

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!

LÄPITALON ASUNTO PUTKIREMONTOIDUSSA YHTIÖSSÄ

Tämän huoneiston pohjaratkaisu on varmasti monen mieleen. Huoneet ovat riittävän tilavia samoin kuin kylpyhuone, joka on kokonaan uusittu viime vuonna valmistuneen perinteisen putkiremontin yhteydessä. Makuuhuoneissa on runsaasti kaappitilaa ja lasitettu parveke tarjoaa mukavan rentoutumispaikan.

Taloyhtiö on erittäin hyvin hoidettu ja asumiskulut ovat varsin kohtuulliset, koska huoneistosähkö, pyykitupa ja laajakaistayhteys sisältyvät hoitovastikkeeseen! Yhtiön yhteiset tilat ovat harvinaisen monipuoliset: talosta löytyy biljardihuone, kuntosali, sauna, talopesula, kuivaushuone, jäähdytetty kellari, lastenvaunuvarasto, urheiluvälinevarasto, rengasvarasto ja askarteluhuone. Saunatilat ja pukuhuoneet on täysin uudistettu vastaamaan korkeimpia käyttö- ja laatuvaatimuksia. Ja tämä kaikki sisältyy hoitovastikkeeseen! Kirsikkana kakun päällä on avara ja vihreä piha, jossa on leikkipaikka lapsille ja grillikatos vaikka juhlien järjestämiseen.

Talon sijainti on erittäin hyvä. Lippulaivan uusittu ostoskeskus metroasemineen on muutaman sadan metrin päässä. Omalla autolla liikuttaessa Länsiväylä on nopeasti saavutettavissa. Ja Espoonlahdessa kun ollaan, niin meri uimarantoineen ei sekään ole kaukana.

Ole hyvä ja varaa aika yksityisesittelyyn:

Matti Lehtelä, kiinteistönvälittäjä, LKV, varatuomari, 0400 277 112 tai matti.lehtela@roof.fi

Get a roof.
www.roof.fi



3.10.2026 | Julkaistu 03.10.2026
Kohdenumero 80535545



Espoonlahti, Maininkitie 9 A 7, 02320 Espoo

Kerrostalo, 3h, k, kph, vh, lasitettu parveke, 80,5 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

142 595,93 €

(1 771,38 €/m²)

Velkaosuus

69 404,07 €

(862,16 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Molemmat lainaosuudet ovat maksettavissa koska tahansa. Lainaosuuslaskelma maksaa 85 euroa per laina.

Velaton hinta

212 000 €

(2 633,54 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

768,06 € / kk

Hoitovastike

301,20 € / kk

Rahoitusvastike

466,86 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Pääomavastike 1 (Korjaukset 2018-2020): 15,06 €/kk.

Pääomavastike 2 (Linjasaneeraus): 451,80 €/kk.

Yhtiön hallituksella on valtuutus periä enintään kahden kuukauden hoitovastiketta vastaava määrä ylimääräisenä hoitovastikkeena. Hallituksella on valtuutus muuttaa pääomavastikkeiden määrää korkotason muuttuessa.

Vesi

Vesimaksuennakko 23 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Saunamaksu

12 € kuukaudessa

Autopaikkamaksu

20 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Autopaikkamaksu 20,00 €/kk (lämmin/pistokkeellinen), 10,00 €/kk (kylmä). Sähköauton latausennakko 20,00 €/kpl/kk.

Vesimaksu on ennakko 23 €/hlö/kk, tasauslaskutus tehdään kerran vuodessa kulutuksen mukaan.



HUONEISTO

Osakkeet	3673-4425
Hallintamuoto	Asunto-osake
Huoneistoselitelmä	3h, k, kph, vh, lasitettu parveke
Huoneluku	3
Kerros/Kerroksia	3/3
Asuintilojen pinta-ala	80,5 m ²
Kokonaispinta-ala	80,5 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen

Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen mukaan 80,5 m ² . 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	Varustus: Jääkaappipakastin, liesi, liesituuletin, astianpesukone ja uuni Liesi: Keraaminen liesi Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, pesukoneliitäntä ja bidee-suihku Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Länsi
Säilytystilat	Häkkivarasto
Muutostyöt huoneistossa	Kylpyhuone on remontoitu putkiremontin yhteydessä.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan ei kuulu	Pyykinpesukone.
Myydään vuokrattuna	Kyllä

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Satoluiska Y-tunnus: 0102637-6
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 11 344 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1974 Käyttöönotto: 1974
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Aumakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 149
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä

Yhtiön tilat ja varustelu	Kuivaushuone, askarteluhuone, ulkoiluvälinevarasto, kaapeli-tv, pesutupa, kellarikomero, väestönsuoja, jäähdytetty kellari ja pyörävarasto
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: F2018
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Taloyhtiölaajakaista Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

1988 Kaikkien rakennusten kattojen vedeneristysten uusiminen
1998 Julkisivujen maalaus ja elementtisaumojen uusiminen
2002 Rengasvaraston rakentaminen
2003 Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus sekä ilmamäärien mittaust ja säätö, antenniverkon kunnostaminen HTV:n kaapeli-tv:tä varten
2004 Pihagrillin rakentaminen
2005 G-portaan uuden kylmäkellarin rakentaminen, käyttövesiverkoston vakiopaineventtiilien asentaminen
2006 K-portaan kylmäkellarin perusparannus, B-, D- ja G-portaiden pyörävarastojen rakentaminen, kartoituksen perusteella suoritettu ikkunoiden kunnostaminen
2007 K-portaan saunaosaston perusparannus
2008 Alapihan leikkipaikan kunnostus, pesulan lattian peruskorjaus
2009 Viemärin korjaus C/D-talon ryömintätilassa, pesulan pesukoneen uusiminen
2010 Ison polkupyörävaraston sekä B-, I- ja L-portaan kuivaushuoneiden perusparannus, etupihan kunnostaminen
2011 A-portaan saunojen kunnostaminen, yleisten tilojen lukituksen uusiminen, osallistuminen Isännöintiväylä Oy:n autopaikotusalueen peruskorjaustöiden kustannuksiin rasiitteen perusteella (85 autopaikkaa)
2012 Koko taloyhtiön lukituksen uusiminen, ikkunoiden ja kerrostaso-ovien uusiminen
2013 Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus sekä ilmamäärien mittaus ja säätö
2014 Rakennus-, sähkö- ja lvi-kuntoarvio & PTS, asunnoissa tehtyjen iv-muutostöiden vaatimat korjaukset, kerrostaso-ovien ja ikkunoiden takuutarkastus ja -korjaukset, puiden kuntoarvio ja huonokuntoisten puiden poistaminen, kaupungin puolella kasvaneiden puiden poistaminen A-B -talon kohdalta
2015 Puiden hoitoleikkaukset/poistaminen yhtiökokouksessa vahvistettavan suunnitelman perusteella, ulkopuolisten jäte- ja sadevesiviemärien puhdistaminen, alapohjan alapuolella olevien viemäreiden kannakointien tarkastus ja korjaukset, julkisivujen pesu, ulkoportaiden kunnostaminen
2016 B, B, C ja G portaiden huippuimureiden uusiminen, ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus sekä ilmamäärien mittaus ja säätö asunnoissa, joissa työtä ei ole voitu tehdä muutostöistä johtuen, betonirakenteiden kuntotutkimus, tonttivilmäarin vauriokorjaus, kaadettujen puiden kantojen jysintä, porrashuoneiden sisääntulokerrosten maalaus ja sähköistituksen uusiminen, porrashuoneiden nimi- ja ilmoitustaulujen uusiminen, pihan metallikaiteiden maalauskunnostus
2017 Yhteiskäytössä olevien tilojen maalauskunnostus, Fiksuveden kartoituksessa ilmenneiden vesikalusteiden vaatimat korjaukset, korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto, pihateiden asfalttien halkeamien paikkaaminen, leikkipaikan kunnostaminen, alapohjan rakenteiden tiivistäminen ilman kulkeutumisen estämiseksi rakennuksessa G-H, pesulan & kuivaushuoneiden varausjärjestelmän hankinta ja toisen pesukoneen uusiminen, sokkelikorjausten valmistelu, Satoluiska 2030 hankeselvityksen jatkaminen, pihan kunnostustoimenpiteet istutuksineen.
2018 Satoluiska 2030 hankeselvityksen valmistuminen, alapohjan rakenteiden tiivistäminen ilman kulkeutumisen estämiseksi, sokkeleiden peruskorjaustöiden aloitus, vesikattojen huoltokorjaukset, salaojien ja kuivatuksen korjaussuunnittelu, asuntojen märkätilojen kuntokartoitus
2019 Leikkipaikkojen peruskorjaus. Elementtisaumojen ja parvekepielien saumojen uusiminen
2020 Sokkelien kunnostamisen ja parvekekaiteiden käsijohteiden maalauskunnostuksen loppuun saattaminen, ulkopuolisten puurakenteiden (porrashuoneiden sisäänkäynnit tms.) ja metallirakenteiden ovien huoltomaalaus sekä portaiden vaatimien korjausten loppuun saattaminen, hissien jälkiasennusselvityksen

teettäminen

2023 -2024 Linjasaneerauksen toteutus pääsisältönä: Vesi ja viemärijärjestelmien uusiminen, kylpyhuoneiden uusiminen, sähköjärjestelmien ja tietoliikenneverkon uusiminen, lämmitysjärjestelmän tasapainottaminen ja säädön ja ilmanvaihdon saneeraus, vesikaton uusiminen.

2025: Pihasuunnitelma ja toteutuksen aloitus, julkisivupuhdistus, linjasaneeraus (9,5 M€).

2026 Lämmitysverkoston kuntotutkimus.

Suunnitellut korjaukset

2025 Pihasuunnitelma ja toteutuksen aloitus. Aurinkopaneelien kannattavuuden selvitys. Julkisivupuhdistus.

2026 Pihateiden ja muiden pihatöiden viimeistely sisältäen viheralueiden kunnostuksen ja pihan aitaamisen. Parvekkeiden sisäpuolen päätyseinien maalaus tarpeen mukaan.

2027 Energiatodistuksen uusiminen. Kiinteistön kuntoarvion päivittäminen.

2028 Lämmitysverkoston kuntotutkimus. Energiataloudellinen selvitys.

Kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista yhtiökokousta seuraavien viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, aikataulusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista. Kunnossapitotarveselvityksessä mahdollisesti mainitut kustannusarviot ovat alustavia ja todelliset kustannukset selviävät vasta urakan valmistuttua. Kustannukset voivat olla arvioitua pienemmät tai suuremmat.

Kunnossapitotarveselvitys

Tehty: 2026

Esitetty yhtiökokouksessa 19.05.2026.

Kuntotutkimukset

2026: Lämmitysverkoston kuntotutkimus tehty. 2026: Kiinteistön kuntoarvio ja PTS suunnitteilla.

Asbestikartoitus

Tehty: Ei

Purkutyötä ei saa aloittaa ennen asbestikartoitusta. Kaupan kohteena olevassa huoneistossa ei ole teetetty asbestikartoitusta. Jos osakas aikoo tehdä tai teettää huoneistoremontin, hänen tulee teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske huoneistossa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.

Kiinnitykset

14 227 674,01 €

Lunastusoikeus

Yhtiöllä: Ei

Osakkailla: Ei

Autopaikat

Pihapaikat: 85 kpl

Pihapaikat sähköpistokkeella: 85 kpl

Isännöitsijä

REIM Pääkaupunkiseutu Oy / REIM Espoo

Kari Lukkari

010 5437 260

Isännöitsijäntodistus: 17.09.2026

Kiinteistönhoito

Huoltoyhtiö

Kiinteistöhuolto Tahti

Lisätietoa taloyhtiöstä

Osakkeenomistajan on ilmoitettava kirjallisesti etukäteen yhtiölle töistä, jotka kohdistuvat rakenteisiin, eristykseen (esim. kylpyhuoneremontti) ja vesi-, lämpö-, sähkö- ja viemärijohtoihin (AOYL luvut 4 ja 5). Ilmoitukset pyydetään tekemään internetissä reim.fi.

MUITA TIETOJA

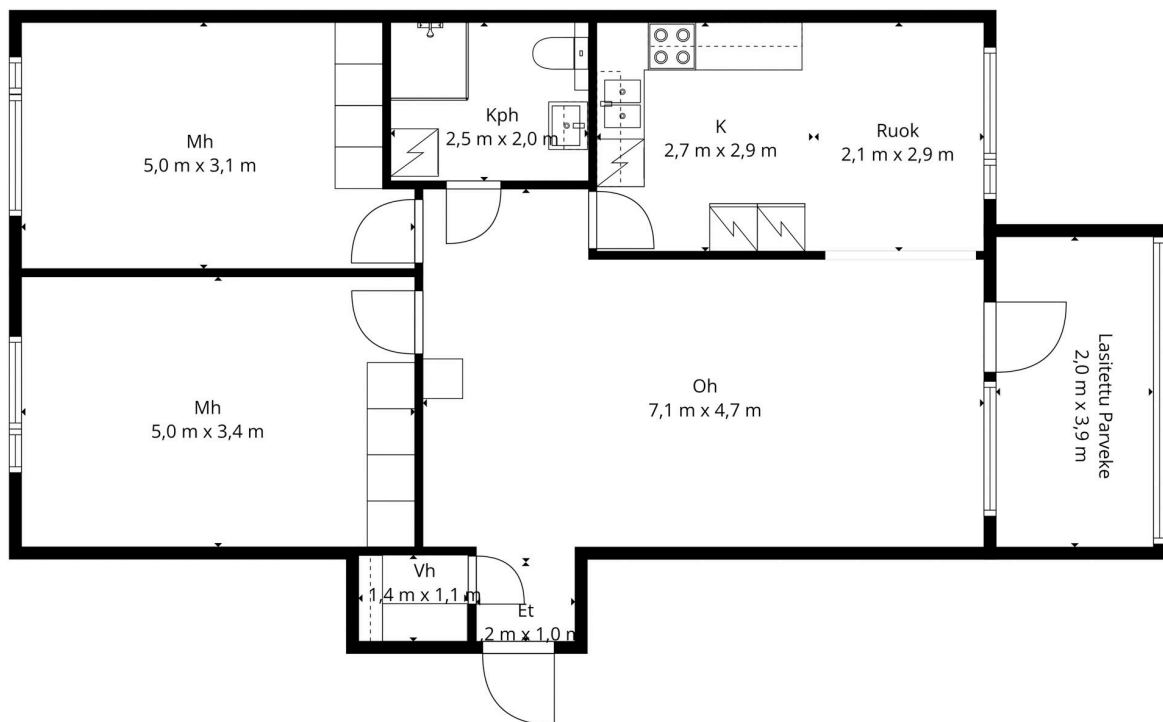
Palvelut Lippulaivan ostoskeskuksen kaupat, ravintolat ja muut palvelut n. 650 metriä.
Espoonlahden metroasema n. 700 m.

Kaavoitus Asemakaava
Espoon kaupunki, puh. 09 816 21. <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaupunkisuunnittelu/kaavat>.

Osoitteissa Espoonlahdenranta 1,3,5,7,9 /Kivenlahdentie 12 / Maininkitie 11 vireillä asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korkealuokkainen keskustamainen asuntoalue täydentämään Espoonlahden keskustavyöhykkeen kaupunkirakennetta. Alueen erityispiirteinä ja vahvana identiteetin muodostajana on vihreä ja monimuotoinen puistokokonaisuus

Vapautuu Muu ehto: Vuokrattu

Muut merkittävät tiedot Ei ole.

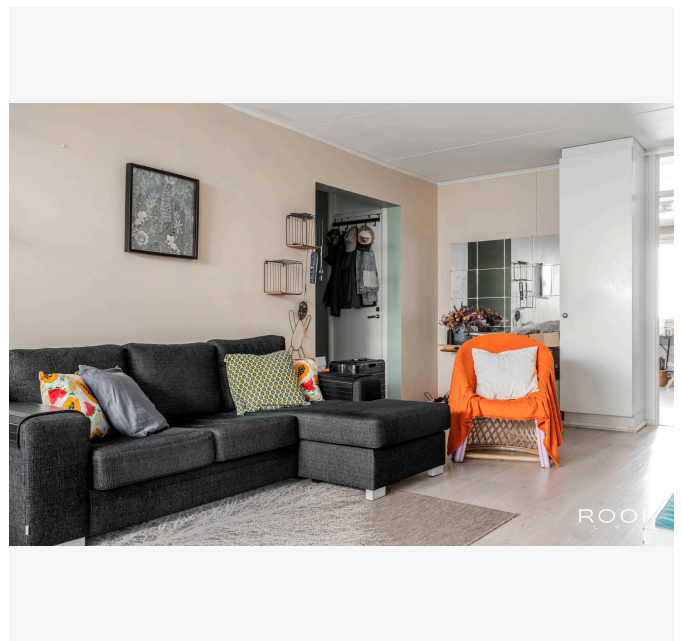
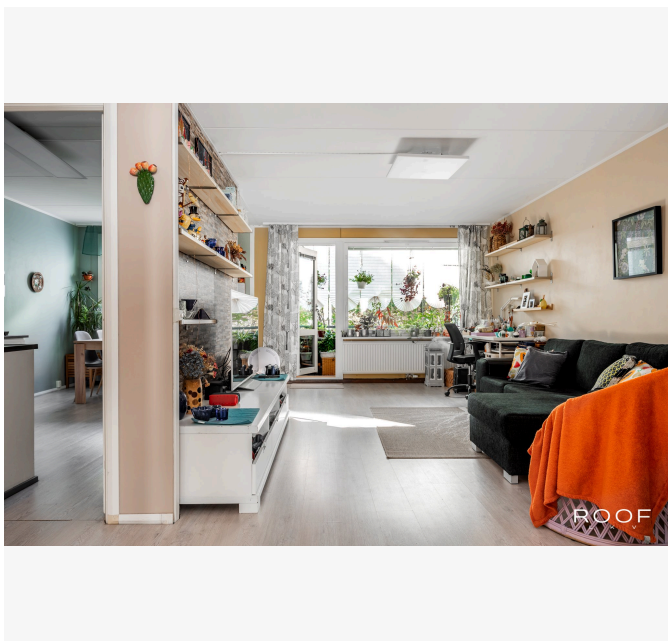


ROOF
L K V

Huomautus pohjakuvasta

Pohjakuva on suuntaa-antava, eikä sitä voida pitää mittatarkkana. Pohjakuvassa esitetyt mitat ja mittasuhteet perustuvat automaattiseen mallinnukseen, eikä niiltä ole tarkistusmitattu. Mitat voivat poiketa todellisista, minkä vuoksi pohjakuvaa ei tule käyttää rakennus- tai remonttisuunnitelmien lähtökohdana eikä pinta-alojen laskentaan.

Myyntiesitteessä ilmoitetut pinta-alat perustuvat muihin mittausperusteisiin kuin pohjakuvaan, ja ne voivat poiketa kuvassa esitetystä. Ostajan on huomioitava, että pohjakuvan tiedot ovat ainoastaan havainnollistavia. Myyjä, välittäjä tai pohjakuvan laatija eivät vastaa pohjakuvan mahdollisista eroista todellisuuteen nähden.





Matti Lehtelä

Kiinteistönvälittäjä, varatuomari, kaupanvahvistaja, LKV,
LVV

0400 277 112

matti.lehtela@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