

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!

Viihtyisä rivitalon kulmahuoneisto omalla pihalla suositussa Itä-Pakilassa

Etsitkö valoisaa ja toimivaa kotia rauhalliselta ja arvostetulta alueelta? Tämä 91 m² rivitalon kulmahuoneisto Itä-Pakilassa tarjoaa juuri ne puitteet viihtyisään asumiseen.

Asunnossa on kaksi tilavaa makuuhuonetta, joista toisen voi tarvittaessa jakaa kahdeksi erilliseksi huoneeksi. Keittiö on reilun kokoinen ja sinne mahtuu vaivatta suurempikin ruokailuryhmä. Kylpyhuone on tyylikkäästi remontoitu, ja avarassa olohuoneessa kodin sydämenä toimii viehättävä takka. Olohuoneesta on suora käynti suojaisalle, aidatulle takapihan terassille.

Kulmahuoneiston sijainti tuo lisää yksityisyyttä ja luonnonvaloa. Lisäksi kokonaisuuteen kuuluu oma erillinen autotalli, joka tarjoaa monikäyttöistä tilaa – voit muokata sen vaikkapa kuntosaliksi, varastoksi tai työtilaksi.

Asunnon oston yhteydessä on mahdollista ostaa autotalli AT 1, osakkeet 31601-321000, velaton hinta 2000€.

Asunto sijaitsee omalla tontilla kahdeksan asuinhuoneiston yhtiössä.

Itä-Pakilan suosittu alue tarjoaa rauhallisen ympäristön ja mahtavat ulkoilumahdollisuudet. Lähellä sijaitseva Paloheinän kaunis luonto on täydellinen paikka aktiiviselle liikkujalle. Lähimmät koulut ja päiväkodit sijaitsevat alle kilometrin päässä.

Tule ja ihastu – tässä kodissa yhdistyvät toimivuus, tunnelma ja loistava sijainti!

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Sari Välimaa // 044 333 0524 tai sari.valimaa@roof.fi

Onko oma asuntosi myymättä?

Kauttani saat maksuttoman arvion asunnostasi sekä tarjouksen myyntityöstä. Soita 044 333 0524!

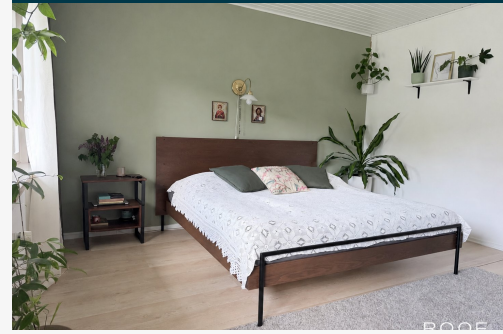
Get a roof.
www.roof.fi



21.9.2026 | Julkaistu 31.05.2026

Kohdenumero 80508684

ROOF
L K V



Itä-Pakila, Pakila, Piikintie 19 A, 00680 Helsinki

Rivitalo, 3h+k+oh+kph+s+vh+autotalli, 91 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

309 190,99 €

(3 397,70 €/m²)

Velkaosuus

18 809,01 €

(206,69 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Lainanlyhennykset kuluitta koronvaihtumispäivänä sekä normaalien lyhennys- ja koronmaksupäivien yhteydessä. Koronvaihtumispäivä on 15.7. ja lyhennys- ja koronmaksupäivät 10.6. ja 10.12. Muulloin pankin kulu 400 €. Lainaosuuslaskema tilataan Talotili Oy:ltä (hinta 75€)

Velaton hinta

328 000 €

(3 604,40 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

800,80 € / kk

Hoitovastike

618,80 € / kk

Rahoitusvastike

182 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Rahoitusvastike R5

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 18.05.2026 (pöytäkirja 22.05.2026) valtuutettiin hallitus perimään tai olla perimättä tarvittaessa kolme (3) ylimääräistä hoitovastiketta ennen seuraavaa varsinaista yhtiökokousta.

Lämmönjakokeskuksen uusiminen rahoitetaan ylimääräisten yhtiövastikkeiden ja aiemman hoitovastikeylijäämän avulla. Mikäli urakka saadaan käyntiin kesän aikana, peritään ensimmäinen ylimääräinen hoitovastike elokuussa 2026 ja toinen marraskuussa 2026.

Vesi

18 € / hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 18.05.2026 (pöytäkirja 22.05.2026) käsiteltiin talousarvio vuodelle 2026 ja päätettiin vesivastikkeen ja hoito- sekä rahoitusvastikkeiden suuruudesta tilikaudelle 2026.

Hoitovastike 0,34 €/osake/kk

Vesivastike 18,00 €/hlö/kk

Pääomavastike 5 0,0800 €/osake/kk

Pääomavastike 6 0,0400 €/osake/kk

Perintäkulu 5,00 €/maksuhuomautus

Viivästyskorko korkolain mukaan

Päätettiin korjauksesta talousarvioon, lisätään Korjauksien ja huoltojen summaa 30000 euroon.

HUONEISTO

Osakkeet

1-9100

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h+k+oh+kph+s+vh+autotalli

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

WC-tiloja

1

Kerros/Kerroksia	1/1
Asuintilojen pinta-ala	91 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	91 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 91 m². 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. Kohteen markkinoinnissa käytetään mittatiedoilla varustettua pohjapiirrosta. Pohjapiirroksen tarkoitus on helpottaa ostajan ostopäätöstä ja selvittää asunnon nykyinen huonejako.
Kunto	Tyydyttävä
Keittiö	Varustus: Jääkaappi, erillisuuni, astianpesukone ja liesituuletin Liesi: Induktioliesi Työtasot: Laminaatti Seinäateriaali: Kaakeli ja maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Pesutilat	Varustus: Suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, peili, allaskaappi ja lattialämmitys Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin, pesuallas, peili, lattialämmitys ja bidee-suihku Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinäateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Takka: Takka Seinäateriaali: Tiili ja maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Kodinhoitohuone	ei ole
Ikkunat	Kaksilasinen
Näkymät	Kaupunkimaiset näkymät.
Parveke	Ei
Terassi	Kyllä Terassin ja piha-alueen kunnossapitovastuu on osakkaalla.
Säilytystilat	Vaatehuone ja kaapistot Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneistoihin A ja B kuuluu 2,90 m ² suuruiset varastotilat. Pinta-alaa ei tarkistusmitattu.

Autopaikka	Autotalli
Muutostyöt huoneistossa	Purettu kahden makuuhuoneen väliseinä 2022 Kylpyhuone uusittu 2016
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Railila Y-tunnus: 0121417-4
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 91-34-45-5, 91-34-45-1
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 3 528 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1968 Käyttöönotto: 1968
Rakennusmateriaali	Siporex
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Muovipinnoitettu pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 8
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Ei
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Ei lain edellyttämää energiatodistusta Lukija on tietoinen, että taloyhtiö ei ole hankkinut kohteesta energiatodistusta.
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Ei Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

1989 Katto uusittu
1992 Varastojen ja käytävien lattiat ja seinät
1992 Ulkovarusteet
1997 Kattoturvalaitteet ja tikkaat
1998 Lämpökeskus
2000 Leikkivarusteet
2002 Käyttövesiputket
2011 Lämpökeskus
2011 Ulko- ja pihaovet
2012 Istutusalueet
2012 Rakenteiden perusparannus A-talossa
2013 B-talon kantavien seinien rakenteet tutkittu. Todettu rakenteiden olevan kunnossa – ei korjaustarvetta
2014 Ilmanvaihto
2015 Puut
2015 Vesikourut
2019 Ikkunat
2020 G- ja H-asunnoissa olleen patteriputkiston vuodosta aiheutuneen vesivahingon korjaus
2022 Jätekatokset
2022 Salaojaremontti
2023 Varoventtiilin aiheuttaman vesivahingon korjaus B-asunnossa
2026 Katon paikkaukset, savupiippujen sekä sadevesikourujen ja rännien liitosten tiivistykset.

Suunnitellut korjaukset

Kustannusarvio vuosittain (1000€)

2026
Katon korjaukset 2
Julkisivujen rappauskorjaukset
Lämmönjakokeskus
Lukituksen uusinta
Pihatien oikaisu

2027
Räystäslaudoitukset

2028
Ilmanvaihtokanavien puhdistus

2029
Viemärisukituselvitykset

2030
Autotallien ovet

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: 2026
	2026 Rappauskorjaukset ja maalaus
	2026 Lukituksen uusiminen
	2026 Ilmanvaihtokanavien puhdistus
	2027 Räystäslaudoitusten uusiminen
	2029 Viemärien sukitukseen liittyvät selvitykset, kuvattu
	2030 Autotallien ovien uusiminen
	Pihateiden kunnostus
	Kaukolämmön jakokeskuksen uusiminen tarpeen.
	Lämmönjakokeskuksen uusiminen rahoitetaan ylimääräisten yhtiövastikkeiden ja aiemman hoitovastikeylijäämän avulla. Mikäli urakka saadaan käyntiin kesän aikana, peritään ensimmäinen ylimääräinen hoitovastike elokuussa 2026 ja toinen marraskuussa 2026.
	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.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994. Asunnossa ei ole tehty asbestikartoitusta. Lukijan on syytä tiedostaa, että tämän ikäisen rakennuksen rakennusmateriaalit voivat sisältää haitallisia aineita, kuten mm. asbestia ja että ennen rakenteita rikkovaa remonttia tulee teetättää tarvittava haitta-ainetutkimus. Väilytysliike kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.
Kiinnitykset	470 000 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Toteutetut autopaikat 9 kpl. Autotalli/hallipaikat 4 kpl. Asunnon oston yhteydessä on mahdollistaa autotalli AT 1, osakkeet 31601-321000 hintaan 2000€.
Isännöitsijä	Talotili Kevytisännöinti Turvalaaksonkaari 2 01740 Vantaa 0207 488359 info@talotiliioy.fi Isännöitsijäntodistus: 22.05.2026
Kiinteistönhoito	Asukkaat Sovittiin, että kesäkauden ajan kokeillaan asuntokohtaisia viikkovuoroja pihan siistimiseksi (vuorot tonteittain). Viikkovuoro sisältää tarvittaessa ruohonleikkuun ja pihan siistimisen yleisesti (risut, roskat, pudonneet omenat yms pois). Vuoroja voi vapaasti vaihtaa asunnoittain.

Lisätietoa taloyhtiöstä

Kohteen markkinoinnissa käytetään mittatiedoilla varustettua pohjapiirrosta. Pohjapiirroksen tarkoitus on helpottaa ostajan ostopäätöstä ja selvittää asunnon nykyinen huonejako. Ostaja on tietoinen, että pohjakuva on suuntaa antava, ei mittakaavassa, eikä perustu virallisiin piirustuksiin. 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 pohjakuvassa mainittuja mittasuhteita. Asunnon ostajan on tärkeää ymmärtää, että mittasuhteet voivat heittää kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-alatiedot selviävät myyntiesitteestä, eikä pohjakuvan mittatietojen pohjalta voida laskea/olettaa muita pinta-alatietoja.

Lukija on tietoinen, että taloyhtiö ei ole hankkinut kohteesta energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) edellyttämää energiatodistusta. Kaupan osapuolet ovat tietoisia siitä, että ARA voi viranomaisena kehottaa taloyhtiötä hankkimaan energiatodistuksen määräaikana tai lopulta uhkasakon uhalla määrätä taloyhtiön teettämään todistuksen. Viranomainen voi myös teettää puuttuvan energiatodistuksen, jolloin kustannukset peritään taloyhtiöltä.

MUITA TIETOJA

Palvelut	K-Supermarket Torpparinmäki noin 1200 m. K-Market Pikkusisko noin 1200 m. Lidl Pakila noin 3200 m S-market Pakila noin 3300 m.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Metsolan ala-aste noin 1300 m. Solakallion koulu noin 1500 m. Toivolan koulu noin 1600 m. Päiväkoti: Päiväkoti Haltia noin 550 m. Päiväkoti Tammi noin 1200 m. Päiväkoti Perhonen noin 1600 m. Päiväkoti Pakilan lastenpaikka noin 1600 m.
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, hyvät pyöräilytiet, hyvä kulkuyhteys ja sujuvat yhteydet omalla autolla
Ranta	Ei rantaa

Kaavoitus

Asemakaava
1. Kansallinen kaupunkipuisto

Helsingin kaupunki valmistelee hakemusta kansallisen kaupunkipuiston perustamiseksi. Kansallisten kaupunkipuistojen tavoitteena on säilyttää suomalaista kaupunkiluontoa ja rakennettua kulttuuriympäristöä laajoina, eheinä kokonaisuuksina sekä kehittää alueen viher- ja virkistysverkostoa.

Hanke suunnitteilla.

Lähialueella on käynnissä ja suunnitteilla kaavamuutoshanke. Urakoista voi aiheutua urakoinnin aikana rakennuspöly, -melu sekä liikennehaittaa. Ostajan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin huolellisesti.

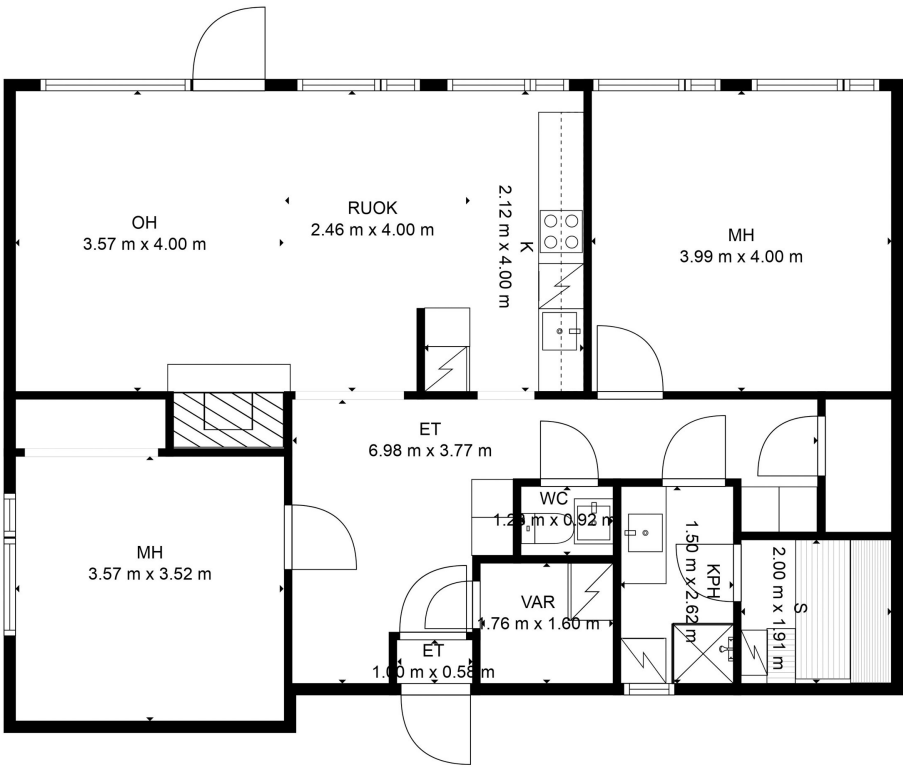
Lisätietoja antaa:
Helsingin kaupunki asemakaavoitus
Kansakoulukatu 3, 00100 Helsinki
p. (09) 310 1691
<https://kartta.hel.fi/>

Vapautuu

Sopimuksen mukaan

Muut merkittävät tiedot

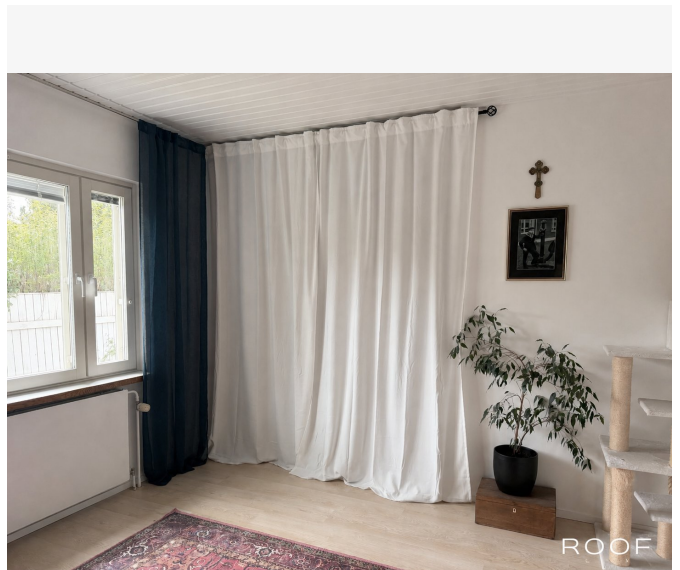
Tuusulan väylä



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 remontin suunnittelussa. Mittauskohdat on merkitty kuvaan pienillä kolmioilla.

Välitysliike, myyjä, eikä pohjakuvaan laatija ole vastuussa, mikäli pohjakuvaan mittoisuhteet eivät todellisuudessa vastaa pohjakuvaan mainittuja mittoisuhteita. Asunnon ostajan on tärkeää ymmärtää, että mittoisuhteet voivat heittää kuvassa mainitusta enemmän tai vähemmän. Myytävän kohteen pinta-ala tiedot selviävät myyntiesitteestä, eikä pohjakuvaan mittoisuhteiden pohjalta voida laskea/olettaa muita pinta-ala tietoja.





Sari Välimaa

Myyntineuvottelija

044 333 0524

sari.valimaa@roof.fi

Roof Espoo | ROOF LKV Espoo Oy Y-tunnus: 3239646-8

 +358 20 7304 1109

 www.roof.fi

 Metsänneidonkuja 6, Espoo

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