

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 asunto, runsaasti yhtiölainaa, OMA TONTTI ja huoleton taloyhtiö loistavalla sijainnilla.

Tervetuloa Salmelantielle, tähän erityisesti sijoittajia kiinnostavaan asuntoon. Yhtiö on lunastanut tontin omaksi, etkä siis joudu maksamaan alueelle tyypillistä kallista tontin vuokravastiketta. Hoitovastike on tämän myötä poikkeuksellisen matala, vain 3,3 €/m2. Asunnon vuokrattavuus on huippuluokkaa erinomaisen sijainnin ja asunnon kunnon myötä. Taloyhtiölainaa on n. 60 000 € jäljellä ja myyntihinta on alle 50 000 €. Myyntihinnan maksamalla kassavirta on positiivinen ja vuokratuotto n. 5 %.

Asunto Oy Oulun Åstömin Lehto on 2019 valmistunut yhtiö ja juuri niin moderni kuin rakennusvuodesta voi olettaa. Tekniikka on luonnollisesti viimeisintä huutoa ja yhtiössä on myös saunatilat. Tulevista remonteista ei tarvitse huolehtia pitkiin aikoihin.

Asunto sijaitsee upeassa miljöössä Oulujoen varrella ja vieressä on kauniit lenkkeily- ja ulkoilumahdollisuudet. Lähin ruokakauppa on muutaman minuutin kävelymatkan päässä eikä Oulun keskustan palveluihin ole matkaa kuin reilu kilometri. 100 metrin päässä olevalta bussipysäkiltä kuljet helposti minne päin tahansa Oulua.

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/>



2.10.2026 | Julkaistu 28.09.2026

Kohdenumero 80536327

Myllytulli, Salmelantie 5 D 28, 90130 Oulu

Kerrostalo, 1h,k,kph, 24 m²

ROOF
L K V



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

48 890,85 €

(2 037,12 €/m²)

Velkaosuus

60 109,15 €

(2 504,55 €/m²)

Velaton hinta

109 000 €

(4 541,67 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

511,25 € / kk

Hoitovastike

79,20 € / kk

Rahoitusvastike

430,50 € / kk

Muu vastike

1,55 € / kk

HUONEISTO

Osakkeet

3378-3482

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

1h,k,kph

Huoneluku

1

Kerros/Kerroksia

2/7

Asuintilojen pinta-ala

24 m²

Kokonaispinta-ala

24 m²

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

Varustus: Jääkaappipakastin, liesituuletin, liesi, astianpesukone ja uunimikro
Seinämateriaali: Maali ja välitilalevy
Lattiamateriaali: Laminaatti
Allas. Työtasot: laminaatti.

Pesutilat

Varustus: Suihku, suihkuseinä, peilikaappi, pesuallas, allaskaappi,
pesukoneliitäntä, WC-istuin ja bidee-suihku
Seinämateriaali: Kaakeli
Lattiamateriaali: Laatta

Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Säilytystilat	Kaapistot ja häkkivarasto Huoneistojen osakaskohtaiseen välittömään hallintaan kuuluu lisäksi yksi huoneistokohtainen irtainvarasto. Asuntojen 1-31 irtainvarastot sijaitsevat Asunto Oy Oulun Åströmin Aukean B-talon kellarikerroksessa,
Autopaikka	Autopaikat ovat osakkeenomistajien hallussa. Taloyhtiöllä ei ole vuokrattavia autopaikkoja. Vieraspaiikka 1 kpl.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

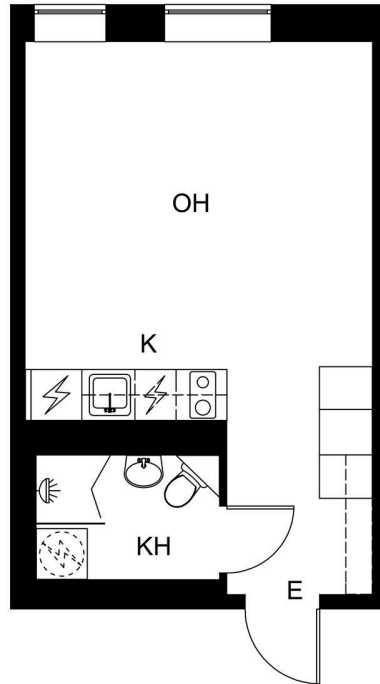
KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Oulun Åströmin Lehto Y-tunnus: 2914672-4
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 929 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2019 Käyttöönotto: 2019
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Pulttikatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 102
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kaapeli-tv, pesutupa, pyörävarasto, väestönsuoja ja pihasauna
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö ja lattialämmitys
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 12.12.2029
Tehdyt korjaukset	2025: Sähköautojen latausinfraan rakentaminen, normaalit huolto- ja korjaustyöt.
Suunnitellut korjaukset	Normaalit huoltotyöt, kuten: 2027: IV-kanavien puhdistus. 2029: Salaojien tarkastus ja huolto, palovaroittimien uusiminen, viemäriputkistojen tutkimus ja huolto tarvittaessa. 2030: Julkisivun huoltomaalaus. 2031: Kuntoarvio ja PTS. Yllä oleva on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista

Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autopaikat ovat osakkeenomistajien hallussa. Taloyhtiöllä ei ole vuokrattavia autopaikkoja. Vieraspaiikka 1 kpl (V122). Pysäköintilaitos on yhteinen Asunto Oy Oulun Åströmin Aukean ja Asunto Oy Oulun Åströmin Torin kanssa. Sähköautojen latausinfra rakennettu 2025.
Isännöitsijä	Isännöinti Vuorma Oy Ulla Pitkänen Alasintie 10 B 90400 Oulu 044 762 5000 Isännöitsijäntodistus: 25.09.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Huoltia Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Asunto Oy Oulun Åströmin Aukean, Asunto Oy Oulun Åströmin Torin ja Asunto Oy Oulun Åströmin Lehdon välillä on tehty yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu yhteiskäytön järjestelyistä ja rasitteista yhtiöiden alueella. Sopimuksessa on määritetty myös sopijapuolten vastuut rakentamis-, ylläpito- sekä vahinkovastuista. Yhteisjärjestelysopimus on kirjattu Oulun kaupungin paikkatieto- ja tonttipalveluissa.

MUITA TIETOJA

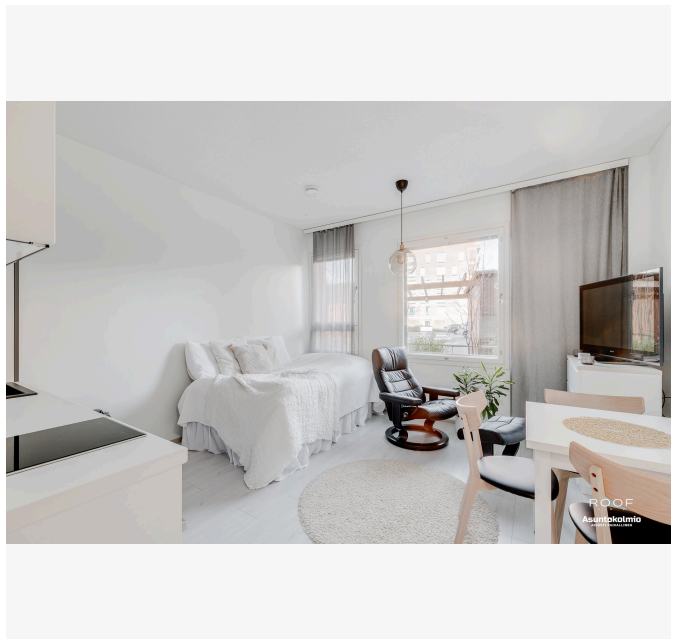
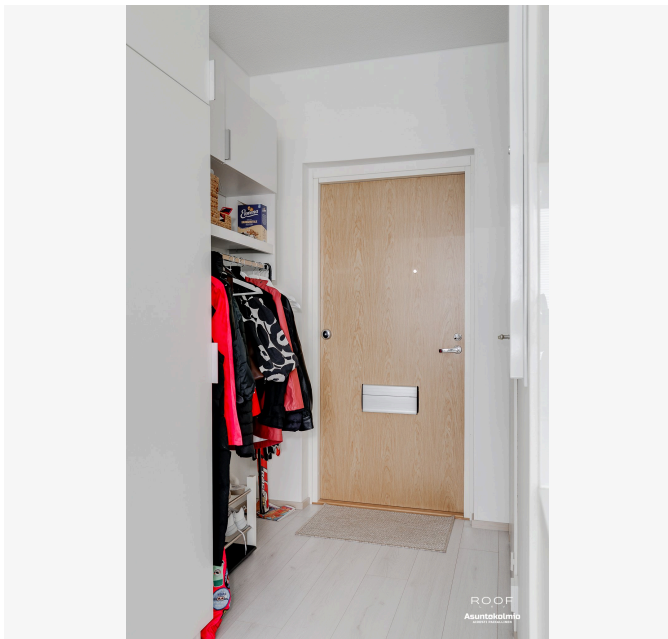
Palvelut	K-Market Myllytulli n. 400 m. Raksilan marketit n. 1 km. Kauppakeskus Valkea n. 1.4 km.
Kaavoitus	Asemakaava Kaavamerkintä AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Asemakaavan muutos voimaantullut 11.7.2017 (kaavatunnus 564-2276). Lähikorttelissa vireillä kaavamuutoksia: https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/laaninvankila-nahkatehtaankatu-5 . Lisätietoja kaavoituksesta antaa asemakaavoitus@ouka.fi
Vapautuu	Muu ehto: Myydään vuokrattuna Myydään vuokrattuna. Vuokra 530 €/kk + 20 €/kk vesimaksuennakko. Vuokrasopimus alkanut 1.8.2023. Vuokrankorotusperuste: vuosittain enintään 3 %.



pohjakuva suuntaa-antava - ei mittakaavassa

ROOF
L K V

govisual.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



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