

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!

Arvostetussa Ullanlinnassa, vuonna 1938 rakennetussa taloyhtiössä, sijaitsee tämä tunnelmallinen 5. kerroksen asunto. Kodin ikkunat avautuvat rauhalliselle sisäpihalle, mikä tuo asuntoon miellyttävää hiljaisuutta keskellä kaupunkia.

Asunnossa on yksi tilava huone, erillinen keittiö, ruokailuhuone sekä juuri uusittu kylpyhuone. Pohjaratkaisu tarjoaa monia mahdollisuuksia sisustamiseen ja tilojen muokkaamiseen omien tarpeiden mukaan.

A-portaan yhden huoneistolinjan linjasaneeraus on juuri valmistunut, joten talotekniikka on tältä osin päivitetty. Keittiö kaipaa uudistamista, joten nyt sinulla on erinomainen mahdollisuus suunnitella ja toteuttaa juuri omien toiveitasi mukainen unelmien keittiö!

Taloyhtiö sijaitsee loistavalla paikalla meren läheisyydessä ja yhtiöllä on myös vuokratuloja reilu 140 000 € vuodessa. Kävelymatkan päässä odottavat muun muassa Kauppatori sekä tunnelmallinen Vanha kauppahalli, joiden ympärillä on runsaasti kahviloita, ravintoloita ja merellistä kaupunkitunnelmaa.

Ullanlinna on yksi Helsingin arvostetuimmista ja kauneimmista kaupunginosista. Ullanlinna tunnetaan jugend- ja kivitaloistaan, vehreistä puistoistaan sekä merellisestä ympäristöstään. Alueella yhdistyvät rauhallinen asuminen ja keskustan palvelujen läheisyys. Lähistöltä löytyvät myös viihtyisät puistot, kuten Kaivopuisto, sekä merenrannan upeat kävelyreitit.

Tämä koti tarjoaa hienon mahdollisuuden asua historiallisessa talossa yhdellä Helsingin halutuimmista alueista!

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Sari Rossi / 044 983 5981

sari.rossi@roof.fi

Get a roof.
www.roof.fi

Harkitsetko asuntosi myyntiä? Varaa minulta maksuton arviokäynti, kerron samalla markkinatilanteesta, palveluistani ja tehokkaasta ROOF -välityskonseptista. Suunnitellaan yhdessä seuraavat askeleet!



30.9.2026 | Julkaistu 15.03.2026

Kohdenumero 80490818

ROOF

L K V



Ullanlinna, Vuorimiehenkatu 3 A 25, 00140 Helsinki

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

280 919,36 €

(9 061,91 €/m²)

Velkaosuus

4 080,64 €

(131,63 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Ylimääräiset osakaslyhennykset aina kuluttomasti.
Jos lainaa haluaa lyhentää, on siitä ilmoitettava isännöitsijätoimiston kirjanpitäjälle kyseisen kuukauden 10.pv mennessä. Poikkeuksena kesä- ja joulukuu, jolloin ilmoitus tulee tehdä edellisen kuukauden loppuun mennessä.
Kiinteistötahkola perii aina hinnaston mukaisen lainaosuuslaskelma kulun.

Velaton hinta

285 000 €

(9 193,55 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

283,65 € / kk

Hoitovastike

186 € / kk

Rahoitusvastike

66,65 € / kk

Korjausvastike

31 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike: 6 €/m²: 186 €/kk

Korjausvastike: 1€/m²: 31 €/kk (puskuria remontteihin)

PO1, Vuorimiehenkadun ikkunat: 0,80 €/m²: 24,80 €/kk (laina päättyy 25.5.2027)

PO4, piharakennus: 0,60 €/m²: 18,60 €/kk (laina päättyy 30.12.2036)

PO7, liiketilojen kunnostaminen: 0,75 €/m²: 23,25 €/kk (laina päättyy 30.11.2039)

Yhtiössä ei peritä vesimaksua.

Saunamaksu: 20 €/kk

Autopaikka: 144, 96 €/kk

Autotalli: 327,45 €/kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Yhtiökokous 10.11.25: Hallituksella valtuudet tarvittaessa kerätä kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike tai tarvittaessa jättää keräämättä kahden kuukauden hoitovastike.

HUONEISTO

Osakkeet	262-267
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h+k
Huoneluku	2
Kerros/Kerroksia	5/7
Asuintilojen pinta-ala	31 m ²
Kokonaispinta-ala	31 m ²

Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen mukaan 31 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	SEINÄT: Maali LATTIA: Laatta VARUSTEET: Allas, hana, liesituuletin, keraaminen liesi, uuni, kaapistot, jääkaappi-pakastin
Pesutilat	SEINÄT: Laatta LATTIA: Laatta VARUSTEET: Allas, hana, allaskaappi, peilikaappi, suihku, wc-pönttö, suihkuseinä taitettava, bidee, pesukoneliitäntä
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Olohuone	SEINÄT: Maali LATTIA: Laatta
Näkymät	Sisäpihalle
Parveke	Kyllä Tyyppi: Sisäänvedetty Ilmansuunta: Luode
Säilytystilat	Häkkivarasto
Muutostyöt huoneistossa	Noin 25 vuotta sitten laitettu laattalattia vuokralaisen toimesta.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Bostadsaktiebolaget Skyberg Asunto-osakeyhtiö Y-tunnus: 0122024-0
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 110 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1938 Käyttöönotto: 1938
Rakennusmateriaali	Tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 64 Liikehuoneistot: 7 kpl
Hissi	Kyllä

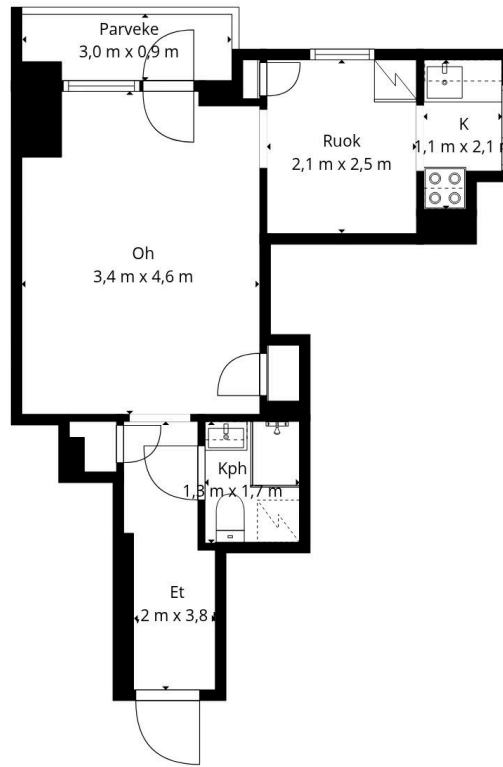
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kellarikomero, sauna, Laajakaista Telia Finland Oyj 50M
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 20.03.2036
Tehdyt korjaukset	1990 Toteutettu Porrashuoneen maalaus, Vuorimiehenkatu 3 1992 Toteutettu Kaukolämpölaitteiston uusiminen 1992 Toteutettu Sähkönousut, Tähtitorninkatu 4 1995 Toteutettu Putkiremontti 1997 Toteutettu Peltikaton uusiminen 1997 Toteutettu Sähkönousut, Vuorimiehenkatu 3 1998 Toteutettu Tähtitorninkadun katujulkisivu, paikka-ikkunoiden maalaus 2004 Toteutettu Vuorimiehenkadun pihajulkisivu, paikka-ikkunoiden maalaus, parvekkeiden pinnoitukset 2006 Toteutettu Porrashuoneen saneeraus, Tähtitorninkatu 4 B 2006 Toteutettu Tähtitorninkadun pihajulkisivu 2007 Toteutettu Porrashuoneen saneeraus, Tähtitorninkatu 4 A 2007 Toteutettu Työtilojen saneeraus 2009 Toteutettu Jätekatoksen rakentaminen 2009 Toteutettu Saunaosaston saneeraus 2009 Toteutettu Matkatoimiston IV-purku 2009 Toteutettu Hissin 2429 modernisointi 2009 Toteutettu Yleisten tilojen lukot 2011 Toteutettu Lämmityskaapelit / katot 2011 Toteutettu Uudet ovet, liikehuoneistot 2012 Toteutettu Hissikäytävän kunnostus/korjaus 2012 Toteutettu Erkkeri-ikkunoiden perusteellinen kunnostus 2012 Toteutettu Ikkunoiden tiivistys 2016 Toteutettu Piharakennuksen täyskorjaus 2017 Toteutettu Lämmitysjärjestelmän tasapainotus, uusi lämpökeskus 2018 Toteutettu Uusi portti (Vuorimiehenkatu 3) 2018 Toteutettu Lattiakaivot, sukitettu n. 33 kpl 2018 Toteutettu Uusi lukitusjärjestelmä 2019 Toteutettu Kattojen maalaus 2019 Toteutettu Sulatuskaapelit katolle, uusiminen 2020 Toteutettu Ikkunoiden kunnostus (Tähtitorninkatu 4 pihajulkisivu) 2020 Toteutettu Vuorimiehenkatu 3 A ala-aula maalattu 2020 Toteutettu Tähtitorninkatu 4 B uusi ulko-ovi 2020 Toteutettu Vesivahinkokorjaus (Tähtitorninkatu 4 A 2 kph) 2021 Toteutettu Ikkunat, parvekkeen ovet ja katujulkisivun räystäslaatoitus (Vuorimiehenkatu 3 julkisivu) 2021 Toteutettu Huoneiston korjaustyöt (Tähtitorninkatu 4 A 1) 2021 Toteutettu Julkisivukorjaus (märkä seinä) 2023 Toteutettu Liiketilöiden LH5, LH6 ja LH7 saneeraus 2023 Toteutettu Vesikaton kuntoarvio 2024 Toteutettu Liiketilöiden LH1 ja LH2 saneeraus sekä yhdistäminen 2024 Toteutettu Liiketilöiden LH5 ja LH6 yhdistäminen 2025 Kattobalustradin puutolppien uusiminen (Tähtitorninkatu 4) 2025 Kattokouru ja uusi syöksytorvi (Vuorimiehenkatu 3) 2026 Vuorimiehenkatu 3 A-portaan yhden huoneistolinjan linjasaneeraus

Suunnitellut korjaukset	PÄÄTETYT JA KÄYNNISSÄ OLEVAT HANKKEET: 2026 Pihakannen ja maanalaisten tilojen kunnostamisen suunnittelu (käynnissä) 2026 Liiketilän LH3 ja taloyhtiön omistaman huoneiston A2 saneeraus (päätetty toteuttaa)
	SUUNNITELTU: 2025 Märkätilojen kuntotarkastus 2026-2027 Sähköautojen latausvalmiuden ja latauspisteiden asennus 2026 Parvekekaiteiden puuosien maalaus (Tähtitorninkatu 4) 2026 Julkisivun kunnostamisen hankesuunnittelu (Vuorimiehenkatu 3) 2026 Vuorimiehenkatu 3 porrashuoneen ala-aulan ja hissikorin maalaus 2027 Parvekelaattojen hionta ja maalaus ja kunnostus (Vuorimiehenkatu 3, pihan puoli) 2027 Ikkunoiden uusiminen/peruskunnostus (Vuorimiehenkatu 3, pihan puoli) 2027 Saunaosaston kunnostaminen 2027 Valaistuksen parantamisen suunnittelu (Tähtitorninkatu 4) 2027 Ilmanvaihtokanavien puhdistaminen 2028 Ikkunoiden huoltomaalaus/peruskunnostus (Tähtitorninkatu 4, kadun puoli) 2029 Vesikaton huoltomaalaus 2029 Huoneisto-ovien lakkaus
	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.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994. Asunnossa ei ole tehty asbestikartoitusta. Lukijan on syytä tiedostaa, että tämän ikäisen rakennuksen rakennusmateriaalit voivat sisältää haitallisia aineita, kuten mm. asbestia ja että ennen rakenteita rikkovaa remonttia tulee teetättää tarvittava haitta-ainetutkimus. Välityslieke kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.
Kiinnitykset	1 594 008 €
Taloyhtiön vuokratuotot	146 801,04 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Kyllä Osakkailla: Kyllä
Rajoitukset	Katso yj. 15 § lunastuksesta.
Autopaikat	Autopaikat ovat vuokrattavia. Autotallit: 9 kpl Pihapaikat: 6 kpl

Isännöitsijä	Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy Pyry Verainen Turvalaaksonkaari 2 01740 Vantaa 0207480287 pyry.verainen@kiinteistotahkola.fi Isännöitsijäntodistus: 04.08.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöpalvelu Hytönen Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiöön kuuluu Telia laajakaista 50M. Taloyhtiön lainasta 560 689,08 € hoitolainaa.

MUITA TIETOJA

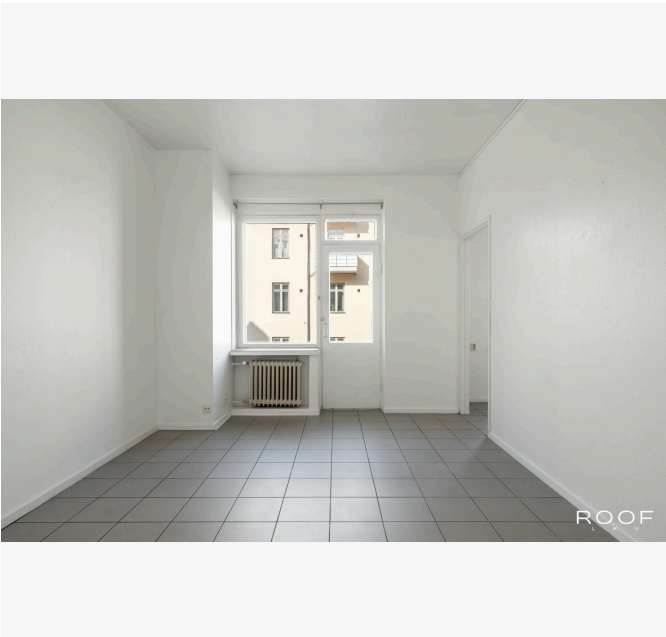
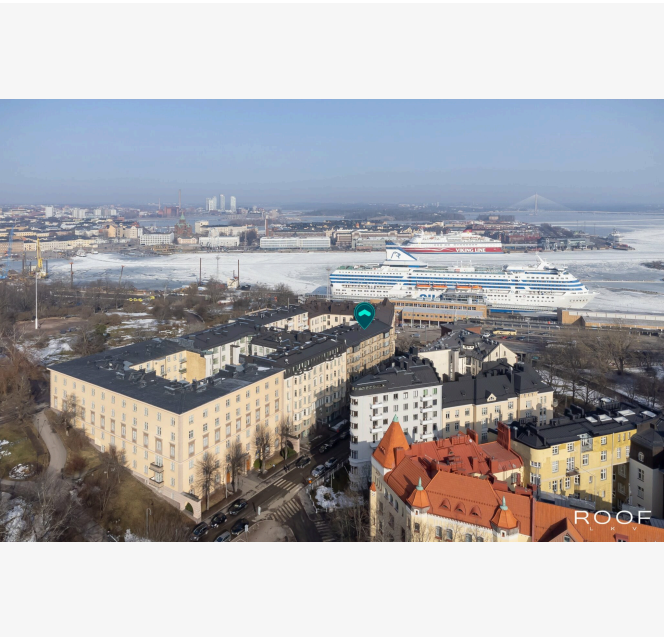
Palvelut	K-Market Pietari n. 550 m, vanha kauppahalli n. 800 m
Liikenneyhteydet	Sujuvat yhteydet omalla autolla, raitiovaunupysäkki lähellä ja kaupunkiliikenneyhteys
Kaavoitus	Asemakaava Makasiinirantaa kehitetään kulttuuri- ja museorakennusten sijoittumispaikkana sekä museotoimintaa tukevien toimintojen alueena. Suunnittelun tavoitteena on vahvistaa keskustan vetovoimaisuutta sekä liittää alue paremmin osaksi keskustan kaupunkirakennetta, merellisiä julkisia kaupunkitiloja ja kävelykeskustaa. Kantakaupungin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan. Ullanlinnassa asemakaavat muutetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta. Työn yhteydessä päivitetään myös rakennusten ja yleisten alueiden suojelua. Kaavojen ajantasaistaminen ei koske uudisrakentamisen hankkeita, vaan muutokset vaativat edelleen erillisen asemakaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen. Helsingin kaupunki puh. 09 310 1691, www.hel.fi
Vapautuu	Heti



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

Pohjapiirroksen tarkoitus on selvittää asunon 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 pohjakuvan laatija ole vastuussa, mikäli pohjakuvan mittasuhteet eivät todellisuudessa vastaa pohjakuvassa mainittuja mittasuhteita. Asunon ostajan on tärkeää ymmärtää, että mittasuhteet voivat heittyä kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-alamittat selviävät myyntiesitteestä, eikä pohjakuvan mittatietojen pohjalta voida laskea/olettaa muita pinta-alamittatietoja.





Sari Rossi

Myyntineuvottelija

044 983 5981

sari.rossi@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