

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!

Toimivapohjainen, kaksikerroksinen koti viiden asunnon taloyhtiössä Kirjavatolpalla. Rauhallinen sijainti päättävän kadun päässä. Suuret ikkunat tuovat sisään runsaasti luonnonvaloa. Tilavat huoneet sopivat monenlaiseen käyttöön. Kotia on hoidettu huolella ja tiloja päivitetty monin tavoin viime vuosina.

Yläkerrassa sijaitsee olohuone, keittiö, yksi makuuhuone sekä erillinen wc. Lisäksi tällä hetkellä olohuone on jaettu kahdeksi huoneeksi liukuovellisella väliseinällä ja näin saatu toinen makuuhuone yläkertaan. Väliseinä on kuitenkin helposti purettavissa, mikäli olohuoneen haluaa palauttaa alkuperäiseen avarampaan muotoonsa. Olohuoneesta on käynti etelän suuntaiselle parvekkeelle. Keittiössä on runsaasti kaappi- ja työtilaa sekä hyvin tilaa suuremmallekin ruokapöydälle.

Alakerrassa on kaksi makuuhuonetta, kylpyhuone, sauna, kodinhoitotilaa sekä varastotilaa. Kylpyhuoneessa on suihku ja tila pesutornille.

Tilavalla pihalla on mahdollisuus monenlaiseen oleskeluun ja tekemiseen. Terassille mahtuu hyvin esimerkiksi sohvaryhmä tai ruokapöytä, ja pergolalla katetussa porealtaassa on mukava rentoutua päivän päätteeksi. Pihalla on lisäksi kasvihuone, jossa onnistuu pienimuotoinen ruoan kasvatus perheelle tai vaihtoehtoisesti sitä voi käyttää lisäsäilytystilana. Terassille on käytännöllinen kulku suoraan alakerran kylpyhuoneesta. Taloyhtiön yhteisellä pihalla on lisäksi keinut ja hiekkalaatikko.

Vuosina 2020–2022 asunnossa on mm. uusittu lattiat, seiniä, maalattu parvekettä, remontoitu keittiö ja wc, päivitetty alakerran wc-istuimen mekanismi sekä uusittu kylpyhuoneen silikonisaumat. Pihan viihtyisyyttä on lisätty rakentamalla terassi ja asentamalla poreallas.

Vuosina 2022–2025 on tehty useita päivityksiä, mm. uusittu suihkusekoittaja ja saunan kiuas pilarikiukaaseen, vaihdettu kylpyhuonekalusteita, maalattu ja tapetoitu seiniä sekä lisätty säilytysratkaisuja. Pihaa on kehitetty pergolalla, istutuksilla ja siirtonurmella. Lisäksi on tehty pienempiä teknisiä parannuksia.

Lämmitysmuotona on sähkölämmitys ja ilmalämpöpumppu. Alakerrassa ja keittiössä on lattialämmitys, lisäksi sähköpatterit jokaisessa huoneessa. Sähkönkulutus on ollut noin 16 000–18 000 kWh/vuosi (sisältäen porealtaan ja auton lämmityksen).

Kiinteistönhoito hoidetaan pääosin osakkaiden toimesta, mutta talviauraus on ulkoistettu.

Kirjavatolppa on rauhallinen asuinalue, jossa palvelut ovat kuitenkin lähellä. Kilometrin säteellä on useita ruokakauppoja,

ROOF
L K V



rautatieasemalle/keskustaan matkaa on vain vajaat kaksi kilometriä.
Puolimatkan koulu sekä päiväkodit (esim. Kruununmaa ja Kruununpuisto) ovat lähellä. Nopea yhteys moottoritiele.

Palvelut Suomeksi, service in English and in Chinese!

ESITTELY & MYynti:

Can (Kani) Zhang
050 571 3471
can.zhang@roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 10.06.2026
Kohdenumero 80514273

Kirjavatolppa, Mäenkatu 4 as 4, 05830 Hyvinkää

Rivitalo, 4-5h+k+wc+vh+kph/s+et+terassi+varasto, 99,5 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

229 000 €
(2 301,51 €/m²)

Velaton hinta

229 000 €
(2 301,51 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

199 € / kk

Hoitovastike

199 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesimaksu: Huoneistokohtainen mittaus, kulutuksen mukaan (nykyisellä omistajalla toteutunut keskimäärin n. 43,00 €/kk). Kolmen henkilön talous.

Sähkönkulutus: noin 16 000–18 000 kWh/vuosi (sisältää porealtaan ja auton lämmityksen). Sähkön euromääräiset kustannukset ja vuotuinen kWh määräytyvät aina oman kulutuksen mukaan. Kokonaiskustannuksiin vaikuttavat lisäksi valittu sähkönmyyjä, tehty sähkösopimus, siirtohinnot sekä kulloinkin voimassa oleva sähkön markkinatilanne.

Kulutusperusteiset kustannukset voivat vaihdella merkittävästikin riippuen mm. sopimuksista, kulutustottumuksista ja henkilömääristä. Todelliset kustannukset voivat siis olla ilmoitettua suuremmat tai pienemmät.



HUONEISTO

Osakkeet

308-406

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	4-5h+k+wc+vh+kph/s+et+terassi+varasto
Huoneluku	5
Kerros/Kerroksia	1/2
Asuintilojen pinta-ala	99,5 m²
Kokonaispinta-ala	99,5 m²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 99,5 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	Hyvä
Keittiö	Varustus: Induktioliesi, Liesituuletin, Uuni, Hana, Kaapisto, Allas, Astianpesukone, Jääkaappipakastin, Sähköliesi Lisätietoa: Keittiön kaappirungot ovat Puustellin, Seinämateriaali: Laasti Lattiamateriaali: Vinyylilankku
Pesutilat	Varustus: Suihku, Suihkuseinä, Wc istuin, Pesukoneliitäntä, Hana, Allas, Peilikaappi, Allaskaapisto, Lattialämmitys Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: Wc istuin, Hana, Allas, Peilikaappi, Allaskaapisto Seinämateriaali: Sormipaneeli ja laasti Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Varustus: Kiuas, Lauteet Seinät: Paneeli, Koristekivi Lattia: Laatta
Makuuhuoneet	Makuuhuone 1
	Seinämateriaali: Maali, Tapetti Lattiamateriaali: Vinyylilankku
	Makuuhuone 2
	Varustus: Vaatehuone Seinämateriaali: Maali, Tapetti Lattiamateriaali: Vinyylilankku
	Makuuhuone 3
	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku
	Makuuhuone 4
	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku

Olohuone	Seinäateriaali: Maali, Sormipaneeli Lattiamateriaali: Vinyylilankku
Pintamateriaalit	Lattiat: Lattialämmitys koko alakerrassa sekä keittiössä.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu
Terassi	Kyllä Osakkaan kunnossapitovastuulla.
Muutostyöt huoneistossa	2021-2025 - rakennettu lisämakuuhuone jakamalla olohuone liukuovilla kahteen tilaan (helposti palautettavissa yhdeksi huoneeksi) - kaikki seinäpinnat maalattu (pl. olohuone ja rappuset) - uusi vinyylilattia asennettu koko asuntoon - takapihaa muokattu, rakennettu uusi terassi ja muurikiveys - asennettu poreallas - kylpyhuoneeseen uusi peilikaappi, vanhojen kalusteiden maalaus, kaakelisaumat uusittu - kaikki valaisimet vaihdettu led-valaisimiksi - yläkerran wc: vanhojen kaakeleiden päälle laasti ja maalaus, sormipaneelointi seinään ja kattoon - uusi allastaso ja pesuallas - keittiökalusteet maalattu, kaapinovet, vetimet ja saranat vaihdettu - välitilaan laasti - liesituulettimen viereiset valot vaihdettu led-valoiksi - vaatehuoneeseen uudet säilytyskalusteet - varastoon lisätty hyllyjä sekä työtaso ja työtason valaisimet - parvekkeen seinät, katto ja lattia maalattu - alakerran wc-istuimen mekanismi vaihdettu - Vaihdettu suihkun sekoittaja - Vaihdettu saunan kiuas pilarikiukaaseen. - Vaihdettu yläkerran valokatkaisija. - Vaihdettu patteri alakerran työhuoneeseen. - Maalattu/tapetoitu seiniä (olohuone, yläkerran makuuhuoneet, alakerran työhuone, eteinen). - Lisätty säilytyskoreja vaatehuoneeseen. - Rakennettu hyllykkö varastoon. - Tiivistetty varaston putkien läpiviennit. - Korjattu juuttunut ikkuna. - Rakennettu pergola. - Asennettu siirtonurmi hakkeen tilalle. - Lisätty istutuksia pihalle. - Asennettu levyt etupuolen ritilään, jotta varaston edusta pysyy kuivana. - Vaihdettu käsienpesuallas yläkerran vessaan. - Vaihdettu allaskaappi ja allas alakerran kylpyhuoneeseen. - Lisätty bideesuihku yläkerran vessaan. - Lisätty korkeat kaapit eteiseen. - Lisätty pistorasia varastoon. - Lisätty tuloilma-aukko alakerran makuuhuoneeseen (velcon itsesäätyvä äänenvaimentimella). - Vaihdettu alakerran bideesuihku. Kylpyhuone ja sauna remontoitu 2006.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Mäenpiha Y-tunnus: 0501651-1
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 734 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1983 Käyttöönotto: 1983
Rakennusmateriaali	Betoni, tiili ja puu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 5
Yhtiön tilat ja varustelu	Antennijärjestelmä: Kaapeli, Huoneistokohtaiset varastot, Taloyhtiön varastotilat Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneistolle kuuluu noin 5 m ² :n varastotila.
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö
Energiatodistus	Ei lain edellyttämää energiatodistusta
Tehdyt korjaukset	2021 Parvekelasitus (Asuntokohtaisesti toteutettuna) 2021 Ulko-ovien (etupuoli) uusiminen 2021 Lämminvesivaraajien uusiminen 2020 Ilmalämpöpumppujen asennus (Asuntokohtaisesti toteutettuna) 2013 Katon uusiminen
Suunnitellut korjaukset	Taloyhtiön hallitus ei ole laatinut varsinaista asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n tarkoittamaa hallituksen kunnossapitotarveselvitystä, josta ilmenee seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarve. Päätetyt korjaukset ja perusparannukset (isännöitsijäntodistuksen mukaan): Sokkelin kuntotarkastus ja kunnostus tarvittaessa. Yhtiökokouspöytäkirjan 2026 mukaan: Julkisivun maalauksen ja sokkelin kuntoa päätettiin selvittää mahdollisten tulevien korjaustarpeiden kartoittamiseksi. Ilmanvaihtoventtiilien nuohous ja roskakatoksen maalaus on tarkoitus toteuttaa vuoden 2026 aikana. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä remonteista eikä niistä huoneistolle mahdollisesti aiheutuvista 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	0 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei

Autopaikat	Yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä autopaikoista. Isännöitsijäntodistuksen mukaan huoneistolla on käytössään huoneistokohtainen autopaikka lämmitystolpalla, ja sähkönkulutus sisältyy kyseisen huoneiston sähkölaskuun.
Isännöitsijä	Taloyhtiöllä ei ole ammatti-isännöitsijää Hallituksen puheenjohtaja Jari Fröblom Isännöitsijäntodistus: 17.12.2025
Kiinteistönhoito	Asukkaat Ei erillistä huoltoyhtiötä - kiinteistön hoito asukkaiden toimesta. (Talviauraus ulkoistettu.)
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiökokous 2026 (muut yhtiökokouksessa käsitellyt asiat) - Ilmanvaihtoventtiilien nuohous ja roskakatoksen maalaus toteutetaan vuoden 2026 aikana. - Taloyhtiössä selvitetään pelastus- ja vastuunjakokäytäntöihin liittyviä asioita sekä päivitetään yhtiöjärjestyksen vastuunjakomääräyksiä tarvittavilta osin. - Julkisivun maalauksen ja sokkelin kuntoa selvitetään tulevien korjaustarpeiden arvioimiseksi. - Pihalla havaittujen jyrssiöiden tilannetta seurataan ja tarvittavista toimenpiteistä päätetään tilanteen mukaan. Lisätietoa: Toimeksiantajan ilmoituksen mukaan kyseessä on ollut yksittäinen jyrssijähavainto. Muita havaintoja ei ole toimeksiantajan mukaan tehty, eikä kyseessä ole todettu laajempi ongelma. Taloyhtiön hallitus ei ole laatinut kaikkia asunto-osakeyhtiölain edellyttämiä tilinpäätösasiakirjoja. Taloyhtiöltä puuttuvat hallituksen kunnossapitotarveselvitys (5 vuoden kunnossapitotarve), toimintakertomus, talousarvio sekä tilintarkastus-/toiminnantarkastuskertomus. Muut tilinpäätösasiakirjat on laadittu.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Hyvinkään keskustan monipuoliset palvelut lyhyen matkan päässä. Rauhallinen sijainti Kirjavantolan suositulla pientaloalueella.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Puolimatkan koulu lähialueella. Päiväkotit: Päiväkodit mm. Kruununmaa ja Kruununpuisto lähellä.
Liikenneyhteydet	Nopea yhteys moottoritiele. Sujuvat kulkuyhteydet omalla autolla ja junayhteys Hyvinkäältä. Rauhallinen sijainti päättyvän kadun varrella.

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. 24.02.2026:

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.

4. Sveitsin-Härkävehmaan alue

Sveitsin-Härkävehmaan alueen asemakaavamuutoksen taustalla on kaupunginvaltuuston 25.4.2016 (§28) hyväksymä yhteistoimintasopimus Hyvinkään kaupungin ja kiinteistökehittäjän välillä.

5. Sveitsin uimala

Asemakaavan muutos koskee 8. kaupunginosan, Sveitsi, korttelia 773, luonnonsuojelualuetta ja katualuetta Tavoitteena on tutkia mahdollisuutta alueen asemakaavan ajantasaistamiseen, alueen suojeluarvojen huomioimiseen sekä uimalan alueen kehittämiseen.

Lukijan on hyvä huomioida, että tässä ilmoitetut lähialueen merkittävimmät valmisteilla olevat asemakaavatiedot perustuvat tilanteeseen 24.02.2026. 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.

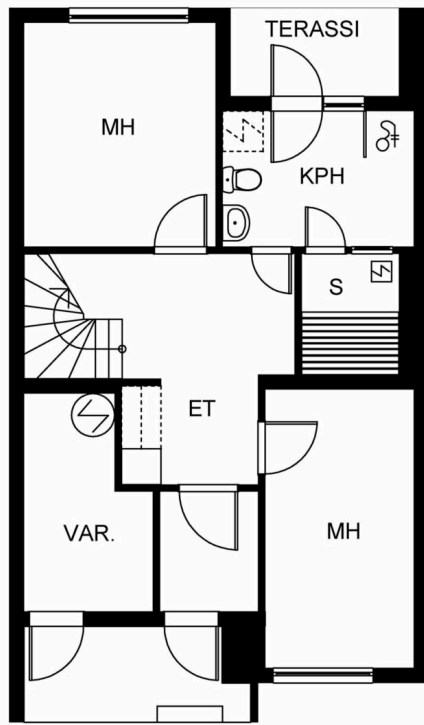
Vapautuu

Sopimuksen mukaan

Muut merkittävät tiedot

Taloyhtiön hallitus ei ole laatinut kaikkia asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n mukaisia tilinpäätösasiakirjoja. Talousarvio, toimintakertomus sekä tilintarkastus- ja toiminnantarkastuskertomus puuttuvat. Muut tilinpäätösasiakirjat on laadittu. Asiakirjoja päivitetään yhtiökokouksessa keväällä.

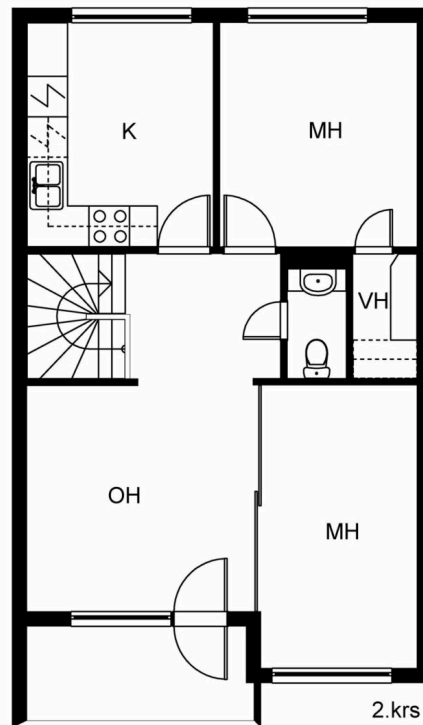
Puuttuva energiatodistus: Lukijan on hyvä huomioida, että taloyhtiö ei ole hankkinut kohteesta energiatodistuksesta annetun lain edellyttämää energiatodistusta. ARA voi viranomaisena kehottaa taloyhtiötä hankkimaan energiatodistuksen määräaikana tai lopulta uhkasakon uhalla määrätä taloyhtiön teettämään todistuksen. Viranomainen voi myös teettää puuttuvan energiatodistuksen, jolloin kustannukset peritään taloyhtiöltä.



1.krs

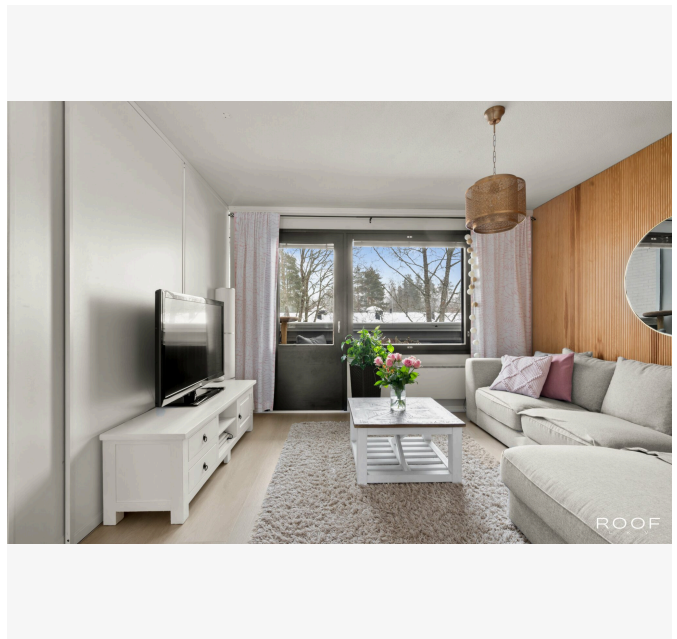
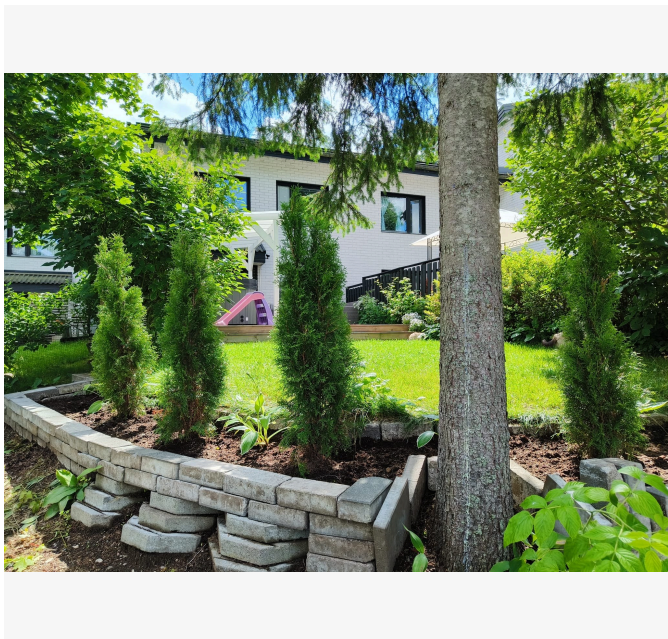
ROOF
L K V

Suuntaa-antava, ei mittakaavassa



2.krs

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