

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!

Ylimmän kerroksen kolmio lasitetulla parvekkeella Hyvinkään Kirjavatolpassa

Asunnossa on tilavat huoneet ja käytännöllinen pohjaratkaisu. Erillisessä keittiössä on hyvin tilaa myös ruokapöydälle. Olohuoneesta on kulku lasitetulle parvekkeelle, joka tuo asuntoon lisää oleskelutilaa erityisesti lämpimänä vuodenaikana. Kaksi makuuhuonetta tarjoavat tilaa perheen tarpeisiin, ja parkettilattiat tuovat tiloihin ilmettä. Ylimmän kerroksen sijainti tuo asumiseen rauhaa, eikä yläpuolella ole naapuria.

1960-luvun alkupuolella valmistuneessa taloyhtiössä on yhteensä 307 asuntoa. Yhtiössä on kaukolämpö sekä asukkaiden käytössä on sauna ja pesutupa.

Taloyhtiön sähkösaneerauksen hankesuunnitelma on valmistunut maaliskuussa 2026, ja saneerauksen toteutus on suunniteltu vuosille 2026–2027.

Sijainti on keskeinen ja palvelut ovat lähellä. Pihapiirin ympäristössä on muun muassa ruokakauppa, parturi-kampaamo, apteekki ja kukkakauppa. Päiväkodit, koulut, linja-autopysäkki sekä Hyvinkään rautatieasema sijaitsevat lähialueella. Kauppakeskus Willa palveluineen on myös kävelymatkan päässä.

Palvelut Suomeksi, service in English and in Chinese!

ESITTELY & MYYNTI:

Can (Kani) Zhang

050 571 3471

can.zhang@roof.fi



20.9.2026 | Julkaistu 31.07.2026

Kohdenumero 80521596

ROOF

L K V



Kirjavatolppa, Uudenmaankatu 61 A 12, 05830 Hyvinkää

Kerrostalo, 3h, k, kph, vh, et, lasitettu parveke, 60 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

95 461,09 €

(1 591,02 €/m²)

Velkaosuus

1 538,91 €

(25,65 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Yhtiön lainojen lyhennyspäivät: 30.6. ja 30.12.

Lainaosuuksien poismaksut tällä hetkellä sovittavissa. Pankit eivät peri lainaosuuden poismaksun yhteydessä ylimääräisiä kuluja, isännöintitoimisto veloittaa 110 € lainaosuuslaskelmasta lainojenpoismaksun yhteydessä.

Velaton hinta

97 000 €

(1 616,67 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

313,20 € / kk

Hoitovastike

270 € / kk

Rahoitusvastike

43,20 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Rahoitusvastike kohdistuu myytävää huoneistoa rasittaviin yhtiölainaosuuksiin:

Rah.vastike -1674 Viemäri / 1 265,26 € per 31.07.2026 / 15,00 €/kk (0,25 €/m²/kk)

Rah.vastike -1830 Kattopinnoit / 273,65 € per 31.07.2026 / 28,20 €/kk (0,47 €/m²/kk)

Vesi

Kulutuksen mukaan

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Huoneistokohtaiset vesimittarit käytössä kaikissa taloissa, laskutus kulutuksen mukaan kuuden (6) kuukauden välein.

Kylmä vesi 4,95 €/m³

Lämmin vesi 10,63 €/m³

Autopaikka, kylmä 15,00 €/kk

Autopaikka, lämmin 20,00 €/kk

Autokatossähkö 4,50 €/kk

Saunamaksut 15,00 €/kk

Pesutupa 15,00 €/kk

Varastovuokrat 35,00 €/kk

Isännöitsijän 24.07.2026 sähköposti:

Taloyhtiössä on vuokrattavia varastotiloja, ns. "loossi varastoja", eli yhdessä avoimessa tilassa olevia oveltomia tiloja, joihin on pääsy vain niin, että huoltoyhtiö tulee avaamaan oven ja veloittaa käynnistä oman taksansa mukaisesti. Lisäksi vuokrattavana on myös ovellisia varastotiloja.

Pesutuvan ja saunan käyttöä varten asukas tarvitsee Abloy Protec Cliq avaimen. Avain on tilattavissa isännöintitoimistolta 50 € panttia vastaan.

Varsinainen yhtiökokous 23.04.2026:

- Valtuutettiin hallitus tarvittaessa keräämään yksi - kaksi ylimääräistä hoitovastiketta, taloudellisen tilanteen sitä edellyttäessä.

HUONEISTO

Osakkeet

8767-8886

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä	3h, k, kph, vh, et, lasitettu parveke
Huoneluku	3
Makuuhuoneita	2
Kerros/Kerroksia	3/3
Asuintilojen pinta-ala	60 m²
Kokonaispinta-ala	60 m²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 60 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: Liesituuletin, sähköliesi, uuni, jääkaappi, jääkaappipakastin, astianpesukone, allas, kaapisto, hana. Seinämateriaali: Maali / Laatta Lattiamateriaali: Laminaatti
Pesutilat	Varustus: Suihku, wc-istuin, pesukoneliitäntä, hana, allas, peilikaappi, allaskaapisto. Seinämateriaali: Laatta Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Varustus: Kaapisto. Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti
Muut tilat	Vaatehuone Varustus: Hyllyt. Seinämateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Vinyyli.
Parveke	Kyllä Tyyppi: Lasitettu
Säilytystilat	Kaapistot Isännöitsijän 24.07.2026 sähköpostin mukaan jokaiselle huoneistolle kuuluu 2kpl kellarikomeroa, nämä ovat numeroitu huoneistojen mukaisesti.
Autopaikka	Autopaikka vuokrattavissa taloyhtiöltä.
Muutostyöt huoneistossa	Keittiön jääkaapin ja astianpesukoneen pistorasiat on uusittu ja siirretty vastaamaan nykyisiä standardeja koneiden uusimisen yhteydessä keväällä 2026. Myyjän tiedon mukaan asunnon muut pistorasiat ovat alkuperäisiä.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei

Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Uudenmaankatu 68 Y-tunnus: 0126234-4
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 106-6-505-12, 106-6-510-9, 106-6-509-8, 106-6-504-16, 106-6-509-10
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 24 647 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1963 Käyttöönotto: 1963
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 307 Liikehuoneistot: 2 kpl (1325.4 m ²)
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Pesutupa (Pesutupa sijaitsee Uudenmaankatu 64 itäpäädyssä), mankeli, kellarikomero ja väestönsuoja
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö ja Lämmönjakotapa: Vesikiertoiset patterit
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 20.02.2033
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2026 Sähkösuunnittelu saatettu päätökseen maaliskuussa 2026
2025 Alkuperäisten termostaattien asennus Wattisen laitteiden tilalle
2025 Sähkösuunnittelua jatkettu
2024 Sähkösuunnittelu aloitettu
2024 Parkkiruutujen maalaus
2024 Palovaroittimet kaikkiin huoneistoihin asennettu yhtiön toimesta
2024 Saunaremontti 58 ja 64
2024 Venlankatu 1 huoneiston vesi- ja palovahingon korjaus
2023 Talo 68 rossipohjan lämmöneristysten uusinta
2023 Parveke- ja julkisivujen kuntokartoitus.
2023 Tolpan Krouvin vedeneristys, pihan sulamisvesien pääsyn estäminen liiketilaan.
2022 Autotallien ovipaneelien uusinta ja maalaus
2022 Talo 60 alakattojen lämmöneristysten uusinta
2021 Loppujen talojen ilmanvaihtokanavien puhdistus ja säätötyö
2021 Sokkeleiden kunnostus
2019 Lämmityksen tasapainotus
2019 Lämmönjakolaitteistojen uusiminen taloissa 57,60,63,68, Venlankatu 1
2019 Uusittu patteriventtiilit ja termostaatit
2018 Kaikkien talojen vesikattojen polyureapinnoitus
2018 Porttikongin katon lämmöneristys uusittu 58-talo
2015 68-talon hissin peruskorjaus
2015 Loput viemärit pinnoitettu
2015 Lämmitysjärjestelmän kiertovesiputkiston puhdistus taloissa 62 ja 64
2015 Piha-alueiden kulkuväylien kunnostus
2015 Porttikongin katon lämmöneristys uusittu 64-talo
2015 Taloyhtiön asuinkiinteistöt on kytketty valokuituverkkoon
2013 Huoneistokohtaiset kylmä- ja lämminvesimittarit käyttöön 57 ja 59-taloissa
2013 Venlankatu 3:n viemärit pinnoitettu
2012 Huoneistokohtaiset kylmä- ja lämminvesimittarit otettu käyttöön 61,62,63,64,68-taloissa sekä liikehuoneistoissa
2012 Kaikkien talojen käyttövesiputket uusittu
2011 Huoneistokohtaiset kylmä- ja lämminvesimittarit otettu käyttöön 58 ja 60-taloissa
2011 Uudenmaankatu 58 sauna ja pesuhuoneet saneerattu
2010 Huoneistokohtaiset kylmä- ja lämminvesimittarit otettu käyttöön Venlankatu 1 ja Venlankatu 3
2004 Kaapeli-tv
2004 Lukosto uusittu Exec-avaimille

Suunnitellut korjaukset

2026-2027 Sähkö saneeraus
2027-2030 Julkisivujen ja parvekkeiden korjausten hankesuunnittelu
2029 Lukitusjärjestelmän uusiminen

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

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	3 343 273 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	29 kpl autokatospaikkoja omina osakkeina, muut autopaikat vuokrattavissa. Isännöitsijän 24.07.2026 sähköpostin mukaan talon 61 korttelissa on tällä hetkellä vapaana viisi kylmäpaikkaa ja kaksi tolppapaikkaa. Yksi autopaikka / huoneisto, sillä autopaikkoja on reilusti vähemmän verrattuna huoneistojen määrään. Pihapaikat: 139 kpl
Isännöitsijä	Isännöintipalvelu Isarvo Oy Uusimaa Jori Kopponen Siltakatu 21 05900 Hyvinkää 044 765 5961 hyvinkaa@isarvo.fi Isännöitsijäntodistus: 15.07.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö KH Viljava
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiön hallitus on päättänyt, että osakkaan märkätilaremontissa (alkuperäinen kylpyhuone) taloyhtiö kustantaa vedeneristystöistä ja tarvikkeista 1000 € ja alkuperäisen valurautakaivon vaihdosta uuteen 700 €.

MUITA TIETOJA

Palvelut	Alepa Hyvinkää n. 400 m. K-Market Ukko-Pekka n. 550 m. Kauppakeskus Willa n. 1,7 km.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Hyvinkään ruotsinkielinen koulu n. 450 m. Puolimatkan koulu n. 750 m. Hyvinkään lukio - Kipinä n. 1,6 km. Päiväkoti: Hyvinkään ruotsinkielinen päiväkotit n. 500 m. Kruununpuiston päiväkotit n. 600 m. Kruununmaan päiväkotit n. 1,2 km.
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä ja juna-asema lähellä Linja-autopysäkki n. 400 m. Hyvinkään juna-asema n. 1,5 km.

Kaavoitus

Asemakaava

Lisätietoa kaavoituksesta Hyvinkään kaupungilta

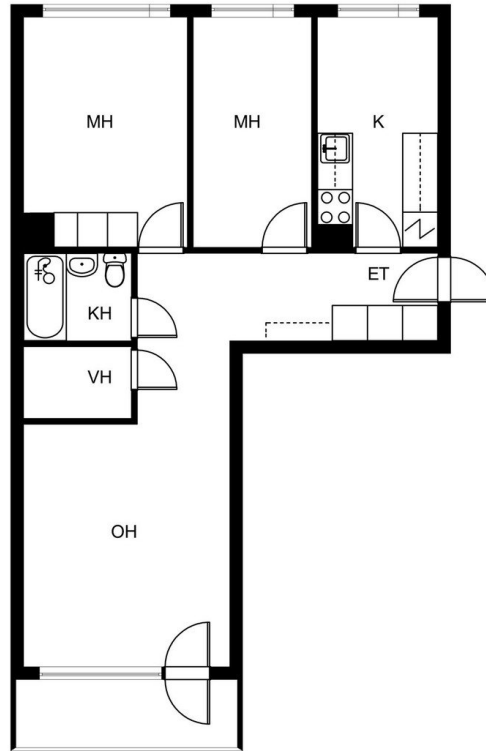
p. 019 459 11 (vaihde)

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

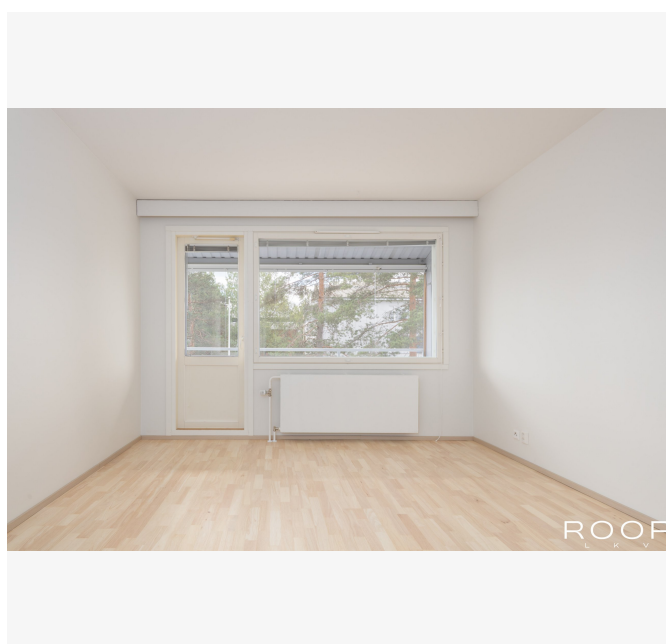
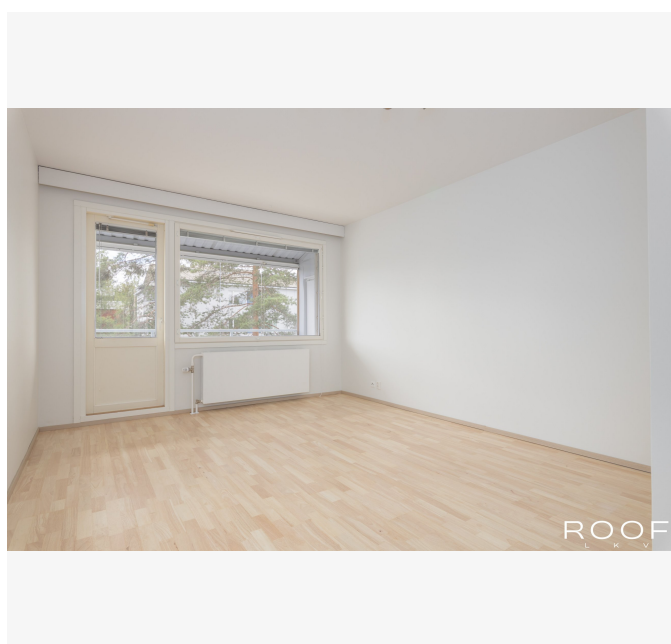
Heti



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