

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 rivitalokolmio meren ja palveluiden läheisyydessä

Tässä kodissa arki ja vapaa-aika kohtaavat erinomaisella tavalla. Hyvin suunniteltu rivitalokolmio tarjoaa toimivat tilat kahdessa tasossa sekä sijainnin, jossa sekä luonto että palvelut ovat kävelyetäisyydellä.

Alakerrassa avautuu viihtyisä oleskelutila, jossa avokeittiö, ruokailutila ja olohuone muodostavat yhtenäisen ja valoisan kokonaisuuden. Keittiössä on ikkuna, joka tuo luonnonvalon kauniisti sisään ja tekee ruoanlaitosta miellyttävää. Olohuoneesta on suora käynti takapihalle, täydellinen paikka nauttia ilta-auringosta työpäivän jälkeen. Alakerrasta löytyy myös käytännöllinen kodinhoitohuoneen ja wc:n yhdistelmä, joka helpottaa arjen sujuvuutta.

Yläkerrassa sijaitsevat kaksi makuuhuonetta, joista toisesta on käynti omalle parvekkeelle. Lisäksi yläkerrassa on kylpyhuone sekä oma sauna.

Sijainti on erinomainen: rantaraitti kutsuu ulkoilemaan ja luonnosta nauttimaan ympäri vuoden, ja Ison Omenan monipuoliset palvelut löytyvät läheltä. Autopaikka on saatavilla, mikä tuo lisämukavuutta asumiseen.

Tämä koti sopii loistavasti niin pariskunnalle kuin pienelle perheelle, joka arvostaa toimivaa pohjaratkaisua, rauhallista ympäristöä ja helppoa arkea hyvien yhteyksien äärellä.

Ole yhteydessä niin mennään yhdessä katsomaan kotia.

Jaana Huurinainen LKV, KiAT, Ri
jaana.huurinainen@roof.fi / 040 359 3747

Ann-Marie Nordström LKV, LVV, KiLAT
ann-marie@roof.fi / 040 770 3800



21.9.2026 | Julkaistu 18.01.2026
Kohdenumero 80475602



Matinkylä, Kalastajankuja 1 B 9, 02230 Espoo

Rivitalo, 3h, avok. kph, s, khh/wc, lasitettu parveke, piha, 75,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

259 000 €

(3 430,46 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velaton hinta

259 000 €

(3 430,46 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

339,75 € / kk

Hoitovastike

339,75 € / kk

Vesi

25 € / hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

23.04.2026 pidettiin vuoden 2026 yhtiökokous, tuleva putkiremontin urakoitsian kilpailutus on menossa ja kun saatu tarjouksia niin pidetään ylimääräinen yhtiökokous elokuussa, tavoite on että remontti alkaisi syyskuussa. Päätettiin myös vastikkeista, hoitovastike ja autopaikka hinnat pysyy samana, vesivastike nousee 2 e/hlö/kk alkaen 01.07.2026.

26.02.2026 pidettiin ylimääräinen yhtiökokous missä käyty läpi tulevaa putkiremontti, alla alustavat suunnitelmat:

- Urkakoitsia ei vielä valittu, joten aikataulu on vielä auki, tavoite on että alkaisi 08-09/2026, arvoitu haitta per huoneisto on noin 3 kk. Hallitus kilpailuttaa urakoitsijoita ja kun valittu pidetään uusi yhtiökokous kesäkuussa. .
- Kaikki sisäiset vesijohdot uusitaan. Yläkerran kph remontoidaan ja laitetaan sinne lattialämmitys, myös saunan lattia uusitaan.
- Uusitaan poistolilmaventtiilit kph ja wc/khh tiloissa lisätään myös korvausilmaventtiilit oh ja mh
- Alakerran khh/wc lattia, wc istuin, lavuaari uusitaan.
- Tarkkaa kustannusarviota ei ole tällä hetkellä, mutta arvoitiin että olisi noin 1.6 milj. Mikä tekisi myynnissä olevalle huoneistolle n. 52 000 euroa. Tämä summa voi olla isompi tai pienempi, on tämän hetkinen arvio.

Alla keskustelu mitä käyty aikaisemmin ylimääräisessä yhtiökokouksessa 31.10.2024: Päätetään putkihankkeen suunnittelun totutukseen ryhtymisestä. Silloin arvio kokonaiskustannuksesta urakalle oli noin 1.398. 650,00 milj. euroa. Mikäli arvioitu kustannus realisoituu, on myytävän huoneiston osuus n. 45 000 euroa. Ostaja ottaa tämän lainan vastatakseen. Tarkka lainaosuuden määrä selviää, kun urakan taloudellinen loppuselvitys on aikanaan tehty ja kustannukset jyvitetään osakkaille.

HUONEISTO

Osakkeet

1623-1773

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä	3h, avok. kph, s, khh/wc, lasitettu parveke, piha
Huoneluku	3
Makuuhuoneita	2
WC-tiloja	1
Kerros/Kerroksia	1-2/2
Asuintilojen pinta-ala	75,5 m ²
Kokonaispinta-ala	75,5 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Edellä mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin huoneiston nykyisen ja rakentamisaikaisen mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta pinta-alasta. Huoneiston todellinen pinta-ala voi siis olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Tyydyttävä
Keittiö	Varustus: Jääkaappipakastin, liesi, liesituuletin ja astianpesukone Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Laminaatti Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, allaskaappi ja peili Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Yläkerrassa on kylpyhuone
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin, pesukoneliitäntä, pesuallas, allaskaappi ja yläkaappeja Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Muovimatto Alakerrassa on erillinen Wc, minkä yhteydessä on kodinhoitohuone
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinäateriaali: Puu Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Parveke	Kyllä Tyyppi: Ulostyönnetty Ilmansuunta: Etelä ja länsi
Terassi	Kyllä
Säilytystilat	Kylmä ulkovarasto
Muutostyöt huoneistossa	2023: Uuden astianpesukoneen asennus ja LVI-korjauksia. 2020: Edellinen omistaja on uusinnut yk kph hana, kaapisto ja suihkuventtiilit.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei tiedossa Kosteusvaurio: Ei tiedossa Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa
Myydään kalustettuna	Ei

Myydään vuokrattuna Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Kalastajankuja 1 Y-tunnus: 0550103-1
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 6 566 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1984 Käyttöönotto: 1984
Rakennusmateriaali	Puu, betoni ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Tiili
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 26
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 01.12.2033
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2026: Käyttövesiverkoston toteutussuunnittelu TaloKeskus Oy.
2025: Palovaroittimien asennus, leikkipaikan turvallisuustarkastus.
2024: Pihapuiden kaato 3 kpl / Protimber. Tikkaiden lyhennys alapäästä ja nousulevyjen asennus. Räystäiden kulmien tiivistelevyjen uusiminen ja rikkontuneiden kattotiilien vaihto. Sokkelisaumojen kunnostustarpeen kartoitus. Parkkipaikan merkinnät, tolppien numeroinnit. Roskakatoksen valojen uusinta+ syöttökaapelin korjaus. Paisunta-astian tarkistus, uusinta ja mutasihdin puhdistus.
2023: Sisäilman kartoitus ja tutkimus A 6. Sähköautojen latausinfra. Energiatodistuksen uusiminen. Kurturuusujen poisto parkkialueelta. Sokkelien viereisen maa-aineksen tarkastus. Aidan rakentaminen/uusinta (parkkipaikka, A-talon edusta). Yläpohjien eristysten korjauksia. Käyttövesiverkoston ja sadevesien ohjauksen hankesuunnittelutyö.
2021: Puiden kaatoa ja huoltoleikkausta.
2019: Pääsulkujen uusiminen. WC-remontti D19. Kylpyhuoneremontti B9.
2018: Pihakäytävien asfaltoinnin paikkakorjauksia.
2017: E -talojen tarkastuskaivojen ottaminen esiin. Autopaikkojen viivojen maalaus. Salaojien kunnostus. Sähköpääkeskuksen peruskunnostus. IV-kanavien nuohous.
2015: Pesu- ja löylyhuoneiden lattioiden ja seinien vedeneristeet A5. Piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu. Leikkipaikan kunnostus. Kodinhoitohuoneiden lattioiden vedeneristeet A5.
2014: Vesikatteiden ja aluskatteiden uusiminen. Kattosiltojen, turvakiskojen ja lumiesteiden asennus vesikatoille.
2013: Betonitiilikatteiden puhdistus.
2012: Sadevesikourujen asennuksia. Pihavarastojen ja julkisivujen puuosien huoltomaalaus.
2011: Salaojakaivojen ottaminen esiin ja korotus, salaojien painehuuhtelu. Huoneiston E23 sisäilmakunnostus.
2010: Uusi puuaita Kalastajanpolun puolelle.
2009: Patteriventtiilien uusiminen ja lämmitysverkoston säätö. Käyttövesiverkoston säätö- ja sulkuventtiilien uusiminen.
2008: Lämmönvaihtimen uusiminen. Lämmityksen kaukovalvonnan uusiminen (Ouman).

Suunnitellut korjaukset

2026: Kuntokartoitus kiinteistö, ikkunat, ovet, parvekkeet. Yläpohjan kylmäsiltojen kartoitus ja mahdollinen eristysten parantaminen. Sokkelisaumojen kartoitus ja uusiminen. Sadevesiohjauksien parantaminen. Linjasaneeraus ja sen yhteydessä asfalttikorjaukset, vihertalueet+ aita, puuosien ylläpito, postilaatikoiden ja pihan valaistus.
2026-2027: Aitaelementtien uusiminen
2027: Paisunta-astian tarkistus ja mutasihdinpuhdistus
2027-2028: Suunnitelma ikkunoiden ja ovien (+lukituksen)uusinnasta
2028-2030: Ikkunoiden, ovien ja lukituksen uusinta
2033: Energiatodistuksen uusiminen

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.

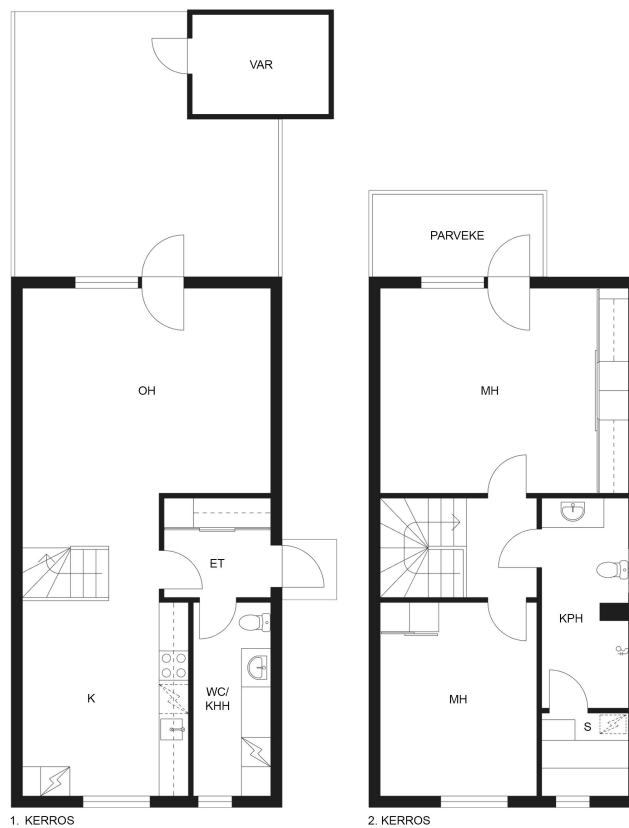
Kunnossapitotarveselvitys Tehty: 2025

Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994, eikä asbestikartoitusta ole tehty. Ennen vuotta 1994 valmistuneiden rakennusten korjaustöiden osalta otettava huomioon Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015 sekä Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015. Mikäli huoneistossa aikoo tehdä tai teettää remontin, hänen tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske rakennuksessa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.
Kiinnitykset	316 200 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Jokaiselle huoneistolle kuuluu 1 autopaikka, yhtiössä on suoritettu sähkölatausinfra rakentaminen, kuten KPTS mainitaan. Autopaikan hakeminen siitä tieto https://aamu.io/varaa-autopaikka-tai-saunavuoro/ Muutama parkkipaikka on vapaana tällä hetkellä. Pihapaikat: 26 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 21 kpl
Isännöitsijä	Aamu & Isännöintipiste Oy Susanna Reichmuth PL 181 01301 Vantaa 030 410 8615 palvelumestari@aamu.io Isännöitsijäntodistus: 12.01.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kotikatu Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Ylimääräinen yhtiökokous 31.10.2024: - Päätettiin putkihankkeen suunnittelun toteutukseen ryhtymisestä - Päätettiin putkihankkeen suunnittelun toteutuksen rahoittamisesta enintään 50 000,00 euron yhtiölainalla - Päätettiin hyväksyä yhtiön parkkipaikkojen hallintaan liittyvät säännöt - Päätetään putkihankkeen suunnittelun toteutukseen ryhtymisestä. Hallitus esittää, että putkihankkeen suunnittelu toteutetaan suppeammalla laajuudella. Arvio kokonaiskustannuksesta urakalle on noin 1.398. 650,00 milj. euroa. Päätettiin hyväksyä yksimielisesti hallituksen esitys. Ilmalämpöpumppu: - Ilmalämpöpumppujen asennukset taloyhtiössä hyväksytty. Osakas tekee muutostyöilmoituksen, jonka isännöintitoimisto Aamun teknen isännöitsijä tarkastaa. Lisäksi tekninen isännöitsijä valvoo työn. Osakkaan kanssa tehdään erillinen sopimus, jossa osakkaan vastuulle tulee kaikki ilmalämpöpumppuun liittyvät vastuut, kuten huolto ja korjaukset. Kunnossapitovastuu: - Yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkaan välillä ja/tai muutostyöoikeudesta.

.....

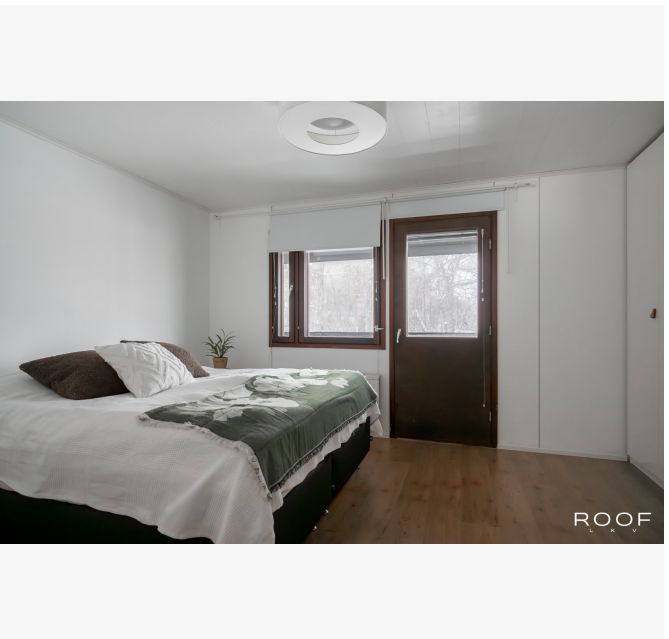
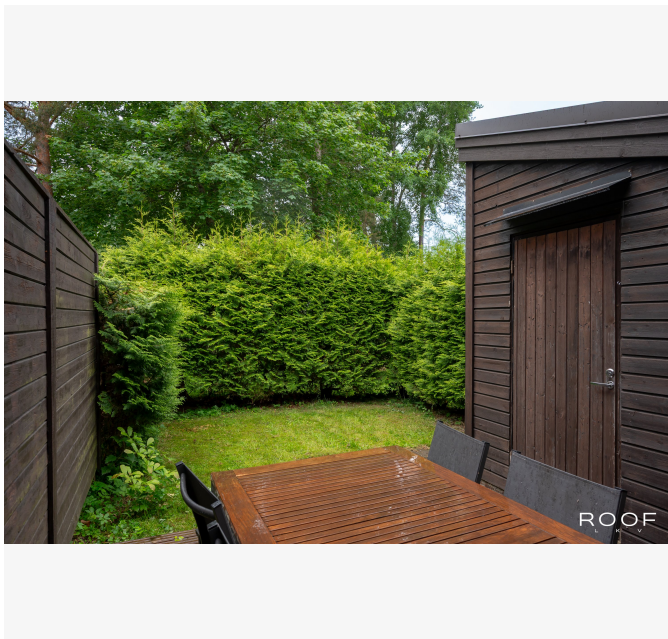
MUITA TIETOJA

Palvelut	K Market Matinkylä n. 800 m Nuottalahden uimaranta ja rantaraitti n. 600 m Iso Omena kauppakeskus n. 1,5 km
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Alueella Päiväkoti: Alueella
Kaavoitus	Asemakaava Espoon kaupunki 09 - 816 21
Vapautuu	Sopimuksen mukaan



ROOF

SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





Ann-Marie Nordström

Kiinteistönvälittäjä

0407703800

ann-marie@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