

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!

Suuri toimi/ toimistotila aivan Hyvinkään keskustassa Kauppakeskus Willan vieressä.

Tilat ovat yhdessä tasossa ja pohjaratkaisu on toimistotilojen osalta muunneltavissa kevyiden väliseinien ansiosta. Tila käsittää korkean aulatilan, ikkunallisia toimisto- ja vastaanottohuoneita, pukuhuoneet, wc:t, suihkun, minikeittiön, taukotilan, siivous/huoltotilan sekä varastotilaa.

Oma tontti
Kaukolämpö

Taloyhtiön tiedossa ei ole tällä hetkellä päätettyjä tai suunnitteilla olevia merkittäviä korjauksia.

YKSITYISESITTELYVARAUKSET & MYYNTI:

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 13.03.2026

Kohdenumero 80492316



Tehdas, Oikokuja 2 A 11, 05800 Hyvinkää

Toimistotila, 16 toimistohuonetta, 5 asiakaspalvelutilaa, kokoustila, 2 taukotilaa, minikeittiö, 4 wc:tä, kph, 2 pukuhuonetta, 2 varastoa, siivous- ja huoltotila, tekninen tila sekä laaja aulatila



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

339 041,89 €

Velkaosuus

9 958,11 €

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Velaton hinta

349 000 €

Yhtiövastike yhteensä

5 134,89 € / kk

Hoitovastike

3 096 € / kk

Rahoitusvastike

2 038,89 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Vesimaksu: 25,00 € / henkilö / kk

Autotallivuokra: 207,90 € / kk

Autotallivuokra, alv: 209,60 € / kk

Autopaikkavuokra: 15,00 € / kk

Autopaikkavuokra, alv: 15,18 € / kk

Huoneistovarastovuokra: 2,81 € / kk

Huoneistovarastovuokra, alv: 2,85 € / kk

Varastovuokra: 31,50 € / kk

Varastovuokra, alv: 31,88 € / kk

Väestönsuojavuokra: 498,96 € / kk



HUONEISTO

Osakkeet

5446-8238

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

16 toimistohuonetta, 5 asiakaspalvelutilaa, kokoustila, 2 taukotilaa, minikeittiö, 4 wc:tä, kph, 2 pukuhuonetta, 2 varastoa, siivous- ja huoltotila, tekninen tila sekä laaja aulatila

Huoneluku

21

WC-tiloja

5

Kerros/Kerroksia

1/2

Kokonaispinta-ala

860 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Toimistohuoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 860 m². Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Tämän ikäisessä kohteessa ilmoitettu pinta-ala saattaa poiketa olennaisestikin nykyisten ja rakentamisajankohdan mittaustapojen sekä standardien mukaan laskettavasta pinta-alasta. Toimistohuoneiston todellinen pinta-ala voi siten olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä ilmoitettua pienempi tai suurempi.

Kunto

Tyydyttävä

Keittiö

VARUSTUS:

Jääkaappi, sähköhella, astianpesukone, liesituuletin, kaapistot

LATTIA: Muovimatto

Pesutilat	VARUSTUS: Suihku LATTIA: Laatta SEINÄT: Laatta
Erillinen WC	5 erillistä wc:tä LATTIA: Laatta SEINÄT: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Muut tilat	Toimistohuoneissa, tauko- ja kokoushuoneissa LATTIA: Muovimatto Aulatilassa, pukuhuoneissa ja siivous/huoltotilassa LATTIA: Laatta
Parveke	Ei
Terassi	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Kiinteistö Oy Oikokuja Y-tunnus: 0615026-1
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 4 631 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1991 Käyttöönotto: 1991
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Liikehuoneistot: 9 kpl (1978 m²)
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Yhtiön hallinnassa on mm. seuraavat tilat: Väestösuoja, Talon varasto, Sähköpääkeskus ja teknisiä tiloja, Relehuone ja lämmönjakohuone, Siivouskomero, Ilmanvaihtokonehuone, Varastotiloja Rakennuksen tyyppi: Liiketalo Jäähdytysjärjestelmä: Kyllä
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä

Tehdyt korjaukset	2022 Aurinkovoimalan asennus Vesikaton saneeraus Julkisivut: osittainen maalaus, pesu sekä elementtisaumojen uusinta
	2018 Kuntokartoitus – kiinteistön nykytilan kartoitus, jossa tulevat korjaukset ja saneeraukset on kartoitettu 15 vuotta eteenpäin (työn suorittaja Valvontakonsultit)
	2015 Kiinteistön automaation uusiminen Jäähdytinlaitteiston uusinta
	2012 Porraskäytävät – porraskäytävien maalaus
	2007 Julkisivu ja ulkoportaat – julkisivun ja ulkoportaiden korjaus
Suunnitellut korjaukset	Taloyhtiön tiedossa ei ole tällä hetkellä päätettyjä tai suunnitteilla olevia merkittäviä korjauksia. Tieto perustuu 22.01.2026 päivättyyn isännöitsijäntodistukseen sekä taloyhtiön tilinpäätöksen toimintakertomukseen. Myyjä ei vastaa kiinteistöyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapito- tai korjaustoimenpiteistä eikä niistä mahdollisesti aiheutuvista huoneistokohtaisista kustannuksista.
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	200 000 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Kyllä Osakkailla: Kyllä
Rajoitukset	10 § LUNASTUSLAUSEKE Yhtiöjärjestyksen mukaan, jos huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle, joka ei ennestään ole yhtiön osakkeenomistaja tai osakkeenomistajan rintaperillinen, on yhtiöllä ensisijainen ja osakkeenomistajilla toissijainen oikeus lunastaa osakkeet. Osakkeiden siirtymisestä on ilmoitettava viipymättä yhtiön hallitukselle. Yhtiön tulee tehdä päätös lunastusoikeuden käyttämisestä viikon kuluessa siitä, kun tieto osakkeiden siirtymisestä on saatu. Mikäli yhtiö ei käytä lunastusoikeuttaan, lunastusoikeus siirtyy osakkeenomistajille yhtiöjärjestyksen ehtojen mukaisesti. Lukijan tulee tutustua huolellisesti yhtiöjärjestyksen pykälään 10 § koskien lunastusta.
Autopaikat	Taloyhtiössä on 1 autotalli (erillisenä osakkeena) sekä pihalla vuokrattavia autopaikkoja.

Isännöitsijä	Lopen Talo & Tili Oy Juho Pyykkö / juho.pyykko@talotili.fi +358102311360 toimisto@talotili.fi Isännöitsijäntodistus: 22.01.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöpalvelu Firmus Oy

MUITA TIETOJA

Palvelut	Hyvinkään keskustan monipuoliset palvelut lähellä, mm. kaupat, ravintolat, pankit ja muut yrityspalvelut.
Liikenneyhteydet	Hyvät liikenneyhteydet: Hyvinkään rautatieasema noin 1 km, josta sujuvat junayhteydet Helsinkiin ja Riihimäelle. Alueella myös bussiyhteydet sekä hyvät yhteydet valtatie 3:lle.

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. 11.03.2026:

1. 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.

2. Kauppalankatu 3-5

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

3. Hyvinkään kirkon alue, asemakaavan muutos

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

4. Hämeenkatu 24-26

Asemakaavamuutoksen laatiminen 2. kaupunginosan, Parantola, korttelin 109 osaan.

5. Musiikkiopisto

Asemakaavan laatimisen tarkoituksena on Musiikkiopiston rakennuksen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen vaaliminen.

6. Urheilukadun silta ja sen katuyhteys

1. kaupunginosan, Viertola, katu- ja rautatiealuetta koskeva asemakaavan muutos ja viereisiä alueita koskevan asemakaavan laatiminen.

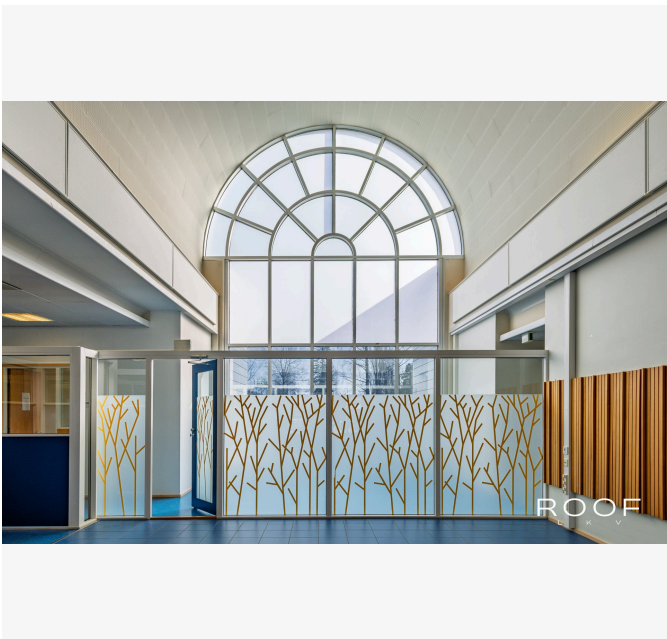
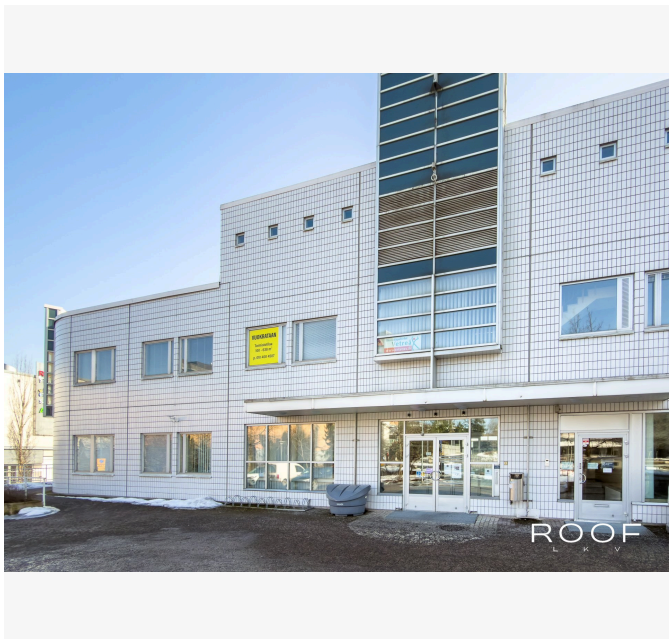
7. Nuorisotalo Silta

Asemakaavamuutoksen laatiminen 1. kaupunginosan, Vieremä, osassa korttelia 1 ja katualueita.

Lisätietoa liitteenä.

Lukijan on hyvä huomioida, että tässä ilmoitetut lähialueen merkittävimmät valmisteilla olevat asemakaavatiedot perustuvat tilanteeseen 11.03.2026. 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.







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