

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!

Valoisa kolmio saunalla ja lasitetulla parvekkeella

Asunnon keskipisteenä toimii olohuoneen ja keittiön muodostama avara kokonaisuus. Vuonna 2017 uusitussa KVIK-keittiössä on hyvin säilytys- ja työskentelytilaa, ja ruokailuryhmälle on luonteva paikka ikkunan ääressä. Olohuoneesta on käynti lasitetulle parvekkeelle, joka toimii lisätilana pitkälle syksyyn. Asunnossa on kaksi makuuhuonetta. Toisen makuuhuoneen yhteydessä sijaitsee vaatehuone.

Kylpyhuone ja erillinen wc on remontoitu vuonna 2017. Tilava kylpyhuone yhdistyy omaan saunaan, ja kokonaisuudessa on hyvin tilaa myös pyykkihuollolle. Arjen sujuvuutta lisää erillinen wc.

Pohjaratkaisu on toimiva ja huoneet ovat mukavan kokoisia. Asunto sijaitsee hissitalon toisessa kerroksessa, ja säilytystilaa löytyy vaatehuoneen lisäksi huoneistokohtaisesta varastosta.

Asunto Oy Tolpanhovi on vuonna 1991 valmistunut omalla tontilla sijaitseva kaukolämpöyhtiö. Taloyhtiössä on tehty vuosien varrella useita kunnossapito- ja perusparannustöitä. Huopakatot uusittiin vuosina 2022-2023, kattojen sadevesijärjestelmän kaivoja uusittiin vuonna 2023, lukitusjärjestelmä uusittiin iLOQ-järjestelmäksi vuonna 2018 ja parveke- sekä julkisivukunnostus toteutettiin vuonna 2015. Vuonna 2025 uusittiin kaukolämpökeskus sekä parannettiin rappujen valaistusta.

Viertola on rauhallinen ja viihtyisä asuinalue lähellä Hyvinkään keskustan palveluita. Päivittäispalvelut, kaupat, ravintolat, liikuntapaikat sekä terveyspalvelut ovat helposti saavutettavissa. Alueella sijaitsee useita päiväkoteja ja kouluja, mikä tekee arjesta sujuvaa myös lapsiperheille.

Liikenneyhteydet ovat toimivat niin omalla autolla kuin julkisilla kulkuvälineillä liikkuville. Hyvinkään rautatieasemalta on sujuvat junayhteydet Helsingin ja Riihimäen suuntaan, ja valtatie 3:n liittymä on nopeasti saavutettavissa. Lisäksi alueella kulkee paikallisliikenteen bussiyhteyksiä eri puolille Hyvinkäätä.

YKSITYISESITTELYVARAUKSET & MYYNTI:

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

OTATHAN YHTEYTTÄ JA VARAAT OMAN ESITTELYAJAN!

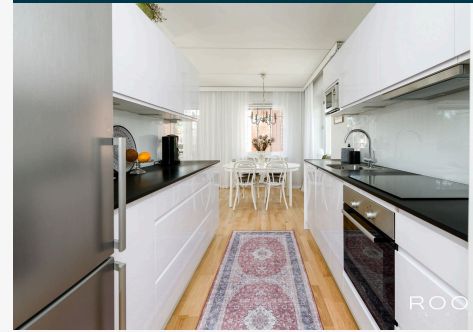
I can provide services also in English.

Get a roof.

www.roof.fi

.....

ROOF
L K V





30.9.2026 | Julkaistu 02.06.2026

Kohdenumero 80510179

Viertola, Muottikatu 19 B 23, 05830 Hyvinkää

Kerrostalo, 3h, k, s, vh, eril. wc, lasit. parv., 82 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

159 000 €

(1 939,02 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velaton hinta

159 000 €

(1 939,02 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

426 € / kk

Hoitovastike

426 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Autopaikka 15 €/kk

Autopaikka lämmityspistokkeella 25 €/kk

Vesi

30 € / hlö / kk

Saunamaksu

15 € kuukaudessa

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Yhtiökokous 21.4.2026: Yhtiökokous päätti, että hallitukselle annetaan valtuus periä tai olla perimättä yhden ylimääräistä hoitovastiketta taloudellisen tilanteen niin vaatiessa. Tämä valtuus on voimassa seuraavaan viralliseen yhtiökokoukseen saakka. Lisäksi yhtiökokous päätti, että rahastoidaan osakkaiden maksamat ylimääräiset lainaosuussuoritukset tarvittaessa.

Yhtiöjärjestys 6§ Osakkeenomistajien on suoritettava hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle vastike, jonka suuruus vahvistetaan yhtiökokouksessa kunakin vuonna hoitokustannusten osalta yhtä suureksi kultakin neliömetriltä sekä rahoitusmaksujen osalta yhtä suureksi kultakin neliömetriltä niiden huoneistojen osalta, joiden osalta osuutta yhtiön pitkäaikaisista lainoista ei ole suoritettu. Yhtiön rakentamista varten otetut pitkäaikaiset lainat eivät rasita osakkeita 16991-19160 ja 20051-20710. Vastikekerroin on osakkeiden nro 16991-19160 (autotallit nro 1-15) osalta 0,5. Käyttövedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus käyttäen perusteena huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärää ja kerhotilojen osalta kolme henkilöä vesirahaa vastaavaa korvausta. Vastikkeen ja käyttövedestä suoritettavan korvauksen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Osakkeet	8851-9670
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	3h, k, s, vh, eril. wc, lasit. parv.
Huoneluku	3
Makuuhuoneita	2
WC-tiloja	1
Kerros/Kerroksia	2/3
Asuintilojen pinta-ala	82 m ²
Kokonaispinta-ala	82 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 82 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	KVIK- Keittiöremontti 2017 VARUSTEET: Bosch-kodinkoneet. Jääkaappipakastin, keraaminen liesitaso, erillisuuni, astianpesukone, liesituuletin, kaapistot, työtasot, hana, allas LATTIA: Tammiparketti SEINÄT: Maalattu
Pesutilat	KPH-remontti 2017 VARUSTUS: Suihku, suihkuseinät, valopeili, hana, allaskaappi, pesukoneliitäntä, lattialämmitys LATTIA: Mikrosementti SEINÄT: Mikrosementti
Erillinen WC	Wc-remontti 2017 VARUSTUS: Wc-istuin, bidee, valopeili, hana, allas LATTIA: Mikrosementti SEINÄT: Laatta
Sauna	VARUSTUS: Savunharmaa lasiovi, Helo-sähkökuias LATTIA: Mikrosementti
Makuuhuoneet	VARUSTUS: Toisessa makuuhuoneessa oma vaatehuone LATTIA: Tammiparketti SEINÄT: Maalattu
Olohuone	VARUSTUS: Kulku ulos parvekkeelle LATTIA: Tammiparketti
Parveke	Kyllä Tyyppi: Ulostyönnetty
Säilytystilat	Häkkivarasto

Muutostyöt huoneistossa	KVIK- Keittiöremontti 2017 KPH-remontti 2017 Wc-remontti 2017
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Tolpanhovi Y-tunnus: 0658650-8
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 4 189 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1991 Käyttöönotto: 1991
Rakennusmateriaali	Betonielementti
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 40
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Taloyhtiössä on saunatilat molemmissa rakennuksissa, kuivaushuone, ulkoiluvälinevarastot, väestönsuoja sekä huoneistokohtaiset säilytyskomerot (huom. huoneistoilla C39 ja C40 ei ole oikeutta säilytyskomerovarastoon). Lisäksi yhtiöllä on kerhotila. Kiinteistössä on kaapeli-TV ja G-fast-laajakaistayhteys. 2025 yhtiökokous päätti hyväksyä Elisa G-fast sopimuksen. Tällä hetkellä valokuidun kautta tulee kaapeli-tv, jatkossa taloyhtiö kustantaa myös internet yhteyden valokuidun kautta. Nopeus on 25M. Mikäli osakas/asukas haluaa nopeamman liittymän, he hoitavat itse nopeuden korottamisen tilauksen ja kustannus tulee tilaajalle maksettavaksi. Yhtiöllä on luottolimiittisopimus 20 000 eur.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 17.10.2033
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2025 Lämmitysjärjestelmä: Kaukolämpöpaketin uusiminen
2025 Yleiset tilat: valaistuksen parantaminen, aulojen maalaus ja kuivaushuoneen maalaus
2025 Palovaroittimet vaihdettu ja siirtyneet taloyhtiön vastuulle
2024 Kurtturuusujen poisto ja pensaiden istutukset
2023 Piha-aitojen ja porttien huoltomaalaus
2023 Asuinrakennusten huopakattojen peruskorjaus (Tammerbitumi Oy)
2023 Kattojen sadeviemärijärjestelmän kaivojen uusiminen
2018 Ilmastoinnin puhdistus ja säätö
2018 Lukitusjärjestelmän uusiminen (iLOQ)
2018 Ilmanvaihtoputkiston nuohous ja tasapainotus.
2017 Lämmönjakoverkon venttiilien uusiminen ja perussäätö
2015 Parveke- ja julkisivukunnostus
2015 Elementtisaumausten uusiminen
2015 Ikkunoiden puitteiden maalaus
2015 Sadevesiviemäroinnin parantaminen ja kaivojen lisääminen
2011 Piha-aitojen ja portin uusiminen
2010 Antennijärjestelmän korjaus

Suunnitellut korjaukset

2026

- Tonttiaitojen huoltopesut, autotallien ovien pesu
- Ulko-ovet ja ikkunat: tiivisteiden vaihto
- Leikkipaikka poistetaan, tilalle keinu katoksella
- Puut, parkkipaikan vierestä poisto
- Puiden istutuksia
- Automaattilukitus rappujen ulko-oviin

Vuonna 2026 taloyhtiöllä tehdään lisäksi seuraavaa:

Rappujen ulko-oviin asennetaan automatiikka oven avaukseen kulun helpottamiseksi ja jatkossa ovet ovat lukittuna kokoajan.

Huoneistoihin uusitaan tiivisteet ikkunoihin ja oviin ja samalla tehdään huolto mekaanisiin osiin.

Leikkipaikalta poistetaan hiekkalaatikko ja keinu. Tilalle tulee vastakkainistuttava puutarhakeinu katoksella. Hallitus on valmis muutoksiin, mikäli taloyhtiössä tulee tarvetta hiekkalaatikoille yms.

Parkkipaikkojen viivat maalataan ja puut kaadetaan parkkipaikan ja tien väliseltä osuudelta, koskee vain vaahteroita. Tilalle istutetaan uudet puut myöhemmin.

2027

- Ilmanvaihto: Poistoilmanvaihtokoneiden uusiminen, alipaineohjatut huippuimurit (SENSEI voisi olla vaihtoehto)
- IV-puhdistus- ja säätö
- Hissit
- Puut, parkkipaikan vierestä poisto
- Puiden istutuksia

2028

- Tonttiaitojen huoltopesut, autotallien ovien pesu
- Ilmanvaihto: Poistoilmanvaihtokoneiden uusiminen, alipaineohjatut huippuimurit (SENSEI voisi olla vaihtoehto),
- IV-puhdistus- ja säätö
- Hissit

2034

- Palovaroittimet uusiminen

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

Märkätilojen kuntokartoitus 10.2.2023, Raksystems Insinööritoimisto Oy -> Huoneiston osalta raportti saatavilla erillisenä liitteenä.

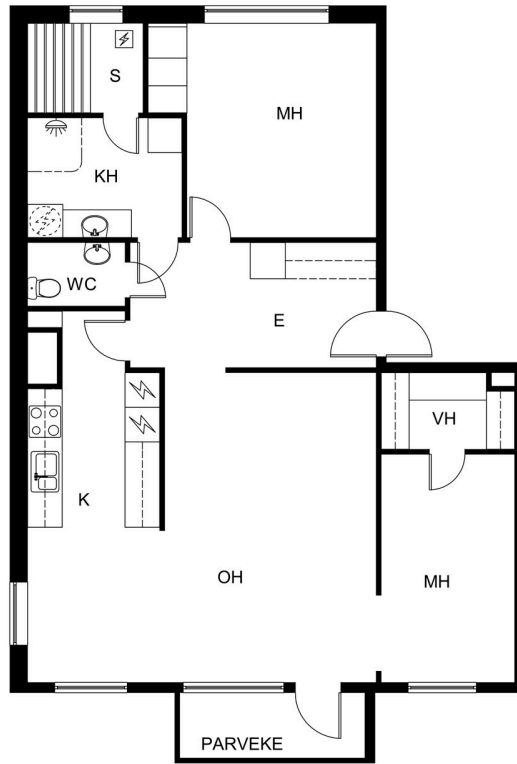
Autolataus, asennettavuuskartoitus 17.1.2024, Suomen Energiaurakointi

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	1 702 696 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Taloyhtiössä on yhteensä 26 autopaikkaa, joista 15 on erillisinä osakkeina hallittavia autotallipaikkoja. Lisäksi yhtiöllä on 11 autopaikkaa yhtiön hallinnassa. Autopaikkojen jakamisessa noudatetaan Isännöintiliiton ohjeistusta. Vapautunut paikka siirtyy jonossa seuraavalle.
Isännöitsijä	Isännöinti ILO Oy Tuula Tolvanen Uudenmaankatu 47 05800 Hyvinkää 010 340 2401 toimisto@isannointi-ilo.fi Isännöitsijäntodistus: 27.05.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Piha-Pojat Ky
Lisätietoa taloyhtiöstä	Osakehuoneistojen (asunnot ja autotallit) ovien lukkojen avainten yhteissarjoituksen purkukustannukset tulevat tilaavan osakkeenomistajan kustannettavaksi. Taloyhtiö tehnyt päätöksen osallistua osakaslähtöisiin märkätilojen saneeraukseen enintään vedeneristyksen kuluilla. Hallitus tekee päätöksen taloyhtiön maksettavasta kulusta joka kylpyhuonesaneerauksesta erikseen. Taloyhtiön isännöinti on siirtynyt Isännöinti ILO Oy:lle 1.1.2025. Taloyhtiön tiedot perustuvat osin edelliseltä isännöintitoimistolta saatuihin tietoihin ja tiedot voivat olla puutteellisia. Tietojen oikeellisuutta emme voi taata. Yhtiökokous 21.4.2026: Päätettiin toteuttaa huoneistojen ikkunoiden, parvekeovien ja ulko-ovien tiivisteiden uusiminen sekä huolto kesällä 2026. Lisäksi hyväksyttiin rappujen ulko-ovien automatisointi, leikkipaikan uudistaminen sekä kolmen parkkipaikan vieressä sijaitsevan puun kaataminen ja korvaaminen uusilla puilla. Hallitukselle annettiin valtuus periä tai jättää perimättä yhden ylimääräisen hoitovastikkeen. Yhtiökokous hyväksyi myös osakkaiden ylimääräisten lainaosuussuoritusten rahastoinnin tarvittaessa.

.....

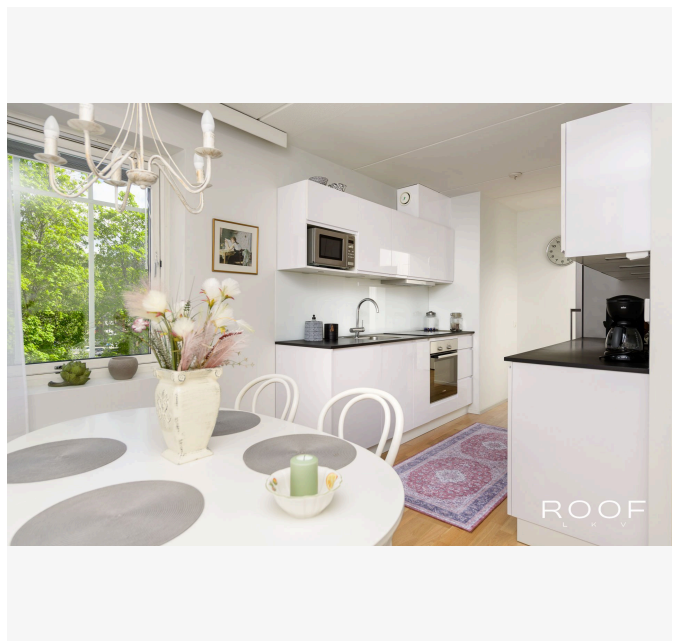
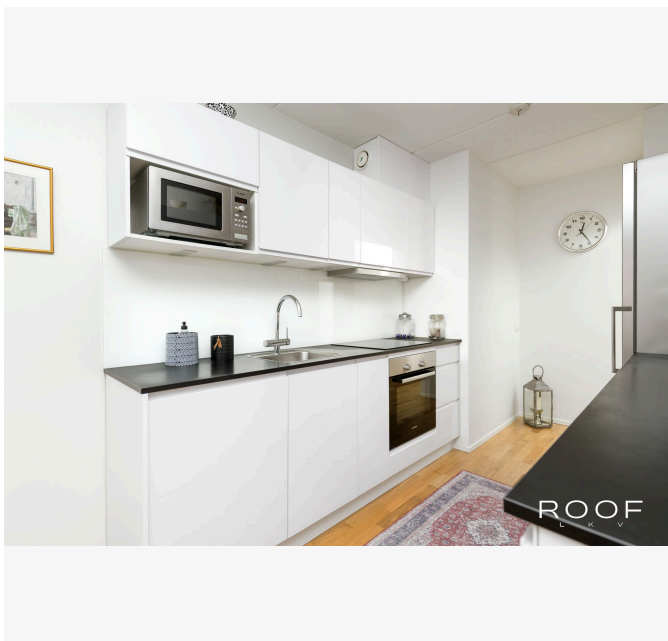
MUITA TIETOJA

Palvelut	Hyvinkään keskustan monipuoliset palvelut, kaupat, ravintolat, kahvilat, terveyspalvelut sekä liikuntamahdollisuudet sijaitsevat lyhyen matkan päässä.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Alueella on useita perusopetuksen kouluja sekä Hyvinkään lukio. Myös ammattiopiston palvelut ovat helposti saavutettavissa. Päiväkoti: Lähialueella toimii useita kunnallisia ja yksityisiä päiväkoteja.
Liikenneyhteydet	Sujuvat yhteydet niin omalla autolla kuin julkisilla. Hyvinkään rautatieasema tarjoaa nopeat junayhteydet Helsingin ja Riihimäen suuntaan, ja alueelta on hyvät yhteydet valtatie 3:lle (E12). Lisäksi lähistöltä kulkevat paikallisliikenteen bussiyhteydet.
Kaavoitus	Asemakaava Lisätietoa kaavoituksesta Hyvinkään kaupungilta 019 459 11 (vaihe) Lukijan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Hyvinkään kaupungin karttapalvelun kautta: kartta.hyvinkaa.fi Lähistöllä valmisteilla olevat asemakaavat per. 02.06.2026: 1. Hangonsilta III Suunnittelun tarkoituksena on vanhan Hangonratapiha-alueen muuttaminen Keskustaajaman osayleiskaavan mukaisesti keskeisiltä osiltaan keskustanläheiseksi asuntoalueeksi 2. Sonninmäen pientaloalue Asemakaavamuutoksen laatiminen koskien 7. kaupunginosan, Kirjavatolppa, kortteleita 620, 621, 622, 624, 625, 629, 630, 631, 632, 663, 664, 665 sekä katu- ja virkistysaluetta. 3. Sonninmäen katuyhteys Tavoitteena on tutkia mahdollisuus osoittaa uusi katuyhteys Kuumolan-/Kytäjänkadun ja Sairaalakadun välille. Lisätietoa liitteenä, myyntiesitteellä on tiivistetty versio tiedoista. Lukijan on hyvä huomioida, että tässä ilmoitetut lähialueen merkittävimmät valmisteilla olevat asemakaavatiedot perustuvat tilanteeseen 02.06.2026. 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	Muu ehto: 1-2kk kaupan teosta/sop. muk



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