

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!

Ensimmäisen kerroksen loistavalla pohjaratkaisulla varustettu läpitalon kolmio yhdestä Kaukovainion parhaimmista yhtiöistä!

Asunto Oy Kotkansulka on vuonna 1969 rakennettu, ja yksi parhaiten hoidetuimpia yhtiöitä koko Kaukovainion kaupunginosassa! Parveke- ja julkisivuremontti toteutettiin vuonna 2000 ja antenniverkko saneerattiin 2004. Käyttövesiputkiremontti toteutettiin 2009-2010, ja samana vuonna viemärit pinnoitettiin. Vesikattoa on kunnostettu ja huollettu tasaisin väliajoin ja yhtiön yhteisiin tiloihin on myös panostettu: Saunaosasto remontoitiin 2015 ja ehostusta on tehty niin rappukäytäviin kuin kellaritiloihinkin! Iso piharemonttikin toteutettiin 2016. Lämmönvaihdin uusittiin 2023. Siinäpä olikin isoimmat, mutta tehtyjen kunnostustoimenpiteiden lista on pitkä!

Taloyhtiö on liitetty kaukolämpöön ja lämmitys sisältyy hoitovastikkeeseen (3,6 €/m2!).

Itse asunto sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa, mutta ei kuitenkaan katutasossa ja on heti vapaa uudelle omistajalle. Pohjaratkaisu on loistava ja huoneet ovat reilun kokoiset. Olohuoneesta on käynti lasitetulle parvekkeelle, josta avautuvat mukavat puistomaiset näkymät jota on harvoin tarjolla! Kaappi- ja säilytystilaa löytyy tästä asunnosta myös runsaasti. Sijainti tällä kodilla on myös loistava. Julkisen liikenteen kulkuyhteydet ovat hyvät, ja pyörällä liikkeussakin pääset vaivattomasti lähtemään suuntaan jos toiseen. Alle kilometrin säteeltä löytyvät myös kaupat, koulu ja päiväkoditkin. Liikunnan ystävillekin tämä koti sopii hyvin: frisbeegolfraudat sekä hiihtoladut ovat kävelymatkan päässä tulevasta kodistasi.

Ota yhteyttä ja varaa esittely!
Taneli Ollila, Kiinteistönvälittäjä LKV
044 038 8001
taneli.ollila@roof.fi

Kaksi vahvaa yhdistyvät! Asuntokolmio on nyt osa Roof LKV:tä. Samat tutut välittäjät, nyt valtakunnallinen verkosto ja entistäkin tehokkaampi myyntikonsepti! Lue lisää
<https://www.asuntokolmio.fi/blogijuttu/asuntokolmio-on-nyt-osa-roofia/>



30.9.2026 | Julkaistu 02.06.2026

Kohdenumero 80513487

Kaukovainio, Suohaukantie 2 C 1, 90250 Oulu

Kerrostalo, 3h,k,kph,lasitettu parveke, 69,5 m²

ROOF
L K V





HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

63 500 €

(913,67 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velaton hinta

63 500 €

(913,67 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

251,40 € / kk

Hoitovastike

250,20 € / kk

Muu vastike

1,20 € / kk

Vesi

Vesimaksuennakko 14,5 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Autopaikkavuokra 7 €/kk, saunamaksu 10 €/kk.



HUONEISTO

Osakkeet

5243-5618

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h,k,kph,lasitettu parveke

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

Kerros/Kerroksia

1/3

Asuintilojen pinta-ala

69,5 m²

Kokonaispinta-ala

69,5 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

Keittiö

Seinämateriaali: Maali ja laatta
Lattiamateriaali: Muovimatto
Puustellin keittiö. Jääkaappi/pakastin (uusitu 2022), liesi, allas, seinävitriini.
Työtasot: laminaatti.

Pesutilat	Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta Suihku, suihkuverho, peili, allas, wc-istuin, pidee-suihku, pesukoneliitäntä.
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Tapetti Lattiamateriaali: Muovimatto
Olohuone	Seinämateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Parketti
Parveke	Kyllä
Säilytystilat	Kaapistot ja häkkivarasto
Autopaikka	Autopaikat yhtiön hallussa ja vuokraus huoltoyhtiön kautta.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Sälekaihtimet niissä ikkunoissa joihin ne on asennettu.
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Kotkansulka Y-tunnus: 0223596-2
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 13 216,2 m ² Vuokranantaja: Oulun kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2029 Vuosivuokra: 9 050 € Tontinvuokra sisältyy hoitovastikkeeseen.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1969
Rakennusmateriaali	Betoni ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 70
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Pesutupa, väestönsuoja, kellarikomero ja kaapeli-tv
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 14.11.2032
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

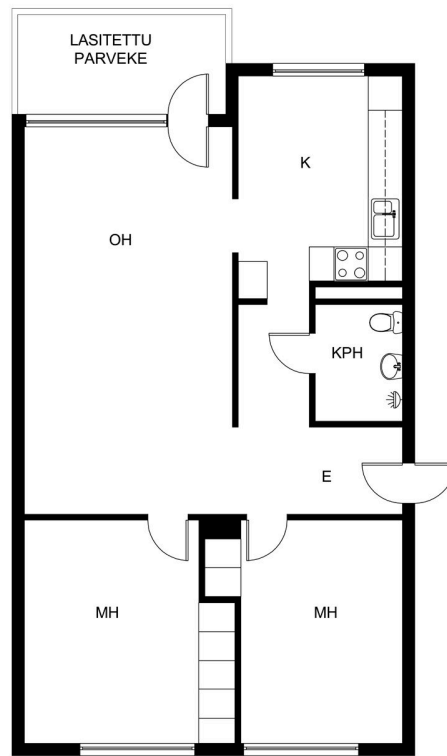
Tehdyt korjaukset

1996 Uusittu lämmönvaihdin
1997–1998 Ikkunoiden kunnostus
2000 Lämmitysjärjestelmän tasapainotus
2000 Parveke- ja julkisivuremontti
2001 Asfaltoinnin uusimista ja korjausta
2002 Lukkojen uudelleen sarjoitus Exec-avaimille
2003–2004 Pihan viheralueiden ja pihakalusteiden uudistaminen
2004 Antenniverkon saneeraus
2007 Talojen välisten viemäreiden uusiminen ja saostuskaivojen poistaminen
2009–2010 Käyttövesiputkien uusiminen, viemäreiden ja
tuuletusviemäreiden pinnoitus Tubus-menetelmällä ja pohjaviemärin
pinnoitus sukitusmenetelmällä
2009–2010 Vesikaton kunnostus
2010–2011 Ikkunoiden ja parvekeovien heloitusten ja tiivistysten kunnostus
2011 Kellarin käytävien, kerhotilan ja pyykkituvan lattioiden maalaus
2012 Raja-aitojen uusiminen
2012 Piha-alueiden päällystystyöt
2013 Otettu kylmäkellarit pois käytöstä
2013 Taloyhtiön huoneiston E2 parvekelasitus
2014 Taloyhtiön pesukone
2015 Saunatilojen saneeraus
2015 Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus
2016 Sadevesien johdatuksen parantaminen, pihan kunnostus ja asfaltoinnin
uusiminen, sähköpääkeskus uusittu A-taloon
2017 Kuntoarvio, sokkeleiden maalaus, sisäänkäyntiseinien ja kattojen
maalaus, kellarin ulko-ovien kunnostus ja kellariin menevien
sisäänmenoluiskien kunnostus ja maalaus
2018 Palanvaihdot B-talon takapihan puoleisille räystäälle
2018 Sisäänkäyntilippojen korjaukset
2018 Pyykkituvan lattiaan akryylipinnoite sekä seinien ja lattioiden maalaus
2019 Kuivaushuoneen ja käytävän maalauskunnostus
2019 Portaikkojen alapuolten korjaus kellarissa
2019 Sähkösaneeraussuunnittelun aloitus
2020 Sähkösaneeraussuunnittelu
2020 Kerhohuoneen maalauskunnostus
2021 Sähkösuunnittelu
2021–2022 Ulko-ovien kunnostus
2022 Ikkunoiden välisten peltiosien vaihto
2023 Katon ruosteiden paikkakorjausta
2023 Lämmönvaihtimen uusinta
2023 Rappujen palovaroittimien patterit vaihdettu
2023 Poistopuhaltimien remmien uusiminen
2024 Katolta ruosteiden poisto rivisaumojen päältä
2024 Palovaroittimien tarkastus
2025 Vesikaton kunnostusta

Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitotarveselvityksellä suunnitteilla: 2026: Vesikaton kunnostusta tarvittaessa, sähkösaneerauksen kilpailutus, leikkipaikan tarkastus. 2027: Sähkösaneeraus, ikkunoiden kunnostus/vaihto. 2027–2030: Kattoremontti. Yhtiökokous 9.6.2026 päätti pyytää tarjoukset sähkösaneerauksesta, kattoremontista ja ikkunoiden vaihdosta. 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. Kunnossapitotarveselvityksellä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista
Asbestikartoitus	Tehty: Ei 1.1.2016 voimaan tulleen asbestilain mukaisesti ennen vuotta 1994 valmistuneessa huoneistossa tulee ennen remonttiin ryhtymistä varmistua, sisältääkö purettavat rakenteet asbestia tai muita haitta-aineita kun tehdään purkutöitä.
Taloyhtiön vuokratuotot	0 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Pihapaikat: 56 kpl
Isännöitsijä	Oiva Isännöinti Oulu Oy Pekka Kallunki Kiilakiventie 1 90250 Oulu 010 755 6233 Isännöitsijäntodistus: 28.05.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö
Lisätietoa taloyhtiöstä	17 § Kunnossapitovastuu Vastuu osakkeenomistajien jälkikäteen rakentamien parvekelasien, saunojen ja muiden mahdollisten rakenteellisten muutosten korjaamisesta, kunnossapidosta, siitä aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista ja mahdollisista vahingoista kuuluu osakkeenomistajalle. Muutoksiin on ennalta hankittava yhtiön hallituksen lupa. Yhtiökokouksessa 9.6.2026 Päätettiin, että ilmalämpöpumpun asentamiseksi tarvitsee tehdä muutostyöilmoitus isännöitsijätoimistoon ja hallitus käsittelee hakemuksen.

MUITA TIETOJA

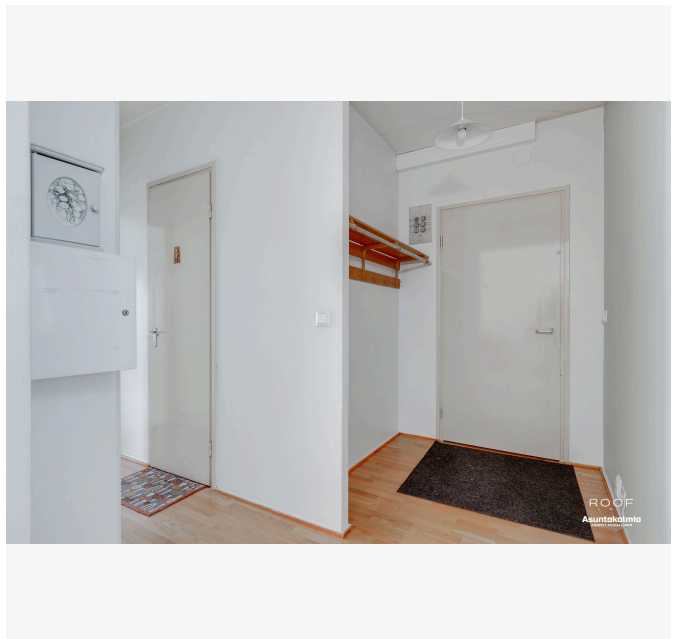
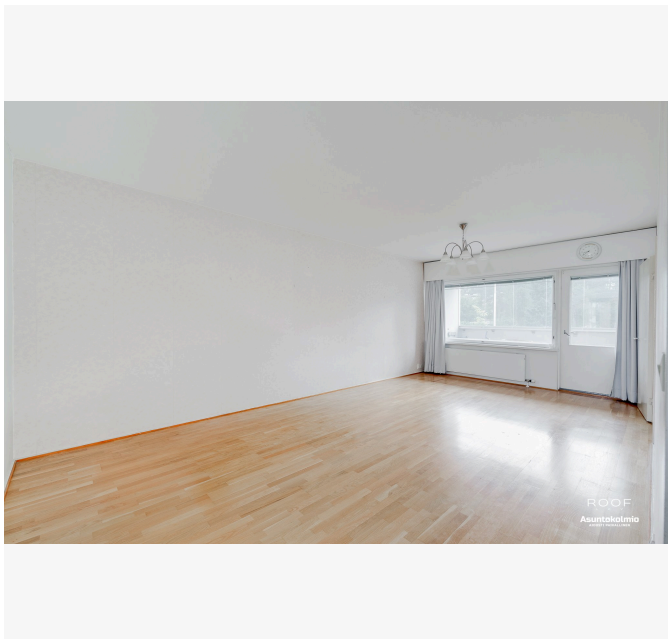
Palvelut	S-Market Kaukovainio n. 1,3 km, Lidl Hiironen n. 1,1 km, Oulun keskustaan n. 4,5 km
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Kaukovainion koulu n. 850 m, Osao Kaukovainio n. 1,7 km Päiväkotit: Useita lähialueilla.
Kaavoitus	Asemakaava Oulun kaupunki: asemakaavoitus@ouka.fi



pohjakuva suuntaa-antava - ei mittakaavassa

ROOF
Asuntokolmio
AIDOTTI PAKKAILIEN

govisual.fi





Taneli Ollila
Kiinteistönvälittäjä LKV
044 038 8001
taneli.ollila@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