

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!

Kaunis koti 1927 rakennetusta halutusta taloyhtiöstä!

V. 1927 valmistuneessa arvokkaassa kivitalossa, Kotkansaaren sydämessä Vuorelankulma 2:ssa viehättävä 84,5m² kokoinen huoneisto. Asunto sijaitsee neljännessä kerroksessa, valoa tulvii esteettömästi korkeista ikkunoista. Olohuoneen ikkunasta näkyy merelle. Hissi on uudistettu.

Täällä on korkeat huonetilat ja leveät ikkunalaudat. Keittiö, kuten koko asuntokin on läpikäynyt täydellisen ja tyylikkään uudistuksen. Tilava sisääntuloaula, olohuone ja kaksi makuuhuonetta, joista toinen on pienempi. Ikkunallinen kylpyhuone ja erillinen wc.

Asunto Oy Vuorelassa vinttikerroksessa on aivan uusi ullakkosaunatila, jonka yhteydessä lasiterassi. Terassilta ja saunan lauteilta avautuvat näkymät yli kattojen ja merelle. Mikä tunnelma kun ilta tummenee ja kaupungin valot syttyvät. Autopaikat jaetaan jonotusperiaatteella. Taloyhtiön katutasossa olevat liiketilat tuovat lisätuloa yhtiölle.

Sijainti on erinomainen: meri, monet puistot ja Kotkansaaren palvelut ovat kävelymatkan päässä. Läheltä löytyvät mm. kirjasto, päiväkotia ja koulu.

Tartu tilaisuuteen ja tule tutustumaan tähän hurmaavaan kotiin, ja 100-vuotiaan talon vanhan ajan tunnelmaan!

Lisätiedot ja esittelyt:

Laura Ruuska

Roof Lkv Kymenlaakso

.....



2.10.2026 | Julkaistu 05.06.2026

Kohdenumero 80512155

ROOF
L K V



Kotkansaari 2, Vuorelankulma 2 A 7, 48100 Kotka

Kerrostalo, 3h + k + kph + wc, 83,5 m²

.....

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

172 561,44 €

(2 066,60 €/m²)

Velkaosuus

9 438,56 €

(113,04 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Lainaosuudet on maksettavissa pois hallituksen määrääminä ajankohtina.

Velaton hinta

182 000 €

(2 179,64 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

385,75 € / kk

Hoitovastike

304,75 € / kk

Rahoitusvastike

81 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

1.6.2026 alkaen:

Rahoitusvastike 1. 16,70 €/kk Hissilaina 0,20 €/m²/kk

Rahoitusvastike 2. 64,30 €/kk Ullakkosaunalaina 0,77 €/m²/kk

Vesi

0 Sisältyy hoitovastikkeeseen

Saunamaksu

20 € kuukaudessa

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Saunamaksu 20 €/kk.

7 €/kertamaksu (päivänä jolloin ei ole saunavuoroja)

5 €/kertamaksu (päivänä, jolloin sauna muutenkin lämmitetään, on saunavuoroja)

HUONEISTO

Osakkeet	10351-10800
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	3h + k + kph + wc
Huoneluku	3
Makuuhuoneita	2
WC-tiloja	1
Kerros/Kerroksia	4/5
Asuintilojen pinta-ala	83,5 m ²
Kokonaispinta-ala	83,5 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	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	Varustus: Liesituuletin, uuni, KITCHEN_FURNITURE, astianpesukone, jääkaappipakastin ja mikroaaltouuni Liesi: Sähköhella ja keraaminen liesi Työtasot: Laminaatti Seinämateriaali: Laatta, maali ja puolipaneeli Lattiamateriaali: Laminaatti
Pesutilat	Varustus: Suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, pesuallas, peilikaappi, allaskaappi ja lattialämmitys Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin, allaskaappi, peili ja pesuallas Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Seinämateriaali: Maali ja lasikuitutapetti Lattiamateriaali: Laminaatti
Ikkunat	Kaksilasinen
Näkymät	Kadulle, merelle, Kirkkopuistoon, pihalle
Parveke	Ei
Säilytystilat	Vinttikomero, kylmä ulkovarasto ja kaapistot
Autopaikka	Autopaikkavuokra 15,00. Paikat jaetaan jonon mukaan.
Muutostyöt huoneistossa	V. 2006 täysremontti.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Kiinteät kaapistot, säleverhot. Kiinteät valaisimet.
Kauppaan ei kuulu	Koristetakka.
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Vuorela, Kotka Y-tunnus: 0206669-5
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 550 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1927 Käyttöönotto: 1927
Rakennusmateriaali	Kivi
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti

Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 29 Liikehuoneistot: 8 kpl (573 m²)
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kellarikomero, vinttikomero, mankeli, askarteluhuone, pyörävarasto, pesutupa, ulkoiluvälinevarasto, väestönsuoja ja ulkovarasto
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 12.10.2033
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2026: Asunto A29. Kosteusvauriosaneeraus ja kylpyhuoneen uusiminen. 2025: Rakennettiin ullakkosauna ja terassi B-rapun pesutilaan. 2022: Pohjaviemärin saneeraus. 2020: Hissimodernisointi, jossa kaikkien hissien tekniikka uusittin. 2019: Lämmitysjärjestelmän kiertovesipumppujen uusiminen. Sisäpihan terassin pellityksen saumaus ja saunan ilmastointihormin saumaus. 2020-2018: Peruskorjattu liikehuoneistoja 1-3 ja 7. 2017: Sisäpihan julkisivun ikkunoiden korjausmaalaus. 2016: Perusvesikaivon pumppausjärjestelmä uusittu. Ulko-ovien sähkölukitusaneeraus ja koodilukot. Liikehuoneistojen ulko-ovia peruskunnostettu. 2015: Liikehuoneistojen ulko-ovia peruskunnostettu. Sauna, tehty vuosikorjaustyyppinen kunnostus. Pohjaviemärin kuntoselvitys tehty. Tehty liikehuoneistojen jäähdytyksen esisuunnitelma. 2014 Satamakadun automatisoitu ajoportti ja käyntiportti hankittu. Uusi jätekatos rakennettu. 2013: Pesutuvan maalauskunnostus. Ullakon sähkönsyöttö pääkeskuksesta kunnostettu. 2012: Katujulkisivun ulkoikkunoiden huoltomaalaus. Sähkönousukeskusten osittaissaneeraus. 2011: Lämmönjakokeskuksen laitteistot uusittu. Syöksytorvien ja jalkarännien sähkölämmitys. Lumiesteet kaikille räystäälle. Vesikaton "uuden", 1986 asennetun osan ja koko pihanpuoleisen lappeen tiivistäminen ja pinnoitus. Asunto C26 peruskorjaus: Keittiö kalusteineen, suihkuhuone vesieristysineen, ilmastointi, sähköjakelu, kaikki lattiat, seinät ja katot. 2010: Vesikaton "vanhan" 1962 asennetun osan tiivistäminen ja pinnoitus. Lämpöverkon maavaraisen putkiston uusiminen ja putkiston vuodon korjaaminen liikehuoneistojen 7-10 alla. Liikehuoneiston 4-6 jakaminen kahteen osaan. Liikehuoneiston (kahvila) ilmastointihormin avaaminen katolle asti. Kaikkien poistohormien nuohous. 2009: A-, B- ja C-porraskäytävät peruskunnostettu. 2002: Julkisivut, perusteellinen rappauskorjaus ja maalaus, ulkoikkunoiden kittaus, maalaus ja käynnin sovitus, syöksytorvien uusiminen. Tv-antenniverkon uusiminen, kaapeli-Tv-liitäntä. 1997: Pihaterassin vesieristys ja pintabetoni uusittu, terassin portaat uusittu. Patteriverkoston perussäätö ja tasapainotus tehty, huonetermostaatit uusittu, linjasulku- ja säätöventtiilit uusittu. 1995: Ulkoikkunoiden huoltomaalaus. 1994: Kaikkien poistohormien nuohous. 1992: Vesijohdot ja viemärit uusittu, samoin vesikalusteet. Talon vesi- ja viemäri liittymisjohdot kaupungin verkkoon uusittu. 1988: Katon "vanha osa" maalattu. Talon yleisten tilojen lukot uusittu. Sähkölukot uusittu. Kontrolloitu avainjärjestelmä kaikkiin oviin. Asennettu autopaikoille sähkölämmitys. Asennettu pihavalaistus. Sähköpääkeskus uusittu. Talon liittymisjohto sähkölaitoksen verkkoon uusittu. 1986: Asennettu sähkölämmityskaapelin pihan A-portaan syöksytorveen. Vesikaton 1/3 uusittu ullakkopalon takia. Kaikille osakehuoneistoille rakennettu ullakkokomerot tulipalokorjauksen yhteydessä. A-portaan asuntojen ullakkokomerot uusittu. Ullakon välipohjaan tehty lisälämmöneristys tulipalokorjauksen yhteydessä. Asennettu pikapalopostit ullakolle ja kellarikäytäviin. Vanhat halkohissien kuilut muurattu umpeen. 1982: Patteriventtiilit uusittu ja lj-verkko tasapainotettu. 1981: Patteriverkon perussäätö ja tasapainotus tehty, huonetermostaatit asennettu, linjasulku- ja säätöventtiilit uusittu. Liitetty kaukolämpöverkkoon. 1979: Pihaterassin vesieristys ja pintabetoni uusittu. 1976: Lämpöverkon maavaraisessa putkistossa korjattiin vuoto joka oli liikehuoneiston 10 lattian alla. 1967: Talon vesikatto uusittu.

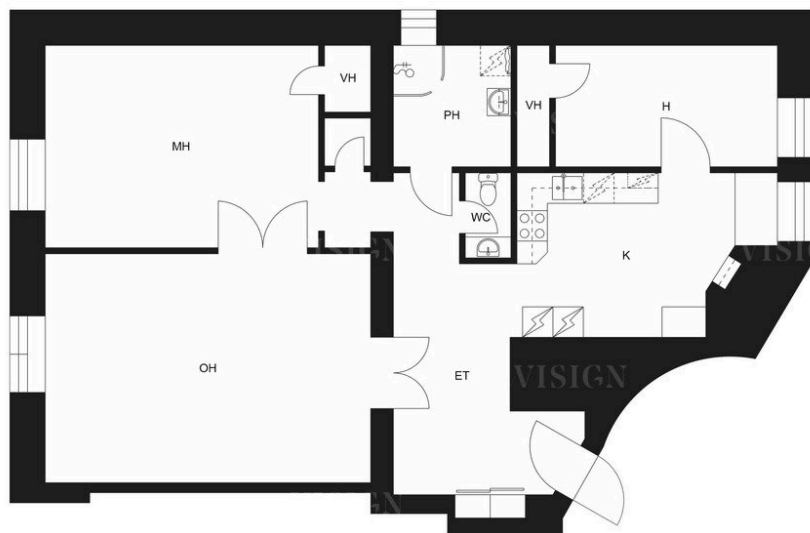
Suunnitellut korjaukset	Asunto-osakeyhtiön hallituksen kunnossapitotarveselvitys 4.5.2026 Kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset käynnistettävien kunnossapitotöiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä toimenpiteistä. Vanhat kylpyhuoneet 8 kpl n. 15 000 €/kph 2026-2027, rahoitus määrittelemättä. Katonrajan rappausten korjaus 2026, korjausbudjetista. Katon vuotojen paikantaminen ja korjaaminen n. 7000€ 2026-2027 korjausbudjetista. Kaiteiden asentaminen rappukäytävien 1-2 kerrosten rappusten ulkokaarteisiin, sekä saunan ja 5.-kerroksen välille. n. 5000 € 2027, korjausbudjetista. Ikkunoiden peruskorjaus n. 300 000 2027-2030 rahoitus määrittelemättä. Pohjakerroksen ovien ja ikkunoiden kunnostus n. 30 000 €, korjausbudjetista. Sähköpääkeskuksen ajantasaistaminen ja autojen latauspaikat n. 50 000 2027-2029, rahoitus määrittelemättä. Piharakennusten kunnostus n. 3000 € 2026-2027, korjausbudjetista. Ilmanvaihdon parantaminen n. 30 000 2028-2030.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
Asbestikartoitus	Tehty: Ei
Kiinnitykset	390 000 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Jaetaan jonon mukaan. Autokatospaikat: 6 kpl Pihapaikat: 8 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 14 kpl
Isännöitsijä	Melaservice Oy Hannes Suvilaakso Uusi Porvoontie 724-11 01120 Västerskog 045 631 4460 vuorelankulma@gmail.com Isännöitsijäntodistus: 25.05.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistönhoitopalvelu: Kotkan Kiinteistöpalvelu Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Vuokrattavia liikehuoneistoja 8 kpl katutasossa.

MUITA TIETOJA

Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä
Kaavoitus	Asemakaava
Vapautuu	Sopimuksen mukaan Vapautuu tarvittaessa nopeasti.
Muut merkittävät tiedot	Uusi ullaikkosauna 6. kerroksessa, jossa lasitettu terassi. Saunan lauteilta ja terassilta näkymä merelle ja merikeskus Vellamoon.



ROOF



ROOF
L K V

SUUNTAANTAVA, EI MITTAKAASSA.





Laura Ruuska
Myyntineuvottelija, KiLAT
050 584 9766
laura.ruuska@roof.fi

Roof Kouvola | ROOF LKV Kymenlaakso Oy Y-tunnus: 3234439-3



+358 20 7304 1101



www.roof.fi



Kauppalankatu 5, Kouvola

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