

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!

Tervetuloa tutustumaan tähän valoisaan asuntoon Turun Ilpoinissa. Lauklähteenkatu 11 sijaitsee rauhallisella ja vehreällä asuinalueella, jossa arjen palvelut, koulut, päiväkodit sekä hyvät liikenneyhteydet ovat käden ulottuvilla. Lähialueen puistot, ulkoilureitit ja virkistysmahdollisuudet tarjoavat puitteet aktiiviseen ja viihtyisään asumiseen. Turun keskusta on helposti saavutettavissa, joten sijainti yhdistää luonnonläheisen ympäristön ja sujuvan kaupunkiarjen parhaat puolet.

Tiedustelut ja esittelyt: Roof LKV Varsinais-Suomi

Jani Tuominen

040 6431 009

jani.tuominen@roof.fi

www.roof.fi



19.9.2026 | Julkaistu 03.06.2026

Kohdenumero 80509536

ROOF
L K V



Ilpoinen, Lauklähteenkatu 11 B 14, 20740 Turku

Kerrostalo, 2h + kk, 47,5 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

52 490,67 €

(1 105,07 €/m²)

Velkaosuus

16 509,33 €

(347,56 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeitaan rasittavan, vastikeperusteen mukaan laskettavan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Lainaosuudet tulee maksaa kokonaisuudessaan yhdessä erässä.

Velaton hinta

69 000 €

(1 452,63 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

583,90 € / kk

Hoitovastike

182,40 € / kk

Rahoitusvastike

401,50 € / kk

Vesi

20 € / hlö / kk

Saunamaksu

10 € kuukaudessa

Autopaikkamaksu

10 € / kk



HUONEISTO

Osakkeet 849-896

Hallintamuoto Asunto-osake

Omistusmuoto Oma

Huoneistoselitelmä 2h + kk

Huoneluku 2

Kerros/Kerroksia 2/3

Asuintilojen pinta-ala 47,5 m²

Kokonaispinta-ala 47,5 m²

Pinta-alan peruste Isännöitsijäntodistuksen mukainen ja yhtiöjärjestyksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta	Pinta-alan peruste: Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen. Ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (yhtiö rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi. 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, uuni, liesi ja KITCHEN_FURNITURE Liesi: Valurautaliesi Työtasot: Laminaatti Seinämaterialiaali: Maali Lattiamateriaali: Muovimatto
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, peilikaappi, allaskaappi, pesuallas ja bidee-suihku Seinämaterialiaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinämaterialiaali: Tapetti Lattiamateriaali: Muovimatto
Olohuone	Seinämaterialiaali: Tapetti Lattiamateriaali: Muovimatto
Ikkunat	Kaksilasinen
Parveke	Ei
Autopaikka	Sähkö- ja hybridi-autojen sekä muiden ladattavien ajoneuvojen lataaminen autopaikoilla on kielletty taloyhtiön hallituksen päätöksellä 3/2019. Autopaikat jaetaan jonotusjärjestyksessä.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei tiedossa Kosteusvaurio: Ei tiedossa Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	As Oy Turun Pihlajanmarja Y-tunnus: 0217606-9
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 853-034-0013-004
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 25 423 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1972 Käyttöönotto: 1972
Rakennusmaterialiaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti

Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 138
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kaapeli-tv, väestönsuoja, pesutupa, askarteluhuone ja ulkoiluvälinevarasto
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: C2018 Voimassa: 16.01.2033
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

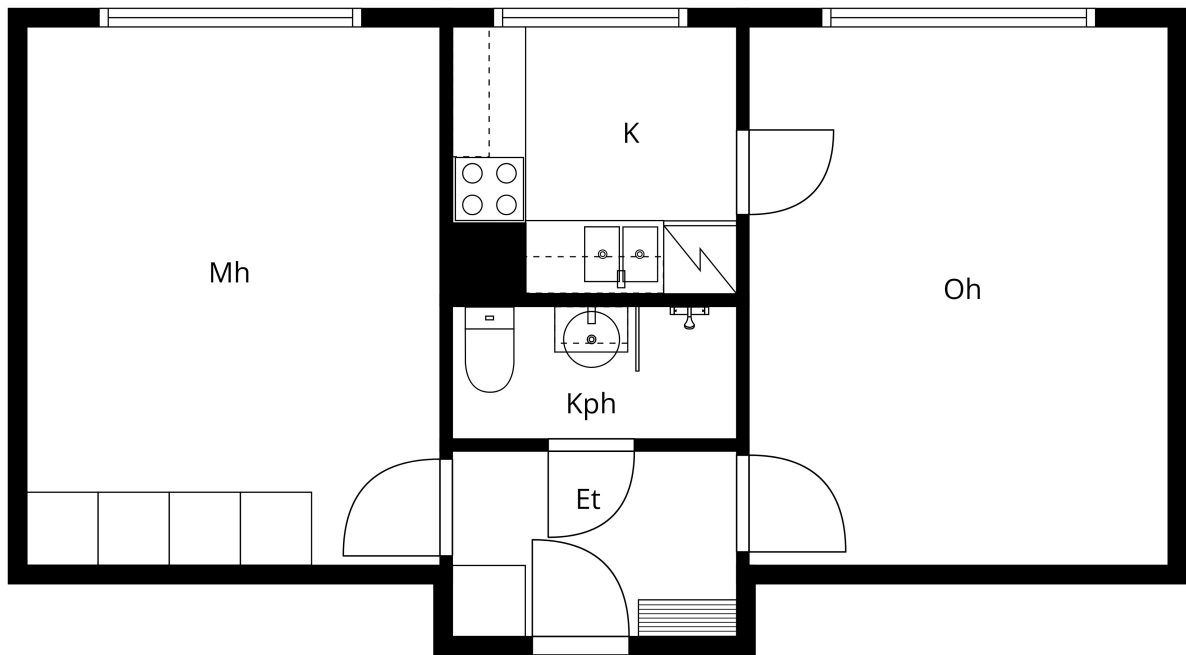
1985–2001 Kaukolämpöön liittyminen, tonttivesijohto uusiminen
1997 Tuuletusparvekkeiden kunnostus
1997–1999 Asuinparvekkeiden kunnostus
2000– 2001 03–05 pihan puolelle julkisivujen lämpörappaus, pihanpuolelle sokkeleiden kunnostus
2005 Rak. 4 tienpuoleisen sokkelin kunnostu ja julkisivujen lämpörappaus, rak. 1 katon uusiminen
2006 Pihan puolelle julkisivujen lämpörappaus, pihanpuolella sokkeleiden kunnostus 03–06 ikkunoiden uusiminen
2008 Rak. 2 salaojien uusiminen
2009 Rak. 1,2,3 asuinparvekejulkisivujen eristerappaus, tuuletusparvekesivujen, sokkelin kunnostus, 08–12 asuntojen pesuhuoneiden peruskorjaus, porraskäytävien maalaus
2011 Rak 3 ja 4 vesikattojen bitumihuovat uusittu
2012 Rakennusten päätyjen tikapuut uusittu, syväkeräysjärjestelmään siirtyminen jätehuollossa, peruskuntoarvion laatiminen
2013 Lukkojen sarjoitus Sento-avaimelle, ilmanvaihdon nuohous, putkiston kuntotutkimus
2014 Linjasaneerauksen hankesuunnittelu, tiilipäätyseinien ja parvekeikkunoiden/ovien korjaussuunnittelu, tontti- ja pohjaviemärien huuhtelu
2015 Parvekeikkunoiden/ovien uusiminen, parvekkeen takaseinän lämpöeristys, parvekelasitusten uusiminen (kaikki), tiilipäätyseinien uusiminen
2016 Linjasaneeraus alkoi (käyttövesilinjat, osittainen sähkösaneeraus, tietoverkko)
2017 Linjasaneeraus valmistui, pihakäytävien asfaltointi, sisäpihan puoleisten, salaojien kuntotarkastus ja uusiminen, porrashuoneiden ulko-ovien uusiminen
N, O, F portaiden IV-koneiden uusiminen. Patteriventtiilit ja termostaatit sekä linjasäätöventtiilit on uusittu, patteriverkoston perussäätö
2018 Porraskäytävien maalaus ja saneeraus
2019 Hissikorien sisäsaneeraus, lämmönvaihtimen uusiminen, pihasuunnitelman laatiminen
2020 Talon 4 salaojitus (parkkipaikan puoli), kattojen uusimisen hanke- ja toteutussuunnittelu
2022 Vesikattojen uusiminen harjakatoiksi, tuuletusviemärien sukitus (osa), poistoilmakoneiden uusiminen sekä LTO-PILP järjestelmän asennus, ilmanvaihdon puhdistus ja säätö, talon 2 sisäpihan puoleisen seinän julkisivurappauksen korjaus
2023 Pihasuunnitelman toteutus, talon 4 alapohjan tuuletuksen parantaminen
2024 Viemärien tuuletusputkien sukitus (loput) vesikatolta 22 kpl, tuuletusparvekkeiden metalliovien tiivistys, talon 2 takaosan maan muotoilu pois päin talosta
2025 Asetus 1/2024 (2025) palovaroittimien lisäys 1 per alkava 60m², viemärien kuntotutkimus

Suunnitellut korjaukset	2026 Talon 1 ja 4 sokkelien korjausten, tuletusparvekkeiden korjausten ja talon 2 tuuletusparvekkeiden puuovien korjausten suunnittelu ja toteutus, vesimittarien/vedenmittausjärjestelmän uusiminen 2028 Kellari/LJH/saunat/yleistilojen saneeraus 2029 Parkkipaikkojen sähköityksen uusiminen / lisäys ja parkkipaikan asfaltointi, vanhojen kylmäkellaritilojen muutto varastoiksi, huoneistojen ulko-ovien uusiminen ja lukituksen uusiminen älypohjaiseksi huoneistojen ulko-ovien uusimisen yhteydessä 2030 Viemärien seurantatutkimus
	Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
Kuntotutkimukset	Peruskuntoarvio 12/2012 Lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmien kuntotutkimus 09/2013 Salaojien kuntokartoitus 2017 Hissien kuntoarvio 2018 Kattojen kuntotutkimus 2020 Viemäriputkiston kuntotutkimus 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, tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske rakennuksessa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.
Kiinnitykset	4 289 750 €
Ylimääräiset vastikkeet	Ei
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Rajoitukset	-yhtiössä on voimassa tupakkalain (549/2016) 79§:n mukainen tupakointikielto asuntojen parvekkeilla. -sauna laskutetaan kuukausittain vastikkeen yhteydessä. Vakiovuoro 10€/kk. -taloyhtiössä siirryttiin Turku Energia Oy:n ylläpitämiin sähkömittareihin kesä-heinäkuussa 2017. -huoneistokohtaiset vesimittarit otettiin käyttöön kesä-heinäkuussa 2017. -Yhtiön aikaisemmat nimet: Kiinteistö Oy Ilpoistenaho 25.04.1997 asti, Asunto Oy Turun Ilpoistenaho Bostads Ab 14.11.2008 asti.
Autopaikat	Pihapaikat: 106 kpl

Isännöitsijä	Mesaani-Kiinteistöt Oy Joni Salmi Jalustinkatu 3 20880 Turku 022111400 joni.salmi@mesaani.fi Isännöitsijäntodistus: 29.05.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö

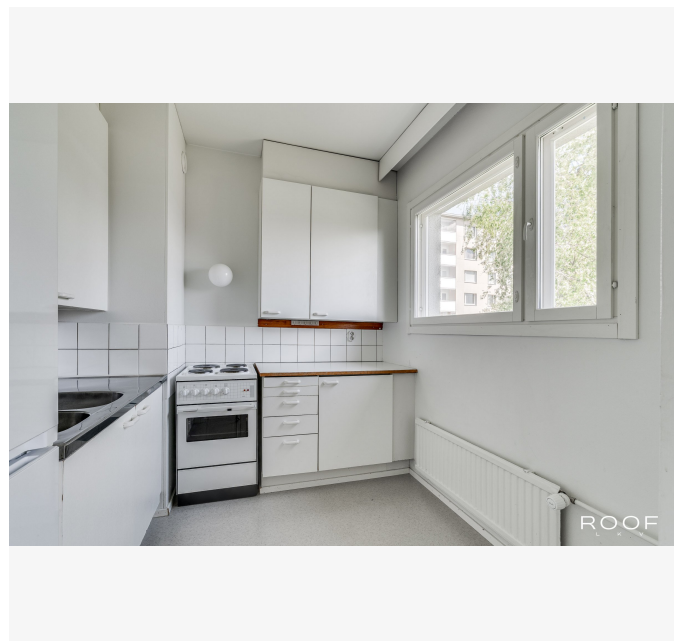
MUITA TIETOJA

Palvelut	Ilpoisten alueella ovat lähellä päivittäistavarakaupat, koulu, päiväkoti, kirjasto sekä terveys- ja liikuntapalveluita. Alueelta on hyvät joukkoliikenneyhteydet Turun keskustaan, ja lähistöllä sijaitsevat myös ulkoilualueet, puistot sekä kuntoreitit. Keskustan monipuoliset kaupalliset ja kulttuuripalvelut ovat helposti saavutettavissa noin 10 minuutissa autolla tai bussilla. Alueella on myös kirjasto ja nuorisotila, jotka tukevat lasten ja nuorten harrastus- ja opiskelumahdollisuuksia. Lauklähteenkatu 11 B 14 sijaitsee Turun Ilpoisissa (20740), rauhallisella ja vehreällä asuinalueella noin 4 km Turun keskustasta. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet sekä lähellä koulu, kirjasto, nuorisotila ja päivittäispalveluita. Ilpoinen tunnetaan viihtyisistä ulkoilu- ja viheralueistaan sekä sujuvasta arjesta.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Lähellä sijaitsevat Ilpoisten koulu sekä useat päiväkodit, mikä tekee alueesta erityisen sopivan lapsiperheille. Lisäksi Turun keskustan laaja koulutarjonta, mukaan lukien yläkoulut, lukiot ja ammatilliset oppilaitokset, on helposti saavutettavissa hyvien liikenneyhteyksien ansiosta.
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla, hyvät pyöräilytiet ja kaupunkiliikenneyhteys
Kaavoitus	Asemakaava Turun kaupunki P. 02 330 000
Vapautuu	Heti



Suuntaa Antava, Ei Mittakaavassa.







Jani Tuominen

Myyntineuvottelija

040 643 1009

jani.tuominen@roof.fi

Roof Turku | ROOF LKV Varsinais-Suomi Oy Y-tunnus: 3562102-6



050 314 0162



www.roof.fi



Yliopistonkatu 13 A, Turku

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