

Ylimmän kerroksen yksiö jossa on lasitettu parveke, ikkunallinen keittokomero sekä puistomaiset näkymät. Olohuoneen iso ikkuna tuo paljon valoa. Keittiö on siistissä kunnossa. 3.krs, ei hissiä. Huomioi taloyhtiön yhtiökokouksen päätökset!



21.1.2025 | Versio 1 | Luotu 21.1.2025

Kohdenumero 21388453

## Laajasalo, Ryytikuja 4 F 50, 00840 Helsinki

Tarjouskauppa

Kerrostalo, 1h,kk, parveke, 33,5 m<sup>2</sup>



### HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

#### Lähtöhinta ilman velkaosuutta

**55 000,00 €**

(1 641,79 €/m<sup>2</sup>)

#### Velaton lähtöhinta

**55 000,00 €**

(1 641,79 €/m<sup>2</sup>)

#### Maksutapa

Käteinen

#### Yhtiövastike yhteensä

**273,16 €/kk**

#### Hoitovastike

**224,45 €/kk**

#### Rahoitusvastike

**48,58 €/kk**

#### Vesi

29,00 €/kk henkilöluvun mukaan

#### Autopaikka

**6,5 €/kk**

#### Sauna

**13,00 €/kk**

#### Muut maksut / lisätietoa maksuista

Latauspaikka autolle 38e/kk, autopaikka lämmin 13e/kk, autohallipaikka 23e/kk



### HUONEISTO

Osakkeet	2680-2712
Hallintamuoto	Asunto-osakeyhtiö
Huoneluku	1h,kk, parveke
Kerros/Kerroksia	3/3
Asuintilojen pinta-ala	33,5 m <sup>2</sup>
Kokonaispinta-ala	33,5 m <sup>2</sup>
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen

<b>Lisätietoja pinta-alasta</b>	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 33.5 m <sup>2</sup> . Edellä mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin huoneiston nykyisen ja rakentamisaikaisen mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta pinta-alasta. Huoneiston todellinen pinta-ala voi siis olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.
<b>Parveke/Terassi</b>	Lasitettu parveke.
<b>Keittiö</b>	Varustus: jääkaappi, Liesi: sähköliesi. Lattia: muovi.
<b>Pesutilat</b>	Varustus: kylpyamme, wc-istuin, kiinteät valaisimet. Lattia: muovi. Seinät: muovi.
<b>Sauna</b>	Taloyhtiössä sauna. Kiukaan tyyppi: sähkökuuas.
<b>Olohuone</b>	Lattia: muovi. Seinät: maalattu.
<b>Nettiliittymä</b>	Laajakaista. Telia 10Mbit/s
<b>Kunto</b>	Tyydyttävä
<b>Viat ja vahingot</b>	Vesivahinko: ei tiedossa. Kosteusvahinko: ei tiedossa. Home/mikrobi- tai muita sisäilmaongelmia: ei tiedossa. Muita erityisiä ongelmia: ei tiedossa.

## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

<b>Yhtiön nimi</b>	As Oy Ryytikuja 4
<b>Tontti</b>	Oma, 8 053,5 m <sup>2</sup>
<b>Käyttöönottovuosi</b>	1975
<b>Rakennusmateriaali</b>	Betoni.
<b>Kattotiedot</b>	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopakate
<b>Huoneistot yhtiössä</b>	Asuinhuoneistot 84 kpl, (4 711,5 m <sup>2</sup> )
<b>Lämmitysjärjestelmä</b>	Kaukolämpö
<b>Energiaodistus</b>	Kyllä. Energialuokka: F2013.
<b>Tehdyt korjaukset</b>	Lukoston uusiminen Abloy Easyksi 2024, väestönsuojan tiiveyskoe ja varusteiden päivitys, Kiinteistön kuntoarvio 2020, Autohallin ja pihakannen peruskorjaus 2018, Julkisivujen elastisten saumojen uusimistyö, julkisivujen pesu 2017, Juurien poisto tonttviemäreistä ja sadevesikaivojen puhdistus 2016, Parvekelasien osittainen huoltokierros, Huoneistojen ulko-ovien uusiminen, lukkojen uudelleen sarjoitus 2015, Jätekatoksen uusiminen, Kaide rinteeseen ja G-portaan päätyyn 2014, H-I-J pihakäytävien asfaltointi, Soneran kaapeli-tv ja laajakaista 2013, E-G talon saunatilojen saneeraus 2012, A-D talon sekä H-J talon ryömintätilojen korjaus sekä salaojakaivojen ja sadevesien poisjohtamistoimenpiteet alapohjasta 2010, Pihan kunnostus, leikkivälineiden ja pihakalusteiden uusiminen 2009, Lämmitysverkoston tasapainotus, sokkelin ja asfaltin korjauksia sekä pihasuunnitelma 2008, Julkisivuremontti, ikkunoiden ja parvekkeiden kunnostus 2006 Yhtiön oman lämmönsiirtimen rakentaminen As Oy Humalniementie 3-5 lämmönjakohuoneeseen 2001, Vesikattojen korjaus 1985

<b>Puutteet, virheet ja korjaustarpeet</b>	<p>Huomioiden ylimääräisen yhtiökokouksen 28-9-2023 päätökset, tehdään yhtiössä vain välttämättömiä huolto- ja kunnossapitotarvetöitä jaksolla 2024-2029. Ylimääräinen yhtiökokous 28.9.2023:</p> <p>Valtuutettiin hallitus aloittamaan kaavamuutosprosessi ja hankkimaan tähän liittyen tarvittavat asiantuntija- ja muut palvelut. Hallitukselle myönnettiin valtuudet laatia tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat haettavan rakennusoikeuden hyödyntämiseksi. Lisäksi hallitukselle myönnettiin lainanottovaltuudet 100.000 euron hoitolainalle. Lainanottovaltuutus on voimassa 31.12.2027 asti. Hallitus valtuutettiin kilpailuttamaan laina, allekirjoittamaan laina-asiakirjat ja nostamaan laina. Yhtiökokous valtuutti hallituksen hakemaan ja kiinnittämään tarvittavat pantit. Lainavaltuutus koskee tilannetta, jossa yhtiö päättäisi keskeyttää kaavamuutosprosessin tai rakennusoikeuden hyödyntämisen, jolloin korvattavaksi tulisi insinööri-toimiston työ.</p> <p>---</p> <p>Yhtiökokous 14.12.2022 päätti valtuuttaa hallituksen tilaamaan taloyhtiön saneerausvaihtoehtojen kartoitus -selvityksen. Päävaihtoehdot ovat</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) linjasaneeraus (putkiremontti) + kattoremontti</li> <li>2) linjasaneeraus (putkiremontti) + kattoremontti + lisärakentaminen</li> <li>3) purkava uudisrakentaminen.</li> </ol>
<b>Suunnitellut korjaukset</b>	<p>Huomioiden ylimääräisen yhtiökokouksen 28-9-2023 päätökset, tehdään yhtiössä vain välttämättömiä huolto- ja kunnossapitotarvetöitä jaksolla 2024-2029. Kunnossapitotarveselvitys 2024-2029 =&gt; LVI-töitä ja venttiilien uusimisia 2024-2025, Asfaltin painaumien korjaus tarvittaessa 2024-2025, pikisaumojen uusiminen ja sammaleen poisto kaikki talot 2024-2025 ilmanvaihtokanavien nuohous tarvittaessa</p>
<b>Autonsäilytys</b>	Autotallit: 4 kpl, Sähköpistokepaikkoja: 5 kpl, Ulkopaikkoja: 36 kpl, Hallipaikkoja: 29 kpl
<b>Lisätietoja autonsäilytyspaikoista</b>	Yhteensä 78 autopaikkaa, jotka jakautuvat: 36 kpl kylmiä autopaikkoja, 29 autohallipaikkaa, 4 lämpötollipallista paikkaa, 5 sähköautojen lataukseen sopivaa autopaikkaa ja neljä autotallia osakkeina.
<b>Rajoitukset</b>	Yhtiöllä ei ole lunastusoikeutta. Osakkailla ei ole lunastusoikeutta.
<b>Kiinnitykset ja lainat</b>	Isännöitsijäntodistuksen mukaisena päivämääränä 31.01.2025. Lainat: 134 193 €, Kiinnitykset: 1 200 000 €.
<b>Taloyhtiön tuotot</b>	7 550,00 € 30.06.2024.
<b>Isännöitsijä</b>	Fluxio Isännöinti Oy, isännöitsijä Hanna Helin Puh. 010 339 0533
<b>Kiinteistönhoito</b>	Kiinteistön hoidosta vastaa: huoltoyhtiö. Kiinteistöhuolto T. Mykkänen Oy Puh. 010 5249930
<b>Yhtiön tilat ja varustelu</b>	Sauna, kuivaushuone, kellarikomero, urheiluvälinevarasto, askarteluhuone, väestönsuoja, kaapeli-tv. Taloyhtiössä ei ole hissiä.

## MUITA TIETOJA

<b>Kaavoitus</b>	Asemakaava. Helsingin kaupunki
<b>Vapautuu</b>	Heti

# Aktia LKV



**Berit Segercrantz**

Kiinteistönvälittäjä LKV, KTM

050 3410063

berit.segercrantz@aktialkv.fi

Aktia Kiinteistönvälitys Oy, Suur-Helsinki Aktia Kiinteistönvälitys Oy Y-tunnus: 0974868-0

---

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