

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!

Ylimmän kerroksen valoisa perheasunto luonnon ja meren läheisyydessä

Tässä valoisassa ja tilavassa perheasunnossa luonto on aina lähellä. Koti sijaitsee kauniilla paikalla Porolahden kanavan ja Herttoniemen kartanon välissä, jossa merelliset ulkoilureitit, lenkkipolut ja talvisin hiihtoladut alkavat lähes kotiovelta. Rauhallinen ympäristö, vehreät maisemat ja hyvin hoidettu taloyhtiö tekevät tästä kodista erinomaisen valinnan perheelle.

Ylimmässä kerroksessa sijaitseva 93 m²:n koti tarjoaa erinomaisen ja toimivan pohjaratkaisun. Asunnossa on neljä huonetta, keittiö, ruokailutila, kylpyhuone, erillinen WC, oma sauna sekä lasitettu parveke. Olohuone, ruokailutila ja keittiö muodostavat avaran ja yhtenäisen oleskelutilan, jossa on helppo viettää niin arkea kuin juhlahetkiäkin. Kaksi rauhallista makuuhuonetta sijaitsevat asunnon toisessa päässä, tarjoten omaa rauhaa oleskelutiloista. Kolmas makuuhuone sijoittuu olohuoneen yhteyteen ja toimii erinomaisesti esimerkiksi työ-, vieras- tai lastenhuoneena.

Keittiö on laadukas, jota on päivitetty vuosien varrella vastaamaan nykyajan tarpeita. Varustukseen kuuluvat muun muassa induktioliesi, astianpesukone ja jääkaappipakastin, ja toimiva kokonaisuus tekee ruoanlaitosta sujuvaa.

Pesutilat ovat tilavat ja viihtyisät. Kylpyhuoneeseen mahtuu hyvin pesutorni, lattialämmitys lisää asumismukavuutta ja oma sauna tarjoaa rentouttavat löylyt päivän päätteeksi. Arjen sujuvuutta täydentää erillinen WC.

Korkea lasitettu parveke avautuu itään kohti Porolahden kanavaa ja vehreää pihapiiriä. Suojaisa parveke toimii lisähuoneena pitkälle syksyyn asti, ja puustoinen ympäristö pitää asunnon miellyttävän viileänä myös kesähelteillä.

As. Oy Porolahdenpuisto I on vuonna 1990 valmistunut, neljästä rakennuksesta ja 42 huoneistosta koostuva hyvin hoidettu taloyhtiö Helsingin kaupungin vuokratontilla. Yhtiö vapautui HITAS-sääntelystä vuonna 2021, ja kiinteistöä on hoidettu suunnitelmallisesti sekä pitkäjänteisesti. Merkittävimpiä uudistuksia ovat siirtyminen energiatehokkaaseen maalämpöön vuonna 2026, vesikaton uusiminen, kylpyhuoneiden laajat saneeraukset sekä sähköautojen latausmahdollisuuksien toteuttaminen.

Taloyhtiön viihtyisä piha tarjoaa loistavat puitteet koko perheelle. Pihalla on grillipaikka, runsaasti leikkitilaa lapsille sekä leikkimökki. Lisäksi asukkaiden käytössä on maksuton pesutupa, jossa pyykkit voi pestä, kuivata ja mankeloida vaivattomasti.

Alue tunnetaan vehreästä ympäristöstään ja erinomaisesta

ROOF
L K V



sijainnistaan. Päiväkodit, koulut, lähikaupat ja liikuntapuisto sijaitsevat kävelymatkan päällä, Herttoniemen ja Itäkeskuksen monipuoliset palvelut ovat vain muutaman minuutin päässä. Helsingin keskustaan pääsee sujuvasti niin bussilla kuin metrollakin.

Tartu tilaisuuteen ja tule tutustumaan tähän viihtyisään kotiin, joka tarjoaa mukavaa asumista rauhallisella alueella, hyvien palveluiden äärellä.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

MERVEILLE BIVU,
0403500451
merveil.bivu@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 02.08.2026
Kohdenumero 80522179

Herttoniemi, Roihuvuori, Itä-Helsinki, Kaakkoinen, Johan Sederholmin tie 8 D 42 D, 00810 Helsinki

Kerrostalo, 4h + k +rt+ kph+ s +eril. wc+ lasit. parv., 93 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

379 000 €

(4 075,27 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Lainaosuuden voi maksaa pois verkkokaupan kautta:
<https://kauppa.asiakirjatilaus.fi/kiinteistotahkola/51476fd0-d958-40da-93eb-93828072fe9b>. Pankki ei tällä hetkellä veloita kuluja, Kiinteistö-Tahkola veloittaa ylimääräisestä lyhennyksestä hinnastonsa mukaisen maksun.

Velaton hinta

379 000 €

(4 075,27 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

576,60 € / kk

Hoitovastike

576,60 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike 6,20 €/m²/kk (576,60 €/kk).
Pääomavastike 2: 0,10 €/velallinen os/kk,
Pääomavastike 3: 0,05 €/velallinen os/kk,
Pääomavastike 4: 0,15 €/velallinen os/kk.
Pääomavastike 2 päättyy heinäkuun lopussa 2026.

Vesimaksu 27 €/hlö/kk (3 hlöä = 81 €/kk).
Autopaikkavuokra 15 €/kpl/kk (2 kpl = 30 €/kk).

Taloyhtiön tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta, vuokra 41 359 €/vuosi, sopimus päättyy 31.12.2050.

Vesi

27 € / hlö / kk

Autopaikkamaksu

15 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Huoneistolla 2 autopaikkaa vuokrattuna
à 15 €/kk = 30 €/kk.

Vesimaksu 27 €/hlö/kk.

Maksusuhuomautuskulu 5,00 €.

Lataussähkö 0,20 €/kWh.

HUONEISTO

Osakkeet	9657-10000
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	4h + k +rt+ kph+ s +eril. wc+ lasit. parv.
Huoneluku	4
Makuuhuoneita	3
WC-tiloja	1
Kerros/Kerroksia	3/3
Asuintilojen pinta-ala	93 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	93 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 - Eteisen lattiassa sävyero vanhan kaapin kohdalla, sama sävyero myös vähemmän keittiön kulmassa. - Patteri keittiön kaapin sisällä ikkunan lähellä, siinä on tuuletusrako kyllä. Tehty ennen nykyistä omistajaa.
Keittiö	Varustus: Jääkaappipakastin, uuni, liesituuletin, astianpesukone ja KITCHEN_FURNITURE Liesi: Induktioliesi Työtasot: Laminaatti Seinämateriaali: Maali ja laatta Lattiamateriaali: Parketti Siisti ja hyväkuntoinen keittiö kokonaisuus.
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, peilikaappi, pesuallas, allaskaappi, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, lattialämmitys ja Pyykkikaappi, Rättipatteri Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin, pesuallas, peili, bidee-suihku, allaskaappi ja lattialämmitys
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti Makuuhuoneissa kaapistot
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Parveke	Kyllä
Säilytystilat	Kellarissa tilava verkkokomero. Kahdessa makuuhuoneessa kaapistot. Eteisessä säilytystilaa. Taloyhtiössä pyörävarasto.
Autopaikka	Taloyhtiössä 36 autopaikkaa, jonotusperiaatteella. Huoneistolla 2 autopaikkaa vuokrattuna (30 €/kk).
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	As. Oy Porolahdenpuisto I Y-tunnus: 0102439-7
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 09104300480001

Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 6 805 m² Vuokranantaja: Helsingin kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2050 Vuosivuokra: 41 359 € Tontti vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuosivuokra 41 359 €. Vuokrasopimus päättyy 31.12.2050. Kaupunginosa 43, kortteli 43048, tontti 1.
Rakennusoikeus	Kerros-m ² : 2676
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1990 Käyttöönotto: 1990
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 41
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Askarteluhuone, pesutupa, kaapeli-tv ja pyörävarasto 4 rakennusta (Talo 1-4), 36 autopaikkaa, kerhohuone, pesutupa, pyörävarasto, kellarikomero/varasto, sähköautojen latauspisteet C-pysäköintipaikalla (6 kpl)
Lämmitysjärjestelmä	Maalämpö ja vesikiertoinen patterilämmitys
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: F2018 Voimassa: 31.07.2033 Energiatodistus on laadittu kaukolämpöjärjestelmälle, mutta taloyhtiö on siirtynyt maalämpöön 2.2026
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Kyllä Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset	2025 Sähköautojen lataus, Maalämpöhanke (valmistunut keväällä 2026) 2024 Loppujen kylpyhuoneiden (8kpl) ja talopesulan korjaus 2023 Akustolevyjen uusinta A-D talon pohjakerrokseen 2023 Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja säätö 2021 Pihakäytävien- ja parkkialueiden asfaltointi 2020 Pihan- ja porrashuoneiden valaistuksen uudistus (Led-valot) 2017 Vesikattojen peruskorjaus 2016 Leikkialueiden kunnostus 2016 Märkätilojen korjauksia 18kpl 2015 KPH kuntokartoitus 13kpl 2014 Asuinhuoneistojen märkätilakorjauksia 2013 Julkisivujen ja ikkunoiden huoltomaalaus, vesikattojen vuotokorjaukset, pesulan kuivausrummun uusiminen, asuinhuoneistojen märkätilakorjaukset 2012 Märkätilakartoitus (30 kpl). Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö, kaukolämpökeskuksen uusiminen 2011 Kiinteistön peruskuntoarvio 2011 Kaapeli TV-verkkoon liittyminen 2010 Telineiden huoltomaalauksia ja jätekatoksien kunnostus ja maalaus, antenniverkon kunnostaminen, lukitusjärjestelmän uusiminen 2009 Korvausilmasuodattimien vaihto 2008-2009 Kylpyhuoneiden korjauksia (ei kaikki) 2007 Märkätilakartoitus 2003-2005 TV-kanavien digit 2003 Joustavien putkiliittimien uusiminen 1999 Porrashuoneiden kunnostus 1992 Pihan asfaltointi 1991 Lautasantennit 1990 Autopaikat sähköistetty
Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitotarve yhtiökokousta seuraavien viiden vuoden aikana 2025-2029 2026: Taloyhtiön kuntoarvion tekeminen, jonka perusteella laaditaan 10 vuoden PTS-suunnitelma. 2026: Viemäreiden ja salaojien kuvaus/kuntoarvio (päätetty toteuttaa). 2026: Maalämpöhankkeen piha-alueiden kunnostus (urakoitsijan vastuulla, kesken). Kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset käynnistettävien kunnossapitotöiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä toimenpiteistä.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2025 Hallituksen kunnossapitotarveselvitys 2026-2030 käsitelty hallituksessa 8.4.2026 ja esitetty yhtiökokoukselle 26.5.2026. Seuraavan viiden vuoden merkittävin suunniteltu toimenpide on kiinteistön kuntoarvion tekeminen 2026, jonka perusteella laaditaan 10 vuoden PTS-suunnitelma.
Kuntotutkimukset	Kuntotarkastus: 27.01.2012 Kuntotutkimus: 27.01.2012 Kiinteistön peruskuntoarvio tehty 2011. Märkätilakartoituksia tehty 2007, 2012 ja 2015. KPH kuntokartoitus 13 kpl vuonna 2015. Uusi kuntoarvio suunniteltu vuodelle 2026.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Rakennus valmistunut 1990 (ennen vuotta 1994). IST:n mukaan lain mukaan purettavien materiaalien asbestikartoitus tulee teettää ennen purkutöitä, jos osakas aikoo remontoida huoneistoa.
Kiinnitykset	Päivämäärä: 31.03.2024

Taloyhtiön vuokratuotot	5 580 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Rajoitukset	Yhtiön Hitas-sopimus on purettu 1.6.2021 alkaen. Yhtiöjärjestyksen Hitas-rajoituksia ja ilmoitusvelvollisuutta ei enää sovelleta osakesiirroissa.
Autopaikat	36 autopaikkaa jonotusperiaatteella. Autopaikat yhtiön hallinnassa. C-pysäköintipaikalla 6 sähköauton latauspistettä (asennettu 2025). Autopaikkavuokra 15 €/kk/paikka. Pihapaikat: 36 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 30 kpl Asukaspysäköintimahdollisuus Helsingin kaupungin pysäköintiluvalla.
Isännöitsijä	Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy Miika Huusari Turvalaaksonkaari 2 3 krs 01740 Vantaa +358207481029 miika.huusari@kiinteistotahkola.fi Isännöitsijäntodistus: 24.07.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Cosci-tuning Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Pääomavastike 2: 4 339,55 € (30.7.2026), Pääomavastike 3/kattoremontti: 4 021,17 € (31.7.2026), Pääomavastike 4 (maalämpö): 102 857,02 € (31.7.2026). Yhteensä: 111 217,74 €. Taloyhtiön luottolimittiä käytössä 408 879,92 € (hyväksytty 465 000 €). Taloyhtiössä 4 rakennusta (Talo 1-4), valmistunut 1990. 42 asuntoa, kerrosala 3200 m², huoneistoala 2676 m². Taloyhtiö on siirtynyt maalämpöön helmikuussa 2026 (kaukolämpösopimus purettu). Maalämpöhankkeen kokonaiskustannus max. 465 000 €, rahoitettu lainalla ja taloyhtiön asunnon C26 myynnillä. Hitas-sopimus purettu 1.6.2021. Taloyhtiöllä IF:n täysarvovakuutus ja ryhmävastuuvakuutus.

MUITA TIETOJA

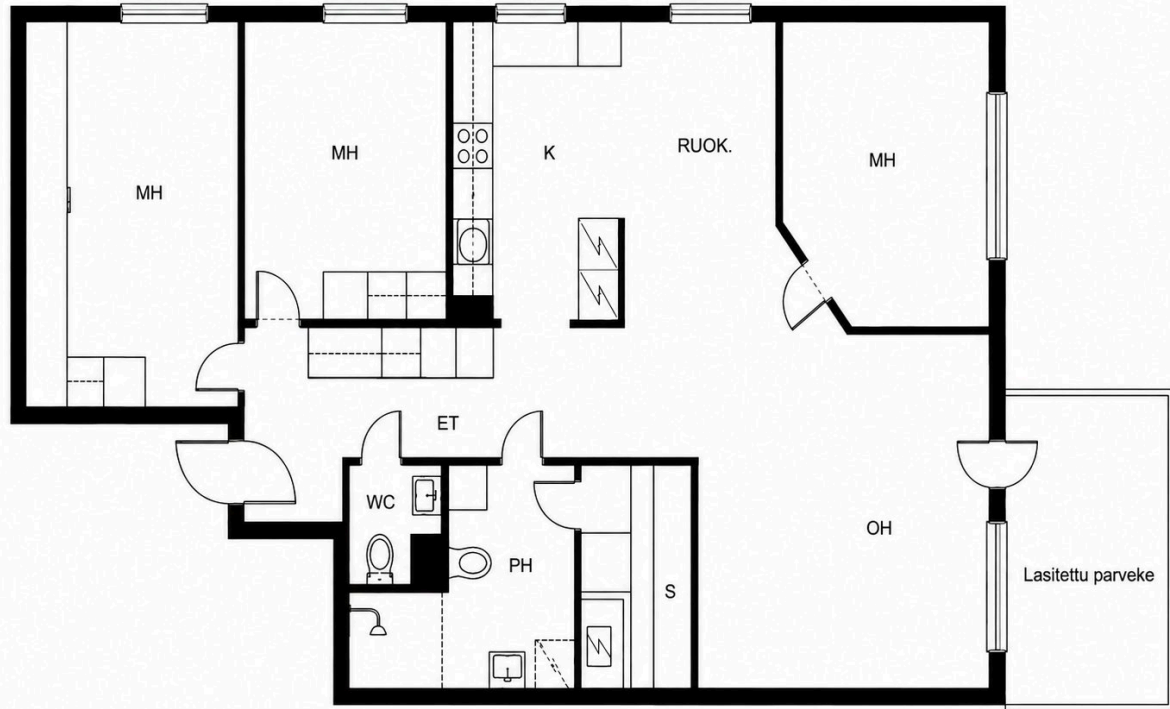
Palvelut	Lähikaupat, ravintolat, kahvilat, apteekki, Itäkeskuksen kauppakeskus (n. 2 km), Roihuvuoren liikuntapuisto, kirjasto Herttoniemi sijaitsee Itä-Helsingissä, noin 5 km Helsingin keskustasta. Alueella on monipuoliset lähipalvelut: kauppoja, ravintoloita ja kahviloita. Herttoniemen ja Roihuvuoren liikuntapuisto ja ulkoilualue ovat lähellä. Itäkeskuksen kauppakeskus on noin 2 km päässä.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Roihuvuoren ala-aste (Roihuvuorentie 2), Itäkeskuksen peruskoulu, Vuosaaren lukio (hieman kauempana) Päiväkotit: Päiväkotit Roihuvuori, useita päiväkoteja Roihuvuoren ja Itäkeskuksen alueella
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, hyvä kulkuyhteys, hyvät pyöräilytiet
Ranta	Ei rantaa
Kaavoitus	Asemakaava

Vapautuu

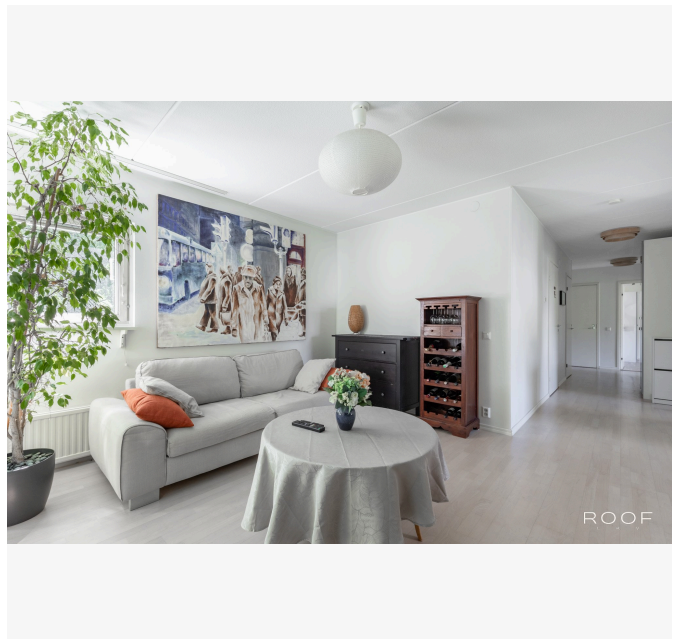
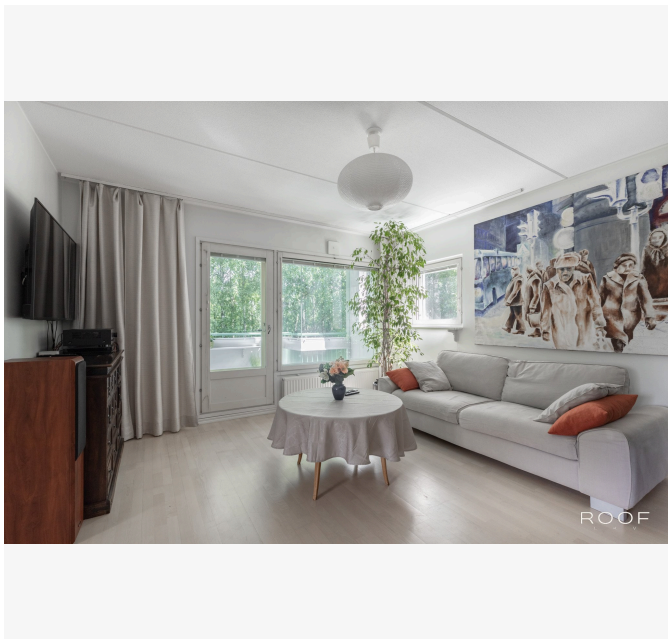
Heti

Muut merkittävät tiedot

Taloyhtiö on juuri siirtynyt maalämpöön (2026), mikä parantaa energiatehokkuutta ja vähentää lämmityskustannuksia. Kylpyhuoneet on saneerattu (viimeiset 8 kpl 2024). Asunnossa on oma sauna ja lasitettu parveke. Hissiä ei ole — kolmas kerros ilman hissiä. Tontin vuokrasopimus päättyy 2050. Hitas-rajoitukset purettu 2021.



Ohjeellinen, ei mittakaavassa





Merveille Bivu

Myyntineuvottelija

040 350 0451

merveil.bivu@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