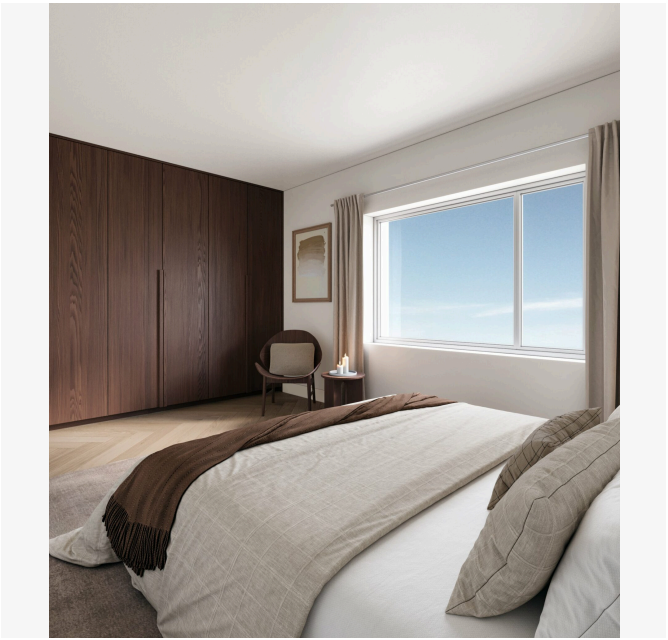
Talo D 1. Kerros

Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy
Itäinen Rantakatu 74 D169 · FI-20810 Turku
tel. +358 10 617 0440
etuunni.sukunimi@haromapartners.fi



Talo D 2. Kerros







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