ROOF

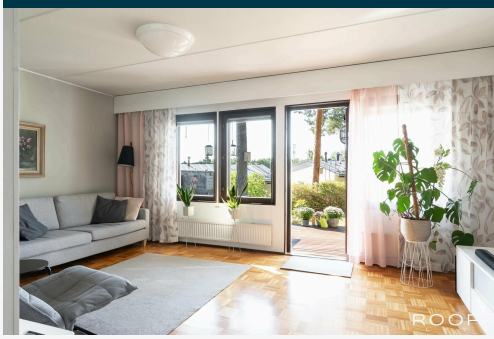
L K V

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!

PT - Krattivuorentie 12, Laurinlahti, 4h, k, s, 87 m2



Merellisessä Espoon Laurinlahdessa kodikas perheasunto luonnon lähellä. Asunnon pohjaratkaisu palvelee hyvin lapsiperheen arkea - makuuhuoneet sijaitsevat yläkerrassa, keittiö ja oleskelutilat alakerrassa. Olohuoneesta on käynti kauniille eteläpihalle. Saunaosasto sijaitsee yläkerrassa ja yhdestä makuuhuoneesta on käynti parvekkeelle josta on hulppeat näkymät etelään yli kattojen. Täältä todella kokee luonnon läheisyyden ja eri vuodenaikojen vaihtelun. Asunnolle kuuluu autopaikka sähköauton latausmahdollisuudella.
Yhtiö on hyvin hoidettu.

Espoonlahden kattavat palvelut lähellä; mm. kauppakeskus Lippulaivan monipuoliset palvelut (metro, bussiterminaali), bussipysäkki ja metro kävelyetäisyydellä, Hype-areena, jää- ja uimahalli, uimarannat, venesatamat, hevostalli, rantaraitti. Alueella on useita kouluja ja päiväkoteja - erinomaiset palvelut sekä suomen että ruotsin kielisille perheille. Todella hyvät harrastus- ja liikuntamahdollisuudet.

Esittelyt ja tiedustelut: Kirsi Apajalahti-Plyhm, 050 343 4475 tai kirsi@roof.fi.

GET A ROOF!

Alueen asiantuntija palveluksessanne. Kun harkitset asunnon vaihtoa, myymistä tai ostoa hyödynnä osaamiseni ja yli 20-vuoden kokemukseni asunto- ja kiinteistökaupoissa. Asunnon arviointi on maksutonta eikä sido sinua mihinkään. Soita tai lähetä s-postia: Kirsi Apajalahti-Plyhm, 050 343 4475 tai kirsi@roof.fi

14.10.2026 | Julkaistu 31.08.2026
Kohdenumero 80530045

Laurinlahti, Espoonlahti, Krattivuorentie 12 G 14, 02320 Espoo

Paritalo, 4h, k, s, 2xwc, 87 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

291 796,13 €
(3 353,98 €/m²)

Velkaosuus

6 203,87 €
(71,31 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä
Mikäli osakas haluaa maksaa lainaosuutensa pois tulee tilaus tehdä verkkokaupan kautta. Kiinteistötahkola.fi-isännöinti-asiakirjatilaukset. Kiinteistö-Tahkola ja pankki veloittavat ylimääräisestä lyhennyksestä hinnastonsa mukaisen kulun.

Velaton hinta

298 000 €
(3 425,29 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

637,19 € / kk

Hoitovastike

469,80 € / kk

Rahoitusvastike

167,39 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Rahoitusvastike sisältää Pov 1 parvekelautojen ja vesikatteen uusiminen, 38,63€ ja Pov 2 julkisivukorjaus 128,76€.
Kaapeli TV-vastike 12 €/kk, autopaikkavuokra 15€/kk, vesivastike 21 €/hlö/kk.

Vesi

21 € / hlö / kk

Autopaikkamaksu

15 € / kk

HUONEISTO

Osakkeet	39924-43142
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	4h, k, s, 2xwc
Huoneluku	4
Kerros/Kerroksia	1-2/2
Asuintilojen pinta-ala	87 m²
Kokonaispinta-ala	87 m²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 87m2. 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	Hyvä
Keittiö	Jääkaappipakastin, liesituuletin, keraaminen liesi, uuni, astianpesukone. Vaaleat kaapistot, työtaso laminaatti, laatta välitilassa.
Pesutilat	Alakerran wc; laatoitettu kauttaaltaan, wc-istuin, allaskaappi, peilikaappi, pk-liitäntä. Yläkerran wc; laatoitettu kauttaaltaan, wc-istuin, allas- ja peilikaappi. Pesuhuone laatoitettu kauttaaltaan, lattialämmitys, suihku. Saunassa ikkuna ja sähkökiuas.
Pintamateriaalit	Seinät: Huoneiston seinissä maali ja maalattu lautapaneli. Olohuoneen lattiassa parketti, muissa tiloissa laminaatti.
Näkymät	Huoneistosta kauniit luonnonläheiset näkymät.
Parveke	Kyllä Ilmansuunta: Pohjoinen ja etelä
Säilytystilat	Kaapistot, ulkovarasto, kellarikomero.
Autopaikka	Pihapaikka sähköpistokkeella Huoneistolla on latauslaitteella varustetun autopaikan käyttöoikeus.
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Krattivuorentie 12 Y-tunnus: 0433462-2
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 5 212 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1982 Käyttöönotto: 1982
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto / kumibitumimatto
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 20
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Kellarikomero, ulkovarasto, pyöräkellari
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 03.10.2032

Tehdyt korjaukset

2026 varaston lippojen uusinta (käynnissä)
2025 IV-kanavien nuohous ja tasapainotus
2024 pihakierros teknisen isännöinnin kanssa
2023 sähköauton latausinfran rakentamisurakka
2022 lämmitysverkon pumpun ja varoventtiilin uusiminen, energiatodistuksien uusiminen kaikkiin taloihin, salaojien kunnostus tarvittavilta osin, G14 ja H16 yläkerran wc:n huippuimureiden uusiminen
2021 sisäpihaportaiden kunnostaminen, I17 kylpyhuoneen putkien läpivientien tiivistäminen H15 kylpyhuoneen vesivahinkosaneeraus
2020 salaojoien kuvaus ja kuntotarkastus, lämmityksen perussäätö (pattereiden tasapainotus), jätevesipumpun uusiminen, parvekkeiden maalaaminen, ulko-ovien maalaaminen ja paneeleiden tiivistäminen, H16 - talon tiiliverhoilun halkeamien korjaaminen, parkkipaikan parkkiruutujen maalaus
2019 julkisivun rima - aidat huoltomaalattu, parvekelautojen ja vesikatteen uusiminen, huoneiston (J20) alapohjien läpivientien tiivistäminen
2018 huoneiston J 19 alapohjien läpivientien tiivistäminen, sadevesi- ja jätevesipumppujen ohjausyksikön uusiminen, huoneiston A1 lattiarakenteen painumien korjaaminen, H16 julkisivun kuntotutkimus (Kiwa), sadevesi- ja jätevesipumppujen ohjausyksikön uusiminen, kuntoarvio RS15
2017 huoneiston A2 lattiarakenteen painumien korjaaminen, lämpöjärjestelmän tarkistaminen
2013 vesijohtoverkoston kuntotutkimus, raja-aidan uusiminen / kunnostaminen
2012 sadevesi- ja jätevesipumppujen ohjausyksikön uusiminen, sadevesi- ja jätevesipumppujen kaapeloinnin uusiminen
2009 sadevesiputkistojen kunnostus, salaojajärjestelmän putkistojen kuntotutkumis
2006 poistoilmakoneiden uusiminen, C-talon sokkelien paikkakorjauksia, H-talon pohjaviemärin ja huoneiston H15 lattian painuman korjaus
2005 huoneistojen kylpyhuoneiden kunnostuksia
2002 lukitukset uusittu, jätekatos uusittu ja huoltomaalattu, parvekkeiden rakenteet uusittu, asuntojen ulko-ovet uusittu, tuloilmaventtiileitä lisätty, ikkunoihin on lisätty ulkopuitteet, kattojen räystäslaudoitusten kunnostuksia ja kattojen pintamateriaalien uusiminen, julkisivujen paneeleiden kunnostuksia
2001 kylpyhuoneiden kuntoarvio, lämmönjakolaitteet ja patteriventtiilien uusiminen.

Suunnitellut korjaukset

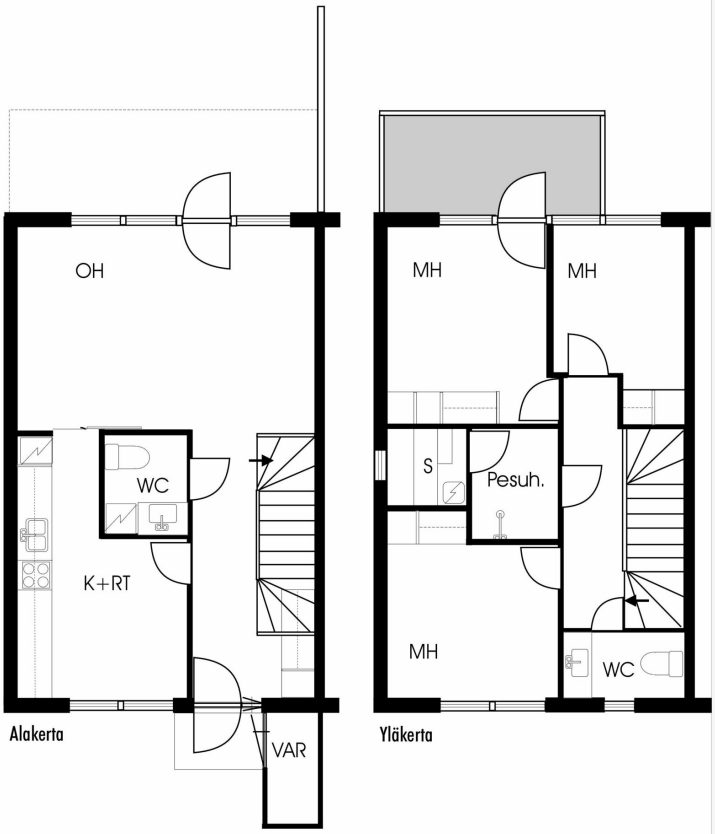
Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3§:n trkoittama hallituksen kunnossapitotarveselvitys josta ilmenee seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarve. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa erikseen.
2026 huippuimureiden uusiminen vaiheittain, vesipumppaamon kaivon korjaukset, osakkaat tekevät julkisivujen puuosien / paneeliverhouksien huoltomaalausta sekä puuportaiden kunnostusta, kellarin sisäänkäynnin katteen uusinta, varastojen ilmanvaihdon parannukset, kiinteistön turvatikkaiden päivittäminen tarpeen mukaan
2026-2027 viherkasvien poisto sokkeleiden läheisyydestä
2027 piha-alueiden asfaltoinnin suunnitteleminen aloitetaan mahdollisesti jalankulkuväylistä, leikkipaikan kunnostus, julkisivujen puhdistus.

Lukijan on huomattava että edellä mainittu kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Selvityksessä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.

Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
Kuntotutkimukset	Yhtiössä suoritetut kuntotutkimukset: 2001 Kylpyhuoneiden kuntoarvio, 2009 salaojajärjestelmän putkistojen kuntotutkumus, 2013 vesijohtoverkoston kuntotutkumus, 2018 kuntoarvio RS15, H16 julkivisun kuntotutkumus (Kiwa), 2020 salaojien kuvaus ja kuntotutkimus.
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 aikaa tehdä tai teettää remontin tekijän tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin.
Kiinnitykset	9 000 000 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Pihapaikat sähköpistokkeella: 28 kpl
Isännöitsijä	Kiinteistö-Tahkola, Eetu Valtiala, eetu.valtiala@kiinteistotahkola.fi, 0207 481074 Isännöitsijäntodistus: 21.08.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Braleva Kiinteistöpalvelut Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiökokous 7.2.2026 on päättänyt pihavarastojen kattolippojen kunnostusurakan toteuttamisesta sekä myöntänyt hallitukselle valtuudet urakoitsijan valintaan ja sopimuksen allekirjoittamiseen. Samassa yhteydessä hallitukselle on myönnetty valtuudet enintään 60.000 euron lainan nostamiseen hankkeen rahoittamiseksi. Varsinainen yhtiökokous 2/2026 on lisäksi päättänyt lainan jyvitykseen liittyvistä valtuutuksista sekä rahoitusvastikkeiden määräytimiseen liittyvistä asioista. Lisäksi päätettiin autojen latauslaitteiden korjaus- ja huoltokulujen jaosta: hallitus valtuutetaan perimään tarvittaessa enintään 100 € hankkeessa mukana olevilta osakkailta.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Espoonlahden kattavat palvelut lähellä; mm. kauppakeskus Lippulaivan monipuoliset palvelut (metro, bussiterminaali), bussipysäkki ja metro kävelyetäisyydellä, Hype-areena, jää- ja uimahalli, uimarannat, venesatamat, hevostalli, rantaraitti. Alueella useita kouluja ja päiväkoteja - erinomaiset palvelut sekä suomen että ruotsin kielisille perheille. Erinomaiset harrastus- ja liikuntamahdollisuudet.
Kaavoitus	Asemakaava Espoon kaupunki, 09-81621.
Vapautuu	Sopimuksen mukaan



Pohjakuva suuntaa antava,-ei mittakaavassa

ROOF
L K V

ROOF

ROOF

ROOF

ROOF
L K V

Kirsi Apajalahti-Plyhm
Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV, kaupanvahvistaja
050 343 4475
kirsi@roof.fi

Roof Espoo | ROOF LKV Espoo Oy Y-tunnus: 3239646-8

+358 20 7304 1109 www.roof.fi Metsänneidonkuja 6, Espoo

ROOF
L K V

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