

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!

Hyvinkään Tehdas-alueella sijaitsee tämä valoisa ja moderni kolmio, joka tarjoaa mukavan kodin perheelle. Asunto on rakennettu vuonna 2016, ja se sijaitsee rauhallisessa ympäristössä, joka yhdistää modernin kaupunkirakenteen ja vanhan tehdasmiljöön viehätyksen.

Asunnossa on kaksi makuuhuonetta, avara olohuone ja keittiö, josta löytyy kaikki tarvittavat kodinkoneet. Lasitetulta parvekkeelta avautuu näkymä vehreälle pihalle, ja oma sauna tuo lisämukavuutta arkeen. Huoneiston kunto on hyvä, vaikka osassa laminaattilattiaa onkin havaittu kosteuden aiheuttamia vaurioita.

Tehdas-alueen sijainti on erinomainen: päiväkodit, koulut ja peruspalvelut ovat lähellä, ja Hyvinkään keskustan monipuoliset palvelut ovat vain noin kilometrin päässä. Liikenneyhteydet ovat sujuvat, sillä bussipysäkit ovat lähellä ja junayhteydet Helsinkiin ja Riihimäelle kulkevat tiheästi. Autolla pääsee nopeasti valtateille 3 ja 25.

Asunto Oy Hyvinkään Värimestari seisoo omalla tontilla ja lämmön lähteenä on kaukolämpö. Autopaikkoja on saatavilla yhtiön hallinnassa olevalla pihalla, ja osa paikoista on varattu liikuntaesteisille.

Tämä asunto on valinta perheelle, joka arvostaa rauhallista asuinympäristöä ja hyviä liikenneyhteyksiä.
Tartu tilaisuuteen ja tee tästä asunnosta uusi kotisi!

Palvelut Suomeksi, service in English and in Chinese!

ESITTELY & MYYNTI:

Can (Kani) Zhang

050 571 3471

can.zhang@roof.fi



2.10.2026 | Julkaistu 07.09.2026

Kohdenumero 80523347

ROOF
L K V



Tehdas, Värimestarinkaari 1 A 5, 05800 Hyvinkää

Kerrostalo, 3h, kk, et, psh, s, lasitettu parveke, 69 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

110 495,18 €

(1 601,38 €/m²)

Velkaosuus

88 504,82 €

(1 282,68 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Maaliskuun ja syyskuun lopussa taloyhtiön lainanlyhennyspäivinä ei tule pankin lisäkuluja huoneistokohtaisen lainaosuuden poismaksamisesta.

Velaton hinta

199 000 €

(2 884,06 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

1 101 € / kk

Hoitovastike

379,50 € / kk

Rahoitusvastike

721,50 € / kk

Vesi

Vesimaksuennakko 15 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesimaksu on ennakko, tasauslasku todellisen kulutuksen mukaan kerran vuodessa. Huolto lukee mittarit pyynnöstä.

Kylmävesitasaus 4,74 €/m³

Lämminvesitasaus 9,70 €/m³

Autopaikkavuokra 15,00 €/kk

Lataussähkö 0,15 €/kWh

Yhtiöjärjestys 7 § Huoneistokohtainen laajakaista
Huoneistokohtaisesta internetin käyttöliittymästä voidaan periä kuukausikohtainen käyttökorvaus, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus, maksun perusteena käytetään yhtiön huoneistojen lukumäärää.



HUONEISTO

Osakkeet

4631-6073

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h, kk, et, psh, s, lasitettu parveke

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

Kerros/Kerroksia

2/5

Asuintilojen pinta-ala

69 m²

Kokonaispinta-ala

69 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Ei tarkistusmitattu. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.

Kunto

Hyvä

Osassa laminaattilattiaa on kosteuden aiheuttamia vaurioita.

Keittiö	Varustus: Liesituuletin, uuni, hana, kaapisto, allas, astianpesukone, jääkaappipakastin.
	Seinäateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Laminaatti.
Pesutilat	Varustus: Suihku, wc-istuin, pesukoneliitäntä, hana, allas, peilikaappi, allaskaapisto.
	Seinäateriaali: Laatta. Lattiamateriaali: Laatta.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Varustus: Kiuas, lauteet.
	Seinäateriaali: Paneeli. Lattiamateriaali: Laatta.
Makuuhuoneet	Varustus: Kaapisto.
	Seinäateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Laminaatti.
Olohuone	Seinäateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Laminaatti.
Parveke	Kyllä
Säilytystilat	Kaapistot ja kellarikomero
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Kyllä Kosteusvaurio on tapahtunut: Huoneistossa Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Hyvinkään Värimestari Y-tunnus: 2485173-1
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 106-5-446-1
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 440 m ² Tontin hallinnanjakosopimus Asunto Oy Hyvinkään Villamestarin kanssa. Villamestarin lämpöjakelu tapahtuu Värimestarin kautta. Väestönsuoja Asunto Oy Hyvinkään Villamestarissa.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2016 Käyttöönotto: 2016
Rakennusateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 18
Hissi	Kyllä

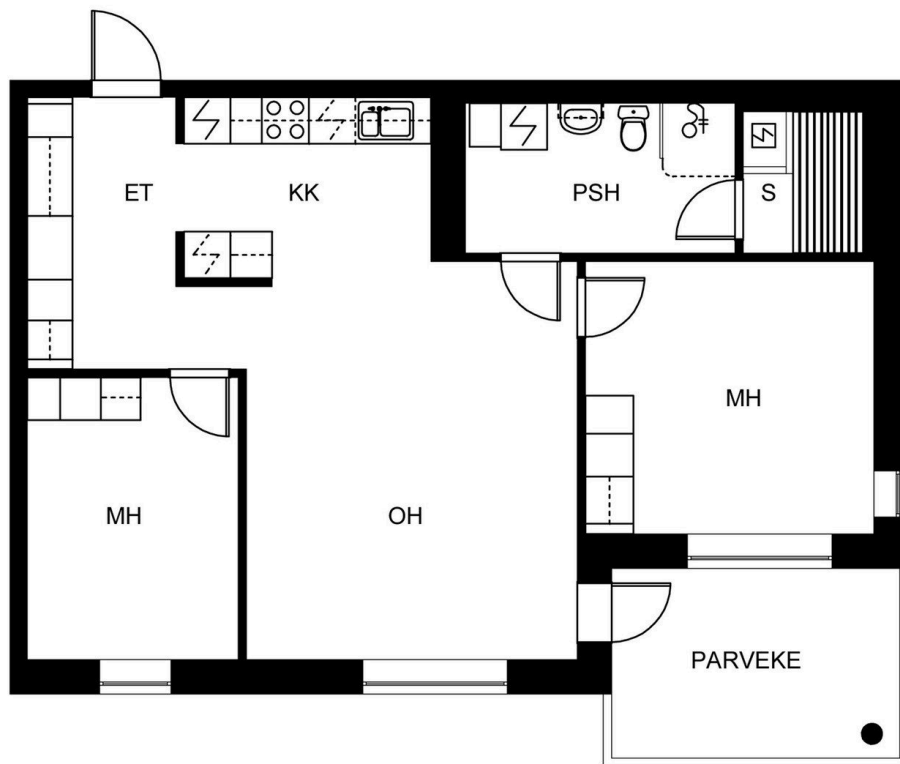
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Ulkoiluvälinevarasto ja kellarikomero
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Ei lain edellyttämää energiatodistusta Vanhentuneen energiatodistuksen mukaan energialuokka on ollut C2013. Uusi todistus on tilattu.
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei
Tehdyt korjaukset	2026 - Sadesuoja sähkökytkimelle - IV-koneen kohdalla kermin nosto seinälle - Parvekekattojen vuotojen korjaus - Rappaushalkeamien ja tiivisteiden korjaus julkisivun yhdeltä osalta (sisäänkäynnin viereinen seinä) 2025 - IV-koneen lämpövuodon korjaus ja eristys - Vesikaton seinälle noston pellitysten uusiminen - Valurautaputkien katkaisukohtien korjaustyöt/uusiminen kellarissa 2022 - Ulkovälinevaraston ja häkkivaraston lattian paikkamaalaus 2021 - Pelastustielle asennettu sulkupuomi 2020 - Porrashuoneen valaisimet LED-valoiksi - Ulkopylväsvalot LED-valoiksi - Autokatoksen valaisimet LED-valoiksi
Suunnitellut korjaukset	2026 - Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö - Viemärin tuuletusputken sadehattu (Isännöitsijän sähköposti 04.09.2026: Viemäreiden tuuletusputkiin ei tulla asentamaan sadehattuja, koska Kattoisännöinnin mukaan ne silloin voisivat jäätyä talvella.) - Palovaroittimien 10 vuotispäivitys (varoittimia 45 kpl) 2026-2027 - Autolatausvalmius - Taloa kiertävän rajauslaudan uusinta ja ruusupenkkien korvaaminen nurmella 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	Rakennus- ja Insinööripalvelu Rönns Oyj on taloyhtiön toimeksiannosta suorittanut taloyhtiön rakennukseen 10-vuotistarkastuksen. Tarkastuspäivät 01.10.2024, 27.08.2025 ja 03.11.2025.
	Raportti saatavilla välittäjältä.
Kiinnitykset	2 982 240 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autokatospaikat omina osakkeina. Yhtiön hallintaan ja omistukseen jää pihassa sijaitsevat autopaikat AP1-AP14 sekä AP24 , yhteensä 15 autopaikkaa. Autopaikoista paikat AP8, AP9 ja AP24 on liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja. Yhtiö vastaa näiden vuokrattujen paikkojen kunnossapidosta ja huollosta. Autopaikkoja on vapaana ja paikat jaetaan jonotusperusteisesti (tilanne per 04.09.2026). Autokatospaikat: 7 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 15 kpl
Isännöitsijä	Hyvinkään Kiinteistöisännät Oy Timo Suikki / timo.suikki@kiinteistoisannat.fi Uudenmaankatu 32-34 05800 Hyvinkää +358 19 212 2400 asiakaspalvelu@kiinteistoisannat.fi Isännöitsijäntodistus: 21.08.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöpalvelu Firmus Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Osakasremontit: Osakkaan on ilmoitettava taloyhtiölle (isännöintitoimistoon) kaikista huoneistoremonteistaan etukäteen kirjallisesti. Töitä ei saa aloittaa, ennen kuin remonttilupa on myönnetty. Ilmoitusvelvollisuus on laaja ja sen ulkopuolelle jäävät käytännössä vain maalaus- ja tapetointityöt. Remontti-ilmoituksen löydät nettisivuiltamme www.kiinteistoisannat.fi . Taloyhtiölle tulee antaa kohtuullinen aika käsitellä ilmoitusta. Yhtiöllä on oikeus asettaa työlle valvoja, jonka kustannuksista vastaa remontiin ryhtyvä osakas. Taloyhtiö on valmistunut 2016 ja sillä ei ole enää voimassa olevaa suorituskyytömyysvakuutusta.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Arjen palvelut löytyvät läheltä: lähikauppa, apteekki ja muut peruspalvelut ovat lyhyen kävelymatkan päässä. Hyvinkään keskustan laaja palveluvalikoima — kaupat, ravintolat, erikoisliikkeet ja terveyspalvelut — sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä. Lisäksi alueella on hyvät liikunta- ja harrastusmahdollisuudet. Värimestarinkaari 1 sijaitsee Hyvinkään Tehdas-alueella, joka tunnetaan rauhallisesta asuinympäristöstään ja hyvästä saavutettavuudestaan. Alueella yhdistyvät moderni kaupunkirakenne ja vanhan tehdasmiljöön historia, mikä luo viihtyisän ja omaleimaisen asuinalueen.
----------	---

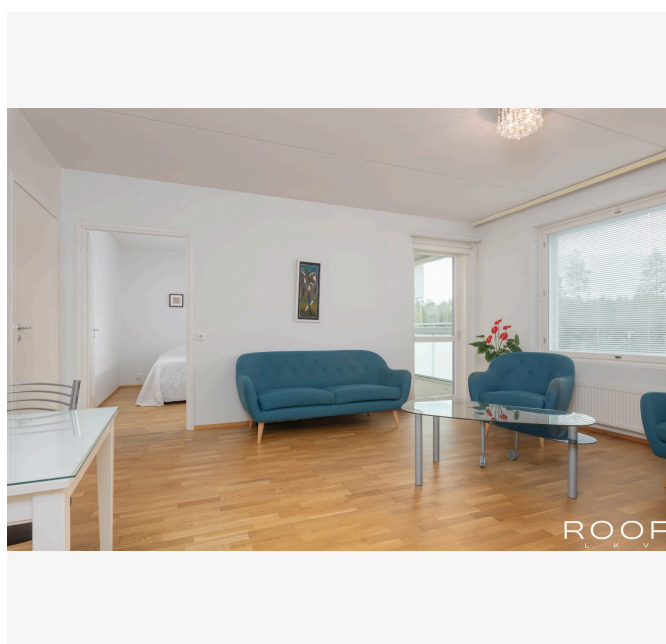
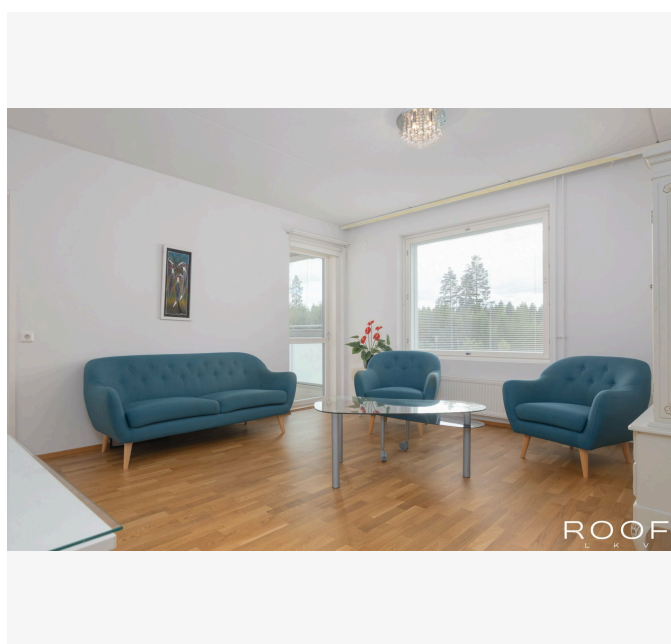
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Tehdas-alueen läheisyydessä sijaitsevat useat Hyvinkään peruskoulut. Lähimmät alakouluvaihtoehdot ovat keskustan suunnalla, ja yläkouluun sekä Hyvinkään lukioon on sujuvat kulkuyhteydet. Koulumatkat taittuvat turvallisia ja selkeitä reittejä pitkin. Päiväkotit: Alueella ja sen lähiympäristössä toimii useita päiväkoteja. Lähimmät varhaiskasvatuspalvelut löytyvät kävelyetäisyydeltä, ja keskustan päiväkodit ovat myös helposti saavutettavissa. Tehdas-alueen rauhallinen ympäristö tukee lapsiperheiden arkea.
Liikenneyhteydet	Tehdas-alueelta on hyvät liikenneyhteydet sekä keskustaan että muualle Hyvinkäälle. Bussipysäkit sijaitsevat lähellä, ja yhteydet ovat säännölliset. Hyvinkään rautatieasema on noin kilometrin päässä, ja junayhteydet Helsinkiin ja Riihimäelle kulkevat tiheästi. Autolla pääsee nopeasti valtatie 3:n ja 25:n liittymiin.
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 Valmisteilla olevat asemakaavat ja muut alueen suunnitelmat voivat muuttua. Väliysliike ei vastaa kaavoitustietojen tai muiden viranomaistietojen mahdollisista muutoksista. Ostajan tulee tutustua alueen voimassa oleviin ja vireillä oleviin asemakaavoihin sekä muihin alueen suunnitelmiin ennen ostotarjouksen tekemistä. Tarvittaessa välittäjä ohjeistaa karttapalvelun käytössä, kysy lisää välittäjältä.
Vapautuu	Heti
Muut merkittävät tiedot	Selvennyksenä todettakoon, että kaupan kohteena oleva huoneisto ei ole ollut myyjänä olevan kuolinpesän edustajan käytössä. Annetut tiedot eivät välttämättä ole yhtä tarkat, kuin jos asunnon tietoja olisi antamassa sen varsinainen asukas. Lukijaa kehoitetaan erityiseen huolellisuuteen ennakkotarkastusta suorittaessaan ja asiakirjoihin tutustuessa ennen ostopäätöksen tekoa.



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