

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!

Tilava omakotitalo Kotojärvellä – lämmin autotalli, sisäuima-allas ja energialuokka A

Tämä tilava omakotitalo sijaitsee rauhallisella Kotojärven alueella, Laukkoskella. Vuonna 2006 valmistunut talo tarjoaa runsaasti tilaa isommallekin perheelle, sillä asuinneliöitä on yhteensä 295 m². Talo on hyväkuntoinen ja sen energiatehokkuusluokka on A, mikä takaa edulliset asumiskustannukset.

Talon sydän on avara olohuone, jossa on tunnelmallinen takka. Keittiö on hyvin varusteltu ja sieltä löytyy muun muassa erillinen jääkaappi ja pakastin sekä keittiösaareke. Makuuhuoneita on viisi, mikä antaa joustavuutta perheen tarpeisiin. Lisäksi talossa on kolme erillistä WC:tä ja kaksi kylpyhuonetta, joissa on lattialämmitys. Saunaosastolta löytyy myös oma sisäuima-allas.

Pihapiiri on suuri ja vihreä, ja siellä on tilaa niin lasten leikeille kuin puutarhaharrastuksillekin. Tontin koko on 1697 m², ja siellä on marjapensaita sekä kasvimaan pohja. Autotalli ja kahden auton katos tarjoavat hyvät pysäköintimahdollisuudet.

Läheltä löytyvät KotoGolf-golfkenttä ja kesäravintola, sekä monipuoliset ulkoilumahdollisuudet, kuten kuntorata ja talvisin hiihtoladut. Pornaisten keskustan palvelut ovat noin 3,5 km päässä, ja Järvenpään laajemmat palvelut noin 23 km päässä. Päiväkoti ja koulu ovat myös lähellä, mikä tekee tästä kodista erinomaisen valinnan perheelle.

Tartu tilaisuuteen ja tule tutustumaan tähän upeaan kotiin luonnonkauniissa ympäristössä!

Myynti, Esittelyt ja Lisätiedot:

Valtteri Parikka
Myyntijohtaja, LKV, LVV, Kaupanvahvistaja
040 161 4131
valtteri.parikka@roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 27.09.2026

Kohdenumero 80531006

ROOF

L K V



Laukkoski, Kotojärvenrinne 38, 07150 Laukkoski

Omakotitalo, 9h+k+kh+s+kph+3xWC+autotalli+autokatos, 295 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

529 000 €

(1 793,22 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Ei

Yhtiöllä ei ole lainoja (isännöitsijäntodistus: 'Yhtiön lainat: Ei ole').

Velaton hinta

529 000 €

(1 793,22 €/m²)

Lisätietoa vastikkeista

Isännöitsijäntodistuksen mukaan osakkeenomistaja vastaa omistamiensa osakkeiden hallintaan oikeuttavan kiinteistön kustannuksista. Yhtiölle aiheutuvat kustannukset kohdistetaan osakesarjaan tontille osoitetun rakennusoikeusmäärän suhteessa, ellei kustannusjaolle ole muita perusteita. Kiinteistövakuutuksen maksuvelvollisuus määräytyy vakuutusyhtiön antaman erittelyn ja kiinteistövero verottajan tekemän erittelyn mukaisesti. Kiinteistövero n. 1 300 €/vuosi ja kiinteistövakuutus n. 720 €/vuosi

Kiinteistövero

1 300 € / vuosi

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Myyjän ilmoittamat asumiskustannukset: kiinteistövero n. 1 300 €/vuosi, kiinteistövakuutus n. 720 €/vuosi (tulee KOY:n kautta), sähkönkulutus n. 21 700 kWh/vuosi (kokonaiskulutus n. 28 700 kWh/vuosi, josta sähköauton lataus n. 6 000–8 000 kWh), vesi n. 100 €/kk (ilman uima-allasta)

HUONEISTO

Osakkeet	101-200
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	9h+k+kh+s+kph+3xWC+autotalli+autokatos
Huoneluku	7
Makuuhuoneita	6
WC-tiloja	2
Kerros/Kerroksia	1/3
Asuintilojen pinta-ala	295 m ²
Kokonaispinta-ala	295 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Pinta-ala on yhtiöjärjestyksen mukainen 295 m ² , ei tarkastusmitattu. Rakennusoikeuslaskelman mukaan 2. kerros 80,2 m ² , 1. kerros 117,2 m ² , kellari 38,3 m ² , yhteensä 235,7 m ² (rakennusoikeuslaskelma).

Kunto	Hyvä - Sisäuinta-allas, syvyys n 1,2 - 1,5 M. Koko n 2,4 M x 3,3 M. - Altaan päädystä vastavirtalaite, joka luo voimakkaan virran niin että altaassa voi uida "paikallaan". - Allas lämpiää talon lämmitysjärjestelmästä (maalämpö) lämmönvaihtimen kautta. - Uima-alla tyhjennetty 2026 - Uima-altaan tiedossa olevat huoltotoimet ovat: allasvalaisimen korjaus, allaspeiton uusiminen, Suodattimen hiekka pitää vaihtaa muutaman vuoden välein
Keittiö	Varustus: Jääkaappi, erillinen pakastin, erillisuuni, liesituuletin, liesi, keittiösaareke, astianpesukone ja KITCHEN_FURNITURE Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Laminaatti Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laatta Talossa on keskuspölynimuri (Puzer) ja keittiössä ja eteisen lattianrajassa on samaan putkistoon kytkeytyvät ns. Rikkaimurit.
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, lattialämmitys, allaskaappi, pesuallas ja peilikaappi Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Varustus (kylpyhuone 1) Suihku Suihkuseinä Wc istuin Hana Allas Allaskaapisto Lattialämmitys Kylpyhuone 2 / erillis wc Varustus Wc istuin Hana Allas Peilikaappi Allaskaapisto Lattialämmitys
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin, bidee-suihku, lattialämmitys, peilikaappi, peili, pesuallas ja allaskaappi Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinäateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Takka: Takka ja takka alakerrassa ja keskikerroksessa Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti

Kodinhoituhuone	Varustus: Pesukoneliitäntä, lattiakaivo, pöytätaso, pyykkikaapit, tila pesutornille, lattialämmitys, pesuallas ja keskuspölynimuri Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Kodinhoituhuoneessa on manuaalinen ilmanvaihdon tehostuskytkin kosteudenpoistoon, jonka voi laittaa päälle tarvittaessa.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Ulostyönnetty Ilmansuunta: Etelä
Terassi	Kyllä Parvekkeita on 2 ja niiden lisäksi lasitettu terassi pihatasolla.
Säilytystilat	Kaapistot, seinäkaapit, kylmä ulkovarasto ja vaatehuone Talon alakerrassa lämmin varasto sekä autokatoksen ylätilassa säilytystilaa
Autopaikka	Autotalli ja autohallipaikka sähköpistokkeella Autotalli kuuluu osakkeisiin 101-200. Tilavuus 240 m ³ . Lisäksi 2 auton autokatos.
Muutostyöt huoneistossa	- Talo maalattu ja katto pesty kesällä 2026 - Talli maalattu 2025 - Maalämpöpumpun sähkörasia vaihdettu tammikuussa 2026 - Maalämpöpumpun keruunestettä lisätty 2024 - Maalämpöpumpun paisunta-astia vaihdettu (tarkka ajankohta ei tiedossa) - Maalämpöpumpun ohjausyksikkö uusittu noin viisi vuotta sitten - Uima-altaan vedet tyhjennetty helmikuussa 2026 - Saunan kiuas on uusittu n 5-7 v, - Keittiön uuni uusittu 2020 - Astianpesukone 2019
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

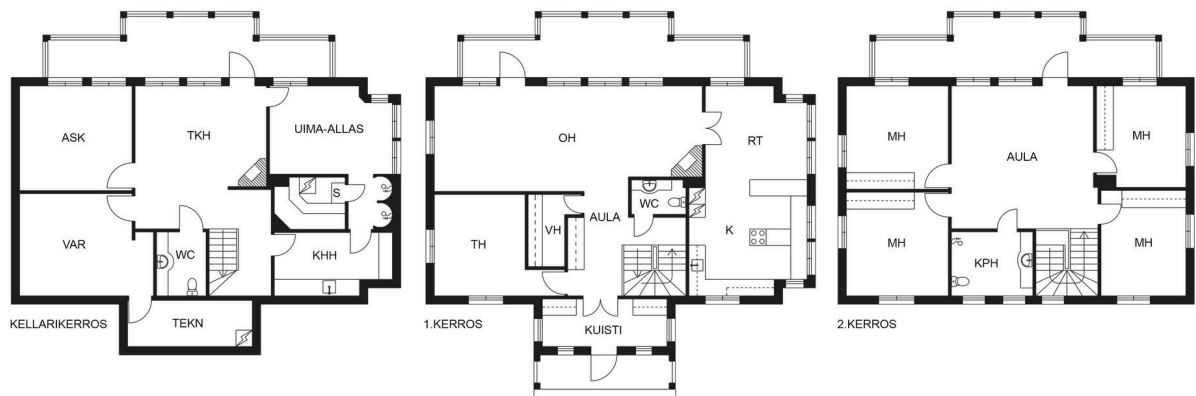
Yhtiön nimi	Kiinteistö Oy Kotojärven Rinne III Y-tunnus: 1878466-7
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 611-406-2-51
Tontti	Omistus: Oma Koko kiinteistön (611-406-2-51) pinta-ala on 0,8961 ha (8961 m ²), joka jakautuu usealle huoneistolle (35, 36, 37, 38, 40). Huoneisto 38:n tonttiosuus on isännöitsijäntodistuksen mukaan 1697 m ² . Kiinteistö on muodostunut lohkomalla tilasta Laurila (611-406-2-45) vuonna 2008. Asemakaava: AO (erillispientalojen korttelialue).
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2006 Käyttöönotto: 2006
Rakennusmateriaali	Puu ja betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti

Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 5
Hissi	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Lämmin autotalli, autokatos (2 autolle) puuvajoineen, uima-allas (sisäallas, pois käytöstä), iso piha marjapensaineen ja kasvimaan pohjalla. (Kuuluu osakesarjalle 101-200)
Lämmitysjärjestelmä	Maalämpö ja lattialämmitys
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: A2018 Energiatodistus laadittu 5.9.2024, energiatehokkuusluokka A.
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Ei Kaapeli-tv: Ei Antenni: Kyllä Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	- Talo maalattu 2026 - Talli maalattu 2025 - Maalämpöpumpun sähkörasia vaihdettu tammikuussa 2026 - Maalämpöpumpun keruunestettä lisätty 2024 - Maalämpöpumpun paisunta-astia vaihdettu 2024 - Maalämpöpumpun ohjausyksikkö uusittu noin viisi vuotta sitten - Takka nuohottu 2026
Suunnitellut korjaukset	- Ilmanvaihtokanavat puhdistus 26/27 - Lattialämmityksen säätö ja ilmaus 26/27 - Keittiön hana ja ulkovesihana uusitaan ennen myyntiä - Pihavalaistuksen uusiminen tarpeen
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Rakennus valmistunut 2006, joten asbestia ei todennäköisesti ole rakennusmateriaaleissa (asbestin käyttö kiellettiin Suomessa 1994).
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Kyllä Osakkailla: Kyllä
Rajoitukset	Yhtiöjärjestyksestä johtuva lunastus- tai vaihdannanrajoitus rekisteröity HTJ:ään 22.11.2022 (rajoitustunnus 11067923).
Autopaikat	Huoneistoon kuuluu lämmin autotalli (tilavuus 240 m3 yhtiöjärjestyksen mukaan) sekä 2 auton autokatos puuvajoineen. Autotallit: 1 kpl
Isännöitsijä	Laura Väisänen Kotojärvenrinne 35 07150 Laukkoski KoyKotojarvenrinne3@outlook.com Isännöitsijäntodistus: 14.11.2024
Kiinteistönhoito	Asukkaat
Lisätietoa taloyhtiöstä	KOY Kotojärvenrinne III on keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö, jossa on 5 asuinhuoneistoa (osoitteet 35, 36, 37, 38 ja 40 Kotojärvenrinne, Pornainen). Yhtiöllä ei ole lainoja. Tilikauden voitto 2023: 1 361,82 €. Vakuutusyhtiö: If, täysarvo. Yhtiö ei ole hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi. Osakkeenomistaja vastaa itse oman kiinteistönsä kaikista kustannuksista (korjaus- ja kunnossapitovastuu §6).

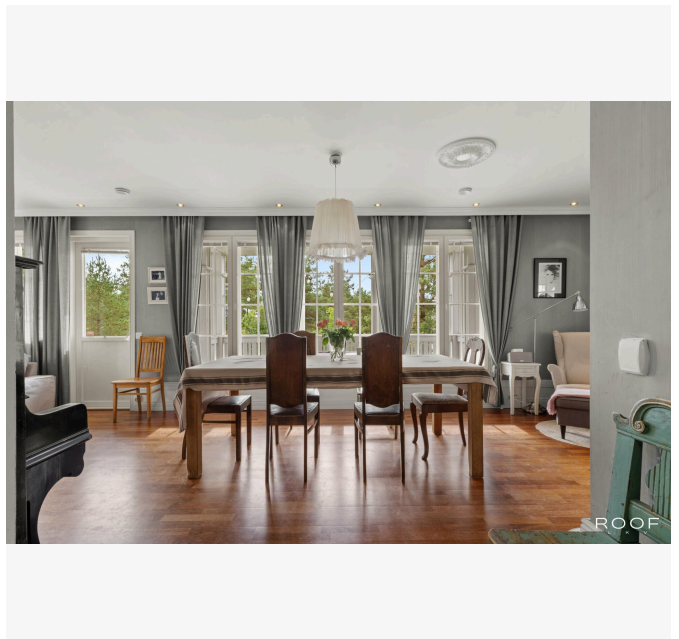
.....

MUITA TIETOJA

Palvelut	Pornaisten keskustan palvelut n. 3,5 km. Nikkilä, Sipoo (12 km/15 min) Järvenpää, Kerava, Porvoo n. 25 km (laajemmat palvelut) Helsinki n. 45 km. Kotojärven alue, Laukkoski, Pornainen. Vieressä KotoGolf-golfkenttä ja kesäravintola, golf-simulaattori ympäri vuoden, pilates-studio. Lähellä leikkipuisto, kuntorata kuntoportaineen, laavu nuotiopaikkoineen ja 2026 avattu ulkokuntosali. Talvella hiihtoladut. Hietasen uimaranta n. 10 min kävellen (autolla n. 5 min), kesällä rantakioski, talvella avanto ja lämmitetty pukuhuone. Hyötinmäen metsäpolut ja maastopyöräreitit.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Mika Waltarin alakoulu n. 3 km Pornaisten yhtenäiskoulu n. 3,2 km. Päiväkoti: Päiväkoti linnunlaulu n. 2,4 km
Liikenneyhteydet	Laukkoski sijaitsee Helsingintien (vt 55) varrella. Järvenpää n. 25 km (juna-asema, laajat palvelut). Helsinki n. 45 km. Julkinen liikenne rajoitettua, oma auto suositeltava.
Ranta	Ei rantaa
Kaavoitus	Asemakaava Kaavamerkintä AO = erillispientalojen korttelialue. Asemakaava (ohjeellinen tonttijako) hyväksytty 8.11.2004, voimaantullut 14.12.2004. Yleiskaava hyväksytty 14.4.2003. Kotojärven Kartanon asemakaava, Pornainen.
Vapautuu	Sopimuksen mukaan
Muut merkittävät tiedot	Rauhallinen ja väljä asuinalue Kotojärven, metsien ja golf-kentän kainalossa. Uima-allas (sisäallas, joka nyt ollut pois käytöstä). Lattialämmityksessä havaittu epätasaisuutta kovilla pakkasilla. Laitteet ja talotekniikka pääosin alkuperäisiä (rakennus n. 20 vuotta vanha). Kohteeseen ei ole tehty kuntotarkastusta. Nettiyhteys: mobiilineti + MESH verkko mutta osalla naapureista on Kajon valokuitu, joka on saatavilla myös tähän asuntoon.



SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





Valtteri Parikka

Kiinteistönvälittäjä, Kaupanvahvistaja

0401614131

valtteri.parikka@roof.fi

Roof Järvenpää | ROOF LKV Keski-Uusimaa Oy Y-tunnus: 3560507-7

 0401614131

 www.roof.fi

 Helsingintie 14 1, Järvenpää

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