

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!

Ylimmän kerroksen toimivapohjainen 3h+k isolla lasitetulla parvekkeella! Tämä yhtiö on rakennettu vuonna 2019, ja lämmitysmuotona on kaukolämpö. Edullinen hoitovastike (3,60 €/m²!) sisältää tonttivuokran ja lämmityksen kulut. Taloyhtiön paras, leveä autokatospaikka myydään asunnon mukana VH. 6000 €.

Tämän kodin ajattomasti valitut, vaaleat materiaalit saavat jo muutenkin reilun kokoisen asunnon tuntumaan neliöitään suuremmalta. Ylimmästä kerroksesta avautuvat komeat maisemat Ritaharjun ylle, ja lasitetulle parvekkeelle on kulku mukavasti makuuhuoneesta. Asunnolla ei käytännössä ole seinänaapureita, joten täällä on todellakin rauhallista asua.

Ritaharjussa kaikki palvelut ovat kerrassaan lähellä! Lyhyen kävelymatkan päästä löytyy monipuolisesti ostosmahdollisuuksia, isot ruokakaupat, koulu ja päiväkoti. Ulkoilureittejä ei tarvitse kaukaa myöskään hakea, lähtehän pururata/hiihtolatu myös kävelyetäisyydeltä. Moottoritielle on salamannopea yhteys ja bussit kulkevat myös läheltä. Ei ihme, että asuinalue on suosiossa mm. Yliopistolla, Teknologiakylässä ja Nokia New Campuksella työskentelevillä sekä opiskelevilla.

Asunto Oy Oulun Ritaniitty on 37 huoneisto käsittävä vakavarainen yhtiö, joten hoitovastikkeesta on kertynyt jo mukavasti myös ylijäämää. Taloyhtiö on reippaasti alle 10 v vanha, joten vielä mennään pitkästi tulevaisuuteen isompien korjausten kanssa.

Asunto sopisi myös sijoituskäyttöön, sillä kolmiot ovat erityisen suosittuja vuokrattavia asuntoja Ritaharjun alueella. Vuokrataso olisi 1100 – 1200 €/kk, joten tuotto olisi reilut 5 %.

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



20.10.2026 | Julkaistu 20.10.2026

Kohdenumero 80540835

Ritaharju, Talatie 1 A 24, 90540 Oulu

Kerrostalo, 3h,k,kph/wc,s,wc,lasitettu parveke, 75 m²





HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

199 000 €

(2 653,33 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velaton hinta

199 000 €

(2 653,33 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

270 € / kk

Hoitovastike

270 € / kk

Vesi

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

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Autokatosvastike 14,40 €/kk.



HUONEISTO

Osakkeet

176377-189697

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h,k,kph/wc,s,wc,lasitettu parveke

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

WC-tiloja

2

Kerros/Kerroksia

4/4

Asuintilojen pinta-ala

75 m²

Kokonaispinta-ala

75 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

Työtasot: Laminaatti
Seinäateriaali: Maali
Lattiamateriaali: Laminaatti
Varustus: liesituuletin (ilmanvaihdon ohjaus samassa), erillisuuni,
astianpesukone (60 cm), jääkaappi, pakastinkaappi, induktioliesi.

Pesutilat

Seinäateriaali: Kaakeli
Lattiamateriaali: Laatta
Varustus mm. pesutornille paikka, pesukoneliitäntä, pesualla, peilikaappi,
allaskaappi, lattialämmitys (sähkö), suihkuseinä.

Erillinen WC

Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC ja WC-istuin myös kylpyhuoneessa. Erillisen WC:n varustus: allas,
peilikaappi, allaskaapisto, lattialämmitys (sähkö).

Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Kiuas: Sähkökiuas Seinämateriaali: Paneeli Lattiamateriaali: Laatta Saunassa ikkuna.
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Muut tilat	Eteisen lattiassa laminaatti, seinät maalatut.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu Ilmansuunta: Etelä
Säilytystilat	Kaapistot ja häkkivarasto
Autopaikka	Huoneiston kaupan yhteydessä myydään autokatospaikka numero 14 oikeuttavat osakkeet numerot 300601 – 300800 velattomaan hintaan 6000 €. Autokatospaikka on erikoisleveä ja lähimpänä taloyhtiötä oleva.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Sälekaihtimet niissä ikkunoissa, joihin ne on asennettu.
Myydään vuokrattuna	Ei

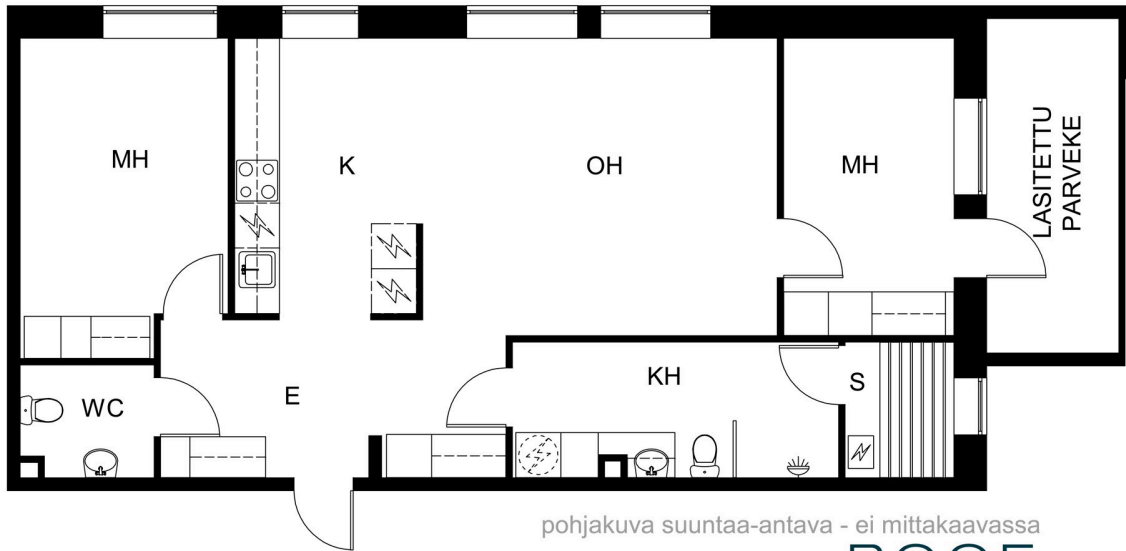
KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Oulun Ritaniitty Y-tunnus: 2903219-6
Tontti	Omistus: Vuokra Pinta-ala: 3 355 m ² Vuokranantaja: Oulun kaupunki Vuokra-aika päättyy: 31.12.2077 Vuosivuokra: 12 916,95 €
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2019
Rakennusmateriaali	Betoni ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Pulpettikatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 37
Hissi	Kyllä
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: C2013 Voimassa: 23.01.2028
Tehdyt korjaukset	2023 Valaisinten uusintaa autokatos ja luhtitalo 2020 Pyöräkatosten ovien hankinta

Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitotarveselvityksellä suunnitteilla: Yhtiössä käytetään perustajaurakoitsijan laatimaa huoltokirjaa pitkäntähtäimen suunnitelmana aina 10-vuotta valmistumisesta saakka. Varsinaisia korjauksia ei ole tiedossa. 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.
Kiinnitykset	3 835 260 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	21 autokatospaikkaa, 7 pistokepaikkaa. Autopaikat erillisinä osakkeina.
Isännöitsijä	Retta Isännöinti Oy, Oulu Antti Immonen Alasintie 10 B 90400 Oulu 0102288404 antti.immonen@retta.fi Isännöitsijäntodistus: 14.10.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö

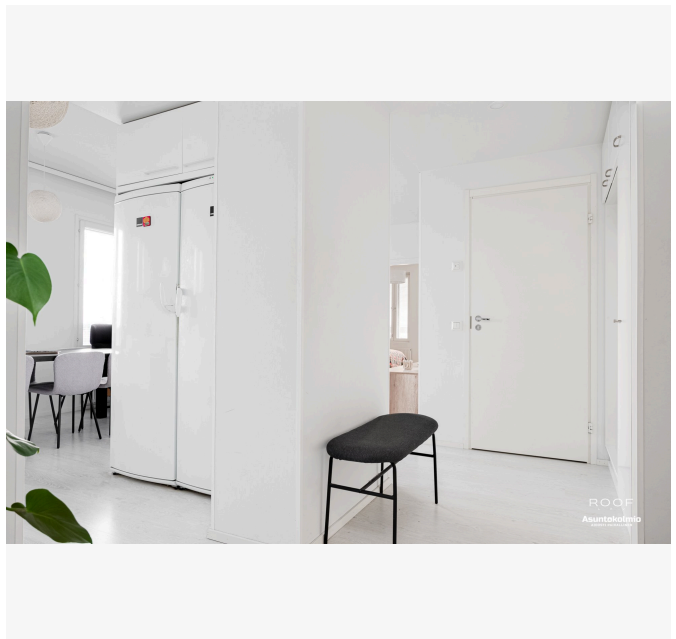
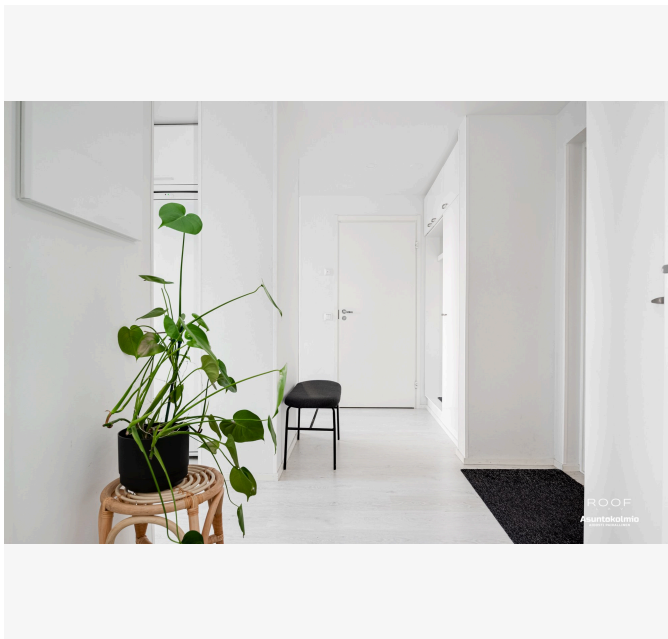
MUITA TIETOJA

Palvelut	S-market, K-supermarket ym. Ritaharjun palvelut n. 0,4 km. Ideapark n. 1 km. Ritaharjun koulu n. 0,4 km. Ritaharjun päiväkoti n. 0,8 km. Päiväkoti Touhula LystiVekara n. 0,5 km.
Kaavoitus	Asemakaava Oulun kaupunki: asemakaavoitus@ouka.fi
Vapautuu	Muu ehto: sopimuksen mukaan / 1-2 kk kaupasta



pohjakuva suuntaa-antava - ei mittakaavassa

ROOF
L K V
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