

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!

Saneerattu, viihtyisä kaksio aivan Hyvinkään keskustasta.

Keittiössä on uudet kodinkoneet, kaapistot ja tilaa pienelle ruokapöydälle.

Makuuhuoneessa peiliukuovikaapistot. Uusi kylpyhuone, jossa myös pesukoneliitäntä.

Koko huoneistoa kiertää pehmeä vinyyilankku.

Eteisessä mukavasti vaatesäilytystilaa.

Valokuitu mahdollisuus.

Huoneistolle kuuluu lämmin varastotila.

Parkkipaikkoja varattavissa!

Kiinteistö Oy Uudenmaankatu 2 on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö omalla tontilla. Yhtiön maksuvalmius on ollut hyvä tilikaudella 2024, ja vuonna 2019 toteutettu linjasaneeraus on tuonut taloyhtiöön nykyaikaiset ja toimivat ratkaisut.

Hyvinkään keskustassa, Uudenmaankadun varrella, asut lähellä kaikkia palveluja – kaupat, koulut ja kulttuuritarjonta löytyvät kävelyetäisyydeltä. Rautatieasema on vain muutaman minuutin matkan päässä, joten liikkuminen pääkaupunkiseudulle on sujuvaa. Alueella yhdistyvät viihtyisä kaupunkiasuminen ja hyvät ulkoilumahdollisuudet, sillä vehreät puistot ja liikuntareitit ovat aivan nurkan takana.

Yhtiöjärjestyksen mukaan 2h+k.

TIEDUSTELUT JA YKSITYISESITTELYVARAUKSET:

Roni Haarakangas / 040 021 2645 tai roni.haarakangas@roof.fi

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

I can provide services also in English.

Get a roof.

www.roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 30.12.2025

Kohdenumero 80476539

ROOF
L K V



Keskusta, Uudenmaankatu 2 62B, 05830 Hyvinkää

Kerrostalo, 2h, k, kph, 49 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

76 150,30 €

(1 554,09 €/m²)

Velkaosuus

35 849,70 €

(731,63 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

112 000 €

(2 285,71 €/m²)

Lisätietoa vastikkeista

Yhtiövastike 534,10 €/kk koostuu:

Hoitovastike 240,10 €/kk (4,90 €/m²/kk).

Pääomavastike 294,00 €/kk (0,40 €/osake/kk).

Pääomavastike kohodistuu myytävää huoneistoa rasittavaan yhtiölainaosuuteen:

Linjasaneeraus / 35 849,70 € per 30.09.2025.

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesivastike-ennakko 22,00 €/hlö/kk. Tasaus 2krt/v.

Vesitasaus kylmä 4,76 €/m³.

Vesitasaus lämmin 9,77 €/m³.

Sähköautopaikan kk-maksu 12,00 €/kk.

Sähköauton lataussähkö 0,15 €/kWh.

Autopaikka / Lämmin 27,00 €/kk.

Saunamaksu 20,00 €/kk.

Pesutupamaksu 20,00 €/kk.

Häkkikomero 15,00 €/kk.

HUONEISTO

Hallintamuoto Asunto-osake

Omistusmuoto Oma

Huoneistoselitelmä 2h, k, kph

Huoneluku 2

Kerros/Kerroksia 2/10

Asuintilojen pinta-ala 49 m²

Kokonaispinta-ala 49 m²

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

Lisätietoja pinta-alasta Pinta-ala ei ole tarkistusmitattu.

Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 49 m². 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 Erinomainen

Keittiö VARUSTUS: Jääkaappipakastin, lattialiesi, liesituuletin, astianpesukone, työtasot, kaapistot
SEINÄT: Maalattu
LATTIA: Vinyyilankku

Pesutilat	VARUSTUS: Suihku, wc-istuin, peilikaappi, allas, allaskaappi, bidee, lattialämmitys, pesukoneliitäntä LATTIA: Laatta SEINÄT: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	LATTIA: Vinyylilankku SEINÄT: Maalattu
Olohuone	LATTIA: Vinyylilankku SEINÄT: Maalattu
Parveke	Ei
Säilytystilat	Kaapistot
Autopaikka	Per 25.09.2025: Sähköauton latauspakkoja 4 (kaikki varattuja).
Muutostyöt huoneistossa	Isännöitsijäntodistus: Huoneiston 62 B osakkeenomistaja 4M Asunnot Oy on jättänyt yhtiölle pyynnön, jossa he esittävät huoneiston 62 B jakamista seuraavasti: 62 B (2h+keittiö 49 m2) : osakkeet 31711-32456 = 745. 62 C (2h+keittiö 50 m2) : osakkeet 32457-33189 = 730. 62 D (tupakeittiö 32 m2) : osakkeet 33190-33675 = 489. Huoneistojen käyttötarkoitus muutetaan toimistotiloista asunnoiksi. Yhtiökokous hyväksyi esityksen 5.3.2024 Lupatunnus: LP-106-2024-00007 Loppukatselmus pidetty 13.6.2025
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Kiinteistö Oy Uudenmaankatu 2 Y-tunnus: 0755635-1
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 5 903 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1964 Käyttöönotto: 1964
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 72 Liikehuoneistot: 23 kpl (1747.5 m²)
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kellarikomero, kuivaushuone, väestönsuoja, ulkoiluvälinevarasto, pyörävarasto ja pesutupa
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö ja maalämpöpumppu

Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Ei Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	Tehty mm. saunaosastojen kunnostus 2003–2004, julkisivujen, parvekkeiden, ikkunoiden ja parv.ovien uusiminen (ei katutasen myymälöiden ikkun.) 2006, Lukituksen uusiminen iLOQ 2017, Linjasaneeraus: vesi- ja viemärijärjestelmät, märkätilat, sähköt, antennijärjestelmä, valokuitu huoneiston ryhmäkeskukselle, Ito-laitteet, maalämpö, pihan kunnostus, porraskäytävien maalaus 2019, Hissien edustojen ja kerrosvälien maalaus 2019, Hissikorien uudelleen sisustus 2019, C-rapun tuuletusparvekkeen oven ja ikkunan uusiminen 3/2020 Pyörätelineet pyörävarastoon 3/2020 Kalteriovien huoltomaalaus 7/2020 Ulkotuolit 5/2021 Torniosan tuuletusparvekkeen oven uusiminen 11/2021 Vesikattokorjaukset 11/2021 Vesikatteiden paikkakorjauksia ja läpivientien tiivistyksiä, liikesiiven kourun saneeraus ja kaivojen tiivistykset Pesula ilmakondensiokuivain 4/2021 Vesikaton korjauksia 2/2022 Kattoisännöinti PTS-raportin mukaan Sähköautojen latauspisteiden(2kpl) lisääminen 2/2022 Autohallin luiskan saattolämmityksen lisääminen 3/2022 Torniosan yläkellarin lattioiden epoksinpinoitus 3/2023 Torniosan takasisäänkäynnin liuskat 3/2024 LH 64 Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö. Katolla olevan kanaviston uusiminen, raitisilmasäleikön uusiminen 8/2024 Hissi, ulkopuolinen tasasuuntaaja ja ohjauskontaktori 9/2024 Torviojan vesikaton läpivientien korjauksia 11/2024
Suunnitellut korjaukset	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS (Esitetty yhtiökokoukselle: 2.4.2025) Ovet ja ikkunat: Liiketilojen ovien ja ikkunoiden uusiminen. Torniosan ulko-ovien uusiminen. Hissit: Peruskorjaus. 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. Kunnossapitotarveselvityksessä mainitut toimenpiteet saattavat aikaistua tai myöhentyä. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapito toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2023
Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä
Kiinnitykset	5 617 200 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Pihapaikat: 66 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 66 kpl

Isännöitsijä	Hyvinkään Tilikeskus Oy Sari Lampen 010 231 0390 Kauppalankatu 2 B 19 05800 Hyvinkää 0102310390 asiakaspalvelu@hyvinkaantilikeskus.fi
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöhuolto Viljava Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiöjärjestys 14 § VASTUU OSAKKAAN TEETTÄMISTÄ MUUTOKSISTA JA KUNNOSSAPITOVASTUUN JAKAANTUMINEN Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen muutos edellyttää yhtiön lupaa /yhtiökokouksen päätöstä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Mikäli osakkeenomistaja haluaa muuttaa huoneistonsa yhtiöjärjestyksen ja / tai rakennusluvan mukaista käyttötarkoitusta, vastaa hän kaikista niistä kustannuksista, joita muutoksesta aiheutuu ja joita käyttötarkoituksen muutos ja viranomaiset mahdollisesti edellyttävät (mm. huoneiston ilmanvaihtoon, sähköistykseen, viemärintiin, rakenteisiin tms. liittyvät muutokset) Osakkeen omistajan on ennen kunnossapito- tai muutostyöhön ryhtymistä ilmoitettava siitä kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle. Yhtiöjärjestys 14 § VASTUU OSAKKAAN TEETTÄMISTÄ MUUTOKSISTA JA KUNNOSSAPITOVASTUUN JAKAANTUMINEN Tämän yhtiöjärjestyksensä tarkoituksena on, ettei yhtiölle aiheudu missään tilanteessa mitään kustannuksia osakkeenomistajan tekemien muutosten tai lisäysten johdosta. Tässä pykälässä selvitetty osakkeenomistajan vastuu käsittää huoneistoon tai sen ulkopuolelle tehdyt sellaiset muutokset ja / lisäykset, joita huoneistossa tai sen ulkopuolella ei ole alun perin ollut. Osakkaan kunnossapitovastuu määräytyy tämän yhtiöjärjestyksensä mukaisesti myös silloin, kun muutostyö on toteutettu huoneiston aikaisemman osakkeenomistajan toimesta. Tässä pykälässä mainittu vastuu kunnossapidosta käsittää vastuun muutosten ym. huollosta, hoidosta, korjaamisesta, perusparantamisesta, uudistamisesta sekä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista. Osakkeenomistaja vastaa tehtyjen / teetettyjen yhtiön alkuperäisestä varustelutasosta poikkeavien, huoneistoon tai sen ulkopuolelle tehtyjen / teetettyjen kaikenlaisten muutosten, lisäysten, koneiden ja laitteiden kunnossapidosta.

MUITA TIETOJA

Liikenneyhteydet	Juna-asema lähellä, bussipysäkki lähellä, taksitolppa lähellä, kaupunkiliikenneyhteys ja hyvä kulkuyhteys
------------------	---

Kaavoitus

Asemakaava
Hyvinkään kaupunki/kaavoitus
PL 86 / Kankurinkatu 4-6
05801 Hyvinkää

Vaihde:
p. 019 459 11
kirjaamo@hyvinkaa.fi

Radan itäpuolinen liityntäpysäköinti ja Aseman koulunalue
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuutta uuden pysäköintilaitoksen sijoittamiseen Ratakadun kevyen liikenteen väylän ja pääradan väliselle alueelle sekä siihen liittyvien kulkuyhteyksien ja liikenteen järjestämiseen. Aseman koulun osalta tavoitteena on tutkia mahdollisuus uudisrakennuksen sijoittumiseen alueelle sekä voimassa olevan asemakaavan ajantasaistamiseen.

Nuorisotalo Silta
Asemakaavamuutoksen laatiminen 1. kaupunginosan, Vieremä, osassa korttelia 1 ja katualueita. Tavoitteena on tutkia mahdollisuutta muuttaa korttelin käyttötarkoitusta asuin-, liike- ja toimistorakentamista sallivaksi, osoittaa alueelle vähäistä lisärakentamista sekä muuttaa tontti- ja katualueita.

Musiikkiopisto
Asemakaavan laatimisen tarkoituksena on Musiikkiopiston rakennuksen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen vaaliminen. Samalla arvioidaan uudelleen korttelin täydennysrakentamismahdollisuudet.

Hangonsilta III
Suunnittelun tarkoituksena on vanhan Hangonratapiha-alueen muuttaminen Keskustaajaman osayleiskaavan mukaisesti keskeisiltä osiltaan keskustanläheiseksi asuntoalueeksi. Lähinnä rautatieasemaa oleva osa varataan keskustatoiminnoille ja Kalevankadun puoleinen osa liike- ja toimistorakentamiseen. Lisäksi suunnittelussa hyödynnetään vuonna 2012 järjestetyn Hangonsillan alueen ideakilpailun tuloksia sekä kilpailun jälkeen konsulttitoimeksiantoina laadittuja yleissuunnitelmaa ja esimerkkikortteleiden viitesuunnitelmia.

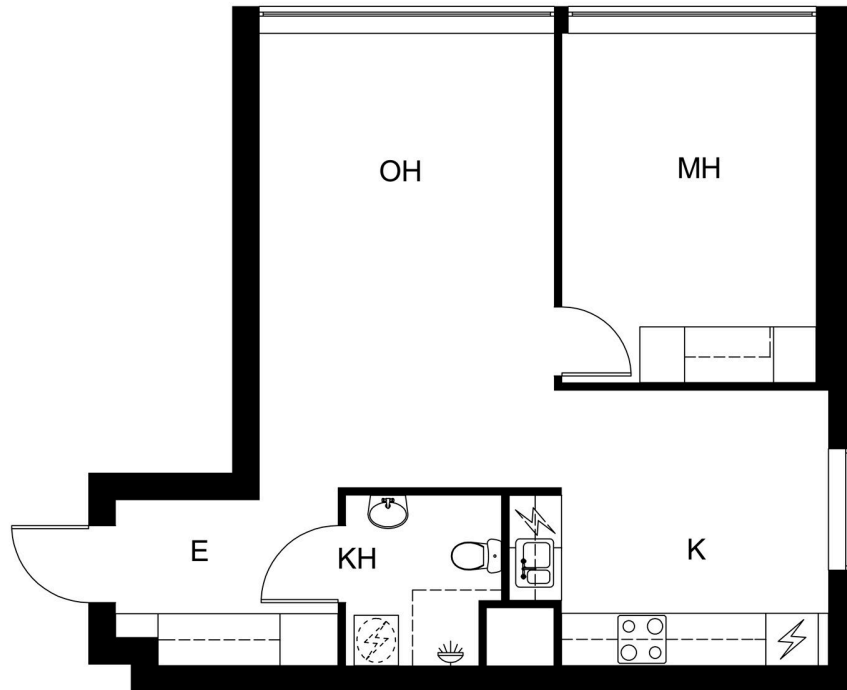
Lähialueella on käynnissä ja suunnitteilla useampi kaavamuutoshanke. Näistä urakoista voi aiheutua urakoinnin aikana rakennuspöly, -melu sekä liikennehaittaa.
Ostajan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin huolellisesti.

Vapautuu

Heti

Muut merkittävät tiedot

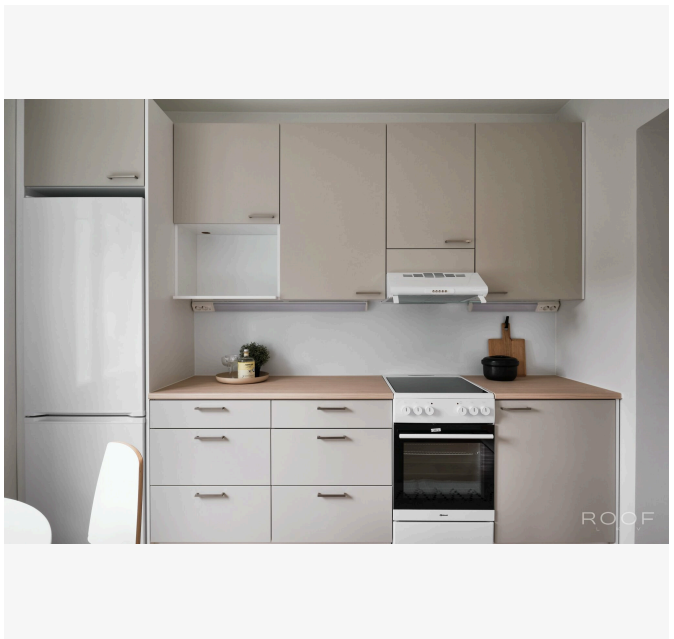
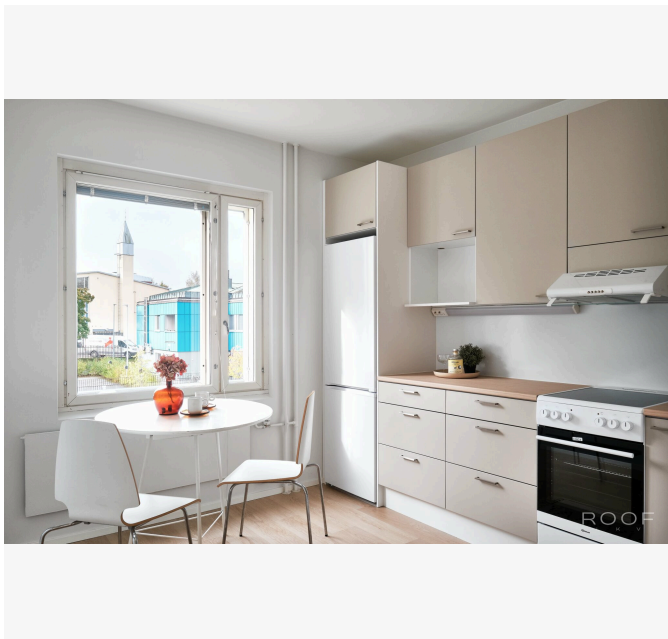
Valokuitu on asunnon ryhmäkeskuksella. Asunnoissa uusi datapiste asiakkaan haluamaan paikkaan (esim. olohuone). Datakaapelointi on cat 6 järjestelmää. Yhtiö ei ole tehnyt sopimusta kenenkään operaattorin kanssa. Elisa on tuonut teletilaan kytkimen. Asukkaat voivat halutessaan tehdä sopimuksen suoraan operaattorin kanssa.



pohjakuva suuntaa-antava - ei mittakaavassa

ROOF
L K V

govisual.fi





Roni Haarakangas
Myyntineuvottelija
040 021 2645
roni.haarakangas@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