

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!

Kaksio saunalla Tehtaan alueella

Toisen kerroksen läpitalon huoneisto. Asunnossa on olohuone, erillinen keittiö, makuuhuone, kylpyhuone sekä sauna. Olohuoneesta on käynti parvekkeelle. Säilytystilaa on hyvin kaapistojen ansiosta.

Keittiössä on kaappi- ja työtilaa sekä paikka ruokapöydälle. Kodinkoneita on uusittu vuonna 2021. Kylpyhuone on uusittu vuonna 2020 EF-rakennuksessa tehdyn peruskorjauksen yhteydessä, jolloin uusittiin myös vesi- ja viemäriputket. Kylpyhuoneen yhteydessä on asunnon sauna, jossa on ikkuna.

Huoneistoon on tehty muutostöitä vuosina 2020–2021, jolloin vaatehuone purettiin, eteisen kaapistot sekä makuuhuoneen säilytysjärjestelmät uusittiin ja lattiat sekä seinäpinnat päivitettiin. Vuonna 2025 asennettiin sälekaihtimet ja vuonna 2026 tehtiin liesituulettimen ilmanvaihtoon liittyvä muutos.

Taloyhtiössä on tehty vuosien varrella useita merkittäviä kunnostuksia. Viimeisimpiä suurempia korjauksia ovat vuonna 2024 toteutettu parvekkeiden korjaus sekä vuonna 2023 tehdyt ikkunoiden ja parvekeovien kunnostus sekä julkisivumaalaukset.

Taloyhtiö sijaitsee omalla tontilla ja lämmitysmuotona on kaukolämpö. Huoneiston käytössä on kaksi varastoa. Talossa ei ole hissiä. Asukkaiden käytössä ovat ulkoiluvälinevarasto, kuivaushuoneet, häkkivarastot sekä kaapeli-TV.

Tehtaan alue sijaitsee lähellä Hyvinkään keskustaa. Palvelut, kaupat ja kauppakeskus Willa ovat lyhyen matkan päässä. Myös koulut, päiväkodit ja rautatieasema ovat helposti saavutettavissa.

Palvelut Suomeksi, service in English and in Chinese!

ESITTELY & MYYNTI:

Can (Kani) Zhang

050 571 3471

can.zhang@roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 12.03.2026

Kohdenumero 80487949

ROOF
L K V



Tehdas, Kutomokatu 5 E 23, 05800 Hyvinkää

Kerrostalo, 2h+k+kph/s+vh+parveke, 45 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

129 000 €
(2 866,67 €/m²)

Velaton hinta

129 000 €
(2 866,67 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

225 € / kk

Hoitovastike

225 € / kk

Vesi

24 € / hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Autopaikkamaksut:

Autokatosvuokra 15 €/kk.

Autopaikkavuokra 10 €/kk.

Kylmä autopaikkavuokra 5 €/kk.

Yhtiökokous 2025:

- Yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuudet periä tarvittaessa 1-2 ylimääräistä hoitovastiketta taloudellisen tilanteen sitä edellyttäessä.

- Yhtiökokous päätti, että lainanlyhennysrahastoa kartutetaan enintään lainojen kertasuoritusten verran ja pääomavastikkeet tuloutetaan.

Talousarvioehdotus 1.4.2026 alkaen:

Hoitovastike nousee 5,50 € / m² = 247,50 €/kk
(ennen 225 € / kk)

Autokatosvuokra nousee: 20,00 €/kk (ennen 15 €/kk)

Autopaikka lämmin nousee: 15,00 €/kk (ennen 10 €/kk)

Autopaikka kylmä nousee: 7,00 €/kk (ennen 5 €/kk)

HUONEISTO

Osakkeet	10618-10970
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h+k+kph/s+vh+parveke
Huoneluku	2
Kerros/Kerroksia	2/2
Asuintilojen pinta-ala	45 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	45 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 45 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: Keraaminen liesi, Uuni, Liesituuletin, Jääkaappipakastin, Astianpesukone, Hana, Allas, Kaapistot, Laminaattityötasot, Saareke sekä Kiinteät valaisimet. Jääkaappipakastin, astianpesukone, liesituuletin ja keraaminen liesi on uusittu vuonna 2021. Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Pesutilat	Varustus: Suihku, Suihkuseinä, Wc istuin, Pesukoneliitäntä, Hana, Allas, Allaskaapisto, Lattialämmitys Seinämateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Varustus: Kiuas, Lauteet Seinät: Puu Lattia: Laatta
Makuuhuoneet	Varustus: Kaapisto Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Parveke	Kyllä
Muutostyöt huoneistossa	Edellisen omistajan aikana tehdyt remontit: 2020/2021 vaatehuone purettu, eteisen kaapistot uusittu, makuuhuoneen säilytysjärjestelmät uusittu, kaikkien seinien maalaus ja lattioiden vaihto 2025 sälekaihtimien asennus keittiön, olohuoneen ja makuuhuoneen ikkunoihin 2026 keittiön liesituulettimen putken poisto, ksoj-125-venttiiliin asennus ja liitinhormin jatkaminen yläsokkeliin
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Puuvilla Y-tunnus: 0616682-9
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 8 259 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1989 Käyttöönotto: 1989

Rakennusmateriaali	Teräs/betoni, puu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 30
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Ulkoiluvälinevarasto, Kuivaushuoneet, Häkkikomero, Kaapeli TV Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön välittömään hallintaan jäävät talossa 6 talovarasto ja ulkoiluvälinevarastot, talossa 7 lämmönjakohuone ja muuta teknistä tilaa sekä asuintaloissa ullakkokerroksessa asukkaiden ullakkovarastot ja pyykinkuivaushuoneet.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 19.05.2033
Tehdyt korjaukset	2025 Palovaroittimien asennus 2025 Ulko-ovien kunnostus; rappukäytävät ja huoneistojen ovet 2024 EF-talon huippuimurien uusinta 2024 G- ja H rakennusten tiilikattojen pesu ja pinnoitus 2024 Parvekkeiden korjaus 2023 Ikkunoiden ja parvekeovien kunnostus 2023 Julkisivumaalaukset 2023 Jäteastiasuojien asennus 2023 Markiisien uusinta 2021 Huoneiston C 12 kph remontointi 2020 EF-talon peruskorjaus: talon oikaisu, maaperän stabilointi, vesi- ja viemäriputkien uusinta, märkätilojen uusinta 2019 Ikkunoiden kuntokartoitus 2019 Parvekkeiden ovien kuntokartoitus 2019 Sadevesikourujen ja syöksyjen uusinta 2016 Kylpyhuoneiden katselmus 2016 Rakennusten tarkastusmittaukset: talot a, b, c, d, g ja h 2016 Taloyhtiön päiväsilmäturille etälukulaite 2015 Takkapihojen aitojen korjaukset 2014 Autokatosten sisäpuolisten osien huoltomaalaus 2014 Autokatosten tukipilarien betonilaattojen korjaukset 2014 Katon huoltomaalaus 2014 Kaukolämpökeskuksen uusinta ja verkoston tasapainotus 2014 Parvekkeiden metalliosien huoltomaalaus 2014 Patteri- ja linjasäätöventtiilien uusinta 2012 IV-kanavien puhdistus ja venttiilien säätö 2012 Sadevesien ohjauskourujen asennus rakennusten nurkille 2010 Julkisivujen maalaus 2010 Markiisien uusinta 2009 Parvekeovien uusinta

Suunnitellut korjaukset	2026 IV-nuohous ja säätö
	2026 Energiansäästötoimenpiteitä
	2027 Lukoston modernisointi
	2027 Ulkovalaistus
	2030 Sähköautojen latausvalmiuden rakentaminen
	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 kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.
Kuntotutkimukset	2019 Ikkunoiden ja parvekeovien kuntokartoitus 2016 Kaikkien rakennusten korkotarkastusmittaukset
	Isännöitsijän vastaus 11.03.2026: Raportit ovat saatavilla ainoastaan paperisina. Niistä ei ole laadittu erillisiä yhteenvetoja. Vuonna 2023 taloyhtiössä toteutettiin ikkunoiden ja parvekeovien kunnostus.
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	1 790 353,75 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Hallipaikat 20 kpl, muut paikat 12 kpl
Isännöitsijä	Isännöintipalvelu Isarvo Oy Uusimaa Virpi Nikkanen Siltakatu 21 05900 Hyvinkää 050 572 364 hyvinkaa@isarvo.fi Isännöitsijäntodistus: 24.02.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöpalvelu Firmus Oy

Lisätietoa taloyhtiöstä

Yhtiöjärjestys 18 § Vastuu osakkeenomistajan toteuttamista muutoksista ja lisäyksistä

Vastuu osakkeenomistajan jälkikäteen asentamasta ilmalämpöpumpusta: Osakkeenomistaja vastaa osakkeenomistajan huoneistoon ja sen ulkopuolelle asentamasta/asennuttamasta ilmalämpöpumpusta sekä kaikista sen osista ja niiden kunnossapidosta.

Tämän määräyksen tarkoituksena on, ettei yhtiölle aiheudu mitään kustannuksia ilmalämpöpumpun asennuksesta tai sen käytöstä. Osakkeenomistaja vastaa ilmalämpöpumpun kunnossapidosta ja sen korjaamisen kustannuksista. Osakkeenomistaja vastaa lisäksi ilmalämpöpumpun yhtiölle aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista, kuten ilmalämpöpumpun purun ja sen ennalleen saattamisen aiheuttamista kustannuksista yhtiön suorittaman kunnossapitotoimenpiteen yhteydessä.

Tässä mainittu vastuu kunnossapidosta käsittää vastuun kohteen huollosta, hoidosta, korjaamisesta perusparantamisesta ja uudistamisesta sekä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista.

Osakkeenomistajan vastuu on edellä mainittu, vaikka muutoksen ja/tai lisäyksen on toteuttanut huoneiston aikaisempi osakkeenomistaja. Vastuu osakkeenomistajan jälkikäteen asentamasta tai istuttamasta takapihan takaraja-aidasta.

Osakkeenomistaja vastaa huoneistonsa pihan takaraja-aidan rakentamisesta/istutuksesta sekä aidan kunnossapidosta.

Sekä raja-aidan aiheuttamista kustannuksista yhtiön suorittaman kunnossapitotoimenpiteen yhteydessä.

MUITA TIETOJA

Palvelut

Hyvinkään keskustan monipuoliset palvelut ovat lyhyen matkan päässä. Lähialueelta löytyvät mm. kaupat, ravintolat, terveystieteiden palvelut sekä kauppakeskus Willa kattavine liikkeineen.

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Läheltä löytyvät Hyvinkään peruskoulut sekä toisen asteen oppilaitokset. Myös ammattiopisto ja lukio ovat helposti saavutettavissa. Päiväkotit: Alueella useita päiväkoteja lyhyen matkan päässä, mikä tekee sijainnista toimivan myös lapsiperheille.

Liikenneyhteydet

Sujuvat kulkuyhteydet niin omalla autolla kuin julkisilla. Hyvinkään rautatieasema sijaitsee noin muutaman minuutin ajomatkan päässä, josta nopeat junayhteydet Helsingin suuntaan. Lisäksi alueella hyvät bussiyhteydet ja nopeat yhteydet valtateille.

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. 25.02.2026:

1. Hämeenkatu 24-26

Asemakaavamuutoksen laatiminen 2. kaupunginosan, Parantola, korttelin 109 osaan. Tavoitteena on tutkia mahdollisuus alueen tiivistämiseen sekä rakennusoikeuden ja kerrosluvun nostamiseen.

2. Hyvinkään kirkon alue, asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen laatiminen 2. kaupunginosan, Parantola, korttelin 104 osaan.

3. Kauppalankatu 3-5

Kaavatyön tavoitteena on tutkia mahdollisuutta nykyisen rakennuskannan korvaavaan rakentamiseen (pääosin asumista) siten, että rakennusoikeuden lisääminen ja kerrosluvun korottaminen vastaavat ympäristön rakennuskantaa.

4. Radan itäpuolinen liityntäpysäköinti ja Aseman koulun alue

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuutta uuden pysäköintilaitoksen sijoittamiseen Ratakadun kevyen liikenteen väylän ja pääradan väliselle alueelle sekä siihen liittyvien kulkuyhteyksien ja liikenteen järjestämiseen.

5. Vantaankadun ympäristö

Asemakaavamuutoksen laatiminen koskien 2. kaupunginosan, Parantola, kortteleita 123, 124, 125, 126, 127, 131, 132, 135 sekä katu- ja virkistysalueita.

Lisätietoa liitteenä.

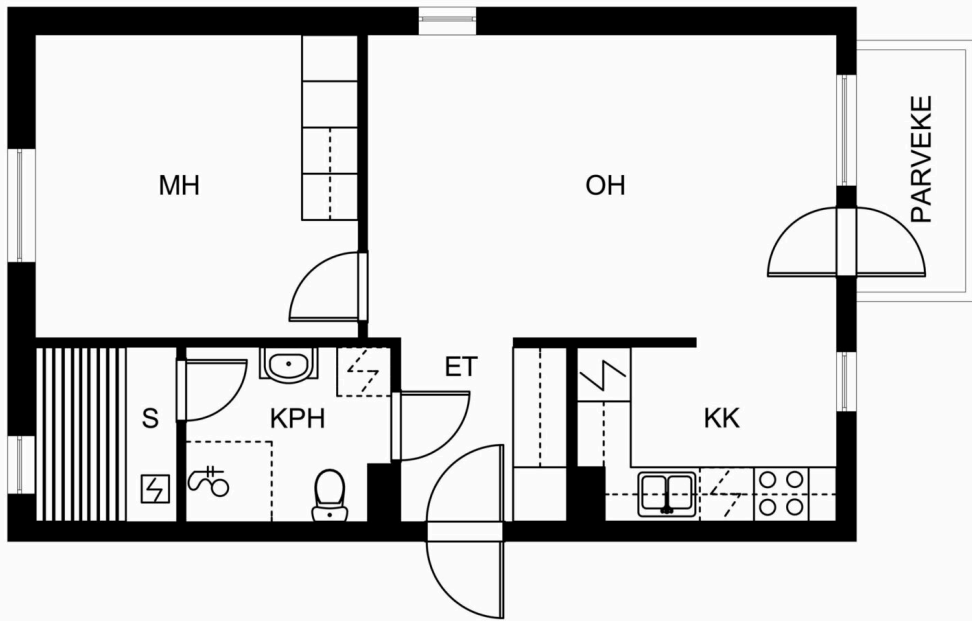
Lukijan on hyvä huomioida, että tässä ilmoitetut lähialueen merkittävimmät valmisteilla olevat asemakaavatiedot perustuvat tilanteeseen 25.02.2026. Valmisteilla olevat asemakaavatiedot voivat päivittyä, eikä välityslieke vastaa mahdollisista muutoksista. Lukijan tulee tutustua vireillä oleviin asemakaavoihin ja muihin suunnitelmiin ennen ostotarjouksen jättämistä. Tarvittaessa välittäjä antaa lisätietoa ajankohtaisista kaavamuutoksista.

Vapautuu

Sopimuksen mukaan

Muut merkittävät tiedot

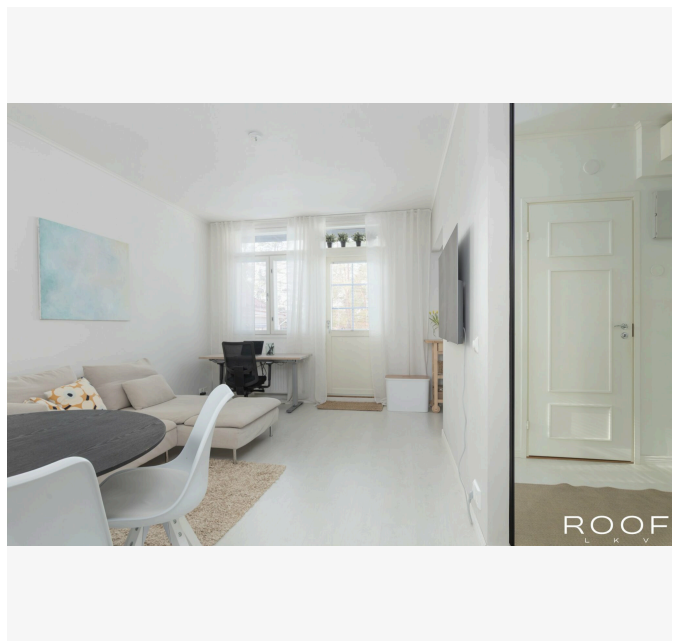
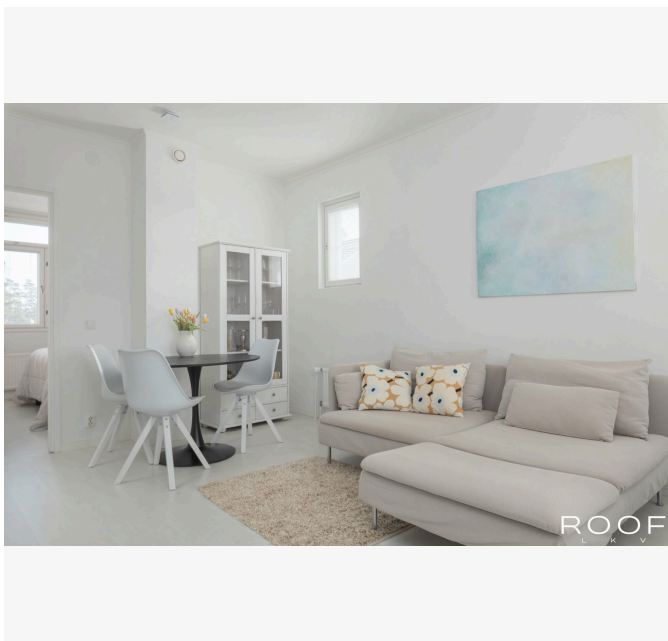
Hyvinkään kaupunki suunnittelee Suokadun puoleiselle tontille uudisrakentamista. Nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa uutta.



ROOF
L K V

Suuntaa-antava, ei mittakaavassa

VISIGN





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