

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!

Ihastuttava kolmio Pohjois-Pasilasta

Pohjois-Pasilan rauhallisella ja kehittyvällä alueella sijaitsee tämä valoisa läpitalon kolmio, joka kutsuu sinut viihtymään. Asunto löytyy vuonna 2022 valmistuneesta Asunto Oy Helsingin Harmoniasta, joka tarjoaa modernia ja huoletonta asumista nykyaikaisessa ympäristössä.

Huoneiston sydän on avara olohuone, joka yhdistyy tyylikkääseen avokeittiöön. Keittiö on varusteltu laadukkailla kodinkoneilla, ja kaksi makuuhuonetta tuovat joustavuutta arkeen. Iso lasitettu parveke toimii erinomaisena lisähuoneena ympäri vuoden.

Asukkaiden käytössä ovat monipuoliset taloyhtiön palvelut, kuten viihtyisä saunaosasto, ulkoiluväline- ja talovarastot. Asukkaiden käytössä on myös pyykkitupa.

Pohjois-Pasila tarjoaa hyvät yhteydet niin keskustaan kuin muualle pääkaupunkiseudulle – Kämpylän ja Ilmalan juna-asema ja bussipysäkit ovat kävelymatkan päässä. Lähistöllä sijaitsevat myös päivittäispalvelut, liikuntamahdollisuudet sekä vehreät Keskuspuiston tarjoamat ulkoilualueet.

Tartu tilaisuuteen ja tee tästä kauniista kolmiosta oma kotisi – täällä yhdistyvät moderni urbaaniasuminen, käytännöllisyys ja erinomainen sijainti!



30.9.2026 | Julkaistu 21.06.2026

Kohdenumero 80445302



Pasila Pohjois-Pasila, Postipuisto, Kollikatu 2 B 32, 00240 Helsinki

Kerrostalo, 3 h, avok, kph, vh, las. parv., 56 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

254 000 €

(4 535,71 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velaton hinta

254 000 €

(4 535,71 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

492,80 € / kk

Hoitovastike

492,80 € / kk

Vesi

Vesimaksuennakko 20 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Saunamaksu

30 € kuukaudessa



HUONEISTO

Osakkeet

1-924

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3 h, avok, kph, vh, las. parv.

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

Kerros/Kerroksia

1/6

Asuintilojen pinta-ala

56 m²

Kokonaispinta-ala

56 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Kunto

Hyvä

Keittiö

Lattiamateriaali: Parketti
Induktioliesi
Liesituuletin
Uuni
Hana
Kaapisto
Allas
Astianpesukone
Jääkaappipakastin

Pesutilat	Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta Suihku Suihkuseinä Wc istuin Pesukoneliitäntä Hana Allas Peilikaappi Allaskaapisto
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti Seinät maalattu asukkaan toimesta.
Olohuone	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu
Säilytystilat	Huoneistojen irtaimistovarastot sijaitsevat Yhtiön rakennuksen kellarikerroksessa ja ne on numeroitu huoneistonumeroiden mukaisesti.
Muutostyöt huoneistossa	Parvekelasien kaihtimien asennus sekä makuuhuoneiden maalaaminen. Parvekaihtimien asennus (alakaihtimet itse ja yläkaihtimet firman kautta) 2023-2024, wc:n peilikaapin asennus 2/26 K-raudan asennuspalvelun kautta. Makuuhuoneiden seinien maalaus 2022.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi Asunto Oy Helsingin Harmonia
Y-tunnus: 3137128-5

Tontti	Omistus: Vuokra
	Pinta-ala: 1 583 m ²
	Vuokranantaja: Helsingin kaupunki
	Vuokra-aika päättyy: 31.12.2080
	Tontin vuokranantaja on Helsingin kaupunki ja tontin vuokrasuhde päättyy 31.12.2080 vuosivuokran ollessa 5984,00 €, Ei sisällä alv. Yhtiökokouksessa päätettiin, että taloyhtiö ei hanki tässä vaiheessa omistukseensa vuokratonttia Helsingin kaupungilta. Vuokrantarkistusperusteena toimii elinkustannusindeksi. Lisätiedot kiinteistön yhteisomistuksesta, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinnistä: Yhtiö ja Asunto Oy Helsingin Barokki ovat tehneet hallinnanjakosopimuksen vuokratontin 91-17-131-2 ja sillä sijaitsevien rakennusten, rakennelmien ja tilojen hallinnasta sekä käytöstä. Tilikaudella saatiin Helsingin kaupungilta jatkoa tontinvuokran alennukseen 30.6.2025 saakka. Alennus on 20 %. Lisäksi tontin osto-oikeutta jatkettiin 16.5.2026 saakka. Alkuperäinen osto-oikeus oli 1.11.2025 saakka. Osapuolet ovat allekirjoittaneet maanvuokrasopimuksen 3.12.2020. Tammikuun 1. päivästä 2022 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 5984 euroa vuodessa asuinrakennusoikeuden osalta sekä 396 euroa liikehuoneiston rakennusoikeuden osalta, vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2022 Käyttöönotto: 2022
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Pulpettikatto Kate: Bitumikermi
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 34
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kellarikomero (Huoneistojen irtaimistovarastot sijaitsevat Yhtiön rakennuksen kellarikerroksessa ja ne on numeroitu), pesutupa (Pesutupamaksu 10 euroa/kk.), kaapeli-tv ja kerhohuone
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 02.06.2030 Energiatodistus on laadittu uudelle rakennukselle rakennuslupaa haettaessa.
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	Kiinteistö on valmistunut 2022. Tilikaudella 2024 suoritettiin normaaleja huolto- ja kunnossapitotöitä ja T2H:n suoritti loppuun yksivuotiskorjaussuunnitelman mukaiset työt.

Suunnitellut korjaukset	2025: Normaaleja ylläpitokorjauksia ja huoltotoimenpiteitä. 2026: Normaaleja ylläpitokorjauksia ja huoltotoimenpiteitä. 2027: Normaaleja ylläpitokorjauksia ja huoltotoimenpiteitä. Parvekkeiden lasikaiteiden kuntotarkastus. 2028: Normaaleja ylläpitokorjauksia ja huoltotoimenpiteitä. Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja säätö. 2029: Normaaleja ylläpitokorjauksia ja huoltotoimenpiteitä. 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	7 393 010 € Päivämäärä: 12.06.2026
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Rajoitukset	6 § Yhtiön rakennusluvassa on seuraava huoneistojen käyttöä koskeva rajoitus: Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi
Autopaikat	Toteutettuja autopaikkoja yhtiössä on 10 kpl, näistä osakkeellisia ovat 10 kpl. Yhtiöllä on 10 autopaikkaa parkkihallissa, joka sijaitsee yhtiön vuokraamalla tontilla. Autopaikkoja myyty erillisinä osakkeina. Autohallipaikkojen hoitovastikkeen suuruus on 39,00 e/kk. Tavanomaisella lämmitystolpalla varustettujen autopaikkojen kuluttama sähkö sisältyy niiden hoitovastikkeeseen. Sähköautojen lataustolpilla varustettujen autopaikkojen kuluttamasta sähköstä suoritetaan korvaus kulutuksen mukaan autopaikkakohtaisen mittauksen perusteella. Autohallipaikat: 10 kpl
Isännöitsijä	10 + Isännöinti Oy Karoliina Malinen Nuijamiestentie 9 B 00400 Helsinki +358207181890 karoliina@10p.fi Isännöitsijäntodistus: 12.06.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Yhtiön kiinteistöhuollosta vastaa: Kotikatu Oy.

Lisätietoa taloyhtiöstä

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 22.12.2025. Kokouksessa päätettiin hallituksen esityksen mukaisesti ottaa Manium Oy:n huoneistot B52 osakkeet 13037-13621 ja B65, osakkeet 23724-24340 yhtiön hallintaan 36 kuukauden ajaksi maksamattomien vastikkeiden takia. Hallitukselle annettiin valtuudet toteuttaa huoneistojen vuokraukset ja päättää muista käytännön asioista. Annettiin hallitukselle valtuudet myös purkaa haltuunotto tarvittaessa, jos hallintaan oton peruste on poistunut.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 3.6.2025. Kokouksessa päätettiin kartuttaa lainanlyhennysrahastoa enintään osakkaiden osakaslyhennysten määrällä ja päätettiin, että pääomavastikkeiden lainanlyhennysosuudet tuloutetaan. Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet periä/jättää perimättä enintään kahden kuukauden hoito- ja /tai rahoitusvastiketta vastaava määrä yhtiön taloudellisen tilanteen ja/tai taloyhtiölainojen korkokannan nousun/laskun niin vaatiessa/salliessa. Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet muuttaa rahoitusvastikkeen tasoa vastaamaan korkotason muutoksia.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 10.6.2024. Päätettiin antaa valtuutus hallitukselle avata yhtiölle luottolimiitti tili (20 000€) ja pantata yhtiön omaisuutta sen vaatiman verran.

6 § Yhtiön rakennusluvassa on seuraava huoneistojen käyttöä koskeva rajoitus: Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi

MUITA TIETOJA

Palvelut

Alepa Postipuisto, n. 160 m
K-Supermarket Musta Pekka n. 1,2 km.
Kauppakeskus Triplan kattavat palvelut n. 3,3 km.

Kotipizza Helsinki Postipuisto n. 190m.
Skiffer Postipuisto n. 220m.

Päiväkoti: Päiväkoti Postiljooni n. 50m. (toiminta alkaa 7.1.2026)
Päiväkoti Postipuisto n. 700 m.
Alueella on 24h toimiva Alepa sekä lukuisia ravintoloita. Viereisellä postivarikolla on kuntosalin ja verstaan lisäksi työtilaa, käsityökursseja, lukupiiri sekä erilaisia liikuntakursseja. Alueelle on tulossa uusi yksityinen kuntosali. Alueelta löytyy kauneushoitola, parturi sekä hieroja.

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Pasilan peruskoulu, Savonkatu 2, 4,2 km
Pasilan peruskoulu, Postipuiston sivupiste n. 800m.
Maunulan ala-aste n. 1,4 km.
Yhtenäiskoulu n. 1,9 km.
Käpylän peruskoulu n. 2,2 km.
Päiväkoti: Päiväkoti Postipuisto, 700 m.
Päiväkoti Postiljooni n. 50m. (toiminta alkaa 7.1.2026)
Päiväkoti Tonttula n. 2,0 km.
Uusi koulu- ja päiväkotirakennus valmistuu Pohjois-Pasilaan vuonna 2028.
<https://www.hel.fi/fi/uutiset/pohjois-pasilan-uuden-koulun-ja-paivakodin-rakennushanke-etenee>

Liikenneyhteydet

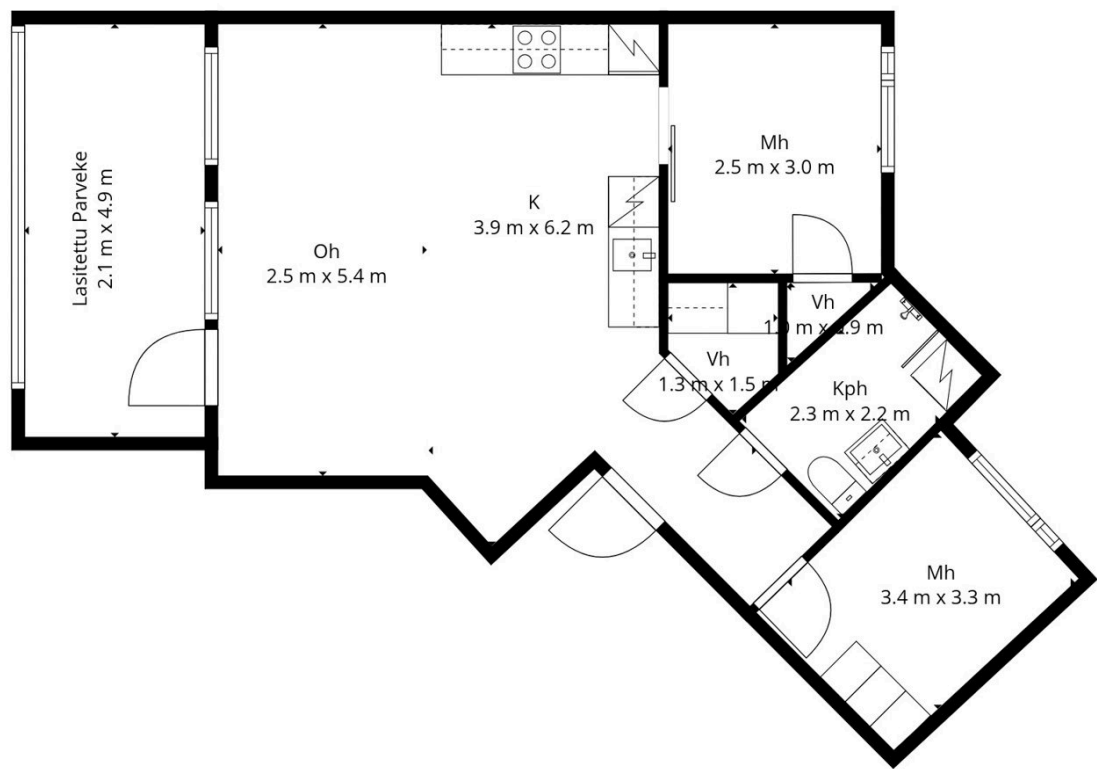
Bussipysäkki lähellä ja juna-asema lähellä

Vapautuu

Sopimuksen mukaan

Muut merkittävät tiedot

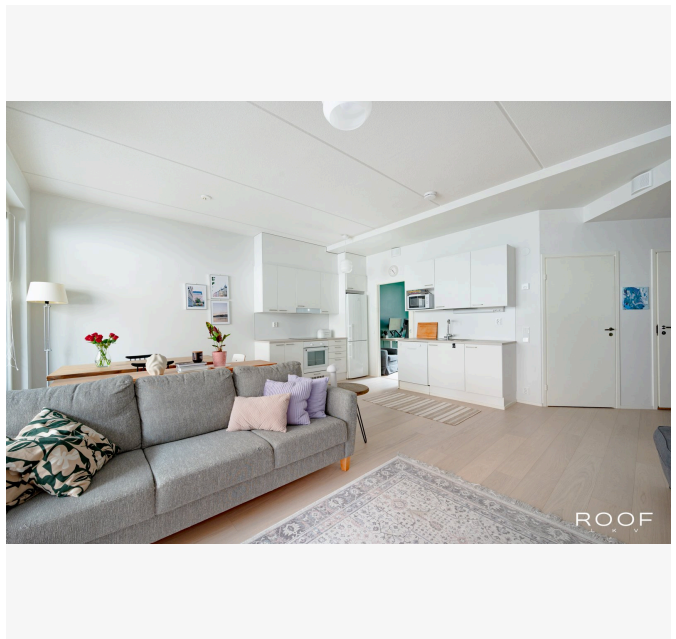
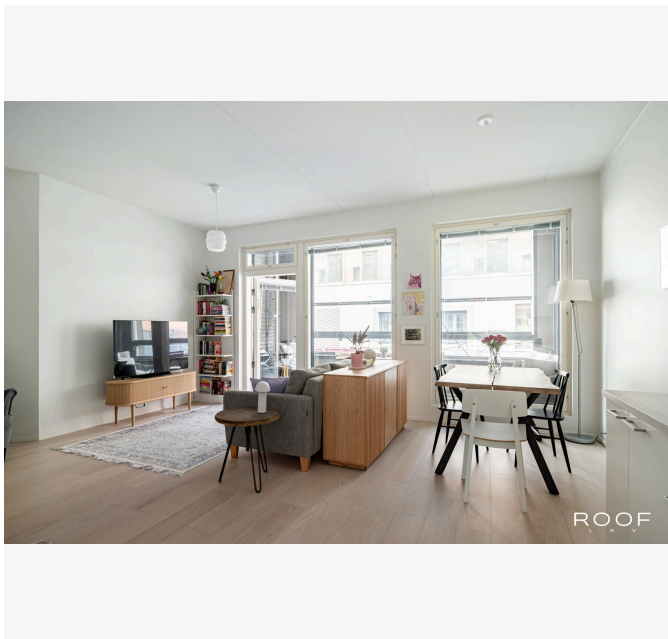
Hyvä äänieristys, läpitalon huoneisto, paljon sijoitusasuntoja mutta ei saa kuitenkaan käyttää esim. airbnb -vuokraukseen.



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 pohjakuvaan laatija ole vastuussa, mikäli pohjakuvaan mitasuhteet eivät todellisuudessa vastaa pohjakuvaan mainittuja mitasuhteita. Asunnon ostajan on tärkeää ymmärtää, että mitasuhteet voivat heittyä kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-ala tiedot selviävät myyntiesiitteestä, eikä pohjakuvaan mittatietojen pohjalta voida laskea/olettaa muita pinta-ala tietoja.





Alina Ahonen
Myyntineuvottelija
050 465 1388
alina.ahonen@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