

# 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!

Valmiiksi vuokrattu uudenveroinen asunto ydinkeskustan maamerkistä As. Oy Oulun Plaanatornista.

Tervetuloa Pakkahuoneenkadulle, tähän 2023 valmistuneeseen asuntoon, joka on valmiiksi vuokrattu ja täten ihanteellinen esim. sijoittajalle. Vuokratuotto on 4,42 %, joka on varsin hyvä näin uudeksi asunnoksi. Yhtiölainaa on n. 76 % velattomasta kauppahinnasta, joten asuntoon pääsee kiinni erittäin pienellä käsirahalla.

As. Oy Oulun Plaanatorni ei paljon esittelyä kaipaa. Oma tontti, kaukolämpö, edullinen hoitovastike (3,6 €/m<sup>2</sup>) ja keskustassa edukseen erottuva julkisivu tekevät yhtiöstä todellisen maamerkin, joka pitää arvonsa hyvin. 2023 valmistunut yhtiö on luonnollisesti täysin moderni, eikä suurista remonteista tarvitse huolehtia vuosikymmeniin. Viimeisimmän tilinpäätöksen mukaan hoitovastikeyliäämää on yli 32 000 €, pääomavastikkeen ylijäämää on yli 70 000 € ja yhtiön taloudellinen tilanne on muutenkin hyvä

Sijainti on loistava kaikkien ydinkeskustan palveluiden vieressä, mikä helpottaa vuokrattavuutta.

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 05.07.2026  
Kohdenumero 80517202

ROOF  
L K V



## Keskusta, Pakkahuoneenkatu 24 A 36, 90100 Oulu

Kerrostalo, 1h,k,kph,ranskalainen parveke, 28 m<sup>2</sup>



## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**37 303,80 €**

(1 332,28 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuus

**120 696,20 €**

(4 310,58 €/m<sup>2</sup>)

Velaton hinta

**158 000 €**

(5 642,86 €/m<sup>2</sup>)

Yhtiövastike yhteensä

**967,32 € / kk**

Hoitovastike

**100,80 € / kk**

Rahoitusvastike

**863,52 € / kk**

Muu vastike

**3 € / kk**

**Vesi**

Vesimaksuennakko 20 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

**Muut maksut / lisätietoa maksuista**

Mikäli ostaja maksaa yhtiölainan kerralla pois (huoneiston velaton hinta), ei rahoitusvastiketta peritä.



## HUONEISTO

Osakkeet

98685-100483

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

1h,k,kph,ranskalainen parveke

Huoneluku

1

Kerros/Kerroksia

6/16

Asuintilojen pinta-ala

28 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala

28 m<sup>2</sup>

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen  
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Ei tarkistusmitattu. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.

Kunto

Hyvä

Keittiö

Seinämateriaali: Maali ja välitilalevy  
Lattiamateriaali: Vinyyli  
Jääkaappi/pakastin, liesi, liesituuletin, astianpesukone (integroitu), mikro (integroitu), allas. Työtasot: laminaatti.

Pesutilat

Seinämateriaali: Laatta  
Lattiamateriaali: Laatta  
Suihku, suihkuseinä, peilikaappi, allas, allaskaapisto, wc-istuin, pidee-suihku, pesukoneliitäntä.

|                      |                                                                  |
|----------------------|------------------------------------------------------------------|
| Sauna                | Asunnossa sauna: Ei                                              |
| Olohuone             | Seinämateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Vinyyli              |
| Parveke              | Kyllä<br>Tyyppi: Ranskalainen                                    |
| Säilytystilat        | Kaapistot ja häkkivarasto                                        |
| Viat ja vahingot     | Vesivahinko: Ei<br>Kosteusvaurio: Ei<br>Home / mikrobivaurio: Ei |
| Myydään kalustettuna | Ei                                                               |
| Myydään vuokrattuna  | Kyllä                                                            |

## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi               | As. Oy Oulun Plaanatorni<br>Y-tunnus: 3168270-2                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kiinteistö                | Kiinteistötunnus: 564-002-0007-0007                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tontti                    | Omistus: Oma<br>Pinta-ala: 2 908 m <sup>2</sup><br>Kiinteistön hallintaan liittyy hallinnanjakosopimus (As. Oy Oulun Plaanatorni ja As. Oy Oulun Plaanavahti, 3168272-9). Tontilla on vuokraoikeus Plaana-korttelin Parkki Oy:lle pysäköintilaitoksen rakentamista ja omistamista varten (vuokrasopimus 22.6.2021, voimassa 31.12.2072). |
| Rakennusvuosi             | Valmistunut: 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Rakennusmateriaali        | Betoni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kattotiedot               | Tyyppi: Tasakatto<br>Kate: Huopa                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Huoneistot yhtiössä       | Asuinhuoneistot: 87<br>Liikehuoneistot: 4 kpl (662 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Hissi                     | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Pyörävarasto, lastenvaunuvarasto, kuivaushuone, väestönsuoja (VSS), jätetila, postiautomaattihuone. Yhteispiha leikkivälineineen ja pyöräpaikkoineen. Asuntokohtaiset varastot (osin VSS). Irtaimistovarastoja As. Oy Oulun Plaanavahdin kellarissa/VSS-tiloissa hallinnanjakosopimuksen mukaisesti.                                     |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: A2018<br>Voimassa: 05.03.2031                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tehdyt korjaukset         | Vuositarkastus pidetty 23.1.2025. Normaaleja huolto- ja korjaustöitä suoritettu. Taloyhtiö on uusi (valmistunut 2023), suuria korjauksia ei ole tehty.                                                                                                                                                                                   |
| Suunnitellut korjaukset   | 2026: Salaojien tarkistus (suunniteltu). 2028: Pohjaviemäreiden kuvaus (suunniteltu). Taloyhtiö on uusi (valmistunut 2023), eikä suuria korjaustarpeita ole tiedossa.                                                                                                                                                                    |
| Kuntotutkimukset          | Vuositarkastus pidetty 23.1.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

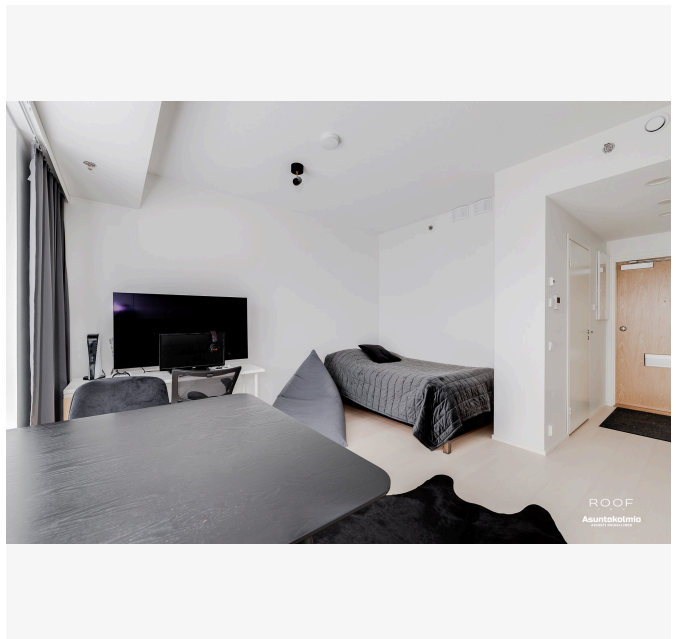
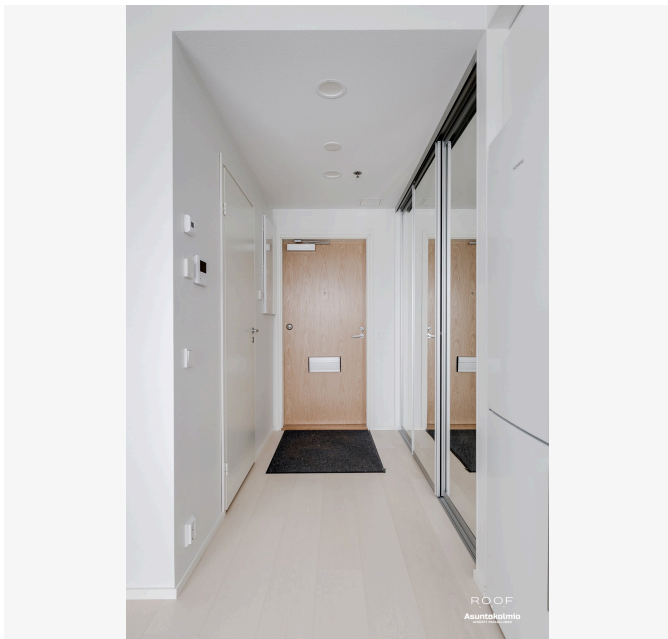
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ylimääräiset vastikkeet | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Lunastusoikeus          | Yhtiöllä: Ei<br>Osakkailla: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Autopaikat              | Autopaikoitus järjestetty Plaana-Korttelin Parkki Oy:n kautta (erillinen yhtiö). Alueella myös katupysäköintiä.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Isännöitsijä            | Kiinteistötahkola<br>Tuomo Pohjanen<br>Idealinja 15 A<br>90410 Oulu<br>+358207488232<br>tuomo.pohjanen@kiinteistotahkola.fi<br>Isännöitsijäntodistus: 29.06.2026                                                                                                                                                                                       |
| Kiinteistönhoito        | Huoltoyhtiö<br>Huoltia Oy (kiinteistöhuolto). Siivousyhtiö: Meranti Siivouspalvelut Oy.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Lisätietoa taloyhtiöstä | Yhtiö on hakeutunut arvonalisäverovelvolliseksi osittain (1034,5 m <sup>2</sup> = 15,59 % tiloista). Lyhytaikaisen vuokrauksen kieltö (alle 2 kk). Yhtiöllä on rasitesopimus Plaana-korttelin Parkki Oy:n kanssa pysäköintilaitoksesta. Yhteispiha ja osa tiloista yhteiskäytössä As. Oy Oulun Plaanavahdin kanssa hallinnanjakosopimuksen mukaisesti. |

## MUITA TIETOJA

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Palvelut  | Ydinkeskustan palvelut                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kaavoitus | Asemakaava<br>Kaavamerkintä AL (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue).<br>Kaavamuutos voimaantulo 2.6.2020. Korttelinumero 7, II kaupunginosa.<br>Rakennusoikeus 16000+at4600 k-m <sup>2</sup> , suurin sallittu kerrosluku XVI.<br>Lisätietoja kaavoituksesta asemakaavoitus2@ouka.fi                       |
| Vapautuu  | Muu ehto: Myydään vuokrattuna<br>Asunto myydään vuokrattuna. 1.10.2023 alkanut toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus. Vuokran määrä 683 €/kk + 20 €/kk (vesimaksuennakko).<br>Takuuvuokra 645 €. Vuokrankorotusperuste: elinkustannusindeksi tai max 3 %.<br>Irtisanomisaika vuokralaisella 1 kk, vuokranantajalla 6kk. |



govvisual.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](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