



Senaatti myy:

Veteraanikatu 1 Oulu

Toimistorakennus (entinen
esikuntarakennus) Intiön
kaupunginosassa



Senaatti-kiinteistöt myy tarjouskilpailulla Oulun kaupungissa, Intiön kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön rakennuksineen osoitteessa Veteraanikatu 1, Oulu. Kohde myydään sellaisenaan voimassa olevalla asemakaavalla. Asemakaavan mukaan myytävä kiinteistö kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K) ja rakennukselle on osoitettu sr-2 suojelumerkintä. Kohde on täyteen vuokrattu.

Sisällysluettelo

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| 1. Myyntikohteen yleistiedot | 5. Kaava |
| 2. Sijainti | 6. Taloudelliset tiedot |
| 3. Kiinteistö | 7. Myyntiprosessi |
| 4. Rakennus | 8. Lisätiedot |



1. Myyntikohteen yleistiedot

Osoite	Veteraanikatu 1, 90130 Oulu
Kiinteistötunnus	564-11-13-1
Tontin pinta-ala	6 567 m ²
Rakennusoikeus	5 600 k-m ² . Ei Käyttämätöntä rakennusoikeutta.
Kaavamerkintä	K (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue)
Rakennusvuosi	1951
Peruskorjaus	2008
Tekninen kunto	Hyvä
Omistaja	Suomen valtio



6 863,5
brm²

Rakennuksen pinta-ala

6 567
m²

Tontin pinta-ala

5 600
k-m²

Rakennusoikeus

Oulun Intiössä historiallisella kivikasarmialueella sijaitseva toimistokiinteistö



2. Sijainti

- Oulun keskustaan noin 2 km
- Etäisyys lentoasemalle 19 km
- Bussipysäkki kohteen välittömässä läheisyydessä



3. Kiinteistö

- Kiinteistötunnus 564-11-13-1
- Kiinteistön pinta-ala on 6 567 m².
- Maanpäällinen pysäköinti. Piha-alueella on 91 autopaikkaa, joista 8 on varustettu sähköauton latauspistokkeella. (Rakennusluvan mukaiset autopaikat 89 kpl, joista neljä on varustettu sähköauton latauspistokkeella).
- Kiinteistölle on sijoitettu kaksi tykkiä vuodelta 1877. Edellä mainitut tykit eivät sisälly kauppaan ja ne tullaan siirtämään pois kiinteistöltä.





4. Rakennus

Rakennusvuosi	1951
Saneeraus	2008, 2013-2014
Kerrokset	3 + kellari ja ullakko
Bruttoala	6 863,5 m ²
Kerrosala	6 102 m ²
Vuokrausaste	100 %

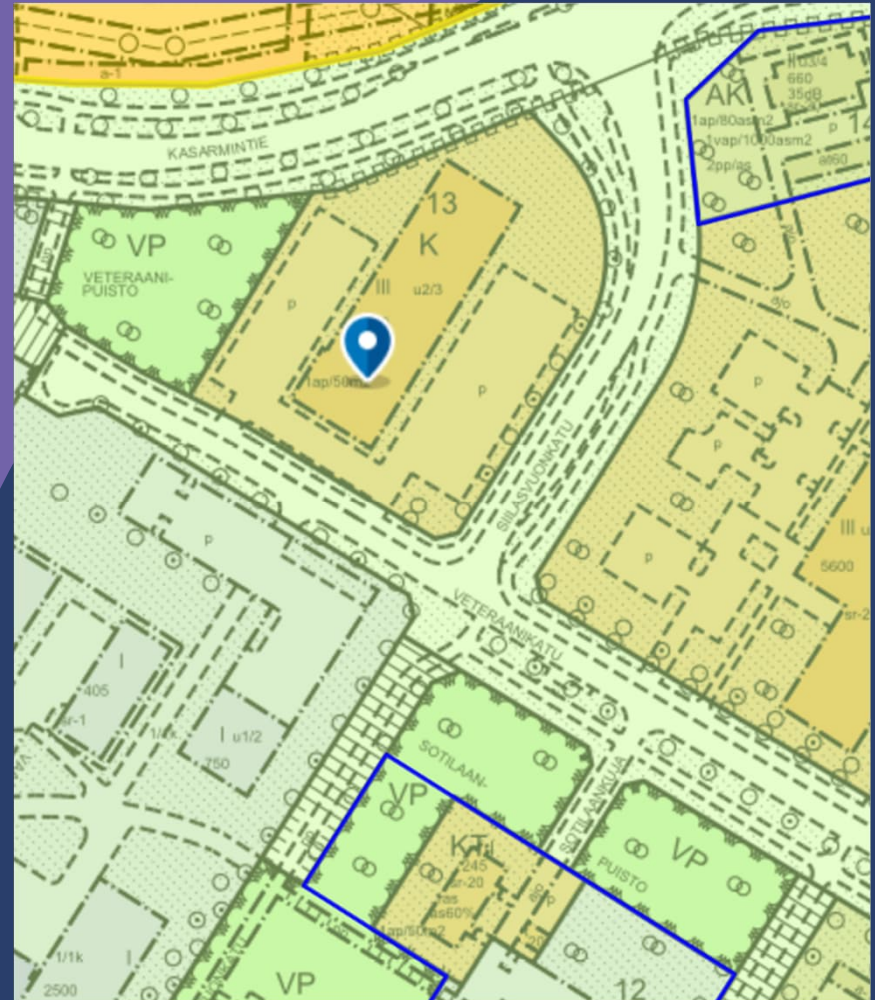
Rakennus

- Kolmikerroksinen, vaaleaksi rapattu betonirunkoinen kasarmirakennus valmistui vuonna 1951. Sen bruttoala on noin 6 863,5 m² ja kerrosala noin 6 102 kem².
- Kohteessa on kolme maanpäällistä kerrosta, sekä kellari- ja ullakkokerros. Ulkoseinärakenteena on massiivitiiliseinät. Julkisivut ovat rapattuja ja sokkeleissa on pesubetonilaatoitus. Kattorakenne on harjakatto. Vesikatteena on tiilikate.
- Rakennukseen on tehty useita peruskorjauksia. Viimeisin peruskorjaus on tehty vuonna 2008. Tiloja muutettiin moderneiksi monitoimitiloiksi 2013-2014. Julkisivujen rappaukset on uusittu kauttaaltaan vuoden 2008 peruskorjauksessa.
- Kohteessa on omat sähkö-, vesi- ja lämpöliittymät. Kohteessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä lämmön talteenotolla sekä tuloilmajäähdytys.



5. Kaava

- Asemakaavassa (2002) vanha esikuntarakennus sijaitsee Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K III u 2/3) ja on osoitettu suojelumerkinnällä sr-2. Suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.
- Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on suoritettava siten, että rakennuksen rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kaupunkikuvallinen arvo säilyy.
- Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on aikaisemmin suoritettu tämän pyrkimyksen vastaisia toimenpiteitä, on ne rakennuksen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään tai muulla rakennukseen tai lähiympäristöön sopivalla tavalla.
- 1 autopaikka/50 m²



6. Taloudelliset tiedot

Tuotot ja kulut

	2023	2024	2025	2026 (1-7 kk)
Operatiivinen tuloslaskelma	672 473	439 904	683 400	418 045
Kiinteistön tuotot	825 430	887 240	871 313	509 349
Vuokratuotot	825 430	887 240	871 313	509 349
Liiketoiminnan kulut	-152 957	-447 336	-187 913	-91 304
Käyttö ja huolto	-28 743	-32 149	-44 557	-21 020
Ulkoalueiden hoito	0	-5 712		
Siivous		-61	-628	
Lämmitys ja jäähdytys	-53 009	-57 478	-56 889	-29 329
Vesi ja jätevesi	-5 835	-1 622	-2 516	-1 030
Jätehuolto	-4 797	-6 370	-2 535	-888
Kiinteistöverot	-27 134	-27 777	-27 193	-15 336
Kunnossapito	-32 859	-283 956	-51 041	-16 546
Kunnossapito	-32 859	-283 956	-51 041	-16 546
Muut hoitokulut	-579	-32 209	-2 555	-7 155
Tulos	672 473	439 904	683 400	418 045

Poistettu: Yleiskulut, vahinkovakuutukset, poistot, rahoituskulut, verot

- Kohteen kiinteistöveron oikeellisuutta on selvitetty keväällä 2026. Selvityksen mukaan maapohjan kiinteistövero on oikealla tasolla. Rakennuksen kiinteistövero on ollut liian matala. Erityisesti veroa nostaa vuonna 2008 toteutettu peruskorjaus, virheelliset varastopinta-alatiedot, sekä pinta-alan korjaus ylöspäin. Arvioitu kiinteistöveron kokonaismäärä vuodelle 2026 on noin 50 000 – 60 000 €.
- Tuloslaskelmassa ei näy sähkökustannusta. Vuokralainen on vastannut koko kiinteistön sähköstä. Kulutus on ollut noin 363 500 kWh 8/2025-7/2026. Vuokranantaja vastaa sähköstä 1.11.2026 alkaen.

Vuokrasopimukset

- Kohde on täyteen vuokrattu. Kaupan vahvistuessa Senaatti-kiinteistöt tekee toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen 2 kk molemminpuolisella irtisanomisajalla. Sopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä vuokralaisen puolelta on 30.9.2028 ja sopimus päättyy aikaisintaan 30.11.2028.
- Kohteen tuleva vuokratuotto on noin 70 970 euroa/kk.
- Edellä mainitun sopimuksen päättyttyä neuvotellaan mahdollisesti uudesta vuokrasopimuksesta koskien 255,5 m2 suuruista arkistotilaa ja työhuonetta.



7. Myyntiprosessi

6. Myyntiprosessi

Senaatti-kiinteistöt myy kohteen tarjousten perusteella. Lopulliset kaupat vaativat Senaatti-kiinteistöjen hallituksen hyväksymisen.

Esittelyt sopimuksen mukaan:

- arkisin kello 9.00—16.00
- Tarjoukset tulee lähettää 21.10.2026 klo 15 mennessä sähköpostilla:
kirjaamo@senaatti.fi
- Myyntikohdetta koskevat tiedot on koottu projektipankkiin. Tunnukset saa tilaamalla osoitteesta paivi.pulkkinen@senaatti.fi. Ilmoitathan pyynnön yhteydessä nimen, sähköpostiosoitteen, yrityksen nimen ja postiosoitteen.



8. Lisätietoja

Päivi Pulkkinen
Myyntipäällikkö
Puh. 050 568 8577
paivi.pulkkinen@senaatti.fi

Asko Taskila
Myyntipäällikkö
Puh. 040 511 2157
asko.taskila@senaatti.fi

Kohdekatselmukset

Arto Pokela
Kiinteistöpäällikkö
Puh. 040 095 3273
arto.pokela@senaatti.fi

