

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!

Persoonallinen ja kattavasti remontoitu kaksio upeassa yli 100-vuotiaassa puutalossa keskellä Oulun keskustaa.

Uusikatu 37:stä tarjolla hulppean kokoinen kaksio talon 2. kerroksesta. Huoneisto on remontoitu laajasti vuonna 2014, jolloin uusittiin käytännössä kaikki oleellinen: sähköt, putket, keittiö sekä kylpyhuone. Koti on edelleen erinomaisessa kunnossa, joten muuttamaan pääset ilman remonttihuolia. Samalla asuntoon palautettiin alkuperäistä tunnelmaa tuovat lankkulattiat, jotka on kunnostettu ja maalattu. Tunnelmaa sekä lämmityskustannusten säästöä tuovat kodin kolme kaunista tulisijaa (kokonaissähkönkulutus vuodessa sisältäen lämmitys- ja käyttösähkön noin 8 000 kWh)

Keittiö on toteutettu ajattomasti ja materiaalit on valittu talon henkeä kunnioittaen. Kylpyhuone on rakennettu remontin yhteydessä täysin uudelleen, sisältäen vesieristykset, lattialämmityksen sekä kalusteet, jotka sopivat kodin ilmeeseen. Kokonaisuus on yhtenäinen ja harkittu, ratkaisut on tehty huolella ja toimivuutta ajatellen.

Asunto-osuuskunta Opettajakerho on vuonna 1922 valmistunut suojeltu puutalokohde, jossa on tehty merkittäviä korjauksia vuosien varrella. Viimeisimpänä on 2019-2020 toteutettu laaja vesikatto- ja julkisivukokonaisuus. Kokonaisuudesta on pidetty hyvin huolta ja sen arvokkuus on säilytetty. Yhtiössä ei ole tiedossa päätettyjä tulevia remontteja.

Pihapiiri on poikkeuksellisen viihtyisä ja vihreä, tarjoten oman rauhaa; yhteisöllinen ja arvostettu asuinympäristö keskellä kaupunkia on yksi tämän kodin selkeistä vahvuuksista. Sijainti on erinomainen sillä kaikki keskustan palvelut löytyvät kävelymatkan päästä.

Tässä kohteessa yhdistyvät vanhan talon tunnelma nykyaikaisilla mukavuuksilla ja vielä erinomaisella sijainnilla keskustassa.

Soita ja varaa oma yksityisesittelysi!

Jukka-Pekka Halunen, LKV
jukka.halunen@roof.fi
0401388668



1.10.2026 | Julkaistu 17.04.2026

Kohdenumero 80499383

ROOF
L K V



Keskusta, Uusikatu 37 As 2, 90100 Oulu

Kerrostalo, 2h,k,kph/wc, 61,6 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

139 000 €

(2 256,49 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velaton hinta

139 000 €

(2 256,49 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

533 € / kk

Hoitovastike

530 € / kk

Muu vastike

3 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Ei erillistä rahoitusvastiketta, vaan se sisältyy hoitovastikkeeseen. Lainaosuuksia ei jyvitetä asunnoille, joten niitä lyhennetään hoitovastikkeella.

Mediavastike 3 €/kk.

Vesi

18 € / hlö / kk

Lämmitys

Lämmityskustannukset: 100 € / kk

Saunamaksu

20 € kuukaudessa



HUONEISTO

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h,k,kph/wc

Huoneluku

2

Makuuhuoneita

1

WC-tiloja

1

Kerros/Kerroksia

2/2

Asuintilojen pinta-ala

61,6 m²

Kokonaispinta-ala

61,6 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (yhtiö rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.

Kunto

Hyvä

Huoneisto remontoitu kattavasti 2014: sähköt ja putket uusittu, keittiö remontoitu täysin ja kylpyhuone remontoitu. Lisäksi seinäpinnat uusittu, ikkunat kitattu, tiivistetty ja maalattu sekä alkuperäinen lankkulattia otettu esiin muovimattojen alta ja maalattu. Asennettu myös korvausilman lämmitin. Materiaaleissa on suosittu hengittäviä, talon henkeen sopivia ratkaisuja, kuten Uulan maaleja, pellavaöljymaalia ja hengittäviä tapetteja.

Keittiö	Varustus: Liesi, uuni, astianpesukone ja jääkaappipakastin Liesi: Induktioliesi ja Puuhella (Käyttökielossa) Työtasot: Puu Seinämateriaali: Maali, tapetti ja välitilassa lasi Lattiamateriaali: Lankkulattia 2014: Keittiön täysremontti: kalusteet, kodinkoneet, hanat, tasot uusittu.
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, pesukoneliitântä, allaskaappi, peilikaappi ja lattialämmitys Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta 2014: Kylppäri siirretty nykyiselle paikalleen (alun perin nykyisen jääkaapin ja ruokapöydän kohdalla). Käytönnössä siis tehty alustalähtien kaikki: vesieristeet, asennettu lattialämmitys, kaakelointi, kalusteet, valaistus ja uusittu lämminvesivaraaja.
Erillinen WC	wc-istuin kylpyhuoneen yhteydessä.
Sauna	Asunnossa sauna: Ei Taloyhtiössä sauna.
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Lankkulattia Yksi makuuhuone jossa vaatekaapistot.
Olohuone	Takka: Takka Seinämateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Lankkulattia Varaava takka. 2014 alkuperäinen lankkulattia kuorittu esiin muovimattojen alta ja maalattu.
Kodinhuutohuone	Pesukoneliitântä kylpyhuoneessa.
Säilytystilat	Kellarikomero
Autopaikka	Autopaikat jonotuksen mukaan.
Muutostyöt huoneistossa	Huoneisto remontoitu 2014: -Koko asuntoon uusittu sähköt -Putket uusittu -Keittiön täysremontti: kalusteet, kodinkoneet, hanat, tasot uusittu -Kylppäri siirretty nykyiselle paikalleen (alun perin nykyisen jääkaapin ja ruokapöydän kohdalla). Käytönnössä siis tehty alustalähtien kaikki: eristeet, lattialämmitys, kaakelointi, kalusteet, valaistus, lämminvesivaraaja. -Seinät maalattu / tapetoitu -Ikkunat kitattu ja tiivistetty, pokat maalattu -Alkuperäinen lankkulattia kuorittu esiin muovimattojen alta ja maalattu -Asennettu korvausilman lämmitin (ei kylmää pakkasilmaa sisään) Maaleina on käytetty Uulan perinteisiä maaleja. Lattiassa ja ikkunoissa pellavaöljymaali. Seinissä sisustusmaali. Myös tapetit on hengittäviä. Materiaalit valittu taloa kunnioittaen ja pyritty siihen, että talo toimii kuten se on suunniteltu toimimaan.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Tavanomainen esittelyhetkellä ollut tarpeisto, sälekaihtimet ja verhotangot niissä ikkunoissa mihin ne on asennettu.
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

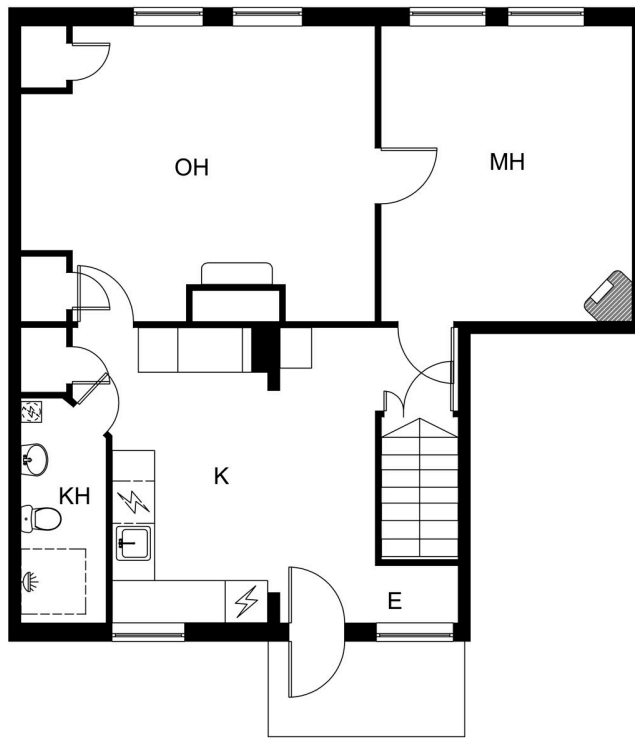
KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Osuuskunta Opettajakerho Y-tunnus: 0223570-0
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 2 954 m ² Vuokranantaja: Oulun Kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2042 Vuosivuokra: 15 500 € Tontin vuokra sisältyy hoitovastikkeeseen.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1922 Käyttöönotto: 1922
Rakennusmateriaali	Puu
Kattotiedot	Tyyppi: Taitekatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 24
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Pesutupa ja ullakkotilaa
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö Sähkölämmitys: Sähköpatterit ja kylpyhuoneessa sähkölattialämmitys. Sähkönkulutus (kWh / vuosi): 8000
Energiatodistus	Ei lain edellyttämää energiatodistusta
Tehdyt korjaukset	2002 katon maalaus ja kunnostus, ulkomaalaus sekä ikkunoiden maalaus ja kunnostus 2007 kellariluukkujen ja portaiden maalaus 2008 kuntoarvio 2010 piha-aidan uusiminen 2011 yläpohjan lisäeristys sekä viemäreiden saattolämmitysten korjaukset 2012 viemäriin huuhtelu ja viemärikaivon korjaus 2013 savupiippuhormien pinnoitus 2014 kellaritilojen sähköjen uusiminen 2019-2020 julkisivujen, parvekkeiden, portaiden, yläpohjan sekä vesikaton laaja kunnostus ja osittainen uusiminen -LVI ja sähkötyöt (huoneistojen ilmanvaihtoa parannettu, ulkovalaistus tehty tämän remontin yhteydessä) -Kattorakenteista korjattu huonokuntoiset -Katon pellitys ja maalaus -Syöksytorvet uusittu -Seinien eristeet vaihdettu -Julkisivujen maalaus -Parvekkeiden kaiteet ja terassilaudoitus
Suunnitellut korjaukset	Isännöitsijän Kari Myllyoja 17.4.2026 ilmoituksen mukaan Osuuskunnalla ei ole päätettyjä remontteja.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei 1.1.2016 voimaan tulleen asbestilain mukaisesti ennen vuotta 1994 valmistuneessa huoneistossa tulee ennen remontiin ryhtymistä varmistua, sisältääkö purettavat rakenteet asbestia tai muita haitta-aineita kun tehdään purkutöitä.

Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	19 autopistokepaikkaa pihalla, kaikki osuuskunnan hallussa. Autopaikat jaetaan hakemus- ja jonotusjärjestyksessä. Autopaikka ei siirry asuntokaupan mukana. Sähkö- ja hybridiautojen lataus on kielletty. Autopaikan kuukausivuokra on 25 €/kk.
Isännöitsijä	Retta Isännöinti Oy, Oulu Kari Myllyoja Alasintie 10 90400 Oulu 010 228 8407 kari.myllyoja@retta.fi Isännöitsijäntodistus: 16.04.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö
Lisätietoa taloyhtiöstä	Jäsenen vastuulle kuuluvat ilmoitettavat ja hallituksen luvalla tehtävät työt, jotka eivät vaadi viranomaislupaa: Jäsen on velvollinen omalla kustannuksellaan toimittamaan huoneistonsa sisäpuoliset korjaukset sekä korjautettava omalla kustannuksellaan kaikki ne huoneistolle tai muulle rakennukselle aiheutuneet vauriot, jotka ovat aiheutuneet asukkaan omasta toiminnasta tai jäsenen huoneistoon asennuttamista talon alkuperäiseen varustukseen kuulumattomista laitteista kuten pesukoneista tai lämminvesivaraajista. Myös märkätilat ovat huoneistoihin jälkikäteen rakennettuja lisäyksiä. Niiden kunnossapito, vaurioitten korjaus ja uusiminen kuuluvat kokonaisuudessaan osuuden omistajan vastuulle, mutta töihin ryhtymisestä on aina ensin ilmoitettava kirjallisesti hallitukselle. Tarkempi vastuunjakotaulukko yhtiöjärjestyksen liitteenä.

MUITA TIETOJA

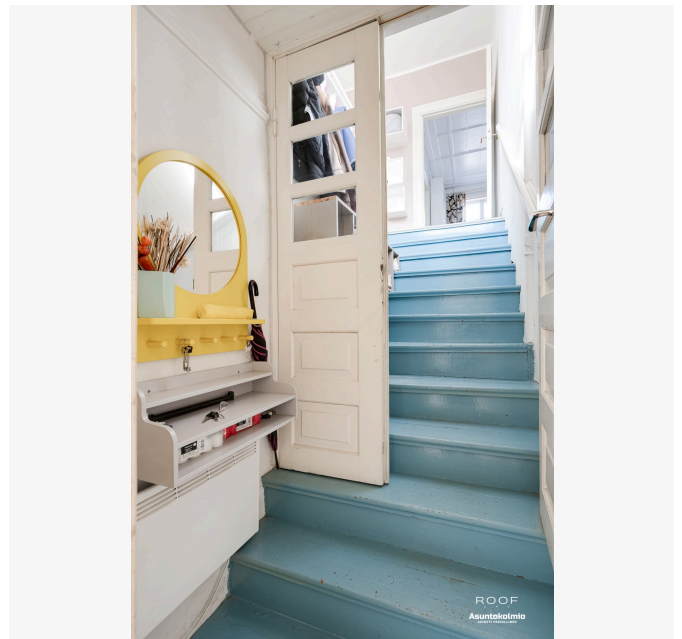
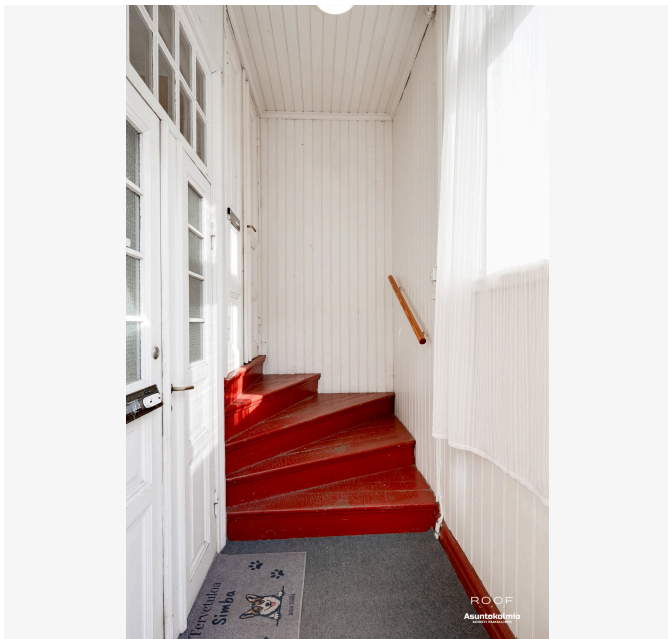
Palvelut	Keskustan palvelut kävelyetäisyydellä.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Useita kouluja noin 1 km säteellä. Päiväkoti: Useita päiväkoteja noin 1 km säteellä.
Kaavoitus	Asemakaava asemakaavoitus@ouka.fi Alueella vireillä kaavamuutoksia. Kysy lisää välittäjältä. Naapuritonteilla tapahtuu rakentamista, joista on jonkinlaista haittaa myös Osuuskunnan asukkailla. Osuuskunnan ajoneuvoliikenne tulee muuttumaan naapurirakentamisen myötä Uusikadulta Heinätorinkadulle. Tämä aiheuttaa muutoksia osuuskunnan pysäköintialueeseen. Muutoksien tarkka-ajankohta ei ole tiedossa.
Vapautuu	Muu ehto: 3kk / Sopimuksen mukaan
Muut merkittävät tiedot	Historiallinen yli 100-vuotias puutalo. Idyllinen vihreä piha keskellä kaupunkia. Naapurusto avulias ja yhteisöllinen.



pohjakuva suuntaa-antava - ei mittakaavassa

ROOF
L K V
Asuntokalmio
AIDOSTI PAIKALLINEN

govisual.fi





Jukka-Pekka Halunen
Kiinteistönvälittäjä LKV
040 138 8668
jukka.halunen@roof.fi

Roof Oulu | Asuntokolmio Oy Y-tunnus: 2364822-1



010 633 8880



www.roof.fi



Alasintie 10 E, Oulu

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