

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!

Tämä viehättävä kaksio sijaitsee Järvenpään keskustassa, Huvilakatu 10:ssä, rauhallisella mutta keskeisellä paikalla. Asunnon 55,5 neliötä tarjoavat mukavasti tilaa ja käytännöllisyyttä, ja lasitettu parveke tuo lisäneliöitä pitkälle syksyyn.

Asunnossa on oma sauna, joka tarjoaa rentouttavia hetkiä arjen keskellä. Keittiö on varustettu kaikella tarpeellisella, ja olohuoneen sekä makuuhuoneen mosaiikkiparkettilattiat luovat kodikkaan tunnelman. Säilytystilaa löytyy runsaasti vaatehuoneesta ja kaapistoista.

Taloyhtiö, Asunto Oy Huvila-Salpa, on hyvin hoidettu ja viime vuosina on tehty useita parannuksia, kuten porraskäytävien valaistuksen uusiminen ja jätehuollon modernisointi. Porraskäytävien maalaus ja portaiden kunnostus on juuri valmistumassa, mikä lisää talon viihtyisyyttä entisestään.

Kaikki keskustan palvelut, kuten kaupat, ravintolat ja kahvilat, ovat kävelyetäisyydellä. Järvenpään rautatieasema on vain lyhyen kävelymatkan päässä, ja sieltä on sujuvat yhteydet Helsinkiin ja muualle pääkaupunkiseudulle. Myös ulkoilumahdollisuudet Tuusulanjärven ympäristössä ovat helposti saavutettavissa.

Tartu tilaisuuteen ja tule tutustumaan tähän kodikkaaseen ja käytännölliseen asuntoon!

Palvelut Suomeksi, service in English and in Chinese!

ESITTELY & MYYNTI:

Can (Kani) Zhang

050 571 3471

can.zhang@roof.fi



30.9.2026 | Julkaistu 22.09.2026

Kohdenumero 80528135

ROOF
L K V



Keskusta, Huvilakatu 10 D 26, 04400 Järvenpää

Kerrostalo, 2h, k, kph, s, et, vh, lasitettu parveke., 55,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

123 266,84 €

(2 221,02 €/m²)

Velkaosuus

5 733,16 €

(103,30 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Julkisivu- ja ikkunalaina

Ylimääräinen lyhennys maksettavissa kaksi kertaa vuodessa 28.06. ja 28.12.. Lainaosuuden laskennasta peritään osakkaalta erillinen korvaus 81,58 € sis. alv. Ylimääräinen lyhennys tilattava ja sovittava erikseen asiakaspalvelusta.

Rappukäytävän maalaus

Lainaosuus maksettavissa, kun hanke on valmis.

Velaton hinta

129 000 €

(2 324,32 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

360,97 € / kk

Hoitovastike

277,50 € / kk

Rahoitusvastike

83,47 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Rahoitusvastike kohdistuu myytävää huoneistoa rasittaviin yhtiölainaosuuksiin:

Julkisivu- ja ikkunalaina / 5 004,47 € per

30.09.2026 / 66,60 €/kk (1,20 €/ m²/kk)

Rappukäytävän maalaus / 728,69 € per

30.09.2026 / 16,87 €/kk (0,3040 €/ m²/kk)

Vesi

Vesimaksuennakko 21 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesimaksu on ennakko ja tasauslasku toteutuneen kulutuksen mukaan kerran vuodessa (marras-joulukuussa).

Vesitasaus kylmävesi 4,60 €/m³

Vesitasaus lämminvesi 8,50 €/m³

Autopaikkavuokra 12,00 €/kk

Kerhohuoneen vuokra 370,00 €/kpl

HUONEISTO

Osakkeet	13586-14140
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistosiselelmä	2h, k, kph, s, et, vh, lasitettu parveke.
Huoneluku	2
Makuuhuoneita	1
Kerros/Kerroksia	2/4
Asuintilojen pinta-ala	55,5 m²
Kokonaispinta-ala	55,5 m²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 55,5 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	Tyydyttävä
Keittiö	Varustus: Jääpakastinkaappi, keraaminen liesi, liesituuletin, kaapistot, kaksi allasta, hana, astianpesukone, seinähyllä. Seinämateriaali: Maali. Välitila: Laatta. Lattiamateriaali: Laminaatti.
Pesutilat	Varustus: Suihku, suihkuseinä, suihkuverhotanko, peilikaappi, allas, hana, allaskaappi, wc-istuin, bidee-suihku, pesukoneliitäntä, rättipatteri, ikkuna. Seinämateriaali: Laatta. Lattiamateriaali: Laatta.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Varustus: Kiuas, lauteet. Seinämateriaali: Paneeli. Lattiamateriaali: Laatta.
Makuuhuoneet	Varustus: Peililiukuovikaapisto. Seinämateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Mosaiikkiparketti.
Olohuone	Seinämateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Mosaiikkiparketti.
Muut tilat	Eteinen Varustus: Kaapisto, naulakko. Seinämateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Mosaiikkiparketti. Vaatehuone Varustus: Hyllyt. Seinämateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Mosaiikkiparketti.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu
Säilytystilat	Kaapistot ja vaatehuone
Muutostyöt huoneistossa	Myyjän edustajalla ei ole tiedossa huoneistossa mahdollisesti tehtyjä remontteja, eikä yhtiön asiakirjoista ole ilmennyt tietoja huoneistossa tehdyistä remonteista.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Kyllä

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Huvila-Salpa Y-tunnus: 0427545-8
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 186-1-151-13
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 2 724 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1983 Käyttöönotto: 1983
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: Huopa
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 34
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Väestönsuoja, kuivaushuone, ulkoiluvälinevarasto, kellarikomero ja liiketila/kerhohuone
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 22.11.2031
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Ei Antenni: Kyllä Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2025

- Palovaroittimien uusinta

2024

- Porraskäytävien valaistuksen muutos (Porraskäytävien valaistus muutettiin ledeiksi ja liiketunnistimilla toimivaksi)

2022

- Jätteen syväkeräysjärjestelmä (Yhtiön jätekatos muutettu syväkeräysjärjestelmäksi, järjestelmä on yhteinen viereisen yhtiön Huvilakatu 8:n kanssa)
- Aita tonttien välille (Viereisen yhtiön Huvilakatu 8:n kanssa tehty yhteinen aita tonttien rajalle)
- Väestönsuojan kuntoon saattaminen ja tiiveyskoe tehty
- C14 huoneiston remontti

2021

- Vesimittareiden vaihto (Vesimittarit muutettu etäluettaviksi)
- Ikkunoiden vaihto ja julkisivuremontti (Ikkuna- ja parvekeovien vaihto sekä julkisivuremontti)
- IV-poistokoneiden uusinta (IV poistokoneet uusittu)
- Viemärien kunto tarkastettu

2020

- Parvekkeiden sähköistys (Parvekkeille asennettu pistorasiat)
- Patteriventtiilit vaihdettu ja verkosto pesty (2019 - 2020)
- Parvekelinjojen huovat uusittu
- Lukosto uusittu

2019

- Patteriventtiilien vaihtoja patteriverkoston pesu
- Asunnon C14 sisäpuolinen tiivistys

2018

- Kakkostalon takapihan puiden kaatoja uusien istuttaminen tilalle

2017

- Autolämmitystolppien uusinta
- Huopakatteiden uusinta
- Ulko-ovien ja jätekatoksen lukoston muutos samalle avaimelle

2016

- Porraskäytävien ovien koodilukot
- TV-antennivahvistimen uusinta

2015

- Piha-alueen kunnostus

2014

- Käyttövesiputkien uusinta ja kylpyhuoneiden kunnostus
- Lämmönvaihtimen uusinta
- IV-kanaviston nuohous ja säätö

2012

- Vesi- ja viemäriverkon kuntotutkimus

2010

- Parvekkeiden sisäpuolinen korjaus

2009

- Parvekkeiden ulkopuolinen korjaus
- Huoneistojen D28, D31 ja D34 hormien sisäisten käyttövesiputkien uusinta

2008

- Ikkunoiden ja parvekeovien huoltomaalaus

2004

- Antenniverkon digitalisointi

2001

- Parvekkeiden korjaus ja myrskypeltien asennusvesikaton alle

Suunnitellut korjaukset

2026-2027

- Porraskäytävien maalaus ja portaiden hionta/kunnostus

2027-2028

- Viemäreiden huuhtelu

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 2012 Vesi- ja viemäriverkon kuntotutkimus

Asbestikartoitus Tehty: Ei
Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994. Asunnossa ei ole tehty asbestikartoitusta. Lukijan on syytä tiedostaa, että tämän ikäisen rakennuksen rakennusmateriaalit voivat sisältää haitallisia aineita, kuten mm. asbestia ja että ennen rakenteita rikkovaa remonttia tulee teetättää tarvittava haitta-ainetutkimus. Välityslieke kehottaa lukijaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske rakennuksessa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.

Kiinnitykset 584 000 €

Taloyhtiön vuokratuotot 12 062,50 €

Ylimääräiset vastikkeet Kyllä

Lunastusoikeus Yhtiöllä: Ei
Osakkailla: Ei

Autopaikat Autopaikat jaetaan jonotuslistan mukaisesti.
Tällä hetkellä (21.09.2026) on yksi vapaa paikka.
Pihapaikat sähköpistokkeella: 27 kpl

Isännöitsijä Mer-yhtiöt Oy
Ari Syysmäki / ari.syysmaki@mer-yhtiot.fi
Ahotie 14
04430 Järvenpää
040 848 4731
asiakaspalvelu@mer-yhtiot.fi
Isännöitsijäntodistus: 04.09.2026

Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Aronia-Palvelut Oy Puurtajankatu 26, 04440 Järvenpää
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiön vuokratuotot yhteensä 12 062,50 €/vuosi 2025 (yhtiön omistaman liiketilan/kerhohuoneen ja asunnon vuokrat).
	Taloyhtiöön on terveystarkastajan päätöksellä 16.09.2022 asetettu parveketupakointikielto.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Keskustan monipuoliset palvelut ovat lähellä. Alueelta löytyvät muun muassa päivittäistavarakaupat, erikoisliikkeet, ravintolat, kahvilat ja muut keskustan palvelut. Kävelykatu Janne, tori, Rantapuisto sekä keskustan liikunta- ja vapaa-ajan palvelut ovat helposti saavutettavissa. Järvenpään keskustassa sijaitsee myös Prisma sekä muita päivittäistavarakaupan palveluita. Huvilakatu 10 sijaitsee Järvenpään keskustassa rauhallisella asuinalueella, lähellä keskustan monipuolisia palveluita. Keskustan kaupat, ravintolat, kahvilat ja muut arjen palvelut ovat kävelyetäisyydellä. Myös Rantapuisto ja Tuusulanjärven ympäristön ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet ovat lähellä. Keskustan alueella yhdistyvät kaupunkimainen palvelutarjonta ja luonnonläheisyys.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Alueella on monipuolinen koulutarjonta. Järvenpään Yhteiskoulu sijaitsee Urheilukadulla, ja keskustan alueella sijaitsevat myös Järvenpään lukio, Keuda sekä Ammattiopisto Spesian Järvenpään toimipiste. Päiväkotit: Järvenpään keskustan ja lähialueiden päiväkotitarjonta on monipuolinen. Kaupungissa toimii useita kunnallisia päiväkoteja sekä yksityisiä päiväkoteja. Päiväkotien tarkat sijoittumis- ja palvelutiedot kannattaa tarkistaa Järvenpään kaupungin ajantasaisesta palvelukartasta.
Liikenneyhteydet	Huvilakatu 10 sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien äärellä Järvenpään keskustassa. Järvenpään rautatieasema on noin 650 metrin päässä, ja junayhteydet palvelevat sujuvaa liikkumista Helsingin ja muun pääkaupunkiseudun suuntaan. Keskustan alueella on myös hyvät paikallisliikenteen ja pyöräilyn yhteydet. Omalla autolla liikkuminen on sujuvaa, ja alueelta on hyvät yhteydet Järvenpään pääväylille sekä lähikuntiin.
Kaavoitus	Asemakaava Lisätietoja kaavoituksesta antaa Järvenpään kaupunki, puh. 09 250 021 (vaihde). Lähialueen kaavoitushankkeisiin, alueen tietoihin ja palveluihin voi tutustua Järvenpään kaupungin karttapalvelussa osoitteessa Järvenpään karttapalvelu 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 opastaa karttapalvelun käytössä - kysy lisätietoja välittäjältä.

Vapautuu

Sopimuksen mukaan

Kohde on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Vuokralainen on asunut huoneistossa vuodesta 2020. Vuokrasopimusta ei ole irtisanottu. Vuokra 861 €/kk (sis. vesimaksu).

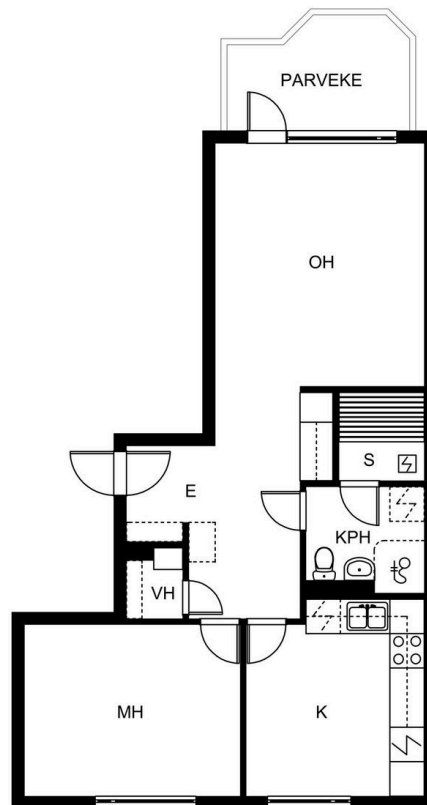
Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on 6 kuukautta, koska vuokrasuhde on kestänyt yhtäjaksoisesti yli vuoden. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on 1 kuukausi.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (481/1995) muuttava laki 531/2026 tulee voimaan 1.10.2026. Lainmuutoksen mukaan vuokranantajan irtisanomisaika on jatkossa 4 kuukautta vähintään kaksi vuotta kestäneessä vuokrasuhteessa. Ennen lain voimaantuloa tehtyihin vuokrasopimuksiin sovelletaan kuitenkin siirtymäsäännöksen perusteella edelleen lain voimaan tullessa voimassa ollutta 52 § 2 momenttia, jollei lain voimaantulon jälkeen toisin sovita. Tässä vuokrasuhteessa vuokranantajan irtisanomisaika on siten 6 kuukautta.

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.

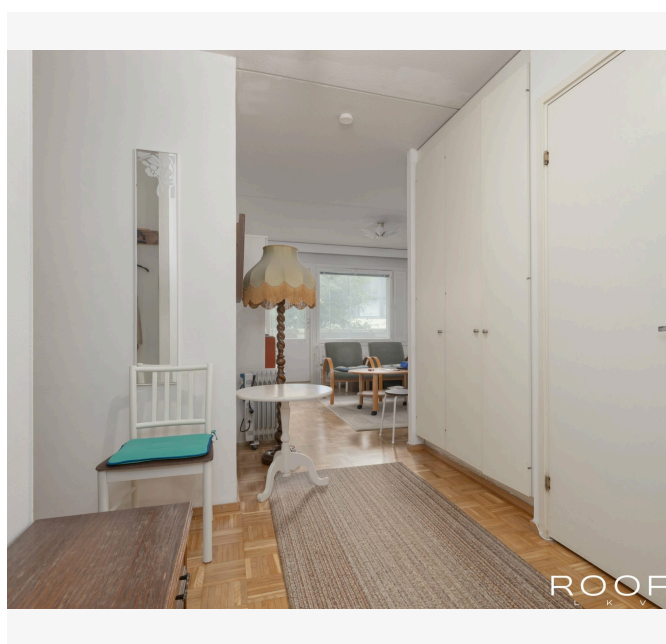
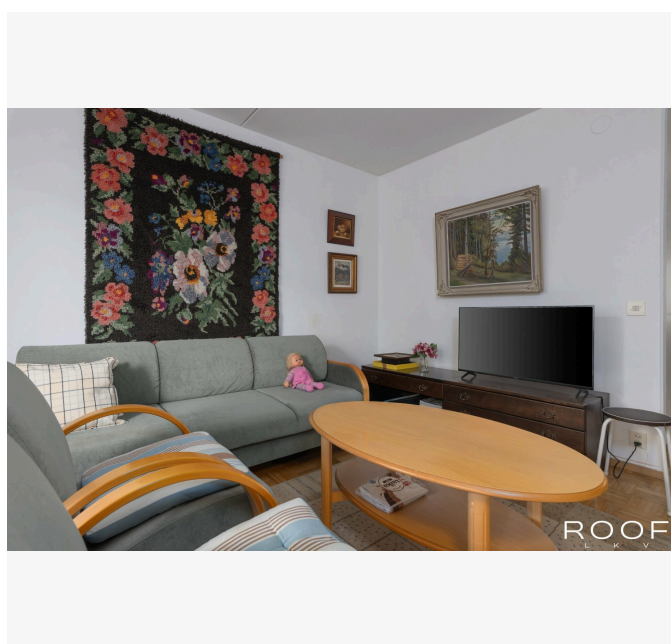
Lukijaa kehoitetaan erityiseen huolellisuuteen ennakkotarkastusta suorittaessaan ja asiakirjoihin tutustuessa ennen ostopäätöksen tekoa.



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