

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!

Tässä kodissa arki toimii sujuvasti: selkeä ja käytännöllinen pohjaratkaisu jakaa tilat luontevasti, ja vesikiertoinen lattialämmitys tuo tasaisen mukavuuden sekä mahdollistaa monipuoliset sisustusratkaisut ilman pattereita.

Olohuone muodostaa kodin keskuksen ja tarjoaa hyvin tilaa sekä sohvaryhmälle että oleskelulle. Tilaan yhdistyy ruokailutila, jonka äärellä on mukava viettää aikaa niin arkena kuin viikonloppuisin. Keittokomero on omana, selkeästi rajattuna tilanaan, ja siinä on hyvin kaappi- ja laskutilaa. Vaalea yleisilme tekee keittiöstä raikkaan ja ajattoman.

Makuuhuone on rauhallinen ja helposti kalustettava - tilaan mahtuu hyvin parisänky, ja säilytystilat tukevat arjen toimivuutta. Kylpyhuone on siisti ja käytännöllinen, ja siellä on myös paikka pyykinhuollolle.

Asunto sijaitsee omalla tontilla olevassa yhtiössä. Yhtiössä on toteutettu mm. linjasaneeraus vuonna 2008, ikkunat ja parvekeovet on uusittu 2016 ja vesikate 2021.

Yhtiön yhteiset tilat ovat monipuoliset: asukkaiden käytössä ovat saunat, pyykkitupa, kaksi kuivaushuonetta, mankelihuone, pyöräkellarit, lastenvaunuvarasto sekä askarteluhuone. Asunnolle kuuluu lisäksi sekä vintti- että kellarikomero. Piha-alue on rauhallinen ja viihtyisä, ja asukkaiden varattavissa olevat viljelylaatikot tuovat mukavaa lisäarvoa erityisesti keväästä syksyyn.

Pohjois-Haaga on puistomainen ja kodikas alue, jonka ympäristö on viihtyisä. Liikkuminen onnistuu sujuvasti niin junalla, busseilla kuin Raide-Jokerillakin, ja yhteydet eri puolille pääkaupunkiseutua ovat monipuoliset. Läheltä löytyvät mm. terveyskeskus, koulut ja päivittäispalvelut sekä kauppakeskus Kaaren kattava palvelutarjonta. Keskuspuiston ulkoilureitit ja Pirkkolan liikuntapaikat ovat myös kätevästi saavutettavissa.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Duarte Tammilehto / 050 341 1676 tai duarte.tammilehto@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

I can provide services also in English.

Get a roof.
www.roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 18.01.2026

Kohdenumero 80477402

ROOF
L K V



Pohjois-Haaga, Haaga, Näyttelijäntie 20 B 21, 00400
Helsinki

Kerrostalo, 2h+kk+rt+kph+et, 43,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

193 144,83 €

(4 440,11 €/m²)

Velkaosuus

5 855,17 €

(134,60 €/m²)

Velaton hinta

199 000 €

(4 574,71 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

330,75 € / kk

Hoitovastike

252 € / kk

Rahoitusvastike

78,75 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Huoneiston vastikeperuste (jyvitetty pinta-ala) on 45 m².

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Autotalli 55,00 €/kk

Autotalli 70,00 €/kk

Autotalli 60,00 €/kk

Autopaikkavuokra, lämmin 18,00 €/kk

Autopaikkavuokra, kylmä 14,00 €/kk

Saunamaksu, tunnin vuoro 15,00 €/kk

Saunamaksu, puolen tunnin vuoro 8,00 €/kk

Varastovuokra 75,00 €/kk tai 150,00 €/kk

Yhtiökokous 2025:

- Valtuus periä ylimääräisiä hoitovastikkeita tai nostaa hoitolaina: Päätettiin yksimielisesti myöntää hallitukselle valtuudet periä tarvittaessa kaksi ylimääräistä hoitovasti-ketta, tai jättää vastaava määrä hoitovastikkeita perimättä. Päätettiin yksimielisesti myöntää hallitukselle valtuudet nostaa tarvittaessa hoitolaina yhtiön maksuvalmiuden niin vaatiessa, äkillisen ja ennalta arvaa-mattoman vahingon tai taloudellisesti ylipääsemättömän tilanteen aiheuttamien kulujen kattamiseksi. Päätettiin yksimielisesti myöntää hallitukselle valtuudet hoitolainan takaisinmaksuajan ja lyhennyksen suuruuden päättämiseen. Päätettiin yksimielisesti myöntää hallitukselle valtuudet hakea tarvittaessa lisää vakuuksia sekä valtuudet pantata ne haettavan lainan vakuudeksi ja allekirjoittaa hoitolainan nostoon liit-tyvät asiakirjat. Valtuutukset ovat voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

- Lainanlyhennysten, rahoitusvastikkeiden ja hankeosuuksien käsittely: Päätettiin hallituksen esityksen mukaisesti, että pääosin tuloutetaan lainanlyhennykset, rahoitusvastik-keet ja hankeosuudet. Rahastoidaan lainanlyhennysrahastoon siltä osin, jos se on taloyhtiön tuloksen ta-saamiseksi välttämätöntä.

- Vuoden 2025 korjaukset ja niiden rahoittaminen: Päätettiin, että vuonna että vuonna 2025 tehdään kunnossapitotarveselvityksen mukaisia korjauksia, mu-kaan lukien julkisivun, parvekkeiden ja ulkoportaiden korjausten suunnittelu. Päätettiin, että vuoden 2025 korjaukset toteutetaan kassavaroin.

Osakkeet	3036-3125
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h+kk+rt+kph+et
Huoneluku	2
Kerros/Kerroksia	2/4
Asuintilojen pinta-ala	43,5 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	43,5 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 43,5 m ² . Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. 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.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Induktioliesi, Liesituuletin, Uuni, Hana, Kaapisto, Allas, Astianpesukone, Jääkaappipakastin Seinämateriaali: Laatta, Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku
Pesutilat	Varustus: Suihku, Suihkuseinä, Wc istuin, Pesukoneliitäntä, Hana, Allas, Peilikaappi, Lattialämmitys Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku
Parveke	Ei
Muutostyöt huoneistossa	Koko asunnon pintaremontti (kylpyhuonetta lukuun ottamatta) vuonna 2021.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Kyllä Vesivaurio on tapahtunut: Huoneistossa Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Näyttelijäntie 20 Y-tunnus: 0120666-8
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 9 700 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1957 Käyttöönotto: 1957
Rakennusmateriaali	Tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 85
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Pesutupa, mankeli ja Ulkoiluvälinevarasto, Säilytysullakko
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 19.11.2034
Tehdyt korjaukset	2024 Julkisivun ja parvekkeiden kuntotutkimus (Kiinteistötakuu Oy) 2023 Lämpöjohtoverkoston tasapainotus 2021 Vesikatteen uusiminen 2021 Laajakaista korotus 2M-10M 2019 Tontin sisääntuloväylän pohjan tasaaminen ja uudelleen asfaltointi 2016 Ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen 2012 B-talon länsipuolen sadevesikourujen ja syöksytorvien uusiminen. Kattopollarit 2011 Ovikoodilaitteiden asentaminen 2011 Autotallien ovenpielikorjauksia 2011 Pysäköintipaikkojen sähköistyksien uusimista 2010 Länsi- ja pohjoispuolisten salaojien asentaminen ja sokkeleiden vesieristys 2010 Porrashuoneiden ulko-ovien lakkaus ja autotallin ovien huoltomaalaus 2010 Tuuletusparvekkeiden ikkunoiden ja ovien kunnostaminen 2010 Kattoluukkujen uusiminen ja kellarikäytävien lattioiden maalauskunnostus 2009 Taloyhtiölaajakaista verkon asennus (Welho 2 M nettiliittymä) 2008 Linjasaneerauksen / putkiremontin toteutus 2007 Lukitituksen uusiminen, exec 2007 Linjasaneerauksen suunnittelu 2005 Kaukolämmön alajakokeskuksen uusiminen 2002 Parvekkeiden korjaus ja julkisivujen maalaus 1995 Ulko-ovet 1993 Kaukolämpöliitäntä Laajakaistan korotus 10M-25M

Suunnitellut korjaukset	2025-2029
	Julkisivun paikkakorjauksen ja huoltomaalauksen suunnittelu ja toteutus Parvekkeiden huoltokorjauksen suunnittelu ja toteutus Ulkoportaiden uusimisen suunnittelu ja toteutus Ulko-ovien kunnostus/uusiminen suunnitelman mukaan Kaukolämpölaitteiden uusiminen/energiaremontin hankeselvitys Taloautomaatiojärjestelmä (lämmitys+valo-ohjaus) Sähköautojen latauspisteiden rakentaminen Syväkeräyssäiliöiden rakentaminen Viemäreiden huuhtelu ja kuvaus Lukitusjärjestelmän uusiminen Saunan paneloinnin uusiminen Lisätietoa: Parvekkeiden korjaus ja julkisivujen paikkaus ja huoltomaalaustyöt sekä sisäänkäyntiportaikkojen uusiminen tehdään alustavasti kesällä 2026. 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.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994. Asunnossa ei ole tehty asbestikartoitusta. Lain mukaan purettavien materiaalien asbesti pitää kartoittaa ennen purkutyötä, jos rakennus on rakennettu ennen vuotta 1994. Jos osakas aikoo remontoida tällaisessa talossa olevaa huoneistoaan, hänen tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske huoneistossa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.
Kiinnitykset	3 644 000 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Hallipaikat: 15 kpl Autopaikat: 44 kpl
Isännöitsijä	Ehta Isännöinti Pietari Ylinen PL 26 00401 Helsinki 0925006250 pietari.ylinen@granlund.fi Isännöitsijäntodistus: 13.01.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöpalvelu KinPal Oy

.....

MUITA TIETOJA

Palvelut	Alepa Pohjois-Haaga n. 210 m. K-Market Kasari n. 700 m. K-Supermarket Pohjois-Haaga n. 900 m. Kauppakeskus Kaari n. 1 km.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Pohjois-Haagan yhteiskoulu n. 700 m. Pohjois-Haagan ala-aste n. 800 m. Haaga-Helian Haagan kampukselle n. 2 km. Suomalais-Venäläinen koulu n. 1,3 km. Päiväkoti: Päiväkoti Aada n. 350 m. Päiväkoti Kanerva n. 700 m. Touhula liikuntapäiväkoti n. 900 m.
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki Näyttelijäntie 22 n. 170 m. Pohjois-Haagan rautatieasema n. 800 m. Raide-Jokerin pysäkille n. 800- 1 000 m.

Kaavoitus

Asemakaava

Lisätietoa kaavoituksesta Helsingin kaupungilta

09 310 1691

Lukijan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja

palveluihin huolellisesti Helsingin kaupungin karttapalvelun kautta: kartta.hel.fi

Lähistöllä valmisteilla olevat asemakaavat per. 14.01.2026:

1. Haaga, Näyttelijäntie 15-17

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

2. Haaga, Kaupintie 3

Osoitteeseen Kaupintie 3 suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Olemassa olevien toimistorakennusten purkamisen laajuutta selvitetään osana suunnittelua.

3. Kannelmäki, Halsuantien ja Vetelintien alue

Pelimannintien ja Kantelettarentien varsille sekä Evijärvenpolun ja Vetelinpolun ja radan väliin on suunnitteilla uutta asuinrakentamista.

4. Kannelmäki, Laulukujan alue

Laulukujan varteen suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja ja uutta pysäköintilaitosta. Pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen on alustavissa suunnitelmissa sijoitettu liiketilaa.

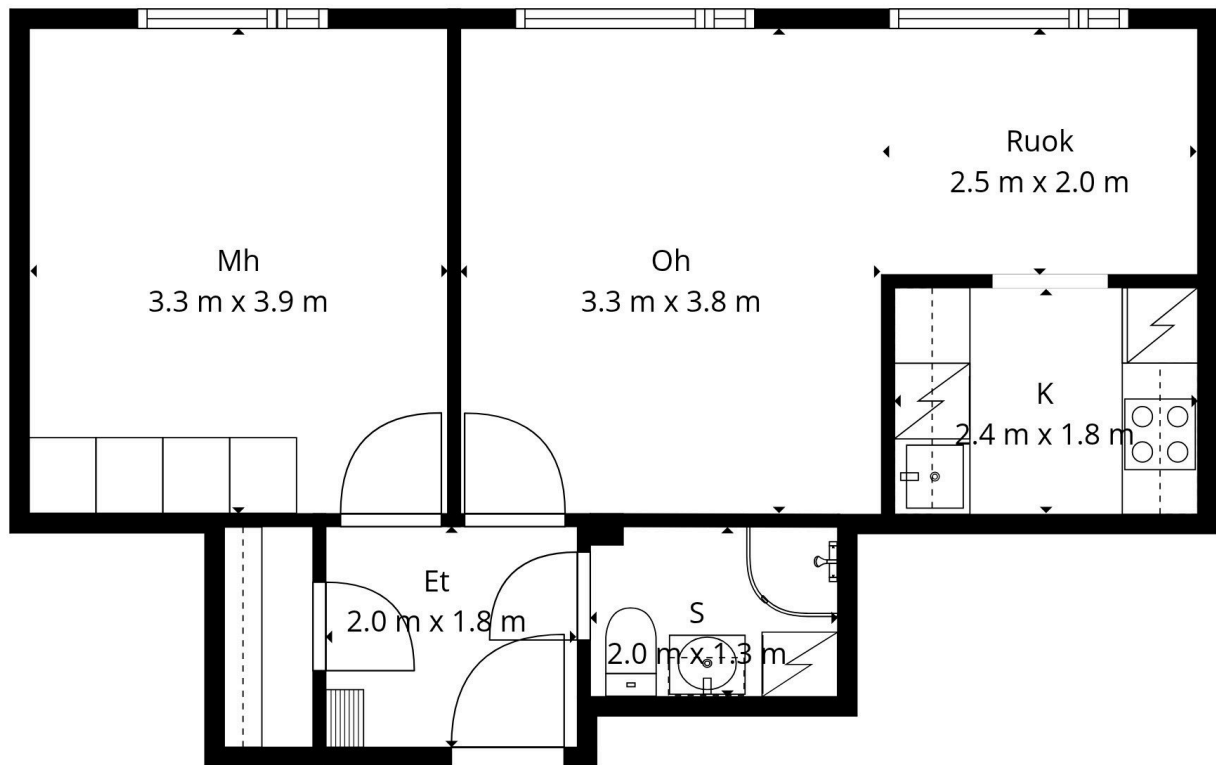
5. Lassila, Hopeatie 2

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

Lisätietoa liitteenä. Myyntiesitteessä on esitetty vain tiivistetty versio tiedoista. Lukijan on hyvä huomioida, että tässä ilmoitetut lähialueen merkittävimmät valmisteilla olevat asemakaavat perustuvat tilanteeseen 14.01.2026. Valmisteilla olevat asemakaavat voivat päivittyä, eikä välityslieke vastaa mahdollisista muutoksista. Lukijan tulee tutustua vireillä oleviin asemakaavoihin ja muihin suunnitelmiin ennen ostotarjouksen jättämistä. Tarvittaessa välittäjä antaa lisätietoa ajankohtaisista kaavamuutoksista.

Vapautuu

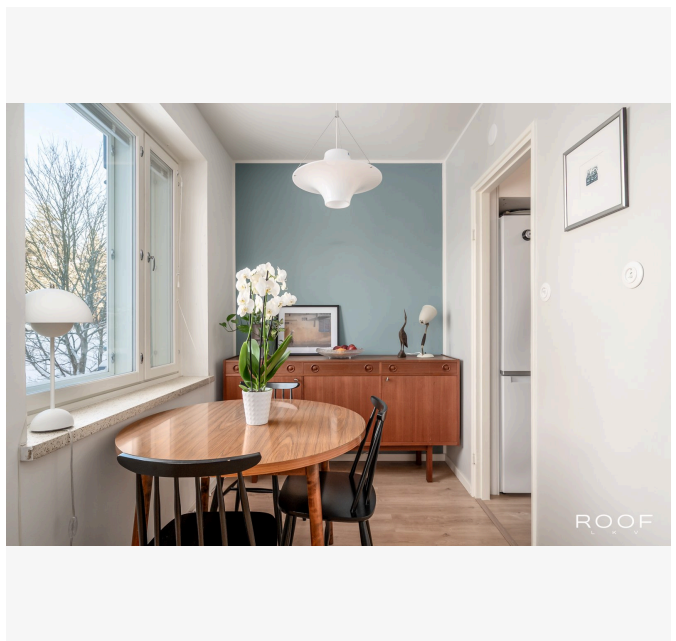
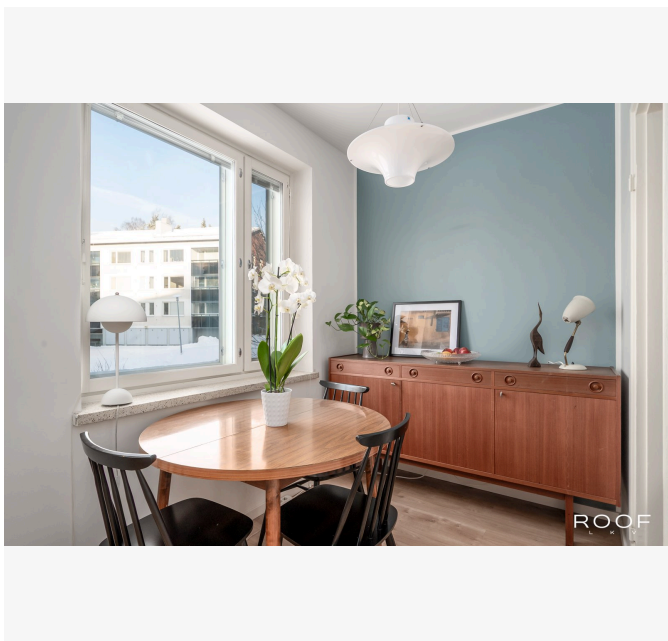
Sopimuksen mukaan



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 kolmiolla.

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.





Duarte Tammilehto

Myyntineuvottelija

050 341 1676

duarte.tammilehto@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