

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!

Tervetuloa ihastumaan keskustakotiin!

Erinomainen sijainti ja kohtuullinen vastike.

Tämä viihtyisä ja tilava 64 m²:n kaksio sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa, Otavalankadulla. Asunto on kolmannessa kerroksessa, ja taloyhtiössä on hissi, mikä tekee liikkumisesta vaivatonta. Asunnon lasitettu parveke avautuu lounaaseen, tarjoten urbaanit kaupunkimaiset näkymät Tuomiokirkonkadulle.

Asunnon keittiö on tyylikäs, laadukas sekä hyvin varusteltu. Keittiösaneeraus tehty v. 2022–2023, jossa kaikki keittiökalusteet ja kodinkoneet uusittiin. Keittiön lattiaan myös vaihdettu viinyylilankut 2026.

Tilavan olohuoneen sekä makuuhuoneen lattiat on kauniisti parketoitu. Parkettilattioihin on suoritettu Parketin hionta Parketti Heralan toimesta.

Toiminnallisessa ja raikkaassa Kph/Wc:ssä on kaikki tarvittava mukavuus ja riittävästi tilaa.

Asunnossa on säilytystilaa runsaasti, sillä asunnossa on vaatehuone ja kaapistoja, lisäksi jokaiselle huoneistolle kuuluu oma huoneistokohtainen lämmin irtaimistovarasto.

Asunto Oy Tuomiokirkonkatu 21 on valmistunut v. 1967. Yhtiö sijaitsee omalla tontilla. Yhtiössä on 54 asuinhuoneistoa, 13 liikehuoneistoa, saunaosasto sekä taloyhtiön vuokraamia autotalli/hallipaikkoja 60. Yhtiön lämmitysmuotona on kaukolämpö ja lämmönjako tapahtuu vesikiertoisella patterilämmityksellä. Kyseessä on hyvin hoidettu taloyhtiö, jossa yhtiön liiketilat tuovat mukavasti vuokratuloja, mikä osaltaan pitää vastikkeet maltillisina. Tulevia remontteja on suunnitteilla, mutta ne eivät vaikuta asumisviihtyvyyteen.

Kaupunginosa ja sijainti ovat mahtavat. Kattavat palvelut, koulut ja päiväkodit sekä julkiset liikenneyhteydet ovat vieressäsi, unohtamatta mm. Pyynikinharjun ulkoilumahdollisuuksia sekä Pyhäjärven läheisyyttä! Tämä koti tarjoaa rauhaa ja turvallisen sekä suojaisen tunnelman. Täällä asuessasi et tarvitse välttämättä autoa. Kotisi on samalla rauhallisella sekä keskeisellä alueella.

- Lähin raitiovaunupysäkki noin 150 metriä
- Rautatieasema noin 200 metriä
- Koskikeskus, Kauppakeskus Ratina, Stockmann 300–500 metriä
- Noin 600 metrin säteeltä löytyvät myös Tampereen yliopisto, Nokia Arena, Tampere-talo

Tervetuloa tutustumaan tähän kauniiseen kotiin!

ROOF
L K V



Olisiko tämä se kaupunkikoti, jota olet aina etsinyt?

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Matti Parkkila

050 588 7064

matti.parkkila@roof.fi

Get a roof.

www.roof.fi

.....



2.10.2026 | Julkaistu 05.07.2026

Kohdenumero 80516611

Keskusta, Otavalankatu 9 B 39, 33100 Tampere

Kerrostalo, 2 h + keittiö + kph + vh + lasitettu parveke, 64 m²

.....

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

224 527,09 €

(3 508,24 €/m²)

Velkaosuus

4 472,91 €

(69,89 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

229 000 €

(3 578,13 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

277,52 € / kk

Hoitovastike

213,90 € / kk

Rahoitusvastike

63,62 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Pääomavastike 1 22.12 / rahoitusvastikkeen määrätymisperuste jyvitys

Pääomavastike 2 41.50 / rahoitusvastikkeen määrätymisperuste jyvitys

Vesivastike 26 € / kk määrätty asukkaiden lukumäärän mukaan

Asuinhuoneistoilla ei tasausta vesimittareiden mukaan.

Yhtiökokous 2026 on valtuuttanut hallituksen perimään tarvittaessa enintään kahden kuukauden ylimääräisen hoitovastikkeen. Asiakirja: Isännöitsijäntodistus 22.06.2026

Vesi

26 € / hlö / kk

Saunamaksu

20 € kuukaudessa

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Asumiskustannukset on ilmoitettu 1.7.2026 alkaen voimaan tulleiden vastikkeiden mukaisesti.

Kylmästä ja lämpimästä vedestä suoritetaan erillinen korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus käyttäen perusteena huoneistossa asuvien henkilöiden lukumääriä.

HUONEISTO

Osakkeet	12862-13309
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2 h + keittiö + kph + vh + lasitettu parveke
Huoneluku	2
Makuuhuoneita	1
Kerros/Kerroksia	3/7
Asuintilojen pinta-ala	64 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	64 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	Varustus: Liesituuletin, uuni, astianpesukone, jääkaappipakastin ja integroitu mikroaaltouuni Liesi: Induktioliesi Työtasot: Laminaatti Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku
Pesutilat	Varustus: Suihku, suihkuseinä, WC-istuin, pesukoneliitäntä, peilikaappi ja bidee-suihku Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Näkymät	Kaupunkimaiset, korttelipihalle ja Tuomiokirkonkadulle.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu ja sisäänvedetty Ilmansuunta: Lounas ja länsi
Säilytystilat	Irtaimistovarasto, kaapistot, seinäkaapit ja vaatehuone
Autopaikka	Autopaikat jonotusperiaatteella.
Muutostyöt huoneistossa	Parketin hionta Parketti Herala. Seinät maalattu itse. Koko keittiökalusteet ja kodinkoneet uusittu n. 3 v. Sitten. Vinyylilankku vaihdettu eteinen ja keittiö 2026. Isännöitsijäntodistuksessa mainittu: Keittiösaneeraus 2022 - 2023
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Tuomiokirkonkatu 21 Y-tunnus: 0214473-7
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 837-112-0188-0002
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 508 m²

Rakennusvuosi	Valmistunut: 1967 Käyttöönotto: 1967
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 54 Liikehuoneistot: 13 kpl (1134 m²)
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Ulkoiluvälinevarasto, väestönsuoja ja huoneistokohtaiset varastot
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 05.03.2035 E-luku 183
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Huoneistonetti Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

1986 Ikkunoiden ja parvekeovien kunnostaminen, 1998 Kiinteistön ulkopuolen kunnostus ja maalaus, 2003 Taloyhtiön kuntokartoitus, 2005 Vesikatteet ja runkoviemäreiden loppuosat uusittu, lämmönsiirrin uusittu, 2006 Viemäreiden, kylmävesi- ja lämminvesijohtojen uusiminen, saunatilojen saneeraus ja kylpyhuoneiden saneeraus, portin uusiminen, 2008 Hissien modernisointi, 2011 Kiinteistön peruskuntoarvio, autohallin IV-säätölaitteiden uusiminen, 2012 Energiakatselmus, lämpöputkiston ja autohallin viemäriputkiston kuntotutkimus, 2014 Asennettiin ilmanvaihtohormeihin sadehatut/lämpömanttelit ja maalattiin läpiviennit, korjattiin asuinrakennuksen huopakatolta höyrypussi sekä liikesiiven IV-koneen ritelikkö, uusittiin rikkinäiset säätöventtiilit sekä pumppupaisunta-automaattioheislaitteineen, asennettiin käyttöveden vakio paineventtiili, uusittiin käyttövesipumppu, tarkastettiin lämmöntuoton pääpumppu, asennettiin autohalliin sadevedenohjauspellitystä, uusittiin suutarin haljennut ikkunalasi sekä LH2 alas laskettu katto, 2015 Autohallin kosteusvaurioisten lämpöjohtojen uusinta, linjasulkuventtiilien uusinta ja linjasäätöventtiilien asentaminen, alkuperäisten viemärien uusinta sukittamalla, saunan korjaus, 2016 Ilmastoinnin puhdistus, viemäri- ja perusvesipumppaamon uusiminen, 2017 Valvontakameran uusiminen, autohallin portaikkoon led/liiketunnistin valaisimet, 2018 Paisuntasäiliö ja lämmönjaon painemittari uusittu, palovaroitinjärjestelmän asennus ullakoille, 2020 B portaan hissien nostokoneiston ja kantaköysien uusiminen, 2021 Kuntoarvion päivitys, 2022 Vintin sähkökeskuksen uusinta, ravintola Bianco sähköasennukset, porraskäytävien ovien saranat, uusi hämäräkytkin, uusi pihavalaisin, led valaisimet porraskäytäviin ja autohalliin, autohallin pistorasiat vikavirtapistorasioiksi, palovaroittimet kaikkiin huoneistoihin, kiinteistön sähkökeskuksen uusiminen (7krs), viemäriverkoston kuntotutkimus kellari krs, 2023 Kellarikerroksen ja autohallin viemäriverkosto saneerattu, pihaportin avaus on muutettu gsm tekniikalla toimivaksi, A portaan ilmanvaihtokoneen hihna on uusittu, 2024 Ylimääräinen yhtiökokous päätti 28.8.2024 kiinteistön katutason liiketilojen ulko-ovien ja ikkunoiden ja ovien lukituksen sekä porrashuoneiden ulko-ovien ja lukituksen uusimisesta loppuvuoden 2024 aikana (rahoitus 250.000 €), 2025 Ilmanvaihtokoneiden uusinta oheislaitteineen (poisto), 2025 A ja B portaan ulko-ovet uusittu, sisäpihan autohallin ja liikesiiven sisäänkäynnin ovet uusittu Sähköautojen latauspaikat asennettu, sähkökeskus uusittu autohallissa Autohallin ilmanvaihdon puhdistus ja suodattimien uusiminen Liiketilojen vesimittareiden uusiminen, liiketilojen ja porrashuoneiden patteriventtiilien uusiminen, Sisäpihan portin huoltomaalaus.

Perusparannus suunnitelma 23.4.2026

Tehdyt:

Liiketilän ikkunoiden ja ovien uusinnan tarjouspyyntömateriaali, Kuntokartoitus RAK,LVI ja SÄH, Vintin sähkökeskus uusinta, Dostain (Bianco) sähköasennukset, porraskäytävien ovien saranat, Uusi hämäräkytkin, uusi pihavalaisin, Led valaisimet porraskäytäviin ja autohalliin, Kellarin viemärien korjaukset/uusinnat, Palovaroittimet kaikkiin asuntoihin, Liiketilojen ikkunat ja ulko-ovet, tukilupien hakeminen, Sähkölatauspaikkojen, tukilupien hakeminen, Kellarin viemärien korjaukset/uusinnat kuntotutkimus, Autohallin sähkökeskus ja latausasemat, Tarjouskysely liiketilojen ja rappukäytävien ikkunoista sekä ovista tarjouspyynnöt kevät 2024, Liiketilojen ja rappukäytävien ikkunoiden ja ovien sekä lukituksen uusinta, Jätekatosten kunnostus, Autohallin pistorasiat vikavirtapistorasioiksi, Liiketilojen ja porrashuoneiden patteriventtiilien uusinta, Portin maalaus, sama väri kuin ikkunat ja ovet.

Suunnitellut korjaukset	Esitetään tehtäväksi kuluvana tilikautena: Sähkökeskus uusiminen lämmönjakohuone, Ilmanvaihtokoneiden uusinta oheislaitteineen (Tulo) ja lämmön talteenotto (Suunnittelu), Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus, Sähkökeskus 1kpl; pääkeskuksen alakeskus kameravalvonta, valaistus, vaatii pikaista korjausta, Mainosrakenteiden uusinta. Esitetään tehtäväksi tulevaisuudessa, hinta on arvio joka perustuu vuoden 2021 kuntokartoitukselle: Ilmanvaihtokoneiden uusinta oheislaitteineen poisto ja tulo (LTO), Pihakannen ja autohallin tarjouskysely, Uusitaan tonttivesijohto – kaupungin aikataulu, Pihakannen ja autotallin korjaukset, Häkkivaraston pellitysten huoltomaalaus, Häkkivaraston kohdalla olevien ikkunoiden uusinta, Itäjulkisivun maalauksen, elementtisaumojen uusinnan ja parvekkeiden korjauksen tarjouskysely, Lämpöjohtoverkoston kuntotutkimus, Itäjulkisivun maalaus, elementtisaumojen uusinta ja parvekkeiden korjaus, Käyttövesiputkistojen kuntotutkimus, Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmamäärien säätäminen, Kaukolämmön alajakokeskuksen uusinta oheislaitteineen, Sähköjen uusinta loppujen järjestelyjen osalta 20k€ / vuosi 2026–30, tot 100k€, Vakiokorjaustoiminta vuosittain. 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. Kunnossapitotarveselvityksessä 23.4.2026 mainitut kustannusarviot ovat alustavia arvioita ja todelliset kustannukset selviävät vasta urakan valmistuttua. Kustannukset voivat olla arvioitua pienemmät tai suuremmat.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
Kuntotutkimukset	Kuntoarvio v. 2021
Asbestikartoitus	Tehty: Ei 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.
Kiinnitykset	1 617 000 €
Taloyhtiön vuokratuotot	141 716,82 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Kaavoitetut autopaikat 60kpl Autotalli / hallipaikat 52 kpl Yhtiön omistuksessa 60kpl

Isännöitsijä	Tampereen Ammatti-isännöitsijät Oy Anu Lindgren Hatanpään valtatie 26 33100 Tampere 0207 346 100 toimisto@tamis.fi Isännöitsijäntodistus: 22.06.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Tammertalkkarit Oy Soukanlahdenkatu 17B 28 33100 Tampere 050 4755204
Lisätietoa taloyhtiöstä	Asbestilain mukaisesti AHA kartoitus tehtävä osakkaan toimesta ennen osaksmuutostyön aloittamista 18 § Vastuu osakkeenomistajien jälkikäteen rakentamista huoneistokohtaisten parvekelasien korjaamisesta, kunnossapidosta, siitä aiheutuneesta ylimääräisistä kustannuksista ja mahdollisista vahingoista kuuluu osakkeenomistajalle. Liikehuoneistoiden vesimittarit luetaan yhtiön toimesta kahdesti vuodessa 30.6. ja 31.12. ja silloin tehdään vesimaksutasaukset. Myynnin yhteydessä muistakaa halutessanne pyytää luenta ja tasauslasku! Ylimääräisestä mittarinluennasta veloitamme voimassa olevan hinnastomme mukaan. Asuinhuoneistoilla ei tasausta vesimittareiden mukaan. Taloyhtiöllä on luotollinen pankkitili, jonka luottolimiitti 40.000,00 € Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Arvonlisäverovelvollisen tilan oikeudet ja velvollisuudet on kirjattu yhtiöjärjestykseen. Tarkista huoneistokohtaiset arvonlisäverovastuut isännöitsijätoimistolta, mikäli tila on hakeutunut arvonlisäveron piiriin.

MUITA TIETOJA

Palvelut	K-Market Tuomiokirkonkatu n. 100 m. K-Supermarket Hämeenkatu n. 350 m. S-market Pendoliino Tampere n. 500 m. Suomen Terveystalo Oy - Terveystalo Tampere n. 200 m.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Peruskoulut: Tampereen kaupunki - Juhannuskylän koulu - Johanneksen koulutalo n. 500 m. Tampereen kaupunki - Juhannuskylän Koulu, Tammerkosken Koulut n. 700 m. Lukiot: Tampereen kaupunki - Tampereen Klassillinen Lukio n.600 m. Kalevan lukio n.1,5 km. Tampereen yliopisto n. 600 m. Päiväkoti: Lähialueelta löytyy useita päiväkotia.

Liikenneyhteydet

Bussipysäkki lähellä, juna-asema lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla, taksitolppa lähellä, raitiovaunupysäkki lähellä, hyvä kulkuyhteys ja kaupunkiliikenneyhteys
Loistavat kulkuyhteydet julkisilla: TKL:n bussi- ja ratikkapysäkit, sekä rautatieasema. lähettyvillä
mm.
Rautatieasema n. 200 m.
Linja-autopysäkki Sorin aukio E n. 150 m.
Raitiovaunupysäkki n. 150 m.
Linja-autopysäkki Sorin aukio F (Hatanpään valtatie) n. 250 m.

Kaavoitus

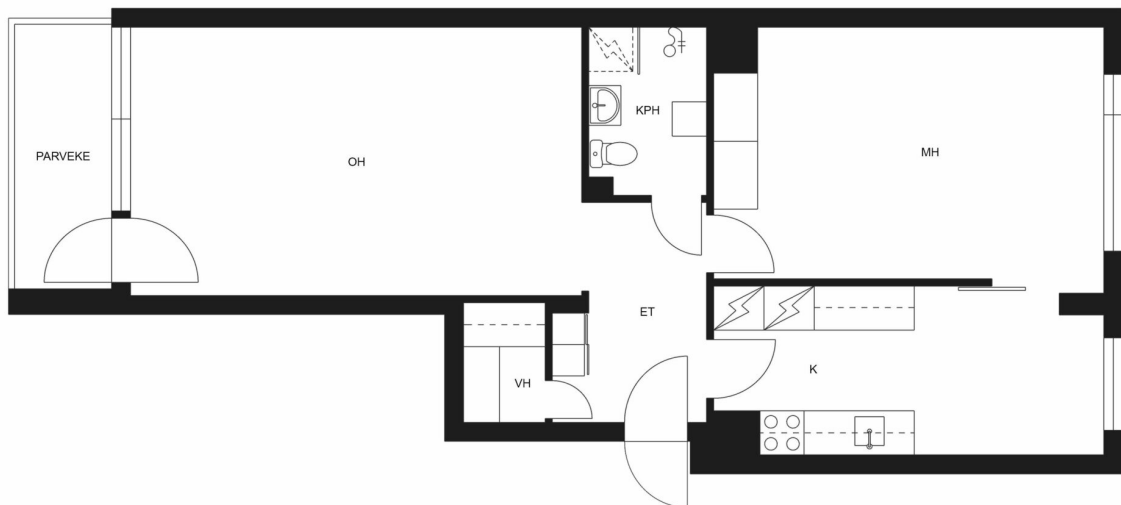
Asemakaava
Tampereen kaupunki / kaavoitus
Frenckellinaukio 2 B, 33100 Tampere
puh. 041 7308168
tampereenpalvelupiste@tampere.fi
<https://kartat.tampere.fi/oskari/>

Vapautuu

Muu ehto: Viimeistään 2 kk kaupanteosta / sopimuksen mukaan

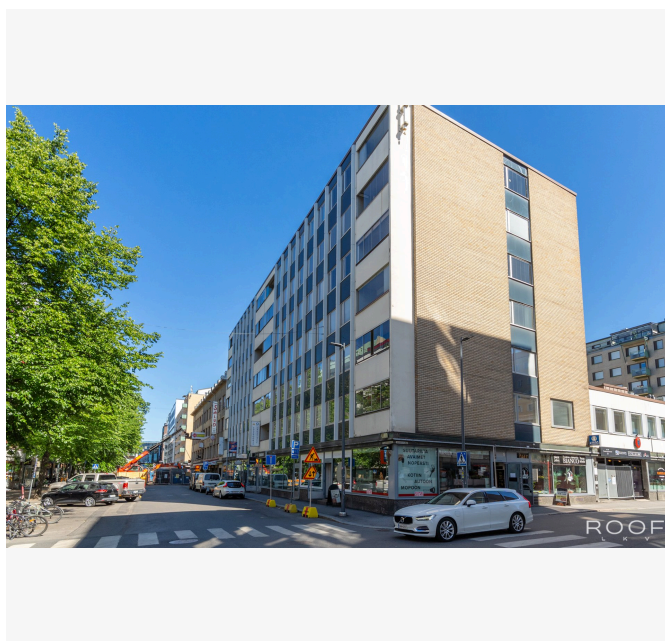
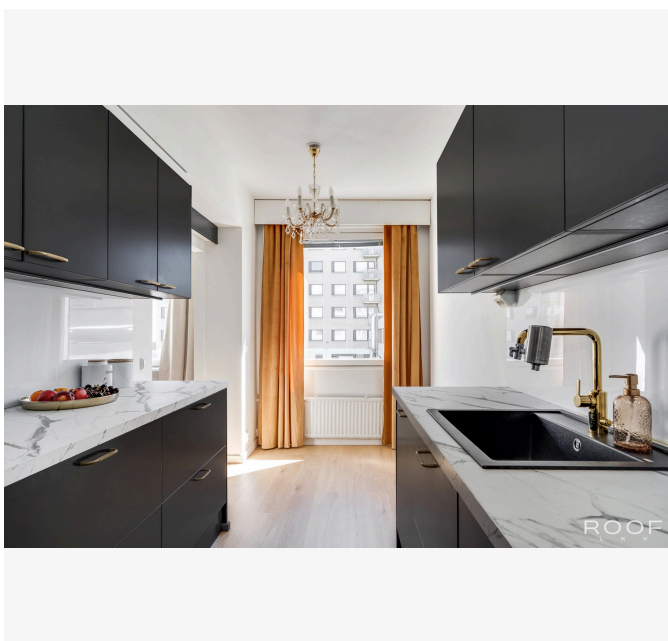
Muut merkittävät tiedot

Ei asumisviihtyvyyteen vaikuttavia tekijöitä.



ROOF
L K V

SUUNTAANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





Matti Parkkila

Myyntineuvottelija, KiLAT

050 588 7064

matti.parkkila@roof.fi

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

 +358 20 7304 1109

 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