

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!

Viihtyisä 2h+k Olarin sydämessä – peruskorjattu kerrostalo hissillä

Remontoi tästä itsellesi upea koti!

Huoneisto sijaitsee neljännessä kerroksessa, jonne pääsee suoraan hissillä. Taloyhtiö koostuu neljästä rakennuksesta (118 asuinhuoneistoa) ja se on rakennettu vuonna 1970.

Taloyhtiö on perusteellisesti kunnostettu: laaja LVIS-linjasaneeraus valmistui 2021, piha-alue kunnostettiin 2022, pysäköintipaikkojen kunnostus ja sähköautojen latausinfra valmistuivat 2025.

C-talon ikkunat on uusittu 2014–2016.

Parvekelasitukset ovat taloyhtiön vastuulla. Lukitus on uusittu moderniin iLoQ S5 -järjestelmään 2022.

Taloyhtiöllä on PTS vuoteen 2036 asti.

Hoitovastike on 239,70 €/kk (5,10 €/os/kk × 47 os).

Rahoitusvastike on yhteensä noin 299,86 €/kk kolmesta eri lainasta (julkisivut, linjasaneeraus, pysäköintialue). Huoneiston velkaosuus on 46 400,24 € (31.8.2026), ja se on mahdollista maksaa pois. Vesimaksu on 23 €/hlö/kk (ennakko, tasaus kulutuksen mukaan). Taloyhtiössä on yhteinen sauna (5 €/kerta) ja autopaikkamahdollisuus (20 €/kk).

Olarin lähetyillä mm. koulut, päiväkodit ja terveydenhuoltopalvelut ovat kävelymatkan päässä.

Metroasema

(länsimetro) sijaitsee lähellä, ja bussiyhteydet Helsinkiin ja muualle Espooseen ovat hyvät. Kehä I:n läheisyys takaa sujuvat autoyhteydet.



2.10.2026 | Julkaistu 29.09.2026

Kohdenumero 80528884

ROOF

L K V



Olari, Ylistörmä 5 C 43, 02210 Espoo

Kerrostalo, 2h, k, kph, lastitettu parveke, 47 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

82 599,76 €

(1 757,44 €/m²)

Velkaosuus

46 400,24 €

(987,24 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Lainaosuuslaskelman voi tilata kirjanpitäjältä (puh. 010 327 6422). Maksupäätös on sitova.

Lyhennyspäivät: PO4 30.6 ja 30.12, PO7 30.4 ja 30.10, PO8 30.3 ja 30.9. Yhteydenotto vähintään kuukautta ennen lyhennyspäivää.

Velaton hinta

129 000 €

(2 744,68 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

539,58 € / kk

Hoitovastike

239,70 € / kk

Rahoitusvastike

299,88 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Laajakaista- ja kaapeli-tv-vastike 1,30 €/hsto/kk.

Kylmälaitevarasto 8,00 €/kpl/kk (1 kpl).

Rahoitusvastike koostuu kolmesta erillisestä

lainasta: PO4 (julkisivut) 1,20 €/os/kk × 47 os =

56,40 €, PO7 (linjasaneeraus) 4,85 €/os/kk × 47 os

= 227,95 € (1.7.2026 alkaen, aiemmin 5,85 €/os),

PO8 (pysäköintialue) 0,33 €/os/kk × 47 os = 15,51

€. Hallituksella valtuutus periä enintään 2 kk

hoitovastiketta vastaava ylimääräinen erä.

Vesi

Vesimaksuennakko 23 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Saunamaksu

5 € kertamaksu

Autopaikkamaksu

20 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Lataussähkö 0,16 snt/kWh, laskutus kulutuksen

mukaan. Kylmälaitevarasto 8,00 €/varasto/kk.

Kylmävesi 5,65 €/m³ ja lämminvesi 11,77 €/m³,

tasauslaskutus kulutuksen

mukaan. Osakeluettelon ylläpito on siirretty

Maanmittauslaitoksen sähköiseen

osakehuoneistorekisteriin. Kauppakirja on

toimitettava isännöintitoimistoon

vastikemaksujen

laskemista varten.

HUONEISTO

Osakkeet	2848
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h, k, kph, lastitettu parveke
Huoneluku	2
Makuuhuoneita	1
Kerros/Kerroksia	4/8
Asuintilojen pinta-ala	47 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	47 m ²

Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Kunto	Välttävä
Keittiö	Varustus: Jääkaappipakastin, liesi ja uuni Seinäateriaali: Maali ja kaakeli Lattiamateriaali: Parketti
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, bidee-suihku, allaskaappi, peilikaappi ja pesukoneliitäntä Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Kylpyhuoneesta upeat maisemat ja näkymät Helsinkiin saakka. Kylpyhuone on saneerattu putkiremontin yhteydessä hiljattain.
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Muovimatto
Olohuone	Seinäateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Parketti Olohuoneesta vehreät maisemat ja meri pilkistää myös!
Näkymät	Vehreät, meri pilkottaa olohuoneen ja makuuhuoneen ikkunoista,
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu
Säilytystilat	Kylmälaitevarasto 8,00 €/kk. Taloyhtiössä on lisäksi irtainvälinevarastoja (6 vuokrattavaa kpl).
Autopaikka	Taloyhtiössä on 92 parkkipaikkaa (IST). Autopaikkoja voi vuokrata 20 €/kk (sisäinen) tai 30 €/kk (ulkopuolinen). Autopaikkavelvoite 82 kpl, toteutuneet 60 kpl.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei tiedossa Kosteusvaurio: Ei tiedossa Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Liinalax Y-tunnus: 0102049-2
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 0049-0022-0038-0001
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 5 856 m ² Tontti n:o 1, Espoon kaupungin 22. kaupunginosan kortteli 38. Pinta-ala 5 856 m ² . Rakennusoikeus käyttämätön 0 m ² .
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1970
Rakennusmateriaali	Betoni ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Kumibitumi

Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 118 Liikehuoneistot: 3 kpl (152 m²)
Hissi	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	väestönsuoja, urheiluvälinevarasto, pyörävarasto, kaapeli-tv, kuivaushuone 6 rappukäytävää, 6 hissiä, 92 parkkipaikkaa, sauna (C- ja F-portaissa), urheiluvälinevarastoja, pyörävarasto, väestönsuoja, kylmälaitevarastoja, irtainvälinevarastoja (6 vuokrattavaa), liiketiloja
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 30.01.2033
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2021: Linjasaneeraus (kokonaisvaltainen LVIS-saneeraus), yhteisten saunatilojen saneeraus, kellaritilojen saneeraus ja varastokomeroiden uusinta, molok-syväkeräysjärjestelmän asennus, parvekelasien huoltokorjaukset, porrashuoneiden seinien maalaus ja lattiapintojen uusiminen. 2022: Piha-alueen kunnostus, lukituksen uusiminen iLoQ S5, AB-talon alapohjan korjaus, kahden huoneiston parvekelasien uusiminen, molok-alueen sulanapidon asennus. 2023: Kattojen huoltokorjaukset, kaiteiden asennus piha-alueelle, lämpötilan huonemittausjärjestelmän uusiminen. 2024: IV-suodattimien vaihto huoneistoissa, hissien hälytyspuhelimien uusiminen 4G-verkkoon, E-rapun liiketilan kunnostus, pysäköintipaikkojen korjaussuunnittelu. 2025: Pysäköintipaikkojen kunnostus ja latausinfraan rakentaminen, väestösuojan kunnostus. Aiempia: 2019: Kaikkien talojen etelä- ja länsisivujen elementtisaumojen uusiminen. 2016: C- ja EF-talojen ikkunoiden uusiminen (itä, etelä, länsi), aluelämpöverkon korvaaminen kaukolämpöverkkoliittymällä. 2014: Pohjoisjulkisivujen peruskorjaus, ikkunoiden uusiminen. 2013: Hissien modernisointi.
Suunnitellut korjaukset	2026: Sokkeleiden kuntotutkimus, elementtisaumojen korjaustarvearvio (itä ja pohjoispuoli), elementtisaumojen uusiminen itä- ja pohjoissivuilla, kattojen tarkastus ja huoltokorjaukset, ilmanvaihdon puhdistus ja säätö, iv-suodattimien vaihto huoneistoissa. 2027: Sokkeleiden korjaukset, kattojen korjaussuunnittelu. 2028: Kaikkien rakennusten kattoremontti (alustavasti), parvekelasien huoltokorjaukset (alustavasti). 2030-2031: Iv-suodattimien vaihdot, ikkunoiden huoltokorjaukset, lämmitysjärjestelmän tasapainotus ja säätö (alustavasti), lämmönjakokeskusten uusiminen (alustavasti). 2034-2036: Iv-suodattimien vaihdot.

Kuntotutkimukset	Sokkeleiden kuntotutkimus on tekeillä 2026. Itä- ja pohjoispuolen elementtisaumojen korjaustarvearvio huoltosuunnitelmassa 2026.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei
Taloyhtiön vuokratuotot	17 700 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Rajoitukset	Testamenttiin perustuva käyttöoikeus
Autopaikat	Autopaikkavelvoite 82 kpl, toteutuneet autopaikat 60 kpl. Talousarviossa 80 autopaikkaa (75 vuokrattuna). Lataussähkö 0,16 snt/kWh, laskutus kulutuksen mukaan. Pysäköintipaikkojen kunnostus ja latausinfra valmistunut 2025 Pihapaikat: 92 kpl
Isännöitsijä	Braleva Kiinteistöpalvelut Oy Iiro Mähönen Energiakatu 4 00180 Helsinki +358103276401 iir.mahonen@braleva.fi Isännöitsijäntodistus: 16.09.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Tapiolan Lämpö Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	17 700 €/vuosi (liikehuoneistovuokrat) + 2 000 €/vuosi (varasto- ym. vuokrat) Taloyhtiössä 4 rakennusta (AB, C, D, EF), 6 rappukäytävää, 6 hissiä. Tilavuus 132 000 m ³ . Kiinnitykset 12 879 600 €. Vakuutus: Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia (täysarvovakuutus) sekä Howden Finlandin AsumisPLUS, HallitusPLUS, OikeusturvaPLUS ja VahinkoPLUS. Vesikulutus 2025: 105 l/henkilö/vrk. Sähkönkulutus 2025: 111 501 kWh. Lämmönkulutus 2025: 996 MWh. Taloyhtiöllä luotollinen tili (max 430 000 €) pysäköintipaikkojen kunnostusta varten, muunnetaan pääomavastikelainaksi.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Tapiolan kauppakeskus (Ainoa), päivittäistavarakaupat (K-Citymarket, S-market), apteekit, pankit, ravintolat, kahvilat, terveyskeskus, Tapiolan urheilupuisto Ylistörmä 5 sijaitsee Espoon Olarissa. Olari on kaupunkikeskus, jossa on monipuoliset palvelut lähietäisyydellä
----------	---

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Tapiolan peruskoulu, Tapiolan lukio,
Pohjois-Tapiolan koulu
Päiväkoti: Tapiolan alueella useita päiväkoteja

Liikenneyhteydet

Bussipysäkki lähellä, hyvä kulkuyhteys, sujuvat yhteydet omalla autolla ja hyvät pyöräilytiet
Tapiolan metroasema (länsimetro) sijaitsee kävelymatkan päässä. Hyvät bussiyhteydet Helsinkiin ja muualle Espooseen. Kehä I lähistöllä hyvät autoyhteydet.

Kaavoitus

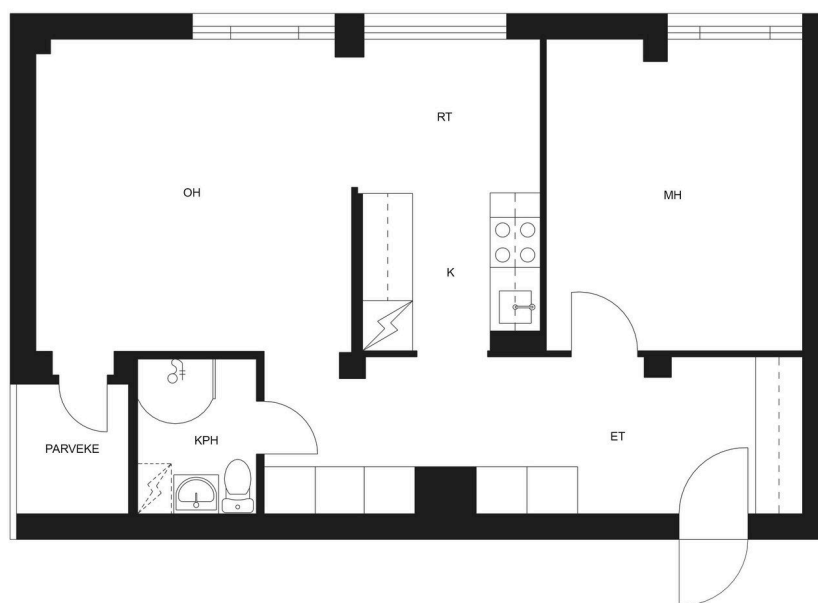
Asemakaava

Vapautuu

Heti

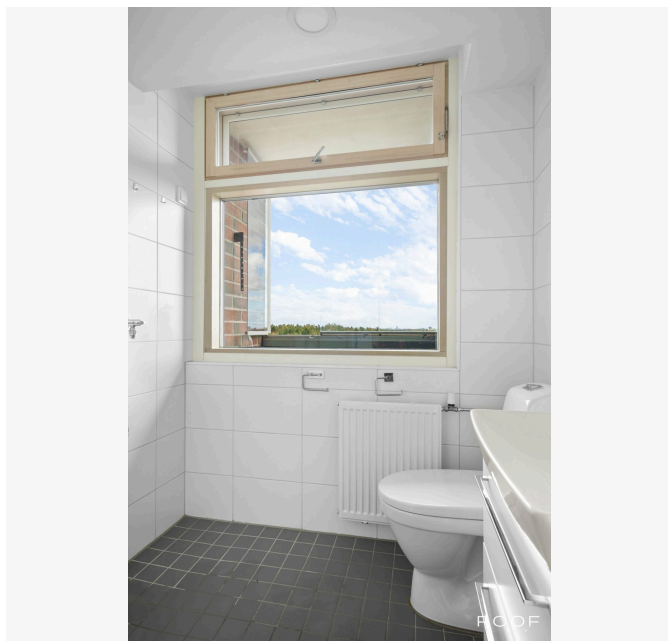
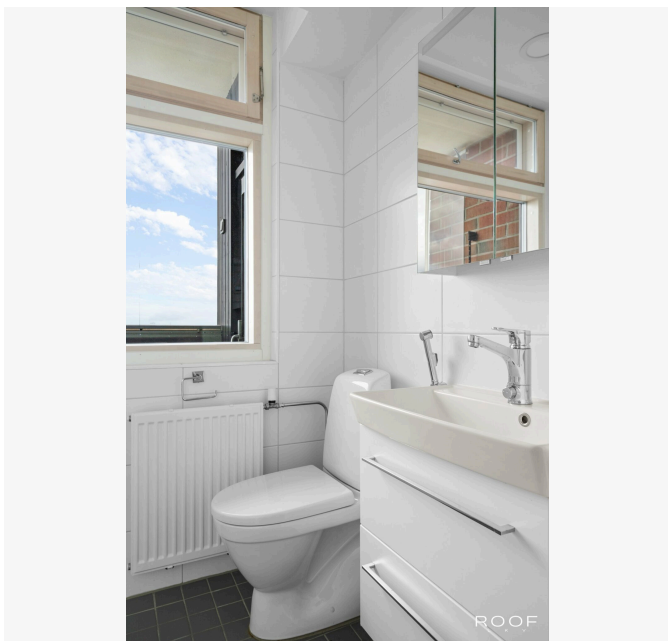
Muut merkittävät tiedot

Taloyhtiössä on tehty laaja linjasaneeraus 2021. Parvekelasitukset taloyhtiön vastuulla. Hissit kaikissa rappukäytävissä. Lukitus uusittu iLoQ S5 -järjestelmällä 2022. Pysäköintipaikkojen kunnostus ja latausinfra valmistunut 2025. Testamenttiin perustuva käyttöoikeus merkitty rajoituksiin — ostajan syytä selvittää tarkemmin.



ROOF
L K V

SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





Joona Teperi

044 337 7758

joona.teperi@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