

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!

Tilava ja valoisa kaksio rauhallisella sijainnilla kukkulan päällä.

Aallonhuipulla Espoon Kivenlahdessa sijaitseva valoisa ja viihtyisä kaksio odottaa uusia asukkaita. Asunto sijaitsee hissillisen talon 4. kerroksessa, omalla tontilla sijaitsevassa taloyhtiössä.

Asunnon tilava ja valoisa olohuone kutsuu viihtymään, ja sieltä on suora käynti lasitetulle parvekkeelle, jolta avautuvat vehreät näkymät. Olohuoneessa on riittävästi tilaa myös lukunurkkaukselle tai esimerkiksi isommalle ruokailuryhmälle. Keittiössä on mukavasti työskentelytilaa ja sinne mahtuu hyvin myös ruokapöytä, mikä tekee keittiöstä hyvinkin toimivan. Vaatehuoneen ansiosta säilytystilaa on runsaasti asunnossa.

Asunto Oy Satovuoksi on huolellisesti hoidettu taloyhtiö ja suurimmat remontit on jo tehtynä, mm. käyttövesiputkisto on uusittu, katto uusittu sekä hissi on uusittu. Kulkuyhteydet ovat hyvät ja lähistöltä löytyvät niin palvelut kuin luonto merenrantoineen. Kaupunkikeskus Lippulaiva sijaitsee kävelymatkan päässä ja metrolle sekä bussipysäkille on lyhyt matka, talon edustalle tulee lähibussi sitä tarvitseville.

// Putkiremontoitu
// Oma tontti
// Vehreät näkymät

MYYNТИ / FÖRSÄLJNING / SALES:

Miko Rikala, Myyntijohtaja, LKV, LVV, KiLAT, 040 351 5786 tai
miko.rikala@roof.fi

www.mikorikala.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN?

Jag betjänar också på svenska.
I can provide services also in English.

www.roof.fi



27.9.2026 | Julkaistu 27.09.2026

Kohdenumero 80535645

ROOF
L K V



Kivenlahti, Aallonhuippu 7 B 37, 02320 Espoo

Kerrostalo, 2h, k, kph, vh, p, 63,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

153 082,69 €

(2 410,75 €/m²)

Velkaosuus

3 917,31 €

(61,69 €/m²)

Velaton hinta

157 000 €

(2 472,44 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

426,02 € / kk

Hoitovastike

351,36 € / kk

Rahoitusvastike

74,66 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Rahoitusvastike koostuu seuraavista pääomavastikkeista: pääomavastike 1 (viemäreiden sukitus): 37,33€/kk (0,0170 €/os.lkm./kk) ja pääomavastike 4 (katto, lukitus, alapohja): 37,33€/kk (0,0170 €/os.lkm./kk). Yhtiökokous 15.6.2026: Hallitus valtuutettiin perimään tarvittaessa enintään kahden kuukauden hoitovastiketta vastaavan määrä ylimääräisenä hoitovastikkeena yhtiön rahatilanteen niin vaatiessa. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Vesi

Kulutuksen mukaan

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesilaskutus tehdään 3 kertaa vuodessa 4 kuukauden välein.

Kylmä vesi: 4,67€/m³

Lämmin vesi: 9,95€/m³

Autopaikkavuokra: 21,00€/kk

Autopaikkavuokra II: 25,00€/kk

Autopaikkavuokra, ulkopuoliset: 33,00€/kk

Saunamaksu: 15,00€/kk

HUONEISTO

Osakkeet 74086-76281

Hallintamuoto Asunto-osake

Omistusmuoto Oma

Huoneistoselitelmä 2h, k, kph, vh, p

Huoneluku 2

Kerros/Kerroksia 4/7

Asuintilojen pinta-ala 63,5 m²

Muiden tilojen pinta-ala 0 m²

Kokonaispinta-ala 63,5 m²

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

Lisätietoja pinta-alasta 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.

Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Jääkaappipakastin, uuni, liesi, liesituuletin ja astianpesukone Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Laminaatti Seinäateriaali: Maali, tapetti ja välitila kaakelia Lattiamateriaali: Parketti
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, pesukoneliitäntä, bidee-suihku, peilikaappi, pesuallas ja kuivauspatteri, kaapisto Seinäateriaali: Kivi Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Parketti
Olohuone	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Muut tilat	Vaatehuoneessa linoleum lattia.
Näkymät	Vehreät näkymät
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Kaakko
Säilytystilat	Kellarikomero, vaatehuone ja vanhassa kylmäkellarissa komero
Muutostyöt huoneistossa	2024: uuni ja liesi vaihdettu. 2018: parketti hiottu ja lakattu sekä lattialistat vaihdettu, seinät ja katot maalattu, tapetti laitettu. Taloyhtiön tiedossa olevat muutostyöt huoneistossa: 2016 Vaatehuoneen pintaremontti
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Eteisen kaapisto, sälekaihtimet.
Kauppaan ei kuulu	Pyykinpesukone
Myydään vuokrattuna	Ei

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Satovuoksi Y-tunnus: 0102650-1
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 049-034-0039-0004
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 434 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1972 Käyttöönotto: 1972
Rakennusmateriaali	Teräsbetoni

Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 48
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Mankeli, askarteluhuone, urheiluvälinevarasto ja kuivausrumpu
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2013 Voimassa: 15.11.2026
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2025 Märkätilakartoitus sisältäen yleiset saunat
2025 Kaikkien asuntojen palovaroittimien uusiminen
2025 Energiakartoitus
2025 Hissiurakan takuutarkastus ja hissien huoltosopimusten jatkaminen
2024 Porrashuoneiden valaistuksen uusiminen
2024 Vesikaton korjaukset, tuuletusputket alapohjaan, IV puhdistus ja säätö, korvausilmavent. suod. vaiht
2023 Hissien uusiminen ja esteettömyysluiskien rakentaminen, julkisivulevyjen tarkastus ja paikkakorjaus
2022 Ikkunoiden lukitusten tarkastuskorjaus, hissien uusimisen suunnittelu ja kilpailutus
2021 Alapohjan vedenhallinnan parantaminen, pumppausasema ja viemäroinnin kannakkeiden uusiminen
2021 Lukituksen uusiminen llog 5
2021 Vesikaton uusiminen
2020 A 1 keittiön uusiminen, ajopuomi nousurinteeseen, tonttiliittymän 7/5 asfaltointi
2019 Viemäreiden sukitus, tonttiliittymän 7/9 asfaltin ja pihakäytävän kiveyksen korjaus
2018 Aallonhuippu-kadun puoleisten puiden täydennysistutukset
2018 Poistoilmanvaihdon LTO koneiston kompressorin uusiminen
2017 Poistoilmanvaihdon LTO:n käytön optimoinnin jatkaminen
2017 viemäriin rikkoutumisesta aiheutuneen vuodon korjaus askarteluhuoneessa
2016 Kadun varrella olevien vaahteroiden sekä pihan puiden hoitoleikkaus
2016 Poistoilmanvaihdon LTO-järjestelmän toiminnan optimointi, yhtiön asunnon A 1 kph:n saneeraus
2015 Ilmamäärien mittaaminen sekä säätö
2015 Patteriverkoston venttiilien vaihto ja verkoston tasapainotus
2015 Poistoilmanvaihtojärjestelmän, LTO:n ja automaatiojärjestelmän käyttöönotto
2015 Vesikaton ja katon sadevesiviemäreiden kuntotutkimus
2014 Ilmanvaihtokanavien puhdistus, poistoilmanvaihdon laitteiston uusiminen
2014 Lasten leikkipaikan välineiden uusiminen
2014 Patteriverkoston perussäätötyön suunnittelu ja urakkakilpailun järjestäminen
2014 Ulko-ovien uusiminen ja koodilukitus
2013 Julkisivulevyjen ja niiden kulmakappaleiden korjaus
2013 Poistoilmanvaihtojärjestelmän laitteiden uusimisen suunnittelu
2011 Autopaikoitusalueen asfaltoinnin ja sähköjärjestelmän uusiminen
2011 Internet-yhteyden uusiminen ja Soneran kaapeli-tv:n käyttöönotto
2010 Käyttövesiputkiston uusiminen, vesimittareiden asentaminen, kylpyhuoneisiin lisätty paneelikatot
2009 Käyttövesiputkiston uusimiseen tähtäävän suunnittelun toteuttaminen
2008 Putkiston kuntotutkimus ja hanojen sekä viemärien huolto/uusinta tutkimuksen mukaan.
2007 Julkisivulevyjen kulmahalkeamien korjaus tehty liimaamalla
2007 Jätekatoksen vesikatteen, pellitysten ja vedenpoistojärjestelmän uusiminen
2007 Lukkojen uusiminen ja koko lukitusjärjestelmän sarjoittaminen Abloyn Exec-järjestelmään
2006 Jätekatoksen palo-osastointi ja katoksen varustaminen lukittavalla ovella
2004 Katolla olevan pyykinkuivaustilan lattian sekä saunojen lauteiden uusiminen
2004 Kaukolämmitysjärjestelmän laitteiden uusiminen
2004 Taloyhtiön internet-yhteyden hankinta (ADSL jaettu HomePNA-verkossa)

2003 Katolla olevan pyykinkuivaustilan rakenteiden uusiminen, hissikonehuoneiden seinien maalaus
2002 Antenniverkon uusiminen Tähti 2000 -tyyppiseksi
2001 Pihakäytävien betonikivipinnoitus ja paikoitusalueelle johtavan pihatien asfaltointi
2000 Saunaosastojen kunnostus
1998 Julkisivun lisäeristys, verhoilu, ikkuna- ja oviuusinta, parveke- ja sokkelikorjaukset.
1989 Pesuhuoneiden muovimattojen uusinta ja ammeen takaseinien laatoitus lähes kaikissa asunnoissa.

Suunnitellut korjaukset

Kunnossapitotarveselvitys 2026:
2026 Yhtiön osallistuminen asuntojen märkätilasaneerausten kustannuksiin vuosittain
2026 Kiinteistön kuntoarvio ja kpts päivitys saadun raportin pohjalta
2026 Lämmitysjärjestelmän uusimisen kilpailutus (Kaukolämpökeskuksen uusiminen tai maalämpöön liittyminen)
2026 Märkätilasaneerauksen hankesuunnittelu
2026 Telian sopimus päättyy vuoden lopussa, mahdollinen siirtyminen antenniverkkoon
2026 Sähköautojen hitaan lataamisen pisteet 6 kpl
2027 Märkätilojen saneerauksen toteutus
2027 Julkisivujen betoniosien kuntotutkimus ja muiden julkisivuosien ja julkisivulevyjen kuntoarvio
2027 Hissien määräaikaistarkastus

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.

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

932 200,69 €

Taloyhtiön vuokratuotot

8 073,23 €

Ylimääräiset vastikkeet

Kyllä

Lunastusoikeus

Yhtiöllä: Ei
Osakkailla: Ei

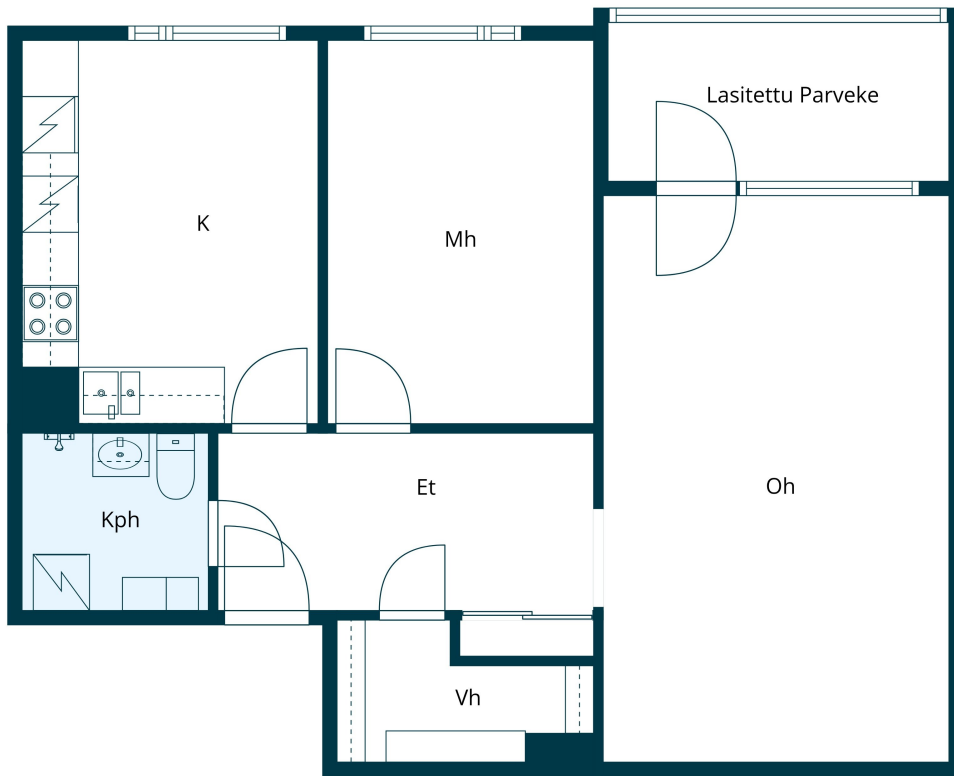
Autopaikat

Pihapaikat: 31 kpl

Isännöitsijä	REIM Pääkaupunkiseutu Oy Espoo Jarkko Hukkanen Kivenlahdenkatu 1 A 02320 Espoo 010 543 7260 asiakaspalvelu.espoo@reim.fi Isännöitsijäntodistus: 17.09.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Braleva Kiinteistöpalvelut Oy Soukantie 13, 02360 Espoo
Lisätietoa taloyhtiöstä	Parveketupakointikielto: Espoon seudun ympäristöterveys on määrännyt tupakointikiellon 24.1.2025 alkaen. Tupakointi parvekkeilla ei ole sallittua. Tupakoitsijoille on varattu paikka nousuväylän rinteessä tamppaustelineen vieressä. Talon edessä pihamaalla ja ilmanvaihtoaukkojen läheisyydessä ei saa tupakoida.

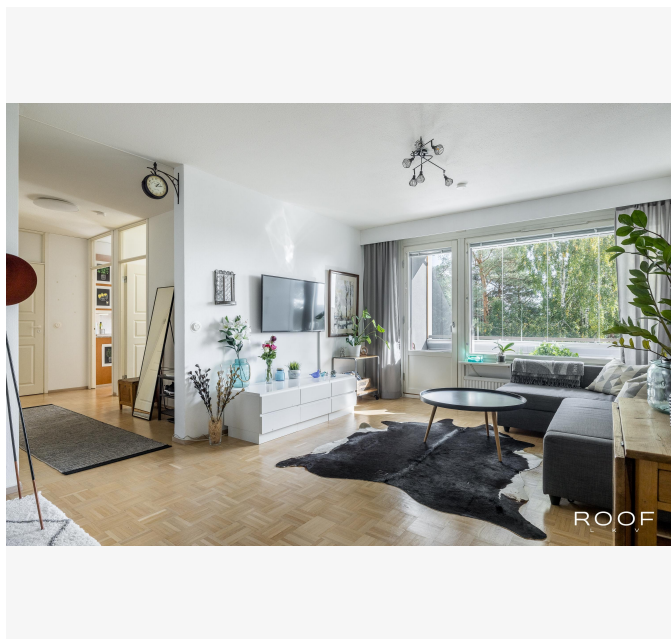
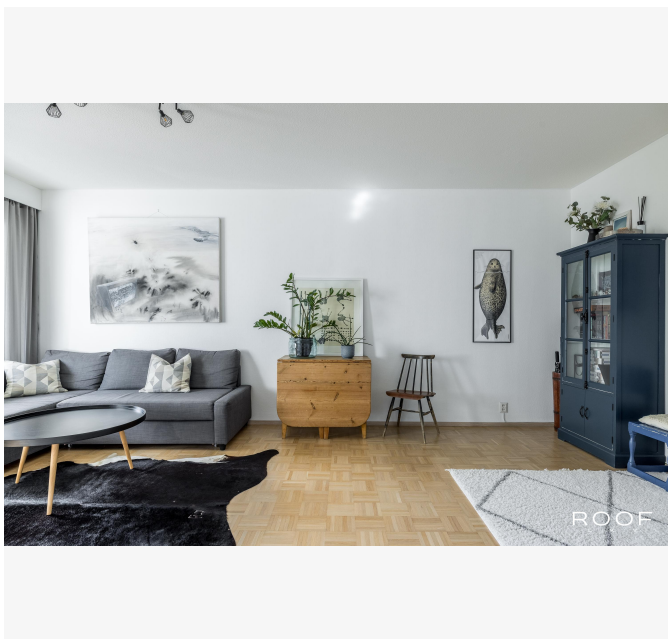
MUITA TIETOJA

Palvelut	K-market Kivenlahti, n. 600 m. Kaupunkikeskus Lippulaiva, n. 1,3 km.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Mainingin koulu, n. 500 m. Meritorin koulu, n. 850 m. Päiväkoti: Mainingin päiväkot, n. 200 m. Aallonhuipun päiväkot, n. 270 m.
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, metroasema lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla ja hyvä kulkuyhteys Kivenlahden metroasema, n. 500 m.
Kaavoitus	Asemakaava Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu, Tekniikantie 15, 02150 Espoo, +358 9 8162 5000
Vapautuu	Sopimuksen mukaan



ROOF
L K V

Suuntaa Antava, Ei Mittakaavassa.





Miko Rikala

Myyntijohtaja, LKV, LVV, KiLAT

040 351 5786

miko.rikala@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