

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 tutustumaan tähän valoisaan neljännen kerroksen kaksioon, joka sijaitsee halutulla Herttoniemenrannan alueella meren äärellä.

Olohuone toimii tämän kodin sydämenä, ja sen suuret ikkunat tuovat runsaasti luonnonvaloa sisään. Lisäksi olohuoneesta on käynti koko huoneiston levyiselle lasitetulle parvekkeelle. Keittiö sulautuu sulavasti osaksi olohuonetta, mutta on kuitenkin erotettu omalla seinällään, mikä antaa sille oman tilansa. Keittiössä on hyvin kaappi- ja laskutilaa.

Kylpyhuoneen yhteydessä sijaitsee kodin oma sauna, jossa voit rentoutua ja hemmotella itseäsi päivän päätteeksi. Laatoitetussa kylpyhuoneessa on myös tilaa pesutornille.

Rauhallinen, hyvin hoidettu ja velaton taloyhtiö, mikä tuo asumiseen huolettomuutta.

Taloyhtiön sijainti on meren rannalla, rauhallisemmassa osassa Herttoniemenrantaa. Bussipysäkit ovat suoraan oven vierestä , myös yölinja oven edestä. Lähin ruokakauppa on viereisen talon alakerrassa.

Herttoniemenranta on tunnettu merellisestä ympäristöstään ja kattavista palveluistaan. Alueelta löytyvät niin päivittäistavarakaupat, ravintolat, kahvilat kuin koulut ja päiväkoditkin. Rannassa kulkevat viihtyisät ulkoilureitit, jotka houkuttelevat liikkumaan ympäri vuoden. Liikenneyhteydet ovat sujuvat: metrolla pääsee nopeasti keskustaan, ja bussit täydentävät kulkuyhteyksiä eri puolille kaupunkia. Herttoniemenranta on arvostettu alue, jossa yhdistyvät kaupungin palvelut ja luonnonläheisyys.

Yhtiöjärjestyksessä: 2h+kk+s.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Helin Ranne

helin.ranne@roof.fi

040 7765 893

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN?

I can provide services also in English or in Estonian.



2.10.2026 | Julkaistu 30.11.2025

Kohdenumero 80472011

ROOF

L K V



Herttoniemenranta, Herttoniemi, Laivalahdenkaari 42 A
11, 00810 Helsinki

Kerrostalo, 2h,k,kph,s,lasitettu parveke, 51 m²

 HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta	239 000 € (4 686,27 €/m ²)
Velkaosuus 0 €	Vesi 25 € / hlö / kk
Velaton hinta 239 000 € (4 686,27 €/m ²)	Muut maksut / lisätietoa maksuista Autohallipaikkamaksu (P10) 67,00 e/kk. Autopaikkamaksu (P27 ja P40) 27,00 e/kk.
Yhtiövastike yhteensä 303,45 € / kk	Laajakaistan perusnopeus sisältyy vastikkeeseen (DNA).
Hoitovastike 303,45 € / kk	Hallitukselle on 2026 yhtiökokouksessa myönnetty valtuudet periä tai jättää perimättä tarvittaessa yhden kuukauden ylimääräinen hoitovastike.

 HUONEISTO

Osakkeet	1393-1500
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h,k,kph,s,lasitettu parveke
Huoneluku	2
Kerros/Kerroksia	4/5
Asuintilojen pinta-ala	51 m ²
Kokonaispinta-ala	51 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Lisätietoja pinta-alasta	Pinta-ala ei ole tarkistusmitattu.
Kunto	Hyvä
Keittiö	VARUSTUS: Liesituuletin Uuni Hana Kaapisto Allas Astianpesukone Jääkaappipakastin Sähköliesi SEINÄT: Maali. LATTIAT: Laminaatti

Pesutilat	VARUSTUS: Suihku Suihkuseinä Wc istuin Pesukoneliitäntä Hana Allas Peilikaappi Allaskaapisto Lattialämmitys SEINÄT: Laatta. LATTIAT: Laatta.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinämateriaali: Puu Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	SEINÄT: Maali, tapetti LATTIAT: Laminaatti.
Olohuone	SEINÄT: Maali. LATTIAT: Laminaatti.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Etelä
Muutostyöt huoneistossa	Keittiön lattiaan laitettu laminaatit v. 2019.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Helsingin Laivalahdenkaari 42 Y-tunnus: 1495538-5
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 3 317 m ² Vuokranantaja: Helsingin kaupunki Vuokra-aika päättyy: 30.12.2060 Vuosivuokra: 110 287,20 € Vuokrantarkastusperuste: indeksi
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1999 Käyttöönotto: 1999
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Bitumikermi
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 57 Liikehuoneistot: 3 kpl (254 m ²)
Hissi	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Ulkoiluvälinevarasto, kaapeli-tv, kellarikomero ja jätehuone
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö

Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2010 Ulkopuolen puuosien maalaus. 2011 Parvekkeiden lisätuenta. 2012 Pihan kivimuurin korjaus 2013 B-portaan huoneiston terassin vesierityksen korjaus sekä kolmen muun terassin ylös nostetun peltisaumauksen korjaus. B-portaan terassin syöksytorviin saattolämmitys, hisseihin uusittu hälytysjärjestelmä 2015 IV- kanavien nuohous 2016 Piha alueen valaistusta lisätty ja polttimot muutettu lediksi, porrashuoneiden ala-aulojen maalaus, c-portaan yhden parvekelinjan päätysaumaukset uusittu 2017 Lukitus uusittu 2018 Kuntoarvio ja elementtisaumausten uusinta 2018 B ja C rappujen välissä oleva maanalainen viemäriputki korjattu 2019 Lämmönvaihdin uusittu, puu- ja metalli osien maalaus 2020 Kattoterassien puu- ja metalliosien maalaus 2020 Parvekelasien huolto 2021 Sisäpihan puolen osittaiset ikkunakorjaukset 2023 Pihan aitojen korjaus ja uusinta 2024 Pohjaviemäreiden kuvaus ja huuhtelu 2024 Salaojien kuvaus ja huuhtelu 2024 Ilmanvaihtojärjestelmän nuohous ja suodattimien vaihto 2024 Hissien kuntoarvio 2024 Energiatodistus uusittu 2024 Kuntoarvio päivitetty 2025 Huoneistokohtaisten palovaroittimien asennus 2026 Hissin modernisoinnin/uusinnan alustava suunnittelu
Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitotarveselvitys seuraavalle viidelle vuodelle (2026): 2026 Kivimuurien kunnostus kadun puolella 2026 Ikkunoiden ja parvekeovien huollot 2026 Sähköjen määräaikaistarkastus 2026 Parvekelasien huolto 2026 Aurinkosuojaus/muu viilennysratkaisu/ILP C-porrashuone 2026 Pihakorjaukset + pergolan korjaus 2026 Pystyviemärien pesu ja kuvaus 2027 Julkisivujen huoltomaalaus (tarve määrittäyty lisätutkimuksissa) ja kattoterassien betonipinnoitteiden maalaus 2027 Porrashuoneiden maalaus 2027 Julkisivujen kuntotutkimus/muut toimenpide 2027 Käyttöveden linjaventtiilien uusiminen ja virtaamien säätö 2027 Modernisointi/uusinta 2028 Rivipeltikatteen huoltomaalaus 2028 Märkätilojen kosteuskartoitus 2030 Bitumikermikatteiden uusiminen 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.

Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
Kuntotutkimukset	2018 - kuntoarvio.
Kiinnitykset	2 404 078,80 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa: Herttoniemenrannan alueen pysäköinti on toteutettu Herttoniemenrannan Pysäköinti Oy:n toimesta. Yhtiöllä on aluepysäköinnin kautta paikkoja kolmella eri pysäköintialueella, yhteensä 48 paikkaa. Asunto Oy Helsingin Laivalahdenkaari on Herttoniemenrannan Pysäköinnin osakas. Yhtiön pihalla on kaksi inva paikkaa. Autopaikkojen varaukset hoitaa Retta-asiakaspalvelu. Parkkiluvat ja kulkuavaimet alueelle P 10 marraskuusta 2023 alkaen IHL-Turva. Auton rekisterinumeromuutoksista tulee ilmoittaa omarett.fi viestein. Tolpan avaamisen käy kolikko. As Oy Helsingin Laivalahdenkaari 42:lla on hallussaan 856 kpl Herttoniemen Pysäköinnin osakkeita. Autohallipaikat: 10 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 2 kpl
Isännöitsijä	Retta Services Oy Vesterinen Olli Sibeliuksenkatu 18 04400 Järvenpää 010 228 2000 / 040 842 1040 olli.vesterinen@retta.fi Isännöitsijäntodistus: 22.07.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöpalvelut Cosci-Tuning Oy puh. 09-321 5952 toimisto@coscituning.com
Lisätietoa taloyhtiöstä	Mikäli huoneistoon on asennettu ilmalämpöpumppu, osakas vastaa ilmalämpöpumpun ylläpidosta ja korjauksista niistä aiheutuvine kustannuksineen. Osakas vastaa myös kaikista ilmalämpöpumpun ja sen käytöstä yhtiölle, sen omistamalle rakennukselle tai toiselle osakkeenomistajalle mahdollisesti aiheutuvasta haitasta tai vahingosta. Omistajavaihdoksen yhteydessä ilmalämpöpumpusta aiheutuvat vastuut ja velvoitteet siirtyvät kokonaisuudessaan uudelle osakkaalle. Taloyhtiö osallistuu osakkaan omaehtoisessa kylpyhuoneremontissa vesieristyksen ja sen tekemisen korvaamiseen. Korvaussumma maksimissaan on 1500 euroa ja se maksetaan kuittia vastaan korkeintaan viidentoista vuoden välein/huoneisto hyväksytyn loppukatselmuksen jälkeen. Osakkaan on varmistettava korvauksen saamisen edellytykset isännöitsijältä viimeistään tehdessään muutostyöilmoitusta.

.....

MUITA TIETOJA

Palvelut	Alueella on useita kauppoja, ravintoloita, apteekki, kauneushoitola, R-kioski ym. K-Market n. 40 m. Kauppakeskus Hertsi n. 1 km, kauppakeskus Redi n. 3,7 km ja kauppakeskus ITIS n. 4,5 km.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Herttoniemenrannan ala-aste n. 500 m. Hertsikan ala-asteen koulu n. 2,3 km. Herttoniemen yhteiskoulu n. 2,6 km. Päiväkoti: Alueella useita päiväkotia, mm. päiväkotia Ranta n. 130 m, päiväkotia Länsituuli n. 160 m, päiväkotia Karuselli n. 400 m, päiväkotia Tuorinniemi n. 450 m
Liikenneyhteydet	Metroasema n. 1,1 km. Bussipysäkki Reginakuja talon vieressä.
Kaavoitus	Asemakaava Lisätietoa kaavoituksesta Helsingin kaupungilta 09 310 1691 Ostajan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Helsingin kaupungin karttapalvelun kautta: kartta.hel.fi

Lähistöllä valmisteilla olevat asemakaavat per. 19.03.2024:

1. Yliskylänlahti

Suunnitelman kuvaus: Laajasalontien ja Yliskylänlahden alueelle suunnitellaan kaupunkibulevardia ja täydennysrakentamista.

Lisätietoja antaa: Arkkitehti Tyko Saarikko, puhelin 310 37441

2. Herttoniemen metroaseman korttelit

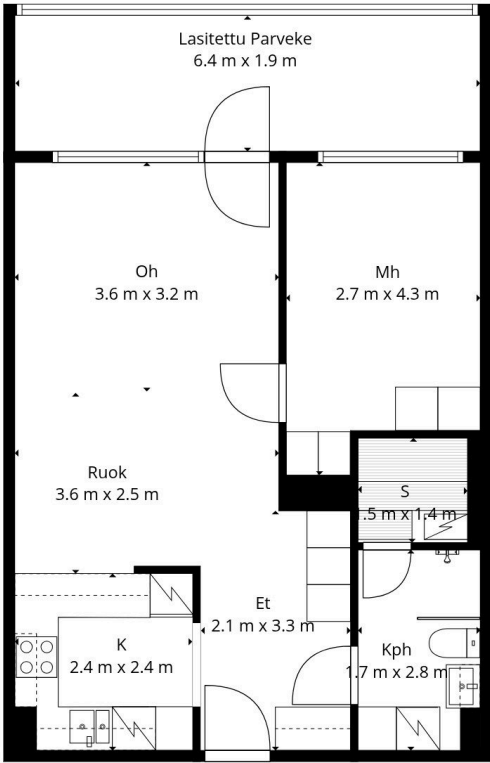
Hankkeen kuvaus: Herttoniemen metroaseman korttelissa suunnitellaan metroaseman ja bussiterminaalin maanalaisten osien peruskorjausta ja maanpäällisten osien uusimista. Joukkoliikennetoimintojen päälle suunnitellaan asuin- ja toimitilarakentamista. K-Hertan korttelissa suunnitellaan matalaa paviljonkimaista rakentamista nykyisen metron sisäänkäynnin paikalle. Alueen liikennesuunnittelun merkittävin kohde on Linnanrakentajantien ja Itäväylän liittymän uusiminen. Muutosta suunnitelmaan Herttoniemen visiotyön hengessä.

Hankkeesta vastaavat: Arkkitehti Mikko Näveri, puhelin 310 37331

3. Länsi-Herttoniemen suojeleminen ja täydennysrakentaminen

Hankkeen kuvaus: Tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen Länsi-Herttoniemen nykyisten viheralueiden reunoille ja tontin haltijoiden niin halutessa myös tonteille. Rakennukset sovitetaan ympäristöönsä, kaupunkikuvaan ja reitistöihin. Erilaisia täydennysrakentamisen keinoja tutkitaan kaavatyön aikana. Tavoitteena on myös ajantasaistaa alueen vanhentuneet asemakaavat vastaamaan nykytilannetta ja tavoitteita. Samalla tutkitaan olemassa olevien rakennusten ja puistojen suojelemista. Suunnitteluperiaatteiden jälkeen kaupunki laatii asemakaavaluonnoksen.

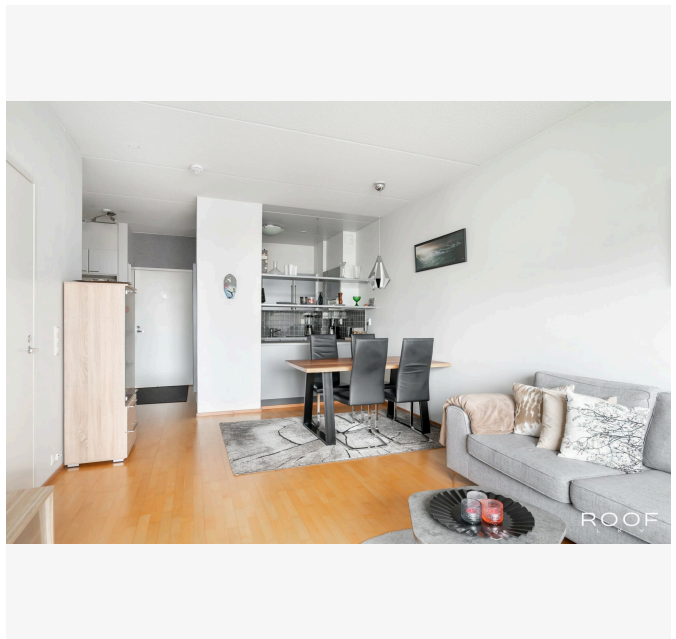
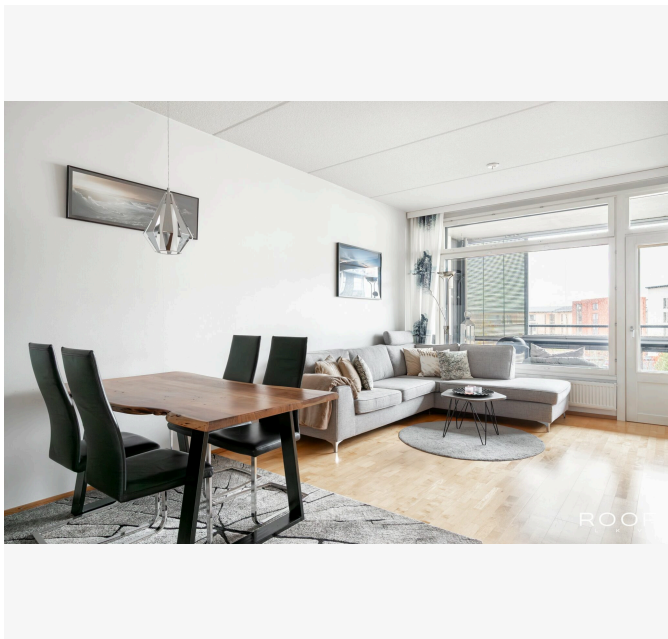
Hankkeesta vastaavat: Arkkitehti Leena Holmila, p. (09) 310 42 111



Pohjakuva suuntaa antava, ei mittakaavassa, eikä perustu virallisiin piirustuksiin.

Pohjapiirroksen tarkoitus on selvittää asunnon nykyinen huonejako. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat on luotu automaattisesti 3D-skannauksesta (leveys x pituus), eikä niiden oikeellisuutta ole tarkistettu. Pohjapiirroksessa näkyvät mitat ovat suuntaa-antavia ja ne voivat näin ollen poiketa todellisista mitoista. Mitat tulee tarkistaa esimerkiksi remonttia suunniteltaessa. Mittauskohdat on merkitty kuvaan pienillä kolmioilla.

Välitysliike, myyjä, eikä pohjakuvan laatija ole vastuussa, mikäli pohjakuvan mittasuhteet eivät todellisuudessa vastaa pohjakuvassa mainittuja mittasuhteita. Asunnon ostajan on tärkeää ymmärtää, että mittasuhteet voivat heittää kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-ala tiedot selviävät myyntiesitteestä, eikä pohjakuvan mittatietojen pohjalta voida laskea/olettaa muita pinta-ala tietoja.





Helin Ranne

Myyntipäällikkö, Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV, KiLAT Hyvän
välitystavan lähettiläs 2025

040 776 5893

helin.ranne@roof.fi

Roof Helsinki | ROOF Group Oy Y-tunnus: 2553470-3

 +358 20 7304 1109

 www.roof.fi

 Metsäläntie 20, Helsinki

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