

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!

60-luvun parhaat puolet esille tuova, remontoitu asunto mukavilla ekstroilla! Yhtiön lämmitysmuotona on kaukolämpö, joten sen kustannukset sisältyvät edulliseen (4,36 €/m²) hoitovastikkeeseen, kuten myös tontin vuokra. Asunnon mukana hankittavissa autotallipaikka hintaan 6000 €. Taloyhtiössä on myös valmiina 3 sähköauton latauspaikkaa, joita osakkaat voivat käyttää tarpeen mukaan.

Tätä kotia on päivitetty tähän päivään jo runsaasti: WC on remontoitu 2013, kellarin kylpyhuone 2010 + pukuhuone + sauna, yläkerran pesuhuone saneerattu LVIS-saneerauksen yhteydessä 2010, kellarin lattia laatoitettu 2010, keittiö remontoitu kalusteineen ja kodinkoneineen 2021, keittiön ja eteisen lattiamateriaalit uusittu 2021, seinäpintojen remontit mm. maalaus ja tiiliseinä 2021, sisäkatot + valaistus 2021, terassi uusittu 2022. Kerrassaan jo pitkä lista, joka kielii siitä, että asunnosta on pidetty hyvää huolta!

Asunnon neliöissä ei ole pihistelty, esimerkiksi olohuone on kerrassaan mahtavan kokoinen. 60-luvun parasta tyyliä ovat myös suuret ikkunat, joilla tilan tuntua on lisätty entisestään. Kellarikerroksessa on suuri oleskelutila, joka muuttuu moneksi. Sieltä löytyy myös ikioma tunnelmanluoja, eli takka! Säilytystiloja on varsin runsaasti, mm. vaatehuone, reilusti kaapistoja sekä kellarin runsaat lisätilat. Asunnon parhaisiin puoliin lukeutuu myös sen lämpimät kellaritilat; näistä ei nimittäin makseta hoitovastiketta lainkaan! Erittäin suojaisa takapiha osuu etelän ilmansuuntaan, joten lämpöä ja aurinkoa riittää tällä keitaalla vaikka aamusta iltaan. Asuntoon vuonna 2026 asennettu ilmalämpöpumppu pitää sisätilat sitten mukavan viileänä hellekesänä.

Osuvasti nimetty Asunto-osakeyhtiö Kaukovainion Rivitalot on jo paljon remontteja läpi käynyt yhtiö, tässä tärkeimmät lyhyesti: Piha-alueen kuivatusurakka 2011, LVIS-saneeraus (uudet viemärit, käyttövesiputket, sähkösyötöt, sähkökeskuksen sekä tietoliikenne- ja antennikaapeloinnit), julkisivujen huoltomaalaus 2014, vesikattosaneeraus (huovan uusiminen) 2016, sadevesijärjestelmän sukitus 2020. Historiaan mahtuu paljon muutakin remonttia, luonnollisesti. Tilinpäätöksellä 2025 isännöitsijä kertoo yhtiön maksuvalmiuden olevan hyvä, joten hoitovastikkeen määrä on tasapainossa, ja yhtiön tilillä on ylijäämää jo mukavasti menneiltä vuosilta.

Asuinalueena tämä Kaukovainion länsikolkka on varsin rauhallinen ja väljästi kaavoitettu. Kivenheittämän päässä on Höyhtyä, jossa ulkoilet mukavasti vanhojen puutalojen ympäröimässä miljöössä. Lintulammen ympäristö, sekä sen pururadat ja muut liikuntamahdollisuudet eivät myöskään ole kaukana. Koulut, päiväkodin ja päivittäispalvelut löytyvät näppärästi kilometrin säteeltä. Keskustaan tulee matkaa alle 4 km, joten puhutaan varsin edullisista neliöistä näin lähellä kaupungin ydintä. Moottoritielle

ROOF
L K V



ajelee täältä todella ripeästi, eikä bussipysäkillekään kävele kuin pari minuuttia.

Esittelyt ja lisätiedot: Lauri Lotvonen, LKV, p. 040 138 0004,
lauri.lotvonen@roof.fi



2.10.2026 | Julkaistu 18.08.2026
Kohdenumero 80524958

Kaukovainio, Helatie 3 A 3, 90250 Oulu

Rivitalo, 4-5h,k,wc,kphw/wc,kph,s,vh,kellaritilat (harrastetila / vierastila, kph + s + takka, pukuh.), 116 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

196 492,97 €
(1 693,90 €/m²)

Velkaosuus

507,03 €
(4,37 €/m²)

Vesi

Vesimaksuennakko 18 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Velkaosuuden maksu

Kyllä
Mikäli ostaja maksaa yhtiölainat kaupanteon yhteydessä kerralla pois, ostaja vastaa lainojen pois maksamisesta aiheutuvista kustannuksista. Mikäli ostaja maksaa yhtiölainat kaupanteon yhteydessä kerralla pois (asunnon ja autotallipaikan velattomat hinnat), ei rahoitusvastiketta enää peritä.

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Hoitovastikkeisiin sisältyy tontin vuokra sekä kaukolämmön kulut. Autotallin hoitovastike 28,74 €/kk. Autotallin korjausvastike 3,30 €/kk. Autotallin rahoitusvastike 1,32 €/kk.

Velaton hinta

197 000 €
(1 698,28 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

586,50 € / kk

Hoitovastike

505,30 € / kk

Rahoitusvastike

23,20 € / kk

Korjausvastike

58 € / kk

Osakkeet	20950-21993
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	4-5h,k,wc,kphw/wc,kph,s,vh,kellaritilat (harrastetila / vierastila, kph + s + takka, pukuh.)
Huoneluku	5
Makuuhuoneita	3
WC-tiloja	2
Kerros/Kerroksia	1/3
Asuintilojen pinta-ala	116 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	56 m ²
Kokonaispinta-ala	172 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Kellarin pinta-ala n. 56 m ² myyjän ilmoituksen mukaan, huoneistoala keski- ja yläkerralle yhteensä 116 m ² isännöitsijäntodistuksen ja yhtiöjärjestyksen mukaan.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Liesi (induktio), liesituuletin (hormiin), mikroaaltouuni (ei kuulu kauppaan), astianpesukone (60 cm integroitu), erillinen pakastin ja jääkaappi Työtasot: Laminaatti Seinämateriaali: Maali ja kaakeli Lattiamateriaali: Vinyyli
Pesutilat	Yläkerran pesuhuoneen varustus: suihku, WC-istuin, lattialämmitys sähköllä, peili, allaskaappi, pyykinpesukoneliitäntä ja paikka pesutornille, suihkuseinä, bidee-suihku. Lattia laattaa, seinät kaakeli. Kellarin pesutilojen varustus: suihku, suihkuseinä, lattialämmitys sähköllä. Lattia laattaa, seinät kaakeli.
Erillinen WC	Yläkerran pesuoneessa WC-istuin ja keskikerroksen erillinen WC. WC:n varustus: WC-istuin, peili, allaskaappi, bidee-suihku, kaapisto.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinämateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta Lattialämmitys sähköllä.
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Takka: takka kellarissa, osakas vastaa nuohouksesta kerran vuodessa jos käyttää Seinämateriaali: Maali ja tiili Lattiamateriaali: Laminaatti

Muut tilat	Tuulikaapin lattiassa kuramatto, seinät maalattu. Eteisen lattiassa vinyyli, seinät maalattu. Kellarintiloissa laattalattia, seinät betoni/maali. Pukuhuoneen lattiassa laatta, seinät maalattu. Vaatehuoneen lattiassa vinyyli, seinät maalattu.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Ranskalainen Ilmansuunta: Länsi
Terassi	Kyllä Terassi takapihalla, ilmansuunta etelä, aurinko paistaa läpi päivän. Takapihalla oleva leikkimökki / varasto kuuluu kauppaan, paviljonki.
Säilytystilat	Kellarikomero, vaatehuone, kaapistot, pukuhuoneen yhteydessä säilytystila.
Autopaikka	Asunnon mukana myydään autotalli nr. 15 oikeuttavat osakkeet numerot 32572-32622 VH. 6000 € (Lainaosuus 28,85 € /31.7.2026). Yhtiöltä vuokrattavissa pihapaikkoja jonotusperusteisesti.
Muutostyöt huoneistossa	WC remontoitu 2013, kellarin kylpyhuone 2010 + pukuhuone + sauna, yläkerran pesuhuone saneerattu LVIS-saneerauksen yhteydessä 2010, kellarin lattia laatoitettu 2010, keittiö remontoitu kalusteineen ja kodinkoneineen 2021, keittiön ja eteisen lattiamateriaalit uusittu 2021, seinäpintojen remontit mm. maalaus ja tiiliseinä 2021, sisäkatot + valaistus 2021, terassi uusittu 2022. Jäähdyttävä ilmalämpöpumppu asennettu 2026 elokuussa.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Sälekaihtimet niissä ikkunoissa joihin ne on asennettu. Irralliset vaatekaapistot, mm. kellarissa ja yläkerran aulassa ja makuuhuoneissa. Jäähdyttävä ilmalämpöpumppu asennettu 2026 elokuussa.
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

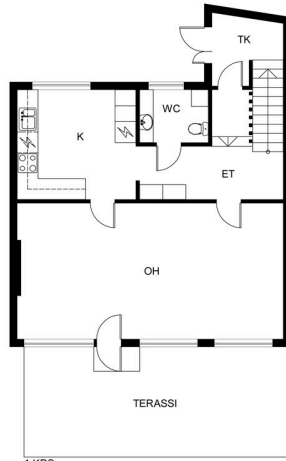
Yhtiön nimi	Asunto-osakeyhtiö Kaukovainion Rivitalot Y-tunnus: 0195099-9
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 12 609 m ² Vuokranantaja: Oulun kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2050 Vuosivuokra: 43 723 €
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1966
Rakennusmateriaali	Tiili ja puu
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 36
Yhtiön tilat ja varustelu	Kaapeli-tv Taloyhtiön hallinnassa: tekniset tilat, saunatilat (sauna ei käytössä), pesutupa ja kuivaushuone (autotallirakennuksen kellaritiloissa).

Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 11.12.2032
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä
Tehdyt korjaukset	Sähköautolatausasemat (3kpl) 2025, leikkitelineen poisto 2025, palovaroittimien uusiminen 2025, autojen lämmitystolppien uusiminen 2024, huoneiston 3 B8 korjaus (alakerran olohuoneen ulkoseinien ja välipohjan korjaus- ja tiivistystyö) 2023, talkootyönä maan kallistuksen korjausta 3 B8 ja 1 A8 päätyihin 2022, autotallin takaosan maan muotoilu ja rännikaivojen asennus 3kpl 2021, mattotelineiden ja pyykinkuivaustelineiden kunnostusta 2021, jäteaitauksen korjaus 2020, sadevesijärjestelmän sukitus 2020, puuttuneiden perusvesikaivojen asennus talojen päätyyn 2019, kaikkien salaojien ja sadevesilinjojen kuntotutkimus ja kuvaus 2019, salaojien kuvaus ja puhdistus 2016, vesikattosaneeraus (huovan uusiminen), IV-piippujen kunnostus 2016, grillikatos 2015, 3B talon eteläpäädyn maan kallistusten korjaus 2015, 3B talon eteläpäädyn salaojien uusiminen ja huuhtelu 2015, julkisivujen huoltomaalaus, otsalautojen ja räystäään aluslaudoituksen, sekä räystäspeltien huoltomaalaus 2014, piha-alueen kuivatusurakka 2011, LVIS-Saneeraus: Uusittu viemärit, vesijohdot, sähkösyötöt, sähkökeskus sekä tietoliikenne- ja antennikaapelointi, lämmönsiirrin 2010, ulkopaneelit ja ikkunapielet huoltolakattu 2003, patteriverkoston tasapainotus, venttiilit uusittu 1997.
Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitotarveselvityksellä suunnitteilla 2026-2030: Ulko-ovet: Terrassin ulko-ovien uusiminen / kunnostus (panelointi + eristys), lukitus 2025-2027. Ikkunat: Ikkunoiden uusiminen / kunnostusta, ikkunapellitysten tarkastus ja korjaus, ikkunoiden vesilistojen tarkistus 2025-2027 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.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026
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.
Kiinnitykset	3 408 801,61 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Talliosakkeita 17 kpl, vuokrattavia lämmitystolpallisia pihapaikkoja 32 kpl + 2kpl kylmäpaikkoja.

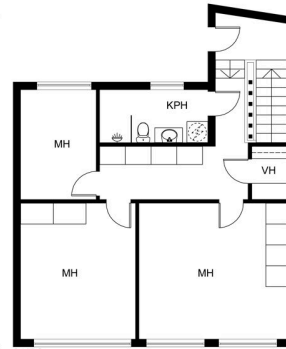
Isännöitsijä	Oiva Isännöinti Oulu Oy Tuukka Pohjanen Kiilakiventie 1 90250 Oulu 010 7556 352 Isännöitsijäntodistus: 31.07.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Koneelliset lumityöt ja yhteyisten piha-alueiden hoito ulkoistettu. Osakkaat hoitavat piha-alueet omien asuntojensa ympäriltä.
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiön lainan määrään sisältyy 4000 € hoitolaina. Koska kellaritiloja ei ole yhtiöjärjestyksessä merkitty osakashallintaan kuuluviksi tiloiksi, kellaritilojen korjaus- ja kunnossapitovastuu kuuluu AOYL 78 mukaan lähtökohtaisesti yhtiölle. Yhtiön vastuu kellaritiloista ulottuu kuitenkin vain ns. alkuperäiseen tasoon eli tässä tapauksessa kylmään kellaritasoon. Mikäli osakkaat haluavat saattaa kellarit ennen remonttia vallinneeseen sauna-pesutila tms. tasoon, tästä aiheutuvat ylimääräiset kustannukset jäävät kunkin osakkaan omalle vastuulle. Ks. yhtiöjärjestys. Huoneiston osakkeenomistaja vastaa huoneistonsa nuohouksesta kerran vuodessa.

MUITA TIETOJA

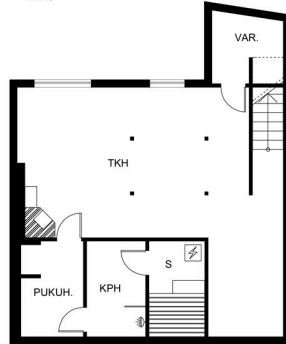
Palvelut	S-Market Kaukovainio (kävelen) n. 1 km, Lidl Hiironen n. 1,2 km
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Kaukovainion koulu ja kirjasto (kävelen) n. 900 m Päiväkoti: Vaskitien päiväkoti n. 400 m, Merikotkan päiväkoti n. 1,3 km, Pilke liikuntapäiväkoti Emilia n. 1,4 km
Kaavoitus	Asemakaava Oulun kaupunki: asemakaavoitus@ouka.fi
Vapautuu	Muu ehto: Sopimuksen mukaan / 2 kk kaupasta



1.KRS

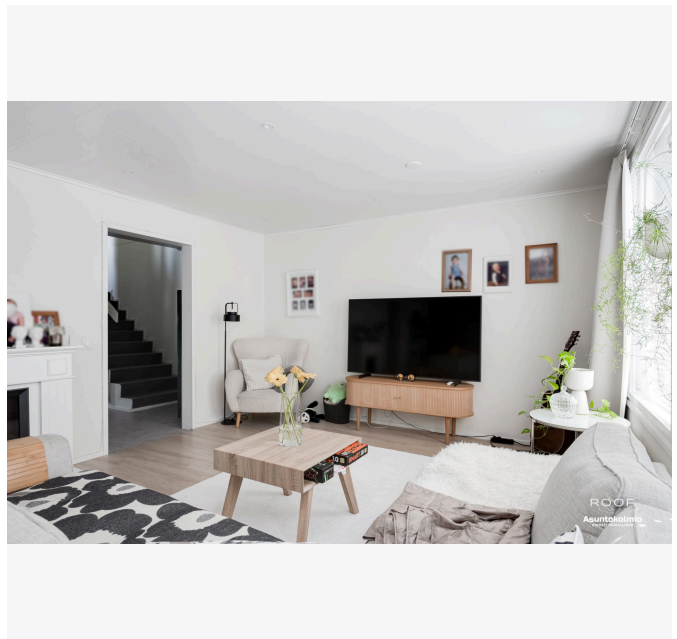
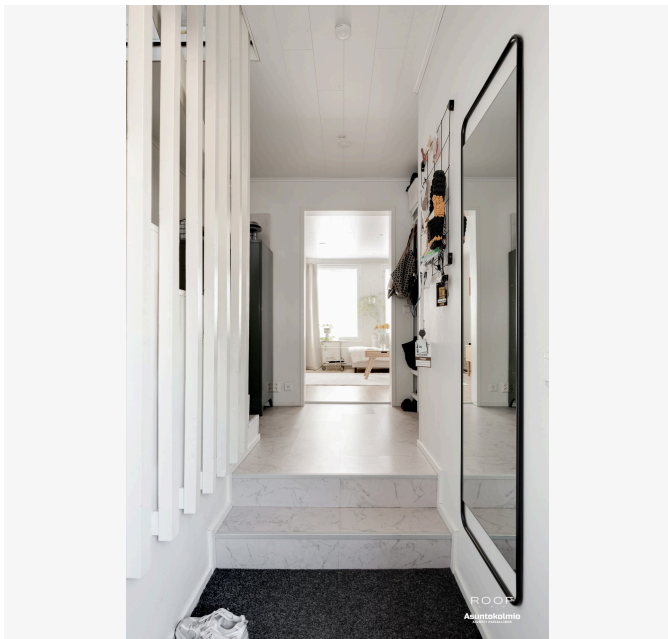


2.KRS



KELLARIKRS

pohjakuva suuntaa-antava - ei mittakaavassa
ROOF
 L K V
 govisual.fi





Lauri Lotvonen

Kiinteistönvälittäjä, LKV

0401380004

lauri.lotvonen@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