

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!

Yksitasoinen rivitalokoti rauhallisella Viertolan alueella. Asunnon pohjaratkaisu on selkeä ja käytännöllinen: kolme makuuhuonetta, tilava olohuone, keittiö, kylpyhuone, sauna sekä kaksi erillistä wc:tä. Olohuoneesta on käynti suojaisalle terassille ja piha-alueelle.

Keittiö on remontoitu vuonna 2012, jolloin myös kylmiö poistettiin ja tilaa avattiin nykyiseen käyttöön. Vuonna 2025 valmistunut kylpyhuoneremontti tuo arkeen nykyaikaiset ja toimivat pesutilat. Säilytystilaa löytyy runsaasti niin makuuhuoneista kuin eteisestäkin. Asumismukavuutta tuo juuri asennettu (2026) viilentävä ilmalämpöpumppu.

Yhtiö sijaitsee omalla tontilla ja lämmitysmuotona on kaukolämpö. Yhtiössä on vuosien varrella tehty useita kunnossapitotöitä, kuten ikkunoiden, pihaovien ja ulko-ovien uusiminen vuonna 2013, pihakäytävien kunnostuksia, kylpyhuoneremontteja tarpeen mukaan sekä julkisivujen kunnostus ja maalaus vuonna 2024. Kattojen pesu ja sammaleenpoisto on tehty vuonna 2025. Taloyhtiö on velaton.

Viertola on rauhallinen ja pääosin pientalovaltainen asuinalue lähellä Hyvinkään keskustaa. Päiväkodit, koulut, kaupat ja muut arjen palvelut ovat helposti saavutettavissa. Alueelta on sujuvat yhteydet keskustaan, rautatieasemalle sekä valtatie 25:lle, ja lähistöllä on myös ulkoilu- ja liikuntamahdollisuuksia.

Palvelut Suomeksi, service in English and in Chinese!

ESITTELY & MYYNTI:

Can (Kani) Zhang

050 571 3471

can.zhang@roof.fi



21.9.2026 | Julkaistu 03.06.2026

Kohdenumero 80511022



Viertola, Pinninkatu 2-4 A 4, 05800 Hyvinkää

Rivitalo, 4h + k + kph + s + 2wc + terassi + piha, 101,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

195 000 €

(1 921,18 €/m²)

Velaton hinta

195 000 €

(1 921,18 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

527,80 € / kk

Hoitovastike

527,80 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Myyntiesitteellä ilmoitetut vastikkeet ovat 1.7.2026 alkaen voimassa olevat vastikkeet. Isännöitsijäntodistuksessa näkyvät vastiketiedot ovat voimassa 30.6.2026 saakka.

Vesi

21 € / hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Varsinainen yhtiökokous 2026:

Hyväksyttiin hallituksen esitys ja vahvistettiin maksuiksi 1.7.2026 alkaen:

- hoitovastike 5,20 €/m²
- autokatospaikka 25,00 €/kk
- sähköautolataus 25,00 €/kk
- lataussähkö 0,25 €/kWh
- vesimaksu 21,00 €/hlö/kk

Hallitukselle myönnettiin valtuus kerätä tarvittaessa 1-2 kuukauden ylimääräinen hoitovastike yllättävän korjaustarpeen niin vaatiessa.

HUONEISTO

Osakkeet 42427-56568

Hallintamuoto Asunto-osake

Omistusmuoto Oma

Huoneistoselitelmä 4h + k + kph + s + 2wc + terassi + piha

Huoneluku 4

Kerros/Kerroksia 1/1

Asuintilojen pinta-ala 101,5 m²

Kokonaispinta-ala 101,5 m²

Pinta-alan peruste Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 101,5 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, Liesituuletin, Uuni, Hana, Kaapisto, Allas, Astianpesukone, Jääkaappi, Pakastin, Saareke Seinämateriaali: Laatta, Maali Lattiamateriaali: Muovimatto
Pesutilat	Varustus: Suihku, Suihkuseinä, Pesukoneliitäntä, Lattialämmitys Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Erillinen WC	Varustus: Wc istuin, Hana, Allas, Peilikaappi, Allaskaapisto, Lattialämmitys, Liukuovikaapisto Seinämateriaali: Muovipinnoite Lattiamateriaali: Laatta
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Varustus: Kiuas, Lauteet Seinät: Paneeli Lattia: Laatta
Makuuhuoneet	Makuuhuone 1
	Varustus: Kaapisto Seinämateriaali: Tapetti Lattiamateriaali: Laminaatti
	Makuuhuone 2
	Seinämateriaali: Tapetti Lattiamateriaali: Laminaatti
	Makuuhuone 3
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Muovimatto
	Seinämateriaali: Maali, Tapetti Lattiamateriaali: Laminaatti
Muutostyöt huoneistossa	- WC:t remontoitu edellisen omistajan toimesta. -> Isännöitsijätoimistolla ei ole tietoa näistä remonteista. - keittiö remontoitu sekä apukeittiö ja kylmiö poistettu 2012 edellisen omistajan toimesta. - kylpyhuone remontoitu 2025. Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutostyöt 2012 kylmiö purettu. Keittiön kaapit, liesi, tiskipöytä ja lattiamateriaali uusittu. 31.10.2012: Keittiöremontti, jolloin kylmiö purettu. 31.08.2025: Kylpyhuoneremontti.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Kyllä Vesivaurio on tapahtunut: Taloyhtiössä Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Pinninpolku Y-tunnus: 0126153-6
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 7 517 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1975 Käyttöönotto: 1975
Rakennusmateriaali	Betonielementti
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Tiili
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 24
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	sauna, kaapeli-TV Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön välittömään hallintaan jäävät 24 autokatospaikkaa, sekä lämpökeskusrakennuksessa olevat saunaosasto 15,2 m ² ja WC 2,9 m ² . Kiinteistöön kytketty Telian laajakaista. Kiinteistön sisäverkko: puhelinverkkokaapelointi. Tämän jälkeen jokaisella asunnolla on internetyhteys (edellyttää että asukas hankkii VDSL2-modeemin). Isännöitsijäntodistuksen lisätieto: Huomioitahan, että uudella omistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen vasta sen jälkeen, kun hänet on rekisteröity omistajaksi Maanmittauslaitoksen osakehuoneistorekisteriin. Rekisteröinnin on oltava valmis viimeistään yhtiökokousta edeltävänä päivänä. Pelkkä rekisteröintihakemuksen tekeminen ei vielä oikeuta uutta omistajaa äänestämään yhtiökokouksessa. Osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin merkitty omistaja (myyjä) voi antaa ostajalle valtakirjan osallistumista varten. Valtakirja on tarpeen esimerkiksi silloin, kun rekisteröintihakemuksen käsittely on MML:lla vielä kesken.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 15.12.2033

Tehdyt korjaukset

2025

Kattojen pesu ja sammaleiden poisto. Kylpyhuoneremontti (A4)
Pintavesien ohjausta, pallokentän kunnostus, lasten leikkialueen ja leikkimökin kunnostus, hiekkalaatikon uusinta
Palovaroitinien asennus kaikkiin asuntoihin (10 v. paristot)

2024

Julkisivun kunnostustyö, IV-puhdistus ja säätö
Loput elementtisaumat korjattu

2023

Etäluettavat mittarit lämmön alajakokaivoihin, piharakennusten korjauksen ARK-suunnittelu

2022

Pihakäytävien kivetyskorjaus

2021

Kylpyhuoneremontti 1 kpl (D18)

2020

Elementtisaumojen uusinta (ei aitojen kohdalta), katolta sammaleen poistoa

2019

Sadevesien ohjaus (pintamaan poistoa) riittävän etäälle rakennuksesta D - talon ja lämpökeskuksen väliseltä alueelta, UO-huolto

2018 Kylpyhuoneremontti 1 kpl (D24), Fiksuvesi -vedenseurantajärj.

2017

Kylpyhuoneremontti 2 kpl (C14 ja C16)
Lämpöputki C-talon kaivosta - Viertolanriviin

2016

Pihakäytävien kunnostus

2015

Tuulikaappien patteritermostaatit uusittu, IV-nuohous ja säätö

2014

Hiekkalaatikko, pihapenkit ja keinut uusittu/kunnostettu
Salaojien tarkastuskaivot on nostettu maanpinnan tasoon
Vesikatteen tarkastus, autosähköpistokkeiden uusiminen
Sulkuja uusittu talojen päätyasunnoissa, pihasuunn. keskipihalle
Kattokorjauksia tehty, kattoturvatuotteet ja lumiesteet uusittu

2013

Ikkunat, pihaovet ja pääovet uusittu, AT rak. taustan pesu ja maalaus

2011

Autotallien ja huoltorakennuksen kunnostus ja huoltomaalaus

2009

Ulkovarastojen huoltomaalaus, piha-aidat uusittu

2008

Kaukolämpöön liittyminen
Alueputkia uusittu LJK-C-D -talot

2005

13 kpl kylpyhuoneita saneerattu

1995

A-talon käyttövesiputkiston uusiminen

1987

Harjakatto

Suunnitellut korjaukset

2026 Lämmitysjärjestelmä sivuvirtasuodattimen asennus
lämmitysjärjestelmään, Ilmanvaihto: tarvittavat korjaukset, huippuimureiden
uusimista tarpeen mukaan

2027 Vesi- ja viemärijärjestelmä: hankesuunnitelma

2028 Vesi- ja viemärijärjestelmä: hankesuunnitelma

2027-2029 Sähkö- ja tietojärjestelmä, autosähköpaikkojen lisäys

2026-2030 Autotallit ja piharakennus. Huoltokorjaus hoitovaroin erissä: 1)
kattojen uusinta 2) seinien osittainen uusinta 3) myöhemmin ovien
kunnostus/uusinta

Isännöitsijäntodistuksen mukaan lähivuosien aikana tiedossa olevat korjaus-
ja perusparannustyöt:

- Kylpyhuoneremontteja tarpeen mukaan sovitun kustannusjaon mukaan.
- Autotallien kattojen korjaus/uusinta vaiheittain hoitovaroin
2026/2028/2030.

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.

Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994. Asunnossa ei ole tehty asbestikartoitusta. 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	170 000 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Autotallipaikkoja on yhteensä 21, joista kaikki ovat yhtiön hallinnassa. Autokatospaikan vuokra on 1.7.2026 alkaen 25,00 €/kk. Sähköauton latausmahdollisella paikalla latausmaksu on 25,00 €/kk, ja käytetty lataussähkö laskutetaan kulutuksen mukaan 0,25 €/kWh. Taloyhtiössä on tällä hetkellä kolme sähköauton latauspaikkaa, ja latauspaikkojen määrää voidaan lisätä tarpeen mukaan. Lisätietoa: Taloyhtiössä on yhteensä 24 autotallipaikkaa, joista asukkaiden käytössä on 21 paikkaa. Kaksi autotallia on varattu jätehuolto- ja varastokäyttöön, ja autotalli nro 11 toimii polkupyörien sekä ruohonleikkureiden säilytystilana. Nykyisen omistajan ilmoituksen mukaan huoneiston edessä olevalle autopaikalle on mahdollista vetää sähköauton latauskaapeli huoneistokohtaisesta varastosta.
Isännöitsijä	Isännöinti ILO Oy Päivi Viljamaa-Helkiö Uudenmaankatu 47 05800 Hyvinkää toimisto@isannointi-ilo.fi Isännöitsijäntodistus: 28.05.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö JP-Palvelut

Lisätietoa taloyhtiöstä

Taloyhtiö kuuluu Alangonlämmön aluelämpöverkkoon. Lämpökanava uusittu 2016. Alangonlämpö Oy:n toiminta lopetettu, jatkossa lämmönjakelun hoitaa Pinninpolku Alagonrivin ja Viertolanrivin kanssa laaditun sopimuksen mukaisesti.

Ulkovarastojen (7 kpl) rännien uusinta tehty 6/2017 Kattotutka Oy.

Vuonna 2005 on taloyhtiön lukuun remontoitu kylpyhuoneita 13 kpl. Kustannusjako ollut tuolloin se, että taloyhtiö on vastannut remonttikuluista vesieristeseen saakka ja osakas on vastannut pintalaatoituksesta. Samaa kustannusjakoa toteutetaan edelleen.

Polygon Oy:n toimesta tehty kylpyhuoneiden kosteuskartoitus 5/2017. Tarkastuksessa havaittu 3 heikkokuntoista kylpyhuonetta, joista 2 remontoitu 2017 ja yksi remontoitu loppuvuonna 2018.

Ilmanvaihtokoneiden kartoitus teetetty 2019. Tarkastuksessa kartoitettiin IV-koneiden malli, ohjaustapa, toimivuus ja ohjaustavan muutoksen mahdollisuus. Tarkoitus on, että vanhat IV-koneet uusitaan jossakin vaiheessa kerralla hoitovaroin.

Autotallirakennuksen korjaussuunnittelu arkkitehtikuvat on teetetty 2022.

Tammikuussa 2023 tehty röntgenkuvaus käyttövesiputkille samoista kuvauskohdista, joihin kuvaus on tehty vuonna 2017. Kyseessä seurantatutkimus. Kunnossapitotarveselvitykseen on kirjattu hankesuunnitelman teettäminen.

Julkisivun kunnostus ja maalaus 2024, toteutettu hoitovaroin.

Pallokentän kunnostus tehty keväällä 2025. 2025 tehty kattojen pinnoilta sammaleiden poisto ja pesu.

Asunto-osakeyhtiölaista ja yhtiöjärjestyksestä poikkeavat sopimukset ja käytännöt: Kylpyhuoneremontissa osakkaan kustannusvastuulla on kaikki pintamateriaalit asennuksineen.

Taloyhtiössä selvitetään parhaillaan viilentävien ilmalämpöpumppujen yhteishankintaa osakkaiden kustannuksella. Nykyisen omistajan tarkoituksena on hankkia asuntoon viilentävä ilmalämpöpumppu, ja asennuksen arvioidaan toteutuvan kesän tai syksyn aikana.

MUITA TIETOJA

Palvelut

Hyvinkään keskustan monipuoliset palvelut, kaupat, ravintolat, terveyspalvelut ja harrastusmahdollisuudet sijaitsevat lyhyen matkan päässä.

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Alueella useita päiväkoteja sekä ala- ja yläkouluja kävely- ja pyöräilyetäisyydellä.
Päiväkoti: Lähialueella useita kunnallisia ja yksityisiä päiväkoteja.

Liikenneyhteydet

Sujuvat yhteydet omalla autolla sekä julkisilla. Hyvät yhteydet Hyvinkään keskustaan, rautatieasemalle ja valtatie 25:lle. Helsingin suuntaan myös toimivat junayhteydet.

Kaavoitus

Asemakaava

Lisätietoa kaavoituksesta Hyvinkään kaupungilta

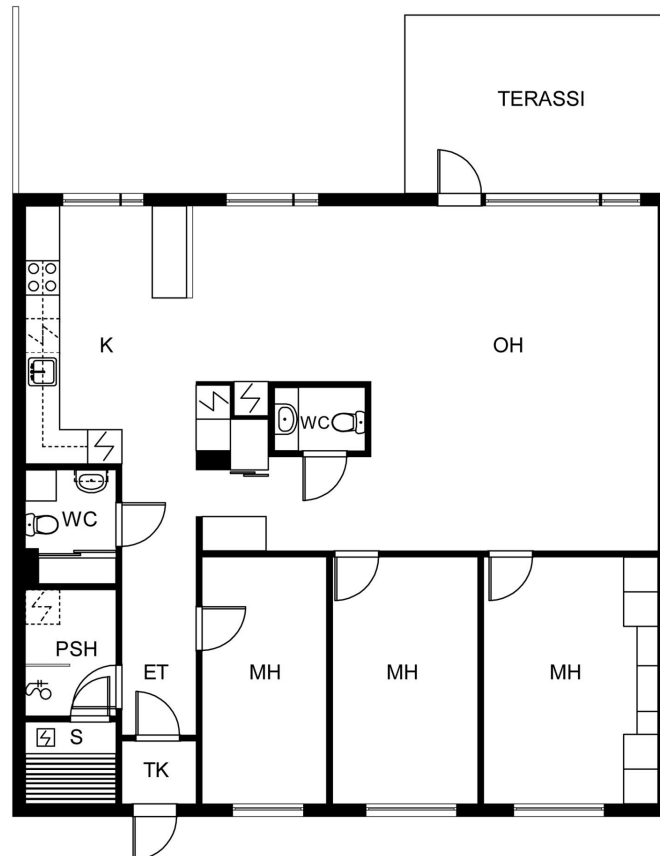
019 459 11 (vaihde)

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.

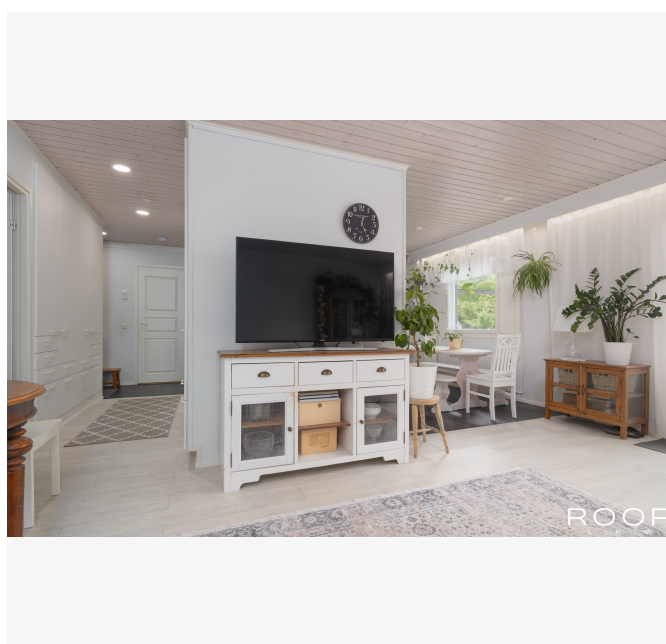
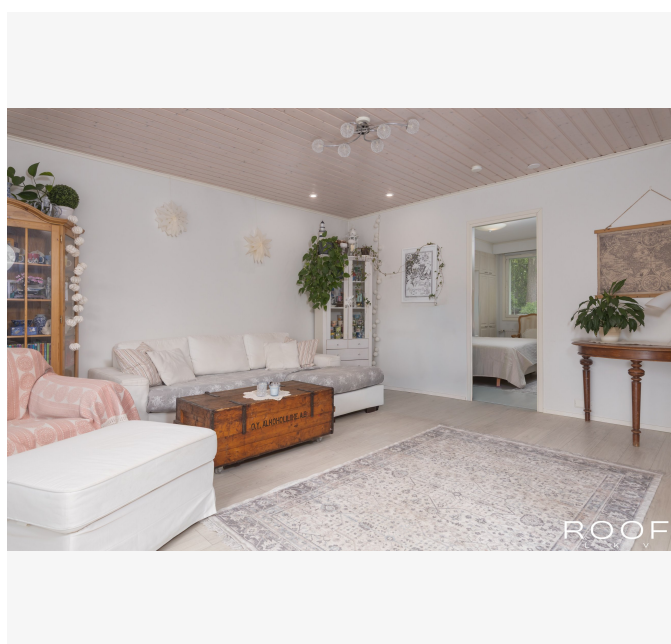
Vapautuu

Sopimuksen mukaan



Suuntaa-antava, ei mittakaavassa

VISIGN





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