

# 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!

Ylimmän kerroksen päätyasunto – valoisaa ja avaraa asumista  
Espoon Vallikalliossa!

Tämä koti hurmaa valollaan ja tilavuudellaan! Kolmeen suuntaan  
avautuvat ikkunat tekevät kodista erityisen valoisan ja avaran.  
Asunnon keskipisteenä on tilava olohuone, jonne mahtuu myös  
ruokailuryhmä. Olohuoneesta on käynti suurelle lasitettulle  
parvekkeelle, joka suuntautuu etelään, tarjoten loistavan paikan  
aamukahveille tai ilta-auringosta nauttimiseen. Erillisestä keittiöstä  
löytyy hyvin kaappitilaa ja työtasoa. Asunnossa lisäksi kaksi  
hyvänkokoista makuuhuonetta, tilava kylpyhuone ja erillinen wc.

Taloyhtiö on hyvin hoidettu ja sijaitsee omalla tontilla.  
Lämmitysmuotona on energiatehokas maalämpö, mikä tuo säästöjä  
asumiskustannuksiin. Lisäksi taloyhtiössä on nykyaikainen  
sähköautojen latausinfra, joka tekee sähköautoilijan arjesta sujuvaa.

Vallikallio on viihtyisä ja rauhallinen asuinalue, joka tarjoaa  
erinomaiset kulkuyhteydet ja palvelut. Läheltä löytyvät kaupat,  
koulut ja päiväkodit, ja alueen vehreät puistot sekä ulkoilureitit  
kutsuvat nauttimaan luonnosta. Helsingin keskustaan pääsee  
kätevästi niin julkisilla kuin omalla autolla. Tämä koti on täydellinen  
valinta sinulle, joka arvostat valoisaa ja avaraa asumista Espoossa!

#### TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Mira Järvinen myyntipäällikkö, kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV,  
040 835 0271 tai mira.jarvinen@roof.fi

#### OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN?

I can provide services also in English

Jag betjänar också på svenska.

#### GET A ROOF!

[www.mirajarvinenlkv.fi](http://www.mirajarvinenlkv.fi)

[www.roof.fi](http://www.roof.fi)



21.9.2026 | Julkaistu 31.12.2025

Kohdenumero 80476811

ROOF  
L K V



Vallikallio, Leppävaara, Rautakiskonkuja 2 B 30, 02650  
Espoo

Kerrostalo, 3h, k, kph, wc, las. parv, 71,5 m<sup>2</sup>

## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**127 291,69 €**

(1 780,30 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuus

**21 708,31 €**

(303,61 €/m<sup>2</sup>)

Velaton hinta

**149 000 €**

(2 083,92 €/m<sup>2</sup>)

Yhtiövastike yhteensä

**479,52 € / kk**

Hoitovastike

**342 € / kk**

Rahoitusvastike

**137,52 € / kk**

### Lisätietoa vastikkeista

Rahoitusvastike koostuu seuraavista  
pääomavastikkeista:

PO5 Energiaremontti, 97,20€/kk (1,35€/os  
lkm/kk)

PO6 Märkätilojen korjaus, 40,32€/kk (0,56€/os  
lkm/kk)

### Vesi

30 € / hlö / kk

### Saunamaksu

10 € kuukaudessa

### Autopaikkamaksu

15 € / kk

### Muut maksut / lisätietoa maksuista

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 18.12.2025 päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet periä/jättää perimättä enintään kahden (2) kuukauden hoito- ja/tai pääomavastiketta vastaava määrä yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa/salliessa. Päätettiin myös hallitukselle myönnettävistä valtuuksista tarvittaessa korottaa tai laskea pääomavastikkeita vastaamaan korkojen nousua tai laskua. Päätös on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

## HUONEISTO

|                          |                                                                 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Osakkeet                 | 1799-1870                                                       |
| Hallintamuoto            | Asunto-osake                                                    |
| Omistusmuoto             | Oma                                                             |
| Huoneistoselitelmä       | 3h, k, kph, wc, las. parv                                       |
| Huoneluku                | 3                                                               |
| Kerros/Kerroksia         | 5/5                                                             |
| Asuintilojen pinta-ala   | 71,5 m <sup>2</sup>                                             |
| Muiden tilojen pinta-ala | 0 m <sup>2</sup>                                                |
| Kokonaispinta-ala        | 71,5 m <sup>2</sup>                                             |
| Pinta-alan peruste       | Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lisätietoja pinta-alasta | Mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisesti nykyisten standardien mukaan laskettavasta asuinpinta-alasta. Todellinen asuinpinta-ala voi olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi. |
| Kunto                    | Tyydyttävä                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Keittiö                  | Varustus: Jääkaappipakastin, liesi, liesituuletin, astianpesukone ja uuni<br>Liesi: Sähköhella<br>Seinämateriaali: Maali ja tapetti<br>Lattiamateriaali: Parketti                                                                                                         |
| Pesutilat                | Varustus: Suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä ja lattialämmitys<br>Seinämateriaali: Kaakeli<br>Lattiamateriaali: Muovimatto                                                                                                                                             |
| Erillinen WC             | Varustus: WC-istuin, peilikaappi ja pesuallas<br>Seinämateriaali: Kaakeli ja maali<br>Lattiamateriaali: Muovimatto                                                                                                                                                        |
| Sauna                    | Asunnossa sauna: Ei                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Makuuhuoneet             | Seinämateriaali: Maali ja tapetti<br>Lattiamateriaali: Parketti<br>Makuuhuoneissa liukuovikaapistot.                                                                                                                                                                      |
| Olohuone                 | Seinämateriaali: Maali ja tapetti<br>Lattiamateriaali: Parketti<br>Olohuoneesta käynti parvekkeelle                                                                                                                                                                       |
| Muut tilat               | Eteisessä liukuovikaapisto                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ikkunat                  | Sälekaihtimet                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Parveke                  | Kyllä<br>Tyyppi: Lasitettu                                                                                                                                                                                                                                                |
| Säilytystilat            | Jäähdytetty kellari ja kellarikomero                                                                                                                                                                                                                                      |
| Viat ja vahingot         | Vesivahinko: Ei tiedossa<br>Kosteusvaurio: Ei tiedossa<br>Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa                                                                                                                                                                               |
| Myydään kalustettuna     | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Myydään vuokrattuna      | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi        | Asunto Oy Vallikartano<br>Y-tunnus: 0228112-5   |
| Kiinteistö         | Kiinteistötunnus: 0049-0051-0059-0003           |
| Tontti             | Omistus: Oma<br>Pinta-ala: 3 390 m <sup>2</sup> |
| Rakennusvuosi      | Valmistunut: 1980<br>Käyttöönotto: 1980         |
| Rakennusmateriaali | Tiili ja betoni                                 |
| Kattotiedot        | Tyyppi: Tasakatto<br>Kate: Huopa                |

|                           |                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huoneistot yhtiössä       | Asuinhuoneistot: 45<br>Liikehuoneistot: 1 kpl (50 m²)                                                                                                                      |
| Hissi                     | Kyllä                                                                                                                                                                      |
| Taloyhtiössä sauna        | Kyllä                                                                                                                                                                      |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Mankeli, kaapeli-tv, jäähdytetty kellari, kuivaushuone, väestönsuoja, urheiluvälinevarasto ja huoneistokohtaiset varastot<br>Taloyhtiössä poikkeava tilikausi (1.7.-30.6.) |
| Lämmitysjärjestelmä       | Maalämpö                                                                                                                                                                   |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: E2018<br>Voimassa: 10.01.2031                                                                                                                      |
| TV ja tietoliikenne       | Tietoliikenneverkko: Kyllä<br>Kaapeli-tv: Kyllä<br>Antenni: Ei<br>Satelliittiantenni: Ei                                                                                   |

## Tehdyt korjaukset

2025: Taloyhtiön saunan & pesuhuoneen kunnostus. Kasvuston poisto leikkipaikalta. Palovaroittimien asennus (10–2025). Leikkipaikan turvallisuustarkastus (9–2025). Yleinen kuntoarvio kattaen myös putkiston (käyttövesi, viemäri- ja patteriverkosto) ja kylpyhuoneet. Taloyhtiön kuntotutkimus. Hissien kuntoarvio. Yhtiösaunan peruskorjaus.

2024: Kaiteen asennus reitille alas C talolle. Portaiden korjausasennus ja kaiteiden jatkaminen A- ja B-rappujen eteen. Porraskäytävien lamppujen vaihto LED-valoiksi.

2023: Roskakatoksen sähköistäminen ja maalaus. Uusi saunan kiuas. Patteriverkoston huuhtelu ja venttiilien uusiminen. B-rapun alakerran, ja kuivaushuoneen maalaus. Pihavalojen vaihto LED-valoiksi. Leikkipaikan turvahiekan täyttö maalämpöurakan ennallistamisen yhteydessä.

2021–2023: Sähköautojen latausinfra asennus, parkkipaikan ja käytävien uudelleen asfaltointi. Maalämmön asennus ja käyttöönotto.

2022: Väestösuojan kunnostus ja huolto. Viallisten ovipumppujen uusimisia.

2021: Yleisten tilojen huoltomaalauksia

2020: Sokkeleiden ja julkisivujen kevytkunnostus. Sadevesien ohjauksen korjaukset pihalla (perusmuurin korjauksien yhteydessä tehty vedenohjaukset muurista poispäin). Katon kermipaikkauksia / korjauksia. Vesikourujen korjauksia. Yhtiön toinen kylmäkellari poistettu käytöstä.

2019: LVI-koneiden (huippuimurien) uusinta ja huoneistokohtaiset ilmamäärien säädöt

2017: IV-kanavien puhdistus ja ilmamäärien mittaus/säätö

2015: Katon kuntokartoitus ja tarvittavat korjaukset. Viemäreiden painehuuhtelu ja kuvaus.

2014: Tehtiin parvekkeiden peruskorjaus.

2012: Uusittiin talosaunan lauteet, paneloinnit ja kiuas. Tehtiin parvekkeiden korjaussuunnitelma.

2011: Parvekkeiden kuntotutkimus.

2010: Teetettiin kuntoarvio.

2007–2008: Julkisivujen ja seinärakenteiden korjauksia

2007: Uusittiin lämpökeskus.

2005: Uusittiin vesikaton kermi

2004: Asennettiin kellolaitteet autopaikkojen tolppiin. Maalattiin jätekatos ja rakennusten ulko-ovet.

2002: Liitettiin yhtiö HTV:n kaapeliverkkoon.

2000: Sarjoitettiin lukosto Exec-sarjaan. Uusittiin c-portaan parvekekattolinjojen vesieriste ja kaadot. Uusittiin kiinteistön kakkien etelä- ja sivupäätyjen ikkunat ja ikkunapuitteet sekä Ikkunoiden yläpuolella olevat vihreät julkisivulasit. Samalla ikkunoihin asennettiin raitisilmaventtiilit ja parvekeosudelle itsesäätyvä raitisilmaventtiili. Räystäälle lisättiin myrskypellit.

1999: Uusittiin talosaunan pesuhuoneen ulkoseinän kaakelointi.

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Suunnitellut korjaukset | <p>Kunnossapitotarveselvitys 2025–2030:</p> <p>2026 Valurauta pystyviemärien toteutussuunnittelu ja aloitus</p> <p>2026 Huoneistokohtaisten vesisulkujen uusiminen</p> <p>2026 Kylpyhuoneiden peruskorjauksen suunnittelu</p> <p>2025–2026 Vesikourujen uusintatarpeen selvitys</p> <p>2027–2029 Kylpyhuoneiden peruskorjaukset</p> <p>2027 IV-kanavien nuohous ja säätö kph-remonttien yhteydessä</p> <p>2026–2027 Kuntoarvion mukaisia ylläpitotoimia</p> <p>2028 Hissien kuntoarvio ja varaosien saatavuuden tarkistus</p> <p>2028–2030 Julkisivujen elastisten saumojen uusinta</p> <p>2030 – Hissien perusparannus</p> |
|                         | <p>Kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen.</p> <p>Kunnossapitotarveselvityksessä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapito toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.</p>                                                                                                               |
| Kuntotutkimukset        | <p>2010 Kuntoarvio</p> <p>2011 Parvekkeiden kuntotutkimus</p> <p>2015 Katon kuntokartoitus</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Asbestikartoitus        | <p>Tehty: Ei</p> <p>Ennen vuotta 1994 valmistuneiden rakennusten korjaustöiden osalta otettava huomioon Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015 sekä Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015.</p> <p>Mikäli huoneistossa aikoo tehdä tai teettää remontin, osakkaan tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin.</p> <p>Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske rakennuksessa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.</p>                                                                                    |
| Kiinnitykset            | 1 455 006,73 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Taloyhtiön vuokratuotot | 4 640 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ylimääräiset vastikkeet | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Lunastusoikeus          | <p>Yhtiöllä: Ei</p> <p>Osakkailla: Ei</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Autopaikat              | <p>Autopaikoilla sähköautonlatausasemat.</p> <p>Ylimääräisen yhtiökokouksen 2022 päätöksen mukaan yhtiössä toteutetun sähköautojen latausinfra-hankkeen yhteydessä taloyhtiö kustantaa vähintään kuusi tai tarvittavan määrän erikseen suoritettavan kyselyn perusteella 11 kW:n latausasemaa ja loput (enintään 19 kpl) 3,6 kW:n hidaslatausasemaa. Päätettiin, että taloyhtiö vaihtaa 3,6 kW hidaslatausasemat vastaaviin 11 kW teholatausasemiin jatkossa, kun urakassa toteutettavien teholatausasemien käyttöaste ylittää 100%.</p> <p>Pihapaikat: 42 kpl</p>                                                          |
| Isännöitsijä            | <p>Braleva Kiinteistöpalvelut Oy</p> <p>Elliott Paula</p> <p>Heikkiläntie 7</p> <p>00210 Helsinki</p> <p>09 801044 / 0103276429</p> <p>paula.elliott@braleva.fi</p> <p>Isännöitsijäntodistus: 24.07.2026</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Kiinteistönhoito

Huoltoyhtiö  
Tapiolan Lämpö Oy

Lisätietoa taloyhtiöstä

Yhtiöjärjestyksen 8 §:

Osakkeenomistaja on velvollinen itse pitämään huoneistonsa kunnossa niin että hän huolehtii ja kustantaa huoneiston sisäiset maalaus-, puhdistus-, ja korjaustyöt niitä töitä lukuunottamatta, jotka lain mukaan kuuluvat yhtiölle. Muista korjaus- ynnä muista töistä vastaa yhtiö.

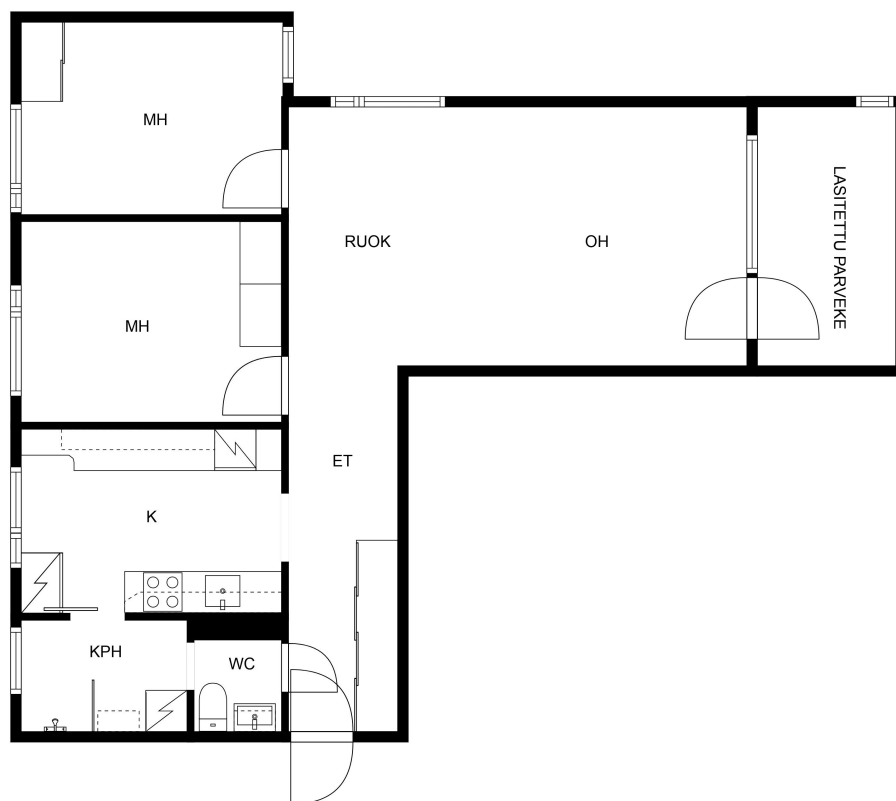
## MUITA TIETOJA

Kaavoitus

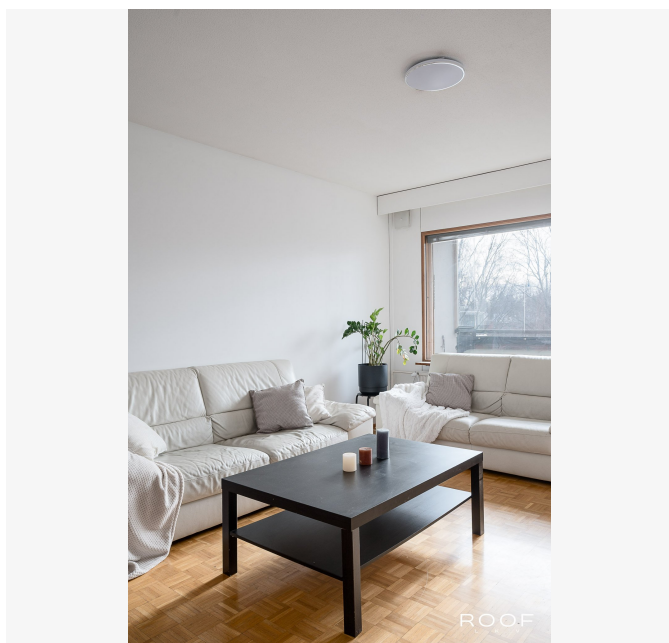
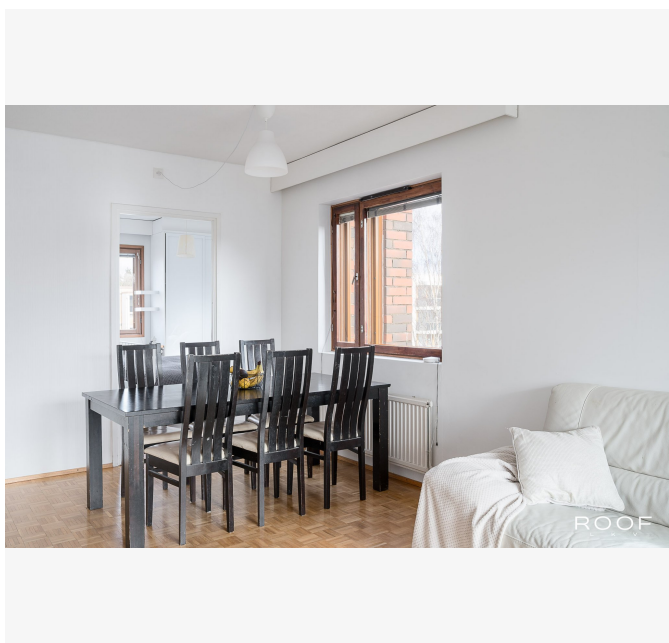
Asemakaava  
Espoon kaupunkisuunnittelu / Kaavoitus Leppävaara

Vapautuu

Sopimuksen mukaan



SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





**Mira Järvinen**

Myyntipäällikkö, Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

040 835 0271

mira.jarvinen@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