

# 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!

Arvostetun ja laadustaan tunnetun Rakennusliike Puroilan rakennuttama iso, yksitasoinen 98,5m<sup>2</sup> erillistalokoti käytännössä yhdeltä koko Uuden Hiukkavaaran parhaalta sijainnilta metsän reunasta!

Tällaisella takapihan sijainnilla varustettuja vastaavia erillistalokoteja ei koko Hiukkavaarassa montaa ole. Puuaidoin rajattu aurinkoinen takapiha rajoittuu takapihaltaan puistoalueeseen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutetut istutukset tuovat etenkin kesäaikaan lisää yksityisyyttä.

Puroilan toteuttamille kodeille ominaisesti asunnossa on erittäin toimiva pohjaratkaisu, kaksi autopaikkaa suoraan asunnon edessä joista toinen katoksessa, sekä hyvässä kunnossa olevat ajattoman kauniit materiaali- sekä kalustevalinnat. Kaikki kodin kiintokalusteet ovat laadukasta Puustellia ja ylipäättään kotiin on tehty rakennusvaiheessa reilusti tasoa parantavia muutostöitä ja esimerkiksi kuivien tilojen lattiat ovat joko laattaa tai parkettia. Laadukkaasta keittiöstä saarekkeineen löytyy reilusti niin lasku- kuin kaappitilaakin, ruokapöydälle oma selkeä paikkansa ja olohuonekin on helppo kalustaa. Kiinteiden kalusteiden, erillisen kodinhoitohuoneen, käytännöllisen arkieteisen ja vaatehuoneen ansiosta säilytystilaakin löytyy reilusti. Arkea sujuvoittaa entisestään arkieteiseen asennettu vesipiste altaineen ja kylpyhuoneeseen toteutettu pesuallas peilikaappeineen, jotka on tehty rakennusvaiheessa muutostöinä. Huoneistossa on tällä hetkellä kaksi makuuhuonetta sekä päämakuuhuoneen yhteyteen kytketty erillinen tila, jota voi käyttää esimerkiksi työtilana. Mikäli tarvetta, asunto on näppärä muuttaa alkuperäiseen kolmen erillisen makuuhuoneen muotoonsa.

Asunto on tekniikaltaan täydellisen moderni. Koko huoneisto lämpenee kaukolämmöllä toteutetulla vesikiertoisella lattialämmityksellä ja on luonnollisesti varustettu koneellisella tulo-/poistoilmanvaihdolla. Asunnosta löytyy viilentävä ilmalämpöpumppu kesähelteille sekä olohuoneessa varaus tulisijalle. Yhtiössä on laadittu edellytykset sähköautojen latausaseman asentamiseksi, joten sekin tarvittaessa onnistuu. Yhtiöllä ei ole lainaa, joten se on täysin velaton.

Sijainniltaan Sykelenkki on loistava. Metsän reunaan, esimerkiksi hiihtoladulle, pääset käytännössä kotiovelta. Kivikkokankaalta pääset hetkessä Vaalantielle tai Raitotielle, joista on lyhyt matka Poikkimaantien sillalle ja sitä kautta hyvät kulkuyhteydet joka suuntaan. Esimerkiksi keskustaan ajat autolla alle vartissa, ja joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset. Hiukkavaaratalosta löytyy mm. koulu, kirjasto sekä päiväkotit, ja matkaa sinne on vain reilu pari kilometriä. Myös päiväkoteja on parin kilometrin säteellä useita. Uuden Hiukkavaaran alue on nopeasti kasvava, ja palveluiden tarjonta alueella on jo varsin kattava muun muassa K-Supermarketin

ROOF  
L K V



ja S-Marketin ansiosta. Hiukkavaaran keskuksesta löytyy myös apteekki, Kotipizza, kuntosalit sekä padelhalli.

Asunto on heti vapaa uudelle omistajalleen.

Ota rohkeasti yhteyttä ja varaa oma esittelyaikasi!

Myynti- ja lisätiedot:

Karri Rytilahti, Myyntijohtaja LKV  
040 138 8311  
karri.rytilahti@roof.fi



1.10.2026 | Julkaistu 07.05.2026

Kohdenumero 80503042

# Kivikkokangas, Sykelenkki 2 C 16, 90670 Oulu

Erillistalo, 3-4h,k,kph,s,khh,wc,vh,arkiet,ak,ap,var, 98,5 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

309 000 €  
(3 137,06 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Vesi

Vesimaksuennakko 15 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Velaton hinta

309 000 €  
(3 137,06 €/m²)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Mediavastike 6e/kk

Yhtiövastike yhteensä

413,70 € / kk

Hoitovastike

413,70 € / kk



HUONEISTO

|                    |                                         |
|--------------------|-----------------------------------------|
| Osakkeet           | 2397-2593                               |
| Hallintamuoto      | Asunto-osake                            |
| Omistusmuoto       | Oma                                     |
| Huoneistoselitelmä | 3-4h,k,kph,s,khh,wc,vh,arkiet,ak,ap,var |
| Huoneluku          | 4                                       |
| Makuuhuoneita      | 3                                       |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WC-tiloja              | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kerros/Kerroksia       | 1/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Asuintilojen pinta-ala | 98,5 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kokonaispinta-ala      | 98,5 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Pinta-alan peruste     | Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen                                                                                                                                                                                                                                             |
| Kunto                  | Hyvä                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Keittiö                | Varustus: Mikroaaltouuni (integroitu), astianpesukone (integroitu), jääkaappi, erillinen pakastin, erillisuuni, liesi, liesituuletin ja keittiösaareke<br>Liesi: Induktioliesi<br>Työtasot: Laminaatti<br>Seinäateriaali: Maali ja välitilalaatoitus<br>Lattiamateriaali: Parketti<br>Puustellin kalusteet. |
| Pesutilat              | Varustus: Suihku (sadesuihku), WC-istuin, suihkuseinä, peilikaappi, pesuallas, allaskaappi ja bidee-suihku<br>Seinäateriaali: Kaakeli<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                                           |
| Erillinen WC           | Varustus: WC-istuin, peilikaappi, pesuallas, allaskaappi ja bidee-suihku<br>Seinäateriaali: Maali ja kaakeli<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                                                                    |
| Sauna                  | Asunnossa sauna: Kyllä<br>Kiuas: Sähkökiuas<br>Seinäateriaali: Paneeli<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                                                                                                          |
| Makuuhuoneet           | Seinäateriaali: Maali ja tapetti<br>Lattiamateriaali: Parketti<br>Tällä hetkellä kaksi makuuhuonetta yhdistetty pariovilla yhdeksi tilaksi.<br>Mahdollisuus muokata tila takaisin kahdeksi erilliseksi makuuhuoneeksi.                                                                                      |
| Olohuone               | Seinäateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Parketti<br>Olohuoneessa viilentävä ilmalämpöpumppu                                                                                                                                                                                                              |
| Kodinhoitohuone        | Varustus: Pesukoneliitäntä, tila pesutornille ja lattiakaivo<br>Seinäateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                                                                                           |
| Muut tilat             | Eteisessä laattalattia ja liukuovikaapistot. Arkieteisessä laattalattia, lattiakaivo ja pesuallas (kiinteät säilytysjärjestelmät kuuluvat kauppaan).                                                                                                                                                        |
| Terassi                | Kyllä<br>Terassilla markiisi (moottorikäyttöinen). Terassi mahdollista lasittaa.                                                                                                                                                                                                                            |
| Säilytystilat          | Ulkovarasto (kiinteät säilytysjärjestelmät kuuluvat kauppaan). Vaatehuone (kiinteät säilytysjärjestelmät kuuluvat kauppaan). Kiinteät kaapistot.                                                                                                                                                            |
| Autopaikka             | Huoneistolle kuuluu asunnon yhteydessä sijaitseva autokatospaikka sekä toinen kattamaton autopaikka. 2022 yhtiökokouksessa on päätetty, että voi asentaa latausaseman osakkaan muutostyönä (osakkaan tulee huolehtia, että latausaseman tehoa pystyy rajoittamaan tarvittaessa).                            |
| Viat ja vahingot       | Vesivahinko: Ei<br>Kosteusvaurio: Ei<br>Home / mikrobivaurio: Ei                                                                                                                                                                                                                                            |

|                     |                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kauppaan kuuluu     | Niissä ikkunoissa, missä ne ovat: sälekaihtimet, verhokiskot/tangot, rullaverhot. Olohuoneen seinään kiinnitetty kaluste/hyllykkö (muurame). Seinähyllyt. Tavanomainen tarpeisto. |
| Kauppaan ei kuulu   | Irtaimisto.                                                                                                                                                                       |
| Myydään vuokrattuna | Ei                                                                                                                                                                                |

## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi               | Asunto Oy Oulun Sykelenkki<br>Y-tunnus: 2787095-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Tontti                    | Omistus: Vuokra<br>Pinta-ala: 8 532 m <sup>2</sup><br>Vuokranantaja: Oulun kaupunki<br>Vuokra-aika päättyy: 01.01.2076<br>Vuosivuokra: 16 300 €<br>Tontin vuokra sisältyy hoitovastikkeeseen                                                                                                                                                               |
| Rakennusvuosi             | Valmistunut: 2017<br>Käyttöönotto: 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Rakennusmateriaali        | Puu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kattotiedot               | Tyyppi: Pulttikatto<br>Kate: Huopa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Huoneistot yhtiössä       | Asuinhuoneistot: 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Yhtiön välittömään hallintaan jäävät jätekatos, tekninen tila sekä väestönsuojarakennus. Väestönsuojaa voidaan käyttää lisävarastotilana yhtiössä sovittavalla tavalla.                                                                                                                                                                                    |
| Lämmitysjärjestelmä       | vesikiertoinen lattialämmitys ja kaukolämpö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: C2013<br>Voimassa: 29.08.2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| TV ja tietoliikenne       | Tietoliikenneverkko: Kyllä<br>Kaapeli-tv: Kyllä<br>Antenni: Ei<br>Satelliittiantenni: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tehdyt korjaukset         | 2024: IV-kanavien nuohous.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Suunnitellut korjaukset   | Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet. IV-suodattimien vaihto 2x/vuosi. 2027: Huoltomaalauksia. 2026: 10v-tarkastus.                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kunnossapitotarveselvitys | Tehty: 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Lunastusoikeus            | Yhtiöllä: Ei<br>Osakkailla: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Autopaikat                | Taloyhtiössä on yhteensä 38 autopaikkaa. Jokaiseen huoneistoon kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan yksi autokatospaikka sekä yksi kattamaton autopaikka. Taloyhtiön yhtiökokouksessa on tehty periaatepäätös sähköautojen latausasemista: osakas vastaa latausaseman asennuksesta ja huollosta kaikin puolin, ja ennen asennusta on tehtävä remontti-ilmoitus. |

## Isännöitsijä

Oiva Isännöinti Oulu Oy  
Marja Iinatti  
Kiilakiventie 1  
90250 Oulu  
0107556336  
marja.iinatti@oi.fi  
Isännöitsijäntodistus: 27.04.2026

## Kiinteistöhoito

Huoltoyhtiö

## MUITA TIETOJA

### Palvelut

K-Supermarket Hiukkavaara, S-Market Hiukkavaara, Apteekki & Kotipizza Hiukkavaara noin 2,4km. K-Supermarket Knuutilankangas noin 3,4km. Citymarket Rusko noin 6km.

### Koulut ja päiväkodit

Koulut: Hiukkavaaran koulu (monitoimitalo) noin 2,3km (vuosiluokat 1-9)  
Päiväkoti: Noin parin kilometrin säteellä 6 päiväkotia. 4 kunnallista ja 2 yksityistä (Touhula Kivikkokangas & Pilke Soittajankangas).

### Liikenneyhteydet

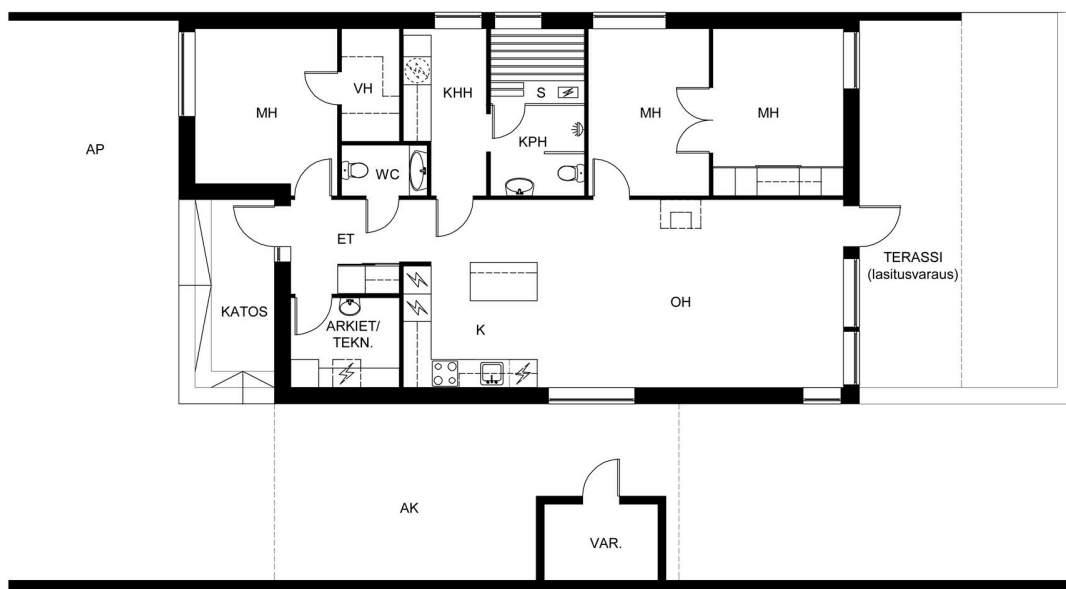
Erinomaiset. Linjat 5, 11,7. Keskustaan bussilla alle puolessa tunnissa.

### Kaavoitus

Asemakaava  
asemakaavoitus@ouka.fi

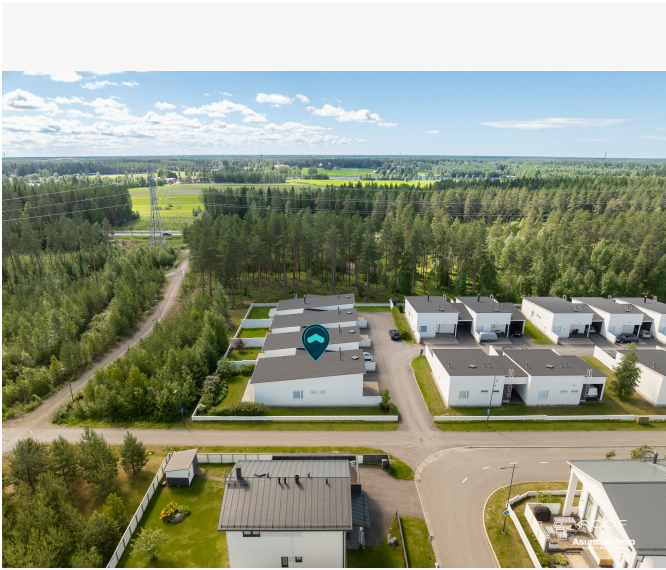
### Vapautuu

Heti



pohjakuva suuntaa-antava - ei mittakaavassa

ROOF  
Asuntokalmio  
gobisual.fi





**Karri Rytilahti**

Myyntijohtaja LKV, BBA

040 138 8311

karri.rytilahti@roof.fi

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

 010 633 8880

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