

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 ja avara asunto myöhäisjugendin ajan arvokiinteistöstä
rauhallisesta ja merellisestä Katajanokasta!

Tässä viidennen kerroksen kauniissa asunnossa yhdistyvät tyylikkyys ja käytännöllisyys. Vuonna 2019 toteutettu remontti järkevöitti pohjaratkaisua: keittiö ja oleskelutila avartuvat yhtenäiseksi tilaksi, seinäpinnat ja kattopinnat saivat uutta ilmettä, ja kauniit lausalattiat hiottiin ja sävytettiin. Keittiö ja kaapistot uusittiin laadukkailla materiaaleilla, ja viimeistelynä asennettiin uudet jalkalistat ja ovilistat. Asunto kylpee valossa koko päivän ja näkymät avautuvat rauhalliselle sisäpihalle. Tämä on koti, jossa niin mieli kuin viherkasvit viihtyvät! Hoitovastike on vain 225 €/kk, ja paksut seinät takaavat äänettömän asumisrauhan.

Asunto sijaitsee vuonna 1912 valmistuneessa arvokiinteistössä, jonka on suunnitellut arkkitehti Bertel Jung. Yhtiö on vakavarainen: sillä oli vuokratuloja omistamistaan huoneistoista v. 2024 jopa 107 000 €. Yhtiöllä on myös autohalli omistuksessaan. Klassinen jugend-tyyli ja hyvin hoidetut puitteet tekevät tästä yhtiöstä halutun ja ainutlaatuisen. Taloyhtiössä on valmistunut linjasaneeraus 2024.

Katajanokka tarjoaa asukkailleen rauhaa, merellistä tunnelmaa ja kaupungin palveluiden läheisyyttä. Uspenskin katedraali, rantabulevardi ja merenlahti luovat ympäristön, jossa historia ja luonto kohtaavat. Helsingin Kauppatori ja Allas Sea Pool ovat vain 500 metrin päässä, ja keskustan monipuoliset kulttuuri-, ravintola- ja liikuntapalvelut ovat kävelyetäisyydellä. Viereisestä korttelista löydät kuntosalin, ja raitiovaunu- sekä bussiyhteydet ovat vain 150 metrin päässä. Tämä on todellinen helmi upealla sijainnilla!

Tervetuloa tutustumaan ja ihastumaan!

Lisätiedot ja esittelyt:

Irja Seppälä | 040 7192817 | irja.seppala@roof.fi

Helin Ranne | 040 7765893 | helin.ranne@roof.fi

Mietitkö kotisi arvoa muuttuvassa markkinatilanteessa?

Asiakaspalvelun ja myynnin ammattilaisina kerromme, miten asuntosi myydään parhaalla mahdollisella tavalla ja parhaaseen hintaan! Tarjoamme luotettavasti ja joustavasti ilmaisen arvioinnin ja myyntisuunnitelman kodillesi sekä hoidamme kaikki asuntoasiat liittyen asuntojen myyntiin.

We also provide service in English.

Get a roof.

www.roof.fi

.....

ROOF
L K V





30.9.2026 | Julkaistu 16.03.2026

Kohdenumero 80463616

Katajanokka, Satamakatu 4 C 46, 00160 Helsinki

Kerrostalo, 1-2h+avok+kph, 45 m²

.....



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

347 531,71 €

(7 722,93 €/m²)

Velkaosuus

31 468,29 €

(699,30 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Osakkaiden lainaosuussuorituksia otetaan vastaan kesä- ja joulukuussa. Lainaosuutensa poismaksavien tulee olla yhteydessä isännöintitoimistoon kuukautta ennen haluttua maksuajankohtaa.

Velaton hinta

379 000 €

(8 422,22 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

500,85 € / kk

Hoitovastike

270 € / kk

Rahoitusvastike

230,85 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike, asunnot 5,00 €/m²

Hoitovastike, autotallit 2,50 €/m²

Hoitovastike, oikeudenkäyntikulut 1,00 €/m²

Hoitovastike autotallit, oikeudenkäyntikulut 0,50 €/m²

Pääomavastike, linjasaneeraus 4,20 €/m²
(päättyy 2044)

Pääomavastike, julkisivuremontti 0,38 €/m²
(päättyy 2026)

Pääomavastike, kellarin putkiremontti 0,55 €/m²
(päättyy 2036)

Pääomavastikkeet ja lainaosuussuoritukset on kirjanpidossa tuloutettu.

Vesi

Sisältyy hoitovastikkeeseen

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Yhtiön luotollinen tili; Nordea 5 045,64 €.

Yhtiökokous 1.6.2026: Hallitukselle valtuudet periä tarvittaessa enintään kahden (2) kuukauden ylimääräinen hoitovastike yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa tai jättämään perimättä taloudellisen tilanteen niin salliessa. Hallitukselle valtuutus päivittää pääomavastikkeen määrää korkotason korkotason muutoksia vastaavasti.

Valtuutukset ovat on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Yhtiökokous 2024 antoi hallitukselle valtuudet 300.000 euron hoitolainan nostamiseen osakkaan kanteen kulujen kattamiseksi.

Käräjäoikeus antoi päätöksen taloyhtiön osakkaan 2022 nostaman kanteeseen 10.2.2025. Käräjäoikeus hylkäsi osakkaan nostaman kanteen ja osakas velvoitettiin maksamaan vastaajille oikeudenkäyntikulujen korvaukseksi 199.537,53 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua tuomion antamisesta lukien. Osakas on ilmoittanut hakevansa valituslupaa Hovioikeudelta. Taloyhtiön hallitus toimii asian osalta yhtiökokouksen aikaisemmin antaman 300.000 euron lainavaltuutuksen sisällä.

Katajansatama Oy ja osa taloyhtiön uusista osakkaista ovat jättäneet haastehakemuksen Helsingin käräjäoikeudelle 21.2.2025. Kanteessa

moititaan taloyhtiön marraskuisen ylimääräisen yhtiökokouksen päätöstä putkiremontin hyvityspäätösteistä. Mahdollisen oikeudenkäynnin rahoitus tullaan käsittelemään tulevissa yhtiökokouksissa.

Taloyhtiö on jättänyt maaliskuussa 2025 yhtiökokouksen hyväksymän lisäkanteen Icon RE Oy:tä vastaan. Kyse on viivästysakkoja koskevasta vaatimuksesta. Asian liittyy myös Icon RE Oy:n kanne taloyhtiötä vastaan, jossa se vaatii korvauksia hankkeen viivästymisestä. Taloyhtiö on kiistänyt kanteen. Todennäköisesti asia etenee oikeudessa vuoden 2026 aikana.

Taloyhtiön hallituksen näkemys on, että yhtiön talous on vakaalla pohjalla, mistä osaltaan kertoo muita verokkitaloyhtiöitä pienempi vastiketaso.

HUONEISTO

Osakkeet	110
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	1-2h+avok+kph
Huoneluku	2
Makuuhuoneita	1
Kerros/Kerroksia	5/6
Asuintilojen pinta-ala	45 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	45 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (yhtiö rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Maalatut seinät ja lausalattia. Työtasot kiveä. Induktioliesi, uuni, liesituuletin, kaapistot, astianpesukone, jääkaappipakastin.
Pesutilat	Kaakeliseinät ja lausalattia. Suihku, suihkuseinä, seinä-WC, peili-kaappi, allaskaapisto, pesukoneliitäntä, räätipatteri, lattialämmitys.
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Maalatut seinät ja lausalattia. Kaapisto.
Olohuone	Maalatut seinät ja lausalattia.

Näkymät	Todella rauhallinen sijainti sisäpihalle. Näkymä ikkunoista ei ole kuitenkaan suoraan vastakkaiseen talonseinään. Asuntoon tulee koko ajan mukavasti valoa ja mieli sekä viherkasvit pitävät tästä.
Parveke	Ei
Säilytystilat	Kellarikomero
Autopaikka	Helsingin kaupunki asukaspysäköinti.
Muutostyöt huoneistossa	2019: Pohjan järkevöittäminen mm. seinämuutoksilla ja keittiön ja oleskelutilan avartamisella. Lattian hionta ja sävytys, seinä- ja kattopintojen maalaukset. Keittiöremontti ja kaapistojen uusiminen. Jalka ja ovilistojen uusiminen.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Satamakatu 4-Bostads Ab Hamngatan 4 Y-tunnus: 0242596-9
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 091-0080139-00006-9 ja 091-008-0139-0008
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 822 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1914 Käyttöönotto: 1914
Rakennusmateriaali	Tiili
Kattotiedot	Kate: Tiili / pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 77 Liikehuoneistot: 9 kpl (574 m²)
Hissi	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Ulkoiluvälinevarasto, huoneistokohtaiset varastot ja väestönsuoja. Taloyhtiössä on hissi, mutta ei tässä rapussa. Taloyhtiön kiinteistötunnukset ovat 091-0080139-00006-9 ja 091-008-0139-0008. Rakennukset:2kpl. Satamakatu4/Pormestarinrinne8 on ensimmäisen kerran rakennettuvuotena 1913-1914. Toisen kerran rakennettu pommituksen jälkeen vuonna 1946. Pormestarinrinne 6 on rakennettu vuonna 1928.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 19.09.2033
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

1967 P6 viemärit, kuuma- ja kylmävesiputket uusittu.
1979 S4 ja P8 viemärit ja kylmävesiputket uusittu.
1990 Hissit.
1993 P6, P8 ja S4 sähköt.
1995 Puhelinnousut.
1998 A-porras katujulkisivujen ikkunat ja parvekeovet uusittu
2003 C-portaan sähkönousujen uusiminen.
2003 C-portaan porrasmaalaus.
2003 Sisäp. ikkunoiden uusiminen.
2007 Satamakatu 4:n tiilikatto-osuuden uusiminen.
2009 Putkiremontti Pormestarinrinne 6:ssa perinteisin menetelmin.
2012 Pormestarinrinne 6 sisäpihan julkisivusaneeraus.
2012 Porm.6:n peltikaton uusinta.
2015 Pormestarinrinne 6 ikkunoiden huoltomaalaus.
2015 Hissien peruskunnostus.
2016 Satamakatu 4 sisäpihan julkisivu- ja parvekesaneeraus.
2016 P 6 vesikaton maalaus.
2018 Kanavakadun puolen parvekkeiden uusiminen.
2019 P6 sisäpihan asukasparvekkeiden lasitukset.
2020 Sa 4 ja P 8 linjasaneerauksen hankesuunnitelma.
2020 Kaukolämpölaitteiden uusiminen.
2021 Sa 4 kellarin vesijohtojen, viemäreiden ja sähköjen saneeraus.
2022 Sa 4 ja P 8 LVIS-linjasaneerauksen toteutussuunnittelu.
2022 Lukituksen uusiminen.
2023-2024 Sa 4 ja P 8 LVIS-linjasaneerauksen toteutus.
2025 Porrashuoneiden , sisäpihan ovien ja ulko-ovien kunnostus.
Huoneistoissa B25a, A3, B22, C43b, D49, A2a, A2b, A4a, B24, 23a, B25b, C43c, C43d, C43a, A4b, B23b on tehty rakennusluvan alainen osakasmuutostyö vuosien 2019-2024 välillä. Muutostyö käsitti osakashallinnassa olleiden toimistohuoneistojen on muuntorakentamisen osakkaan toimesta asunnoiksi. Muutostyön yhteydessä huoneistojen sisätilat saneerattiin täysin lämmitysputkistoa ja kantavia rakenteita lukuun ottamatta. Taloyhtiö ja rakennusvalvontaviranomainen ovat vastaanottaneet hankkeen 4.7.2025.

Suunnitellut korjaukset

Kiinteistön korjaussuunnitelma (kustannusarvio koko taloyhtiölle):
2025 25 000€ Vesikatteen huoltokunnostukset S4 ja P8
2026 25 000€ P6 portin uusiminen
2026 P 6 huoneistojen ikkunoiden tarkastus ja kunnostus tarvittavilta osin, sekä julkisivun tarkastus
2026 Huoneistojen korvausilmaventtiiliin lisääminen tarvittavilta osin
2026 P 8 ja S4 sisäpihan ikkunapeltien maalaus
2026-Satamakatu 4 ja P 6 pihaholvien kunnostus
2026-Hissikorien kunnostus
2026-2028 Pihakansien kunnostus
2027-2030 Ikkunoiden huoltokunnostus

Tämä korjaustarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Tämä ei ole korjausohjelmaesitys. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen.
Korjaustarveselvityksessä mainitut kustannusarviot ovat alustavia arvioita ja todelliset kustannukset selviävät vasta urakan valmistuttua. Kustannukset voivat olla arvioitua pienemmät tai suuremmat.

Kunnossapitotarveselvitys Tehty: 2026

Kuntotutkimukset

2021 Vesikatteen kuntotarkastus.
2019 Sa4 märkätilojen kuntotarkastus 3.ja 6.kerros.
2017 Sa 4 putkistojen kuntotutkimus.

Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä
Kiinnitykset	8 786 625,54 €
Taloyhtiön vuokratuotot	179 426,40 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Kyllä
Rajoitukset	YJ § 14 Yhtiöllä oikeus omien osakkeiden lunastamiseen YJ § 18 Osakkailla oikeus lunastaa osakkeita niiden siirtyessä ulkopuoliselle siirronsaajalle tietyin ehdoin. Lunastusvaatimus esitettävä neljän viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu yhtiölle.
Autopaikat	Yhtiön hallissa on 10 auton pysäköintihalli 437m2. Autohallipaikat: 10 kpl Autotallit: 5 kpl Helsingin kaupungin asukaspysäköinti.
Isännöitsijä	Isännöinti Kaiku Oy Juha Häikiö Töölönkatu 4 00100 Helsinki +358306363203 juha.haikio@isannointikaiku.fi Isännöitsijäntodistus: 13.11.2024
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Isännöinti Kaiku Oy, Juha Häikiö, juha.haikio@isannointikaiku.fi, +358306363203
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiökokous 1.6.2026: Kanteen nostaminen Katajansatama Oy:tä vastaan Yhtiökokous päätti esityksen mukaisesti antaa hallitukselle valtuudet nostaa kanne Katajansatama Oy:tä vastaan. Huoneistoremontteihin on saatava taloyhtiön hallituksen hyväksyntä, ennen töiden aloittamista (AOYL 4:7 ja AOYL 4:2)

Tulevaisuudessa toteutettavien putki -ja muiden remonttien kustannusten kulut jaetaan Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti ja yhtiöjärjestyksessä mainitulla vastikeperusteella. Osakkailla on mahdollista saada hyvitystä remonteista , jos heidän asunnossa aiemmin tehdystä remontista tulee yhtiölle säästöä. Hyvityksen osuus peilataan muutostyötä edeltävän käyttötarkoituksen, tilanteen ja perustason mukaan. Lisäksi hyvitystä laskettaessa huomioidaan ikävähennykset ja muut asiaan liittyvät kulut esim. tekniset selvitykset. Mahdollisista hyvityksistä päätetään erikseen yhtiökokouksessa.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Lähikaupat: K-Market Katajanokka n. 160 m ja Alepa Jungmann n. 300 m. Viereisessä korttelissa kuntosali. Allas Sea Pool ja Kauppatori n. 500 m. Katajanokan Liikuntahalli n. 600 m. Kävelymatka keskustan monipuolisista ravintola-, kulttuuri sekä liikuntapalveluista.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Katajanokan ala-aste n. 450 m. Kruununhaan yläaste n. 1,3 km. Helsingin Yliopisto. Päiväkotit: Useita päiväkoteja alle 1 km, myös englannin kielinen pk.
Liikenneyhteydet	Hyvät julkiset yhteydet. Lähin bussi- ja raitiovaunupysäkki n. 150 m.

Kaavoitus

Asemakaava

Ei vireillä olevia kaavoituksia läheisillä tonteilla.

Toisella puolen Katajanokkaa on:

Eteläsataman itäosa ja Katajanokanranta

Suunnitelman kuvaus

Eteläsataman itäosan ja Katajanokanrannan suunnittelun tavoitteena on vahvistaa keskustan merellisyyttä sekä liittää ranta-alueet ja

matkustajasatama tiiviimmin osaksi kävelypainotteista keskustaa.

Tarkoituksena on luoda uutta merellistä kaupunkitilaa rantabulevardeineen ja vetovoimaisine toimintoineen.

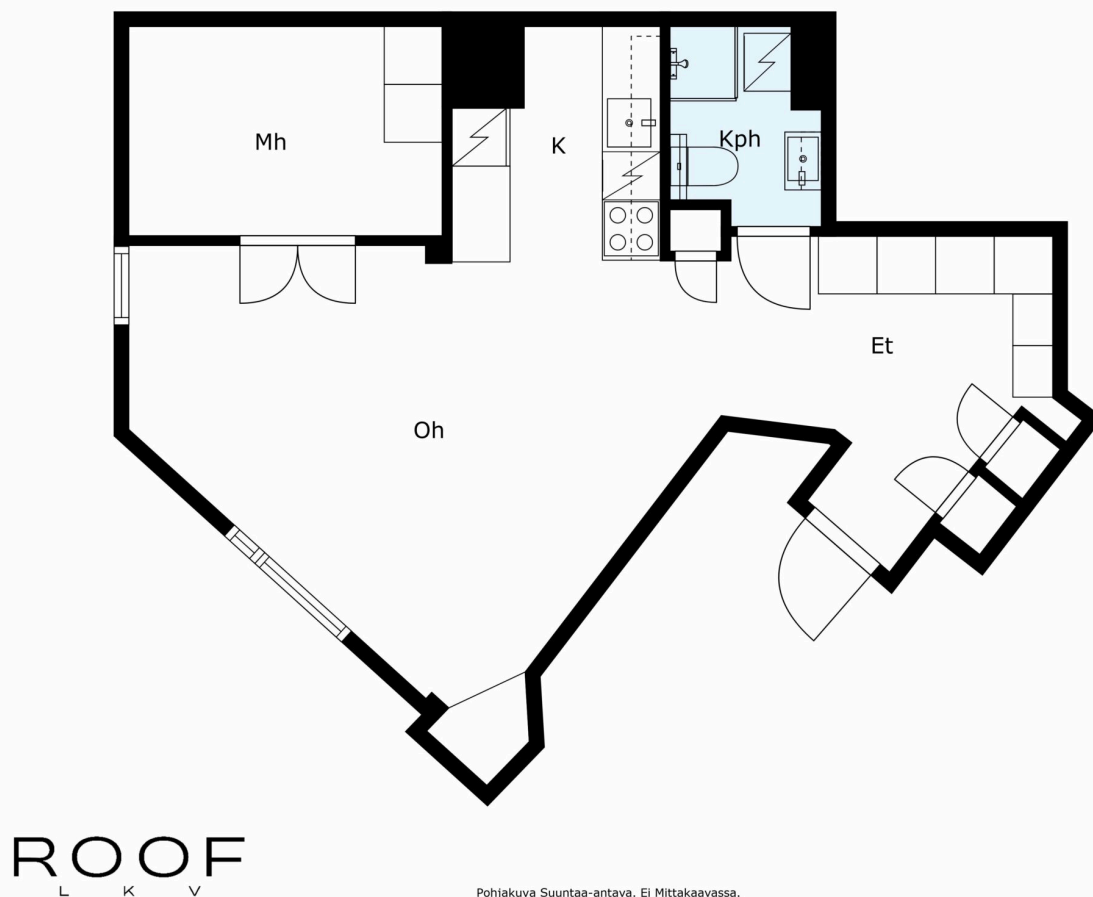
Lisätietoja antaa

Johtava arkkitehti Salla Hoppu p. 040 3346605

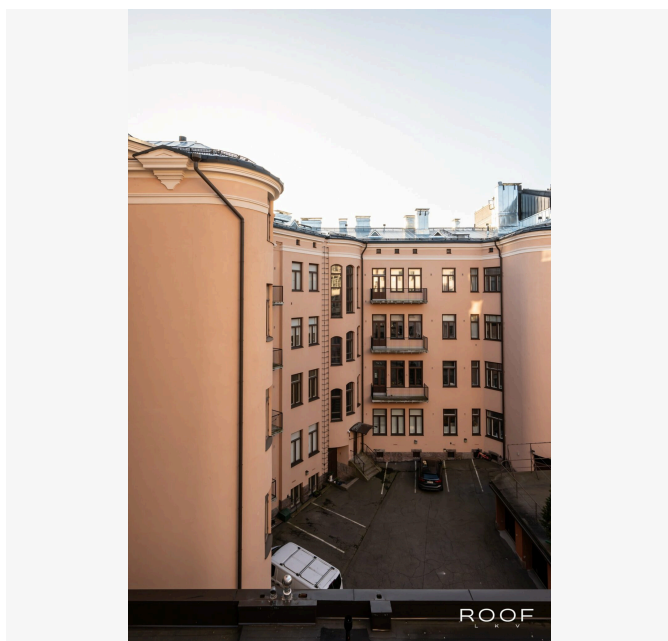
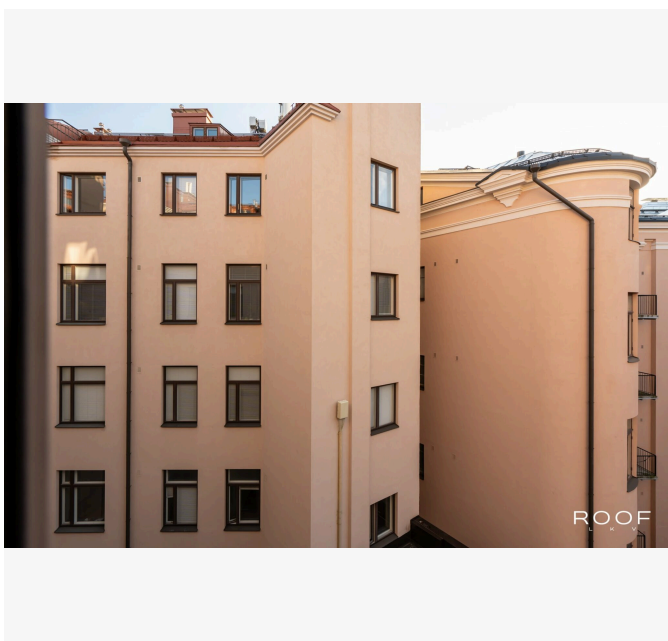
Lisätietoja kaavoituksesta: Helsingin kaupunki 09 3101691 sekä karttapalvelu <https://kartta.hel.fi/>

Vapautuu

Sopimuksen mukaan



Pohjakuva Suuntaa-antava. Ei Mittakaavassa.





Irja Seppälä

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV, KiLAT

040 719 2817

irja.seppala@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