

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!

Tämä valoisa läpitalon huoneisto sijaitsee Pohjois-Haagan rauhallisella ja vehreällä alueella, tarjoten upeat näkymät sekä sisäpihalle että kadulle. Asunto on ylimmässä kerroksessa, mikä tuo lisää yksityisyyttä ja rauhaa. Lasitettu parveke toimii viihtyisänä lisätilana, jossa voi nauttia aamukahvit tai ihailia ympäröivää luontoa.

Asunnon pohjaratkaisu on toimiva ja tilava, ja se tarjoaa erinomaiset puitteet perhe-elämälle. Keittiö on hyvin varusteltu ja laskutilaa löytyy paljon. Kylpyhuone on tilava, jonne myös mahtuu pesukone. Makuuhuoneita asunnosta löytyy kaksi, joista toisessa on liukuovikaapisto. Lisäksi vaatehuone tuo runsaasti säilytystilaa.

Taloyhtiössä on tehty merkittäviä parannuksia, kuten siirtyminen maalämpöön ja aurinkopaneelien asennus, mikä tekee asumisesta energiatehokasta. Taloyhtiön maksuvalmius on myös 2025 tilinpäätöksen mukaan ollut hyvä.

Pohjois-Haaga tarjoaa erinomaiset liikenneyhteydet, ja alueelta on helppo kulkea sekä julkisilla että omalla autolla. Raide-jokeri sekä bussit kulkevat läheltä. Lähistöltä löytyy kouluja, päiväkoteja ja puistoja, mikä tekee alueesta ihanteellisen perheille. Läheinen K-Supermarket ja muut palvelut takaavat arjen sujuvuuden.

Varaa oma esittelyaikasi!

Yhtiöjärjestyksen mukaan 3 h+k.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Sari Rossi / 044 983 5981

sari.rossi@roof.fi

Get a roof.

www.roof.fi

Harkitsetko asuntosi myyntiä? Varaa minulta maksuton arviokäynti, kerron samalla markkinatilanteesta, palveluistani ja tehokkaasta Roof-välityskonseptistä. Suunnitellaan yhdessä seuraavat askeleet!

.....



2.10.2026 | Julkaistu 09.11.2025

Kohdenumero 80462066

ROOF
L K V



Pohjois-Haaga, Haaga, Teuvo Pakkalan tie 12 A 21,
00400 Helsinki

Kerrostalo, 3h+k+kph+vh+las.parv., 71,5 m²

.....



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

185 234,48 €

(2 590,69 €/m²)

Velkaosuus

3 765,52 €

(52,66 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Lainan pois maksusta ilmoitus kirjanpitäjälle.

Velaton hinta

189 000 €

(2 643,36 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

574,31 € / kk

Hoitovastike

419,92 € / kk

Rahoitusvastike

154,39 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike: 0,215 €/osake x 1810/kpl: 389,15

€/kk. 1.7. alkaen 0,232 €/osake: 419,92 €/kk

Rahoitusvastike: 0,0857 €/osake x 1810/kpl:

155,12 €/kk. 1.7. alkaen 0,0853 €/osake: 154,39

€/kk

Sauna: 15 €/kk tai 7,50 € joka toinen kk

Pesutupa: 10 €/kk

Autopaikka lämmin: 15 €/kk

Sähkölatauslisä: 50 €/kk

Autotalli: 100 €/kk

Taloyhtiössä ei peritä vesimaksua.

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Hallituksella valtuudet periä tai jättää

perimämättä 1-2 ylimääräistä vastiketta.

Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Pesutupamaksu peritään niiltä huoneistoilta, joilla on pesutuvan avain.



HUONEISTO

Osakkeet

28799-30608

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h+k+kph+vh+las.parv.

Huoneluku

3

Kerros/Kerroksia

6/6

Asuintilojen pinta-ala

71,5 m²

Kokonaispinta-ala

71,5 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Kunto

Tyydyttävä

Keittiö

SEINÄT: Maali, tapetti

LATTIA: Parketti

VARUSTEET: Liesituuletin, hana, kaapisto, allas, astianpesukone,
jääkaappipakastin, sähköliesi

Pesutilat

SEINÄT: Laatta

LATTIA: Laatta

VARUSTEET: Suihku, suihkuseinä, Wc istuin, pesukoneliitäntä, hana, allas,
peilikaappi, allaskaapisto, siivouskaappi

Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	SEINÄT: Tapetti LATTIA: Parketti VARUSTEET: Kaapisto
Olohuone	SEINÄT: Tapetti LATTIA: Parketti
Muut tilat	Asunnossa tilava vaatehuone.
Näkymät	Läpitalon huoneisto, näkymät vehreälle sisäpihalle sekä kadulle. Molemmilta puolin näkyy luontoa.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu
Säilytystilat	Häkkivarasto
Muutostyöt huoneistossa	Vuonna 2005 lattioiden parketit asennettu ja seinät tapetoitu. Kylpyhuone on remontoitu noin 2010 paikkeilla. Nykyisellä isännöitsijällä ei ole tietoa 2010 tehdystä remontista.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Teuvo Pakkalantie 12 Y-tunnus: 0200313-3
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 13 467 m ² Vuokranantaja: Helsingin kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2035 Vuosivuokra: 63 972,95 €
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1973 Käyttöönotto: 1973
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: PVC-muovi
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 188
Lämmitysjärjestelmä	Maalämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: C2018 Voimassa: 18.03.2035
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

1987: Vesikattojen katemateriaalin uusinta
1994: 2- ja 5-talojen lämmönjakokeskuksen uusinta, 3- ja 5-talojen pohjavesijohtojen uusinta
1994-1995: 1-talon pohjavesijohdon uusinta
1999: Porraskäytävien maalaus
2000: 2- ja 4-alojen pohjavesijohtojen uusinta
2003: Ilmanvaihtohormien nuohous, ilmamäärien säätö
2003: K-portaan saunaosaston kunnostus
2004: Autopaikkojen sähkölämmityspistokkeiden uusinta
2006: Yhtiön asunnon G 96 remontointi
2007: Yleisten tilojen ja ulko-ovien lukitusjärjestelmän uusinta
2007: F-portaan saunan kunnostus
2007: Asuinhuoneistojen lukitusjärjestelmän uusinta
2008: Hissien peruskorjaus
2008: Ikkunoiden osittainen uusinta, ikkunoiden huoltomaalaus
2008: MJT 14 ilmanvaihtokoneiden perusparannus
2008: B-portaan saunatilojen kunnostus
2008: Lämpimän käyttöveden sulkujen uusiminen
2008: Väestönsuojien kunnostukset
2009: Pesutuvan ja siivouskomeroiden kunnostus
2009: 1- ja 3-talojen ilmanvaihtokoneiden perusparannus
2009: MJT 14 saunatilojen kunnostus
2010: 2- ja 4-talojen ilmanvaihtokoneiden perusparannus
2011: Salaojituksen uusiminen ja perusmuurien vesieristäminen. Piha-alueiden kunnostus.
2011: Kiinteistön jätekeräyspisteen sekä pyykinkuivausalueen uusiminen
2012: Parvekkeiden koekorjaukset
2014: Vesikatteen uusiminen, ikkunoiden osittainen uusiminen
2015: Putkiston kuntotutkimus
2015: Ilmanvaihtokanavien nuohous ja ilmamäärien säätö
2015: Elementin ja ikkunan välinen saumaus, parvekkeiden korjauksia
2016: Parvekkeiden korjauksia (8 linjaa), lämmönjakolaitteiden uusiminen
2017: Parvekkeiden korjauksia (8 linjaa)
2018: Lämmityksen tasapainotus ja patteriventtiilien uusiminen
2018: K-portaan saunan kunnostus
2019: Maria Jotunintien puoleisen pysäköintipaikan kunnostus
2020: Pysäköintialueen P1 levennys ja parannustyöt
2020: Viemärien kuvaus ja huuhtelu
2021: Poistoilmahormien nuohous ja ilmanvaihdon säätö
2021: Pysäköintialueen P2 levennys ja parannustyöt
2023-2024: Parvekeseinämien kunnostus (sis. parvekeovi ja -ikkuna) ja ilmanvaihdon parantaminen
2024-2025: Siirtyminen maalämpöön, lämmöntalteenotto ja aurinkopaneelit
2025 Palovaroittimet huoneistoihin

Suunnitellut korjaukset	Hallituksen arvio tulevista korjauksista ja hankkeista: 2026 Julkisivun kuntotutkimus / hankeselvitys 2026 (toteutustapa pinnoitus) 2026 Vesikalusteiden tarkastuskierröksellä havaittujen vikojen korjaus 2026-2027 Hissien uusiminen nykyaikaisiksi 2026 Puuston uusintaa 2027-2028 Lukitusjärjestelmän uusiminen etenkin yleisissä tiloissa 2027-2028 Liikehuoneistojen ikkunat ja porrashuoneiden ovet 2029 LVIS-hankesuunnitelma viimeistään Saunat (yleiset) kunnostusta tarvittaessa Porrashuoneiden kunnostusta tarvittaessa / linjasaneerauksen yhteydessä Märkätilojen kunnostus tarvittaessa / linjasaneerauksen yhteydessä
	Tässä kuten kaikissa muissakin kiinteistöissä, kiinteistön rakenteet yms. täytyy kunnostaa ja uusia määrääjain. Vaikka yhtiön hallitus ja yhtiökokous ei olisikaan vielä tehnyt päätöksiä korjauksista, tulevat tämän kiinteistön osalta korjaukset tehtäväksi keskimäärin KH-kortin nro 90-00403 mukaisin väliajoin laskettuna kiinteistön rakennusvuodesta ja edellisestä peruskorjauksesta. Tämä seikka on asunnon ostajan syytä tiedostaa tulevia korjauksia ja niistä syntyviä kustannuksia arvioitaessa.
	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
Kuntotutkimukset	Taloyhtiössä tehty: 2007: Parvekkeiden betonirakenteiden kuntotutkimus 2012: Julkisivujen kuntotutkimus 2012 2013: Kiinteistön kuntoarvio 2013: Märkätilojen kuntokartoitus 2015: Putkiston kuntotutkimus 2019: Salaojien tarkastusraportti 2022: Hissien kuntoarvio 2023: Energiatodistukset
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994, eikä asbestikartoitusta ole tehty. Ennen vuotta 1994 valmistuneiden rakennusten korjaustöiden osalta otettava huomioon Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015 sekä Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015. Mikäli huoneistossa aikoo tehdä tai teettää remontin, hänen tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske rakennuksessa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.
Kiinnitykset	6 109 900 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei

Autopaikat	Taloyhtiössä on keskusteltu sähköautojen sähkölatauslisän muuttamisesta kulutukseen perustuvaksi siten, että tasauslaskutus tehtäisiin 1-2 kertaa vuodessa. Asiasta ei ole vielä tehty päätöstä. Autotallit: 6 kpl Pihapaikat: 120 kpl
Isännöitsijä	Fortes Isännöinti Oy Päivi Sääskvuori Puustellinpolku 25 00410 Helsinki 0442057939 palvi.saaksvuori@fortes.fi Isännöitsijäntodistus: 02.06.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Remontti Norppa Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiökokouksessa 13.5.2024 päätetty energiaremontti (maalämpö, lämmöntalteenotto, aurinkopaneelit) on valmistunut. Energiahankkeeseen käytettiin noin 1,65 miljoonaa euroa. ARA-avustusta ssaatiin haettu määrä eli 582.705 euroa. Nostetun hoitolainan suuruus oli 1.100.00 euroa lokakuussa 2025. Korko on 6 kk euribor 0 0,50%. Laina jätetään hoitolainaksi ja se otetaan enintään 20 vuodeksi. Rahoitus hoidetaan kaukolämpökustannusten poisjäämisestä saatavilla säästöillä. Tietoliikennejärjestelmä: Sonera 10 M Taloyhtiössä on 12 porraskäytävää. Yhtiön tiloissa on saunoja 4kpl, mankeli, väenstönsuojat, kuivaushuone, ulkovälinevarasto, kellarikomerot ja pesutupa. Osakkaan kunnossapitovastuut: - Osakas vastaa parvekelasituksen kunnossapito- ja korjausvelvotteista - Osakas vastaa huoneiston sisäpuolisista sähkö- ja tiedonsiirto johdoista, yhtiöjärjestys § 5a: Sen lisäksi, mitä laissa on säädetty, osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa sähkö- ja tiedonsiirto johdot huoneiston sisäpuolella, kun taas nousujohto, varoketaulu mukaanluettuna on yhtiön kunnossapidettävä. Osakkeenomistajan on myös vastattava kaikista niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat huoneistoon asennetuista parvekelasituksista.

MUITA TIETOJA

Palvelut	K-Supermarket Pohjois-Haaga n. 100 m, K-Market Kasari n, 1 km Pohjois-Haagassa asuvat arvostavat alueen rauhallisuutta ja luonnon läheisyyttä sekä myös sitä, että alueelta pääsee helposti myös julkisilla keskustan vilinään tai autolla valtaväylille. Pohjois-Haagasta löytyy paljon viheralueita ja puistoja, kuten Alppiruusu puisto, viljelypalstat ja Aino Ackten koirapuisto.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Pohjois-Haagan yhteiskoulu n. 700 m, Pohjois-Haagan ala-asteen koulu n. 1 km Päiväkoti: Päiväkoti Kanerva n.550 m, Laajasuon päiväkotit n. 950 m, Laugh & learn playschool päiväkotit
Liikenneyhteydet	Raitiovaunupysäkki lähellä, bussipysäkki lähellä, hyvät pyöräilytiet, sujuvat yhteydet omalla autolla ja juna-asema lähellä

Kaavoitus

Asemakaava

Osoitteeseen Hopeatie 2 suunnitellaan uutta asuinkorttelia. Olemassa oleva liike- ja toimistorakennus puretaan. Uusi rakentaminen on suunnitelmassa 5-16-kerroksista.

Nykyiselle päiväkotitontille osoitteessa Näyttelijäntie 17 ja sen lähellä oleville viheralueille suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja.

Osoitteeseen Kaupintie 3 suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Olemassa olevien toimistorakennusten purkamisen laajuutta selvitetään osana suunnittelua. Tontilla olemassa oleva, kolmekerroksinen pysäköintilaitos on tavoitteena pääosin säilyttää alueella. Pysäköintilaitoksen kuntoa ja tulevaa laajuutta selvitetään kaavamuutoksen valmistelun aikana. Lisätietoja antaa Minna Koskinen arkkitehti, p. (09) 31037469.

Hämeenlinnanväylän ja Metsäläntien laajan risteysalueen koillispuolelle Keskuspuistossa sijaitsevalle väliaikaiseen lumenvastaanottoon käytetylle alueelle laaditaan kaavamuutos. Alueen ympäristössä on luontoarvoiltaan arvokkaita alueita mm. arvokkaita metsäkohteita sekä Haaganpuro. Alueelle suunnitellaan uusi ajoyhteys Metsäläntieltä, joka ei risteä pohjois-eteläsuuntaista pääulkolureittiä.

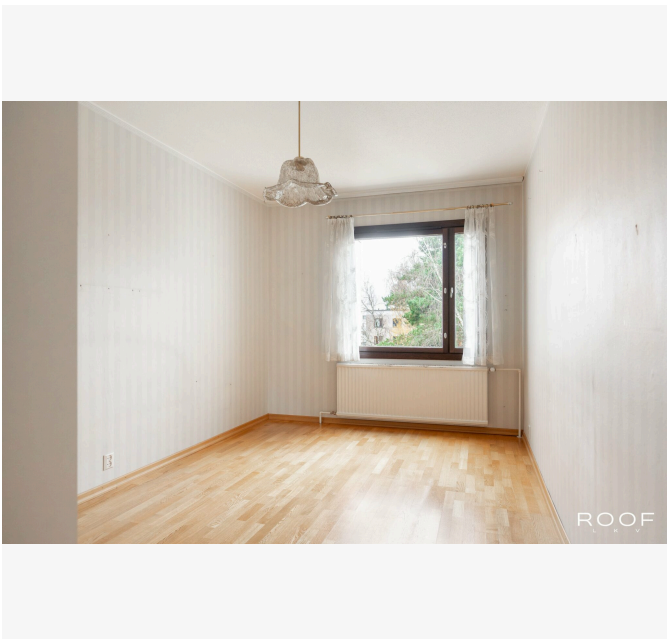
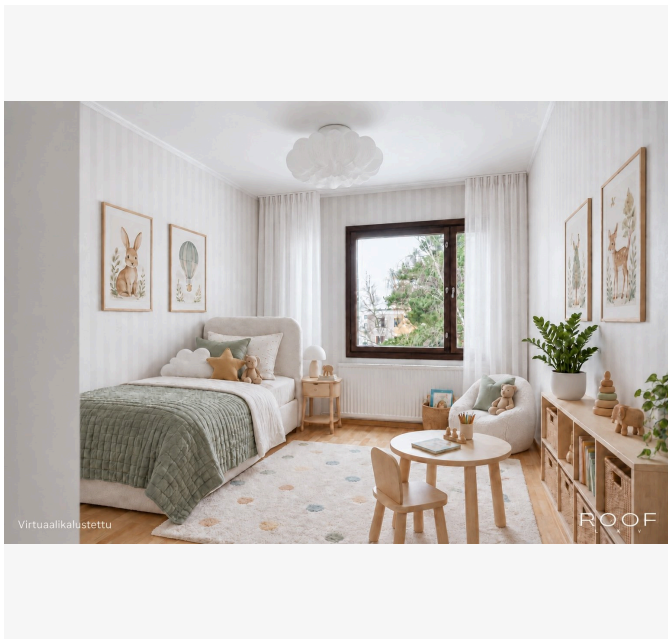
Lisätietoja antaa Marina Fogdell, arkkitehti, p. (09) 310 64271

Vapautuu

Heti



Suuntaa Antava, Ei Mittakaavassa.





Sari Rossi

Myyntineuvottelija

044 983 5981

sari.rossi@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