

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!

Valoisa kaksio upeilla näkymillä Pitäjänmäessä

Tervetuloa tutustumaan tähän valoisaan ja avaraan kuudennen kerroksen kaksioon, jossa yhdistyvät moderni asuminen, viihtyisät näkymät ja erinomainen sijainti Pitäjänmäessä. Vuonna 2015 valmistunut koti on erittäin hyvässä kunnossa ja kulmahuoneistosta on kauniit näkymät metsäiseen maisemaan sekä avarille piha-alueille.

Kodin sydämenä toimii tilava, valoisa ja yli 3 metriä korkea olohuone, josta on suora pääsy suurelle lasitetulle parvekkeelle. Parveke tarjoaa mukavan lisätilan oleskeluun ja näkymistä nauttimiseen läpi vuoden. Olohuoneen yhteydessä oleva avokeittiö tekee tilasta avaran ja seurusteluun sopivan. Keittiössä on runsaasti säilytystilaa ja laskutasoa sekä laadukkaat integroidut kodinkoneet.

Kodin säilytystilat ovat erinomaiset. Makuuhuoneen tilava liukuovellinen vaatehuone/kaapisto tarjoaa runsaasti tilaa vaatteille ja muille tavaroille, eteisessä on liukuovellinen kaapisto ulkovaatteille. Moderni kylpyhuone on hyvin varusteltu ja oma sauna tuo arkeen ripauksen lisää mukavuutta ja luksusta.

Asunto Oy Talin Aurora on viihtyisä ja hyvin hoidettu taloyhtiö. Asukkaiden käytössä ovat muun muassa urheiluvälinevarasto ja kuivaushuone. Hissillä pääsee autohalliin ja omilla osakkeilla oleva autohallipaikka on mahdollista hankkia erikseen hintaan 20 000 euroa.

Pitäjänmäki tarjoaa erinomaiset liikenneyhteydet niin Helsingin keskustan kuin Espoonkin suuntaa, Raide-Jokeri pysäkki löytyy läheltä ja arkea helpottavat alueen monipuoliset palvelut. Kaupat, koulut ja päiväkodit löytyvät läheltä ja vapaa-aikaan tarjoaa loistavat puitteet esimerkiksi Talin liikuntapuisto sekä lähialueen metsät ulkoilureitteineen.

Tässä on koti, jossa modernit puitteet, avarat näkymät ja toimiva pohjaratkaisu kohtaavat loistavalla sijainnilla. Tervetuloa ihastumaan ja tutustumaan paikan päälle!

Tiedustelut ja esittelyt:
Oili Rosti-Räty 0400 550508
oili.rosti-raty@roof.fi

Get a Roof!

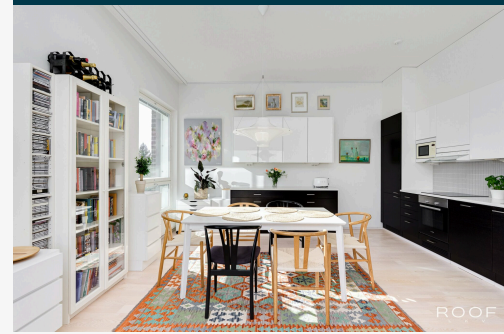


8.10.2026 | Julkaistu 07.10.2026

Kohdenumero 80538136

ROOF

L K V



Pitäjänmäki, Kutomotie 10c A 19, 00380 Helsinki

Kerrostalo, 2h, avok, kph, s, lasitettu parveke, 61,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta	338 000 € (5 495,93 €/m²)
Velkaosuus	Lisätietoa vastikkeista Autohallipaikkojen ja varastojen vastikekerroin on 0,5 laskennallisesta vastikeperusteesta.
Velaton hinta	Vesi Vesimaksuennakko 26 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)
338 000 € (5 495,93 €/m²)	Autopaikkamaksu 42 € / kk
Yhtiövastike yhteensä	Muut maksut / lisätietoa maksuista Autopaikkamaksu on autohallipaikan vastike, vastikeperuste 6 eur/m2. Yhtiökokous 15.4.2026 valtuutti hallituksen perimään tai jättää perimättä enintään yhden kuukauden ylimääräisen hoitovastikkeen sekä muuttamaan rahoitusvastiketta, mikäli taloyhtiölle otetun lainan korko muuttuu oleellisesti. Valtuutukset ovat voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen.
369 € / kk	
Hoitovastike	
369 € / kk	

HUONEISTO

Osakkeet	6409-6670
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h, avok, kph, s, lasitettu parveke
Huoneluku	2
Makuuhuoneita	1
Kerros/Kerroksia	6/7
Asuintilojen pinta-ala	61,5 m²
Kokonaispinta-ala	61,5 m²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta	Ei tarkistusmitattu. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi. Kohteen markkinoinnissa käytetään mittatiedoilla varustettua pohjapiirrosta. Pohjapiirroksen tarkoitus on helpottaa ostajan ostopäätöstä ja selvittää asunnon nykyinen huonejako. Lukija on tietoinen, että pohjakuva on suuntaa antava, ei mittakaavassa, eikä perustu virallisiin piirustuksiin. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat on luotu automaattisesti 3D-skannauksesta (leveys x pituus), eikä niiden oikeellisuutta ole tarkistettu. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat ovat suuntaa antavia ja ne voivat näin ollen poiketa todellisista mitoista. Mitat tulee tarkistaa esimerkiksi remonttia suunniteltaessa.
Kunto	Erinomainen
Keittiö	Seinämateriaali: Maali Avokeittiö, jossa paljon kaapistoja ja työtasoa, tilaa isollekin ruokapöydälle. Integroidut kodinkoneet: jää/pakastinkaappi, astianpesukone (Bosch), keraaminen liesitaso (Bosch), erillisuuni (Bosch), mikroaaltouuni (Bosch). Työtasot kiveä. Lattia parkettia.
Pesutilat	Kylpyhuoneessa suihku, suihkuseinä, peilikaappi, allaskaappi, allas, wc-istuin, bidee-suihku, pyyhekuivain (sähköinen), pesukoneliitäntä ja tilaa pesutornille. Seinät ja lattia laatoitettu, lattiassa mukavuuslattiaalämmitys.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinämateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Lattiamateriaali: Parketti Makuuhuoneessa tilava, koko seinän levyinen 120 cm syvä vaatehuone/kaapisto, (2,6m²) jossa liukuovet ja ikkuna. Makuuhuoneen seinät maalattu, lattia parkettia. Kahdella seinällä taulukisko.
Olohuone	Valoisa ja noin 3,15 m korkea olohuone, jossa ikkunoita kahteen suuntaan ja käynti tilavalle lasitetulle parvekkeelle. Olohuoneen seinät maalattu ja lattia parkettia. Kahdella seinällä taulukisko.
Muut tilat	Tilava eteinen, jossa liukuovikaapisto. Seinät maalattu, lattia parketti.
Näkymät	Metsäiset ja avoimet, myös yhtiöiden yhteiselle piha-alueille koilliseen, etelään ja lounaaseen.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Etelä Pinta-ala: 13,4 m²
Säilytystilat	Häkkivarasto, kaapistot ja vaatehuone Makuuhuoneen kaapisto on tilava ja 120 cm syvyinen.
Autopaikka	Autohallipaikka Autohallipaikka C 56 myydään erikseen hintaan 20 000€.
Muutostyöt huoneistossa	Ilmalämpöpumpun asennus 2020 (vain viilennyskäyttöön)
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei

Kauppaan kuuluu	Sälekaihtimet, taulukiskot, ilmalämpöpumppu, parvekkeella lattiaritilät
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Talin Aurora, Helsinki Y-tunnus: 2201980-2
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 91-46-2-20
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 19 555 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2015 Käyttöönotto: 2015
Rakennusmateriaali	Tiili ja teräsbetoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Kumibitumi
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 24
Hissi	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Ulkoiluvälinevarasto, kellarikomero, kuivaushuone, lastenvaunuvarasto ja väestönsuoja
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 14.11.2035
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Ei Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2026 Sähköverkkoon liitetyt palovaroittimet uusittu 2026 VAK1 ja VAK2 ala-asemat uusittu 2025 Märkätilojen kosteuskartoitus 2025 Vesivuotojen selvittäminen kattamattomissa parvekkeissa 2025 Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistaminen, mittaust ja säätö 2024 Viemäri- ja salaojajärjestelmien tarkastus 2024 10-vuotistarkastus 2024 Kuntoarvion laadinta 2022 Suihkusekoittajien vaihto 2022 Vesimittareiden tiivistysten vaihto 2021 Parvekelasien määräaikaishuolto (tehdään 5 vuoden välein) 2019 Puhdistettu keittiön liesikipujen kabavat

Suunnitellut korjaukset	2026 Viemärijärjestelmän valuraitaisten putkiosuuksien uusiminen (varastoalueella)
	2026 Ulkoiluvälinevarastoiden lattioiden maalaukset
	2026 A 23 Parvekkeen vesivuotojen korjaus
	2026 VAK1 ja VAK2 alakeskusten uusinta
	2027 Terassirakenteiden alla olevien kaivojen päälle huoltoluukun rakentaminen tarvittaessa
	2028 Polkupyörien säilytysratkaisun toteuttaminen
	2029 Uusitaan huoneistokohtaiset vesimittarit
	2029 Lukitusjärjestelmän uusinta
	2030 Yleisten tilojen maalauskunnostus
	2030 Alapohjan ja seinän välisen sauman tiivistys sekä sisäänkäyntikerroksen irronneiden lattialaattojen kiinnitys
	2030 Jätevesijärjestelmän valuraitaisten putkiosuuksien kuntotutkimus (sadevesiviemärit)
	2030 Runkorakenteissa havaitut halkeamat korjataan muiden sisätilojen kunnostuksen yhteydessä
	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 kunnossapitotarpeista tai niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kiinnitykset	7 514 000 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Autopaikat	Autohallipaikat omilla osakkeilla. Autohallipaikat: 24 kpl Kadunvarsipysäköinti, asukaspysäköinti ja vierasparkkipaikka.
Isännöitsijä	Isännöinti Jokeri Oy Diktonius Janica Valimotie 13a 00380 Helsinki +358207308930 Isännöitsijäntodistus: 01.10.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kotikatu Pitäjänmäki

Lisätietoa taloyhtiöstä

Yhtiö sijaitsee samalla tontilla n:o 20 osoitteessa Kutomotie 8-12 yhdessä seitsemän muun taloyhtiön kanssa. Kaikki kahdeksan yhtiötä ovat osakkaina kortteliyhtiö Talin Henki Oy:ssä, joka vastaa autohallista, piha-alueen pysäköintipaikoista, piha-alueista sekä yhteistiloista.

14.10.2026 pidetään ylimääräinen yhtiökokous, jossa käsitellään loppuvuodelle suunnittelut korjaukset ja niiden rahoitukset.

Taloyhtiölle on laadittu neljän pylvään strategia. Strategian neljä pylvästä ovat hyvä hallinto, hyvin hoidettu talous, yhteisöllisyys ja hyväkuntoinen rakennus.

Osakkaan laajennettu kunnossapitovastuu: yhtiöjärjestyksen 9 §: Yhtiön asuinhuoneistojen ja osakashallinnassa olevien muiden tilojen rakentamisvaiheen aikaisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien, osakkeenomistajien asentamien tai asennuttamien rakenteiden ja rakennelmien osalta on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko- ja muu vastuu kyseisen huoneiston tai tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla. Muutoin kunnossapitovastuu määräytyy asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa asuinhuoneistoissa, varastoissa, autohallipaikoilla, osakashallinnassa olevissa tiloissa sekä huoneistoparvekkeilla, terasseilla ja asuntopihoilla sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön kiinteistön ja rakennuksen huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi. Osakkeenomistajat eivät ole oikeutettuja tekemään hallinnassaan olevilla asuntopihoilla, terasseilla tai parvekkeilla sellaisia korjaus-, kunnossapito- ja peruskorjaustoimenpiteitä tai asentamaan tai rakentamaan niille sellaisia laitteita tai rakenteita, jotka vaikuttavat rakennuksen julkisivuun, esim. rakenteisiin tai väreihin tai muuhun ulkonäköön vaikuttaviin seikkoihin.

MUITA TIETOJA

Palvelut

Alueella S-Market Pitäjänmäki, Lidl, lähistöltä löytyy myös kirjasto, kuntokeskus Elixia, ravintoloita ja kivijalkaliikkeitä. Talin liikuntapuisto on lähellä: alueella on muun muassa jalkapallokenttiä, jalkapallohalli, tennistä, keilausta, golfia ja ulkoilureittejä. Kutomotie 10:n vierestä pääsee myös metsä- ja puistoreiteille.

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Strömbergin ala-aste n. 0,7 km, The English School n. 1 km, Pitäjänmäen peruskoulu n. 1,5 km, Helsingin ranskalais-suomalainen koulu n. 2 km, Suomalainen yhteiskoulu SYK n. 2 km. Päiväkotit: Päiväkotit Kutomo ja Päiväkotit Mestari n. 0,5 - 1 km, Kamukoti Pitäjänmäki n. 1 km, ja Pilke Taikapirtti (englannin kielinen) n. 1,5 km

Liikenneyhteydet

Bussipysäkki lähellä, juna-asema lähellä, raitiovaunupysäkki lähellä, hyvät pyöräilytiet, kaupunkiliikenneyhteys ja hyvä kulkuyhteys. Kutomotiellä on Raide-Jokerin eli pikaraitiolinja 15:n pysäkki, ja alueella kulkee useita busseja. Valimon ja Pitäjänmäen lähijuna-asemat ovat kävely- tai lyhyen vaihtoyhteyden päässä. Käytännössä sijainti palvelee erityisen hyvin poikittaisliikennettä sekä yhteyksiä Helsingin keskustan ja Espoon suuntiin.

Kaavoitus

Asemakaava
www.hel.fi/kaavoitus
p. 09 310 1691

Vapautuu

Muu ehto: Sopimuksen mukaan / 2-3 kk kaupanteosta

Muut merkittävät tiedot

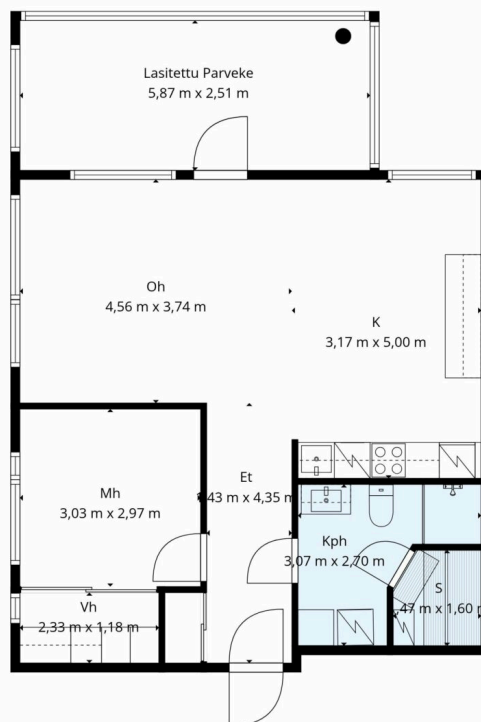
Kullakin asuinhuoneistolla on oikeus käyttää yhtä ko. huoneistolle numeroitua irtaimistovarastokomeroa yhtiön osoittamassa irtaimistovarastossa.

Yhtiöjärjestys 21 § Tupakointikielto

Tupakointi on kielletty asuinhuoneistojen A1 ja A2 hallintaan kuuluvilla asuntopihoilla (mukaan lukien lasitettu terassi/parveke), asuinhuoneistojen A23 ja A24 hallintaan kuuluvilla avoterasseilla (mukaan lukien katettu ja lasitettu osa) ja kattamattomilla avoparvekkeilla, sekä muiden asuinhuoneistojen hallintaan kuuluvilla lasitetuilla parvekkeilla.

20 § Lunastuslauseke

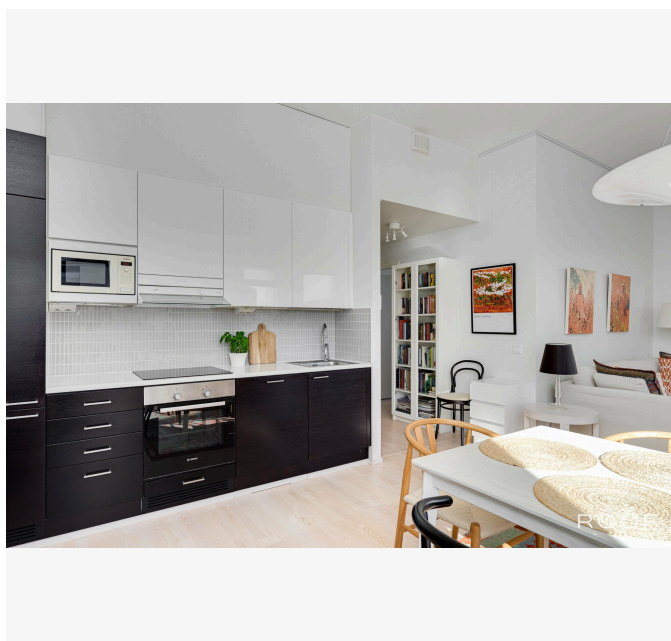
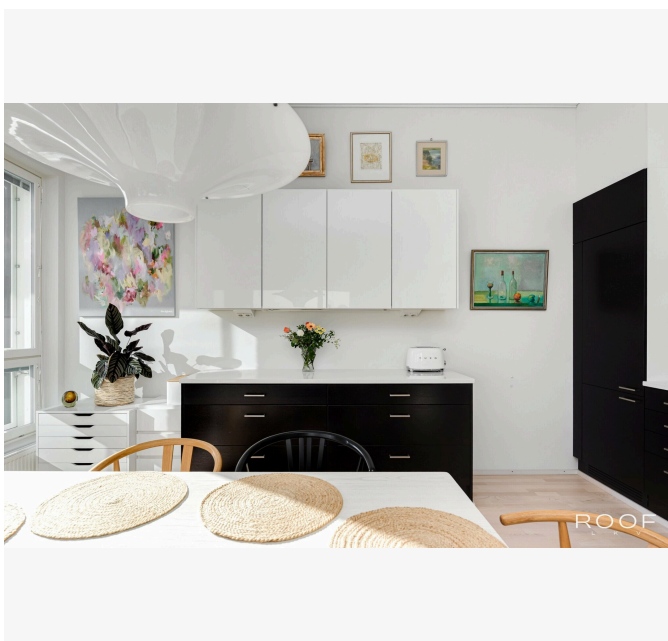
Jos autohallipaikan hallintaan oikeuttavat osakkeet n:ot 8751-9504 (osakeryhmät 25-48) siirtyvät muulta kuin yhtiön perustajaosakkaalta yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle eikä samassa yhteydessä siirretä tämän yhtiön jonkin asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita n:ot 1-8750 (osakeryhmät 1-24), on yhtiöllä ja sen osakkeenomistajilla oikeus lunastaa siirron kohteena olevat osakkeet. Ks. yhtiöjärjestys 20§.



ROOF
L K V

KOKO PINTA-ALA: 61,5 m²
1. kerros: 61,5 m²
POIS SULJETTU PINTA-ALA: LASITETTU PARVEKE: 15 m², SEINÄT: 5 m²
Suuntaa Antava, Ei Mittakaavassa.

ROOF
L K V





Oili Rosti-Räty

040 055 0508

oili.rosti-raty@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