

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 avara neljännen kerroksen kulmahuoneisto nyt myynnissä
Kruunuvuorenrannassa!**

Valoisa, vaalein sävyin viimeistelty asunto uudehkossa yhtiössä
(rv.2017).

Kodin yleisilme on harmoninen ja tyylikäs.

Asumisviihtyvyyden takaavat avara ja valoisa olohuone lähes
huoneen levyisine ikkunoineen ja samassa tilassa laadukas keittiö.
Keittiössä on mukavasti kaappi- ja laskutiloja saarekkeen ansioista.

Lasitettu parveke olohuoneen ja ruokailutilan jatkeena palvelee aina
kesästä myöhäiseen syksyyn tuoden viihtyisän ja rentouttavan
lisähuoneen hienoin näköaloin lähikallioille. Tilavassa kylpyhuoneessa
tilaa pesutornille. Asuntoon on asennettu ilmalämpöpumppu.

Samalla myynnissä auto-osake AHP 25 (osakkeet 9928-9937)
taloyhtiön autohallista velattomaan hintaan 18 000 € .

Merenläheinen sijainti on halutulla ja voimakkaasti kehittyvällä
alueella. Kruunusiltien ansiosta alue on yhdistynyt toimivammaksi
osaksi kantakaupunkia. Raitiovaunulla tulet pääsemään sujuvasti
siltää pitkin Hakaniemeen ja aina keskustaan asti, HSL:n
ennakkoarvion mukaan lähikuukausina vuodenvaihteessa.
Nykyisellään bussiliikenteen lisäksi pääset lautalla Kauppatorille
HSL:n lipuilla.

Laajasalon raitioliikenne alkaa 07.11.2026!

Alueella on upeat ulkoilumaastot puistoineen ja merenrantoineen
käytettävissä. Kruunuvuorenrannan alue tarjoaa ainutlaatuiset
puutteet luonnonläheiseen kaupunkielämään, alueelle on myös
rakennettu liikuntapuisto.

Taloyhtiön asukkaiden käytössä on myös Kruunuvuorenrannan
asukkaille suunnatut palvelut, kuten kuntosali, verstaas ja kaksi
asukastilaa.

Laajasalon Saari-ostoskeskuksen palvelut noin 1,3 km päässä, lähi-
Alepa on noin 300 m päässä.

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.

Get a roof.

www.roof.fi

.....

ROOF
L K V





30.9.2026 | Julkaistu 05.10.2025

Kohdenumero 80456669

Kruunuvuorenranta, Rosalankuja 2 C 72, 00590 Helsinki

Kerrostalo, 2h,avokeittiö,kph,lasit,parveke, 57 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

259 000 €
(4 543,86 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Lisätietoa vastikkeista

Laajakaistavastike 1,20 €/kk

Velaton hinta

259 000 €
(4 543,86 €/m²)

Yhtiöjärjestyksen mukaan asuinhuoneistojen (osakeryhmät 1-78) laajakaistavastikkeen perusteena on huoneistojen lukumäärä. Laajakaistavastike on oltava kullakin asuinhuoneistolla samansuuruinen.

Yhtiövastike yhteensä

444,60 € / kk

Vesi

Vesimaksuennakko 15 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Hoitovastike

444,60 € / kk

Saunamaksu

25 € kuukaudessa

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Autopaikkavuokra 68,00 €/kk

HUONEISTO

Osakkeet	8907-9032
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h,avokeittiö,kph,lasit.parveke
Huoneluku	2
Kerros/Kerroksia	4/5
Asuintilojen pinta-ala	57 m²
Kokonaispinta-ala	57 m²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen
Lisätietoja pinta-alasta	Pinta-alaa ei tarkistusmitattu.
Kunto	Hyvä

Keittiö	Seinämateriaali: Laatta ja maali Lattiamateriaali: Parketti Induktioliesi Liesituuletin Uuni Hana Kaapisto Allas Astianpesukone Jääkaappipakastin Integroitu mikroaaltouuni
Pesutilat	Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Suihku Suihkuseinä Wc istuin Pesukoneliitäntä Hana Allas Peilikaappi Allaskaapisto Lattialämmitys
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinämateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta Harvia moduulisauna
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Muutostyöt huoneistossa	Viilentävän ilmalämpöpumpun asennus 4/2020
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Helsingin Rosalanmäki Y-tunnus: 2648393-6
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 5 073 m ² Vuokranantaja: Helsingin kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2080 Vuosivuokra: 165 618,64 € Tontin vuokran korotusperuste: elinkustannusindeksi.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2017 Käyttöönotto: 2017
Rakennusmateriaali	Betoni

Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Kumibitumikeramikate
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 78
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kaapeli-tv, kellarikomero, askarteluhuone, kuivaushuone, mankeli, ulkoiluvälinevarasto, pyörävarasto, pesutupa ja väestönsuoja Huoneistokohtainen ilmanvaihto, Elisa-kaapeli. Yhtiö on osakkaana Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:ssä, jonka toimialana on toteuttaa, omistaa, vuokrata, luovuttaa, hallita, ylläpitää ja uudistaa Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan uudella asuntoalueella (Kruunuvuorenranta) asuntotontteja ja muilla tonteilla sijaitsevia asuntoja palvelevia ja niiden ulkopuolisia pysäköintilaitoksia ja -alueita ja niiden autopaikkoja, yhteispiha-alueita ja yhteiskerhotiloja sekä tuottaa näihin perustuvia omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen. Yhtiö voi laajentaa toimintaansa vaihteittain toiminta-alueellaan. Lisäksi yhtiön toimialana on perustaa alueportaali mainittujen tonttien vuokralaisina ja/tai omistajina olevien osakkeenomistajien käyttöön sekä omakustanteisesti ylläpitää ja uudistaa sitä. Yhtiön käytössä on 18 autopaikkaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n omistamassa autohallissa korttelisessa 49043 sijaitsevalla LPA tontilla 2. Yhtiö on velvollinen osallistumaan autopaikkojen ja yhteistilojen investointi- ja käyttökustannuksiin Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n yhtiöjärjestyksen sekä yhtiökokouksen tekemien päätösten mukaisesti. Yhtiö on osakkaana Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:ssä, jonka toimialana on rakennuttaa Kruunuvuorenrannan alueelle rakennettava alueellinen jätteen imukeräysjärjestelmä. Yhtiö on velvollinen osallistumaan imukeräysjärjestelmän kustannuksiin Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n yhtiökokouksen tekemien päätösten mukaisesti.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö ja Lämmönjakotapa: Vesikeskuslämmitys
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 27.06.2034
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2025 B-portaan porrasnäytön uusiminen 2025 Saunatilan osittainen kunnostus 2024 Muiden kuin eteläpuoleisten julkisivujen paikkakorjauksia takuutyönä 2023 Eteläjulkisivujen rappauskorjauksia takuutyönä 2021 Autohallipaikkojen lataussähkön mahdollistava latausjärjestelmä 2020 Lukitusuudistus 2019 Asukasolohuoneen sisustus 2019 Porrashuoneiden infonäytöt 2019 Rakennuttajan 1-vuotistakuuajankorjauksia

Suunnitellut korjaukset	Hallituksen kunnossapitotarveselvitys seuraavalle viidelle vuodelle: 2026 Julkisivun / Kiinteistön kuntokartoitus Huoltokorjauksia Palovaroittimen uusiminen A ja C porrasnäyttöjen uusiminen Lisäksi jakson aikana yhtiö ikä huomioiden lähinnä huoltokorjauksia sekä mahdollisesti: • Autohallin kuntokartoitus • Yleistentilojen lukkojen uusiminen • Parvekelasien huolto • Ilmanvaihdon nuohous ja säätö 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 kunnossapito toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2025
Kiinnitykset	17 535 800 €
Taloyhtiön vuokratuotot	15 133,20 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Rajoitukset	Yhtiöjärjestyksen 8§: mukaan osakkailla on lunastusoikeus autopaikka- ja varasto osakkeisiin (nrot 9688-10000).
Autopaikat	Autohallipaikat: 30 kpl Pihapaikat: 3 kpl
Isännöitsijä	Isännöinti Luotsi Oy Jorma Vilén Elielinaukio 5 B 00100 Helsinki +358 10 207 5300 Isännöitsijäntodistus: 24.09.2025
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöhuolto T. Mykkänen Oy

MUITA TIETOJA

Palvelut	Alueen lähipalvelukeskuksena toimii nykyisin Laajasalon keskus Saari Yliskylässä. Lähikauppa Alepa noin 500m päässä.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Lähi-alueella sijaitsee Tahvonlahden ala-asteen koulu, jonka yhteydessä toimii päiväkotit. Lähin yläasteen koulu sijaitsee Laajasalon keskuksessa ja lukiot Herttoniemessä ja Kulosaareissa. Kruunuvuorenrantaan on suunniteltu rakennettavan koulu ja päiväkoteja. Päiväkotit: Nyt toimii jo Rosalankujalla päiväkotit. Hopealaakson viereen valmistui päiväkotit v.2021.

Liikenneyhteydet

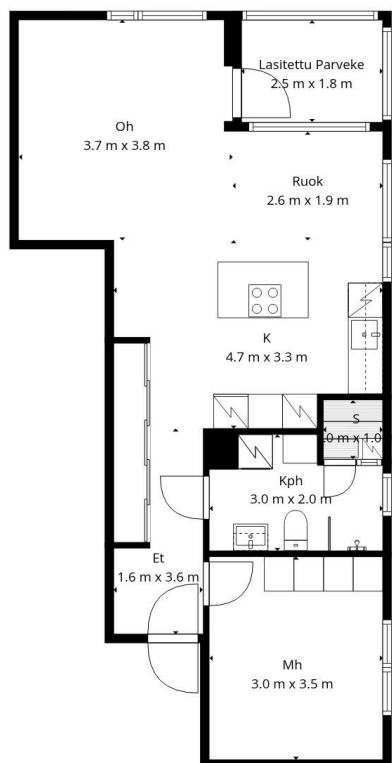
Kruunuvuorenrannan julkinen liikenne tukeutuu tällä hetkellä bussilinjoin, jotka kulkevat Kruunuvuorenrannan ja Herttoniemen metroaseman välillä. HSL laajentaa bussilinjastoa uusille alueille sitä mukaa kuin rakentaminen etenee. Kruunusiltojen valmistuttua ennusteen mukaan v.2027 alkaa raitiovaunuliikenne Kruunuvuorenrannasta kantakaupunkiin. Lähipysäkille matkaa noin 200m.

Kaavoitus

Asemakaava
Asemakaavoitus, PL 2100, 00099
Helsingin kaupunki
Puhelin: +358 9 310 1691

Vapautuu

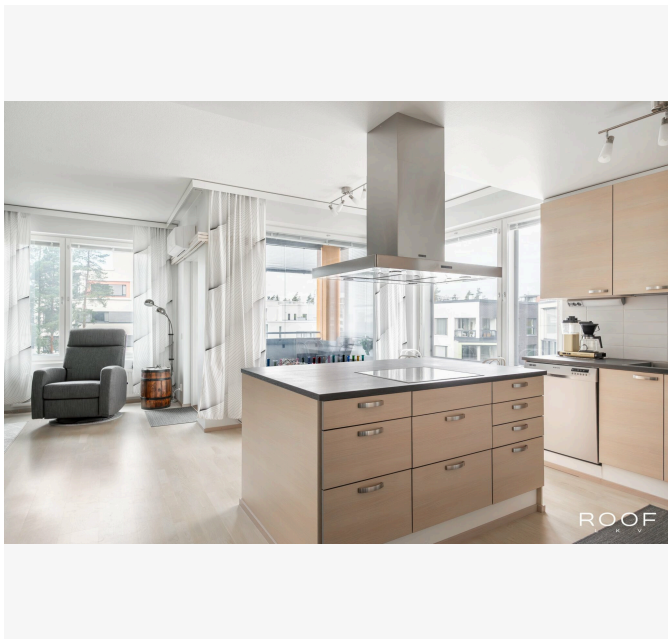
Sopimuksen mukaan



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 pohjakuvasssa mainittuja mittasuhteita. Asunnon ostajan on tärkeää ymmärtää, että mittasuhteet voivat heittyä kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-alamittat selviävät myyntiesitteestä, eikä pohjakuvan mittatietojen pohjalta voida laskea/olettaa muita pinta-alamittoja.





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