

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!



17.9.2026 | Julkaistu 16.09.2026

Kohdenumero 80470689

ROOF
L K V



Ullanlinna, Tehtaankatu 4 A 9b, 00140 Helsinki

Kerrostalo, 4h, avok, ruokailutila, 2 x vaatehuone, kph/wc, khh, sauna, ph, wc, 2 x parveke, varastohuone
(yhtiöjärjestyksen mukaan 3 h+k+ph), 160 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

1 992 823,61 €

(12 455,15 €/m²)

Velkaosuus

5 176,39 €

(32,35 €/m²)

Velaton hinta

1 998 000 €

(12 487,50 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

992,25 € / kk

Hoitovastike

940,80 € / kk

Rahoitusvastike

51,45 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Varsinainen yhtiökokous 1/2024, 24.06.2024:

- Valtuutettiin hallitus tarvittaessa kantamaan budjetoitujen hoitovastikkeiden (12 hoitovastiketta) lisäksi enintään kahden kuukauden hoitovastikkeen määrä ylimääräistä hoitovastiketta. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen asti.

- Valtuutettiin hallitus tarvittaessa päättämään yhtiön hoitolainojen jyvittämisestä osakkaille, muuttamaan lainat pääomalainoiksi, vahvistamaan lainaosuudet, päättämään kannettavien vastikkeiden määrästä sekä päättämään kannettavien pääomavastikkeiden määrästä yhtiökokousten välillä esimerkiksi siinä tilanteessa, että lainojen korot muuttuvat. Valtuutettiin hallitus lisäksi tarvittaessa rahastoimaan osakkailta tilikauden aikana kerätyt pääomavastikkeet ja osakkaiden maksamat lainaosuussuoritukset/ hankeosuussuoritukset.

- Todettiin, että sähkö- ja porrashuonehankkeet, kiinteistön lämmönjakokeskuksen uusiminen sekä vuoden 2022 varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetyt pien- ja ylläpitokorjaukset rahoitetaan yhtiökokousten aiemmin päättämin lainoin. Lisäksi hallituksella on valtuus rahoittaa parhaaksi katsomansa osa kustannuksista yhtiön hoitovaroin (aiempien tilikausien hoitojäämä, tilikauden talousarvio, käytettävissä olevat vastikkeet).

Vesimaksu sisältyy vastikkeeseen.

HUONEISTO

Osakkeet	43-47
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	4h, avok, ruokailutila, 2 x vaatehuone, kph/wc, khh, sauna, ph, wc, 2 x parveke, varastohuone (yhtiöjärjestyksen mukaan 3 h+k+ph)
Huoneluku	4
Kerros/Kerroksia	4/4
Asuintilojen pinta-ala	160 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	160 m ²

Pinta-alan peruste	Isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Kyllä
Lisätietoja pinta-alasta	Tarkistusmitattu pinta-ala (tehty vuonna 2019) 160 m ² . Raportti erillisenä liitteenä. 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	Erinomainen Asunto on erinomaisessa kunnossa. Lisäksi asunnon kaikki ikkunat ja ulko- ovet sekä porraskäytävien ovet on uusittu. Lattiaan on asennettu askeläänie ristysmatto. Kalusteet mittatilaustyönä. Hanat AXOR Starck.
Keittiö	Valkoiset kaapistot, kivitasot. Mielen integroidut jääkaappi ja pakastin, viinikaappi, induktioliesitaso, erillisuuni, yhdistelmäuuni mikro/uuni, kahvikone, kaksi integroitua astianpesukonetta. Falmec liesituuletin. Kaksi lämpölaatikkoa. Lattia yksisäleistä tammiparkettia.
Pesutilat	Kylpyhuone/kaksi pesuallasta, kivitasot, allaslaatikosto, peili, sadesuihku, suihkuseinä, seinä-wc, lattialinjakaivo. Seinät ja lattia laattaa, mukavuuslattialämmitys. Pesuhuone/kaksi sadesuihkua, pesuallas, lattialinjakaivo. Seinät ja lattia laattaa, mukavuuslattialämmitys.
Erillinen WC	Seinä-wc, pesuallas, allaslaatikosto, peili. Seinät ja lattia laattaa, mukavuuslattialämmitys.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Lauteet ja paneelit lämpökäsiteltyä haapaa. Lattia laattaa, mukavuuslattialämmitys. Tulikiven Kuura -sähkökuuas. Integroitu musiikkijärjestelmä.
Makuuhuoneet	Kauko-ohjattavat pimennysverhot ja pellavaverhot. Päämakuuhuoneessa Tv- ja äänijärjestelmä. Lattia yksisäleistä tammiparkettia.
Olohuone	Olohuone, keittiö ja ruokailutila ovat yhtä avointa tilaa. Tilassa on surroundmusiikkijärjestelmä, ja keittiön osalla kattokaiuttimet. Lattia yksisäleistä tammiparkettia.
Kodinhoitohuone	Kaapistot, kivitasot. Mielen pyykinpesukone ja kuivausrumpu. Kattoikkuna. Seinät ja lattia laattaa, mukavuuslattialämmitys.
Muut tilat	Asunnossa kaksi parveketta. Toinen sisäpihan puolella länteen ja toinen itään Kaivopuiston suuntaan.
Näkymät	Näkymät Länteen ja itään
Parveke	Kyllä
Säilytystilat	Myyjän käytössä on kaksi varastohuonetta n. 5 m ² /varastohuone
Muutostyöt huoneistossa	2018-2020 asunto on saneerattu ja modernisoitu täysin.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei

Kauppaan kuuluu	Asunnossa on automaatiojärjestelmä, joka mahdollistaa valojen, verhojen, lattialämmityksiä sekä musiikin ohjaamisen mobiililaitteella. Olohuoneessa ja makuuhuoneissa on kaukoohjattavat verhot. Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone.
	Lisätietoja: Asunnossa on neljä kattoikkunaa, joista kaksi aulatiloissa, yksi kodinhoitohuoneessa ja yksi toisen vaatehuoneen yhteydessä. Asuntoon on kaksi sisäänkäyntiä, toinen pääporrasaulasta ja toinen ns. piianportaasta, josta käynti myös kahteen tilavaan varastoon, jotka kuuluvat huoneistolle.
Myydään vuokrattuna	Ei

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy. Tehtaankatu 4 Y-tunnus: 0122530-8
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 071 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1901 Käyttöönotto: 1901
Rakennusmateriaali	Tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 26
Yhtiön tilat ja varustelu	Säilytysullakko, Kellarikomerot
	Ilmanvaihtojärjestelmä: Painovoimainen Kaapeli TV
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: G2013

Tehdyt korjaukset

2025 Lämmönjakokeskuksen uusiminen
2024 Lattiakaivojen kuntokartoitus
2024 Huoneiston J19 katuoven uusiminen
2024 Tehtaankatu katuaidan huoltomaalaus
2024 Piharakennuksen liukuovien sekä pyörävaraston pariovien huoltomaalaus
2023 Ikkunoiden kuntoarvio
2022 Jälkiasennushissien toteutettavuusselvitys
2022 Pyörävaraston ja jätesuojan valaistusta parannettu
2017 Huoneistojen sähkökeskusten uusiminen
2017 Ulko-ovien lakkausten uusiminen verstaalla
2013 Vesikaton maalaus
2011 Etupihanpuoleisen sokkelin salaojitus
2009 Pihan korjaus
2009 Jätekatoksen uusiminen
2008 Julkisivusaneeraus
2008 Pihan salaojitus
2007 Ikkunaremontti
2005 Vesikaton uusiminen
2002 Huoneiston B15 kantavien rakenteiden kunnostus
2001 Portin uusiminen
2001 Taloviemärin uusiminen (Puistokatu 1:n kanssa)
1999 Vesi- ja viemärijohtojen uusiminen
1997 Lämmönvaihtimen uusiminen
1995 Julkisivusaneeraus
1995 Piharakennuksen kuunnostus- ja muutostyöt
1993 Pihanpuoleisen julkisivun kunnostus
1993 Puhelinsisäverkon kunnostus
1988 A- ja B-portaan maalaus
1984 Keittiöportaikon uusiminen

Suunnitellut korjaukset

2026 Porrashuonesaneerauksen suunnittelu - Alustavasti suunnitteilla
2026 Huoneiston A9a parvekeoven uusiminen - Alustavasti suunnitteilla
2026 Portin huoltomaalaus - Alustavasti suunnitteilla
2026 Porrashuonesaneeraus - Alustavasti suunnitteilla
2026 Kiinteistön sähköistuksen uusimissuunnittelu - Alustavasti suunnitteilla
2026 Ajoneuvojen latausinfran (tai -valmiuden) selvittäminen - Alustavasti suunnitteilla
2026 Kiinteistön turvallisuustarkastus - Alustavasti suunnitteilla
2026 Huoneisto- ja tuuletusparvekkeiden kuntotutkimus ja mahdolliset kunnossapitotyöt - Alustavasti suunnitteilla
2026 Huoneisto- ja tuuletusparvekkeiden ovien kunnossapito tai uusiminen - Alustavasti suunnitteilla
2025 Palovaroittimien tarkastus/uusiminen - Alustavasti suunnitteilla
2025 Asuinhuoneisto A9a vesivauriosaneeraus - Tekeillä
2025 Liiketilän (kampaamo) ulko-oven uusiminen - Tekeillä
2025 Kattoikkunakupujen uusiminen - Tekeillä
2025 F-portaan huoneisto-ovien kunnostus/uusinta tarvittaessa - Tekeillä

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 kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.

Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994. Asunnossa ei ole tehty asbestikartoitusta. Lain mukaan purettavien materiaalien asbesti pitää kartoittaa ennen purkutyötä, jos rakennus on rakennettu ennen vuotta 1994. Jos osakas aikoo remontoida tällaisessa talossa olevaa huoneistoaan, hänen tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske huoneistossa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.
Kiinnitykset	687 667,84 €
Isännöitsijä	Hansa Isännöinti Oy Marko Kanninen +358105822303 marko.kanninen@hansaisannointi.fi Isännöitsijäntodistus: 31.05.2025
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Helsingin Kiinteistötekniikka OY
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiöjärjestys 8 § Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden. Jos muutos voi vahingoittaa rakennusta tai tuottaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalla, siihen on ennen työn aloittamista saatava yhtiön hallituksen tai osakkeenomistajan suostumus. Muutostyöstä, joka voi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, talon eristykseen, taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasu- tai vastaaviin johtoihin tai ilmanvaihtojärjestelmään, on aina ennen työn aloittamista kirjallisesti ilmoitettava yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Ilmoitukseen on liitettävä tarvittavat rakennuspiirustukset ja työselitys. Yhtiölle on varattava mahdollisuus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Hallitus voi vaatia osakkeenomistajan ennen työn aloittamista toimittamaan tarpeelliseksi katsomiaan lisäselvityksiä ja täydennyksiä suunnitelmiin. Yhtiöllä on oikeus käyttää suorittamassaan valvonnassa tarvittavia asiantuntijoita, joiden aiheuttamat kohtuulliset kustannukset on osakkeenomistaja velvollinen yhtiölle korvaamaan. Hallituksen hyväksymispäätöksen ja yhtiön toimesta suoritettua valvonnan merkityksestä kunnossapitovastuun jakautumiseen yhtiön ja osakkeenomistajan välillä on määrätty seuraavassa pykälässä. Jos muutokseen vaaditaan viranomaisen lupa, hallitus hakee osakkeenomistajan kustannuksella luvan. 9 § -> Lisätiedot myyntiesitteellä.

.....

MUITA TIETOJA

Palvelut

Ruokakaupat: K-Market (n. 200 m), Alepa (n. 400 m)
Terveysasema: Viiskulman terveysasema (n. 900 m)
Apteekki: Kaivopuiston apteekki (n. 210 m)
Kahvilat ja ravintolat: Alueella on runsaasti viihtyisiä kahviloita ja laadukkaita ravintoloita.

Peruskoulut:
Tehtaankadun ala-aste (n. 500 m)
Elias-koulu (n. 900 m)
Helsingin normaalilyseo (n. 900 m)

Lukiot:
Eiran aikuislukio (n. 800 m)

Päiväkodit:
Päiväkoti Onnela (Tehtaankatu 23) – alueen esiopetuksen keskus
Daghemmet Fylgia-Solhem (Tehtaankatu 16 B)
Päiväkoti Tähtitorni (n. 500 m)
Kaivopuisto International Kindergarten (n. 55 m)

Liikenneyhteydet

Raitiovaunut: Linjat 3 ja 10, lähimmät pysäkit Tarkk'ampujankatu (n. 5 min kävely) ja Kapteeninkatu (n. 6 min kävely)
Bussit: Linjat 20, 22, 22K, 30, 77, 1 ja 1H, lähin pysäkki Eira (n. 4 min kävely)
Metro: Lähin metroasema sijaitsee noin 1,5 km päässä

Kaavoitus

Asemakaava

Lisätietoa kaavoituksesta Helsingin kaupungilta

09 310 1691

Lukijan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Helsingin kaupungin karttapalvelun kautta: kartta.hel.fi

1. Makasiiniranta ja Olympiaranta

Makasiinirantaa kehitetään kulttuuri- ja museorakennusten sijoittumisaikana sekä museotoimintaa tukevien toimintojen alueena. Suunnittelun tavoitteena on vahvistaa keskustan vetovoimaisuutta sekä liittää alue paremmin osaksi keskustan kaupunkirakennetta, merellisiä julkisia kaupunkitiloja ja kävelykeskustaa.

2. Eteläsataman saaret

Valkosaareen, Luotoon ja Ryssänsaareen laaditaan ensimmäinen asemakaava. Pääosa vanhoista rakennuksista ympäristöineen on tarkoitus suojella. Suunnitteilla on virkistykseen, veneilyn ja kilpapurjehduksen tarpeisiin laitureita ja aallonmurtajia sekä toimintaa tukevia uudisrakennuksia alueen arvot huomioiden.

3. Merisataman länsiosan puisto ja paviljonki

Eiran kaupunginosaan, Merisataman länsiosaan suunnitellaan puistoa ja rakennuspaikkaa paviljonkirakennukselle, jossa voisi toimia esimerkiksi kahvila. Suunnitelmien mukaan alueelta poistuu autojen pysäköintialue ja veneiden talvisäilytysmahdollisuus.

4. Hernesaari

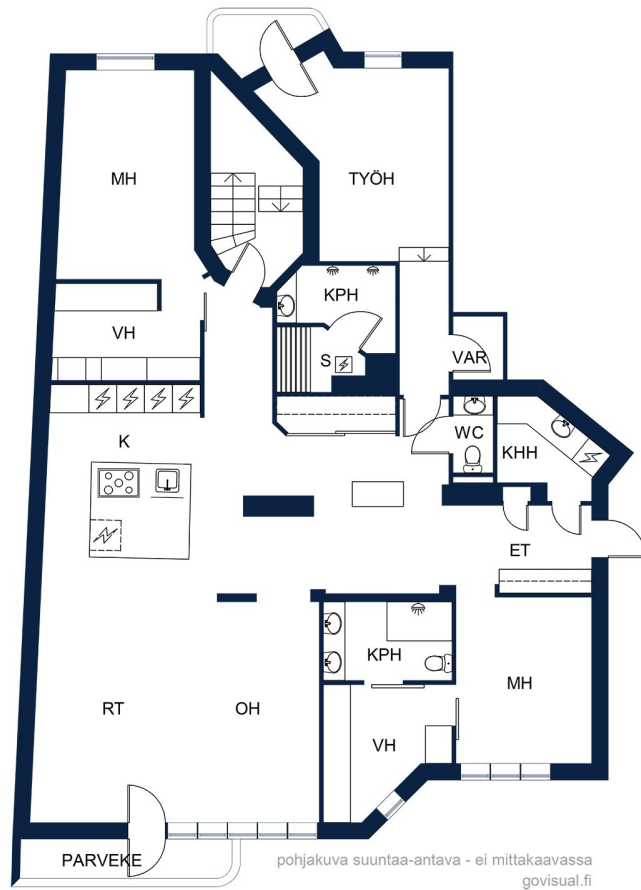
Hernesaaren itärantaan suunnitellaan Merisataman jatkeeksi rantapuisto. Risteilysatama tukee alueen kehittymistä vetovoimaiseksi merellisten matkailu- ja vapaa-ajanpalveluiden keskittymäksi. Venesataman yhteyteen suunnitellaan veneiden huoltoa ja lumen vastaanottoaluetta.

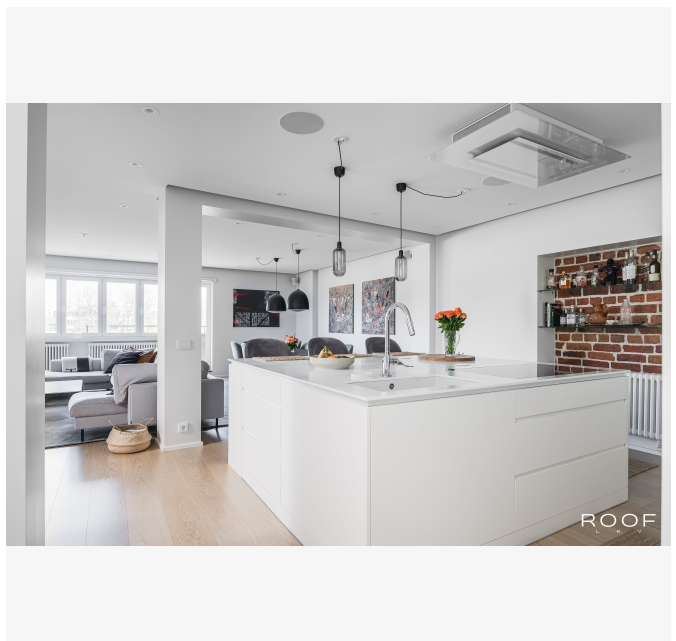
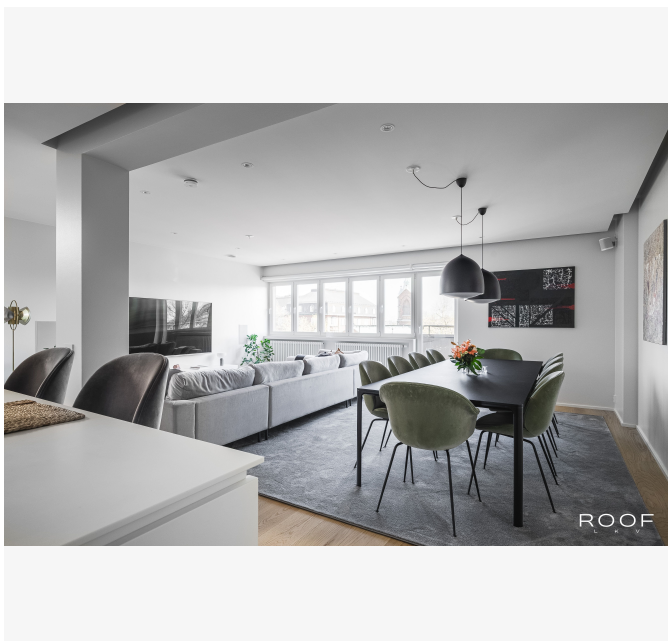
Vapautuu

Sopimuksen mukaan

Muut merkittävät tiedot

Ei ole asumisviihtyvyyteen vaikuttavia seikkoja.







Kari Karlsten

Kiinteistönvälittäjä, LKV. LVV

+358 400 416130

kari.karlsten@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