

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!

Valoisa perheasunto ylimmässä kerroksessa omalla saunalla ja lasitetulla parvekkeella Olarista!

Tervetuloa viihtymään tähän kauniiseen ja hyvin pidettyyn kotiin, jossa valo tulvii sisään suurista ikkunoista. Ylimmän kerroksen rauha ja avaruus tekevät asunnosta erityisen miellyttävän. Pohjaratkaisu on järkevä ja toimiva – arki sujuu helposti. Tilavassa ja nykyaikaisessa keittiössä on runsaasti säilytys- ja työtilaa sekä tilaa ruokapöydälle. Olohuoneesta on suora kulku lasitetulle parvekkeelle, josta avautuu vihreä näkymä. Oma sauna ja kylpyhuone, johon mahtuu pesukone, erillinen wc sekä säilytystilat kruunaavat asumismukavuuden.

Taloyhtiössä on tehty ja suunniteltu huolellisesti tulevia korjauksia. Julkisivu-urakka (vastaanotettu 7.8.2025) ja kellarikerroksen putkiremontti (vastaanotettu 5.11.2025) ovat valmistuneet. Kustannusarviot eivät ylittyneet. Jyvitys näistä remonteista huoneistolle D 33 arviolta n. 9 277 € laskettuna osakemäärään mukaan. Asukkaiden käytössä on muun muassa sauna, kerhohuone, kylmäsäilytystiloja, ullakko- ja kellarikomerot sekä väestönsuoja. Oma tontti takaa vakaat asumiskustannukset ja rauhallinen pihapiiri sopii erinomaisesti perheille.

Sijainti tarjoaa parhaan yhdistelmän luontoa ja urbaania mukavuutta. Keskuspuisto ja vihreät ulkoilumaastot ovat aivan lähietäisyydellä. Päivittäiset palvelut – S-market, R-kioski, ravintolat ja postipalvelut – löytyvät noin 200 metrin päästä, ja 24 h Prisma sekä kauppakeskus Iso Omena sijaitsevat kävelytäisyydellä. Alue on rauhallinen ja lapsiystävällinen, ja koulut ovat turvallisen kävelymatkan päässä ilman tienylityksiä. Hyvät liikenneyhteydet ja monipuoliset palvelut tekevät tästä sijainnista erinomaisen valinnan.

Tervetuloa ihastumaan tähän kauniiseen ja valoisaan perheasuntoon!

Lisätiedot ja esittelyt:

Irja Seppälä | 040 7192817 | irja.seppala@roof.fi

Mietitkö kotisi arvoa muuttuvassa markkinatilanteessa?

Asiakaspalvelun ja myynnin ammattilaisena kerron, miten asuntosi myydään parhaalla mahdollisella tavalla ja parhaaseen hintaan!

Tarjoan luotettavasti ja joustavasti ilmaisen arvioinnin ja myyntisuunnitelman kodillesi sekä hoidan kaikki asuntoasiat liittyen asuntojen myyntiin.

I also provide service in English.

Get a roof.

.....

ROOF
L K V





16.9.2026 | Julkaistu 22.10.2025

Kohdenumero 80463170

Kuitinmäki, Olari, Ilmakuja 5 D 33, 02210 Espoo

Kerrostalo, 4h+k+kph/s+wc+vh+iso las. p, 92,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

244 300 €

(2 641,08 €/m²)

Velkaosuus

14 700 €

(158,92 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

259 000 €

(2 800,00 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

632,24 € / kk

Hoitovastike

462,50 € / kk

Rahoitusvastike

169,74 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Pääomavastike 1 (Julk. + viemäri) 0,935 €/m²/kk;
yht. 86,48 €/kk

Pääomavastike 3 (Ikk. ja parv. ovi HYPO) 0,90
€/m²/kk; yht. 83,25 €/kk

Autohallivuokra 26,00 /kk

Autopaikkavuokra kylmä 12,00 /kk

Varasto- / komerovuokra (1) 35,00 /kk

Varasto- / komerovuokra (3) 41,00 /kk

Hallituksella valtuudet taloudellisen tilanteen niin
vaatiessa tai salliessa, enintään 2 kk
hoitovastikkeen perimiseen tai perimättä
jättämiseen. Valtuutus on voimassa seuraavaan
varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Vesi

22 € / hlö / kk

Autopaikkamaksu

17 € per hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

JULKISIVUN JA VALURAUTAVIEMÄRIEN
KORJAUSURAKKA

Remontit ovat valmistuneet. Julkisivu-urakka
vastaanotettu 7.8.2025 ja kellarikerroksen
putkiremontti 5.11.2025. Kustannusarviot eivät
ylittyneet.

Julkisivu- ja viemärikorjauslaina 350.000,00 € on
jyvitetty osakkaille tammikuussa 2026.
Rahoitusvastikkeen keräys on aloitettu 1.2.2026.

HUONEISTO

Osakkeet

2403-2495

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä	4h+k+kph/s+wc+vh+iso las. p
Huoneluku	4
Makuuhuoneita	3
Kerros/Kerroksia	3/3
Asuintilojen pinta-ala	92,5 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	92,5 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Kunto	Hyvä
Keittiö	Työtasot: Puu Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti Välitilassa musta lasi osittain. Induktioliesi Liesituuletin Uuni Hana Kaapisto Allas Astianpesukone Jääkaappipakastin
Pesutilat	Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Suihku Suihkuseinä Pesukoneliitäntä Hana Allas Peilikaappi
Erillinen WC	Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Peili-, seinä- ja allaskaappi, wc-istuin, bidé-suihku.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinämateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Lauta
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti ja laminaatti Makuuhuoneissa kaapistot. Olohuoneen yhteydessä olevassa mh:ssa mosaiikkiparketti laminaatin alla.
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti ja parketti Laminaatin alla mosaiikkiparketti.
Muut tilat	Eteiskäytävässä mosaiikkiparketti laminaatin alla.
Näkymät	Parvekkeelta avarat ja vehreät näkymät. Ilmansuunta etelä.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Ulostyönnetty ja lasitettu Ilmansuunta: Etelä

Säilytystilat	Jäähdytetty kellari ja häkkivarasto
Muutostyöt huoneistossa	2011 Ilmalämpöpumpun asennus (poistettu ikkuna- ja parvekeseinäremontin yhteydessä). 2012 Wc-remontti. 2016 Keittiö remontoitu. 2022 Kph:n silikonien ja laattasaumojen vaihto. 2023 Astiapesukoneen vaihto.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Auringonpaiste Y-tunnus: 0480420-9
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 4 890 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1983 Käyttöönotto: 1983
Rakennusmateriaali	Tiili ja betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Bitumihuopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 51 Liikehuoneistot: 5 kpl (338.5 m ²)
Hissi	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Ullakko/kellarikomero Kylmäsäilytys-tilat Sauna Kerhohuone Kuivaushuone Väestönsuojat 158 henkilölle
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 18.05.2033
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

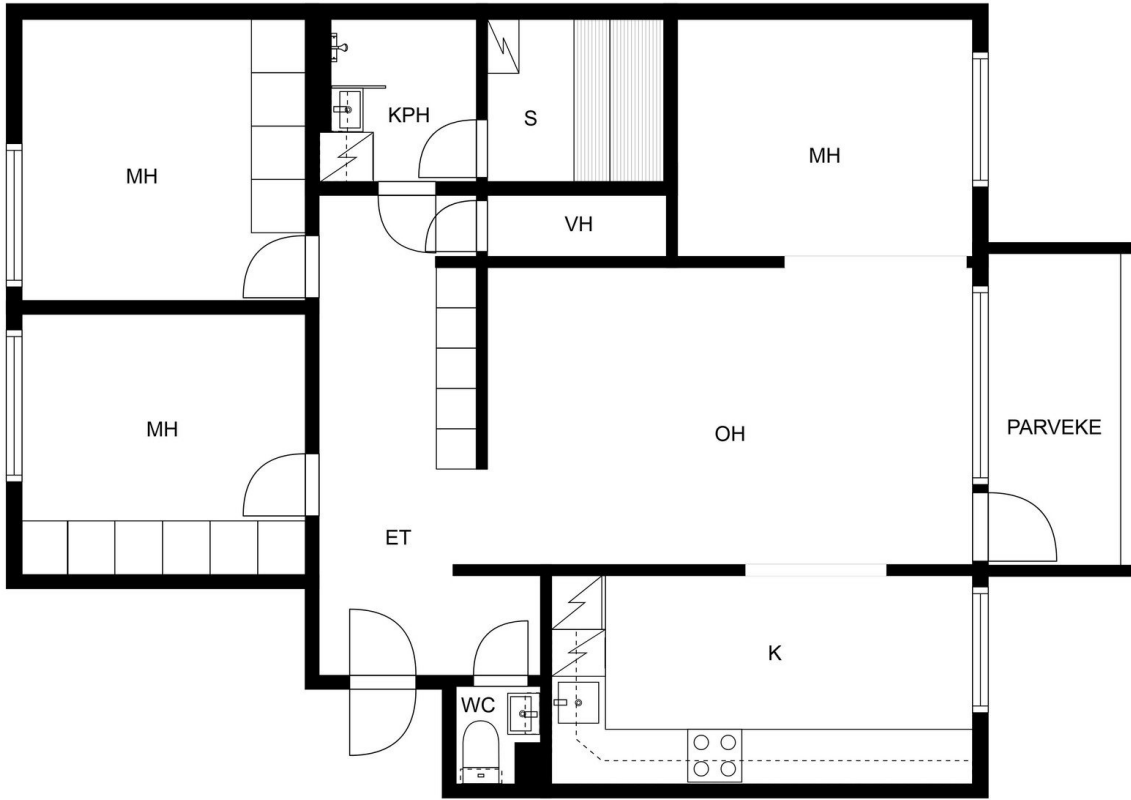
2001 Elementtisaumojen uusiminen
2002 Kylpyhuoneiden (14 kpl) lattiakaivot ja -laatoitus
2002 Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja säätö
2002 Pihan asfaltointityö ja pihakäytävän kunnostus
2003 Kylpyhuoneiden (10 kpl) lattiakaivot ja -laatoitus
2004 Kylpyhuoneiden (10 kpl) lattiakaivot ja -laatoitus
2005 Kylpyhuoneiden (27 kpl) lattiakaivot ja -laatoitus
2005 Lukituksen uusiminen, huoneistot ja yleiset tilat
2005 Viemäriinjojen huuhtelu
2006 Leikkikalusteet (alapiha)
2006 Lämmönsiirrin ja siihen liittyvä automatiikka
2006 Patteriverkoston säätö
2007 Räystäspellit korjattiin ja saumattiin
2008 Parvekkeet ja julkisivujen kunnostus Ikkunoiden maalaus
2008 Parvekelasitus kaikille parvekkeille
2009 LVI korjauksia huoneistoissa kyselyn perusteella
2010 CD ja EF etupihan käytävän asfaltointi ja paikkausasfaltointia
2010 Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja säätö
2010 Piha-aidan ja -keinun uusiminen (yläpiha)
2011 Viemäriinjojen huuhtelu
2012 Jätekatoksen katon pinnoitus
2012 Vesikattojen kuntotutkimus Suomen Talokeskus
2012 Liikuntasaumojen tarkastus
2013 Kuivauspuhaltimiin ajastin
2013 Käyttöveden säätötyön suunnittelu
2014 Bitumikatteen uusiminen
2014 Käyttövesiputkien venttiilien vaihto ja säätötyö
2015 Porraskäytävien maalaus
2016 CD-pyöräkellarin laajennus
2017 Kattokartoitus
2018 Leikkipaikan kunnostus
2018 Putkiston kuntotutkimus, viemäreiden huuhtelu ja kuvaus
2018 Kylmähuoneiden laitekorjauksia
2018 Käyttövesiventtiilien uusinta
2019 Kylmähuoneiden laitekorjauksia
2019 Porrasvalaistuksen uusinta
2020 Parvekelasien huolto
2020 Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja säätö
2020 Ikkunoiden ja alkuperäisten parvekeovien uusimisen suunnittelu
2020 Kellari- ja pohjakerrosten huoltomaalaus
2021 Ikkunoiden ja alkuperäisten parvekeovien uusiminen
2022 IV-koneiden uusimisurakka
2023 Ilmanvaihdon säätötöitä
2023 Julkisivujen kuntotutkimus
2024-2025 Julkisivujen korjaussuunnittelu
2024 Väestönsuojan huollot, VSS-tilan varusteet ja VSS-tilan padotusventtiiliin huolto
2024 Viemäreiden kuntotutkimus
2025 Julkisivujen suunnittelu- ja korjaustoimenpiteet
2025 Elementtisaumojen uusiminen
2025 Kellaritilojen valurautaviemäreiden korjaustoimenpiteet
2025 Palovaroittimien hankinta huoneistoihin

Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitohankkeet vuosille 2026–2030 2026 VSS-tiiveyskoe 2 vaihe, tarvittavat kunnostustoimenpiteet. 2026 Alapohjaan menevien viemäriinjojen sukitus. 2026–2027 Pihavalaisinten uusinta. 2026–2027 Lämmönsiirtimen vaihdon sekä lämmitysverkoston perussäädön (sis. venttiilien uusinnan) suunnittelu. 2028 Lämmönsiirtimen vaihto. 2028 Lämmitysverkoston perussäätö (sis. venttiilien uusinnan). 2028 LVV-kuntotutkimus/seurantatutkimus.
	Kunnossapitotarveselvityksessä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
Kuntotutkimukset	2006 Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus 2007 Ikkunoiden kuntotarkastus 2017 Kattojen tarkastus 2018 LVV-kuntotutkimus 2019 Kiinteistön rakennustekninen kuntoarvio 2023 Julkisivujen kuntotutkimus 2024 Viemäreiden kuntotutkimus 2024 Julkisivujen korjaussuunnittelu
Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä Ennen vuotta 1994 valmistuneiden rakennusten korjaustöiden osalta otettava huomioon Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015 sekä Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015. Ostaja on tietoinen, että jos hän aikoo tehdä tai teettää huoneistoremontin, hänen tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske huoneistossa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.
Kiinnitykset	1 286 800 € Päivämäärä: 31.12.2025
Taloyhtiön vuokratuotot	6 882 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Maapallonkadun autopaikat Oy: Autohallipaikat 5 kpl ja 4 kpl sähköpaikkaa kannella, 4 kylmäpaikkaa alapihalla sekä Kuunkadun Autopaikat Oy: 16 tolppalista autopaikkaa. Autohallipaikat: 5 kpl Pihapaikat: 4 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 20 kpl
Isännöitsijä	Olarin Huolto Oy Merja Fallström Mäntyviita 2 02110 ESPOO 020 750 5225 merja.fallstrom@tl-konserni.fi Isännöitsijäntodistus: 25.07.2025

Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Olarin Huolto Oy, kiinteistöhuolto asiakaspalvelu.oh@tl-konserni.fi Mäntyviita 2 02110 Espoo
Lisätietoa taloyhtiöstä	Varsinainen yhtiökokous 2019 on päättänyt, että taloyhtiöön voi rakennusmääräysten mukaisesti asentaa ilmalämpöpumppuja. Taloyhtiö edellyttää, että osakas allekirjoittaa ilmalämpöpumppusopimuksen, jossa määriteltä ilmalämpöpumpun asennukseen liittyvää vastuunjakoa. KYLPYHUONE- JA HUONEISTOREMONTIT Vesieristystarkastus, Osakas maksaa Lopputarkastus, Osakas maksaa Keittiön lopputarkastus, Osakas maksaa Levyseinien levytys kivilevyllä, Osakas maksaa Yhtiöjärjestys 14 § Kunnossapitovastuu Kukin osakas vastaa hallinnassaan olevan huoneiston osalta rakennuksen rakenteisiin tehtyjen muutosten tai hänen toimestaan rakennukseen kiinnitettyjen laitteiden ja varusteiden vaatimista korjauksista ja kunnossapidosta. Edellä mainittu korjaus- ja kunnossapitovastuu ei koske yhtiön teettämiä muutoksia. Osakkeenomistaja vastaa ensimmäisessä kappaleessa tarkoitettujen rakennuksen rakenteisiin tehtyjen muutosten, laitteiden ja varusteiden osakkeenomistajalle tai ulkopuoliselle henkilölle tai näiden taikka yhtiön omaisuudelle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Olarin S-market, R-kioski, postipalvelut, ravintoloita yms. n. 200 m. Olarin 24 h Prisma n. 800 m. Kauppakeskus Iso Omena palveluineen n. 1,2km: kauppoja, ravintoloita, elokuvateatteri, kuntosaleja, uimahalli, yhteispalvelupiste ja kirjasto. Lähistöllä paljon leikkipuistoja ja Keskuspuistoon n. 500 m.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Koulut lähellä turvallisen kävelymatkan päässä ilman tienylityksiä. Useita 2 km säteellä, mm. Päivänkehrän alakoulu (n. 1 km), Kuitinmäen koulu (luokat 1-9 n. 800 m), Espoon Steinerkoulu. Päiväkoti: Useita 2 km säteellä.
Liikenneyhteydet	Autolla Länsiväylä ja Kehä II n. 5 min. Matinkylän metro n. 1,2 km. Bussit n. 200 m.
Kaavoitus	Asemakaava Ei vireillä olevia kaavoituksia lähitonteilla (31.07.2025).
Vapautuu	Lisätiedot Espoon Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu p. 09 8162 5000. Sopimuksen mukaan



ROOF
L K V

SUUNTAÄ ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





Irja Seppälä

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV, KiLAT

040 719 2817

irja.seppala@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