

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!

90-luvun yhtiöstä kolmannen kerroksen avarapohjainen asunto järkihintaan! Tämän yhtiön valtteihin kuuluvat sen oma tontti, hissi sekä erittäin keskeinen sijainti Keskustan sykkeessä.

Tähän huoneistoon on tehty remontteja jo mukavasti vuonna 2015: Keittiön kalustus on uusittu, samalla purkaen olohuoneen ja keittiön välinen seinä. Keittiöstä löytyy laadukkaat rosteriset kodinkoneet ja kaapistot ovat varsin siistit ikäisekseen. Laminaattilattiat uusittu koko asuntoon, nekin ovat edelleen hyvässä kunnossa. Kaikki huoneiston pinnat on maalattu, joten heti ei tarvitse maalisutiin täällä tarttua. Kylpyhuoneen ja WC:n pinnat on käsitelty vastaamaan tämän päivän värimaailmaa.

Lasitetulta parvekkeelta on kivat näkymät talojen välissä kulkevalle kävelytielle, eikä suoraa näköyhteyttä naapuriin juurikaan ole. Äänimaailma asunnolla on kerrassaan rauhallinen, ja onkin välillä vaikea uskoa, että ollaan aivan kaupungin keskustassa. Ajalle tyypilliset isot huoneet on varustettu runsailla säilytystiloilla ja jos kaapistot loppuvat kesken, löytyy vintiltä vielä oma varasto.

Asunto Oy Oulun Linnankatu 23-25 on 21 huoneistoa käsittävä tykätty keskustan yhtiö, johon korjauksia on tehty seuraavasti: Parvekekorjaus 2002. Vesikaton huoltokorjaus ja lumiesteiden uusinta 2013. Piha- ja pyörävaraston rakentaminen 2017. Hissien huoltokorjaukset 2020. Huoltomaalaukset sokkeli, pylväät ja puuosia 2021. IV-nuohous ja ilmanvaihdon tasapainotus 2023. Lämmönsiirtimen ja automatiikan uusinta 2023. Lämmitysjärjestelmän huuhtelu ja tasapainotus, venttiilit ja termostaatit 2024-2025. Porraskäytävien valaistuksen uusinta 2024.

Paremmilla liikenneyhteyksillä olevaa sijaintia saa hakea! Lävistäjältä lähdet näppärästi niin Tuiran, Keskustan kuin Raksilankin suuntaan. Kävelen olet Kauppakeskus Valkeassa alle 10 minuutissa, joten nyt puhutaan todellakin kaupunkiasumisesta parhaimmillaan! Bussipysäkille heittäisi täältä kivellä ja omalle autolle vuokrataan paikka yhtiöltä jonotusperusteisesti. Jos kaipaat luontoon virkistytymään, löytyvät myös Hupisaarten tunnetut puistoalueet läheltä.

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



2.10.2026 | Julkaistu 02.10.2026

Kohdenumero 80535809

ROOF
L K V



Keskusta, Linnankatu 23-25 B 18, 90100 Oulu

Kerrostalo, 3h,k,kph,s,lasitettu parveke, 73,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

183 732,92 €

(2 499,77 €/m²)

Velkaosuus

1 267,08 €

(17,24 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

185 000 €

(2 517,01 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

463,05 € / kk

Hoitovastike

367,50 € / kk

Rahoitusvastike

95,55 € / kk

Vesi

35 € / hlö / kk

Autopaikkamaksu

35 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Internetvastike 2,20€/kk. Mikäli yhtiölainan maksaa kerralla pois (huoneiston velaton hinta), ei rahoitusvastiketta peritä. Mikäli ostaja haluaa maksaa yhtiölainan kerralla pois, ostaja vastaa lainan pois maksamiseen liittyvistä kustannuksista.

Yhtiössä on päätetty toteuttaa parvekesaneeraus keväällä 2027, arvioitu urakka-aika 4-7/2027. Taloyhtiö on ehdottanut kahta vaihtoehtoa parvekesaneerauksen laajuudesta: Vaihtoehto A: säilytetään nykyiset osakkaiden itse asennuttamat parvekelasitukset. Vaihtoehto B: kaikki nykyiset lasitukset puretaan ennen korjauksia ja lopuksi kaikille parvekkeille asennetaan uudet, yhdenmukaiset lasitukset.

Arvioitu kustannus A-vaihtoehtoon toteutuessa on n. 195.625 € ja B-vaihtoehtoon n. 255.000 €. Tämä tekisi alustavan rahoituslaskelman arvion mukaan nyt myytävälle huoneistolle (B18) joko 10.568 € tai 13.776 € yhtiölainaosuuden. Ostaja ottaa edellä mainitun, tulevan yhtiölainan vastattavakseen.

HUONEISTO

Osakkeet	11793-12594
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	3h,k,kph,s,lasitettu parveke
Huoneluku	3
Makuuhuoneita	2
WC-tiloja	1
Kerros/Kerroksia	3/4
Asuintilojen pinta-ala	73,5 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²

Kokonaispinta-ala	73,5 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen 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	Remontoitu 2015 kodinkoneineen! Välitila luonnonkivilaattaa. Varustus: jääkaappi, pakastin, liesituuletin, astianpesukone, erillisuuni, integroitu mikroaaltouuni. Liesi: induktio. Työtasot: laminaatti. Lattia: laminaatti. Seinät: maalattu.
Pesutilat	Kodinhoitotilaa samassa, mm. tasot ja pesuallas. Varustus: pesukoneliitäntä, lattialämmitys sähköllä, suihku. Lattia: laatta. Seinät: kaakeli.
Erillinen WC	Varustus: allaskaappi, peilikaappi, bidee-suihku. Lattia: laatta. Seinät: kaakeli, maalattu.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Seinäateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta Ikkunalla varustettu sauna, sähkökiuas.
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Muut tilat	Eteisen lattiassa laminaatti, seinät maalatut.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Länsi
Säilytystilat	Vinttikomero ja kaapistot
Autopaikka	Autopaikat vuokrataan yhtiöltä. Nyt autopaikka 8 vuokrattuna asunnolle B 18.
Muutostyöt huoneistossa	2015: Keittiö uusittu purkaen olohuoneen ja keittiön välinen seinä. Samalla keittiöön on asennettu rosteriset kodinkoneet ja uusittu kaikki kaapistot. Laminaattilattiat uusittu koko asuntoon. Kaikki huoneiston pinnat maalattu.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Sälekaihtimet niissä ikkunoissa joihin ne on asennettu, eteisen kenkäkaappi, eteisen peili.
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

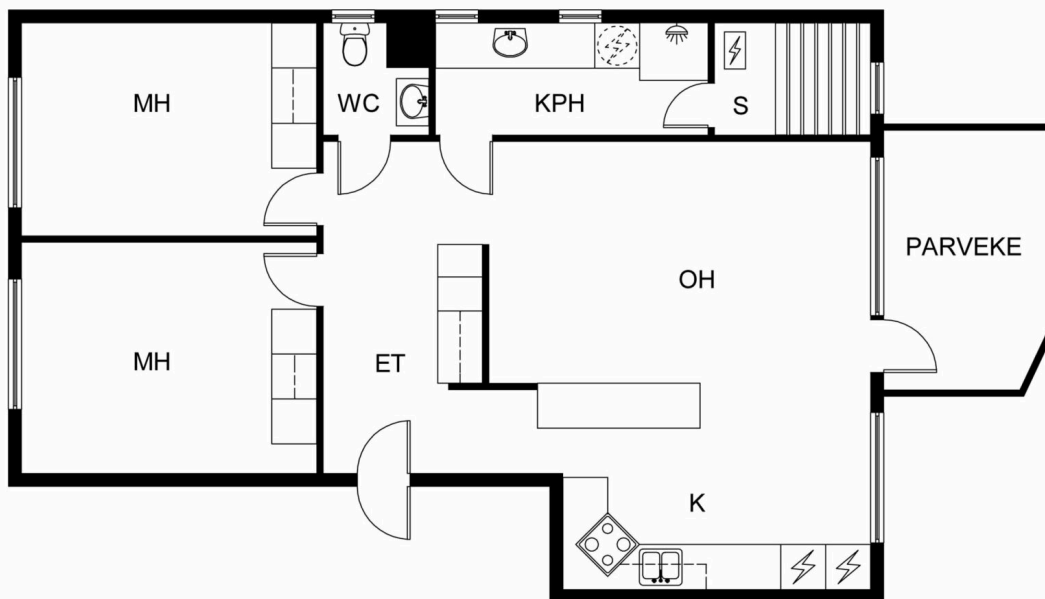
Yhtiön nimi	Asunto Oy Oulun Linnankatu 23-25 Y-tunnus: 0765496-3
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 296 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1990 Käyttöönotto: 1990
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 21 Liikehuoneistot: 2 kpl (166.5 m ²)
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Vinttikomero, ulkoiluvälinevarasto, väestönsuoja ja kaapeli-tv
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 21.02.2035
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: kaapelilaajakaista Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	Parvekekorjaus 2002. Vesikaton huoltokorjaus ja lumiesteiden uusinta 2013. IV-nuohous ja tasapainotus 2013. Tonttiaidan rakentaminen 2013. Piha- ja pyörävaraston rakentaminen 2017. Parvekkeiden huoltomaalaus 2019. Hissien huoltokorjaukset 2020. Huoltomaalaukset sokkeli, pylvää ja puuosia 2021. IV-nuohous ja ilmanvaihdon tasapainotus 2023. Lämmönsiirtimen ja automatiikan uusinta 2023. Lämmitysjärjestelmän huuhtelu ja tasapainotus, venttiilit ja termostaatit 2024-2025. Porraskäytävien huoltomaalaus 2024. Porraskäytävien valaistuksen uusinta 2024.

Suunnitellut korjaukset	Päätetyt korjaukset: Parvekkeiden peruskorjaus kesä/syky 2026. Ks. yhtiökokous 1/2026 päätös. Rahoitus jyvitetään osakkaille urakan valmistuttua syky 2026. -> urakka päätetty siirtää kevät 2027 lupakäsittelyn viiveiden vuoksi, arvioitu urakka-aika 4-7/2027. Kunnossapitotarveselvityksellä suunnitteilla seuraaville viidelle vuodelle: Piha: Sadevesien poisohjauksen parantaminen Julkisivut: Huoltomaalaukset, ikkunoiden ja parvekeovien huoltokorjaukset Parvekkeet: Parvekesaneerauksen suunnittelu Katto: Yläpohjan eristyksen ja aluskatteen korjaukset Huoneistojen märkätilat: Vedeneristys osakasremonttien yhteydessä, yhtiö vastaa vesieristeen materiaali- ja työkustannuksesta Vesi- ja viemärijärjestelmä: Vesikalusteiden uusinnat Sähkö- ja tietojärjestelmä: Ovipuhelinjärjestelmän uusinta, autojen latausvalmius Hissit: Huoltokorjaukset, korien sisäpuolten kunnostus Lukijan on huomattava, että yllä oleva on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Yllä 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 pieniäkin purkutöitä.
Kiinnitykset	1 128 540,99 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Pihapaikat yhtiön hallussa, vuokrataan jonotuksen perusteella. Autotallit erillisinä osakkeina. Autotallit: 9 kpl Pihapaikat: 15 kpl
Isännöitsijä	Kiinteistö-Tahkola Oulu Oy Jaakko Männikkö Idealinja 15 A 90410 Oulu +358207 480 256 jaakko.mannikko@kiinteistotahkola.fi Isännöitsijäntodistus: 24.09.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö

.....

MUITA TIETOJA

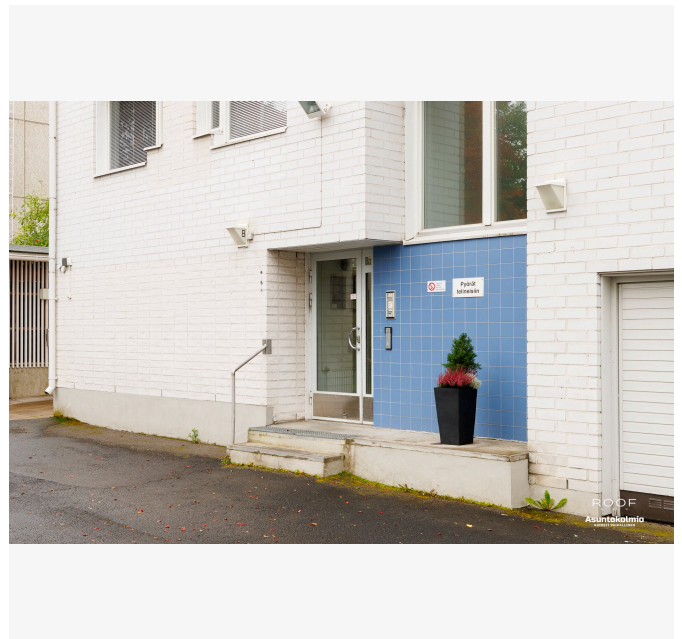
Palvelut	Oulun keskustan palvelut n. 0,3km.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Myllytullin koulu (1-9) n. 0,4km. Päiväkoti: Useita päiväkoteja lähistöllä.
Liikenneyhteydet	Rautatieasema n. 0,3km. Bussipysäkit vieressä.
Kaavoitus	Asemakaava asemakaavoitus@ouka.fi. Alueella on useita vireillä olevia kaavamuutoksia
Vapautuu	Muu ehto: Sopimuksen mukaan / 1-2 kk kaupasta



pohjakuva suuntaa-antava - ei mittakaavassa

ROOF
L K V
Asuntokolmio
AIDOSTI PAIKALLINEN

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