

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!

Tyylikkäästi remontoitu kaksio metsämaisemalla, upeat auringonlaskut omalta parvekkeelta – on mahdollista ostaa kalustettuna!

Tämä 58,5 m²:n huoneisto on remontoitu kokonaisuudessaan vuonna 2026, ja se yhdistää laadukkaat materiaalit, huolella suunnitellun sisustuksen sekä rauhallisen luonnonläheisen sijainnin.

Asuntoon astuessa avautuu valoisa ja avara pohjaratkaisu, jossa jokainen yksityiskohta on tarkoin harkittu. Lämpimät neutraalit sävyt, kalanruotokuvioinen lattia, laadukkaat materiaalit ja tyylikkääts valaisimet luovat ajattoman ja kodikkaan tunnelman.

Kodin sydän on tilava olohuone ruokailutiloineen, josta on käynti suurelle lasitetulle parvekkeelle. Parvekkeelta avautuu kaunis metsämaisema, ja ilta-aurinko tarjoaa upeat auringonlaskut – paikka nauttia aamukahvista, viettää aikaa ystävien kanssa tai rentoutua päivän päätteeksi.

Moderni keittiö on varustettu laadukkailla kodinkoneilla ja tarjoaa runsaasti työskentely- ja säilytystilaa. Tyylikäs kylpyhuone walk-in-suihkulla ja valaistulla peilillä viimeistelee huoneiston laadukkaan kokonaisuuden.

Makuuhuone on rauhallinen ja valoisa. Tilava vaatekaappi tarjoaa runsaasti säilytystilaa, ja koko asunnossa on panostettu toimivuuteen sekä viihtyisyyteen.

Tämä ei ole pelkkä asunto – tämä on koti, jossa jokainen yksityiskohta on suunniteltu viihtyisyyttä ja arjen mukavuutta ajatellen. Jos arvostat laatua, luonnonläheistä ympäristöä ja ajatonta sisustusta, tämä koti kannattaa ehdottomasti tulla katsomaan.

Palvelut Suomeksi, service in English and in Chinese!

ESITTELY & MYYNTI:

Can (Kani) Zhang

050 571 3471

can.zhang@roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 10.08.2026

Kohdenumero 80520200

ROOF
L K V



Hyvinkäänkylä, Salpausseläntie 1 E 47, 05840 Hyvinkää

Kerrostalo, 2h, k, kph, et, lasitettu parveke, 58,5 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

89 000 €

(1 521,37 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Vesi

Kyllä

22 € / hlö / kk

Velaton hinta

89 000 €

(1 521,37 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

298,35 € / kk

Hoitovastike

298,35 € / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Sauna 15,00 €/kk

Autopaikka 15,00 €/kk

Autotalli 1, pieni vuokra 45,00 €/kk

Autotalli 2, keskikokoinen vuokra 50,00 €/kk

Autotalli 3, iso vuokra 55,00 €/kk

Pesutupa 2 €/koneellinen ja laskutus jälkikäteen
2x/vuosi pesutuvan listojen mukaisesti.

Varsinainen yhtiökokous 03.03.2026:

- Päättiin antaa hallitukselle valtuudet 1-2 kk:n
ylimääräisen hoitovastikkeen keräämiseen.



HUONEISTO

Osakkeet

21011-21571

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h, k, kph, et, lasitettu parveke

Huoneluku

2

Makuuhuoneita

1

Kerros/Kerroksia

2/3

Asuintilojen pinta-ala

58,5 m²

Kokonaispinta-ala

58,5 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen

Lisätietoja pinta-alasta

Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 58,5 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

Huoneiston kauttaaltaan kattava remontti on valmistunut vuonna 2026, eikä huoneistossa ole asuttu remontin valmistumisen jälkeen. Taloyhtiö on valmistunut vuonna 1975.

Keittiö

Varustus: Induktioliesi, liesituuletin, uuni, hana, kaapisto, allas, astianpesukone, jääkaappipakastin, integroitu mikroaaltouuni.

Seinäateriaali: Maali / Laatta

Lattiamateriaali: Laatta

Pesutilat	Varustus: Suihku, suihkuseinä, wc-istuin, pesukoneliitäntä, hana, allas, allaskaapisto, lattialämmitys.
	Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Varustus: Kaapisto.
	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu ja ulostyönnetty
Säilytystilat	Kaapistot ja kellarikomero
Muutostyöt huoneistossa	Vuonna 2026 asunto on remontoitu kokonaisuudessaan. Muutostyöt on teettänyt nykyinen omistaja. Myyjän selostus tehdyistä muutostöistä: *Kylpyhuoneen sähköjärjestelmät on uusittu. *Keittiön ja kylpyhuoneen käyttövesiputket on uusittu. Kylpyhuoneessa on samalla uusittu lattiakaivo ja putket on asennettu seinän sisään. *Keittiön lattiasta on poistettu asbesti. Asbestia ei todettu muualla asunnossa. *Lattioilta on poistettu vanhat matot ja alkuperäiset lattiat on hiottu. *Huoneisiin on asennettu uudet laminaattilattiat. *Keittiöön on asennettu laattalattia. *Eteiseen, heti ulko-oven sisäpuolelle (noin 1,2 m²), on asennettu laattalattia. *Keittiön ja eteisen välinen pieni, ei-kantava väliseinä on purettu tilan avartamiseksi. Isännöitsijäntodistus: 2026: Olohuone, keittiö ja makuuhuone remontoitu. Märkätila saneerattu perustasoon saakka ja käyttövesiputket uusittu samassa yhteydessä märkätilan osalta. Märkätilojen saneeraus ja putkien uusinta on toteutettu osaksmuutostyönä. Remontin yhteydessä huoneistoon on asennettu taloyhtiön perustasoa laadukkaammat hanat ja suihku. Taloyhtiön vastuu rajoittuu perustason mukaisiin kalusteisiin, ja perustason ylittävistä osuudesta vastaa osakas.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Nikintörmä Y-tunnus: 0126123-7
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 106-403-1-426

Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 9 516 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1975 Käyttöönotto: 1975
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 63
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kellarikomero, mankeli, kuivaushuone, pesutupa, ulkoiluvälinevarasto ja lastenvaunuvarasto
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö ja Lämmönjakotapa: Vesikiertoinen patterilämmitys
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 22.10.2030
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Ei Antenni: Kyllä Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2026 Kattokorjaukset kattoraportin mukaisesti 1-2
2026 Parvekelasien korjaukset raportin mukaisesti
2025 Taloyhtiön pesukoneen uusiminen
2025 Kattokorjaukset kattoraportin mukaisesti 0-1
2025 Palovaroitinten uusinta
2025 Jätkänpolut
2024 E 48, E 49 ja E 52 huoneistojen vesivahinko korjaukset
2024 Kattojen kuntokartoitus
2023 IV-kanavien nuohous ja säätö
2023 Parkkiviivojen maalaus urakka
2023 Porras B:n valurautaviemärin vaihto
2023 Pysty- ja pohjaviemäreiden pesu ja kuvaus
2022 Huonokuntoisten puiden kaataminen
2022 Normaaleita vuosihuoltokorjauksia
2022 Ulkokattojen korjaustyöt
2022 Vesikalusteiden huoltoa ja uusimista tarpeen mukaan
2021 E-rapun sisääntuloaulan katon korjaus- ja maalaustyö
2021 Pesutuvan pyykkikoneen korjaus
2021 Ulkokattojen kuntotutkimus
2021 Vesikalusteiden huoltoa ja uusimista tarpeen mukaan
2020 Antenniverkoston uusinta
2020 Energiatodistusten laadinta
2020 Jätekatoksien uusinta, 2 kpl
2019 Antenniverkoston uusinta, aloitus
2019 Uusien jätekatosten tilaus, asennus v.2020
2019 Vesikalusteiden tarkastusta ja hanojen sekä wc-istuinten vaihtoja vesivuotoselvitysten yhteydessä
2018 Antennijärjestelmän korjauksia
2018 F 57:n lattiakaivon korjaus ja vuotovahingon korjaus saunan pukuhuoneessa
2017 Antennijärjestelmän korjausta
2017 E-F -talon edustan sadevesiviemärikaivon uusinta
2016 A-B talon putkivuotovahingon korjaus
2016 Antennivahvistinkeskuksen uusiminen
2016 Taloyhtiön saunatilojen peruskorjaus
2015 Autotallinoviekkojen maalaus
2015 Saunatilojen korjaussuunnittelu
2015 Talojen reunapeltien uusinta
2014 Antennivahvistinkeskuksen muutostyöt ja HD-valmius
2014 F-porras, viemäriin ja korjaus (porraskäytävä)
2014 Kuivauskoneen hankinta C-D talon kuivaushuoneeseen
2014 Pöytä- ja penkkiryhmä pihalle
2013 Kylpyhuoneen vesieristys ja putkimuutostyö: B 21
2013 Piha-alueen asfaltoinnin korjaukset
2012 Ilmanvaihtokojien korjauksia ja uusimisia
2012 Jätekatosten lintuverkotus
2012 Kaikkien kylpyhuonetilojen kosteuskartoitus
2012 Piha- ja leikkialueen kunnostusta
2012 Porraskäytävissä A ja C viemäriputkikorjaukset
2011 Kylpyhuoneen vesieristys: F 62
2011 Saunojen ohjauskeskusten uusinta
2010 Ilmanvaihtokanaviston nuohous ja säätö
2010 Kylmäkellaritilojen jäähdytysjärjestelmien uusinta
2010 Kylpyhuoneiden vesieristykset; C 27 ja E 54
2010 Peruskuntoarvion ja PTS:n laatiminen
2010 Saunatilojen wc-istuinten uusiminen
2009 Kylpyhuoneiden vesieristys; B 16
2009 Lämmityksen perussäätö
2009 Piha-alueen laitoja
2008 Ikkunoiden uusinta

2008 Julkisivusaneeraus
2008 Ovien uusinta
2008 Parvekesaneeraus
2007 Käyttövesiputkiston uusinta talojen C-D ja E-F välillä
2006 Autolämmitysrasioiden uusinta ajastinkellollisiksi
2006 Kaikkien kattokaivojen uusinta
2006 Kylpyhuoneiden vesieristys, A 7, B 15, B 17
2005 Antenniverkoston digitalisointi
2005 Kylpyhuoneiden vesieristys, A 10, C 24
2005 Lukoston uusinta
2005 Uuden pesukoneen hankinta pesutuvalla
2004 Asbestipurut ja putkieristykset ed. liittyen
2004 Kaikkien linjasäätö- ja sulkuventtiilien uusinta
2004 Lämmitysverkoston venttiilien ja termostaattien uusinta sekä verkoston perussäätö
2004 Saunojen lauteiden uusinta
2003 Lämmitysjärjestelmän uusiminen (öljystä kaukolämpöön)
- Viemärinkorjaus sukitustyönä A-B talossa

Suunnitellut korjaukset

2027 Puiden kaato
2028 Asfaltin paikkakorjaus
2028 Porraskäytävöiden maalaus (5-10 v.)
2030 Energiatodistus
2030 Lämmönsiirtimen uusiminen

Lukijan on huomattava, että kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, aikataulusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.

Kunnossapitotarveselvitys Tehty: 2026

Kuntotutkimukset

Peruskuntoarvio tehty 22.12.2010
SDL-tarkastusraportti ulkokatot 15.07.2021
Suomen Parvekehuolto Oy Balkonser PRO-Palvelu D-F-raput parvekelasien huoltokirja 30.11.2023
Kattoisännöinti Oy Vesikaton PTS-kartoitus 14.06.2024

Raportit saatavilla välittäjältä.

Asbestikartoitus

Tehty: Kyllä
Lukija on tietoinen, että huoneistoremontin yhteydessä on tehty rajattu asbestikartoitus keittiöstä. Tehty kartoitus ei poista kartoitusvelvollisuutta muiden vanhojen pintojen purkutöihin ryhtyessä. Ennen rakenteita rikkovaa remonttia tulee teetättää tarvittava haitta-ainetutkimus. Väliytysliike kehottaa ostajaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.

Keittiön lattiasta on poistettu asbesti. Asbestia ei todettu muualla asunnossa.

Kiinnitykset

466 818,79 €

Lunastusoikeus

Yhtiöllä: Ei
Osakkailla: Ei

Autopaikat	Tällä hetkellä (24.7.2026) kaksi tolppa paikkaa on vapaana ja autotalleihin on useamman osakkaan jono. Vapaat paikat halukkaille asukkaille ja tallipaikat jonon mukaisesti (isännöitsijän sähköposti24.07.2026). Autotallit: 14 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 24 kpl
Isännöitsijä	Hyvinkään Isännöinti Oy Marika Puustinen Rääkäncatu 2 05810 Hyvinkää 050 305 2399 posti@hyvinkaanisannointi.fi Isännöitsijäntodistus: 20.07.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö P. Kiinteistöpalvelut Oy huolto@pkpalvelut.fi Varastokatu 14 A, 05800 Hyvinkää

MUITA TIETOJA

Palvelut	K-Market Hyvinkäänkylä n. 400 m. S-market Vehkoja n. 1,1 km. Kauppakeskus Willa n. 4,2 km. Salpausseläntie 1 sijaitsee Hyvinkäänkylän alueella rauhallisessa ja luonnonläheisessä ympäristössä. Alueella on pientalovaltaista asutusta sekä monipuoliset liikunta- ja ulkoilumahdollisuudet, ja kaupungin ympäristössä on useita ulkoilureittejä ja luontoalueita. Lähellä sijaitsee kouluja ja päiväkoteja. Hyvinkään keskustan monipuoliset palvelut ovat saavutettavissa niin autolla, paikallisliikenteellä kuin kävellenkin. Hyvinkään keskustasta löytyvät muun muassa päivittäistavarakaupat, erikoisliikkeet, ravintolat ja kahvilat sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan palveluita. Hyvinkään rautatieasemalta on junayhteydet muun muassa Helsingin ja Tampereen suuntiin.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Lähin koulu, Hyvinkäänkylän koulu (alakoulu) n. 850 m. Päiväkotit: Lähin päiväkotit, Vehkojan päiväkotit, n. 1,1 km.
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, juna-asema lähellä ja sujuvat yhteydet omalla autolla Linja-autopysäkki sijaitsee noin 300 metrin päässä, ja paikallisliikenteen yhteydet mahdollistavat kulkemisen Hyvinkään keskustan ja rautatieaseman suuntaan. Hyvinkään rautatieasemalle on matkaa noin 3,9 kilometriä. Autolla liikkuen yhteydet ovat sujuvat eri puolille Hyvinkäästä sekä valtatie 3:n (Helsinki–Tampereen moottoritie) kautta pääkaupunkiseudun ja Tampereen suuntiin.
Kaavoitus	Asemakaava Lisätietoa kaavoituksesta Hyvinkään kaupungilta p. 019 459 11 (vaihe) 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	Heti

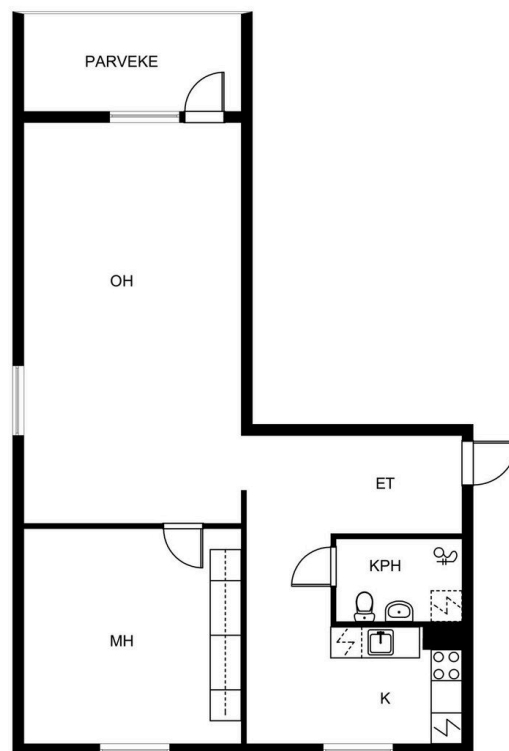
Muut merkittävät tiedot

Asunnon valoisuus, toimiva pohjaratkaisu ja rauhallinen ympäristö muodostavat kokonaisuuden, jossa arki saa oman rauhallisen rytminsä. Suuri lasitettu parveke tuo vuodenaikojen vaihtelun ja luonnon lähelle kotia. Parvekkeelta avautuva metsämaisema ja ilta-auringon valo luovat puitteet aamukahville, kiireettömille hetkille ja päivän päättämiseksi ulkoilmasta nauttien.

Vuonna 2026 kokonaisuudessaan remontoitu huoneisto tarjoaa mahdollisuuden asettua valmiiseen kotiin. Neutraalit sävyt ja harkitut materiaalivalinnat muodostavat rauhallisen taustan arjelle, ja toimiva tilankäyttö antaa tilaa sekä yhdessäololle että omalle rauhalle.

Luonnonläheinen ympäristö ja talon ympäristössä avautuvat ulkoilu- ja kuntopolut tarjoavat mahdollisuuksia liikkumiseen ja ulkoiluun. Arjen palvelut, koulut ja päiväkodit ovat lähellä, ja hyvät liikenneyhteydet helpottavat liikkumista niin Hyvinkään keskustan suuntaan kuin muuallekin. Taloyhtiössä on lisäksi remontoitu yhteissauna.

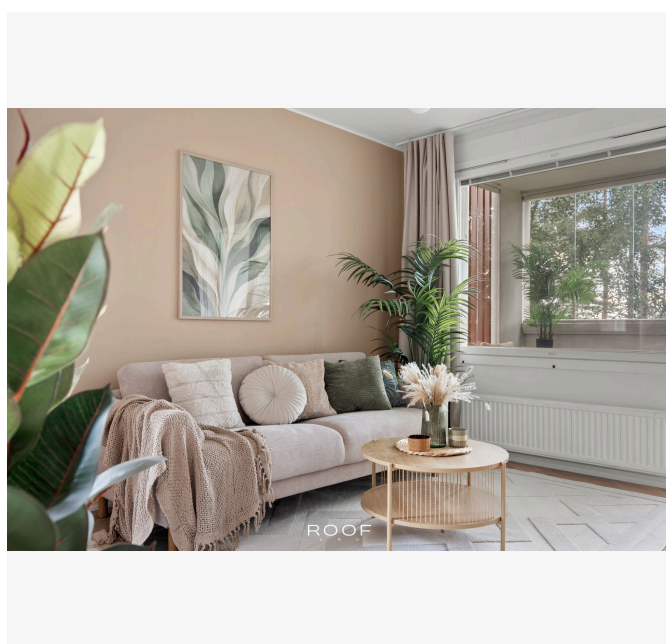
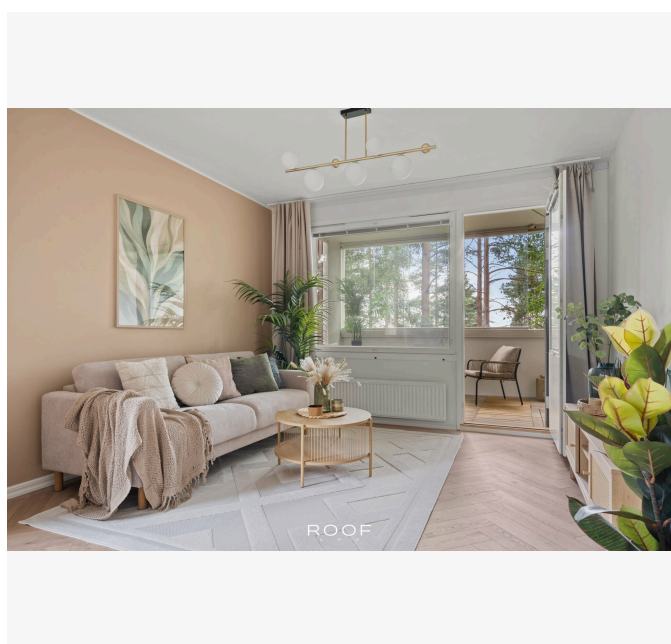
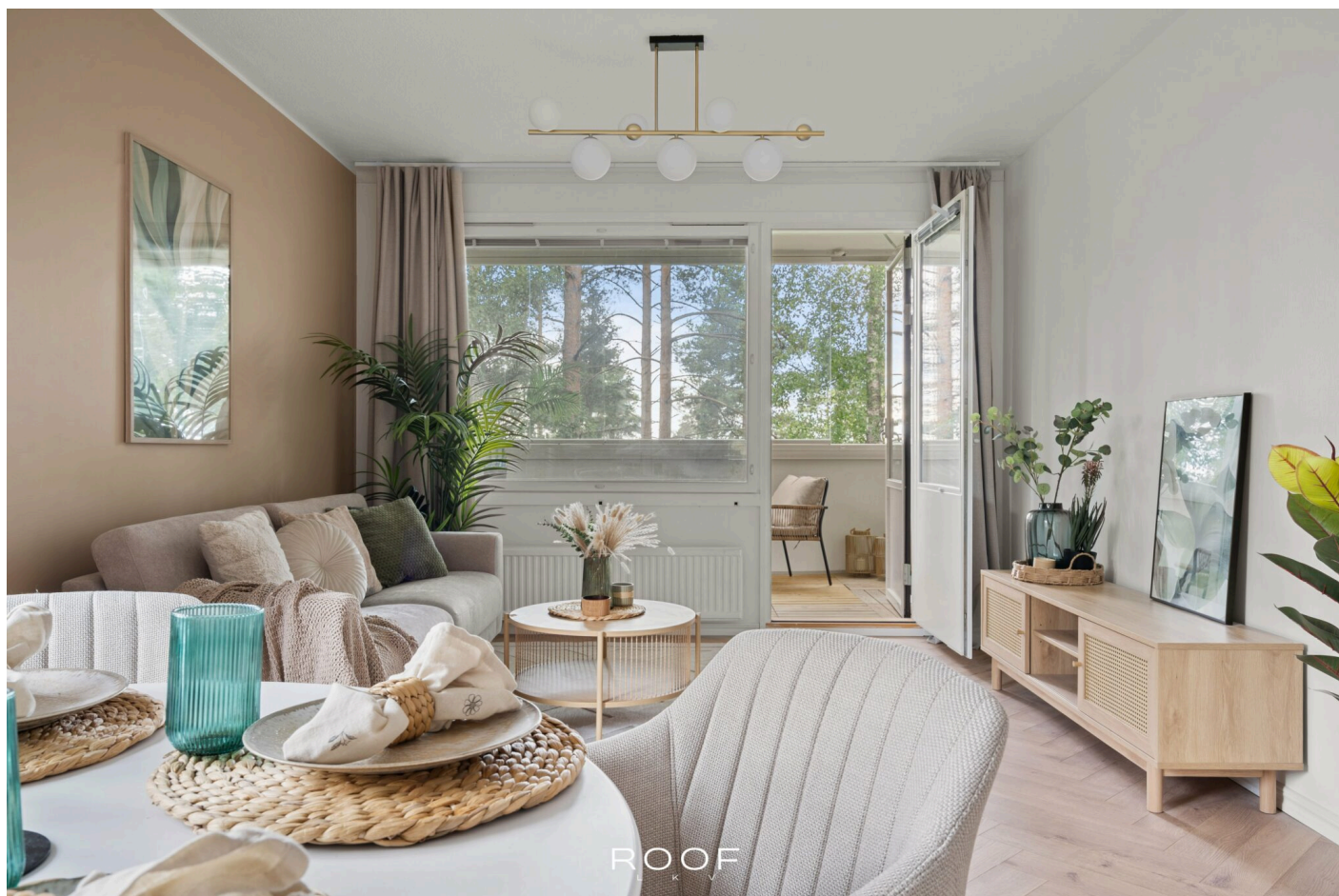
Tässä kodissa asumisen puitteet rakentuvat luonnon läheisyydestä, kodin rauhasta ja toimivasta arjesta – paikasta, johon on helppo palata päivän päätteeksi.



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