

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!

Tyylikkäästi juuri remontoitu ylimmän kerroksen kolmio rauhallisella sijainnilla Niittykummussa! Tämä luhtitalon päätyasunto tarjoaa avarat näkymät ja erityisen viihtyisän asumisympäristön. Ylimmässä kerroksessa ja talon päädyssä asuminen takaa yksityisyyden ja hiljaisuuden. Asunnon pohjaratkaisu on erinomainen ja neliöt on käytetty fiksusti, mikä tekee kodista toimivan niin arkeen kuin vapaa-aikaan. Huolellisesti toteutettu remontti tuo kokonaisuuteen modernia ilmettä ja huoletonta asumista pitkälle tulevaisuuteen.

Taloyhtiötä on hoidettu suunnitelmallisesti ja vuosien varrella on toteutettu merkittäviä peruskorjauksia. Vuonna 2024 on tehty viemärien sukitus, vuosina 2016–2017 uusittiin käyttövesiputket, huoneistojen märkätilat sekä A- ja B-talojen saunatilat, ja vuosina 2011–2012 toteutettiin mittava julkisivu- ja ikkunaremontti. Nämä parannukset tuovat mielenrauhaa ja lisäävät asumisen laatua.

Niittykumpu on viihtyisä ja kehittyvä asuinalue, jossa yhdistyvät hyvät palvelut, sujuvat liikenneyhteydet ja vihreä ympäristö. Metro ja bussiyhteydet takaavat helpon liikkumisen niin Espoon kuin Helsingin suuntaan, ja lähialueelta löytyvät kaupat, koulut, päiväkodit sekä ulkoilumaastot. Tämä koti sopii erinomaisesti sinulle, joka arvostat rauhallista sijaintia, huolella remontoitua asuntoa ja toimivaa arkea.

Yhtiöjärjestyksen mukaan: 2 h+k

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Lauri Kuusela, myyntijohtaja, LKV, LVV / 040 511 7101 tai
lauri.kuusela@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

I can provide services also in English.

Get a roof.
www.roof.fi



21.9.2026 | Julkaistu 01.02.2026
Kohdenumero 80478319

ROOF
L K V



Niittykumpu, Kotitontuntie 6-8 A 42, 02200 Espoo

Luhtitalo, 3h, avok, kph, et, rask.parv, 63 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

164 586,05 €

(2 612,48 €/m²)

Velkaosuus

24 413,95 €

(387,52 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

189 000 €

(3 000,00 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

538,30 € / kk

Hoitovastike

269,15 € / kk

Rahoitusvastike

269,15 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Rahoitusvastike jaettu seuraavasti:

Julkisivu PO1 119,62 €/kk

KV Putket PO3 149,53 €/kk

Vesi

Vesimaksuennakko 20 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Saunamaksu

10 € kuukaudessa

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Autopaikka sähkö 20 €/kk

2. Autopaikka 10 €/kk

Autopaikka 15 €/kk

Yhtiökokouksen 2.6.2026 päätöksiä:

Perittävä vastike 1.7.2026 alkaen

Hoitovastike (€/osake/kk) 0,045

Korjausvastike (€/osake/kk) 0,000

Pääomavastike 1 (€/osake/kk) 0,020

Pääomavastike 3 (€/osake/kk) 0,025

Pääomavastike 4 (€/osake/kk) 0,010

Pääomavastike 5 (€/osake/kk) 0,015

Autopaikkavuokrat lämmin (€/kk) 15,00

Autopaikkavuokrat sähkö (€/kk) 20,00

Vesiennakkomaksu (€/hlö/kk) 20,00

Saunamaksut (€/kk) 10,00

Päätettiin kartuttaa lainanlyhennysrahastoa

enintään osakkaiden maksamien

lainanlyhennysosuuden ja osakaslyhennysten

määrällä. Pääomavastikkeet tuloutetaan.

Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet

periä/jättää perimättä tarvittaessa ylimääräinen

enintään kahden kuukauden hoitovastiketta

vastaava määrä yhtiön taloudellisen tilanteen

niin vaatiessa/salliessa sekä muuttaa

tarvittaessa rahoitusvastiketta vastaamaan

lainanhoitokuluja. Päätös on voimassa

seuraavaan yhtiökokouksen asti.

Päätetään hallituksen valtuuttamisesta

harkintansa mukaan tilata suunnittelu

luhtikäytävien kaiteiden ja porrassousujen

kunnostuksesta/uusimisesta, rahoitus

kassavaroin. Päätettiin hallituksen esityksen

mukaisesti.

Päätetään hallituksen valtuuttamisesta

harkintansa mukaan tilata aita parkkipaikan

eteläsivulle, rahoitus kassavaroin. Päätettiin hallituksen esityksen mukaisesti.

Päätetään uuden tonttivuokrasopimuksen hyväksymisestä ja hallitukselle myönnettävistä valtuuksista tarvittavien dokumenttien allekirjoittamiseen. Päätösesitys hylättiin.

Päätetään tonttivuokrasopimuksen riitauttamisesta, valtuutetaan hallitus hoitamaan asiaan liittyvät dokumentit. Päätettiin riitauttaa tonttivuokrasopimus, valtuutetaan hallitus hoitamaan asiaan liittyvät dokumentit.

HUONEISTO

Osakkeet	218069-224049
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	3h, avok, kph, et, rask.parv
Huoneluku	3
Kerros/Kerroksia	3/3
Asuintilojen pinta-ala	63 m ²
Kokonaispinta-ala	63 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Kunto	Erinomainen
Keittiö	Varustus: Jääkaappipakastin, liesi, liesituuletin, mikroaaltouuni, astianpesukone ja erillisuuni Liesi: Induktioliesi Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyyli
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, peili, allaskaappi ja bidee-suihku Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyyli
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyyli
Parveke	Kyllä Tyyppi: Ranskalainen
Muutostyöt huoneistossa	2025: Keittiön siirtäminen ja koko keittiön uusiminen, vanha lattia purettu ja uuden vinyylilankun asennus, seinät ja katto tasoitettu sekä maalattu, kylpyhuoneen katto paneloinnin uusiminen, pistorasiat, valokatkaisimet ja lamppujen pistokkeet uusittu, jalkalistat uusittu.

Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Kotitontuntie 6-8 Y-tunnus: 0550123-4
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 8 931 m ² Vuokranantaja: Espoon kaupunki Vuokra-aika päättyy: 01.12.2030 Vuosivuokra: 9 159,55 € Vuokrantarkistusperusteena toimii indeksi.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1975 Käyttöönotto: 1975
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Kumibitumi
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 67
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 26.05.2033
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Laajakaista Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2026 Savupiipun pellitys A-talo
2025 Palovaroitinasennus huoneistoihin
2025 Viemäritöitä ja hulevesipumpun uusiminen
2024: Sähköautojen latauspaikkojen latausmahdollisuus
2024: Viemäriverkoston sukituksen toteutus
2023: Viemäriverkoston sukituksen suunnittelu ja kilpailutus
2022-2023: Julkisivun eristerappauksen korjaus
2023: Pysty- ja pohjaviemärien tarkistukuvaus
2022: Ulko-ovien potkupeltien asennus
2022: IV-hormien kunnostuksen jatkaminen (liesituulettimien ja hormipuhaltimien poisto)
2021: Luhtikäytävien pinnoitteen uusinta liukkauden estämiseksi.
2021: Katon tuuletusputkien tiivistys.
2020: IV-hormien kunnostuksen aloitus
2020: Yhtiöjärjestyksen päivitys
2019: Huoneistosaunojen rakennuslupien hyväksyminen
2018: DNA taloyhtiölaajakaista ja kaapeli-TV
2018: IV-hormien kartoitus ja kuvaus katoltakäsin
2018: Vesikattojen pienkorjaukset
2018: Antenniverkon kunnostus ja päivitys
2016-2017: Käyttövesiputkien uusiminen, huoneistojen märkätilojen uusiminen, A- ja B- talon saunatilojen uusiminen
2013: Lämmityksen tasapainotus ja patteriventtiilien uusiminen
2011-2012: Julkisivukorjaus: ikkunat ja ulko-ovet uusittiin, ranskalainen parveke rakennettiin jokaisen huoneistoon, luhtikäytävät katettiin, julkisivut (levytetty ja rapattu+lisäeristetty), porrashousujen lasien, pihavalaistus sekä olohuoneiden lämpöpatterit uusittiin sekä yhtiön postilaatikot uusittiin ja lukitus uusittiin
2009: Piha-alueen perusparannus
2008: A-talon pohjakerroksen käyttövesijohdot
2004: B-talon pohjakerroksen käyttövesijohdot uusittiin
2003: Vesikatto uusittu
2002: Lämmönvaihdin uusittu
2001: Luhtikäytävät pinnoitettu
1997: Saunaremontti

Suunnitellut korjaukset

2025: Luhtikäytäväkaiteiden ja porrashousujen lasituksen kehyksien huoltomaalaus / uusinta / selvitys
2025: Vesikaton kuntoarvio
2025: A-talon savupiippu pellitys
2026: Jäteaseman korjaussuunnittelu / selvitys
2027: Sähköautojen latausinfra laajentaminen paikoitusalueella

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 kunnossapito toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.

Kunnossapitotarveselvitys

Tehty: 2026
2027 Luhtikäytäväkaiteiden ja porrashousujen lasituksen kehykset
2028 Vesikaton kuntoarvio
2026 Jäteaseman korjaussuunnittelu / selvitys

Kuntotutkimukset	2018: IV-hormien kartoitus ja videokuvaus 2017: Kiinteistön ilmanvaihtokartoitus 2017: Kattojen kuntotarkastus 2015: Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 2014: Lvv-kuntotutkimus 2013: IV-hormien kartoitus 2011: IV-tarkastus 2010: Julkisivujen kuntotutkimus
Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä Vuoden 2025 tehdyn huoneistoremontin yhteydessä tehtiin asbestikartoitus. Asbestia ei löytynyt näyteistä.
Kiinnitykset	4 826 004 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Autopaikat	Pihapaikat: 43 kpl
Isännöitsijä	Braleva Kiinteistöpalvelut Oy Lena Linnasalmi Energiakatu 4 00180 Helsinki +358103276404 lena.linnasalmi@braleva.fi Isännöitsijäntodistus: 28.01.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Selco Oy

MUITA TIETOJA

Palvelut	Kauppakeskus Niitty n. 800 m. Lidl Niittykumpu n. 1 km.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Niittykummun koulu n. 300 m. Jousenkaaren koulu n. 1,4 km. Päiväkotit: Niittykummun päiväkotit n. 350 m. Tontunmäen päiväkotit n. 450 m.
Liikenneyhteydet	Linja-autopysäkki n. 180 m. Metroasema n. 850 m.

Kaavoitus

Asemakaava

Riihitontunkulma:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa pääasiassa autokaupoista koostuva alue asuinkortteliksi. Kulkuyhteyksiä metroaseman ja Vuoritontun alueen välillä parannetaan. Suunnittelualueen luoteiskulmaan suunnitellaan puisto Kaupunginhallitus palautti 10.10.2022 kaavan uudelleen valmisteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto nähtävillä 20.2.-21.3.2023. Tutustu aineistoon kohdassa Valmisteluvaihe.

Metsätontun asemakaavoitus Tapiolassa:

Urheilupuiston metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevan asuinkerrostalokorttelin tilalle suunnitellaan uutta asumista. Lähtökohtana on purkaa nykyiset 1970-luvun rakennukset ja rakentaa tilalle kaupunkimainen kerrostalokortteli. Rakentamisen mittakaava sovitetaan sekä Koivu-Mankkaan tien varren tiiviiseen katumiljööseen että Tontunmäen pientaloalueeseen. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 13.11.2024.

Lisätietoa kaavoituksesta antaa:

Espoon kaupunki

p. (09) 816 21

info@espoo.fi

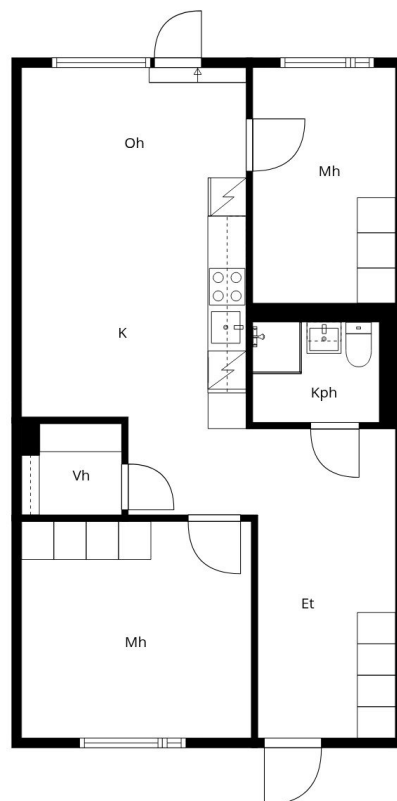
<https://kartat.espoo.fi/ims>

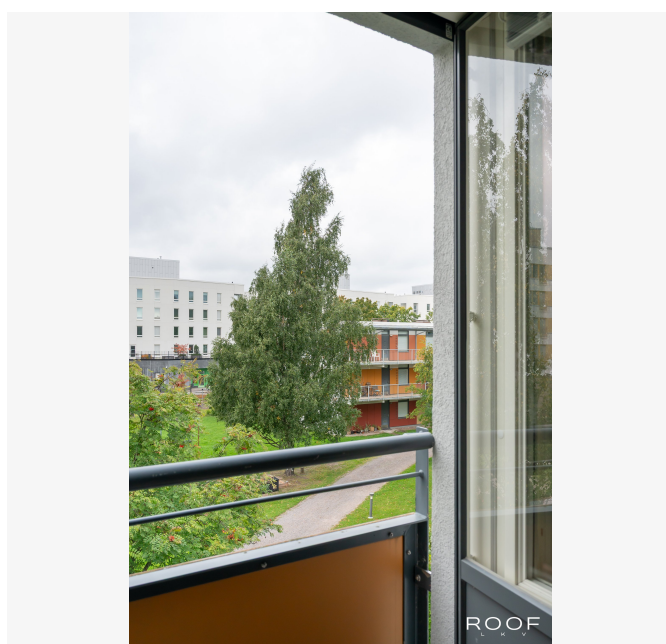
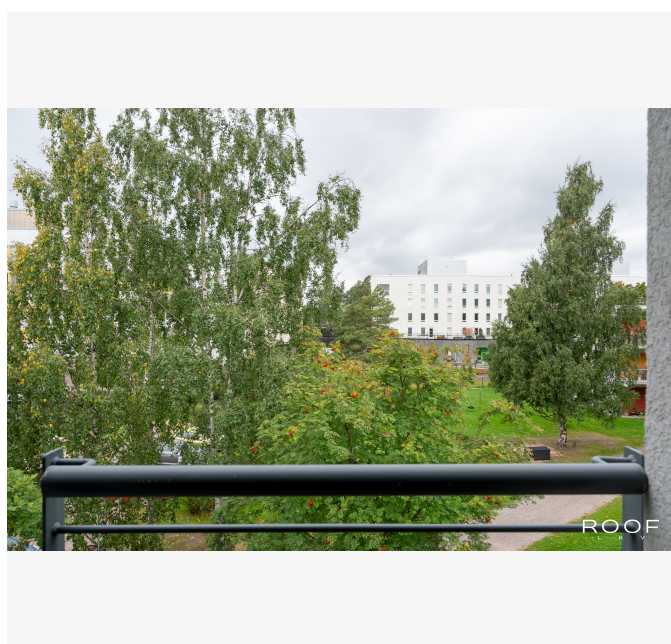
Vapautuu

Heti

Muut merkittävät tiedot

-







Lauri Kuusela

Myyntijohtaja, LKV, LVV

040 511 7101

lauri.kuusela@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