

# 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!

Tampereen keskustan kattojen yllä

Nyt tarjolla erittäin keskeiseltä sijainnilta valoisa ylimmän kerroksen läpitalon huoneisto. Tämä kaunis koti on kokenut lähivuosina mittavan uudistuksen jossa mm. asunnon keittiö sekä kylpyhuone- ja saunaosasto on uudistettu laadukkain materiaalein ammattilaisten toimesta. Asunnon tilavaan olohuoneeseen saa mahtumaan isommankin sohvaryhmän sekä tarvittaessa ruokapöydän. Olohuoneesta kulku huoneiston lasitetulle parvekkeelle, mistä aukeaaakin kauniit keskusta näkymät. Uusittuun keittiöön mahtuu ruokapöytä ja keittiön ikkunasta aukeaa näkymät Näsijärven suuntaan. Asunnolla kaksi tilavaa makuuhuonetta, joissa myös runsaasti kaappi- ja säilytystilaa. Kylpyhuoneessa tilaa myös kodinhoidolle.

Kiinteistö Oy Näsinkeskus on valmistunut vuonna 1982. Yhtiö sijaitsee omalla 2320 m2 tontilla ja sen lämmitysmuotona on kaukolämpö. Yhtiöön kuuluu 19 asuinhuoneistoa sekä 8 liikehuoneistoa.

Sijainti tarjoaa mitä parhaimmat puitteet keskusta asumiseen. Kotioveltasi aukeaa erinomaiset keskustan palvelut sekä julkiset yhteydet. Mahtaviin Näsijärven tuomiin ulkoilumaastoihin ainoastaan kävelymatka.

Asunnon yhteydessä mahdollisuus ostaa autohallipaikkaosake.



30.9.2026 | Julkaistu 03.06.2026

Kohdenumero 80509672

ROOF  
L K V



## Tammerkoski, Satakunnankatu 28 A 8, 33210 Tampere

Kerrostalo, 3h,k,kph/s,vh,lasip., 72 m<sup>2</sup>



### HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**279 000 €**  
(3 875,00 €/m<sup>2</sup>)

Velaton hinta

**279 000 €**  
(3 875,00 €/m<sup>2</sup>)

Yhtiövastike yhteensä

**459,50 € / kk**

Hoitovastike

**459,50 € / kk**

Vesi

Sisältyy hoitovastikkeeseen

**Muut maksut / lisätietoa maksuista**

Annettiin hallitukselle valtuudet yhden kuukauden ylimääräisen hoitovastikkeiden keräämiseksi, mikäli yhtiön tilanne sitä vaati (tilinpäätös 2025)

## HUONEISTO

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Osakkeet                 | 6392-7310                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hallintamuoto            | Asunto-osake                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Omistusmuoto             | Oma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Huoneistoselitelmä       | 3h,k,kph/s,vh,lasip.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Huoneluku                | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kerros/Kerroksia         | 6/6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Asuintilojen pinta-ala   | 72 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kokonaispinta-ala        | 72 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Pinta-alan peruste       | Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen<br>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. |
| Myydään vuokrattuna      | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                           |                                                                        |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi               | Kiinteistö Oy Näsinkeskus<br>Y-tunnus: 0463571-6                       |
| Kiinteistö                | Kiinteistötunnus: 837-101-5-29                                         |
| Tontti                    | Omistus: Oma<br>Pinta-ala: 2 320 m <sup>2</sup>                        |
| Rakennusvuosi             | Valmistunut: 1982<br>Käyttöönotto: 1982                                |
| Rakennusmateriaali        | Betoni                                                                 |
| Kattotiedot               | Tyyppi: Tasakatto<br>Kate: Huopa                                       |
| Huoneistot yhtiössä       | Asuinhuoneistot: 19<br>Liikehuoneistot: 8 kpl (2529.5 m <sup>2</sup> ) |
| Hissi                     | Kyllä                                                                  |
| Taloyhtiössä sauna        | Ei                                                                     |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Kellarikomero, ulkoiluvälinevarasto ja väestönsuoja                    |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö                                                             |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: D2018<br>Voimassa: 03.05.2033                  |

## TV ja tietoliikenne

Yhteystapa: Taloyhtiölaajakaista  
Tietoliikenneverkko: Kyllä  
Kaapeli-tv: Kyllä  
Antenni: Ei  
Satelliittiantenni: Ei

## Tehdyt korjaukset

1995 Ovipuhelin uusittu, 2006 Huopakatteen uusinta, 2007 Parveke - ja julkisivusaneeraus sekä autokannen purku- ja vesieristetyöt, 2010 Kylmäkoneen uusinta, 2010 Kuivaushuoneen tekniikka uusittu, 2010 Lämmönsiirrin uusittu, 2010 Sähkötarkistus 2012, Vastikkeellinen laajakaista, 2013 Pelastussuunnitelman päivitys, 2013 10: n vuoden energiatodistus, 2013 Lämmönjakohuoneen tarkastus ja sähköpääkeskuksen lämpökamerakuvaus, 2014 Väestönsuojan 10- vuositarkastus, 2014 Liiketilöjen IV- kanavien nuohous, 2015 Putkiston kuntotutkimus ja viemärien kuvaus, 2015 Laajennettu kunnossapitotarveselvitys, 2018 Viemäreiden sukitus ja 10 kosteusvaurioituneen kylpyhuoneen korjaus, 2018 Autohallin valaistuksen uusinta LED - valoiksi, 2018 Pääsisääntuloaulan maalaus, 2019 Ovipuhelimien uusiminen, 2019 Porraskäytävävalojen uusiminen LED - valoiksi, 2020 Autohallin portin automatisointi, 2022 Sadevesiviemäri kaivojen tarkastusluukkujen tiivistys, Sadevesijärjestelmän poistopumput ja automaatiovalvonta järjestelmän uusiminen, 2022 Sokkelin elementtisaumojen uusinta sekä sokkelin/ asfaltin rajaon joustava tiivistyssaukaus, 2024 Älypalovaroittimien asennus huoneistoihin ja porraskäytävä A ja B, Pihakannen pylväsvalaisimien uusiminen Led-valoiksi 2025

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Suunnitellut korjaukset   | <p>hallituksen kunnossapitotarveselvityksen mukaan kunnossapitotarve vuosille 2026-2031:</p> <p>Kuntoarvion PTS- ehdotuksen pohjalta seuraavat suositukset:</p> <p>Savunpoistoluukkujen tiivistäminen sekä tiivistenauhojen lisäämiset vähentämään vuotovesiä 2026, kosteusvaurioituneiden kylpyhuoneiden korjauksia tarpeen mukaan 2026, asuntojen ja liikehuoneistojen ilmastointijärjestelmän nuohous ja tasapainotus 2026, lämmitysputkiston kuntotutkimus 2026, IV-kuntotutkimus, nykyinen ilmanvaihtojärjestelmä on alkuperäinen ja tekninen käyttöikä on päättynyt, Ohjausjärjestelmän uusiminen 2026, parkkihallin paloilmoitinjärjestelmän uusiminen (selvitettävä ilmaisimien ja muiden kojeiden elinikä, keskus joka tapauksessa ylittänyt teknisen elinkaarensa) Lohde yritys on järjestelmän huoltanut ja tarkastanut vuosittain, todettu toimivaksi 2026. Pihakannen pintarakenteiden ja vesieristeiden korjaus/uusiminen 2026, hankesuunnitelma</p> <p>pihakannen ja linjasaneerauksen osalta. Tarkennettava muiden tutkimustulosten perusteella muut korjaustarpeet samaan yhteyteen mukaa 2027. Parvekkeiden betonirakenteiden kuntotutkimus 2028. Optio 1: ilmanvaihtokoneiden uusinta. rakennuksen tulopoistokoneiden (3kpl) ja erillispuhaltimien uusiminen, automaation lisääminen sekä tarvittavat kanavistomuutokset (IV- kuntokartoituksen perusteella) 2028. Optio 2: puhallinuusinta</p> <p>rakennuksen tulopoistokoneisiin sekä erillispoistojen uusinta. hihnavetoiset puhaltimet vaihdetaan suoravetoisiin puhaltimiin (IV- kuntokartoituksen perusteella, mikäli ilmanvaihtokoneiden kunto riittävä pitkäaikaiseen käyttöön) 2028. Sähkön pääjakelujärjestelmän uusinta (pääkeskus+muut alkuperäiset keskuskeskukset ml. asuntokeskukset, mittauskeskukset, liiketilojen keskukset) v. -2027 hankesuunnitelma (sis. rakenneosuudessa) 2028. Hissien kunnostus 2028-2029. Antenni- ja yleiskaapelointijärjestelmän uusiminen 2029. Lämmönjakokeskuksen uusiminen. Nykyinen lämmönjakokeskus asennettu 2009, tekninen käyttöikä 20-25 vuotta 2030.</p> |
|                           | <p>Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Edellä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kunnossapitotarveselvitys | Tehty: 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kuntotutkimukset          | <p>2004 Julkisivun kuntokartoitus,</p> <p>2015 laajennettu kunnossapitotarveselvitys,</p> <p>2015 Putkiston kuntotutkimus ja viemärin kuvaus,</p> <p>2022 käyttövesijärjestelmän kuntotutkimus,</p> <p>2024 Väestötilan 10- vuotistarkastus ja tiiveyskoe</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Asbestikartoitus          | <p>Tehty: Ei</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kiinnitykset              | 669 941 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ylimääräiset vastikkeet   | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Lunastusoikeus

Yhtiöllä: Ei  
Osakkailla: Ei

Autopaikat

Pihapaikat sähköpistokkeella: 51 kpl

Isännöitsijä

Retta Isännöinti Oy, Tampere  
Andem Toni  
Toni.Andem@retta.fi  
Isännöitsijäntodistus: 29.06.2026

Kiinteistönhoito

Huoltoyhtiö  
Tammertalkkarit Oy

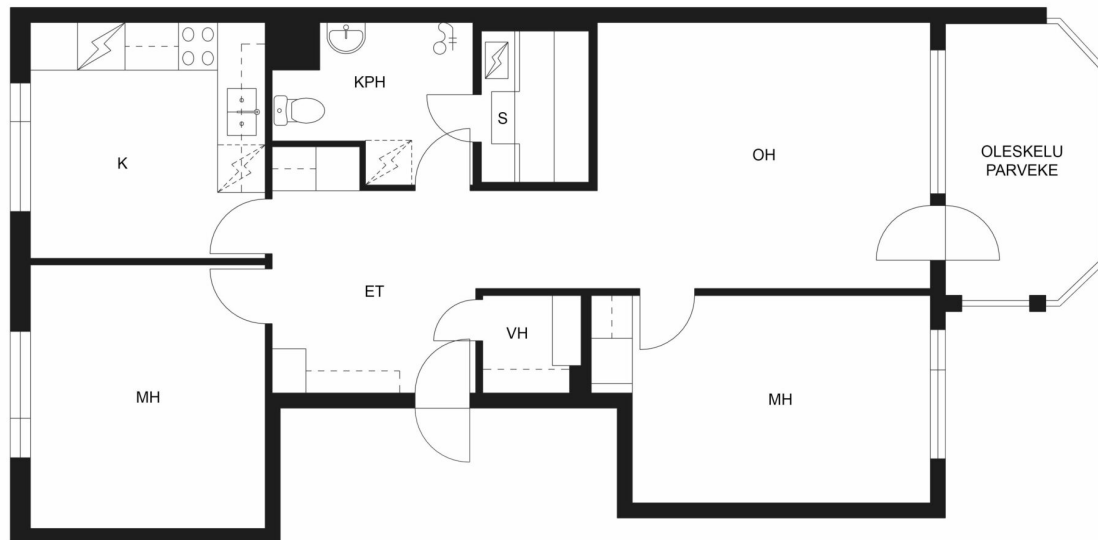
## MUITA TIETOJA

Kaavoitus

Asemakaava  
Tampereen kaupunki / kaavoitus  
Frenckellinaukio 2 B, 33100 Tampere  
puh. 041 7308168  
tampereenpalvelupiste@tampere.fi  
<https://kartat.tampere.fi/oskari/>

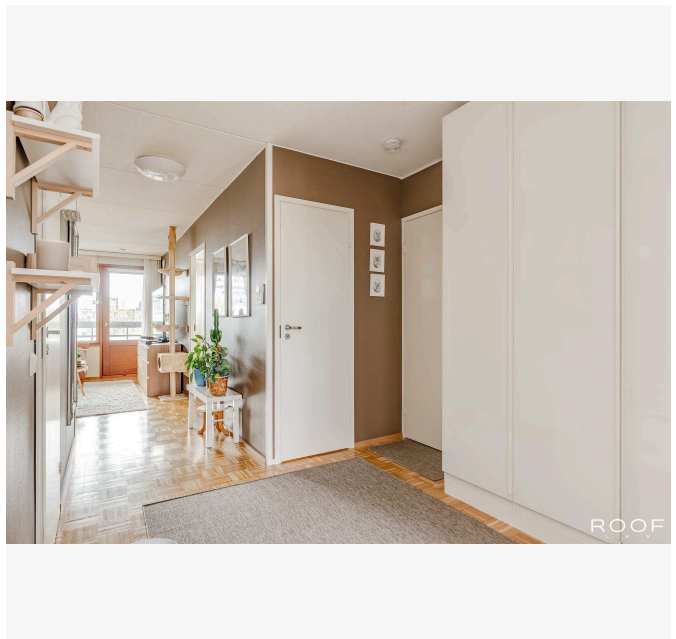
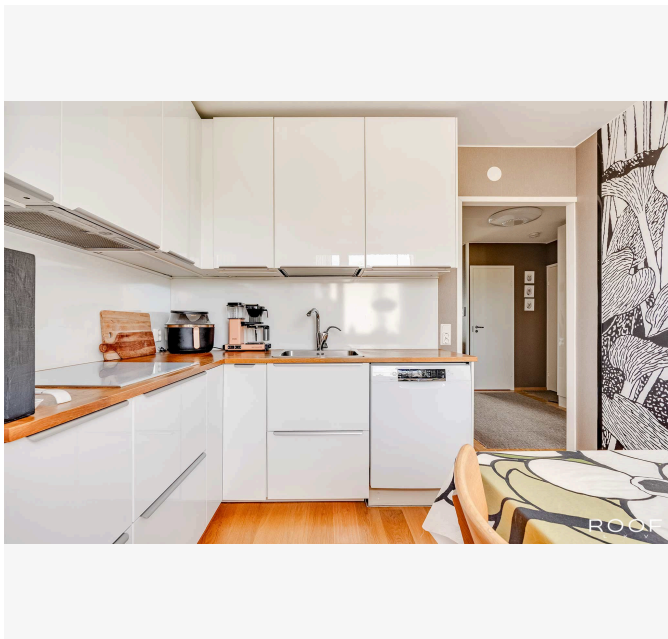
Vapautuu

Sopimuksen mukaan



ROOF  
L K V

SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





**Jaakko Simola**

Myyntijohtaja, LKV, KED

044 730 0145

jaakko.simola@roof.fi

Roof Tampere | ROOF LKV Tampere Oy Y-tunnus: 3240445-6

---

 +358 20 7304 1109

 [www.roof.fi](http://www.roof.fi)

 Näsilinnankatu 34, Tampere

## 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