

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!

Yhtiökokous päätti tehdä myytävään huoneistoon kylpyhuoneremontin taloyhtiön kustannuksella, joka toteutettiin 12/2025.

Kaksikerroksinen koti tarjoaa toimivan pohjaratkaisun. Alakerrassa on olohuone ja keittiö, erillinen makuuhuone, wc sekä eteistilat. Yläkerrassa sijaitsevat kaksi makuuhuonetta, aula sekä kylpyhuone ja sauna.

Olohuoneesta on käynti omalle terassille ja piha-alueelle, joka tuo lisätilaa arkeen ja kesän viettoon. Keittiö on remontoitu vuonna 2016, ja vuonna 2021 asuntoon on asennettu ilmalämpöpumppu.

Oma tontti, lämmitysmuotona on kaukolämpö. Autopaikalla on mahdollisuus sähköauton lataukseen.

Hakalan asuinalue on rauhallinen ja lapsiystävällinen, mutta kuitenkin lähellä Hyvinkään palveluita. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet keskustaan ja muualle kaupunkiin.

Palvelut Suomeksi, service in English and in Chinese!

ESITTELY & MYYNTI:

Can (Kani) Zhang

050 571 3471

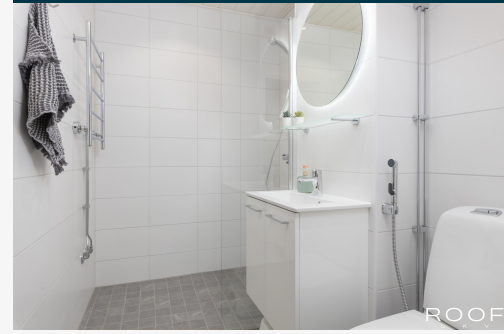
can.zhang@roof.fi



18.9.2026 | Julkaistu 26.12.2025

Kohdenumero 80474750

ROOF
L K V



Hakala, Haapakallionkuja 2 E 18, 05460 Hyvinkää

Rivitalo, 4h+k+sauna, 89 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

154 054,72 €

(1 730,95 €/m²)

Velkaosuus

10 945,28 €

(122,98 €/m²)

Velaton hinta

165 000 €

(1 853,93 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

610 € / kk

Hoitovastike

506,30 € / kk

Rahoitusvastike

103,70 € / kk

Vesi

Vesimaksuennakko 18 € / kk / hlö (Ennakko, tasaus kulutuksen mukaan)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Autopaikalla on mahdollisuus sähköauton lataukseen. Käytetty sähkö veloitetaan taloyhtiön sähkösopimuksen mukaisen hinnan perusteella.

Huoneistokohtainen vesilaskutus tehdään kaksi kertaa vuodessa, kesä- ja joulukuussa. Osakkaan/asukkaan vaihtuessa, tulee osakkaan huolehtia, että vesimittarilukemat ilmoitetaan hallinnan siirtymispäivältä laskutusta varten isännöintitoimiston asiakaspalveluun.

Yhtiökokous 23.04.2026 päätti seuraavista 01.07.2026 alkaen voimaan tulevista maksuista ja valtuuksista:

- Hoitovastike 0,83 €/osake/kk.
- Pääomavastike 1 0,115 €/osake/kk.
- Pääomavastike 2 0,170 €/osake/kk.
- Vesimaksuennakko 18,00 €/henkilö/kk.
- Autosähköpaikkamaksu 12,00 €/paikka/kk.
- Hallitus valtuutettiin perimään tai jättämään perimättä enintään kahden (2) kuukauden hoitovastiketta vastaava määrä yhtiön taloudellisen tilanteen sitä edellyttäessä.
- Hallitus valtuutettiin muuttamaan pääomavastikkeiden määrää korkotason tai lainanhoitokulujen muuttuessa lainojen hoidon edellyttämällä tavalla.

HUONEISTO

Osakkeet 9391-10000

Hallintamuoto Asunto-osake

Omistusmuoto Oma

Huoneistoselitelmä 4h+k+sauna

Huoneluku 4

Kerros/Kerroksia 1/2

Asuintilojen pinta-ala 89 m²

Kokonaispinta-ala 89 m²

Pinta-alan peruste Isännöitsijäntodistuksen mukainen ja yhtiöjärjestyksen mukainen

Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Liesituuletin, Uuni, Hana, Kaapisto, Allas, Astianpesukone, Jääkaappi, Pakastin, Sähköliesi, Integroitu valaistus kaappien alla Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Pesutilat	Varustus: Suihku, Wc istuin, Hana, Allas, Peilikaappi Seinäateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
	Polygon; Märkätilojen kosteuskartoitus 27.9.2018
	Pesuhuoneessa havaittiin pintakosteusmittauksella kohonneita arvoja seinien alaosissa, mikä vaatii lisätutkimuksia. WC:ssä ja keittiössä ei havaittu poikkeavia kosteuksia.
	Lisätietoa: Ei ole lisätutkittu.
Erillinen WC	Varustus: Wc istuin, Pesukoneliitäntä, Hana, Allas, Peilikaappi, Allaskaapisto, Kaappitilaa Seinäateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Varustus: Kiuas, Lauteet Seinät: Paneeli Lattia: Laatta
Makuuhuoneet	Makuuhuone 1 Varustus: Kaapisto Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti Makuuhuone 2 Varustus: Kaapisto Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti Makuuhuone 3 Varustus: Kaapisto Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Olohuone	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti
Terassi	Kyllä Kunnossapitovastuu terassin osalta osakkaalla.

Muutostyöt huoneistossa	Keittiö remontoitu 2016 (yhtiöllä ei ole tästä tietoa)
	Alakerran wc remontoitu (ei tietoa milloin). Yhtiöllä ei ole tietoa tästä remontista.
	Portaat maalattu 2022, ilmalämpöpumppu asennettu 2021, terassi rakennettu 2024 (ei ole tehty muutostyöilmoitusta, olisi kuulunut tehdä
	Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutostyöt
	2019: Alakerran lattioiden vaihtaminen laminaattiin (kosteusvauriokorjaus, astianpesukoneen vuoto)
Viat ja vahingot	02.07.2021: Ilmalämpöpumppu
	Yhtiökokous päätti tehdä myytävään huoneistoon kylpyhuoneremontin taloyhtiön kustannuksella, joka toteutettiin 12/2025.
	Vesivahinko: Kyllä Vesivaurio on tapahtunut: Huoneistossa Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Hakalanposti Y-tunnus: 0637777-3
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 5 694 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1987 Käyttöönotto: 1987
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 18
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Kaapeli-tv, kuivaushuone, urheiluvälinevarasto ja kerhohuone
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 04.04.2028

Tehdyt korjaukset

2025 Palovaroitimet 10 vuoden akulla kaikkiin huoneistoihi
2025 1 kylpyhuoneen kosteusvauriokorjaus
2025 Vesi- ja viemärijärjestelmä - Vuotovahdit kaikkiin huoneistoihin keittiöön
2024 1 kylpyhuoneen kosteusvauriokorjaus
2023 Lämmitysrasioiden uusiminen 2 kpl/vuosi
2023 Salaojien uusiminen
2023 9 ulko-oven uusiminen
2023 Lukitusuudistus
2021-2023 Elementtisaumojen uusiminen
2020 Yläpohjan lisäeristäminen
2019 Kosteuskartoituksessa ilmenneiden 1 kylpyhuoneen ja 2 wc-tilan korjaus
2019 Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö
2018 Sadevesikaivojen tyhjennykset
2017 IV-koneet uusittu asuinrakennuksiin
2017 Kattojen profiilipeltikatteen ja aluskatteen uusiminen kaikkiin rakennuksiin
2017 Käyttöveden kiertovesipumpun moottori uusittu
2015 Väliaitojen uusiminen
2010 Lämmönvaihdin uusittu

Suunnitellut korjaukset

2026 Sähkö- ja tietojärjestelmät - Varastojen sähköistys
2027 Kuntoarvio - Kokonaisvaltainen kiinteistön kuntoarvio
2027 Lämmitysjärjestelmä - Lämmitystapavertailu kuntoarvion yhteydessä
2027 Huoneistojen märkätilat - Kosteuskartoitus kuntoarvion yhteydessä
2028 Ilmanvaihto - IV-nuohous ja säätö

Ei vuosilukua ilmoitettu:

Piha - Normaalit viherhoitotyöt Lämmitysrasioiden uusiminen tarvittaessa
Perustukset ja runko - Sokkelien kunnostaminen Julkisivut
Parvekkeet - Ranskalaisten parvekkeiden kunnostaminen Ikkunat ja ulko-
ovent Ikkunat ja terassinovet uusiminen
Katto - Räystäskourujen vuosittainen puhdistus
Yleiset tilat - Pintojen tarkastus ja tarpeelliset korjaukset
Vesi- ja viemärijärjestelmä - Vesijohtojen ja viemärien kunnon
kartoittaminen
Ilmanvaihto - Ilmanvaihdon tulo- ja poistoventtiilien vuosittainen puhdistus
(osakas)

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

Kunnossapitotarveselvitys Tehty: 2025

Kuntotutkimukset	Polygon; Märkätilojen kosteuskartoitus 27.9.2018 ESRK; Elementtisaumojen, julkisivujen ja sokkeleiden tarkastus 30.8.2019 (raportti ei ole enää ajankohtainen) Kattoisännöinti; Katon 2-vuotistakuutarkastus 25.9.2019 ESRK; Korjaustyöselostus julkisivut 22.10.2020 ESRK; Korjaustyöselostus salaojat 22.10.2020 (salaojaremontti on toteutettu, raportti ei ole ajankohtainen)
Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä Huoneistoon on tehty asbestikartoitus 2019. Tehty kartoitus ei poista kartoitusvelvollisuutta muiden vanhojen pintojen purkutöihin ryhdyttäessä. 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	559 770 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autopaikkojen jakamisesta yhtiössä on sovittu seuraavaa: - Autopaikkojen varaukset isännöintitoimiston kautta. - Lisäpaikat jaetaan jonotusjärjestyksessä. - Autopaikka nro 22 ei ole käytössä. Pihapaikat: 24 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 25 kpl
Isännöitsijä	Isännöinti Kota Oy Anne Rantanen anne@isannointikota.fi Isännöitsijäntodistus: 02.09.2025
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö P. Kiinteistöpalvelut Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	TILILIMITTI 13.5.2019 yhtiökokous päätti 30 000 euron tililimitin avaamisesta taloyhtiön käyttötiliin Keski-Uudenmaan Osuuspankissa. Tililimiitti on voimassa toistaiseksi

MUITA TIETOJA

Palvelut	Hakala on viihtyisä ja palveluiltaan monipuolinen asuinalue Hyvinkäällä. Alueelta löytyvät kaikki arjen kannalta tärkeimmät palvelut: lähikauppa, päiväkotiki ja Hakalan koulu, jonka yhteydessä toimii myös kirjasto. Hakalan urheilupuisto tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet ulkoiluun ja monipuoliseen harrastamiseen.
----------	---

Liikenneyhteydet

Alueelta on hyvät liikenneyhteydet: paikallisliikenteen linja kulkee Hakalan ja Hyvinkään rautatieaseman välillä. Hyvinkään kattava tieverkosto, pyörätiet ja julkisen liikenteen mobiilipalvelut tukevat sujuvaa liikkumista niin alueella kuin keskustaan ja muuallekin kaupunkiin.

Kaavoitus

Asemakaava

Lisätietoa kaavoituksesta Hyvinkään kaupungilta

019 459 11 (vaihe)

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

Hakalan alueella ei ole valmisteilla olevia asemakaavoja (perustuu tilanteeseen 4.9.2025).

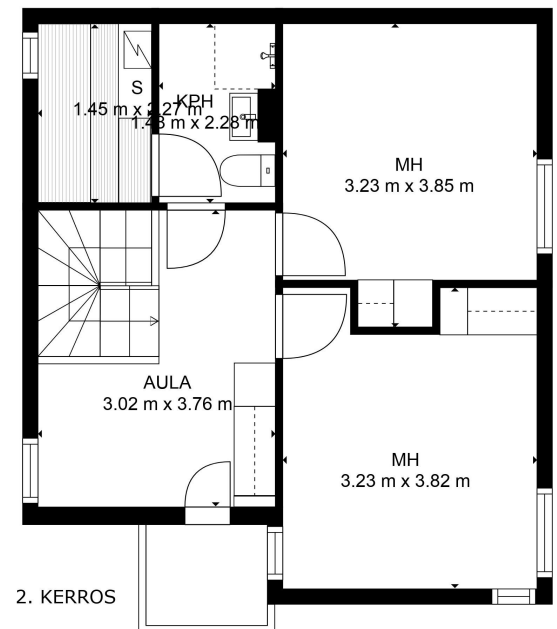
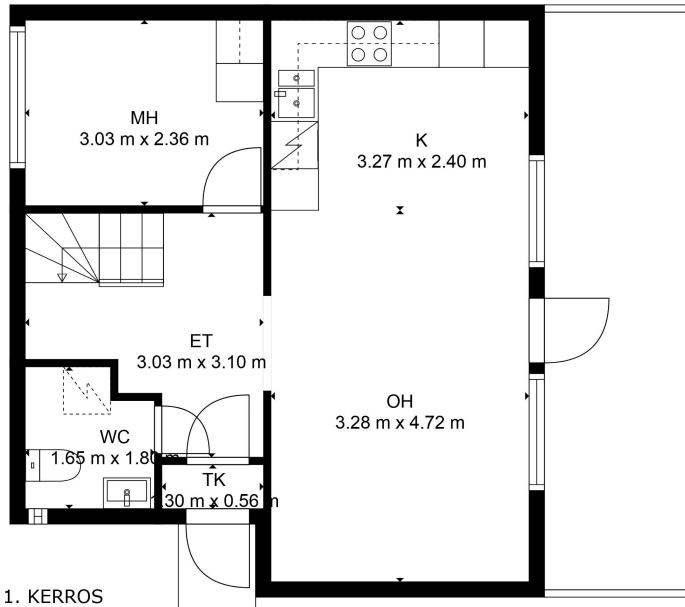
Lukijan on hyvä huomioida, että vireillä olevat asemakaavat voivat päivittyä, eikä välitysluokan vastaa mahdollisista muutoksista. Lukijan tulee tutustua vireillä oleviin asemakaavoihin ja muihin suunnitelmiin ennen ostotarjouksen jättämistä. Tarvittaessa välittäjä antaa lisätietoa ajankohtaisista kaavamuutoksista.

Vapautuu

Sopimuksen mukaan

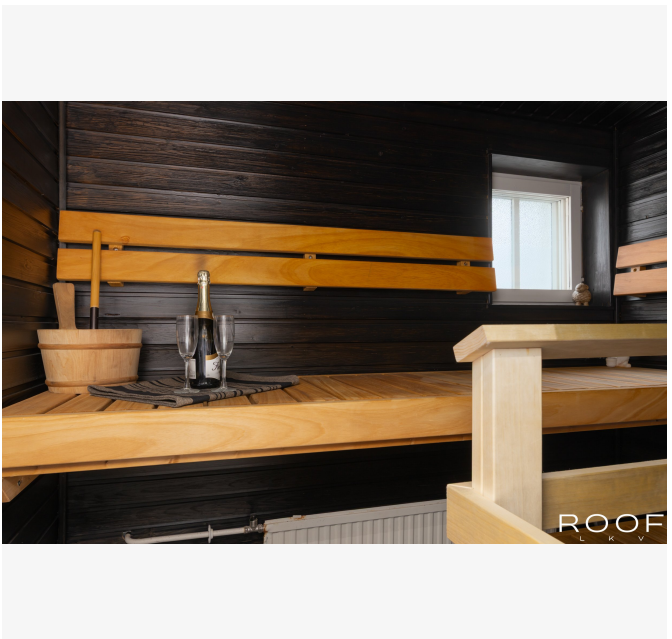
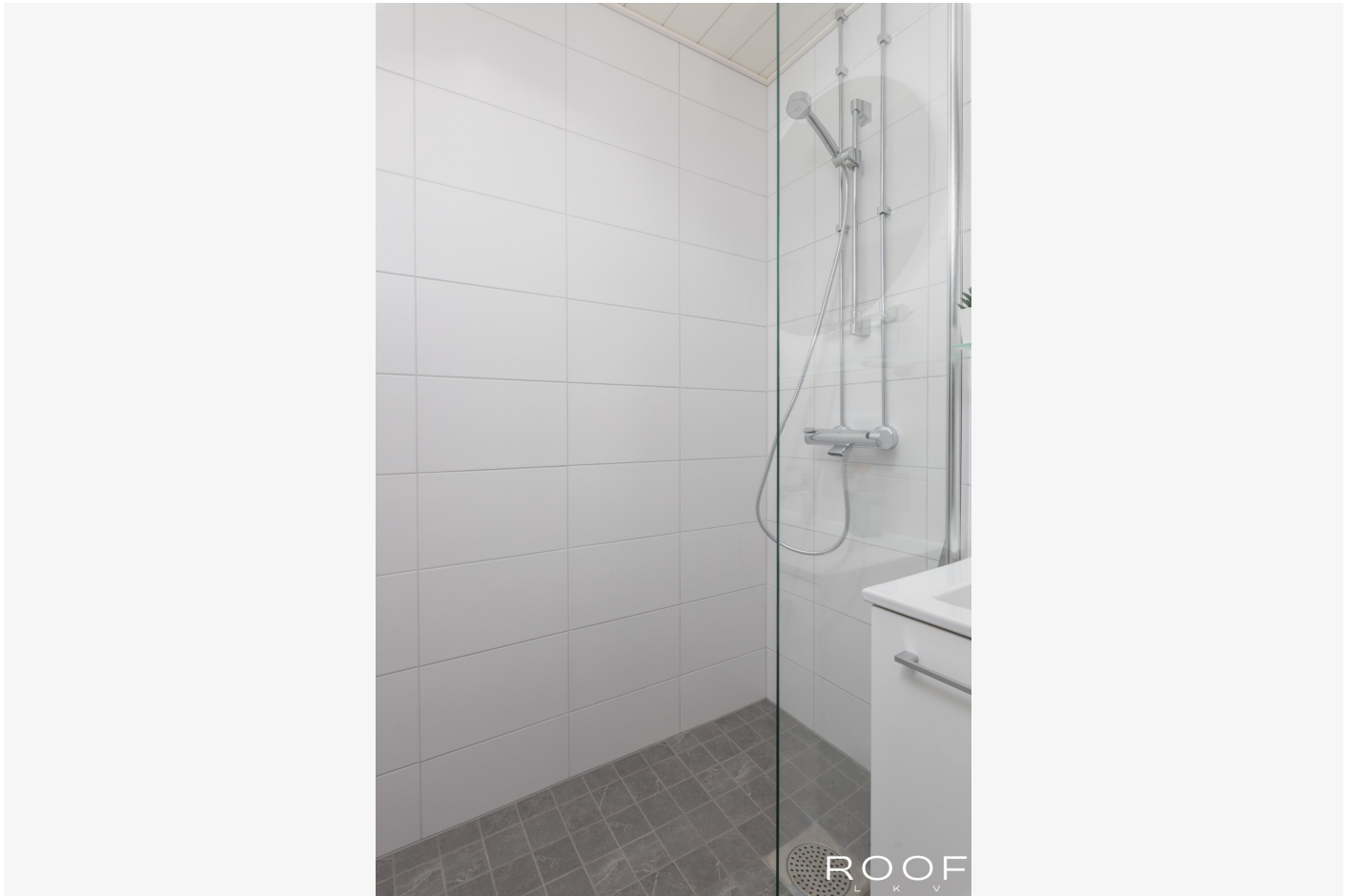
Muut merkittävät tiedot

Toimeksiantajan ilmoittamaa: Rauhallinen sijainti. Rivitalon päätyasunto suojaisalla pihalla, jota koristaa kaunis pensas-aita. Tilavat makuuhuoneet, keittiössä reilusti kaappitilaa. Aurinkoinen piha, johon paistaa aurinko kesällä koko päivän. Pihalla markiisi, jolla terassista saa viihtyisän "extrahuoneen" jopa sadepäivinä. Lapsiystävällinen alue, turvallinen kulku päiväkotiin/kouluun alle 500m pururataa pitkin eikä autoteitä tarvitse ylittää. Asunto sijaitsee kaukana autotiestä, eli erittäin hiljainen asuinalue.



ROOF
L K V

SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





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