

# 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!

## Muuttovalmis kulmahuoneisto keskustan tuntumassa

Vuosina 2019–2020 remontoitu kulmahuoneisto on raikas ja ajattoman tyylikäs koti, jossa neliöt on käytetty tehokkaasti. Kompakti kolmio tarjoaa toimivan pohjaratkaisun ja viihtyisät tilat keskeisellä paikalla Kouvolaassa.

Nykyaikaisessa keittiössä on hyvin kaappitilaa sekä luonteva paikka ruokapöydälle. Toisesta makuuhuoneesta on käynti lasitetulle parvekkeelle, joka avautuu ilta-aurion suuntaan. Toisen makuuhuoneen yhteydessä oleva vaatehuone tuo mukavasti lisää säilytystilaa. Kylpyhuone on tyylikkäästi remontoitu, ja marmorikuvioitu seinälaatta antaa tilalle viimeistellyn ilmeen.

1950-luvulla rakennettu jämäkkä kivitalo sijaitsee hyvällä paikalla Kouvolan ydinkeskustan ja Urheilupuiston välimaastossa. Keskustan palvelut ovat lähellä, ja samalla alue tarjoaa hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja liikuntaan.

Taloyhtiötä on kunnostettu vuosien varrella kattavasti. Muun muassa viemärit on pinnoitettu ja hissi uusittu. Yhtiössä on parhaillaan käynnissä käyttövesiputkiremontti, josta aiheutuvasta yhtiölainaosuudesta vastaa ostaja.

Tässä on hyvä vaihtoehto sinulle, joka arvostat remontoitua kotia, toimivaa pohjaratkaisua ja keskeistä sijaintia.

Ota yhteyttä, niin käydään tutustumassa!

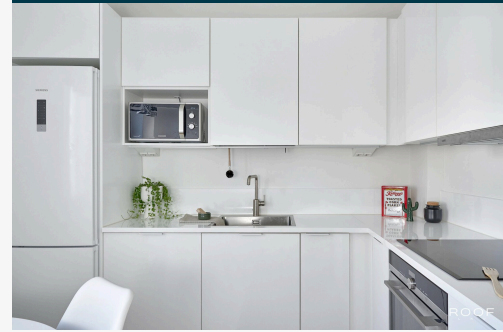


30.9.2026 | Julkaistu 30.08.2026

Kohdenumero 80528166

# ROOF

L K V



## Keskusta, Salpausselänkatu 32 A 5, 45100 Kouvola

Kerrostalo, 2mh, oh, k, kph, vh, 60 m<sup>2</sup>



## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**98 000 €**

(1 633,33 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuus

**0 €**

Velaton hinta

**98 000 €**

(1 633,33 €/m<sup>2</sup>)

Yhtiövastike yhteensä

**246 € / kk**

Hoitovastike

**246 € / kk**

**Lisätietoa vastikkeista**

Kaukolämpö sisältyy hoitovastikkeeseen.

**Vesi**

28 € / hlö / kk

**Saunamaksu**

6 € kertamaksu

**Muut maksut / lisätietoa maksuista**

Pesutupamaksu 2,00 €/krt

Autopaikkavuokra 8,00 €/kk

Autopaikkavuokra, kylmä 6,20 €/kk



## HUONEISTO

Osakkeet

22-27

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2mh, oh, k, kph, vh

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

Kerros/Kerroksia

3/5

Asuintilojen pinta-ala

60 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala

60 m<sup>2</sup>

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen 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**

Varustus: Astianpesukone (integroitu), liesituuletin (suodatin), liesi (induktio), jääkaappipakastin ja erillisuuni  
Työtasot: Laminaatti  
Lattiamateriaali: Laminaatti

**Pesutilat**

Varustus: Lattialämmitys (sähkö), suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, WC-istuin, peili-kaappi ja allaskaappi  
Seinämateriaali: Kaakeli  
Lattiamateriaali: Laatta

**Sauna**

Asunnossa sauna: Ei

|                         |                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Makuuhuoneet            | Lattiamateriaali: Laminaatti ja parketti                                                                                                                                                               |
| Olohuone                | Lattiamateriaali: Parketti                                                                                                                                                                             |
| Muut tilat              | Eteisessä parkettilattia.                                                                                                                                                                              |
| Ikkunat                 | Sälekaihtimet                                                                                                                                                                                          |
| Parveke                 | Kyllä<br>Tyyppi: Lasitettu<br>Ilmansuunta: Luode                                                                                                                                                       |
| Säilytystilat           | Vaatehuone, kellarikomero, vinttikomero ja kaapistot                                                                                                                                                   |
| Muutostyöt huoneistossa | Edellisen omistajan toimesta 2019-2020: Keittiö uusittu (Petra Keittiöt) / kylpyhuone uusittu / parketti hiottu ja valkolakattu / laminaatit asennettu / tehty pintaremontti / sähkökalusteet uusittu. |
| Viat ja vahingot        | Vesivahinko: Ei<br>Kosteusvaurio: Ei<br>Home / mikrobivaurio: Ei                                                                                                                                       |
| Myydään kalustettuna    | Ei                                                                                                                                                                                                     |
| Myydään vuokrattuna     | Ei                                                                                                                                                                                                     |

## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                           |                                                                     |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi               | Asunto Oy Kouvonsalpa<br>Y-tunnus: 0161245-5                        |
| Tontti                    | Omistus: Oma<br>Pinta-ala: 1 580,4 m <sup>2</sup>                   |
| Rakennusvuosi             | Valmistunut: 1957<br>Käyttöönotto: 1957                             |
| Rakennusmateriaali        | Betoni                                                              |
| Kattotiedot               | Tyyppi: Harjakatto<br>Kate: Tiili                                   |
| Huoneistot yhtiössä       | Asuinhuoneistot: 29<br>Liikehuoneistot: 5 kpl (403 m <sup>2</sup> ) |
| Hissi                     | Kyllä                                                               |
| Taloyhtiössä sauna        | Kyllä                                                               |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Vinttikomero, väestönsuoja ja kaapeli-tv                            |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö                                                          |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: E2018<br>Voimassa: 30.09.2034               |
| TV ja tietoliikenne       | Kaapeli-tv: Kyllä<br>Antenni: Ei<br>Satelliittiantenni: Ei          |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tehdyt korjaukset         | 2025 Käyttövesiputkisaneeraussuunnittelu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                           | 2025 Palovaroittimien asennus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                           | 2025 Sähköautopaikkojen valmius rakennusprojekti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                           | 2024 Ikkunoiden ja kaiteiden maalaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                           | 2024 Kylpyhuone remontti B18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                           | 2024 Piha-alueen kunnostus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                           | 2023 Parvekkeiden kuntotutkimus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                           | 2022 Liiketilojen ikkunoiden vaihto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                           | 2021 Liiketilojen ovien ja ulko-ovien vaihtaminen porraskäytäviin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                           | 2017 Viemäreiden pinnoitus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                           | 2016 Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus (iv-puhdistus)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                           | 2015 Taka- ja tuuletusparvekkeiden ovien uusiminen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                           | 2012 Hissin asennus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                           | 2010 Lämmönvaihtimen asennus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                           | 1996 Vesikatto uusiminen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                           | 1990 Profile-lukitus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                           | 1989 Ikkunoiden uusiminen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Suunnitellut korjaukset   | 2026 Käyttövesiputkisaneeraus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                           | 2026 Kylpyhuoneen ennallistaminen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                           | 2026 Tavanomaisia korjauksia tarpeen vaatiessa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                           | <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. Kunnossapitotarveselvityksessä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.</p>                                                                                 |
| Kunnossapitotarveselvitys | Tehty: 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kuntotutkimukset          | 2023 Parvekkeiden kuntotutkimus<br>2009 Kuntoarvio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Asbestikartoitus          | <p>Tehty: Kyllä</p> <p>Keittiö, kph, mh (laatat, tasoitteet, kaakelit, tapetit, lattiat): Ei asbestia.</p> <p>Tehty kartoitus ei poista kartoitusvelvollisuutta muiden vanhojen pintojen purkutöihin ryhdyttäessä. Lukijan on syytä tiedostaa, että tämän ikäisen rakennuksen rakennusmateriaalit voivat sisältää haitallisia aineita, kuten mm. asbestia ja että ennen rakenteita rikkovaa remonttia tulee teetättää tarvittava haitta-ainetutkimus. Väilyliike kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.</p> |
| Ylimääräiset vastikkeet   | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Lunastusoikeus            | Yhtiöllä: Ei<br>Osakkailla: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Autopaikat                | Yhtiön hallinnassa on vuokrattavia autopaikkoja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Isännöitsijä              | <p>Reim Kymi Oy</p> <p>Eero Pesonen</p> <p>020 743 8508</p> <p>eero.pesonen@reim.fi</p> <p>Isännöitsijäntodistus: 17.08.2026</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kiinteistönhoito          | <p>Huoltoyhtiö</p> <p>Kouvola Talohuolto Oy</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## Lisätietoa taloyhtiöstä

Yhtiön lainat jakautuvat seuraavasti:

Hoitolaina 31 428,55 €

Viemärit 15 863,55 €

Lisäksi myönnetty tililiimiitti 637 500 € käyttövesiputkisaneerausta varten, josta käytetty 50 759,88 € (tilanne 6.8.2026).

Hallituksen kokous 1/2023: Päätettiin, että taloyhtiö ei maksa vesieristeitä kylpyhuoneen mukavuussaneerauksen yhteydessä.

Hallitus on päättänyt, että valvoja asetetaan silloin kun osakkaan muutostyö kohdistuu taloyhtiön rakenteisiin. Rakenteita ovat mm. vesieristeiden asennus, seinien poistaminen. Valvonnan kustannukset maksaa osakkeenomistaja, kun kyseessä on osakkaan käynnistämä muutostyö.

Yhtiökokous 22.8.2024: Liikehuoneisto 34 on päätetty ottaa taloyhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi.

## MUITA TIETOJA

Kaavoitus

Asemakaava

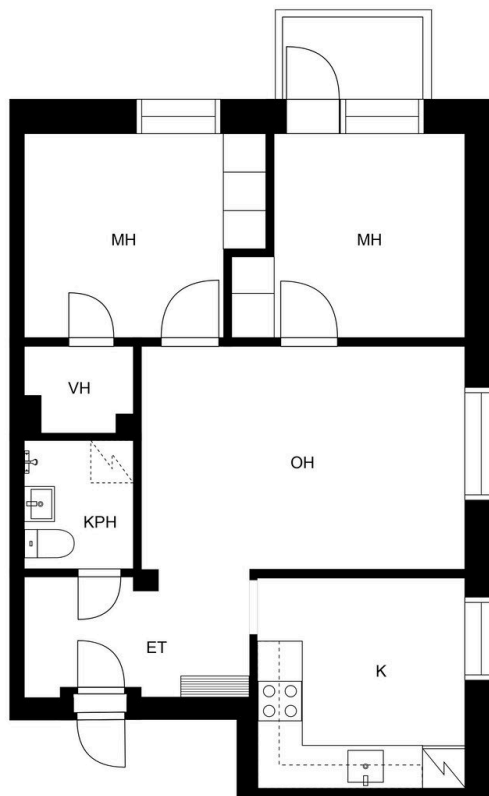
Kouvolan kaupunki

Vapautuu

Muu ehto: Sopimuksen mukaan / viimeistään 2 kk kaupanteosta

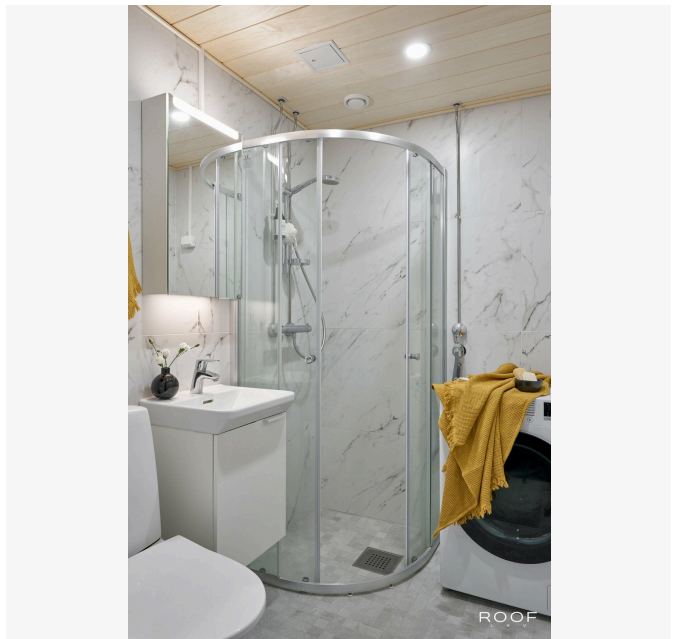
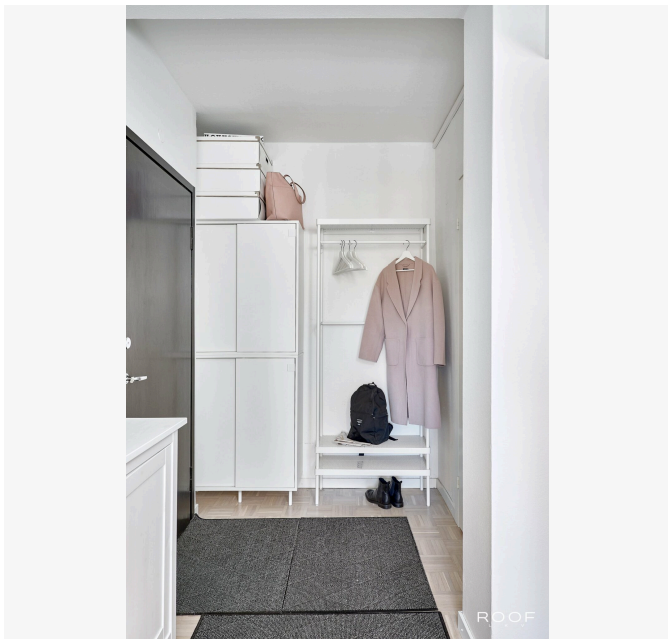
Muut merkittävät tiedot

Ei tiedossa.



ROOF  
L K V

SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





**Tomi Huusari**

Kiinteistönvälittäjä LKV, myyntijohtaja

044 236 6212

tomi.huusari@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