

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!

Ihastuttava perheasunto Porvoon keskustassa, halutussa Empire-kaupunginosassa.

Tästä päätyhuoneistosta on vain sata metriä idylliselle Jokikadulle. Pohjaratkaisu on erinomainen ja kodin sydän on ehdottomasti suuri olohuone, josta saat sisustettua lokoisan tilan. Olohuoneen tunnelman takaavat suuret valoa tulvivat ikkunat sekä yhtiön viihtyisälle pihalle suuntautuva lasitettu länsiparveke. Tunnelman viimeistelee oma takka! Vaalea keittiö tarjoaa reilusti kaappi- ja laskutilaa. Kaikissa makuuhuoneissa on kaapistot ja lisäksi huoneiston käyttöön kuuluu varastokomero. Makuuhuoneista on myös kivat näkymät, sillä tien toisella puolella on idyllinen puutalo. Huoneiston kylpyhuone on remontoitu vuonna 2009 ja siellä on tilaa pesutornille. Halutessasi voit hyödyntää myös taloyhtiön maksutonta pesutupaa. Kylpyhuoneen vieressä on arjessa kätevä erillinen wc. Taloyhtiössä on asukkaiden käytössä maksuttoman pesutuvan lisäksi sauna, kaksi ulkoiluvälinevarastoa sekä viihtyisiä, vihreä pihka kauniine istutuksineen. Pihalta löytyy lapsille leikkialue.

Hyvin hoidettu As Oy Johan Ludvig käsittää kaksi asuinrakennusta, joissa on yhteensä 18 asuinhuoneistoa. Yhtiöllä ei ole lainoja ja yksi asunnoista on yhtiön omistuksessa. Taloyhtiöstä on pidetty säännöllisesti huolta, mm. viemäriputkien saneeraus on tehty vuonna 2015 ja vesikatteet uusittu vuosien 2010 ja 2013 aikana. Yhtiöltä on vuokrattavissa autopaikkoja jonotusperiaatteella ja lisäksi kadunvarteen on mahdollista pysäköidä maksutta.

Sijaintia ei voi liikaa korostaa. Täällä asuessasi kävelymatkan päässä ovat mm. kaunis Vanha Porvoo sekä Jokikatu lukuisine ihastuttavine ravintoloinen ja kahviloineen. Lisäksi keskustan kattavat palvelut, koulut ja päiväkodit ovat helposti saavutettavissa.

Tämä koti täytyy nähdä, yhteydenotot: 040 671 7783 /
janette.rautakoski@roof.fi



2.10.2026 | Julkaistu 05.05.2026

Kohdenumero 80502879

ROOF
L K V



Keskusta, Runeberginkatu 14 A 5, 06100 Porvoo

Kerrostalo, 4h, k, kph, erillinen wc, lasitettu parveke (yhtiöjärjestyksen mukaisesti 4 h+k), 110 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

349 000 €

(3 172,73 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Vesi

29 € / hlö / kk

Velaton hinta

349 000 €

(3 172,73 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

529 € / kk

Hoitovastike

529 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Yhtiön hoitolainan vaikutus hoitovastikkeeseen on noin 0,09€-0,10€ / osake / kk eli tämän huoneiston osalta noin 95,22 euroa – 105,80 euroa / kk (hoitolaina päättyy 30.6.2026). Huoneiston hoitovastike tulee olemaan 1.7.2026 alkaen 529 euroa / kk.

Saunamaksu 12€/kk tai 3,00€/tunti

Autopaikka (lämmin) 15€/kk

Latausmaksu 0,16 €/kWh

HUONEISTO

Osakkeet	1566-2623
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	4h, k, kph, erillinen wc, lasitettu parveke (yhtiöjärjestyksen mukaisesti 4 h+k)
Huoneluku	4
Makuuhuoneita	3
WC-tiloja	1
Kerros/Kerroksia	2/3
Asuintilojen pinta-ala	110 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	110 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	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. Huoneiston todellinen pinta-ala voi siis olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Hyvä

Keittiö	Lattia: parketti. Seinät: maalattu. Välitila: kaakeli. Tasot: puu. Varusteet: jääkaappi (Siemens), pakastin (Siemens), liesitaso (induktio, Electrolux, hankittu 2021-2022), kalusteuuni (AEG, hankittu 2021-2022), liesituuletin (Siemens), astianpesukone (AEG, hankittu 2023).
Pesutilat	Lattia: laatta. Seinät: laatta, yläosa maalattu. Varusteet: suihku, suihkukaappi, peili, käsienpesuallas, pyykinpesukoneliitäntä, pyyheliinapatteri. Suihkukaapin voi halutessaan purkaa, jolloin kylpyhuoneeseen tulee lisää tilaa.
Erillinen WC	Lattia: laatta. Seinät: laatta, yläosa maalattu. Varusteet: wc-istuin, peili, allaskaappi, käsisuihku, valkoinen seinähylly.
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Lattia: parketti. Seinät: maalattu. Kaikissa makuuhuoneissa kaapistot.
Olohuone	Takka: Takka Lattia: parketti. Seinät: maalattu. Olohuoneessa takka, nuohottu edellisen kerran yhtiön toimesta v.2021, jonka jälkeen ei ole ollut nykyisillä osakkailla käytössä.
Näkymät	Vehreät näkymät yhtiön viihtyisälle piha-alueelle, Makuuhuoneista näkymä itään, tien toisella puolella on idyllinen puutalo.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Länsi
Säilytystilat	Huoneistossa hyvin säilytystilaa makuuhuoneiden kaapistoissa ja lisäksi huoneiston käyttöön kuuluu verkkokoppivarasto. Eteisessä parkettilattia ja maalattu seinät, eteisen jälkeisellä käytävällä myös naulakko.
Muutostyöt huoneistossa	Edeltävän osakkaan aikana on tehty isännöitsijäntodistuksen tiedon mukaisesti v.2009 huoneistoremontti (keittiö, kph, pinnat). Nykyisen osakkaan toimesta keskimmäiseen makuuhuoneeseen asennettu kaapistot (2020-2021, huone tällä hetkellä työhuoneena, mutta palautettavissa nopeasti kaappeja purkamalla makuuhuoneeksi).
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei tiedossa Kosteusvaurio: Ei tiedossa Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa
Kauppaan kuuluu	Makuuhuoneiden kaapistot, sälekaihtimet, verhotangot, olohuoneen hyllyt.
Kauppaan ei kuulu	Olohuoneessa oleva ylimääräinen jääkaappi (Bosch).
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Johan Ludvig Bostads Ab Y-tunnus: 0223027-2
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 638-3-45-4
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 897 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1967 Käyttöönotto: 1967
Rakennusmateriaali	Betoni ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 18
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Ulkoiluvälinevarasto, väestönsuoja, pesutupa, sauna, verkkokoppivarastot. Yhtiössä on yhteisantennijärjestelmä DVB-T (digitaalinen maanpäällinen verkko). Yhtiöllä on täysarvovakuutus (If Vahinkovakuutusyhtiö Oy) Yhtiöön on 3.9.2025 on kytketty LPOnetin laajakaista- ja kaapeli-tv-palvelut. Perusnopeus 10/10 M.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 19.05.2033 voimassa 19.05.2023-19.05.2033, E-luku 170
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä

Tehdyt korjaukset

Kunnossapitotarveselvityksen ja isännöitsijäntodistuksen mukaisesti:

2025: Asuntojen A 6, A 7, B 9, B 10, B 11 ja C 13 lattiakaivot pinnoitettu, valokuidulla tuotu kaapeli-tv ja laajakaistayhteys taloon (LPOnet), autopaikoille asennettu latausasemat/lämmityspistorasiat (max. latausteho 1,8 kW), kylpyhuoneiden lattiakaivot tarkistettu ja puhdistettu, vesikalusteet tarkistettu.

2024: Asuntoihin asennettu taloyhtiön vastuulla olevat palovaroittimet, autokannen kannatinpilarit betonikorjattu.

2023: Taloyhtiön asunnon kylpyhuone saneerattu, energiatodistus uusittu.

2022: Porrashuoneiden maalaus.

2021: Kylpyhuoneiden kosteuskartoitus (raportti tämän huoneiston osalta saatavilla välittäjältä, kylpyhuoneen yleiskunto todettu raportissa hyväksi), uusittu Lukiokadulla sadevesikaivo sekä viemäreiden liitosputket kaupungin verkkoon, takat ja hormit nuohottu, pihaan tehty istutuksia ja parannettu jätepestettä.

2020: Vesikattojen kuntotarkastus (raportti saatavilla välittäjältä).

2019: Kaikkiin porraskäytäviin asennettu porrashissit.

2018: Katujulkisivuihin tehty halkeamien paikkaukset ja maalaus.

2017: A-B-talon eteläpäätyyn ja C-talon molempiin päätyihin tehty halkeamien

paikkakorjaukset ja huoltomaalaus, porraskäytävien ulko-ovet ja kaikki lukitukset uusittu Abloy Sento järjestelmään.

2016: Leikkipaikan keinujen alusta kunnostettu (turvallisuusmääräykset).

2015: Viemäriputkien saneeraus sukkasujutusmenetelmällä, porraskäytävien valaistus uusittu led-valaisimiin.

2014: Viemärijärjestelmän sakokaivot ohitettu putkittamalla, patteriventtiilit ja termostaatit uusittu, porrashuoneiden akustiikkaa parannettu asentamalla akustiikkalevyt.

2013: B-talon eteläjulkisivun pintakorjaus, B-talon vesikate uusittu.

2012: Tonttivesijohto uusittu.

2011: Lämmönvaihdin uusittu.

2010: A-talon (C-porras) vesikate uusittu.

2004: Julkisivusaneeraus (sisältäen isännöitsijäntodistuksen tiedon mukaisesti myös parvekkeet, ikkunat ja parvekeovet) ja pihakannen korjaus (autokannen vesieristysrakenteiden uusiminen).

1999-2002: Käyttövesilinjat uusittu.

Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitotarveselvityksen mukaisesti 2026–2030: 2026, 2027, 2028 ja 2029: Pienet rakennekorjaukset, sulku- yms. venttiilien tarkastus, palovaraoittimien toiminnan tarkastus. 2030: Vesikaton kuntotarkastus. Muuta: Asfaltin kunnon ja korjauksen arvioiminen (lisätutkimus), salaojien kuntotutkimus (lisätutkimus, harkintaan), sokkelin kosteuseristyksen tarkistus mahdollisten muiden kaivuutöiden yhteydessä (lisätutkimus), julkisivujen kuntotutkimus ja sen perusteella korjaussuunnittelu (lisätutkimus, harkintaan), julkisivujen puuosien huoltomaalaus (harkintaan, toteutetaan joskus kyseisellä aikavälillä), asuntojen ulko-ovien uusiminen (harkintaan), parvekkeiden etureunahalkeamien korjaus (toteutetaan joskus kyseisellä aikavälillä), vesikaton raportin mukaisten puutteiden korjaus (toteutetaan joskus kyseisellä aikavälillä), sisääntulokerrosten lattialaatoitusten uusiminen (toteutetaan joskus kyseisellä aikavälillä), taloyhtiön pesuhuoneen ja saunatilojen saneeraus (harkintaan), asuntojen märkätilojen silikonien uusiminen osakkaan toimesta 5–8 v (toteutetaan joskus kyseisellä aikavälillä), putkien kunnon seurantatutkimus (harkintaan, lisätutkimus), ilmanvaihtokanavien toiminnan tarkastaminen ja tarvittaessa nuohous (painovoimainen, harkintaan, toteutetaan joskus kyseisellä aikavälillä), antennijärjestelmän kuntotutkimus (harkintaan, lisätutkimus). Lukijan on huomattava, että nämä ovat tällä hetkellä hallituksen näkemyksiä kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana ja kunnossapitotarpeiden kustannusarviot ovat alustavia. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Nämä toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Huoneistossa A 5 ei ole tehty asbestikartoitusta isännöinnistä saadun tiedon mukaisesti. Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994 ja 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. Välitysliike kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.
Kiinnitykset	600 000 €
Taloyhtiön vuokratuotot	9 000 €
Ylimääräiset vastikkeet	Ei
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Taloyhtiöllä on 10 kpl sähköpistokkeella varustettua autopaikkaa, jotka jaetaan jonotuslistan mukaisesti. Lisäksi on yksi vieraspaikka. Autopaikoille on v.2025 asennettu latausasemat, joissa latausteho on enintään 1,8 Kw. Asemissa mahdollisuus myös tavalliseen lämmityskäyttöön. Latausaseman käyttöönotosta on oltava etukäteen yhteydessä isännöitsijään. Lataussähkö on maksullista ja veloitetaan mittarilukeman mukaan. Osakeomisteisia autohallipaikkoja on 6 kpl.

Isännöitsijä	Oiva Isännöinti Itä-Uusimaa Oy Keijo Tanninen Lundinkatu 9 06100 Porvoo 010 755 6164 keijo.tanninen@oi.fi Isännöitsijäntodistus: 23.04.2206
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Porvoo Talotiimi Oy Päivystys 24 h p. 0400-494 531 toimisto@talotiimi.fi Työpajatie 40 G, 06150 Porvoo
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiökokouksessa 23.3.2026: Päätettiin hyväksyä hallituksen esittämä talousarvio ja seuraavat maksut 1.7.2026 alkaen: hoitovastike 0,50 €/osake/kk (tämän huoneiston osalta tarkoittaa 529 €/kk) vesimaksu 29,00 €/hlö/kk autopaikka 15,00 €/kk saunamaksu 3,00 €/h (tai vaihtoehtoisesti 12 €/kk) Yhtiökokouksessa 20.3.2025: -Päätettiin hallituksen esityksen mukaisesti vaihtaa autopaikkojen nykyiset pistorasiakotelot uusiin, joissa on lämmityspistokkeen lisäksi myös sähkömittarilla varustettu latauspistoke. Latausteho on enintään 1,8 kW. Päätettiin rahoittaa muutostyö kassavaroin, enintään 6.500,00 €. LVIS-K.A.Stendahlilta 28.2.2025 saadun tarjouksen mukaan urakan kokonaishinta on 4.100,00 €. -Edellä mainittu on suoritettu. -Päätettiin tehdä LPOnet Osk Anl kanssa sopimus kaapeli-tv- ja laajakaistapalveluista perusnopeudella 10/10 M. Palveluiden kuukausimaksu 180,36 €/kk katetaan hoitovastikkeilla yhtiöjärjestyksessä määrätyn maksuperusteen (osakkeiden lukumäärä) mukaisesti. Muuta lisätietoa: -Yhtiöllä ei ole päätettyjä nostamattomia lainoja. -Yhtiöllä on limiitti 15.000 €, josta on käytetty tilanteessa 22.4.2026 0,00 €. -Talossa on kolme kerrosta ja talon ensimmäinen kerros on maan tasalla. Tämä huoneisto sijaitsee toisessa kerroksessa. Jokaiseen yhtiön porrashuoneeseen on myös asennettu tuolihissi.

MUITA TIETOJA

Koulut ja päiväkodit	Koulut: https://www.porvoo.fi/kasvatus-ja-opetus/perusopetus/peruskoulut/ https://www.porvoo.fi/kasvatus-ja-opetus/lukiokoulutus/ Päiväkotit: https://www.porvoo.fi/kasvatus-ja-opetus/varhaiskasvatuspalvelut/paivakodit/
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä ja sujuvat yhteydet omalla autolla

Kaavoitus

Asemakaava

Porvoon kaavoitukseen voi tutustua mm. sivulla: www.kartta.porvoo.fi
<https://www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/>

Borgå Folkakademi (AK 525):

Borgå folkakademi Ab (Akan) on hakenut Jokikadun ja Lukiokadun kulmassa olevan kiinteistönsä asemakaavan muuttamista. Kiinteistönomistaja tavoittelee tontille asuinkäyttöä. Osa kiinteistöstä voisi säilyä oppilaitoskäytössäkin. Viitesuunnitelma valmistui vuonna 2021 ja työtä on jatkettu 2024. Maanomistustilanne hidastaa hankkeen etenemistä. Hanke on nyt laajentunut käsittämään myös oppilaitoksen Runeberginkadun varren kiinteistön.

Ydinkeskustan ja Empirealueen kehittämishanke:

Kehittämishanke tähtää keskustan vetovoiman kasvattamiseen täydennysrakentamisella ja julkisen ulkotilan laadun parantamisella. Tavoitteena on olevien kiinteistöjen kehittäminen ja mm. torin ympäristön kaupunkikuvan parantaminen. Empirekaavan alueella lisärakentamismahdollisuudet kartoitetaan, ja kiinteistönomistajien kanssa käydään neuvotteluja asemakaavan muuttamisesta.

Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan uusiminen (Y3):

Osayleiskaavassa ratkaistaan, miten Porvoon kaupunkitaajamaa aiotaan kehittää seuraavan 30 vuoden aikana. Unelmien Porvoo -kaupunkistrategia ohjaa vahvasti osayleiskaavan uudistamista ja näkemystä tulevasta kaupungista pitkällä tähtäyksellä. Yleiskaavassa pääasioita ovat: kaupungin kasvu ja sen ohjaaminen, kaupungin kilpailukyky ja elinvoima, keskusta, asuminen, liikkuminen ja arjen laatu, kestävä kehitys ja resurssiviisaus, Porvoon omaleimaisuus ja ainutlaatuisuus.

Lundintalo (AK 559), Rauhankatu 14:

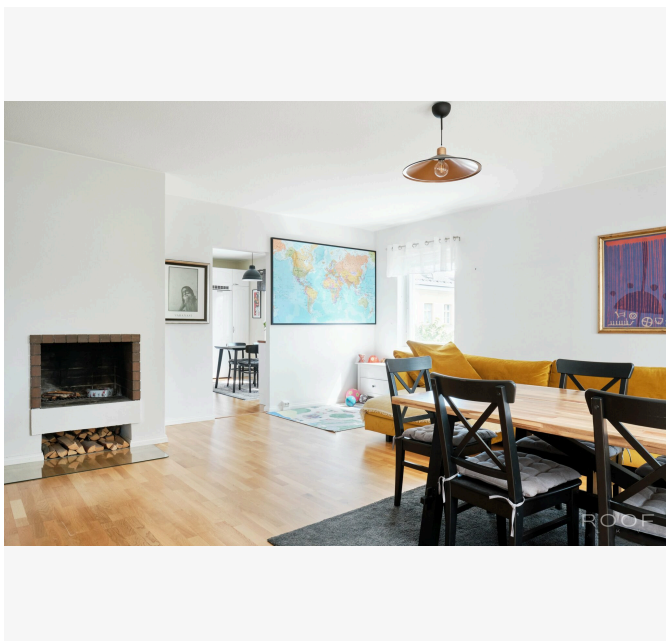
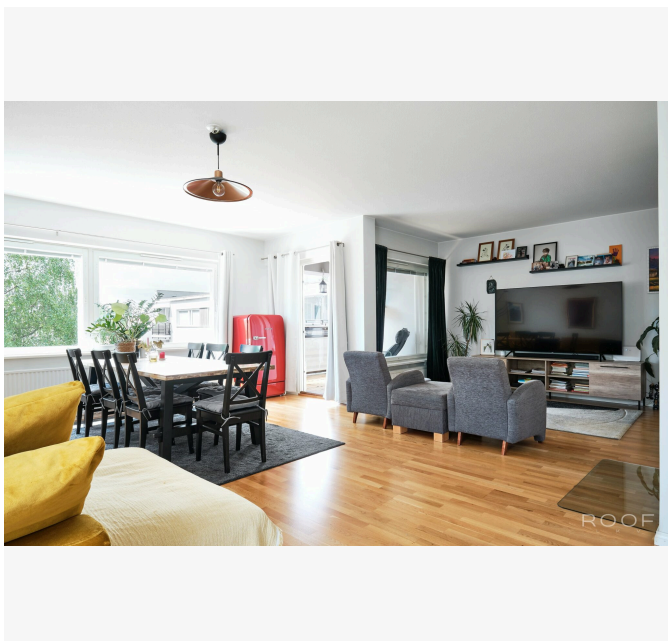
Aleksanterinkadun ja Rauhankadun kulmaan sijoittuvalla tontilla tutkitaan käyttötarkoituksen muutosta, rakennussuojelua sekä uuden kerrostalon sijoittamista tontille.

Porvoon kaupunki on luopumassa Suistohallin varikosta. Alueella olevat varikkotoiminnot poistuvat uuden varikon valmistuessa. Kaavassa tutkitaan kaupunkirakenteen tiivistämistä asuinrakentamis

Vapautuu

Sopimuksen mukaan







Janette Rautakoski

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV, KiAT, KiLEAT

040 671 7783

janette.rautakoski@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