

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!

Saunallinen ylimmän kerroksen kolmio Mustamännistössä.

Tämän läpitalon huoneiston pohjaratkaisu on selkeä ja toimiva. Asunnossa on kaksi tilavaa makuuhuonetta, avara olohuone, erillinen keittiö, kylpyhuone, sauna sekä lasitettu etelän suuntainen parveke, joka avautuu rauhallisen sisäpihan puolelle. Säilytystilaa on runsaasti makuuhuoneiden ja eteisen kaapistoissa.

Huoneisto on remontoitu vuonna 2021. Tällöin uusittiin keittiö ja kylpyhuone, pääosin vinyylilankkulattiat, väliovet, listoitukset sekä kaapistoja. Samassa yhteydessä tehtiin myös seinäpintojen levytys- ja maalaustöitä. Lopputuloksena on vaaleasävyinen ja siistikuntoinen kokonaisuus, johon on helppo muuttaa.

Taloyhtiössä on tehty useita kunnossapitotöitä, kuten huoneistoikkunoiden ja parvekeovien uusiminen vuonna 2021, porrashuoneiden lasiseinien ja ovien uusiminen vuonna 2022 sekä ilmanvaihdon nuohous ja säätö vuonna 2024.

Mustamännistö on rauhallinen ja pääosin asuinrakennuksista koostuva alue lähellä Hyvinkään keskustaa. Päiväkoti ja peruskoulu sijaitsevat kävelyetäisyydellä, keskustan palvelut noin kilometrin päässä ja rautatieasema noin 1,5 kilometrin etäisyydellä. Alueelta on myös sujuvat yhteydet keskustaan ja pääväylille.

Palvelut Suomeksi, service in English and in Chinese!

ESITTELY & MYYNTI:

Can (Kani) Zhang

050 571 3471

can.zhang@roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 29.06.2026

Kohdenumero 80516608

ROOF
L K V



Mustamännistö, Munckinkatu 12 B 5, 05820 Hyvinkää

Kerrostalo, 3h+k+kph+s+parveke, 74,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

131 717,53 €

(1 768,02 €/m²)

Velkaosuus

11 282,47 €

(151,44 €/m²)

Velaton hinta

143 000 €

(1 919,46 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

424,65 € / kk

Hoitovastike

335,25 € / kk

Rahoitusvastike

89,40 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Yhtiökokouksessa 21.4.2026 vahvistetun talousarvion mukaiset vastikkeet tulevat voimaan 1.7.2026 alkaen.

Isännöitsijäntodistuksella ilmoitetut vastikkeet ovat voimassa 30.6.2026 saakka. Myyntiesitteellä ilmoitetut vastikkeet ovat 1.7.2026 alkaen voimassa olevat vastikkeet.

Vesi

26 € / hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Saunamaksu 12,00 €/kk

Autokatospaikka 22,00 €/kk

Autopaikka 12,00 €/kk

Kylmä autopaikka 8,00 €/kk

HUONEISTO

Osakkeet

38489-40188

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h+k+kph+s+parveke

Huoneluku

3

Kerros/Kerroksia

3/3

Asuintilojen pinta-ala

74,5 m²

Muiden tilojen pinta-ala

0 m²

Kokonaispinta-ala

74,5 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 74,5 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, Uuni, Hana, Kaapisto, Allas, Astianpesukone,
Jääkaappipakastin
Seinämateriaali: Maali
Lattiamateriaali: Vinyylilankku

Pesutilat	Varustus: Suihku, Suihkuseinä, Wc istuin, Pesukoneliitäntä, Hana, Allas, Peilikaappi, Allaskaapisto Seinäateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Varustus: Kiuas, Lauteet Seinät: Paneeli Lattia: Laatta
Makuuhuoneet	Makuuhuone 1 Varustus: Kaapisto Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku Makuuhuone 2 Varustus: Kaapisto Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku
Olohuone	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Vinyylilankku
Parveke	Kyllä
Muutostyöt huoneistossa	12/2021 Kylpyhuone remontoitu urakoitsijan toimesta. Keittiö uusittu urakoitsijan / ulkopuolisen tekijän toimesta. Vinyylilankkulattiat uusittu pääosin urakoitsijan toimesta (yksi makuuhuone toteutettu omatoimisesti). Väliseinien levytys- ja maalaustyöt toteutettu omatoimisesti. Listoitukset uusittu omatoimisesti. Väliovet uusittu omatoimisesti. IKEA-kaapitot uusittu ja asennettu omatoimisesti. Yhtiön tiedossa olevat muutostyöt (kirjattu 2022): Kylpyhuoneen saneeraus. Käyttövesiputket uusittu hormiin saakka (kph+keittiöstä tulevat) ja runkojako muutettu 400 mm yhtiön kustannuksella.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Hyvinkään Hämeenaukio Y-tunnus: 0354347-3
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 5 026 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1979 Käyttöönotto: 1979
Rakennusateriaali	Betoni ja tiili

Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 19 Liikehuoneistot: 2 kpl (346 m²)
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Sauna, väestönsuoja, ulkoiluvälinevarasto, irtaimistovarastot, lastenvaunuvarastot sekä autokatos.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 28.03.2035

Tehdyt korjaukset

2025

Pienvaraston (V3) julkisivumuurauksen ja saumojen korjaus
Hiekkalaatikon ja vauvakeinin sekä turvahiekan asennus
Yhtiön hallinnassa olevan huoneiston C4 seinäpintojen maalaus, lieden ja jää-/pakastinkaapin hankinta
A-rapun huippuimurin uusiminen
Väestönsuojan varusteiden hankinta
Väestönsuojan paine- ja tiiveyskoe

2024

Ilmanvaihdon nuohous ja säätö

2023

L1-2 (HOK) liiketilojen liimapuupalkkien vahvistaminen injektoimalla

2022

Porrashuoneiden lasiseinien, ovien ja liiketilojen näyteikkunoiden ja ovien uusiminen, porrashuoneisiin savunpoistoikkunat

2021

Huoneistoikkunoiden ja parvekeovien uusiminen

2020

B-rapun huippuimurin uusiminen
C-rapun huippuimurin uusiminen

2018

LH 3 ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen LTO-järjestelmäksi

2014

Lukostomuutos

2012

Pihakeinu
Hiekkalaatikko

2010

IV-kanavien nuohous ja säätö
Julkisivujen ja parvekkeiden kunnostus, parvekelasit
Parvekkeiden ja julkisivujen korjaus

2009

L3 IV-säätimen vaihto, tuloilmakojeen vesianturin asennus ja lämpöjohtojen tulppaus
L1 liiketilan IV-kanavien puhdistus

2008

Julkisivujen kuntotutkimus

Asuinosan yhteydessä olevan liiketilan vesikatteen uusiminen

2005

Asuinosa- vesikatteiden uusiminen

2001

Lämmönsiirtimen uusiminen

Suunnitellut korjaukset

Pienvaraston (V3) julkisivu (Alepan tilojen puoleinen js) - julkisivun tarkkailu ja uudelleen muuraus tai muu järeämpi korjaus.

Julkisivut - kuntotutkimuksen teettäminen v. 2026-2027

Autokatos - arvio v. 2028: painepesu, rikkiäisten tiilien vaihto ja laastisaumojen korjaus, sokkeleiden ja anturoiden kunnostus, teräsrakenteiden puhdistus ja maalaus, vesikaton huoltomaalaus

Kaukolämpölaitteet - uusiminen/ IVLP+kaukolämpöjärjestelmä

Patteriverkosto - linja- ja patteriventtiilien uusinta, (patteriverkoston perussäätö)

Käyttövesiverkosto - linjasäätöventtiilit

Rappukäytävät/yleiset tilat - huoltomaalaus

Lukijan on huomattava, että kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotoiden 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.

Asbestikartoitus

Tehty: Kyllä

Myytävään huoneistoon on tehty asbestikartoitus 1.11.2021 pintaremontin yhteydessä. Kartoituksessa tutkittiin keittiön, makuuhuoneen, kylpyhuoneen ja muiden huonetilojen lattia-, seinä- ja tasotiemateriaaleja. Laboratoriotutkimuksissa todettiin asbestia (krysotiili) keittiön lattiamatossa. Muista tutkituista materiaaleista ei havaittu asbestia. Toimeksiantajan antaman selvityksen mukaan asbestia sisältävää keittiön lattiamattoja ei ole poistettu asbestipurkuna, vaan se on jätetty paikoilleen hyväkuntoisena ja ehjänä sekä kapseloitu asentamalla uusi lattia sen päälle. Toimeksiantajan mukaan ratkaisua on arvioitu useamman alan ammattilaisen kanssa, ja materiaalin katsotaan olevan normaalikäytössä turvallinen niin kauan kuin sitä ei rikota tai pureta. Asbestikartoitusraportti toimii dokumentaationa materiaalin sijainnista mahdollisia tulevia remontteja varten.

Tehty kartoitus ei poista kartoitusvelvollisuutta muiden vanhojen pintojen purkutöihin ryhtyessä. Lukijan on syytä tiedostaa, että tämän ikäisen rakennuksen rakennusmateriaalit voivat sisältää haitallisia aineita, kuten mm. asbestia ja että ennen rakenteita rikkovaa remonttia tulee teetättävä tarvittava haitta-ainetutkimus. Välitysluokan kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.

Kiinnitykset

240 000 €

Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Taloyhtiön hallinnassa on 10 autokatospaikkaa sekä 6 pihapaikkaa. Vuonna 2025 on asennettu yksi GARO 11 kW -kotilatauslaite, joka on tällä hetkellä huoneiston käytössä. Lataussähkö laskutetaan toteutuneen kulutuksen mukaan (0,15 €/kWh) kaksi kertaa vuodessa. Isännöitsijän vastauksen mukaan (23.06.2026) paikka siirtyy uudelle osakkaalle vain jos ostajalla on sähköauto.
Isännöitsijä	Hyvinkään Tilikeskus Oy Sari Lampén / sari.lampen@hyvinkaantilikeskus.fi Kauppalankatu 2 B 05800 Hyvinkää +3580102310390 asiakaspalvelu@hyvinkaantilikeskus.fi Isännöitsijäntodistus: 15.06.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöpalvelu Firmus Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiökokouksessa 3.5.2023 päätettiin, että 2. rakennukseen (A ja B-rappu) jätetään kylmiöt ja 3.rakennuksen(C-rappu) kylmiö poistetaan käytöstä (ei tehdä tilamuutoksia toistaiseksi). 3 rakennuksen(C-rappu) kylmiön jäähdyttäminen lopetetaan 19.6.2023. Yhtiökokouksessa 3.5.2023 hyväksytty ilmalämpöpumpun asennus huoneiston parvekkeelle seuraavin ehdoin: Ilmalämpöpumppua käytetään vain jäähdytystä varten. Ilmalämpöpumppu on asennettava parvekekaidekorkeuden alapuolelle (lattialle/seinään) ja varustettava värinävaimentimin. Ilmalämpöpumpun ja sen asennuksessa on noudatettava ympäristöministeriön asetusta (796/2017, 5§).Kondenssivedet on kerättävä keräilyastiaan. Mikäli yhtiön korjaustoimenpiteet edellyttävät pumpun poistamista, on se poistettava ja asennettava osakkeenomistajan kustannuksella. Mikäli osakkeenomistaja poistaa ilmalämpöpumpun on hänen kustannuksellaan korjattava rakenteet ja julkisivupinnat asennusta edeltävään kuntoon. Osakkeenomistaja vastaa mahdollisista laitteen aiheuttamista vaurioiden korjaamisesta yhtiölle. Lupa annetaan ehdolla, että mikäli joku osakkeenomistajista/asukkaista esittää yhtiölle vaateita melu-, yms. haitasta, jää yhtiölle puheoikeus. Tarvittaessa osakkeenomistaja veloitetaan korjaamaan epäkohdat tai poistamaan laite kustannuksellaan sekä korjaamaan rakenteet ja julkisivupinnat asennusta edeltävään tasoon. Mikäli osakas ei tee em. korjauksia, yhtiö teettää työt osakkeenomistajan laskuun. Työstä on jätettävä ennakkoon yhtiölle kirjallinen muutostyöilmoitus. Ilmoituksen liitteeksi on jätettävä urakoitsijan asennustapaselostus (sekä toimitettava yhtiölle käyttöönottopöytäkirja liitteineen, valokuvat sisä-, ja ulkoyksikön asennuksesta ja läpiviennistä.) Ilmalämpöpumpun asentamisesta ja osakkaan velvoitteista tehdään maininta isännöitsijäntodistukseen. Edellä mainitut ehdot sitovat myös uutta osakkeenomistajaa, joten em. velvoitteet on siirrettävä osakkeita myytäessä. Muutostyössä on noudatettava asunto-osakeyhtiölakia.

MUITA TIETOJA

Palvelut Keskustan monipuoliset palvelut noin 1 km etäisyydellä.

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Peruskoulu kävelyetäisyydellä, yläkoulu ja lukio keskustan alueella.
Päiväkoti: Useita päiväkoteja lähialueella.

Liikenneyhteydet

Linja-autopysäkki lähellä, rautatieasema noin 1,5 km etäisyydellä. Sujuvat yhteydet keskustaan sekä pääväylille.

Kaavoitus**Asemakaava**

Lisätietoa kaavoituksesta Hyvinkään kaupungilta

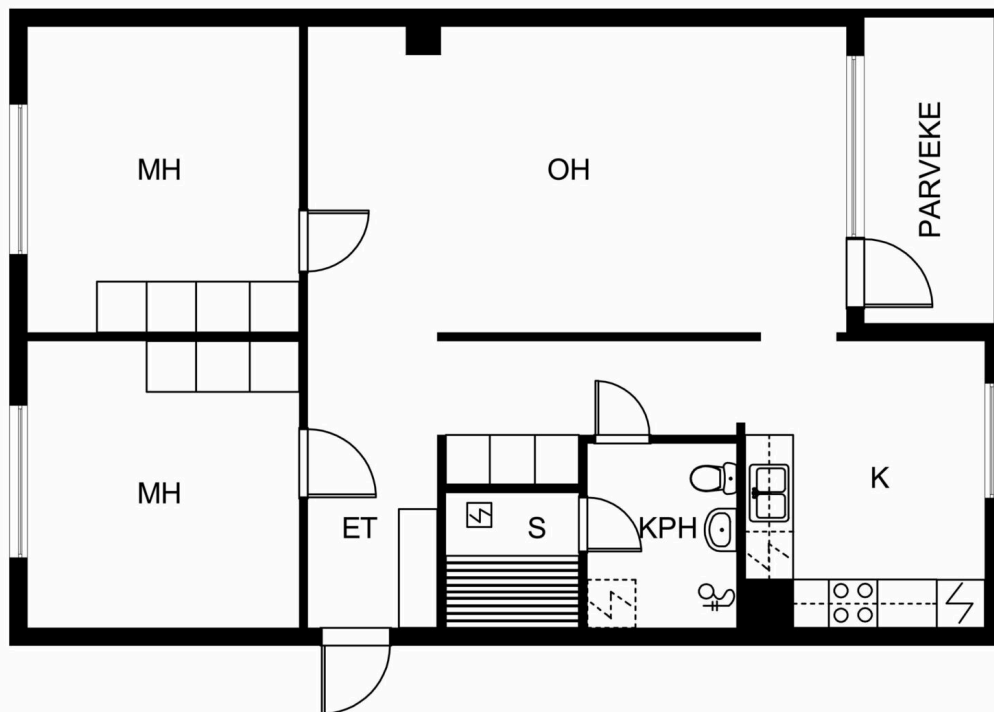
019 459 11 (vaihde)

Lukijan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Hyvinkään kaupungin karttapalvelun kautta: kartta.hyvinkaa.fi

Tarvittaessa välittäjä ohjeistaa karttapalvelun käytössä, kysy lisää välittäjältä.

Vapautuu

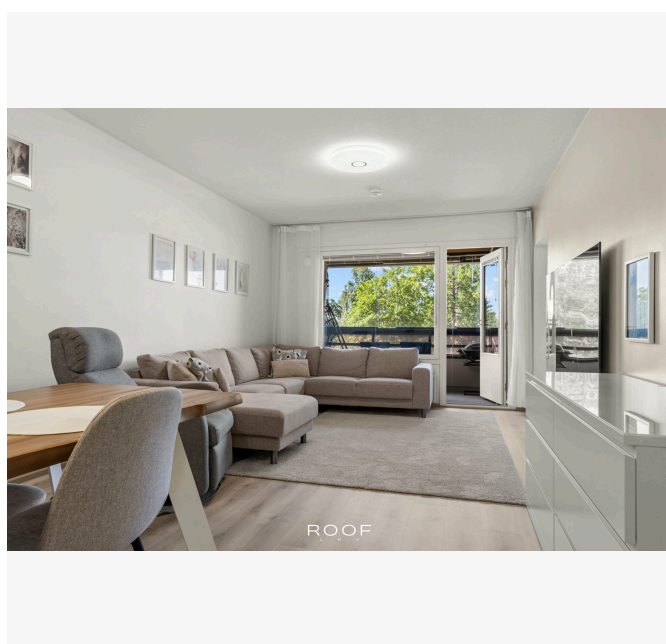
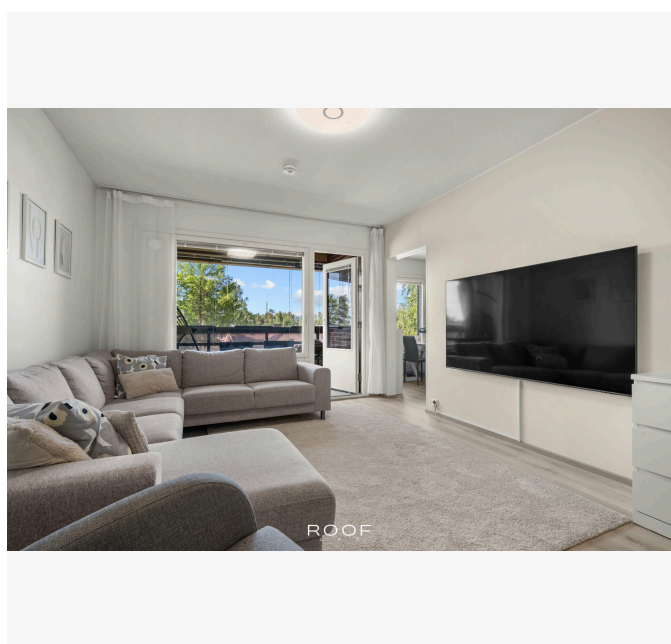
Sopimuksen mukaan



ROOF
L K V

Suuntaa-antava, ei mittakaavassa

VISION





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