

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!

Rauhallisessa, viiden huoneiston rivitaloyhtiössä sijaitseva koti omalla tontilla. Huoneistolla on käytössään suurehko oma piha-alue.

Alakerta on yhtenäistä ja avointa tilaa, johon mahtuu hyvin myös suuremmat kalusteet. Keittiössä on runsaasti säilytystilaa ja kodinkoneita on uusittu hiljattain. Pesutiloihin mahtuu pesutorni ja saunassa on ikkuna.

Asunnossa on tehty vuosien varrella päivityksiä: ilmalämpöpumppu uusittu sekä liesi ja astianpesukone vaihdettu vuonna 2024. Lisäksi mm. alakerran pintoja ja portaita on maalattu, saunaa huollettu sekä eteiseen asennetut peiliövet.

Sähkönkulutus 2025: 8 814,09 kWh/vuosi. Kohtuulliset kulut tukevat uusittu ilmalämpöpumppu, vesikatto ja lämmöntalteenotolla varustettu ilmanvaihto.

Taloyhtiön pihalla on lasten leikkipaikka ja yhtiössä on tehty remontteja ajallaan, mm. vesikatto uusittu 2025, valokuitu asennettu 2024 ja käyttövesiputket uusittu 2018. Myytävän huoneiston ikkunat ovat uusittu 2012.

Hyvinkään keskustan tuntumassa arki sujuu käytännöllisesti: palvelut, kaupat ja kulkuyhteydet ovat lähellä, ja lähikauppa sijaitsee tien toisella puolella. Lähiympäristössä on myös puistoalueita ja ulkoilureittejä.

Palvelut Suomeksi, service in English and in Chinese!

ESITTELY & MYYNTI:

Can (Kani) Zhang

050 571 3471

can.zhang@roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 19.01.2026

Kohdenumero 80477438

ROOF
L K V



Mustamännistö, Munckinkatu 34 as 1, 05820 Hyvinkää

Rivitalo, 3h+k+kph+s+et+wc + piha, 80,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

123 291,59 €

(1 531,57 €/m²)

Velkaosuus

25 708,41 €

(319,36 €/m²)

Velaton hinta

149 000 €

(1 850,93 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

503,15 € / kk

Hoitovastike

225,40 € / kk

Rahoitusvastike

249,55 € / kk

Muu vastike

28,20 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Yhtiökokous 2026:

- Vuoden 2026 talousarvio vahvistettiin. Hallitukselle myönnettiin valtuutus periä tarvittaessa enintään kaksi ylimääräistä hoitovastiketta seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.
- Pääomavastikkeet tuloutetaan ja lainaosuussuoritukset rahastoidaan.

Vesi

Vesimaksuennakko 10 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Autopaikkamaksu

3,60 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vastikkeet 1.6.2026 alkaen:

Hoitovastike 2,80 €/m²/kk

Valokuituvastike 28,20 €/huoneisto/kk

Vesimaksuennakko 10,00 €/hlö/kk

Rahoitusvastike 1 (putkilaina) 1,40 €/m²/kk

Rahoitusvastike 2 (kattolaina) 1,70 €/m²/kk

Autotallivastike 0,93 €/m²/kk

Autopaikkavuokra 3,60 €/paikka/kk

Yhtiöjärjestys 5 § Huoneistojen lämmitys ja sähkö: Osakas vastaa hallitsemansa huoneiston lämmityksestä ja valaistuksesta aiheutuvasta sähkönkulutuksesta sekä maksaa käyttämänsä sähköenergian suoraan sähköntoimittajalle.

Sähkölämmitys (2025):

Sähkön kokonaiskustannus perustuu viimeisen 12 kk:n toteutuneisiin kustannuksiin ja kulutukseen (8 814,09 kWh/vuosi, keskimäärin 734,51 kWh/kk).

Kustannukset muodostuvat seuraavasti:

Sähkönsiirtomaksut (Caruna): 880,87 € / 12 kk (keskimäärin 73,41 €/kk)

Sähkön kulutusmaksut (sähköenergia): 1 308,68 € / 12 kk (keskimäärin 109,06 €/kk)

Yhteensä: 2 189,55 € / 12 kk (keskimäärin 182,46 €/kk).

Raportin mukaan sähkön spot-keskihinta on ollut 5,08 c/kWh ja kulutuspainotteinen spot-hinta 5,27 c/kWh.

Lukijan on hyvä huomioida, että kustannuksiin voivat lisäksi vaikuttaa sopimuskohtaiset lisämaksut, kuten sähkösopimuksen perusmaksu, laskutuslisät sekä muut palvelumaksut. Lisäksi sähkön hinta voi vaihdella huomattavasti riippuen sähkön tarjoajasta, tehdystä sopimuksesta sekä markkinatilanteesta.

HUONEISTO

Osakkeet	1-80
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	3h+k+kph+s+et+wc + piha
Huoneluku	3
Makuuhuoneita	2
Kerros/Kerroksia	1/2
Asuintilojen pinta-ala	80,5 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	80,5 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 80,50 m ² . Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Edellä mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin huoneiston nykyisen ja rakentamisaikaisen mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta pinta-alasta. Huoneiston todellinen pinta-ala voi siis olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Induktioliesi, Liesituuletin, Uuni, Hana, Kaapisto, Allas, Astianpesukone, Jääkaappipakastin Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Pesutilat	Varustus: Suihku, Wc istuin, Pesukoneliitäntä, Hana, Allas, Lattialämmitys Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: Wc istuin, Hana, Allas, Peilikaappi, Allaskaapisto, Lattialämmitys Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Varustus: Kiuas, Lauteet Seinät: Paneeli Lattia: Laatta

Makuuhuoneet	Makuuhuone 1
	Varustus: Kaapisto Seinäateriaali: Maali, Tapetti Lattiamateriaali: Parketti
Olohuone	Makuuhuone 2
	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Muutostyöt huoneistossa	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
	2025 Ilmanvaihdon parantaminen.
	2024 Astianpesukoneen vaihtaminen uuteen (kesäkuu). Lieden uusiminen (joulukuu). Ilmalämpöpumpun uusinta.
	2023 Kylpyhuoneen ja keittiön silikoonien vaihtaminen.
	2020 Portaiden maalaus valkoiseksi. Alakerran seinien maalaus. Peiliovien asennus eteiseen. Saunan maalaus.
	2017 Jääkaapin uusiminen.
	2014 Yläkerran parketin vaihto. Yläkerran seinien maalaus.
	Isännöitsijäntodistuksen mukaan yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutostyöt:
	2025 huoneistokohtaisen ilmastoinnin asennus.
	2023 huoneiston yläpuolella sijaitsevan sadevesikaivon viemäriinjan kuvaus.
	2013 lattia- ja viemärikorjaus.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Kyllä Vesivaurio on tapahtunut: Huoneistossa Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Hyvinkään Munckinkatu 34 Y-tunnus: 0354308-6
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 164 m ²

Rakennusvuosi	Valmistunut: 1979 Käyttöönotto: 1979
Rakennusmateriaali	Betoni, puu ja tiili
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 5
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Kylmäkomerot (puretaan vuonna 2026), yhteinen varastotila, tekninen tila.
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 17.03.2035
Tehdyt korjaukset	2025 Palovaroittimien uusiminen 2025 Aitojen huoltomaalaus (talkoilla). 2025 IV-hormien puhdistus. 2025 vesikaton uusiminen. 2024 valokuituverkkoon liittyminen. 2024 ilmanvaihdon parantaminen. 2024 as 1 ja as 2 radonkorjaukset. 2023 pihan kunnostus, käytävän asfaltointi. 2022 korvausilmaventtiilit, autotallin ovien uusiminen. 2020 julkisivun maalaus, katon korjaus. 2019 IV-hormien puhdistus. 2018 käyttövesiputkien uusiminen, radonpoistojärjestelmän asennus. 2017 viemäreiden kuvaus ja puhdistus, sadevesiviemärin korjaus. 2015 aitojen maalaus, As4 terassinoven uusiminen. 2012-2013 as 1 lattia- ja viemäriputkikorjaus. 2012 kiinteistön ulkomaalaus, ulko-ovet uusittu ja as1 terassinovi uusittu. 2009 aidat uusittu. 2008 as 2, 3 ja 5 terassinovet vaihdettu, ikkunat vaihdettu. 2007 vuorilaudat uusittu. 2000 päätyseinien tiilikatteet uusittu.

Suunnitellut korjaukset	Pitkän Tähtäimen Suunnitelma (PTS)
	2026
	- Kylmälaitteiston purku ja varastotilojen laajentaminen
	- Etupihan sadevesikaivon tekeminen ja asfalttialueen laajentaminen
	2027
	- Vesikaton takuutarkastus
	2028
	- Roskakatoksen tekeminen
	2029
	- Ei tiedossa merkittäviä korjaustarpeita
	2030
	- Ei tiedossa merkittäviä korjaustarpeita
Asbestikartoitus	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.
	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	120 000 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei
	Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autotalleja 5 kpl (erillisinä osakkeina).
Isännöitsijä	Mikkonen Isännöinti Oy
	Arto Voutilainen
	Valtakatu 5
	05800 Hyvinkää arto@mikkonengroup.com
Kiinteistönhoito	Asukkaat

- Hallituksen kunnossapitotarveselvitys ja selvitys tehdyistä korjauksista hyväksyttiin. Hallitus valtuutettiin toteuttamaan vuoden 2026 korjaustoimenpiteitä esitetyn suunnitelman mukaisesti. Ennen mahdollisia purkutöitä otetaan asbestinäytteet.
- Vuoden 2026 talousarvio vahvistettiin. Hallitukselle myönnettiin valtuutus periä tarvittaessa enintään kaksi ylimääräistä hoitovastiketta seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.
- Pääomavastikkeet tuloutetaan ja lainaosuussuoritukset rahastoidaan.
- Muissa asioissa päätettiin mm. selvittää uuden jätekatoksen rakentamista yhdessä naapuriyhtiön kanssa, huomioida vesikaton takuukatselmuksessa mahdolliset kosteusvauriot, uusia tarvittaessa maadoitetut pistorasiat osaksmuutostilanteissa, selvittää vakuutusturvan laajuutta, parantaa ulkovalaistusta leikkipaikalla sekä uusia kadonneen radonpoistoputken ritilän.

MUITA TIETOJA

Palvelut

Hyvinkään keskustan monipuoliset palvelut ovat kätevästi saavutettavissa. Lähialueelta löytyvät muun muassa päivittäistavarakaupat, apteekki, terveystalveluita sekä kahvilat ja ravintolat. Lähikauppa sijaitsee tien toisella puolella. Lisäksi Willan kauppakeskus sekä keskustan erikoisliikkeet täydentävät palvelutarjonnan.

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Alueelta on hyvät yhteydet Hyvinkään kouluihin. Läheltä löytyy peruskouluja sekä lukio, ja koulumatkat ovat sujuvia niin kävellen, pyörällä kuin julkisilla kulkuvälineillä.
Päiväkoti: Lähialueella on useita päiväkoteja, mikä tekee sijainnista toimivan erityisesti lapsiperheille. Päiväkoteihin on mahdollista kulkea vaivattomasti arjen reiteillä.

Liikenneyhteydet

Sijainti tarjoaa sujuvat kulkuyhteydet eri suuntiin. Hyvinkään rautatieasema mahdollistaa nopeat junayhteydet esimerkiksi Helsinkiin ja Riihimäelle. Lisäksi alueelta on toimivat bussiyhteydet ja autolla liikkuminen on helppoa – yhteydet muun muassa Hämeenlinnanväylälle ovat sujuvat.

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. 16.01.2026:

1. Marjamäenkadun alueen asemakaava

Marjamäenkadun luoteispuolen alue sijaitsee 3. (Mustanmännistön) 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

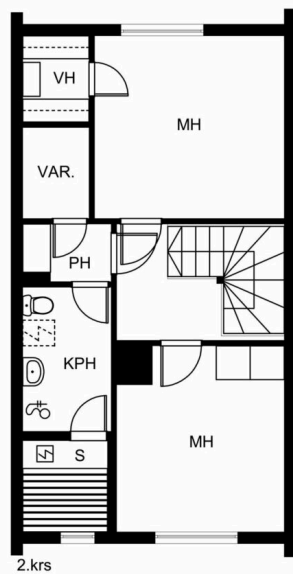
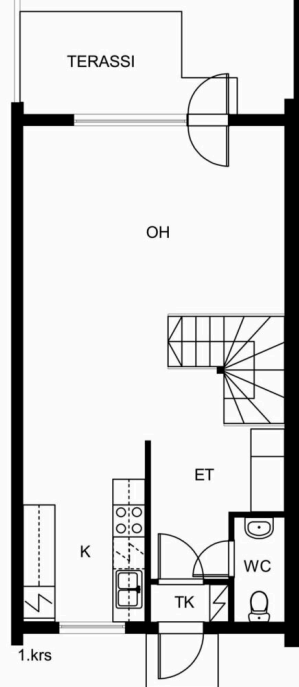
Asemakaavamuutoksen tavoitteina on asemakaavojen ajantasaistaminen ja mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen kulttuuriympäristöarvot ja ominaispiirteet huomioiden.

Lisätietoa liitteenä.

Lukijan on hyvä huomioida, että tässä ilmoitetut lähialueen merkittävimmät valmisteilla olevat asemakaavatiedot perustuvat tilanteeseen 16.01.2026. Valmisteilla olevat asemakaavatiedot 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

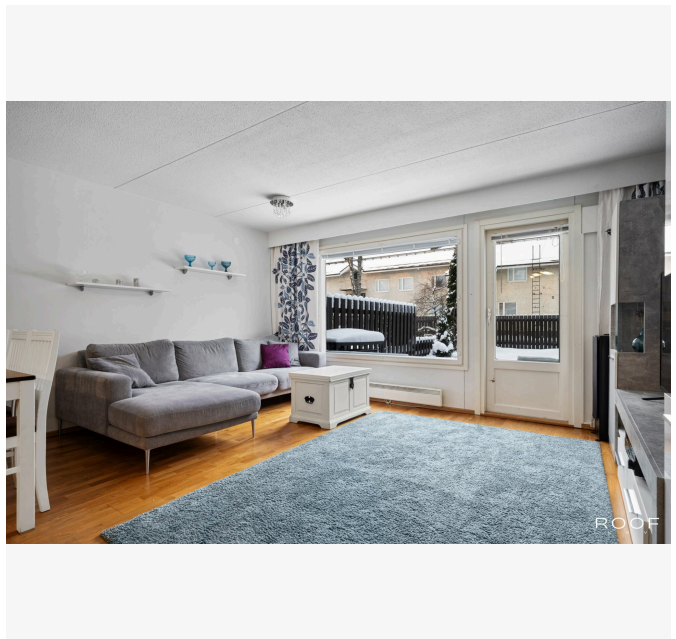
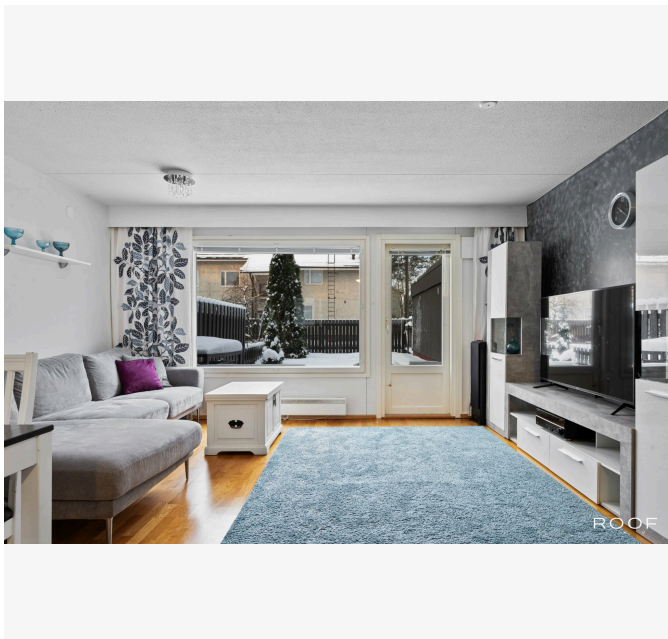
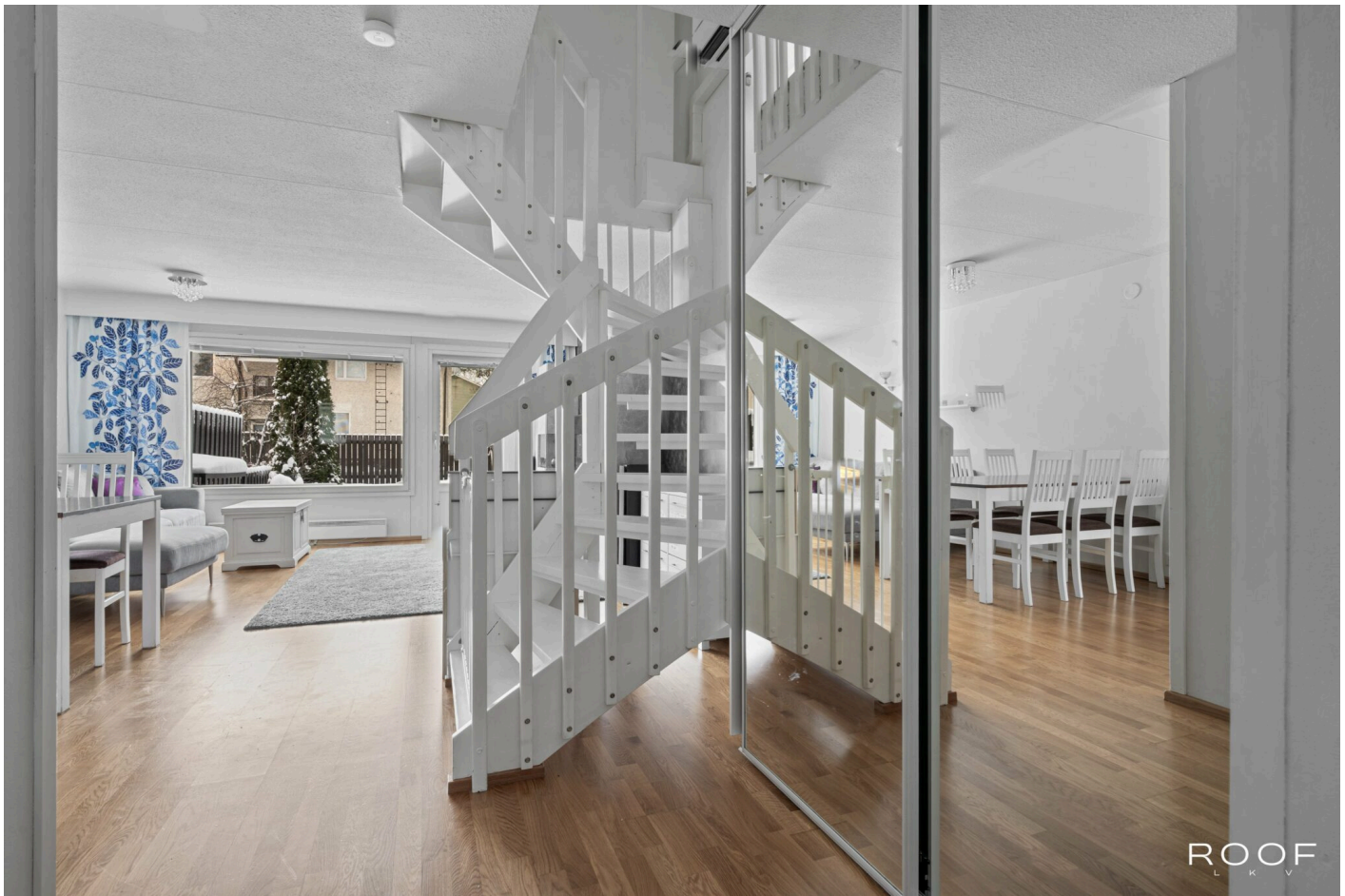
Sopimuksen mukaan



ROOF
L K V

Suuntaa-antava, ei mittakaavassa

VISION





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