

# 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 3h+k vuonna 2000 rakennetusta yhtiöstä-sopiva valinta sinulle, joka etsit edullisesti hankittavaa sijoitusasuntoa, jossa on valmiina pitkäaikainen vuokralainen! Tähän asuntoon on uusittu jo kylpyhuone, ja sen onkin ilmeeltään modernin raikas. Asunto on kerroksessa 3, hissillinen yhtiö.

Asunto Oy Oulun Tervakukkatie 12 on nykyaikainen, betonirunkoinen yhtiö, jonka lämmitysmuotona on kaukolämpö. Tontti on vuokralla edullisesti Oulun kaupungilta, joten hoitovastike on varsin kohtuulliset 3,60 € /m<sup>2</sup>. Huokea hoitovastike mahdollistaa myös hyvän vuokratuoton, joka on tällä hetkellä n. 6,8%. Kolmioiden kysyntä Oulun seudulla on tasaista, joten tulevaisuudessakin tähän saa vuokralaisen kohtuullisen nopeasti.

Asunnon hankinta myös omaan käyttöön on toki mahdollista; ostat itsellesi hyvällä hinta-laatusuhteella varustetun huoneiston, johon pääset muuttamaan viimeistään n. 6 kk kaupasta. Odotteluajan nostatkin sitten hyvää vuokratuottoa, joten sinulle ei tule päällekkäisiä asumiskuluja juurikaan, jos vaikka asut nyt vuokralla. Autopaikat vuokrataan sitten yhtiöltä jonotusperusteisesti.

Yhtiön huoltohistoria pitää sisällään aikakauden talolle tavanomaisia korjauksia, uusimpana niistä kaukolämpölaitteiston uusiminen vuonna 2025. Rajakylän alueella 2000-lukulaiset yhtiöt ovat harvinaisuus, joten talo erottuu muusta massasta edukseen.

Täällä kaikki arkeen oleellinen on lähellä; Lähikauppana toimiva uusi S-market, koulut ja päiväkodit, sekä kirjasto; kaikki löytyvät lyhyeltä kävelyetäisyydeltä. Teknologia kylään ja Yliopistolle täältä polkee 20 minuutissa ja omalla autolla huristelee moottoritielle alle 5 min. Bussipysäkit ovat myös lähellä ja linjat kulkevat tiuhaan niin Koisotieltä, kuin Haukiputaantien varreltakin.

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



30.9.2026 | Julkaistu 20.08.2026  
Kohdenumero 80524284

ROOF  
L K V



## Rajakylä, Tervakukkatie 12 A 18, 90580 Oulu

Kerrostalo, 3h,k,kph/wc,s,lasitettu parveke, 67 m<sup>2</sup>



## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**89 000 €**

(1 328,36 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuus

**0 €**

Vesi

28 € / hlö / kk

Velaton hinta

**89 000 €**

(1 328,36 €/m<sup>2</sup>)

**Muut maksut / lisätietoa maksuista**

Autokatosvuokra 20 €/kk, autopaikkavuokra 15 €/kk.

Yhtiövastike yhteensä

**241,20 € / kk**

Hoitovastike

**241,20 € / kk**



## HUONEISTO

Osakkeet

1737-1870

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h,k,kph/wc,s,lasitettu parveke

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

WC-tiloja

1

Kerros/Kerroksia

3/4

Asuintilojen pinta-ala

67 m<sup>2</sup>

Muiden tilojen pinta-ala

0 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala

67 m<sup>2</sup>

Pinta-alan peruste

Isännöitsijäntodistuksen mukainen ja yhtiöjärjestyksen mukainen  
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

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

Kunto

Hyvä

Keittiö

Varustus: Jääkaappipakastin, liesituuletin, liesi ja astianpesukoneliitانتä  
Liesi: Valurautaliesi  
Työtasot: Laminaatti  
Seinäateriaali: Maali  
Lattiamateriaali: Laminaatti

Pesutilat

Varustus: WC-istuin, suihku, pesukoneliitانتä, peilikaappi, pesuallas, bidee-  
suihku ja kaapisto  
Seinäateriaali: Kaakeli  
Lattiamateriaali: Laatta  
Remontoitu n. 2020!

|                      |                                                                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erillinen WC         | WC-istuin kylpyhuoneessa.                                                                           |
| Sauna                | Asunnossa sauna: Kyllä<br>Kiuas: Sähkökiuas<br>Seinämateriaali: Paneeli<br>Lattiamateriaali: Laatta |
| Makuuhuoneet         | Seinämateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Laminaatti                                              |
| Olohuone             | Seinämateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Laminaatti                                              |
| Parveke              | Kyllä<br>Tyyppi: Lasitettu                                                                          |
| Autopaikka           | Autopaikat vuokrataan yhtiöltä jonotusperusteisesti.                                                |
| Viat ja vahingot     | Vesivahinko: Ei<br>Kosteusvaurio: Ei<br>Home / mikrobivaurio: Ei                                    |
| Kauppaan kuuluu      | Sälekaihtimet niissä ikkunoissa joihin ne on asennettu.                                             |
| Myydään kalustettuna | Ei                                                                                                  |
| Myydään vuokrattuna  | Kyllä                                                                                               |

## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                           |                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi               | As Oy Oulun Tervakukkatie 12<br>Y-tunnus: 1546789-3                                                                                                             |
| Tontti                    | Omistus: Vuokra<br>Pinta-ala: 4 261 m <sup>2</sup><br>Vuokranantaja: Oulun kaupunki<br>Vuokra-aika päättyy: 31.12.2050<br>Vuosivuokra: 13 300 €                 |
| Rakennusvuosi             | Valmistunut: 2000                                                                                                                                               |
| Rakennusmateriaali        | Teräsbetoni                                                                                                                                                     |
| Kattotiedot               | Tyyppi: Pulttikatto<br>Kate: Pelti                                                                                                                              |
| Huoneistot yhtiössä       | Asuinhuoneistot: 64                                                                                                                                             |
| Hissi                     | Kyllä                                                                                                                                                           |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Kaapeli-tv<br>Yhtiön välittömään hallintaan jäävät huolto- ja tekniset tilat sekä mahdolliset yhteiskäyttötilat ja kiinteistökohteessa olevat pysäköintipaikat. |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö                                                                                                                                                      |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: E2018<br>Voimassa: 24.02.2035                                                                                                           |
| TV ja tietoliikenne       | Tietoliikenneverkko: Kyllä                                                                                                                                      |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tehdyt korjaukset</b>       | <p>Kaukolämpölaitteiston uusiminen (lämmönjakohuone sijaitsee B-rapussa) 2025</p> <p>Lämmitysverkoston tasapainotukset 2025-2026</p> <p>Vesikaton korjauksia 2023-2025</p> <p>Väestönsuojan tiiveyskoe 2017</p> <p>+ huoltoyhtiön tekemät muut huoltotyöt</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Suunnitellut korjaukset</b> | <p>Vuonna 2026 on tarkoitus tehdä normaaleja huolto- ja korjaustoimenpiteitä Lämmitysjärjestelmän uusimisen loput työt, viemäreiden kuvaus, ulkovalaisimien uusiminen, pesutuvan saneeraus. Kunnossapitotarveselvityksellä suunnitteilla 2026-2030:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ikkunoiden parveke- ja ulko-ovien toiminnallisuuksien ja tiivistyksien tarkastukset</li> <li>ja tarvittaessa käyntisovitus ja/tai tiivisteiden uusiminen, sekä tarvittaessa puuosien huoltomaalaus</li> <li>Parvekelasien toiminnan tarkastus / huolto (kiinnitysten tarkistus, liikkuvien komponenttien tarkastus ja käyntisovitus)</li> <li>- Iv-kanavien nuohous ja säätö</li> <li>- Talotikkaiden turvakiskojen jatkaminen ja nousukiskollisten turvavaljaiden hankkiminen</li> <li>- Betonielementtisaumojen uusiminen</li> <li>- Kiinteistön yleisten tilojen ja ulkovalaisimien vaihto led-valaisimiksi</li> <li>- Väestönsuojan tiiveyskoe (2027)</li> </ul> <p>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.</p> |
| <b>Kiinnitykset</b>            | 4 675 624,36 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ylimääräiset vastikkeet</b> | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Lunastusoikeus</b>          | Yhtiöllä: Ei<br>Osakkailla: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Autopaikat</b>              | Katospaikat 30 kpl. Pihapaikat, lämmin 9 kpl. Vieraspaiikat 4 kpl.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Isännöitsijä</b>            | <p>Oiva Isännöinti Oy</p> <p>Rami Kuitunen</p> <p>044 737 2161</p> <p>Isännöitsijäntodistus: 18.08.2026</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Kiinteistönhoito</b>        | Huoltoyhtiö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

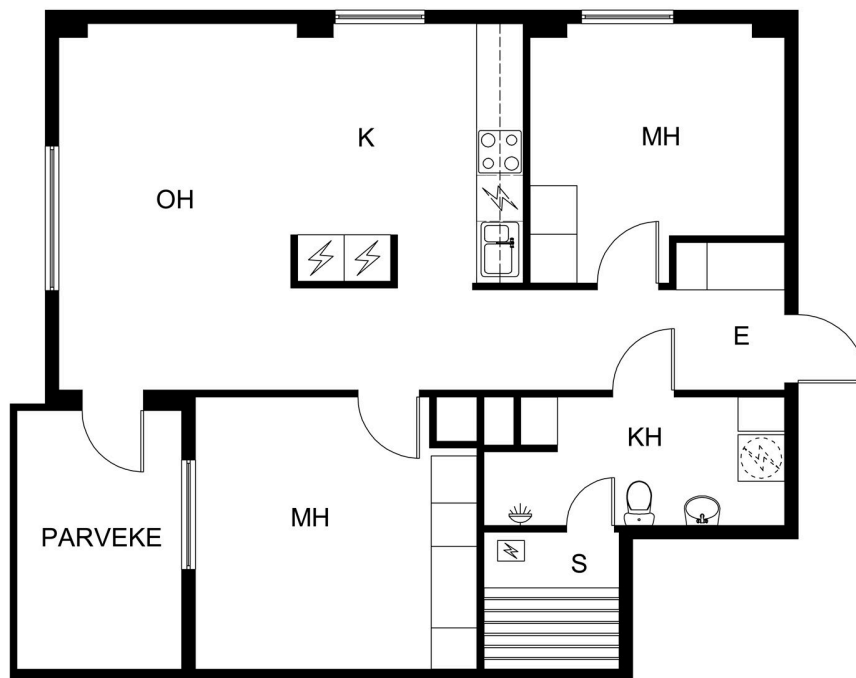
## Lisätietoa taloyhtiöstä

9 § Vedeneristeiden ja lattiakaivojen kunnossapitovastuu  
Asunto-osakeyhtiölain kunnossapitovastuusäännöksistä poiketen WC:n, kylpyhuoneen ja saunan lattioiden ja seinien vedeneristykset sekä lattiakaivot liitoksineen ovat osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla. Osakkeenomistajan vastuu kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönnistä määräytyy asunto-osakeyhtiölain säännösten mukaisesti. Taloyhtiöllä on oikeus määrätä valvoja osakkeenomistajan muutostöihin osakkaan kustannuksella.

Tupakointi on kielletty taloyhtiön omistaman ja hallitseman asuinrakennuksen kaikissa sisätiloissa riippumatta siitä, ovatko kyseiset tilat osakas- vai taloyhtiön hallinnassa. Tupakointikielto koskee myös osakkaiden hallinnassa olevia pihalueita, parvekkeita sekä terasseja.

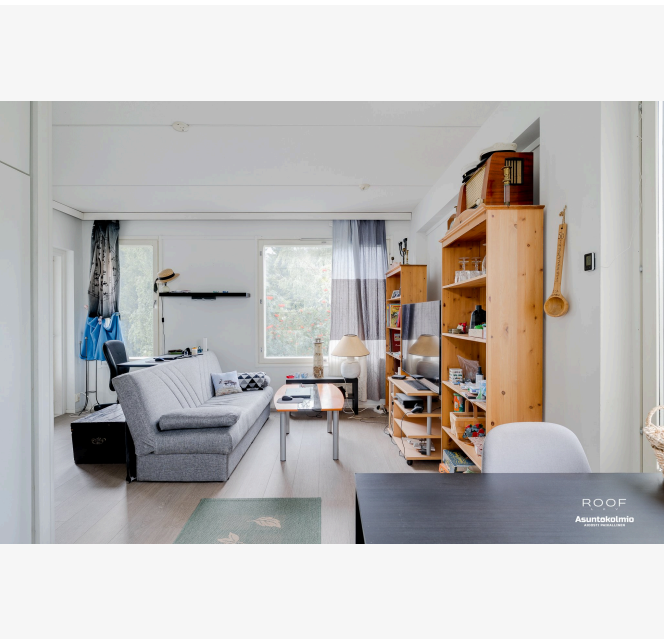
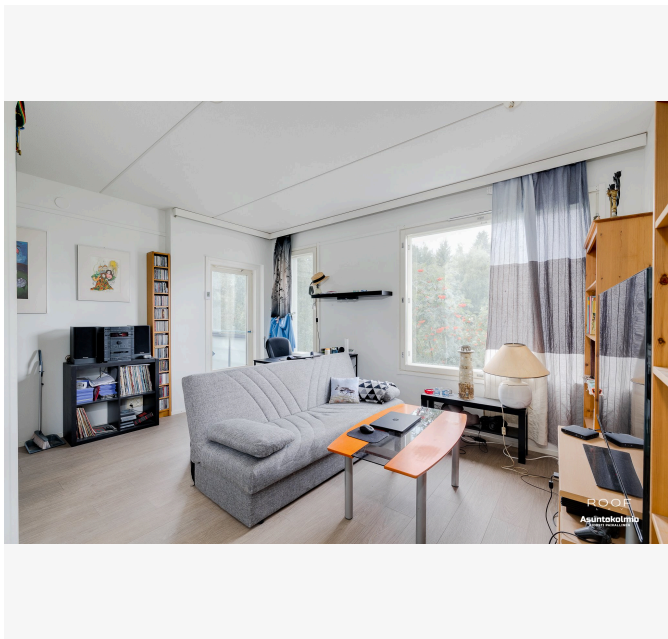
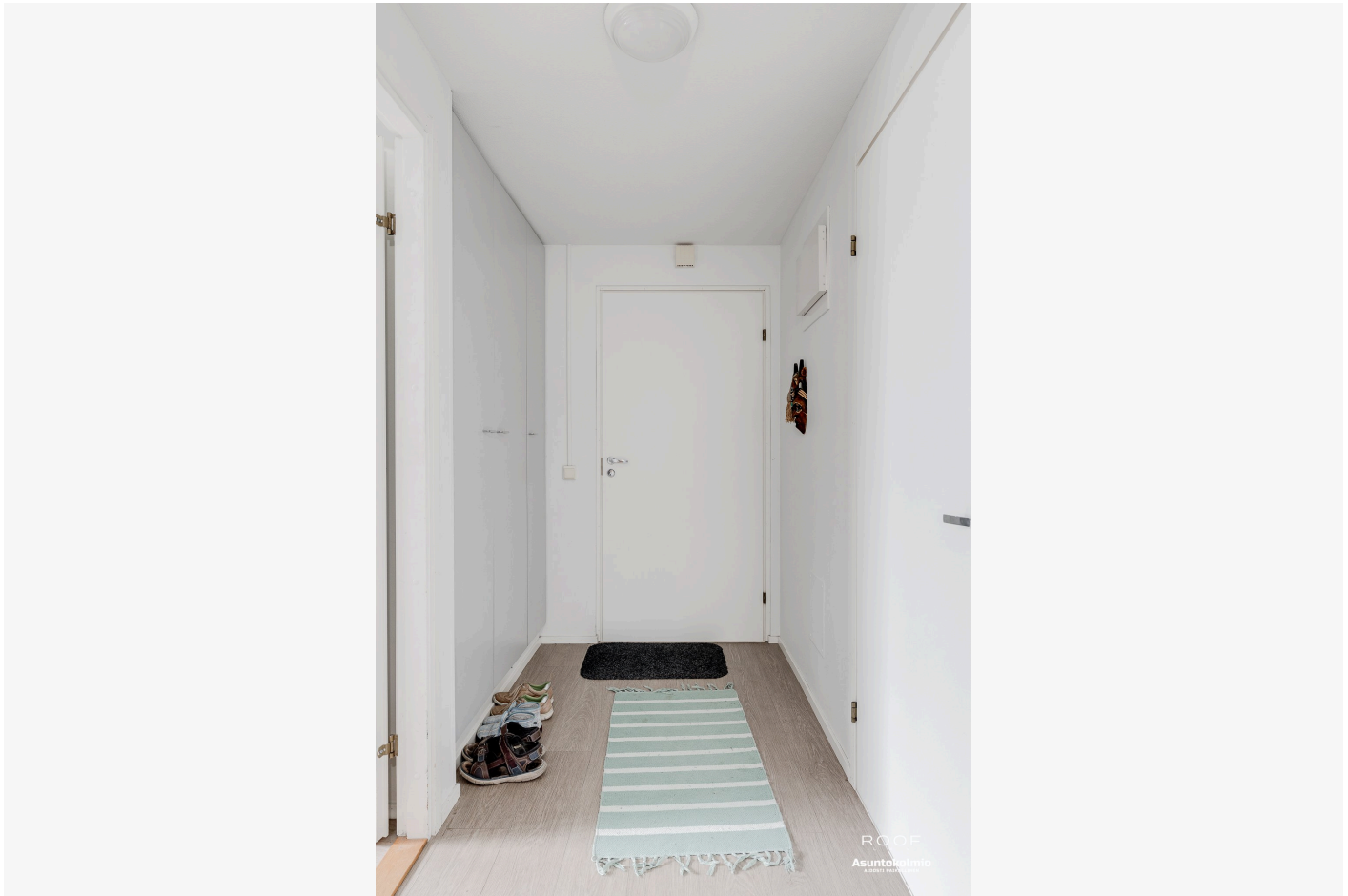
## MUITA TIETOJA

|                      |                                                                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Palvelut             | S-Market Rajakylä ym. Rajakylän palvelut n. 400 m                                                                            |
| Koulut ja päiväkodit | Koulut: Rajakylän koulu (kävelen) n. 500 m, Oulun yliopisto n. 3,3 km<br>Päiväkotit: Ruiskukan päiväkotit (kävelen) n. 500 m |
| Kaavoitus            | Asemakaava<br>Oulun kaupunki: asemakaavoitus@ouka.fi                                                                         |
| Vapautuu             | Muu ehto: Myydään vuokrattuna 750,09 €/kk + vesi 43 €/kk. Vuokrasuhde alkanut 2.5.2025                                       |



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](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