

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!

Viihtyisää asumista hyvin hoidetussa taloyhtiössä!

Valoisa ja avara kolmen makuuhuoneen huoneisto sijaitsee rakennuksen ensimmäisessä asuinkerroksessa. Asunnon sydämen muodostaa tilava olohuone, joka tarjoaa erinomaiset puitteet yhdessäoloon ja arjen viihtymiseen. Huoneistossa on kolme hyvän kokoista makuuhuonetta, joista yhdessä on vaatehuone ja käynti lasitetulle parvekkeelle. Tilaa löytyy siis isommallekin perheelle.

Tilava olohuone tarjoaa hyvin tilaa myös suuremmallekin sohvaryhmälle joten huoneen sisustaminen on helppo toteuttaa omien tarpeiden ja mieltymysten mukaan. Asumisen käytännöllisyyttä lisäävät erillinen pesuhuone ja wc. Huoneiston pintamateriaaleja on päivitetty vuosien varrella ja viimeisimpänä uudistuksena on toteutettu pesuhuone remontti vuonna 2025.

Asunto Oy Simpsinharju on vuosien varrella kattavasti remontoitu taloyhtiö, jonka lämmitysmuotona on kaukolämpö. Toteutettuihin remontteihin lukeutuu mm. ikkunoiden ja ovien uusiminen vuonna 2008, käyttövesiputkien uusiminen vuonna 2012, viemäreiden sukitus vuonna 2024 sekä vesikattoremontti vuonna 2026.

Koskela on viihtyisä, väljästi rakennettu ja luonnonläheinen asuinalue, josta on hyvät kulkuyhteydet keskustaan, Linnanmaan yliopistoalueelle ja Teknologia kylään. Alueen palvelut sijaitsevat lähellä, ja lähistöllä on myös useita päiväkoteja kävelyetäisyydellä.

Tämä koti on ehdottomasti tutustumisen arvoinen, joten ole rohkeasti yhteydessä niin lähdetään yhdessä paikan päälle tutustumaan!



17.10.2026 | Julkaistu 17.10.2026

Kohdenumero 80540856

ROOF
L K V



Niittyaro, Koskela, Irmantie 3 C 32, 90560 Oulu

Kerrostalo, 4h,k,psh,wc,vh, 90 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

79 177,14 €

(879,75 €/m²)

Velkaosuus

9 822,86 €

(109,14 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Mikäli ostaja maksaa yhtiölainan kaupanteon yhteydessä kerralla pois, ostaja vastaa lainan pois maksamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Velaton hinta

89 000 €

(988,89 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

492,03 € / kk

Hoitovastike

333,96 € / kk

Rahoitusvastike

130,24 € / kk

Korjausvastike

27,83 € / kk

Vesi

Vesimaksuennakko 16 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Saunamaksu 12€/vuoro/kk. Autopaikkamaksu 13€/kk (lämpötolppa), 7€/kk (tolpaton). Pesutupa 2,00 €/kone/krt.

Pesutuvan käyttö vaatii erillisen avaimen (50 € avainpantti).

HUONEISTO

Osakkeet 119739-125304

Hallintamuoto Asunto-osake

Omistusmuoto Oma

Huoneistoselitelmä 4h,k,psh,wc,vh

Huoneluku 4

Makuuhuoneita 3

WC-tiloja 1

Kerros/Kerroksia 1/5

Asuintilojen pinta-ala 90 m²

Kokonaispinta-ala 90 m²

Pinta-alan peruste Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Kunto Hyvä

Keittiö	Varustus: Jääkaappipakastin, uuni, astianpesukone ja liesituuletin Liesi: Keraaminen liesi Työtasot: Laminaatti Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyyli
Pesutilat	Varustus: Suihku, pesukoneliitäntä ja suihkuseinä Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta Pesuhuone remontoitu 2025
Erillinen WC	Varustus: WC-istuin, bidee-suihku, pesuallas, allaskaappi ja peilikaappi Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Tapetti ja maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Seinämateriaali: Tapetti Lattiamateriaali: Laminaatti
Säilytystilat	Vaatehuone ja häkkivarasto
Autopaikka	Autopaikat vuokrataan is-toimiston ylläpitämän jonotuslistan mukaisesti. 7.11.2022 yhtiökokouksen vahvistamien autopaikkasääntöjen mukaisesti
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Kyllä Vesivaurio on tapahtunut: Huoneistossa Kosteusvaurio: Kyllä Kosteusvaurio on tapahtunut: Huoneistossa Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto-osakeyhtiö Simssinharju Y-tunnus: 0188471-7
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 13 800 m² Vuokranantaja: Oulun kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2026 Vuosivuokra: 51 750 € Tonttivuokrasopimus uusitaan vuonna 2026. Vuodesta 2027 lähtien tonttivuokra on noin 69 000 € vuodessa, tästä maksetaan ensimmäiset 10 vuotta -25% alennettua tasoa. Taloyhtiö on valmistautunut tonttivuokran nousuun ennakoivasti. Vuokrasopimuksen uusimisen vaikutukset on huomioitu taloyhtiön taloussuunnittelussa, eikä merkittävää välitöntä vaikutusta nykyiseen vastiketasoon ole arvioitu olevan.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1972 Käyttöönotto: 1972
Rakennusmateriaali	Betoni ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Pulpettikatto Kate: Pelti

Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 116
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Yhtiön välittömään hallintaan jäävät talonmiehen asunto, kolme väestönsuojaa, kolme saunaosastoa, viisi urheiluvälinevarastoa, yksi varastohuone ja viisi askarteluhuonetta. Kaikkien talojen kylmäkellareiden käytöstä on luovuttu ja tilat toimivat huoneistojen varastoina.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 06.06.2034
TV ja tietoliikenne	Yhteystapa: Laajakaista Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2026 talojen 1 ja 2 kattojen pinnoitus ja huippuimureiden uusinta, kaikkien talojen nousutikkaiden uusinta, talon 3 pohjakerroksen ilmanvaihdon tehostustoimet, (Ilmastointi Isokoski). 2025 Osallistuminen osakkaiden märkätilaremontteihin, palovaroittimet uusittu kaikkiin huoneistoihin, (Turvanasi Oy). 2024 Talon 2 VSS tilan vuotokorjaus, kaikkien talojen lämpölinjamuutos, hormoneissa kulkevien lämpölinjojen siirto, lämmitysjärjestelmä puhdistus, lämpölinjojen osittainen korjaus, sulkuventtiilien uusiminen, kaikkien termostaattien uusiminen, lämmitysverkoston tasapainotus ja säätö, kaikkien viemäreiden sukitus, (Virra), rappukäytävien valaistuksen uusinta, (SLK Asennus). 2023 leikkipaikan varusteiden uusinta, Leikkiset, talo 2 VSS-tilan holvin vuotokorjaus, RSK Rakennus, D-portaan vuotavan viemärin korjaus, osakaslähtöinen kylpyhuoneremontti vedeneristyksen ja lattiakaivon vaihto, D-rapun viemärin sukitus, Virra. 2022 pihavalaisimien uusinta, Kotikatu, Kattoraportti, D-portaan kartoitus, viemärinkorjaus ja korjaussuunnittelu, Lämmitysjärjestelmän kartoitus, märkätilakartoitus, jäteaseman uusinta, leikkipaikan tarkastus. 2021 E-rapun viemäriremontti, lämmitysverkon linjan korjausta talo 2, 2-talon kellarin ja saunan korjaus. 2018: vesikattojen uusiminen 3-talo. 2017: vesikattojen kuntotutkimus, patolevytys 3-talo. 2016: autolämmityspaikkojen uusiminen, iso parkkialue. 2015: vesikourujen lämmittimet ja puhdistus. 2014: sadevesikourujen alastulojen uusiminen, hissikoppien juuripellitykset, parvekkeiden korjaukset. 2013: porraskäytävien eteisaulojen laatoituksen uusiminen. 2012: käyttövesiputkistojen uusiminen, ulko-ovien uusiminen, 3-talon vesikourujen uusiminen. 2009: 1-talon saunaosaston remontti. 2008: ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen. 2007: 2-talon saunaosaston remontti. 2003: kaukolämpövaihtimet. 2000 Parvekekaiteiden ja etulevyjen korjaus

Suunnitellut korjaukset	16.4.2026: yhtiökokous valtuutti hallituksen teettämään vuoden 2026 aikana seuraavat korjaukset: talojen 1 ja 2 kattojen pinnoitus ja huippuimureiden uusinta (tehty), hissien modernisointi 6 kpl (alkamassa). Lainarahoitusvaltuutus maksimissaan 400 000 € /7v. laina-aika. 1.7.2026 alkaen kerätään korjausvastiketta, jolla teetetään lähivuosina yhteisten tilojen ja järjestelmien korjauksia. Käytöstä päätetään vuosittain yhtiökokouksessa. Kunnossapitotarveselvityksellä suunnitteilla: 2026 Hissien uusinta 6 kpl, modernisointi + hissikorien pintaremontti 2026 Vesikattojen pinnoitus ja huolto, talot 1 ja 2 2026 Ilmanvaihtojärjestelmien kuntokartoitus, puhdistus ja säätö 2030 Lukitusuusinta 2030 Vesimittareiden ja huoneistosulkujen uusinta 2032 Sähköjärjestelmän kuntokartoitus ja uusinnan suunnittelun aloitus 2032 Pinnoitettujen piha-alueiden korjaussuunnittelu 2032 Parvekkeiden kunto ja korjaussuunnittelu Asiakirjat, joihin hallituksen ajatukset perustuvat: Hallituksen ja isännöitsijän talotuntemus, tehtyjen korjaushankkeiden yhteydessä tehdyt havainnot ja kartoitukset Teknisten laitteiden käyttöiät, (hissit ja iv-koneet). Kattokartoitukset. Lähivuosien aikana kaikki pienemmät korjaukset rahoitetaan vuosittaisen talousarvion raameissa ja erillisen korjausvastikkeen avulla. Seuraavat isommat hankkeet ajoittuvat vuodesta 2034 eteenpäin, milloin edelliset lainat ovat maksettu loppuun. Lisätietona yhtiön linjaus vielä korjaamattomien märkätilojen osalta: Yhtiö maksaa osakkaille 1000 €/kph hyvitystä vedeneristyksen ja lattiakaivon uusinnan osalta 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
Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä Asbesti kartoitus on huoneistossa tehty pesuhuoneeseen sekä keittiön lattiaan. Ei todettu asbestia.
Kiinnitykset	1 800 000 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Toteutetut autopaikat: 94

Isännöitsijä

OIT Isännöinti Oy
Terhi Jokinen
Alasintie 10 E
90400 Oulu
terhi.jokinen@oit.fi
Isännöitsijäntodistus: 12.10.2026

Kiinteistönhoito

Huoltoyhtiö
Kotikatu Oy

Lisätietoa taloyhtiöstä

Remonttilimiitti 2026 400 000 €.

** MUITA TIETOJA****Palvelut**

Oulun keskustaan noin 4 km. K-Market Koskela n. 800 m, Sale Toppila n. 1,5 km, K-Supermarket Toppila n. 1,6 km, Prisma Linnanmaa n. 1,9 km

Koulut ja päiväkodit

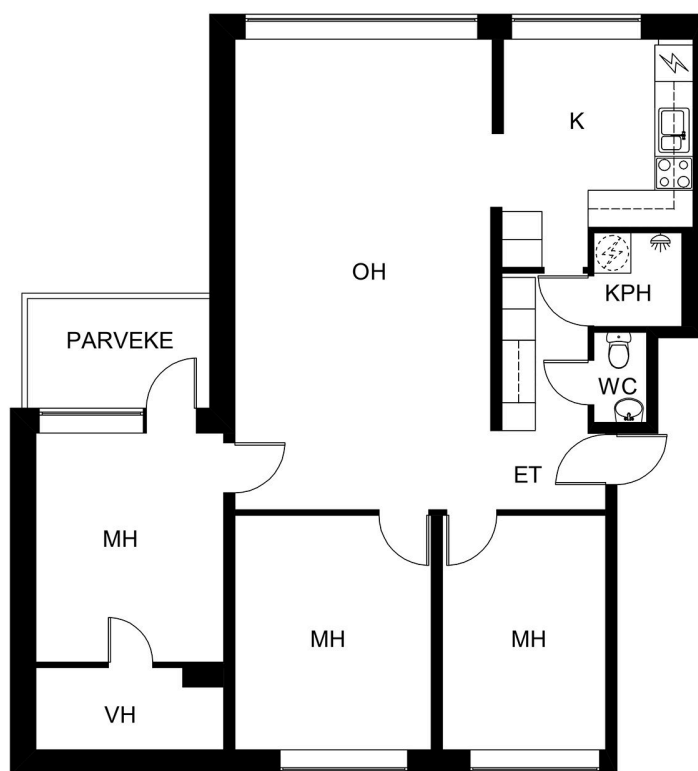
Koulut: Paulaharjun koulu n. 1,8 km, Oulun yliopisto n. 2,6 km
Päiväkotit: Koskelan päiväkotit n. 800 m

Kaavoitus

Asemakaava
Oulun kaupunki: asemakaavoitus@ouka.fi

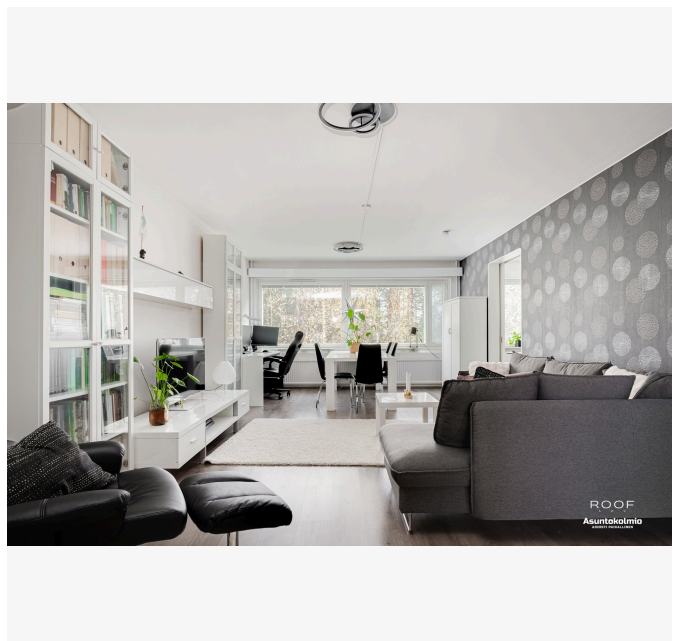
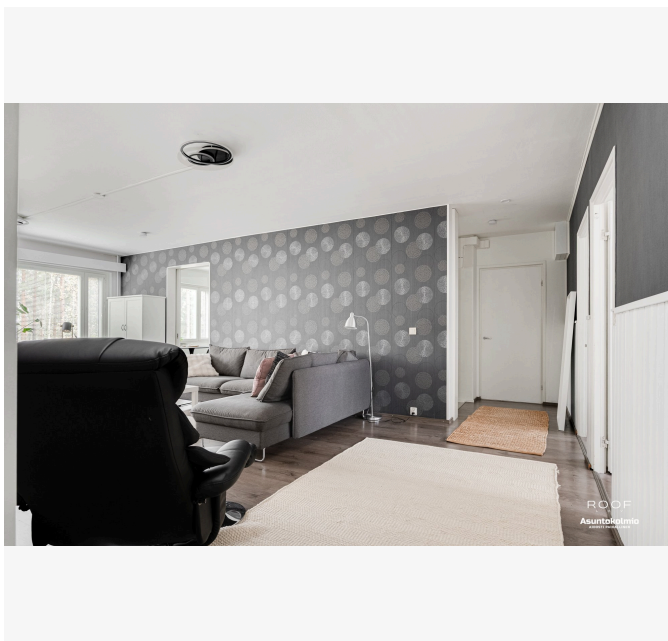
Vapautuu

Heti



pohjakuva suuntaa-antava - ei mittakaavassa

ROOF
L K V
govisual.fi





Janne Halunen

Asuntomyyjä

040 138 8665

janne.halunen@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