

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!

Hyvinkäänkylässä, rauhallisella ja luonnonläheisellä asuinalueella sijaitsee tämä tilava 57 m²:n kaksio. Asunto on hyväkuntoinen ja sijoittuu vuonna 1970 valmistuneen talon toiseen kerrokseen. Taloyhtiössä on tehty vuosien saatossa ajankohtaisia perusparannuksia, joista viimeisimpänä linjasaneeraus vuonna 2024.

Asunnon olohuone on valoisa, ja sieltä on kulku omalle parvekkeelle. Keittiö on sijoitettu erilliseksi tilakseen ja varusteltu arjen tarpeisiin. Kylpyhuoneessa on suihku ja pesukoneliitäntä, ja eteisen peililiukuovellinen kaapisto tuo käytännöllistä säilytystilaa.

Hyvinkäänkylä tarjoaa hyvät peruspalvelut ja liikenneyhteydet. Lähikauppa ja bussipysäkki ovat lyhyen kävelymatkan päässä, ja Hyvinkään keskustan palvelut sijaitsevat noin neljän kilometrin etäisyydellä. Alueella on myös kouluja ja päiväkoteja, mikä tekee asunnosta toimivan vaihtoehdon niin yksinasujalle kuin pienelle perheelle.

Tämä koti tarjoaa selkeät ja toimivat puitteet rauhallisessa ympäristössä, kuitenkin lähellä kaupungin palveluja.

Palvelut Suomeksi, service in English and in Chinese!

ESITTELY & MYYNTI:

Can (Kani) Zhang

050 571 3471

can.zhang@roof.fi



13.10.2026 | Julkaistu 13.10.2026

Kohdenumero 80535740

ROOF
L K V



Hyvinkäänkylä, Salpausseläntie 4 B 12, 05840 Hyvinkää

Kerrostalo, 2h, k, kph, et, parveke, 57 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

34 631,97 €

(607,58 €/m²)

Velkaosuus

45 268,03 €

(794,18 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

RL 3 Saunaremontti 30.6. tai 31.12. -tilanteesta

RL 4 Linjasaneeraus 28.2. tai 31.8. -tilanteesta

RL 5 Linjasaneeraus lisälaina 31.3. tai 30.9. -
tilanteesta

RL 6 Linjasaneeraus, lisälaina 2 30.6. tai 31.12. -
tilanteesta

Tilaus lainaosuuslaskelmasta on tehtävä isännöintitoimistolle kirjallisena viimeistään maksuajankohtaa edeltävänä kuukautena. Kulut lainaosuuden maksamisesta: isännöintitoimisto veloittaa kulloinkin voimassa olevan hinnastonsa mukaisen kulun lainaosuuslaskelmasta, taloyhtiön pankilta ei kuluja osakkaalle tule.

Lainaosuuksia ei ole mahdollista maksaa pois kaupanteon yhteydessä, ainoastaan edellä ilmoitettuna ajankohtina.

Velaton hinta

79 900 €

(1 401,75 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

778,28 € / kk

Hoitovastike

387,60 € / kk

Rahoitusvastike

390,68 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Rahoitusvastike kohdistuu myytävää huoneistoa rasittaviin yhtiölainaosuuksiin seuraavasti:

RL 3 Saunaremontti / 28,50 € per 12.10.2026 /
21,09 €/kk (0,37 €/m²/kk)

RL 4 Linjasaneeraus / 42 966,40 € per 12.10.2026 /
315,21 €/kk (5,53 €/m²/kk)

RL 5 Linjasaneeraus lisälaina / 1 263,57 € per
12.10.2026 / 18,47 €/kk (0,324 €/m²/kk)

RL 6 Linjasaneeraus, lisälaina 2 / 1 009,56 € per
12.10.2026 / 35,91 €/kk (0,63 €/m²/kk)

Vesi

Vesimaksuennakko 17 € / kk / hlö (Ennakko,
tasaus kulutuksen mukaan)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vedestä maksetaan vesimaksuennakkoa ja
tasauslaskutus on todellisen kulutuksen mukaan
kolmen kuukauden välein.

Kylmävesitasaus 4,73 €/m³

Lämminvesitasaus 8,63 €/m³

Saunamaksu 60 min 14,00 €/kk

Saunamaksu 30 min 9,00 €/kk

Autotalli iso 60,00 €/kk

Autotallivuokra pieni 50,00 €/kk

Autopaikkavuokra, kylmä 6,00 €/kk

Autopaikkavuokra 12,00 €/kk

HUONEISTO

Osakkeet	468-508
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h, k, kph, et, parveke
Huoneluku	2
Makuuhuoneita	1
Kerros/Kerroksia	2/3

Asuintilojen pinta-ala	57 m ²
Kokonaispinta-ala	57 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen mukaan 57 m ² . 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, uuni, hana, kaapisto, allas, astianpesukone, jääkaappipakastin. Seinämateriaali: Maali, tapetti. Lattiamateriaali: Laminaatti.
Pesutilat	Varustus: Suihku, suihkuseinä, wc-istuin, pesukoneliitäntä, hana, allas, peilikaappi, allaskaapisto. Seinämateriaali: Laatta. Lattiamateriaali: Laatta.
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Varustus: Peililiukuovellinen kaapisto. Seinämateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Laminaatti.
Olohuone	Seinämateriaali: Maali. Lattiamateriaali: Laminaatti.
Muut tilat	Eteinen Varustus: Peililiukuovellinen kaapisto.
Parveke	Kyllä
Säilytystilat	Kaapistot ja kylmäkellari- ja säilytyskomero
Muutostyöt huoneistossa	2024: Kylpyhuone uusittu taloyhtiön toimesta linjasaneerauksen yhteydessä. Noin 2010: Edellisen asukkaan toimesta on tiettävästi uusittu huoneiston lattia- ja seinäpinnat, väliovet sekä keittiö kodinkoneineen. Remonttien tarkka toteutusajankohta ei ole tiedossa. Myyjällä ei ole tietoa siitä, onko kyseisistä muutostöistä tehty ilmoituksia taloyhtiölle eikä isännöitsijän 12.10.2026 toimittaman sähköpostin mukaan heillä ole ilmoitettu aikaisempia remontteja huoneiston osalta.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Nikinmäki Y-tunnus: 0280441-6
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 106-403-1-400
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 4 415 m ²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1970 Käyttöönotto: 1970
Rakennusmateriaali	Tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Tasakatto Kate: PVC-kate
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 24
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Yhtiön välittömään hallintaan jäävät 7 autotallia, pinta-alaltaan yhteensä 140 m ² , sauna- ja pesutilat, kattilahuone, muuntajahuone, askartelu- ja urheiluvälineilat sekä varastokomerot, pinta-alaltaan yhteensä 200 m ² . Lisäksi yhtiöstä löytyy talopesula ja kuivaushuone.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 09.03.2034
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2026

- 2-v takuutarkastukset linjasaneeraus

2025

- Parvekekaiteiden huoltomaalaus
- Vesikaton kuntotarkastus

2024

- Linjasaneeraus (Urakassa remontoitu kaikki kylpyhuoneet. Käyttövesiputket ja sähköt uusittu, pystyviemäreiden uusiminen sekä asennettu telekaapelointi valokuidulla huoneistoihin. Talopesula ja kuivaushuone saneerattu. Urakoitsija Blucon Oy, Hanketta varten valtuutettiin nostamaan lainaa 1,2 miljoonaa. Remontin valmistuttua osakkailla on mahdollisuus maksaa lainaosuutensa kokonaan pois tai lyhentää lainaa rahoitusvastikkeella. Vastaanotto 25.6.2024. Taloudellinen loppuselvitys valmis.)
- Talopesulan ja kuivaushuoneen saneeraus

2022

- Hankesuunnittelu
- Lattiakaivojen tarkastuksen ja tiivistykset
- Katto PTS mukaiset korjaustoimenpiteet

2021

- Roskakatoksen saneeraus
- Kylpyhuoneiden kuntokartoitukset kaikki asunnot
- IV-Kone uusittu

2020

- Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö
- Leikkipaikan turvatarkastus

2019

- Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus

2018

- Leikkipaikan kunnostaminen

2017

- Taloyhtiön saunan saneeraus

2016

- Taloyhtiön katon PTS-karoitus
- Ulkopuolisten viemäreiden huuhtelu

2015

- Putkien kuntotutkimus
- A- ja -B-portaiden tasanteiden korjaukset

2014

- Kellarikäytävän valojen uusinta
- C-portaan tasanteiden korjaukset

2013

- Kaukolämpöpaketti uusittu
- Taloyhtiön pannuhuoneen vahinko

2010

- Harrastetilan teko (Entisen pannuhuoneen kunnostus harrastetilaksi.)
- Rappukäytävien edessä olevan käytävän asfaltin uusiminen

- Jätekatoksen uusiminen

2009

- Rappukäytävien maalaus sekä kattolevyjen laitto
- Patteriverkoston säätö termostaattien ja linjaventtiilien vaihto
- Leikkipaikan siirto ja kunnostus

2008

- Ilmastoinnin nuohous ja säätö
- Julkisivuremontti, huoneistoparvekeovien ja ikkunoiden vaihto

2004

- Digi-Tv valmius

2003

- Viemäriinjojen kuvaus ja puhdistus

1999

- Lukoston uusiminen

1998

- Kattopintamateriaalin saneeraus

1997

- Saunaosaston saneeraus

Suunnitellut korjaukset

2026

- Tonttiaidan korjaus

2030

- Vesikaton saneeraus

Ei toteutusaikatauluarviota

- Leikkipaikan /hiekkalaatikon huolto

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

2025: Vesikaton kuntotarkastus (isännöitsijän 12.10.2026 sähköpostin mukaan raportin sisältö on vanhentunutta tietoa, eikä tätä ole sen vuoksi välitysliike tilannut)

2021: Kylpyhuoneiden kuntokartoitukset kaikki asunnot

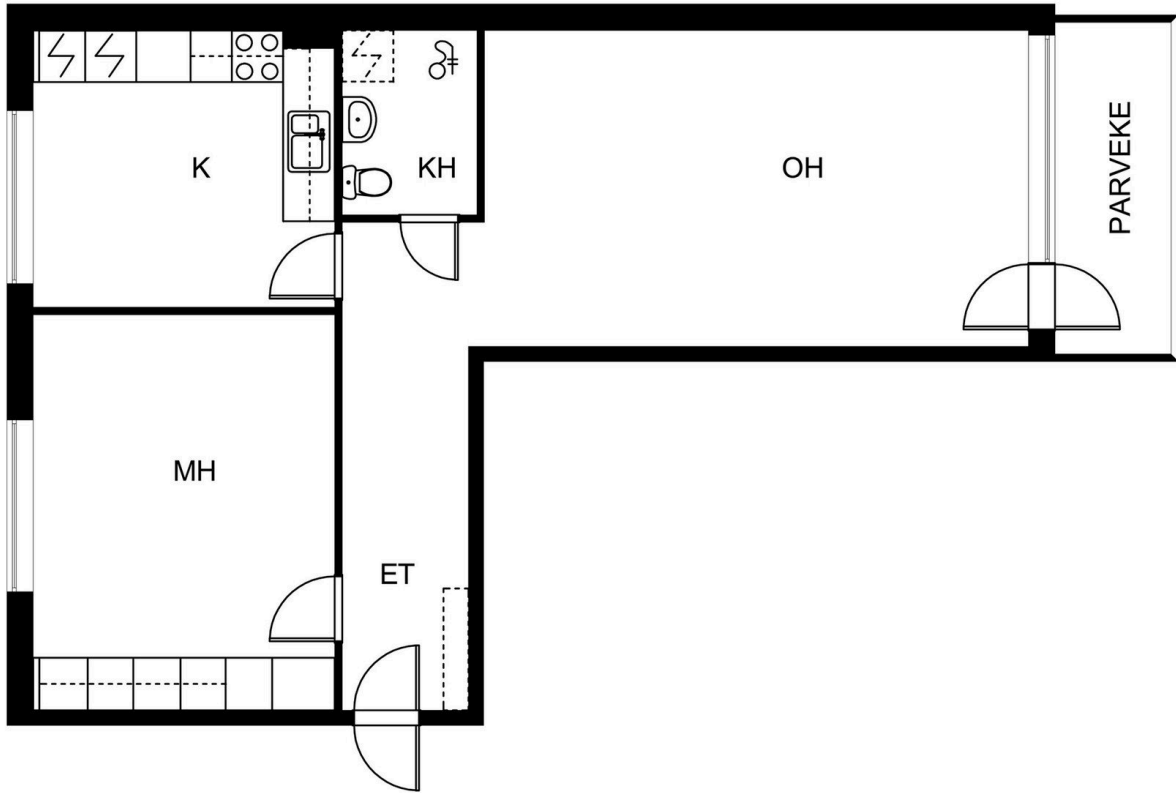
2019: Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus (raportti saatavilla välittäjältä)

2015: Putkien 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	1 945 100 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Isännöitsijän sähköposti 12.10.2026: Tällä hetkellä ei ole vapaita autopaikkoja, paikat jaetaan/vuokrataan jonotuksen mukaan. Autotallit: 7 kpl Pihapaikat: 10 kpl Pihapaikat sähköpistokkeella: 10 kpl
Isännöitsijä	Hyvinkään Kiinteistöisännät Oy Heli Viitanen-Palola / heli.viitanen@kiinteistoisannat.fi Uudenmaankatu 32-34 05800 Hyvinkää +358 19 212 2400 asiakaspalvelu@kiinteistoisannat.fi Isännöitsijäntodistus: 12.10.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöpalvelu Firmus Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Luotollinen tili (Osuuspankki) (maksuvalmiuden takaamiseksi) Limiitti 10 000,00 € Grillaus: Yhtiökokouksen päätöksellä 12.7.2023 järjestyssääntöihin lisätty grillauskielto parvekkeilla ja yhtiön piha-alueella. 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. Osakkaan tulee huomioida, että laki haitta-aineiden kartoituksesta tiukentui 1.1.2016, kaikkien ennen vuotta 1994 rakennettujen kiinteistöjen osalta. Tästä johtuen mitään purkutöitä ei saa aloittaa ennen haitta-ainekartoituksen tarpeellisuuden selvittämistä. Valmiin remontti-ilmoituksen pohjan löydät nettisivuiltamme www.kiinteistoisannat.fi. Taloyhtiölle tulee antaa kohtuullinen aika käsitellä ilmoitusta. Yhtiöllä on oikeus asettaa työlle valvoja, jonka kustannuksista vastaa remonttiin ryhtyvä osakas.

MUITA TIETOJA

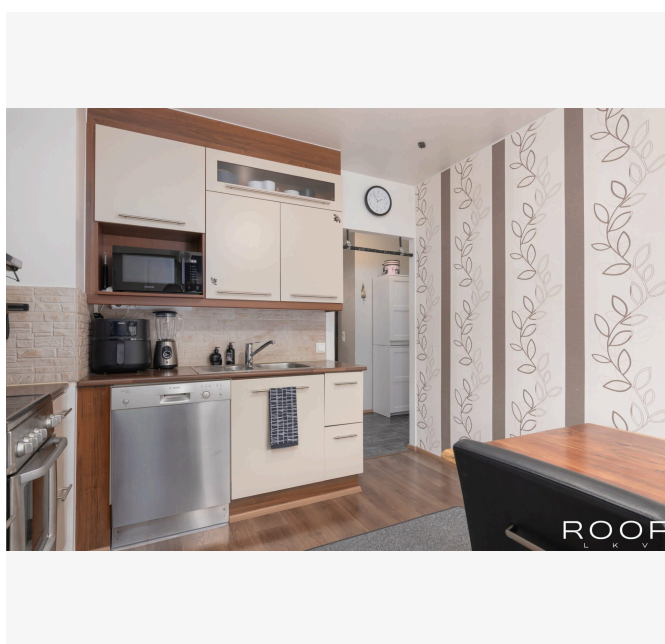
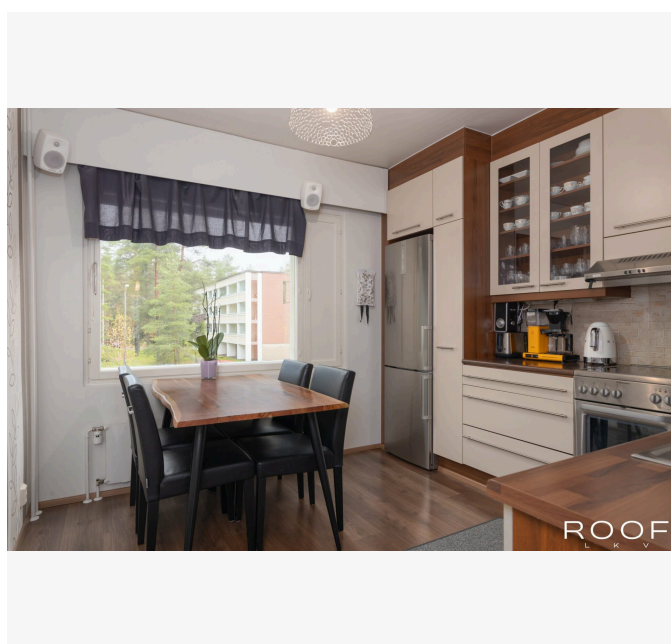
Palvelut	Lähikauppa noin 300 m, Hyvinkään keskustan monipuoliset palvelut sekä kauppakeskus Willa noin 4 km. Lähialueella sijaitsee myös muita päivittäistavarakauppoja, ja keskustasta löytyvät kattavat kaupan, terveydenhuollon ja vapaa-ajan palvelut. Kohde sijaitsee Hyvinkäänkylän rauhallisella ja viihtyisällä asuinalueella. Alue tarjoaa luonnonläheisen asuinympäristön, jossa arjen peruspalvelut ja ulkoilumahdollisuudet ovat lähellä. Hyvinkään keskustan monipuoliset palvelut sijaitsevat noin neljän kilometrin etäisyydellä.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Hyvinkäänkylän koulu noin 400 m ja Vehkojan koulu noin 1,2 km. Koulujen oppilaaksiotto määräytyy Hyvinkään kaupungin voimassa olevien periaatteiden mukaisesti. Päiväkoti: Varhaiskasvatuspalveluita on saatavilla Hyvinkäänkylän ja Vehkojan lähialueilla. Päiväkoteja ovat muun muassa Vehkojan päiväkotit sekä alueen muut kunnalliset ja yksityiset varhaiskasvatustyksiköt. Päiväkotipaikkojen saatavuus ja sijoittuminen tulee varmistaa Hyvinkään kaupungilta.
Liikenneyhteydet	Bussipysäkki lähellä, kaupunkiliikenneyhteys ja sujuvat yhteydet omalla autolla Hyvät liikenneyhteydet omalla autolla sekä paikallisliikenteen linja-autoilla. Lähin bussipysäkki sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä ja Hyvinkään rautatieasema noin neljän kilometrin päässä. Rautatieasemalta on junayhteydet muun muassa Helsingin ja Riihimäen suuntiin.
Kaavoitus	Asemakaava Lisätietoja kaavoituksesta antaa Hyvinkään kaupunki, puh. 019 459 11 (vaihe). Lähialueen kaavoitushankkeisiin, alueen tietoihin ja palveluihin voi tutustua Hyvinkään kaupungin karttapalvelussa osoitteessa kartta.hyvinkaa.fi Valmisteilla olevat asemakaavat ja muut alueen suunnitelmat voivat muuttua. Välitysliike 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



ROOF
L K V

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