

# 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!

Reilusti remontoitu ja hyvin pidetty yksitasoinen suuri kolmen makuuhuoneen erillistalo Kivikkokankaan parhailta paikoilta.

Tervetuloa Loikkatielle, tähän 101,5m2 upeaan erillistalokotiin. Pohjaratkaisultaan koti on varsin toimiva ja etenkin olohuone/keittiö on todella avara sekä valoisa lähes koko pitkän seinän levyisten suurten ikkunoiden ja korotetun sisäkaton ansiosta. Jokaisessa makuuhuoneessa on kaapistot, yhden huoneen yhteydessä erillinen vaatehuone ja ulkopuolella kaksi erillistä varastoa, joten säilytystilaaakin löytyy varmasti riittävästi.

Kotia on pidetty huolella ja remontoitu viimeisten vuosien aikana runsaasti. Vuonna 2022 kaikki sisäseinät on maalattu ja vuonna 2023 koko keittiö on tehty Noblessan laadukkain kalustein uusiksi kodinkoneineen. Keittiöstä löytyy hurjasti säilytystilaa, monien kaipaama aamiaiskaappi ja erikoisuutena kylmäkoneiden viereiseen kaappiin on tehty erillinen työtilakin, joka on luonnollisesti näppärä muuttaa myös säilytystilaksi. Vuonna 2025 jalkalistat ja märkätilojen silikonit on uusittu, sekä terassi rakenteineen huollettu.

Huoneiston edessä on katos yhdelle autolle, ja viereen on toteutettu sorastus toisen auton säilyttämiseksi. Piha on mukavan kokoinen, ja ennen kaikkea suojaisa joka suuntaan. Lämmitysmuotona on kaukolämpö vesikiertoisella lattialämmityksellä, ilmanvaihto hoituu koneellisesti ja kesähelteillä viilentää ilmalämpöpumppu.

Sijainniltaan Loikkatie on parasta Kivikkokangasta. Metsän reunaan, esimerkiksi hiihtoladulle on matkaa muutaman kymmenen metriä, ja Kivikkokankaalta pääset hetkessä Vaalantielle tai Raitotielle, joista on lyhyt matka Poikkimaantien sillalle ja sitä kautta hyvät kulkuyhteydet joka suuntaan. Esimerkiksi keskustaan ajat autolla alle vartissa, ja bussipysäkki on aivan vieressä. Hiukkavaaratalosta löytyy mm. koulu, kirjasto sekä päiväkoti, ja matkaa sinne on vain noin 2km km. Hiukkavaaran keskuksesta löytyy myös urheilukenttä, padelhalli ja kuntosali. Päiväkotejakin on parin kilometrin säteellä useita. Uuden Hiukkavaaran alue on nopeasti kasvava, ja palveluiden tarjonta alueella on jo varsin kattava muun muassa K-Supermarketin, S-Marketin, kuntosalien sekä padelhallin ansiosta. Kaupan yhteydestä löytyy myös apteekki ja Kotipizza.

Tätä kotia esitellään ensimmäisen kerran yksityisesittelyin sunnuntaina 27.9. Ota rohkeasti yhteyttä, ja varaa oma esittelyaikasi!

Myynti ja lisätiedot:

Karri Rytilahti, Myyntijohtaja LKV  
040 138 8311  
karri.rytilahti@roof.fi

ROOF  
L K V





24.9.2026 | Julkaistu 24.09.2026

Kohdenumero 80534631

# Kivikkokangas, Loikkatie 6 A 7, 90670 Oulu

Erillistalo, 4h,k,kph,s,khh,wc,vh,ak,2var, 101,5 m<sup>2</sup>

## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**308 489,28 €**

(3 039,30 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuus

**510,72 €**

(5,03 €/m<sup>2</sup>)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

**309 000 €**

(3 044,33 €/m<sup>2</sup>)

Yhtiövastike yhteensä

**428,49 € / kk**

Hoitovastike

**385,70 € / kk**

Rahoitusvastike

**42,79 € / kk**

Vesi

Vesimaksuennakko 15 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

**Muut maksut / lisätietoa maksuista**

Mediavastike 6e/kk. Mikäli yhtiölainan maksaa kerralla pois (huoneiston velaton hinta), ei rahoitusvastiketta peritä.

## HUONEISTO

Osakkeet

11511-13540

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

4h,k,kph,s,khh,wc,vh,ak,2var

Huoneluku

4

Makuuhuoneita

3

WC-tiloja

1

Kerros/Kerroksia

1/1

Asuintilojen pinta-ala

101,5 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala

101,5 m<sup>2</sup>

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunto                   | Hyvä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Keittiö                 | Varustus: Jääkaappi (integroitu), erillinen pakastin (integroitu), liesituuletin (integroitu liesitasoon, aktiivihiihisuodatin), astianpesukone (integroitu), erillisuuni, liesi, keittiösaareke ja KITCHEN_FURNITURE<br>Liesi: Induktioliesi<br>Työtasot: Laminaatti<br>Seinämaterialiaali: Maali ja välitilalevy<br>Lattiamateriaali: Laminaatti<br>Keittiö remontoitu 2023 (Noblessa) |
| Pesutilat               | Varustus: Suihku (2x sadesuihku), WC-istuin, suihkuseinä, pesuallas, allaskaappi, peili ja bidee-suihku<br>Seinämaterialiaali: Kaakeli<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                                                                                                                       |
| Erillinen WC            | Varustus: WC-istuin, pesuallas, allaskaappi, peili ja bidee-suihku<br>Seinämaterialiaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Sauna                   | Asunnossa sauna: Kyllä<br>Kiuas: Sähkökiuas<br>Seinämaterialiaali: Kaakeli<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Makuuhuoneet            | Seinämaterialiaali: Maali ja tapetti<br>Lattiamateriaali: Laminaatti<br>Kaikissa makuuhuoneissa kaapistot                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Olohuone                | Seinämaterialiaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Laminaatti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kodinhoitohuone         | Varustus: Tila pesutornille (vierekkäin), lattiakaivo ja kiinteät kaapistot<br>Seinämaterialiaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Laatta                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Muut tilat              | Eteisessä laattalattia ja liukuovikaapistot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Terassi                 | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Säilytystilat           | 2 ulkovarastoa huoneiston yhteydessä (kiinteät säilytysjärjestelmät kuuluvat kauppaan). Kiinteät kaapistot. Vaatehuone (kiinteät säilytysjärjestelmät kuuluvat kauppaan)                                                                                                                                                                                                                 |
| Autopaikka              | Huoneiston yhteydessä autokatospaikka, ja viereen tehty myös toinen autopaikka (sora 2026)                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Muutostyöt huoneistossa | 2022: Kaikki huoneet on maalattu, verhotangot asennettu. Asennettu ilmalämpöpumppu. 2023: Koko keittiö kodinkoneineen remontoitu. Lisätty toimistonurkkaus keittiöön. 2025: Saunan ja suihkun silikonit vaihdettu. Lattialistat vaihdettu. Terrassin kattopuut ja terassilaudoitukset maalattu. 2026: Saunan huolto ja pintojen käsittely. Autopaikan sorastus.                          |
| Viat ja vahingot        | Vesivahinko: Ei<br>Kosteusvaurio: Ei<br>Home / mikrobivaurio: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kauppaan kuuluu         | Niissä ikkunoissa, missä ne ovat: sälekaihtimet, verhotangot/kiskot, lamelliverhot. Tavanomainen tarpeisto.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kauppaan ei kuulu       | Irtaimisto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Myydään vuokrattuna     | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

.....

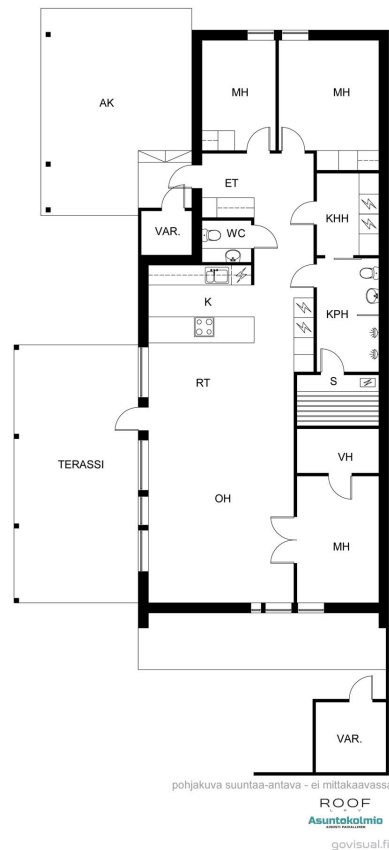
## KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

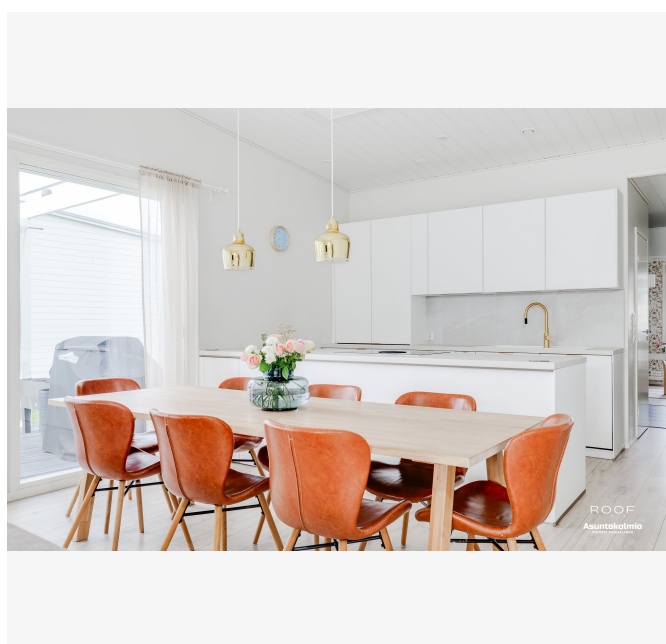
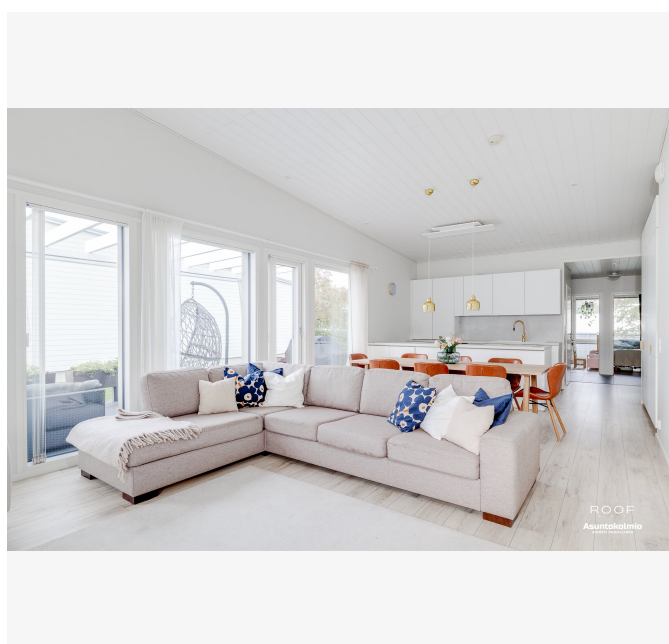
|                           |                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi               | As. Oy Oulun Rakkametsä 5<br>Y-tunnus: 2697682-9                                                                                                                                            |
| Tontti                    | Omistus: Vuokra<br>Pinta-ala: 7 918 m <sup>2</sup><br>Vuokranantaja: Oulun kaupunki<br>Vuokra-aika päättyy: 01.01.2075<br>Vuosivuokra: 7 500 €<br>Tontin vuokra sisältyy hoitovastikkeeseen |
| Rakennusvuosi             | Valmistunut: 2016<br>Käyttöönotto: 2016                                                                                                                                                     |
| Rakennusmateriaali        | Puu                                                                                                                                                                                         |
| Kattotiedot               | Tyyppi: Pulpettikatto<br>Kate: Huopa                                                                                                                                                        |
| Huoneistot yhtiössä       | Asuinhuoneistot: 9                                                                                                                                                                          |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Väestönsuoja (pyörävarasto) ja kaapeli-tv                                                                                                                                                   |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö ja vesikiertoinen lattialämmitys                                                                                                                                                 |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: B2018<br>Voimassa: 26.05.2036                                                                                                                                       |
| TV ja tietoliikenne       | Tietoliikenneverkko: Kyllä<br>Kaapeli-tv: Kyllä<br>Antenni: Ei<br>Satelliittiantenni: Ei                                                                                                    |
| Tehdyt korjaukset         | 2024 Katon läpiviennit uusittu. 2026: 10v-tarkastus.                                                                                                                                        |
| Suunnitellut korjaukset   | Lämmitysjärjestelmän tasapainotus 2025-2026. Huoltokirjan mukaiset toimenpiteet. IV-suodattimien vaihto 2 x vuodessa. IV-kanavien nuohous 2025-2026.                                        |
| Kunnossapitotarveselvitys | Tehty: 2025                                                                                                                                                                                 |
| Ylimääräiset vastikkeet   | Kyllä                                                                                                                                                                                       |
| Lunastusoikeus            | Yhtiöllä: Ei<br>Osakkailla: Ei                                                                                                                                                              |
| Autopaikat                | Autopaikat huoneistojen yhteydessä / kuuluvat huoneistoille.                                                                                                                                |
| Isännöitsijä              | Oiva isännöinti Oulu Oy<br>Marja Iinatti<br>Kiilakiventie 1<br>90250 Oulu<br>050 3044 965<br>marja.iinatti@oi.fi<br>Isännöitsijäntodistus: 15.09.2026                                       |
| Kiinteistönhoito          | Huolto-yhtiö<br>Talvikunnossapito: Oulun Konepalvelut Oy                                                                                                                                    |

.....

## MUITA TIETOJA

|                      |                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Palvelut             | K-Supermarket Hiukkavaara, Apteekki & Kotipizza Hiukkavaara noin 2km. S-Market Hiukkavaara noin 2,1km. K-Supermarket Knuutilankangas noin 4km. Citymarket Rusko noin 6km.                                      |
| Koulut ja päiväkodit | Koulut: Hiukkavaaran koulu (monitoimitalo) noin 2km (vuosiluokat 1-9)<br>Päiväkot: Noin parin kilometrin säteellä 6 päiväkotia. 4 kunnallista ja 2 yksityistä (Touhula Kivikkokangas & Pilke Soittajankangas). |
| Liikenneyhteydet     | Erinomaiset. Linjat 5, 11. Keskustaan bussilla alle puolessa tunnissa.                                                                                                                                         |
| Kaavoitus            | Asemakaava<br>asemakaavoitus@ouka.fi                                                                                                                                                                           |
| Vapautuu             | Sopimuksen mukaan                                                                                                                                                                                              |







**Karri Rytilahti**

Myyntijohtaja LKV, BBA

040 138 8311

karri.rytilahti@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