

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!

Tilava ja toimivapohjainen perheasunto kahdella lasitetulla parvekkeella

Tämä läpitalon asunto tarjoaa selkeän ja käytännöllisen pohjaratkaisun. Asunnossa on neljä makuuhuonetta, joita voi hyödyntää joustavasti omien tarpeiden mukaan - esimerkiksi työ- tai vierashuoneena. Olohuone on tilava, ja keittiö sijaitsee osittain erillään, omassa rauhassaan. Keittiön yhteydessä on tila pienelle ruokailuryhmälle. Säilytystilaa on vaatehuoneessa ja kaapistoissa sekä 2 huoneistokohtaista varastoa taloyhtiön tiloissa. Kaksi lasitettua parvekettä tuovat lisätilaa.

Taloyhtiö sijaitsee omalla tontilla. Yhtiökokous päätti 18.12.2025 käyttövesiputkien uusimisesta. Urakan kokonaiskustannusarvio on noin 85 000 €, josta 60 000 € on tarkoitus rahoittaa taloyhtiölainalla ja 25 000 € kassavaroista. Myytävän huoneiston arvioitu kustannusosuus on 9 641,03 € kertamaksuna tai vaihtoehtoisesti noin 178,60 €/kk rahoitusvastikkeena.

Sahanmäki on rauhallinen ja vihreä asuinalue Hyvinkäällä. Alueella on paljon pientaloasutusta ja väljiä piha-alueita, jotka luovat väljyyttä ja viihtyisyyttä. Lähistöltä löytyvät päivittäistavarakauppa, koulu ja päiväkot, ja ulkoilumaastot alkavat lähes kotiovelta. Alueella on myös hyvät pyöräily- ja kävelyreitit. Hyvinkään keskusta on lyhyt matka, ja moottoritielelle pääsee nopeasti, mikä tekee Sahanmäestä toimivan valinnan myös työmatkaliikenteen kannalta.

Palvelut Suomeksi, service in English and in Chinese!

ESITTELY & MYYNTI:

Can (Kani) Zhang

050 571 3471

can.zhang@roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 05.11.2025

Kohdenumero 80465013

ROOF

L K V



Sahanmäki, Munckinkatu 41 B 10, 05820 Hyvinkää

Kerrostalo, 5h+kk+kph/WC+vaatehuone+2 parvekettä, 94 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

125 000 €
(1 329,79 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velaton hinta

125 000 €
(1 329,79 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

554,60 € / kk

Hoitovastike

376 € / kk

Rahoitusvastike

178,60 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Autopaikan vuokra 13 €/kk, saunamaksu 13 €/kk.

Vesi

25 € / hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Taloyhtiössä on päätetty toteuttaa asuntojen käyttövesiputkien uusinta. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 18.12.2025 päätettiin yksimielisesti urakan toteuttamisesta sekä sen rahoituksesta. Urakoitsijaksi valittiin Elexa Tekniikka Oy ja remontin valvojaksi Harry Harjula. Lisäksi päätettiin, että osakkaat voivat toteuttaa omia kylpyhuoneremontteja putkiremontin yhteydessä sopimalla järjestelyistä urakoitsijan kanssa.

Rahoituksen osalta osakkaille on annettu mahdollisuus joko maksaa hankkeen kustannukset kertasuorituksena tai rahoittaa ne taloyhtiölainalla.

Hankkeen tulevaa lainaosuutta varten on alettu periä ennakoon rahoitusvastiketta 178,60 €/kk ajalla 1-6/2026. Lopullista huoneistokohtaista lainaosuutta ei ole vielä jyvitetty, vaan se tarkentuu urakan valmistuttua ja taloudellisen loppuselvityksen valmistumisen jälkeen.

Myytävän huoneiston arvioitu osuus hankkeesta on nykyisten laskelmien mukaan noin 9 641,03 € tai vaihtoehtoisesti rahoitusvastikkeena noin 178,60 €/kk. Arvio perustuu 60 000 euron taloyhtiölainaan, viiden vuoden laina-aikaan sekä arvioituun 4,5 % korkotasoon.

Ostaja ottaa vastattavakseen käyttövesiputkiremontista myöhemmin jyvitetävän lainaosuuden sekä siihen liittyvät kustannukset. On huomioitava, että kyseessä on arvio, ja lopullinen huoneistolle kohdistettava lainaosuus voi olla ilmoitettua suurempi tai pienempi.

Vuoden 2026 yhtiökokouskutsussa käyttövesiputkien uusinta on lisäksi kirjattu yhtiön kunnossapitotarveselvitykseen / merkittäviin korjauksiin.

.....

Osakkeet	440-533
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	5h+kk+kph/WC+vaatehuone+2 parvekettä
Huoneluku	5
Makuuhuoneita	4
Kerros/Kerroksia	2/2
Asuintilojen pinta-ala	94 m ²
Kokonaispinta-ala	94 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Induktioliesi, Liesituuletin, Uuni, Hana, Kaapisto, Allas, Astianpesukone, Jääkaappipakastin, Integroitu mikroaaltouuni Lisätietoa: Kattovalaistuksen (paikan) lisäksi yläkaappien alla ledi valaistus ja runsaasti pistoke paikkoja yhteensä 8kpl jos kodinkoneille varattuja ei lasketa mukaan. Vedettävä jätevaunu altaan alla. Uunissa on höyrytoiminto ja ruoanlaitossa avustavat ohjelmat. Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Pesutilat	Varustus: Suihku, Suihkuseinä, Wc istuin, Pesukoneliitäntä, Hana, Allas, Peiliikaappi, Allaskaapisto, Bidee-suihku, Lattialämmitys, Pyyhekuivain vesikiertoinen Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Varustus: Kaapisto, Antennipistorasia nro2. Seinämateriaali: Tapetti Lattiamateriaali: Laminaatti Makuuhuone 2 Varustus: Kaapisto Seinämateriaali: Tapetti Lattiamateriaali: Laminaatti Makuuhuone 3 Varustus: Kaapisto Seinämateriaali: Tapetti Lattiamateriaali: Laminaatti Makuuhuone 4 Varustus: Kaapisto Seinämateriaali: Tapetti Lattiamateriaali: Laminaatti

Olohuone	Varustus: Antennipistorasia nro1. Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Muutostyöt huoneistossa	Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutostyöt: 2010 laminaatin asennus vanhan muovimaton päälle. 2011 kylpyhuoneremontti. 2016 keittiöremontti, keittiön ja olohuoneen välissä olevan seinän poisto
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Munckinkatu 41 Y-tunnus: 0416480-3
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 780 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1964 Käyttöönotto: 1964
Rakennusmateriaali	Puu ja betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 11
Yhtiön tilat ja varustelu	Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön välittömään hallintaan jäävät 165 m ² :n tilat, joihin kuuluvat 3 ulkoiluvälinevarastoa, askarteluhuone, kuivaushuone, lämpö- ja sähkökeskus, talouskellarit, säilytystilat, 2 wc:tä, pukuhuoneita, pesuhuone ja sauna. Yhteisantenni
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: C2018 Voimassa: 31.07.2034

Tehdyt korjaukset	2025 palovaroittimien uusinta. 2023 peltikaton huoltomaalaus, kourun oikaisu. 2021 pihan puolen alkuperäisten ikkunoiden uusinta. Lämpimän käyttöveden moottoriventtiin uusinta. 2020 piipun sadesuojan teko. Vesikaton PTS-tarkastus. Lumiesteiden korjaus, nousukiskon ja nousuesteen asennus. Tv-antennijärjestelmän kunnostus. Kadun puolen parvekelautojen pesu. Aidan maalaus. Peltikaton maalien tarkastus/paikkamaalaus. 2019 sokkelin kunnostus. Iv-nuohous. Männyn poisto ja kannon jyrskintä. 2018 parvekelautojen kiinnitys. 2017 viemäreiden pinnoitus lattiakaivoille asti. Alkuperäisten wc-istuinten vaihto. Autotallin lattiakaivojen uusinta. Puuosien osittainen huoltomaalaus talkoilla (tallit). 2016 antennivahvistinkeskuksen uusiminen. Vierasautopaikan lisääminen. 2014 putkien saneeraussuunnitelma. 2013 antennivahvistimen vaihto. Lämmönvaihtimen uusinta. 2012 autotallien sähköjen muutostyö. 2011 lukituksen uusiminen (Abloy sento). Parvekelautojen maalaus. 2010 huoltomaalauksia. 2009 autopaikkojen ja ulkovalojen lisäys. Katto ja sisääntulojen lippojen peltiosat maalattu. Iv-nuohous. Ulkoportaat uusittu. 2006 jätejärjestelmä uusittu. 2005 parvekepuolen ikkunat ja parvekkeiden ovet uusittu. 2004 porraskäytävät maalattu. 2002 porraskäytävien ikkunat vaihdettu.
Suunnitellut korjaukset	2026: Käyttövesiputkien uusinta valmiiden suunnitelmien mukaan, arvio noin 70.000 € 2026: IV-piippujen lintuverkot tarkastettu, piipun pelti uusittu 2026: Kylpyhuoneremontit osakkaiden kustannuksella (taloyhtiölle vesieristeet) 2027: Välivuosi 2028: Kellaritilojen käytävien ja rappukäytävien maalaus sekä valaistuksen uusinta, arvio noin 8.000 € 2029: Vesikourujen pinnoitus, arvio noin 6.180 €
	Lukijan on huomattava, että Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Pitkän tähtäimen suunnitelmassa (PTS) mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista. Pitkän tähtäimen suunnitelmassa (PTS) mainitut kustannusarviot ovat alustavia arvioita ja todelliset kustannukset selviävät vasta urakan valmistuttua. Kustannukset voivat olla arvioitua pienemmät tai suuremmat.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994. Asunnossa ei ole tehty asbestikartoitusta. Lain mukaan purettavien materiaalien asbesti pitää kartoittaa ennen purkutyötä, jos rakennus on rakennettu ennen vuotta 1994. Jos osakas aikoo remontoida tällaisessa talossa olevaa huoneistoaan, hänen tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske huoneistossa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.
Kiinnitykset	58 860 €

Autopaikat	Autotallit 3 kpl (erillisinä osakkeina) 6 kpl tolppallisia autopaikkoja, jonotuksella 2 kpl vieraspaikkoja, vuokrattavissa asukkaille.
Isännöitsijä	Mikkonen isännöinti Oy Jarmo Mikkonen Valtakatu 5 05800 Hyvinkää jarmo@mikkonengroup.com Isännöitsijäntodistus: 10.07.2025
Kiinteistönhoito	Asukkaat Taloyhtiöllä ei ole huoltoyhtiötä. Siivouspalvelu ja lumen auraus on ulkoistettu urakoitsijoille.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Lähialueelta löytyy päivittäispalvelut kätevästi – muun muassa ruokakauppoja, kuten K-Market Sahanmäki (jossa toimii myös Posti), ja esimerkiksi Lidl sijaitsee myös kohtuullisen matkan päässä. Alueella on useita päiväkoteja ja kouluja, mikä tekee sijainnista erityisen sopivan lapsiperheille. Lähellä sijaitsevat myös apteekki, pizzeria sekä useita viihtyisiä leikkipuistoja ja pelikenttiä. Ulkoilun ja vapaa-ajan ystäville alue tarjoaa paljon mahdollisuuksia: lähistöllä on koirapuisto, metsäreittejä ja ulkoilumaastoja, sekä suosittu Pihkalan urheilukenttä, jossa järjestetään muun muassa tapahtumia, kuten Hyvinkää POP -festivaali. Kesäisin maaumala tarjoaa virkistystä kävelymatkan päässä. Hyvinkään keskustan monipuoliset palvelut, kuten kauppakeskus Willa, kirjasto, terveyspalvelut, ravintolat ja erikoisliikkeet, sijaitsevat vain noin 2,5 kilometrin päässä. Sinne pääsee nopeasti autolla, pyörällä tai bussilla. Hyvinkään rautatieasema tarjoaa erinomaiset liikenneyhteydet esimerkiksi Helsinkiin ja Tampereen suuntaan.
Liikenneyhteydet	Liikenneyhteydet ovat sujuvat niin julkisilla kuin omalla autollakin liikkuvalla. Alueelta on hyvät bussiyhteydet keskustaan ja rautatieasemalle, josta on kätevät junayhteydet esimerkiksi Helsinkiin ja Riihimäelle. Autoilijalle alue tarjoaa nopeat yhteydet valtateille 3 (E12) ja 25, mikä mahdollistaa sujuvan liikkumisen eri puolille Uuttamaata ja Kanta-Hämettä.

Kaavoitus

Asemakaava

Lisätietoa kaavoituksesta Hyvinkään kaupungilta

019 459 11 (vaihde)

Lukijan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Hyvinkään kaupungin karttapalvelun kautta: kartta.hyvinkaa.fi

Lähistöllä valmisteilla olevat asemakaavat per. 15.7.2025:

1. Marjamäenkadun alueen asemakaava

Marjamäenkadun luoteispuolen alue sijaitsee 3. (Mustamännistön) kaupunginosassa runsas kilometri kaupungin keskustasta koilliseen. Alue rajautuu Marjamäenkatuun, Pajatiehen, kortteliin 218 ja Vesitorninkatuun. Asemakaavamuutoksen pinta-ala on noin 3,7 hehtaaria.

2. Mustamännistö-Ahdenkallio

Asemakaavamuutoksen tavoitteina on tutkia suunnittelualueella voimassa olevien asemakaavojen ajantasaisuutta ja arvioida asemakaavan ajantasaistamisen mahdollisuutta. Samalla arvioidaan suunnittelualueen täydennysrakentamisen mahdollisuutta ja sen vaikutuksia alueella. Lisäksi arvioidaan myös ohjaamisen tarve rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen näkökulmasta sekä korjaus- että täydennysrakentamisessa.

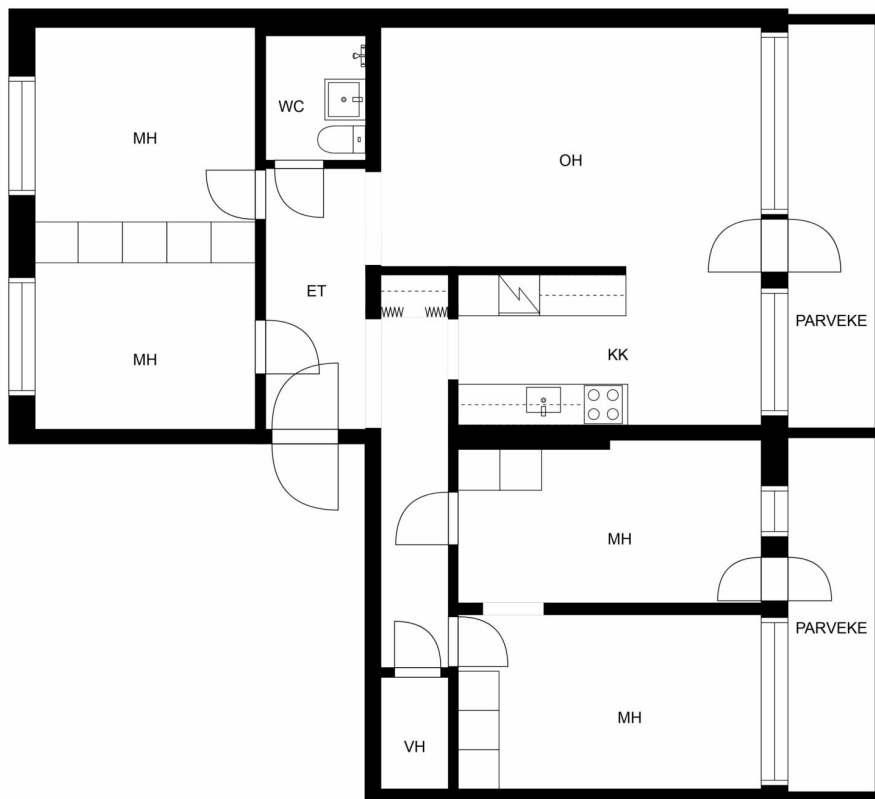
3. Osa korttelia 830

Asemakaavan muutoksen laatiminen Niinistönkadun, Varastokadun ja Kaapelikadun kulmauksessa korttelissa 830. Alueen vanhojen asemakaavojen uudistaminen on tarpeellista rakentamismahdollisuuksien selvittämiseksi.

Lukijan on hyvä huomioida, että tässä ilmoitetut lähialueen merkittävimmät asemakaavatiedot perustuvat tilanteeseen 15.07.2025. Asemakaavat voivat päivittyä, eikä välityslieke vastaa mahdollisista muutoksista. Lukijan tulee tutustua vireillä oleviin asemakaavoihin ja muihin suunnitelmiin ennen ostotarjouksen jättämistä. Tarvittaessa välittäjä antaa lisätietoa ajankohtaisista kaavamuutoksista.

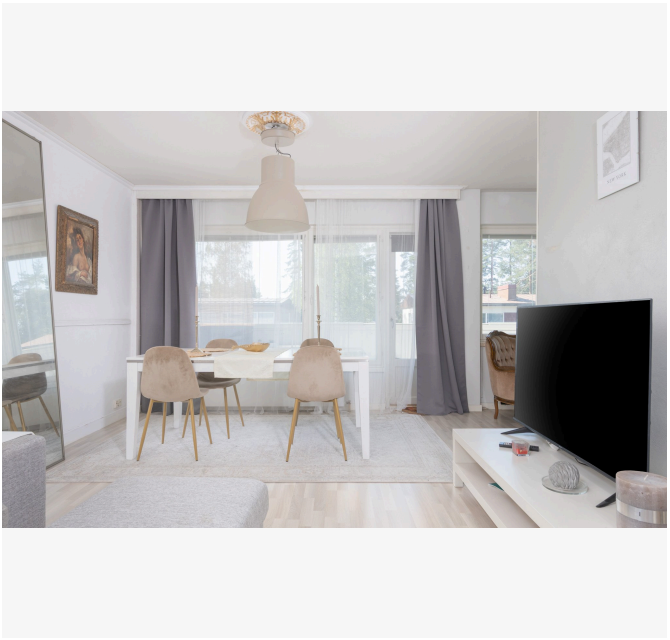
Vapautuu

Sopimuksen mukaan



ROOF
L K V

SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





Can Zhang
Myyntineuvottelija
050 5713471
can.zhang@roof.fi

Roof Hyvinkää | ROOF LKV Keski-Uusimaa Oy Y-tunnus: 3560507-7

 +358 50 411 8707

 www.roof.fi

 Hämeenkatu 6, Hyvinkää

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