

# 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!

Hyvähöjainen yksiö Pakkamestarinkadulla.

Asunnon eteisessä on hyvin kaappitilaa säilytykseen. Eteisestä on käynti kylpyhuoneeseen, jossa on tilaa pesukoneelle. Keittiössä on hyvin säilytystilaa. Alkovi mahdollista erillisen tilan sängylle ja alkovissa on myös vaatekaappeja. Asuntoon kuuluu myös kellarikomero.

Asunto Oy Asemapäällikönkatu 2 on iso taloyhtiö, joka on valmistunut vuonna 1975. Taloyhtiöllä on useita liike- ja toimistotiloja, joista tulee vuokratuottoa. Taloyhtiöstä löytyy myös sauna ja uima-allas, jotka ovat arjen luksusta.

Kulkuyhteydet ovat erinomaiset, läheltä löytyvät niin bussi- ja raitiovaunupysäkit kuin juna-asemakin, ja autolla pääsee sujuvasti liikkumaan eri puolille kaupunkia. Pyöräilyreitit ovat kattavat. Itä-Pasilasta löytyvät monipuoliset palvelut, kuten kaupat, koulut ja päiväkodit. Mm. Mäkelänrinteen urheilulukio, Kumpulan kampus ja Haaga-Helian pääkampus sijaitsevat kävelyetäisyydellä. Kauppakeskus Tripla on kävelymatkan päässä ja sieltä löytyy kaikki mitä voi kuvitella tarvitsevana.

Tartu tilaisuuteen ja tee tästä yksiöstä oma kotisi!

Ota yhteyttä, niin mennään tutustumaan!

Asunto on vuokrattu toistaiseksi ja vapautuu 01.04.2027.

Asunnon myy:

Martti Jaako  
p. 050 304 1440  
martti.jaako@roof.fi

\*\*\*\*\*

Jos olet suunnittelut asuntosi myyntiä, niin ole rohkeasti yhteydessä ja pyydä minut arviokäynnille. Arviokäynti on maksuton ja se ei velvoita mihinkään.

\*\*\*\*\*

.....

 2.10.2026 | Julkaistu 11.01.2026  
Kohdenumero 80474736



Itä-Pasila, Pasila, Pakkamestarinkatu 1 D 53, 00520  
Helsinki

Kerrostalo, 1h+kk+kph, 31 m<sup>2</sup>

.....

## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**100 090,87 €**

(3 228,74 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuus

**22 909,13 €**

(739,00 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Huoneistokohtainen velkaosuus maksettavissa erikseen tilattavalla lainaosuuslaskelmalla.

Lisätietoja maksuajankohdasta isännöintitoimistolta.

Velaton hinta

**123 000 €**

(3 967,74 €/m<sup>2</sup>)

Yhtiövastike yhteensä

**421,40 € / kk**

Hoitovastike

**173,60 € / kk**

Rahoitusvastike

**247,80 € / kk**

Lisätietoa vastikkeista

POV 1 julkisivu-urakka 0,25 €/osake, POV 2 piha- ja autotalliremontti 0,18 €/osake, POV Vaakav ja runkovesijohtojen uusinta 0,16 €/osake

Saunamaksu

3 € kertamaksu

Autopaikkamaksu

40 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

autopaikkavuokra liiketilat 60 €/kk, autopaikkavuokra ulkopuoliset 60 €/kk, mp-paikkavuokra 15 €/kk, rengasvarastovuokra 80 €, saunamaksu uima-altaalla 6 €/kk,

## HUONEISTO

Osakkeet

38911-39330

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

1h+kk+kph

Huoneluku

1

Kerros/Kerroksia

3/7

Asuintilojen pinta-ala

31 m<sup>2</sup>

Muiden tilojen pinta-ala

0 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala

31 m<sup>2</sup>

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen  
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Kohteen markkinoinnissa käytetään mittatiedoilla varustettua pohjapiirrosta. Pohjapiirroksen tarkoitus on helpottaa ostajan ostopäätöstä ja selvittää asunnon nykyinen huonejako. Lukija on tietoinen, että pohjakuva on suuntaa antava.

Kunto

Hyvä

|                     |                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Keittiö             | Varustus: Jääkaappipakastin, liesi, mikroaaltouuni ja liesituuletin<br>Liesi: Valurautaliesi<br>Työtasot: Laminaatti<br>Seinämateriaali: Maali ja laatta<br>Lattiamateriaali: Laatta |
| Pesutilat           | Varustus: WC-istuin, bidee-suihku, suihku, suihkukaappi, peilikaappi, pesukoneliitäntä, allaskaappi ja pesuallas<br>Seinämateriaali: Kaakeli<br>Lattiamateriaali: Laatta             |
| Olohuone            | Seinämateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Laminaatti                                                                                                                               |
| Näkymät             | sisäpihalle                                                                                                                                                                          |
| Säilytystilat       | Kaapistot ja kellarikomero                                                                                                                                                           |
| Viat ja vahingot    | Vesivahinko: Ei<br>Kosteusvaurio: Ei<br>Home / mikrobivaurio: Ei                                                                                                                     |
| Myydään vuokrattuna | Ei                                                                                                                                                                                   |

## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                           |                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi               | Asunto Oy Asemapäällikönkatu 2<br>Y-tunnus: 0117396-6                                                                                                                                        |
| Tontti                    | Omistus: Vuokra<br>Pinta-ala: 3 546 m <sup>2</sup><br>Vuokranantaja: Helsingin kaupunki<br>Vuokra-aika päättyy: 31.12.2035<br>Vuosivuokra: 79 524,66 €<br>vuokrankorotus perustuu indeksiin. |
| Rakennusvuosi             | Valmistunut: 1975<br>Käyttöönotto: 1975                                                                                                                                                      |
| Rakennusmateriaali        | Betoni                                                                                                                                                                                       |
| Kattotiedot               | Tyyppi: Tasakatto<br>Kate: Huopa                                                                                                                                                             |
| Huoneistot yhtiössä       | Asuinhuoneistot: 131<br>Liikehuoneistot: 3 kpl (139 m <sup>2</sup> )                                                                                                                         |
| Hissi                     | Kyllä                                                                                                                                                                                        |
| Taloyhtiössä sauna        | Kyllä                                                                                                                                                                                        |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Kellarikomero, mankeli, jäähdytetty kellari, pesutupa, uima-allas, ulkoiluvälinevarasto ja kaapeli-tv                                                                                        |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö                                                                                                                                                                                   |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: C2018<br>Voimassa: 17.05.2033                                                                                                                                        |
| TV ja tietoliikenne       | Kaapeli-tv: Kyllä<br>Antenni: Ei<br>Satelliittiantenni: Ei                                                                                                                                   |

## Tehdyt korjaukset

2026 Parvekepielisaumojen korjaukset ja sisäkorjaukset tarvittavilta osin  
2025 E-portaan saunan käyttötarkoituksen muutos pyörävarastoksi, uima-allasosaston peruskorjaus, vaakaviemäreiden ja runkovesijohtojen uusinta  
2023 Autohallien ja pihakannen korjaus, remontin yhteydessä rakennettu latausvalmius autohallipaikoille  
2020 Autohallin ja pihakannen korjaussuunnittelu, Bauer vedenkäsittelylaitteisto  
2019 Putkiston kuntotutkimus (seurantatutkimus), huoneistojen LVI- ja ovikorjaukset, kiinteistöhuollon huoneistotarkastuksen perusteella, julkisivu-, ikkuna- ja parvekekorjaus sekä LTO, kaikki parvekkeet lasitettu.  
2017 Saunojen huoltokorjaukset (D1, E3 ja uima-allassauna)  
2014 D-portaan hissien hihnojen uusiminen, autohallien kloridikorroosioriskitutkimus  
2013 Julkisivun, parvekerakenteiden ja ikkunoiden kuntotutkimus, pihakannen ja autohallien betonirakenteiden kuntotutkimus  
2012 Lukitusuudistus  
2011 Parvekkeiden korjauksia, talon lämpökuvaus  
2010 Putkistojen kuntotutkimus  
2009 Piha-alueen kunnostus  
2008 Uimasaunan F5 peruskorjaus, yleisten tilojen ja ovien maalaukset, hissien peruskorjaus, patteriverkoston säätö ja venttiilit  
2007 Pohjaviemärit ja tonttivismärit tutkimus/kuvaus, valurauta pohjaviemärit ja betoni tonttivismärit tutkimus/kuvaus, kahden pikkusaunan D1 ja E3 peruskorjaus, ilmanvaihtokoneiston puhdistus ja huolto7  
2006 Porraskäytävien maalaus ja kattojen akustolevyt vaihdettu  
2005 Ikkunoiden ja hissikonehuoneiden huoltomaalaus, IV-kanavat puhdistettu, ulkoseinien elementtisaumojen uusinta, hissikonehuoneiden ovien kunnostus, kiinteistön automaation uusiminen  
2004 Laajakaista  
2003 Kuntotutkimus , julkisivujen, parvekkeiden ja pihakannen sekä autohallien kuntotutkimus  
2002 Maalaus, metalliprofiilit ja ulko-ovet, vesikatteen uusinta  
2001 Ikkunoiden huoltomaalaus, lämmönvaihtimien uusinta  
1997 Käyttövesilinjaventtiilit uusittu  
1996 Parvekelinjojen pinnoituskorjaus  
1995 kuntoarvio

## Suunnitellut korjaukset

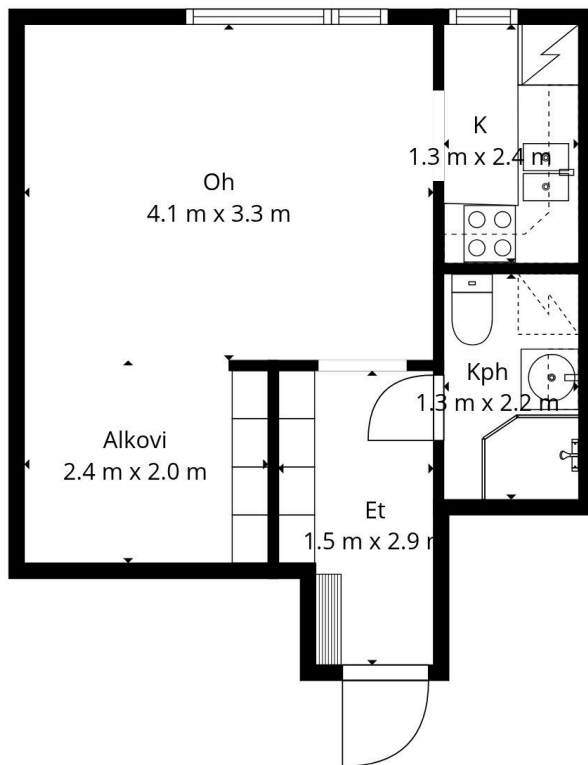
2027 Vesikaton kuntotutkimus, hissien vuosikorjaukset sopimuksen mukaan, linjasaneeraus hankesuunnittelu, poistoilmakoneiden uusinta tarkastelu hankesuunnitelman yhteydessä, ulko-ovien uusinta/korjaus hankesuunnittelu yhteydessä, huoneistojen ovien uusiminen hankesuunnittelun yhteydessä  
2029 vesikaton uusimisen/ kuntotarkastus tarvittaessa, IV nuohous ja säätö  
2036 lukituksen uusiminen  
Lukijan on huomattava, että kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotoiden 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: 2023

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Asbestikartoitus        | <p>Tehty: Ei</p> <p>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.</p> |
| Kiinnitykset            | <p>6 988 900 €</p> <p>Päivämäärä: 23.12.2025</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Taloyhtiön vuokratuotot | 74 349,82 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ylimääräiset vastikkeet | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Lunastusoikeus          | <p>Yhtiöllä: Ei</p> <p>Osakkailla: Ei</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Autopaikat              | <p>1 moottoripyöräpaikka</p> <p>Autohallipaikat: 71 kpl</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Isännöitsijä            | <p>Aavatalo Oy</p> <p>Mikko Saukko</p> <p>Pohjoinen Hesperiankatu</p> <p>00260 Helsinki</p> <p>0103113300</p> <p>mikko.saukko@aavatalo.fi</p> <p>Isännöitsijäntodistus: 27.08.2026</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Kiinteistönhoito        | <p>Huoltoyhtiö</p> <p>Kiinteistöhuolto Varonen Oy</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## MUITA TIETOJA

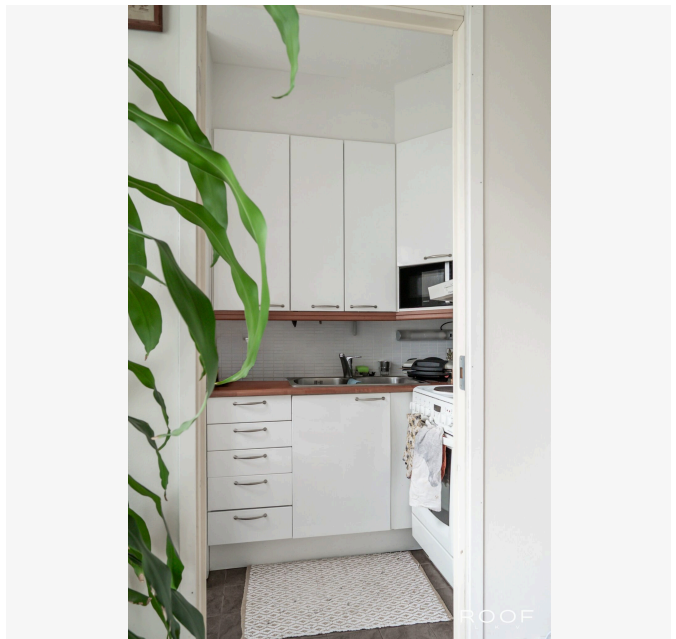
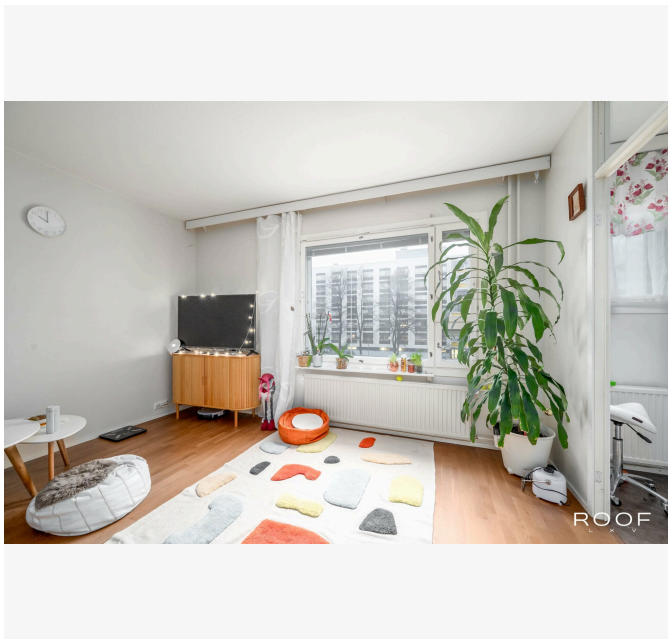
|                  |                                                                                                                                                                            |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Liikenneyhteydet | Bussipysäkki lähellä, juna-asema lähellä, sujuvat yhteydet omalla autolla, taksitolppa lähellä, hyvät pyöräilytiet, raitiovaunupysäkki lähellä ja hyvä kulkuyhteys         |
| Kaavoitus        | <p>Asemakaava</p> <p>Helsingin kaupunki; kartta.hel.fi -&gt; aineistot -&gt;kaavoitus ja liikennesuunnittelu. p. 09 310 1673. Alueella vireillä olevia kaavahankkeita.</p> |
| Vapautuu         | Heti                                                                                                                                                                       |



**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 heittää kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-ala tiedot selviävät myyntiesitteestä, eikä pohjakuvan mittatietojen pohjalta voida laskea/olettaa muita pinta-ala tietoja.





**Marie Karukoski**

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

040 121 7368

marie.karukoski@roof.fi

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

---

 +358 20 7304 1109

 [www.roof.fi](http://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