

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!

Putkiremontoitu kolmio hissitalon toisessa kerroksessa!

Tervetuloa tutustumaan tähän siistikuntoiseen ja valoisaan läpitalon kolmioon Vantaan Länsimäkeen. Kodin avara ja toimiva pohjaratkaisu, tilavat makuuhuoneet sekä erillinen vaatehuone tuovat arkeen asumismukavuutta. Lisätilaa oleskeluun tarjoaa viihtyisä lasitettu parveke.

Omatonttista taloyhtiötä on hoidettu ja remontoitu aktiivisesti vuosien varrella. Merkittäviä kunnostuksia ovat muun muassa ikkunoiden, julkisivujen, salaojien ja hissien uusimiset sekä viimeisimpänä vuonna 2025 valmistunut linjasaneeraus.

Sijainti on arjen kannalta hyvä – alue tarjoaa viihtyisät puitteet asumiseen sekä monipuoliset mahdollisuudet luonnossa liikkumiseen. Läheltä löytyvät arkea helpottavat palvelut, ja hyvät liikenneyhteydet takaavat vaivattoman kulkemisen eri puolille pääkaupunkiseutua.

Tervetuloa ihastumaan paikan päälle!

Sari Välimaa, Myyntineuvottelija / 044 333 0524 tai
sari.valimaa@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

Get a roof.
www.roof.fi

Harkitsetko asuntosi myyntiä? Varaa maksuton arviokäynti, suunnitellaan yhdessä seuraavat askeleet!

.....



18.10.2026 | Julkaistu 18.10.2026

Kohdenumero 80523298

ROOF
L K V



Länsimäki, Keihästie 3 B 28, 01280 Vantaa

Kerrostalo, 3h, k, kph, et, vh, parveke, 76 m²

.....

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

125 000 €

(1 644,74 €/m²)

Velaton hinta

125 000 €

(1 644,74 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

342 € / kk

Hoitovastike

342 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike 4,50€ /os./kk

Vesi

Vesimaksuennakko 20 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Saunamaksu

10 € kuukaudessa

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Autopaikka lämmin 15€/kk.

Autopaikka kylmä 10€/kk.

Yhtiökokous 16.4.2026

Päätettiin yksimielisesti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiössä siirrytään vesimaksujen mittarilukemien mukaiseen perintään 1.7.2026 alkaen ja vesimaksut tasataan kaksi kertaa vuodessa 30.6. ja 31.12. lukemien mukaisesti. Lisäksi päätettiin, että vesimaksuennakkoa peritään 20,00 €/hlö/kk 1.7.2026 alkaen.

Varsinainen yhtiökokous 4.4.2024 päätti:

- Linjasaneeraushankkeen toteuttamisesta valmistuneiden suunnitelmien ja myönnettyjen rakennuslupien mukaisesti sekä hallitukselle annettavasta valtuudesta tehdä lopullinen urakoitsijavalinta käytävien tarkenneneuvottelujen perusteella sekä allekirjoittaa urakkasopimus ja siihen liittyvät asiakirjat.
- Linjasaneeraushankkeen rahoittamisesta nostamalla yhtiölle lainaa enintään 4.600.000 € max. 2 vuodeksi. Urakan valmistuttua osakkaille annetaan mahdollisuus lainaosuuden poismaksuun ennen remonttitilin muuttamista varsinaiseksi lainaksi, jolloin lainasta jäävät vastaamaan ne osakkeet, jotka eivät maksa lainaosuuttaan muunnon yhteydessä. Laina-aika on 25 vuotta.

Talouskellarit on poistettu käytöstä.

Lukija on tietoinen, että taloyhtiössä on valmistunut linjasaneerausurakka, josta aiheutuva yhtiölaina on nostettu, mutta huoneistokohtaisia lainaosuuksia ei ole vielä jyvitetty osakkaille. Arvio 4 569 000 € kustannuksista on noin 871,94 €/m² (huoneiston arvioitu lainaosuus on n. 66 265,16 €). Lainaosuudet tarkentuvat remontin taloudellisen loppuselvityksen myötä ja kustannus saattaa poiketa ilmoitetusta ollen pienempi tai suurempi.

HUONEISTO

Osakkeet	4529-4604
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	3h, k, kph, et, vh, parveke
Huoneluku	3
Makuuhuoneita	2
Kerros/Kerroksia	2/5
Asuintilojen pinta-ala	76 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	76 m ²
Pinta-alan peruste	Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 76 m². 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	Tyydyttävä
Keittiö	Varustus: Jääkaappipakastin, uuni, liesituuletin, liesi ja astianpesukone Liesi: Induktioliesi Työtasot: Laminaatti Seinäateriaali: Maali ja kaakeli Lattiamateriaali: Laminaatti
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, lattialämmitys, peilikaappi, pesuallas, allaskaappi ja bidee-suihku Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	ei ole
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Tapetti Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Seinäateriaali: Tapetti Lattiamateriaali: Laminaatti
Kodinhoitohuone	ei ole
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu
Terassi	Ei
Säilytystilat	Häkkivarasto

Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Kyllä Kosteusvaurio on tapahtunut: Huoneistossa Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Kyllä

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Vantaan Kuulakuja 4 - Keihästie 3 Y-tunnus: 1937649-7
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 10 062 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1971 Käyttöönotto: 1971
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Pulttikatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 100
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Pesutupa, kuivaushuone, askarteluhuone, ulkoiluvälinevarasto ja väestönsuoja
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: F2018 Voimassa: 31.05.2033
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Laajakaista, taloyhtiönetti Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2025: Linjasaneerausurakka, porrashuoneiden kunnostus
2024: Linjasaneerauksen suunnittelu
2023: Asbesti ja haitta-ainetutkimus
2023: Energiatodistuksen laadinta (10-vuoden)
2023: Hormikartoitus
2022: Linjasaneeraushankkeen hankesuunnittelu
2022: Energiaselvitys
2019: Putkistojen kuntotutkimus II
2018: Piha-alueen pylväsvalaisimien uusiminen led-valaisimiksi
2018: Porrashuoneen valaisinten uusiminen led-valaisimiksi
2018: Huippuimureiden uusiminen
2018: Kuntoselvityksen laatiminen
2017: Kerrostaso-ovien ja lukitusten uusiminen (myös yllätilat)
2016: Hissien uusiminen
2016: Vesikaton huoltomaalaus
2014: Kiinteistölaajakaista 10 megaa/hsto
2014: Kellaritilojen ulko-ovien uusiminen
2013: Lämmityksen perussäätö ja venttiilien uusiminen
2012: Putkistojen kuntotutkimus
2012: VSS-tilan kunnostus
2011: Poistoilmanvaihdon nuohous ja säätö
2010: Salaojat ja sadevesijärjestelmät uusittu ja pihat kunnostettu. Samassa yhteydessä kunnostettu myös perustuksia
2008: Porrashuoneiden ja ulko-ovien (alakerta) ikkunat uusittu ja metalliosat maalattu
2008: Kuntoarvio ja PTS
2007: Lämmönvaihdin uusittu
2007: Autolämmitystolpat ja kellot uusittu
2005: Peltikatot kunnostettu ja maalattu
2004: Parvekkeet saneerattu ja lasitettu
2001: Parvekeovet ja kaikki ikkunat uusittu
1994: Keittiökalusteet uusittu
1988: Kylpyhuoneet laatoitettu
1982: Ulkoseinien ja yläpohjan lisälämmöneristys ja seinien verhoaminen pellillä

Suunnitellut korjaukset

2024 Linjasaneerausurakka 2024-2025 3,84M €
2026 Katon reunapeltien naulausten vaihtaminen ruuvikiinnitykseksi 12t €
2030 Pysäköintialueen uudelleen asfaltointi

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 kunnossapito toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.

Kunnossapitotarveselvitys Tehty: 2026

Kuntotutkimukset

19.11.2018 Kuntoselvitys:
Rakennustekniikka, LVI-tekniikka, Sähkötekniikka
Talokeskus

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	5 150 000 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autopaikat jaetaan jonotuslistan mukaan. Lämpimät autopaikat ja kylmät autopaikat. Pihapaikat: 68 kpl
Isännöitsijä	Länsimäen Kiinteistöpalvelu Oy Kaija Niemi Kuntokuja 4 01280 Vantaa +358 93424210 Isännöitsijäntodistus: 13.10.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö
Lisätietoa taloyhtiöstä	Kiinteistöllä sijaitsee kaksi rakennusta (Kuulakuja 4 ja Keihästie 3). Yhteistiloihin kuuluu mm. talouskellari, lastenvaunuvarastot, huoneistokohtaiset säilytyskomerot sekä lämmönjakuhuone ja muuntamo

.....

Kaavoitus

Asemakaava

1. Liikennejärjestelyt muuttuvat Keihästien ja Länsimäentien risteysalueella maanantaista 28.9.2026 alkaen

<https://www.vantaa.fi/fi/ajankohtaista/uutinen/liikennejarjestelyt-muuttuvat-keihastien-ja-lansimaentien-risteysalueella-maanantaista-2892026-alkaen>

2. ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS NRO 002450 VANTAAN RATIKKA: LÄNSIMÄKI, ETELÄ MUISTUTUKSET JA VASTINEET

Asemakaavamuutosehdotus 002450 / Vantaan ratikka: Länsimäki, etelä on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.6–31.8.2023. Asemakaavamuutosehdotuksesta ei saatu muistutuksia. Kaavaan liittyvästä Vantaan ratikan katusuunnitelmasta (KS 58619) saatiin muistutus, jolle tehtiin asiakirjan siirto ja kyseiselle muistutukselle on laadittu vastine myös asemakaavamuutosprosessin yhteydessä.

3. Vantaan raidekaupunki jatkaa laajenemistaan

<https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/kaavoituskatsaus>

Lisätietoja kaavoituksesta antaa Vantaan kaupunki (vantaa-info@vantaa.fi, puh. 09 83922242).

Ostajan on tutustuttava alueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Vantaan kaupungin karttapalvelun kautta: <https://kartta.vantaa.fi/?setlanguage=fi>

Vapautuu

Muu ehto

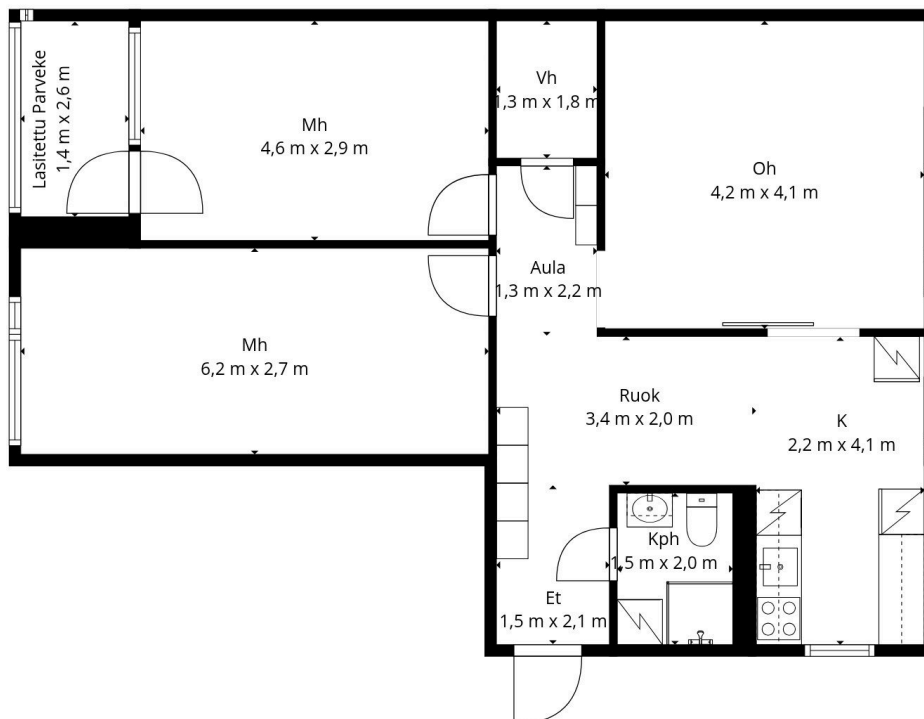
Vuokranantajan toimesta irtisanomisaika 3kk 30.6.2027 saakka.

Irtisanomisaika 01.07.2027 alkaen 6kk.

Vuokran suuruus on 899 € / kk. + vesimaksu 20€ / hklö.

Muut merkittävät tiedot

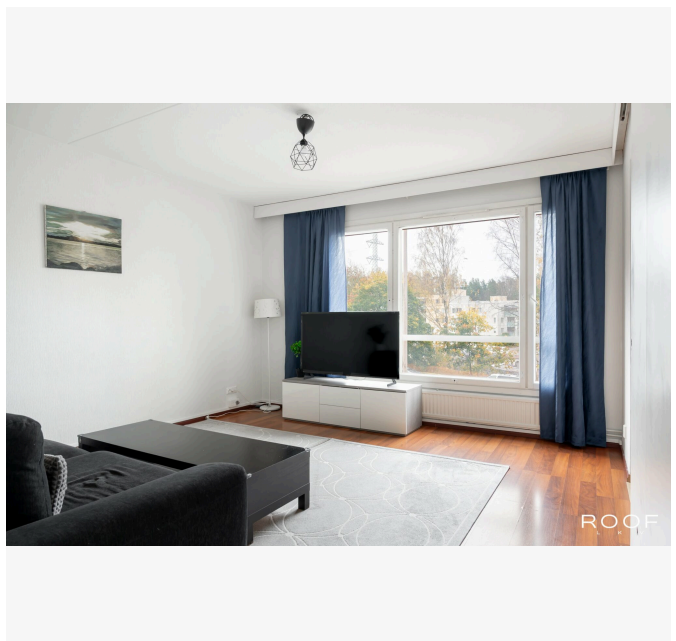
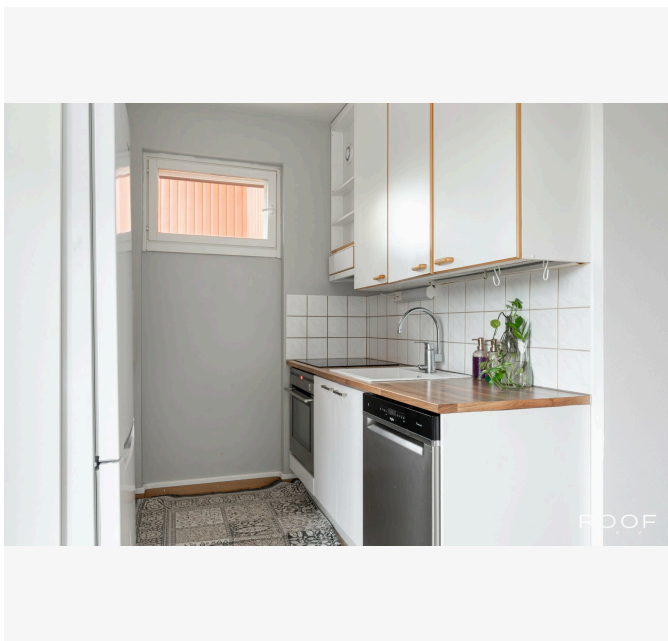
Koulut, terveysasema, mertoasema lähellä.



Pohjakuva suuntaa antava, ei mittakaavassa, eikä perustu virallisiin piirustuksiin.

Pohjapiirroksen tarkoitus on selvittää asunnon nykyinen huonejako. 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. Mittauskohdat on merkitty kuvaan pienillä kolmiolla.

Välitysliike, myyjä, eikä pohjakuvaan laatija ole vastuussa, mikäli pohjakuvaan mitasuhteet eivät todellisuudessa vastaa pohjakuvaan mainittuja mitasuhteita. Asunnon ostajan on tärkeää ymmärtää, että mitasuhteet voivat heittyä kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-ala tiedot selvävät myyntiesitteestä, eikä pohjakuvaan mittatietojen pohjalta voida laskea/olettaa muita pinta-ala tietoja.





Sari Välimaa

Myyntineuvottelija

044 333 0524

sari.valimaa@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