

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!

Ritaharjun rauhallisesta kolkasta avara, korotetuin katoihin varustettu 3 makuuhuoneen asunto. Lämmityksestä huolehtii kaukolämpö, ja sen kustannukset sisältyvät kohtuulliseen (4,50 €/m²) hoitovastikkeeseen. Autolle löytyy katos- ja pihapaikka, ja ne kuuluvat asunnolle ilman erillistä hintaa!

Hyvin varusteltu asunto, johon on helppo tykästyä: erilliset 2 WC:tä, vuonna 2025 asennettu ilmalämpöpumppu kesän helteitä helpottamaan ja kunnollinen varaava takka. Säilytystiloissa ei ole pihistelyä, onhan asunnolla 2 omaa varastoa, reilusti kaapistoja sekä vaatehuone. Korotetut katot tuovat mukavasti tilan tuntua ja asunnon perusilme on varsin siisti.

Pihamaa on erityisen suojaisa ja hyvin varusteltu, kuten asuntokin. Etelän suuntaan osuva takapiha on auringonpalvojan unelma ja lasitettu terassi pitää lämpimän kauden pitkänä, aina toukokuusta pitkälle syyskuun loppuun. Aurinkoisia päiviä ja ulkoruoanlaittoa ajatellen on lisänä myös kattamaton terassi. Takapihan keitaalla kasvaa jo komean kokoiset omenapuut, ja pihamaan ilme on huoliteltu. Korkeat pensasaidat tuovat suojaisuutta varjostamatta liiaksi.

Autopaikat sijaitsevat näppärästi huoneiston edustalla, joiden sähköpistokkeet saat päälle kätevästi suoraan asunnolta käsin.

Asunto Oy Oulun Jahtikartano on tykätty hyvin pidetty yhtiö rauhallisella sijainnilla. Tähän vuoden 2014 yhtiöön on jo tehty kymmenvuotistarkastus, eikä tavanomaisesta poikkeavia korjaustarpeita ole suunnitteilla. Taloyhtiön talous on myös hyvällä mallilla ja maksuvalmius koheni entisestään vuoden 2025 tilinpäätöksen mukaan.

Ritaharju ei asuinalueena esittelyitä paljon kaipaa, mutta muutama sana on kuitenkin paikallaan: palvelut, koulut, päiväkodit sekä ulkoilumaastot; kaikki ovat lähellä. Jo Ritaharjun puolella on kattavasti ostosmahdollisuuksia, puhumattakaan Kuivasrannan puolelle osuvasta Ideaparkin ostoskeskuksesta. Uudelle Ritaportin alueelle rakentuu parhaillaan pian avattava Biltema, sekä myöhemmin Citymarket ym. Lenkkimaastot sijaitsevat muutaman sadan metrin päässä, joten talvisin pääset hiihtämään myös erittäin läheltä.

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



24.9.2026 | Julkaistu 01.08.2026

Kohdenumero 80523912

Ritaharju, Jänisjahdintie 2 B 8, 90540 Oulu

Rivitalo, 4h,k,kph,s,khh/wc,wc,vh,2var.,AP,AK, 93 m²

 HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta	225 000 € (2 419,35 €/m²)
Velkaosuus	Vesi
0 €	Vesimaksuennakko 18 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)
Velaton hinta	
225 000 € (2 419,35 €/m²)	
Yhtiövastike yhteensä	
418,50 € / kk	
Hoitovastike	
418,50 € / kk	

 HUONEISTO

Osakkeet	85519-96654
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	4h,k,kph,s,khh/wc,wc,vh,2var.,AP,AK
Huoneluku	4
Makuuhuoneita	3
WC-tiloja	2
Kerros/Kerroksia	1/1
Asuintilojen pinta-ala	93 m²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m²
Kokonaispinta-ala	93 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: Jääkaappi (Miele), erillinen pakastin (Miele), astianpesukone (Miele), liesituuletin (hormiin) ja liesi (Electolux, induktio, 2023) Työtasot: Laminaatti Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti

Pesutilat	Varustus: Lattialämmitys (vesikiertoinen (kaukolämpö)) ja suihku Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laatta WC-istuin kodinhoitohuoneen yhteydessä ja 1 erillinen WC.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinämateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta Kiukaan vastukset vaihdettu uusiin 2025.
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Parketti
Olohuone	Takka: Varaava takka Seinämateriaali: Maali ja tapetti Lattiamateriaali: Parketti
Kodinhoitohuone	Varustus: Pesukoneliitäntä (tila myös pesutornille), lattialämmitys, pöytätaso, lattiakaivo, pesuallas ja WC-istuin, kaapistot Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laatta
Muut tilat	Tuulikaapin lattiassa kuramatto, seinät maalatut. Eteisen lattiassa parketti, seinät maalatut.
Parveke	Ei
Terassi	Kyllä Lasitettu ja valokatettu terassi sekä kattamaton terassi. Ilmansuunta etelä. Terassin ja sen lasituksen kunnossapitovastuu osakkaalla.
Säilytystilat	2 varastoa (asunnon edessä suurempi, pienempi takapihan puolella), vaatehuone, kaapistot.
Autopaikka	Huoneiston edustalla on autokatos- ja pihapaikka, yht. 2 kpl. Paikoilla sähköpistokkeet, joiden ohjaus tapahtuu asunnolta käsin, ja kulutus laskutetaan suoraan asunnon omalta mittarilta.
Muutostyöt huoneistossa	11/2025 asennettu jäähdyttävä ilmalämpöpumppu, wifi-toiminnolla.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Sälekaihtimet niissä ikkunoissa joihin ne on asennettu, ilmalämpöpumppu (2025), rullaverho, verhotangot, varaston metallihyllyt, varaava takka, Ikean LACK-hyllyt.
Kauppaan ei kuulu	Pyykinpesukone, kuivausrumpu.
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

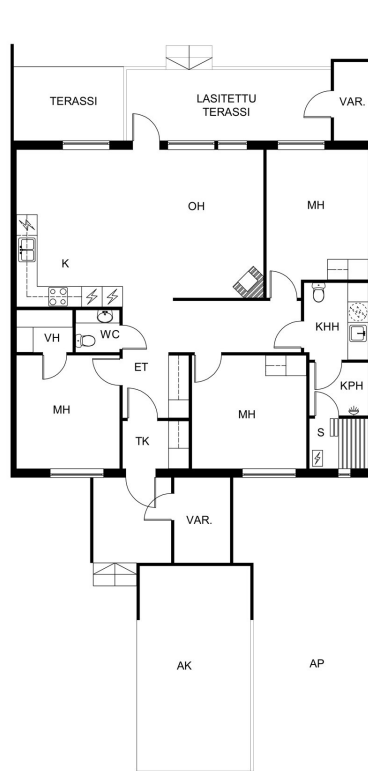
Yhtiön nimi	Asunto Oy Oulun Jahtikartano
Y-tunnus:	2502644-2

Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 6 631 m² Vuokranantaja: Oulun kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2072 Vuosivuokra: 7 500 €
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2014
Rakennusmateriaali	Puu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 10
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Yhtiön välittömään hallintaan jäävät: tekniset tilat (SPK ja LJH) n.11 m ² , jäteposte ja muut autopaikat 4kpl.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 23.05.2029
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Ei Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2024 Ilmanvaihdon puhdistus 2023 10-vuotistarkastus ja kuntoarvio 2023 Huoltoluukkujen askelmien asennus 2023 Palovaroittimien uusiminen 2021 Raja-aidan huoltomaalaus
Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitotarveselvityksellä suunnitteilla: 2027 Sähkökeskuksen tarkastus (arvioitu kustannus 0,5t €) 2028 Huoltomaalaus, lautaverhous ja puuosat (arvioitu kustannus 20t €) 2028 Huoltomaalaus, autokatoksien puuosat (arvioitu kustannus 7t €) 2029 Salaojien tarkastus ja huuhtelu (arvioitu kustannus 1t €) 2029 Ikkunoiden ja ovien tiivisteiden tarkastus sekä tarvittaessa uusiminen 2033 Palovaroittimien uusiminen (arvioitu kustannus 1t €) 2034 Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö (arvioitu kustannus 2t €) 2035 Kaukolämpökeskuksen uusiminen (arvioitu kustannus 12t €) Kustannukset koko yhtiölle laskettuna. 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
Kiinnitykset	1 568 000 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä

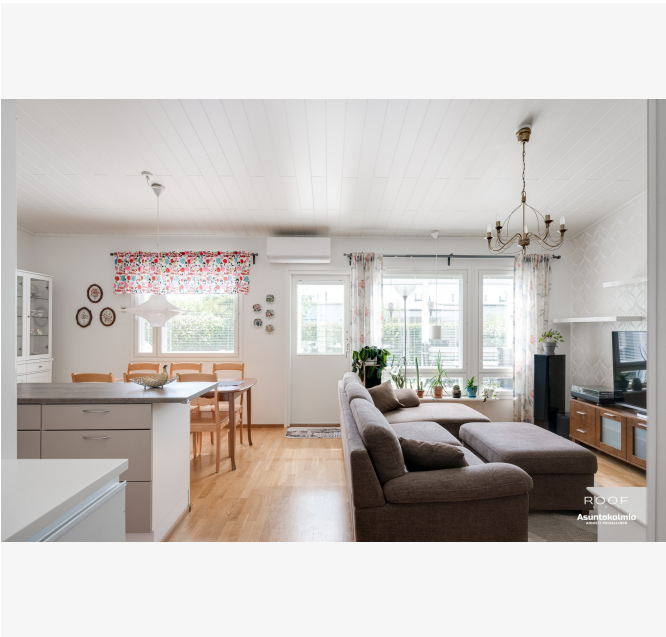
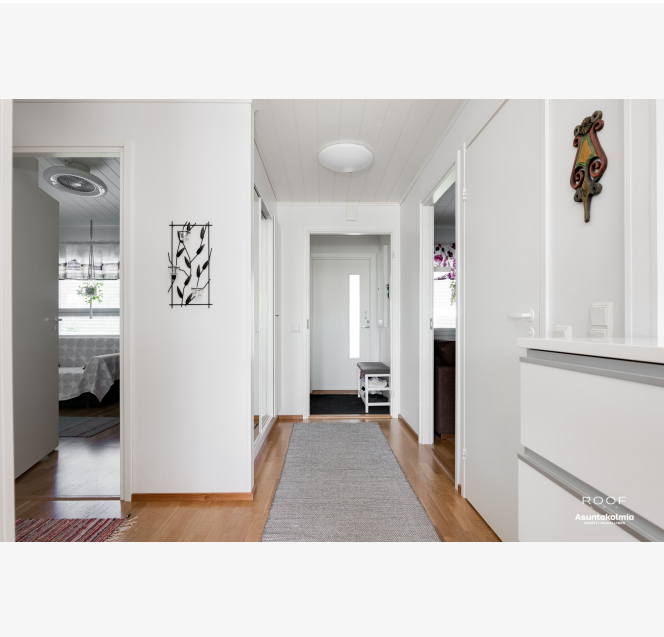
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Toteutetut autopaikat 24 kpl, joista 10 autokatospaikkaa, 14 muuta autopaikkaa. Yhtiön hallinnassa 4 autopaikkaa.
Isännöitsijä	OIT Isännöinti Oulu Oy Tomi Kuoksa Alasintie 10 E 90400 Oulu 08 4152 5000 tomi.kuoksa@oit.fi Isännöitsijäntodistus: 31.07.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kotikatu Oy hoitaa lumityöt, nurmenleikkuut yhteisiltä alueilta ym.
Lisätietoa taloyhtiöstä	Jokaiseen huoneistoon kuuluu kaksi varastoa, autokatospaikka ja autopaikka, joiden hoitokustannuksista vastaa huoneiston osakas. Osakkeiden haltijat vastaavat pihojensa kunnossapidosta.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Ideaparkin kattavat palvelut alle 3km päässä. K-Supermarket Ritaharju n. 1,4 km. S-Market Ritaharju n. 1,2 km.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Pohjois-Ritaharjun Koulu (kävelen) n. 400 m. Ritaharjun koulu n. 1,7 km. Päiväkotit: Useita päiväkoteja parin kilometrin säteellä. Lähin päiväkotit Touhula n. 1 km.
Kaavoitus	Asemakaava Oulun kaupunki: asemakaavoitus@ouka.fi
Vapautuu	Muu ehto: sopimuksen mukaan / 2 kk kaupasta



pohjakuva suuntaa-antava - ei mittakaavassa
ROOF
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