

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!

Järkevää asuntoa etsivälle näppärän kokoinen 2014 rakennettu luhtitalokolmio, lasitetulla parvekkeella.

Suosittulla Talvikankaan alueella 71 m² todella siistikuntoinen asunto, jossa pintoja ja keittiötä ehditty jo päivittää nykyaikaisiksi. Tähän kotiin pääsee muuttamaan ilman remonttihuolia. Kodin lämmityksestä huolehtii kaukolämpö, mikä sisältyy hoitovastikkeeseen. Autokatospaikka AK 16 myydään erillisenä osakkeena. Autopaikkaan on mahdollista asentaa sähköautonlataus.

Asunto sijaitsee rauhallisesti 2.kerroksessa, omalla sisäänkäynnillä. Parasta asunnossa on sen uudehko ikä, siisti kunto ja lasitettu parveke, josta näkymät on sisäpihan suuntaan. Olohuone-keittiö muodostaa kodikkaan yhtenäisen tilan ja isot ikkunat tekevät tilasta valoisan. Makuuhuoneet ovat sopivasti erillään toisistaan, tarjoten huoneisiin yksityisyyttä ja omaa rauhaa. Asunnossa on tietysti oma sauna sekä kylpyhuone/wc. Alakerrassa, asunnon tuntumassa on huoneistoon kuuluva lämmin varasto.

Talvikangas sijaitsee sujuvasti Kuusamontien varrella, joten kulkuyhteydet autolla ja etenkin bussilla on varsin hyvät. Omakotimainen asuinalue on tykättyä ja luonnonläheisyys ja kuntoilumahdollisuudet ovat alueen asukkaille mieluisia. Alueella on oma koulu ja useita päiväkoteja sekä lähikauppa, mikä helpottaa arkea. Ruskon Citymarketin/liikekeskuksen palvelut ovat alle 5 km päässä.

Soittamalla varaat oman esittelyaikasi parhaiten:

Maarit Nissilä, LKV
041 4678264 tai
maarit.nissila@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/>.



8.10.2026 | Julkaistu 07.10.2026

Kohdenumero 80536513

ROOF
L K V



Talvikangas, Pohjantähdentie 17 B 11, 90630 Oulu

Luhtitalo, 3h,k,kph/wc,s,las.parv.+AK, 71 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

159 000 €

(2 239,44 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velaton hinta

159 000 €

(2 239,44 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

269,80 € / kk

Hoitovastike

269,80 € / kk

Vesi

Vesimaksuennakko 20 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Autopaikkamaksu

12 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Autokatospaikan hoitovastike 12 €/kk

Kaukolämpö ja tonttivuokra sisältyy vastikkeeseen. Käyttösähkö oman kulutuksen mukaan.



HUONEISTO

Osakkeet

6591-7300

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h,k,kph/wc,s,las.parv.+AK

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

Kerros/Kerroksia

2/2

Asuintilojen pinta-ala

71 m²

Kokonaispinta-ala

71 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

Seinämateriaali: Maali
Lattiamateriaali: Parketti
Remontoitu pinnoiltaan 2025. Jääkaappi-pakastin, astianpesukone, induktioliesi, uuni, liesituuletin. Laminaattitaso.

Pesutilat

Seinämateriaali: Kaakeli
Lattiamateriaali: Laatta
Suihku, wc-istuin, allaskaappi, peili, pesukoneliitäntä.

Sauna

Asunnossa sauna: Kyllä
Kiuas: Sähkökiuas
Seinämateriaali: Paneeli
Lattiamateriaali: Laatta

Makuuhuoneet

Seinämateriaali: Maali
Lattiamateriaali: Parketti

Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti Kulku lasiparvekkeelle
Näkymät	Sisäpihan suuntaan
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Länsi
Säilytystilat	Kaapistot ja häkkivarasto
Autopaikka	Autokatospaikka Autokatospaikka AK 16 (osakenumerot 22941-22990) myydään erillisenä osakkeena asunnon myynnin yhteydessä. VH. 4500 € Sähköautonlatauksen saa asentaa omakustanteisesti.
Muutostyöt huoneistossa	2024: Seinäpintoja maalattu. 2025: Keittiöstä uusittu kaapinovet, tasot, allas, induktioliesi.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Tavanomainen tarpeisto, sälekaihtimet ja rullaverhot niissä ikkunoissa, joissa ne on, kiinteät valaisimet ja kaapistot, terassiritilä.
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Oulun Tähtitalvikki Y-tunnus: 2545516-7
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 8 549 m ² Vuokranantaja: Oulun Kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2068 Vuosivuokra: 16 840 € Tontin vuokra sisältyy vastikkeeseen
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2014
Rakennusmateriaali	Puu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 29
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Väestönsuoja (sis. häkkivarasto) ja kaapeli-tv
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 11.06.2034

Tehdyt korjaukset	2025 Katon tarkistus, läpivientien tiivistys ja kattoluukkujen lukitustappien asennus (Kerabit Oy), IV-kanavien puhdistus ja tasapainotus (Air-Vent Piping Oy) 2024 Sähköautopaikkojen rakentamisen aloitus, keskipihan maapinnankorotus kaivon ympärillä, autokatoksen rännien alaosien korjaukset, palovaroittimien uusiminen 2020 Sähköauton latauskartoitus, jätekatoksen metalliovi 2019 Kaukolämmön jatkohälytys GSM modeemi 2018 Tikkaiden nousukiskot ja kiipeilyeste, lisääutopaikkojen rakentaminen 3 kpl 2016 Lisääutopaikkojen rakentaminen
Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitotarveselvityksellä suunnitteilla seuraavalle viidelle vuodelle: Julkisivut: Huoltomaalaus, eteläpäädyt 2026 Suunnitelma, kartoitus: Kiinteistön kuntoarvio ja 10 v. PTS laadinta 2027 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
Kiinnitykset	3 519 334 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autopaikat erillisinä osakkeina. Mahdollisuus asentaa sähköautonlataus. Autokatospaikat: 27 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 9 kpl
Isännöitsijä	Kodin Isännöinti Oy, Oulu Aleksi Ojala Lekatie 6 90140 Oulu 0107395483 aleksi.ojala@kodinisannointi.fi Isännöitsijäntodistus: 25.09.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Huoltoyhtiö Jurvelin
Lisätietoa taloyhtiöstä	16 § Vastuu osakkeenomistajien lisätyönä tilaamien tai jälkikäteen rakentamien huoneistokohtaisten tulisijojen, savuhormien, terassilasien ja -rakenteiden korjaamisesta, kunnossapidosta, siitä aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista ja mahdollisista vahingoista kuuluu osakkeenomistajalle.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Sale Talvikangas n. 2 km, K-Citymarket Rusko n. 4,8 km Omakotimainen ja luonnonläheinen asuinalue. Pururata lähellä, leikkipuistoja useita
-----------------	--

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Hönttämäen koulu (kävelen) n. 1,3 km, Talvikankaan koulu n. 2 km
Päiväkoti: Useita päiväkoteja 1,5km säteellä

Liikenneyhteydet

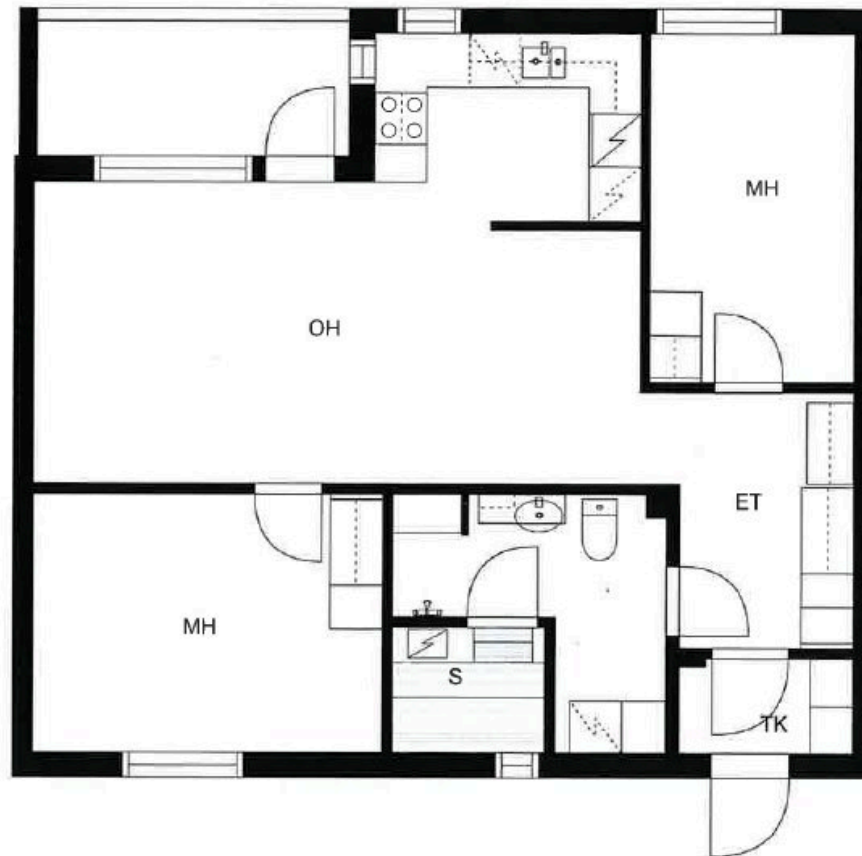
Hyvät kulkuyhteydet, lähin bussipysäkki menee vierestä n. ½ tunnin välein.

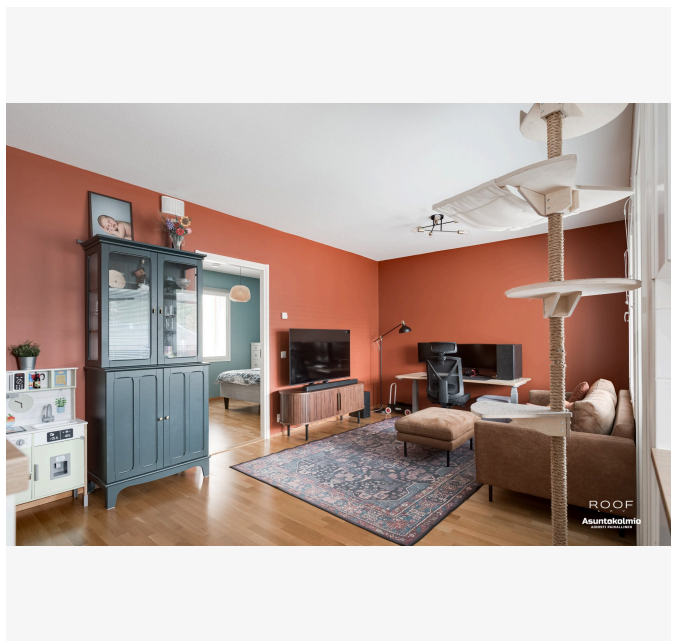
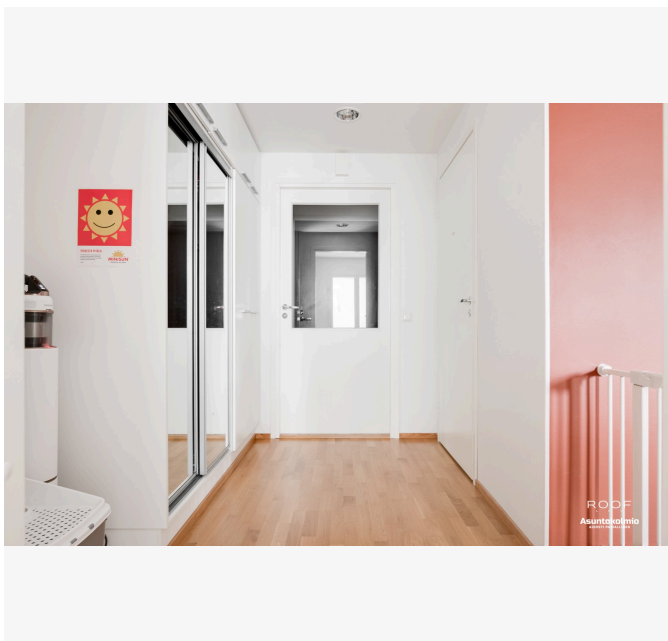
Kaavoitus

Asemakaava
Oulun kaupunki: asemakaavoitus@ouka.fi

Vapautuu

Muu ehto: Sopimuksen mukaan/ n. 2 kk kaupasta







Maarit Nissilä
Kiinteistönvälittäjä LKV
041 467 8264
maarit.nissila@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