

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!

Kaunis ja tilava koti Ullanlinnan sydämessä.

Asunnon pohjaratkaisu on valoisa ja toimiva ja se tarjoaa tilaa reilusti. Tilantuntu on erinomainen, ja kokonaisuus elää joustavasti eri elämäntilanteissa. Putkiremontin yhteydessä kylpyhuone ja erillinen wc on uudistettu laadukkaasti. Materiaalivalinnoissa on panostettu näyttävyyteen ja kestävyyteen, suurikokoiset 120x60-laatat sekä huolella valitut kalusteet luovat viimeistellyn ja modernin ilmeen.

Näkymät avautuvat rauhalliselle sisäpihalle. Isännöitsijäntodistuksen mukaan asunto sijaitsee toisessa kerroksessa, mutta todellisuudessa korkeammalla, noin 2,5 kerroksessa ja mikä parasta, kerroksen ainoana asuntona.

Taloyhtiö seisoo omalla tontilla, ja laaja putkiremontti on juuri valmistunut. Kyseessä on hissitalo, mikä tuo arkeen mukavuutta.

Ullanlinna on yksi Helsingin halutuimmista alueista, eikä syyttä. Merelliset maisemat, vehreät ulkoilureitit ja monipuoliset palvelut löytyvät kaikki kävelyetäisyydeltä. Julkinen liikenne kulkee kotiovelta ja keskustan syke on vain lyhyen kävelymatkan päässä.

Tämä koti yhdistää arvostetun sijainnin, tilan ja laadun. Tervetuloa tutustumaan.

Yhtiöjärjestyksen mukaan 2h+alk+k+kph+wc.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Lauri Kuusela, LKV / 040 511 7101 tai lauri.kuusela@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

I can provide services also in English.

Get a roof.

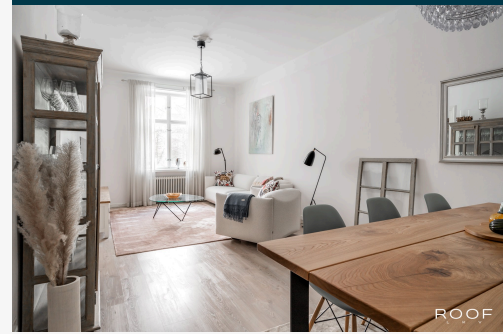
www.roof.fi



2.10.2026 | Julkaistu 08.09.2026

Kohdenumero 80502570

ROOF
L K V



Ullanlinna, Tehtaankatu 12 E 64, 00140 Helsinki

Kerrostalo, 2h, k, kph, wc, et, 79 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

494 125,46 €

(6 254,75 €/m²)

Velkaosuus

103 874,54 €

(1 314,87 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

598 000 €

(7 569,62 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

1 167,62 € / kk

Hoitovastike

474 € / kk

Rahoitusvastike

693,62 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Rahoitusvastike jaettu seuraavasti:

PO1 LVIS 513,50 €/kk

PO2 Pihakansi 118,50 €/kk

PO3 Julkisivujen torniosa ja

Tehtaankatu10/Tehtaankatu12 välisen kulman

hätäkorjaus 61,62 €/kk

Vesi

Vesimaksuennakko 25 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)



HUONEISTO

Osakkeet

4577-4655

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h, k, kph, wc, et

Huoneluku

2

Kerros/Kerroksia

2/7

Asuintilojen pinta-ala

79 m²

Kokonaispinta-ala

79 m²

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: Astianpesukone, jääkaapipakasti, liesituuletin, keraaminen liesi, kaapistot, kiertoilmauuni.

SEINÄT: Maali

LATTIA: Laatta

Pesutilat	Uusittu putkiremontin yhteydessä. VARUSTUS: Suihku, pyyhekuivain, suihkuseinät, peilikaappi, pesukoneliitäntä, allaskaappi, lattialämmitys. SEINÄT: Laatta (120x60) LATTIA: Laatta (120x60)
Erillinen WC	Uusittu putkiremontin yhteydessä. VARUSTUS: Integroitu wc-istuin, allaskaappi, peili, käsisuihku. SEINÄT: Laatta (120x60) LATTIA: Laatta (120x60)
Makuuhuoneet	SEINÄT: Maali LATTIA: Laminaatti
Olohuone	SEINÄT: Maali LATTIA: Laminaatti
Parveke	Ei
Muutostyöt huoneistossa	2022: Eteisen keittiön lattia uusittu, eteisen katto alas laskettu ja spotit asennettu kattoon.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Neitsytpolku 9 Y-tunnus: 0467264-8
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 173 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1929 Käyttöönotto: 1929
Rakennusmateriaali	Tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 94 Liikehuoneistot: 7 kpl (430 m²)
Hissi	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Pesutupa, lastenvaunuvarasto, polkupyörävarasto, kaapeli-TV ja yhtiön laajakaista Telia 50/50.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 27.09.2034
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä

Tehdyt korjaukset

2024: Sisäpihan ja kadunpuolisen valaistuksen osittainen korjaus
2023-24: Autohalli, latausasemat 17 kpl + 1 infra, osakashankinta
2023: Sisäpihan kannen osittainen uusinta, korjaus, pintamateriaalit sekä valaistus, autohallin pintojen korjaus
2022: Porrashuoneiden seinä- ja ovipintojen paikkaus ja huoltomaalaus.
2022: Linjasaneerauksen valmistuminen
2021: Linjasaneeraus jatkuu
2020: Linjasaneeraus alkaa
2020: Lukituksen uusinta (Abloy Pulse)
2017-2020: Linjasaneeraussuunnittelu
2018-19: E 61 asunnon, kellarin ja liiketila 100 vauriokorjaukset
2016: E-portaan sisääntulosyvennyksen laatoituksen uusiminen
2016: A-portaan ylimmän kerroksen parvekeovien uusiminen
2015: E-portaan pihaoven uusiminen
2015: Parvekeovien (5 kpl) uusiminen
2015: Vesikaton peltipintojen maalaus E-portaan pihan puolen lappeen osalta
2014: B-portaan alimman parvekeoven ja C-portaan keskimmäisen parvekeoven uusiminen
2014: Lämmityskaapelin asennus E-portaan kadunpuolen vesiränniin
2014: Vesikaton peltipintojen maalaus Neitsytpolun puoleinen lape ja D-portaan pihasiiven idän puoleinen lape. Yhteensä 700 m²
2013: B- ja D- portaiden keskimmäisten parvekkeiden ovien uusiminen
2013: Pihan puolen ikkunapuitteiden ulkopuolen puupintojen maalaus osittain ja vesipeltien maalaus
2013: Lämmityskaapeleiden asennus A-, D-, ja E-portaan pihan puolen vesiränneihin
2013: Vesikaton peltipintojen maalaus Tehtaankadun puoleinen lape, E-portaan pihan puoleinen lape, F-portaan kattopinnat kokonaan
2012: Kadun puolen porttikäytävän katto- ja seinäpintojen maalaus
2012: Tuuletusparvekkeiden ovien uusiminen (4 kpl) ja muiden ovien lakkaustyö
2012: Vesikaton peltipintojen osittainen uusiminen E-portaan pihan puolen lappeen osalta
2012: Lämmönjakolaitteiden uusiminen
2011: Vesikaton pellityksen uusiminen B-portaan pihan puolen lappeen osalta
2011: Katu- ja pihaseinien paikkamaalaustyöt
2011: Porrashuoneiden ikkunoiden maalaus portaan puoleisilta pinnoilta
2010: Käyttövesi ja viemäriputkien kuntotutkimus 29.1.2010 /VTT
2010: Räystäspeltien osittainen uusiminen pihan puolelta
2010: Pihaseinien paikkarappaus
2009: Lämpöverkon paisunta-astian uusiminen
2009: Tehtaankadun puoleisen runkoviemärin uusiminen
2008: F-portaan vesikaton maalaus
2008: Tuuletusparvekkeiden kaiteiden ja lattioiden maalaus
2008: Ullakkohuoneiston E 107 kohdalla olevan vesikaton pellityksen uusiminen
2007: Kadun puoleisten julkisivujen paikkamaalaustyöt
2006: Tehtaankadun ja Neitsytpolun puoleisten julkisivujen paikkarappaustyöt
2006: C-portaan merenpuoleisen julkisivun rappaus- ja maalaustyö
2006: Talon kadun puoleisten ikkunoiden ulkopintojen puupintojen kunnostus- ja maalaustyö
2006: Pääviemärin uusiminen autohallin sisääntuloluiskan kohdalta
2005: Portin uusiminen
2005: Pihasisivujen ikkunoiden ulkopuitteiden kunnostus ja maalaus
2003: Talon katu- ja pihatason sekä tuuletusparvekkeiden ulko-ovien lakkaus ja maalaus
2003: Talon vesikatton pintojen osittainen maalaus

2000: C-, D-, E-portaiden kellarikäytävien puhdistus ja maalaus
 2000: Talon katujulkisivujen pesu- ja paikkamaalaus
 2000: D-portaan hissin kosteusvaurioiden korjaaminen
 2000: C-, D-, E-portaiden ullakkorakenteiden ja -komeroiden sekä vesikatteen osittainen uusiminen
 1999: Nousulinja nro 4 (E 74 ja 75) ja nousulinja (E 75 WC)
 1999: Pihajulkisivun rappaus
 1998: D-E pihajulkisivun rappaus
 1997: Nousulinja nro 10 (D 54 keittiö)
 1997: Nousulinja nro 26 (B 15)
 1995: Lämmönjakolaitteiden uusiminen
 1993: Uusittu putkiston nousulinja nro 29 (A 8)
 1993: Kaasuputkisto tulppattu rungosta ja tyhjennetty. Tämän jälkeen kaasu käytössä vain ravintola Amigossa
 1991: Pihan vesieristyksen uusiminen
 1987-1988: Julkisivun maalaus
 1987: Antenniverkko
 1985: Porraskäytävien maalaus ja parvekkeiden kunnostus
 1985-1986: Katon maalaus
 1982: Sähkönousut
 1977: Pohjaviemärit
 1964: Vesi- ja viemäri pääosa

Suunnitellut korjaukset

Julkisivu 2025
 - Torniosan uudelleenrappaus ja ikkunoiden kunnostus.
 (Päätetty 27.02 2025 YYK)

Ikkunat 2025-2026
 - Kuntotutkimus ja korjausehdotukset 2022 (Ideastrutura Oy)
 - Ikkunoiden kuntokartoitus Selik Nova Oy
 - Huonokuntoisten ikkunoiden korjaus

Julkisivut , korjausrappaus ja maalaus 2025-2027
 - Kuntotutkimus ja korjausehdotukset 2022 (Ideastrutura Oy)
 - Välttämättömät korjausrappaukset ja huoltomaalaus. (Ideastrutura Oy)

Pihakansi 2027
 - Pihakannen sulanapito järjestelmä pihakanteen.

Tuuletusparvekkeet 2026-2027
 - Kunnostus

Vesikatto 2026-2028
 - Kuntotutkimus ja korjausehdotukset 2022 (Ideastrutura Oy)

Hissit 2028-2030
 - hissitekniikan peruskorjaus
 - hissikorien sisäpintojen puhdistus maalaus/lakkaus.

Kuntotutkimukset

2004: Ikkunoiden ja parvekeovien tarkastus ja arviointi. Rakennuttajapalvelu Tauno Mäki Oy
 2015: Käyttövesi ja viemäriputkiston kuntotutkimus 6.-8.7.2015 /VTT Expert Services Oy. Tutkimuksen mukaan kylmän ja lämpimän käyttövesiverkoston käyttöikäennuste on maksimissaan 4-7 vuotta.
 2017: Karves suunnittelu Oy / Kiinteistön linjasaneerauksen hankesuunnitelma. Toteutustekniikan perustaksi hankesuunni

Asbestikartoitus

Tehty: Ei

Kiinnitykset

15 580 000 €

Ylimääräiset vastikkeet

Kyllä

Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autotallit: 1 kpl
Isännöitsijä	Pääovi Oy Pekka Salminen Tehtaankatu 10 00140 Helsinki 050 340 1993 Isännöitsijäntodistus: 20.04.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Helsingin Kiinteistötekniikka

MUITA TIETOJA

Palvelut	K-Market Pietari n. 110 m. K-Market Kaivopuisto n. 300 m.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Tehtaankadun ala-asteen koulu n. 350 m. Elias-koulu n. 750 m. Päiväkoti: Päiväkoti Pyhän Marian lastentarha n. 400 m. Daghemmet Fylgia-Solhem n. 350 m.
Liikenneyhteydet	Raitiovaunupysäkki n. 2 m.

Kaavoitus

Asemakaava

Ullanlinna:

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.

Makasiiniranta ja Olympiaranta:

Makasiinirantaa kehitetään kulttuuri- ja museorakennusten sijoittumipaikkana sekä museotoimintaa tukevien toimintojen alueena. Suunnittelun tavoitteena on vahvistaa keskustan vetovoimaisuutta sekä liittää alue paremmin osaksi keskustan kaupunkirakennetta, merellisiä julkisia kaupunkitiloja ja kävelykeskustaa.

Punavuori, Punavuori sekä Eiran ja Länsisataman kortteleita:

Kantakaupungin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan. Punavuorella sekä Eiran ja Länsisataman kortteleiden alueella 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.

Merisataman länsiosan puisto ja paviljonki:

Eiran kaupunginosaan, Merisataman länsiosaan suunnitellaan puistoa ja rakennuspaikkaa paviljonkirakennukselle, jossa voisi toimia esimerkiksi kahvila. Suunnitelmien mukaan alueelta poistuu autojen pysäköintialue ja veneiden talvisäilytysmahdollisuus.

Hernesaari:

Hernesaareen suunnitellaan asumista ja työpaikkoja sekä satama- ja puistoalueita. Alueen monipuolisia palveluita suunnitellaan noin 7 500 asukkaalle ja 3 000 työpaikalle.

Lisätietoa antaa:

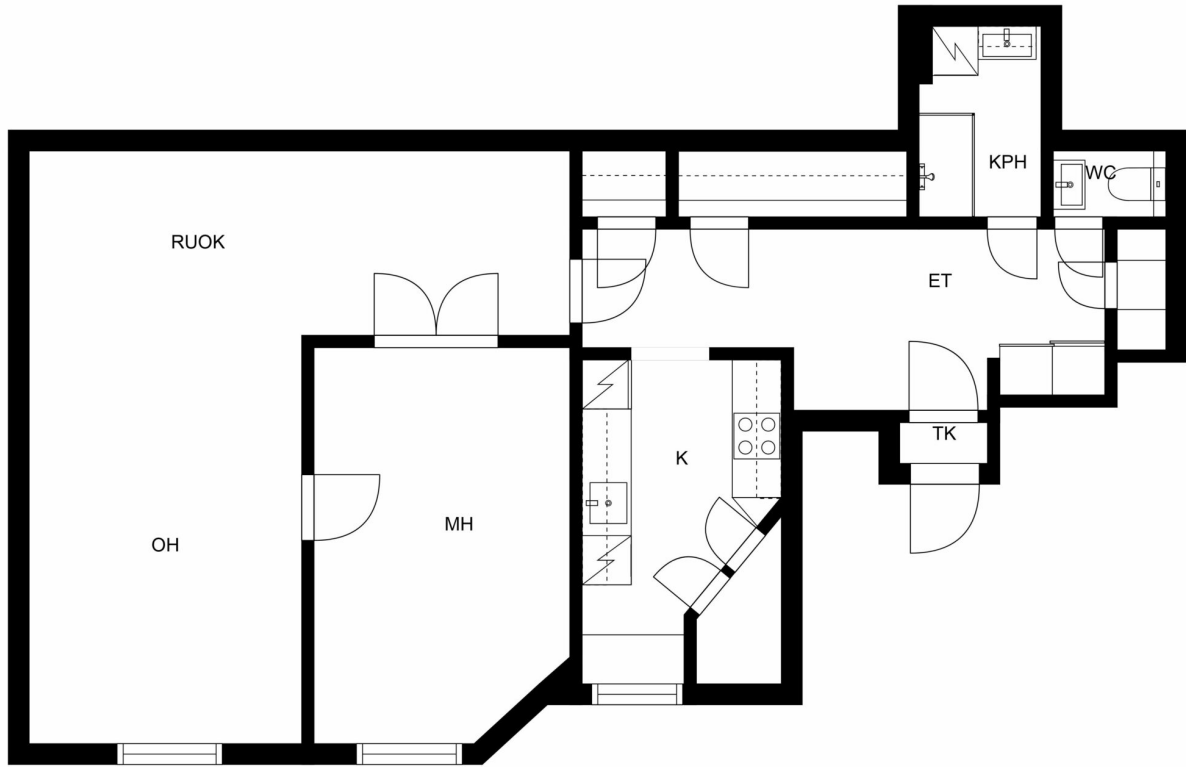
Helsingin kaupunki asemakaavoitus
Kansakoulukatu 3, 00100 Helsinki
p. (09) 310 1691
<https://kartta.hel.fi/>

Vapautuu

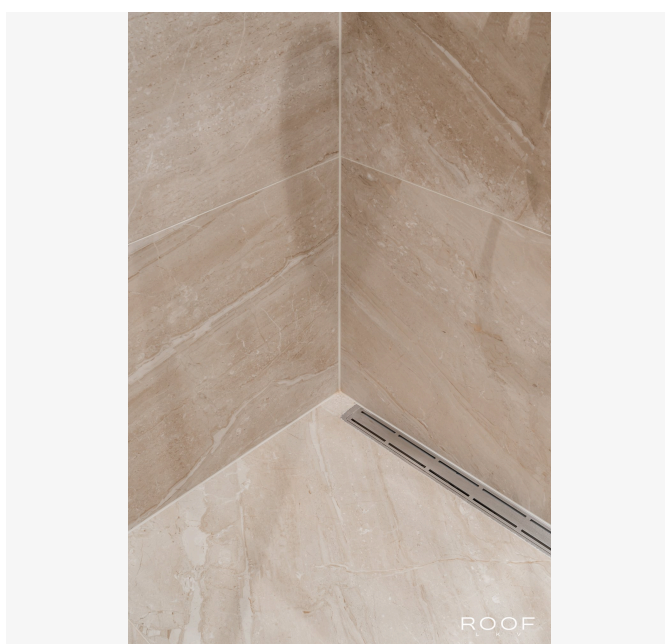
Sopimuksen mukaan

Muut merkittävät tiedot

-



SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





Lauri Kuusela

Myyntijohtaja, LKV, LVV

040 511 7101

lauri.kuusela@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