

# 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!

Hyvin hoidetussa pienkerrostalossa heti vapaa koti!

Asunto on hyväkuntoinen ja tilava, säilytystilaa on runsaasti, kaksi vaatehuonetta ja toisessa makuuhuoneessa kokoseinän mittainen liukuovikaapisto. Keittiö on varusteltu nykyaikaisin kodinkonein, ja siellä on runsaasti kaappi- ja laskutilaa.

Taloyhtiö on hyvin hoidettu, eikä taloyhtiöllä ole lainoja. Yhtiössä on mm. käyttövesiputket uusittu, viemärit pinnoitettu, ikkunat uusittu, valokuitu. Yhtiössä on kaukolämpö ja oma tontti. Yhtiöjärjestyksen mukaan taloyhtiö on savuton.

Autollesi on sähkötolpalla varustettu autopaikka, ja osakkaan on mahdollista asennuttaa kustannuksellaan hybridi- /sähköauton latausasema.

Tämä koti tarjoaa loistavan mahdollisuuden asua rauhallisessa ympäristössä, mutta silti lähellä kaupungin palveluita. Sijainti on hyvä, paikallisliikenne kulkee kadun varresta, lähikauppa Lidl:iin on n. 600 m ja kauppakeskus Willaan on vain reilu kilometri. Yhtiöjärjestyksen mukaan taloyhtiö on savuton.

Olethan yhteydessä ja varaat oman esittelyaikasi.

MYynti ja esittelyt:

Senja Nukarinen

050 300 8346

senja.nukarinen@roof.fi



20.10.2026 | Julkaistu 20.10.2026

Kohdenumero 80541686



## Sahanmäki, Sahanmäenkatu 12 as 3, 05800 Hyvinkää

Kerrostalo, 3h+k+kph/wc+2xvh, 71 m<sup>2</sup>



## HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

**94 000 €**

(1 323,94 €/m<sup>2</sup>)

Velaton hinta

**94 000 €**

(1 323,94 €/m<sup>2</sup>)

Yhtiövastike yhteensä

**278 € / kk**

Hoitovastike

**278 € / kk**

**Vesi**

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

**Autopaikkamaksu**

16 € / kk

**Muut maksut / lisätietoa maksuista**

Vesimaksu tasataan kerran vuodessa kulutuksen mukaan. Kylmä vesi 4,73

€/m<sup>3</sup>, lämmin vesi 9,46 €/m<sup>3</sup>. Saunamaksu 6,00

€/kk ja saunamaksu lisämaksu 3,00 €/krt

(kuukausimaksulla saa saunoa yhden kerran

kuukaudessa, ja ylimenevät kerrat 3 €/krt.

Talousarviossa hallituksella on valtuutus periä tai olla perimättä yhden kuukauden hoitovastiketta vastaava määrä.

Taloussähkö oman kulutuksen ja sopimuksen mukaan.



## HUONEISTO

Osakkeet

41-60

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h+k+kph/wc+2xvh

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

Kerros/Kerroksia

2/2

Asuintilojen pinta-ala

71 m<sup>2</sup>

Kokonaispinta-ala

71 m<sup>2</sup>

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen  
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (yhtiö rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.

Kunto

Hyvä

Keittiö

Varustus: Jääkaappipakastin, astianpesukone, liesituuletin,  
KITCHEN\_FURNITURE ja liesi

Liesi: Induktioliesi

Työtasot: Maalattu puu

Seinäateriaali: Maali

Lattiamateriaali: Laminaatti

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pesutilat               | Varustus: Suihku, suihkukaappi, pesukoneliitäntä, peilikaappi, allaskaappi, bidee-suihku, pesuallas ja WC-istuin<br>Seinämateriaali: Kaakeli<br>Lattiamateriaali: Laatta<br>Wc-istuin, pesuallas ja allaskaappi uusittu 2022. Suihkukaappi asennettu 2025, |
| Sauna                   | Asunnossa sauna: Ei                                                                                                                                                                                                                                        |
| Makuuhuoneet            | Seinämateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Laminaatti<br>Toisessa makuuhuoneessa liukuovikaapisto ja toisen makuuhuoneen yhteydessä vaatehuone.                                                                                                           |
| Olohuone                | Seinämateriaali: Maali<br>Lattiamateriaali: Laminaatti<br>Olohuoneen seinät ja laminaatti uusittu 2024.                                                                                                                                                    |
| Ikkunat                 | Sälekaihtimet                                                                                                                                                                                                                                              |
| Parveke                 | Ei                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Säilytystilat           | Vaatehuone, kaapistot ja kellarikomero<br>Kellarikomero n. 1,5 m² kuuluu huoneistoon yhtiöjärjestyksen mukaan.                                                                                                                                             |
| Autopaikka              | Pihapaikka sähköpistokkeella<br>Lämpötolpalla varustettu autopaikka yhtiön pihalla kuuluu huoneistoon yhtiöjärjestyksen mukaan.                                                                                                                            |
| Muutostyöt huoneistossa | 2025: Suihkukaapin asennus, suoritti Polar Plumbing Oy.<br>2024: Olohuoneen seinät ja laminaatit uusittu sekä eteisen laminaatit uusittu. Suorittaja Kolmoset Oy.<br>2022: Wc-istuimen, lavuaarin ja allaskaapin vaihto.                                   |
| Viat ja vahingot        | Vesivahinko: Kyllä<br>Kosteusvaurio: Ei<br>Home / mikrobivaurio: Ei                                                                                                                                                                                        |
| Myydään kalustettuna    | Ei                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Myydään vuokrattuna     | Ei                                                                                                                                                                                                                                                         |

 KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

|                     |                                                                                                                            |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yhtiön nimi         | Asunto Oy Hyvinkään Sahanmäenkatu 12<br>Y-tunnus: 1739084-2                                                                |
| Kiinteistö          | Kiinteistötunnus: 0106-0009-0819-0012                                                                                      |
| Tontti              | Omistus: Oma<br>Pinta-ala: 1 120 m²<br>Tontti nro 12, Hyvinkään kaupungin 9. kaupunginosan korttelissa nro 819, tontti 12. |
| Rakennusvuosi       | Valmistunut: 1961<br>Käyttöönotto: 1961                                                                                    |
| Rakennusmateriaali  | Tiiliverhoilu ja Puu/Rapattu                                                                                               |
| Kattotiedot         | Tyyppi: Harjakatto<br>Kate: Pelti                                                                                          |
| Huoneistot yhtiössä | Asuinhuoneistot: 4                                                                                                         |

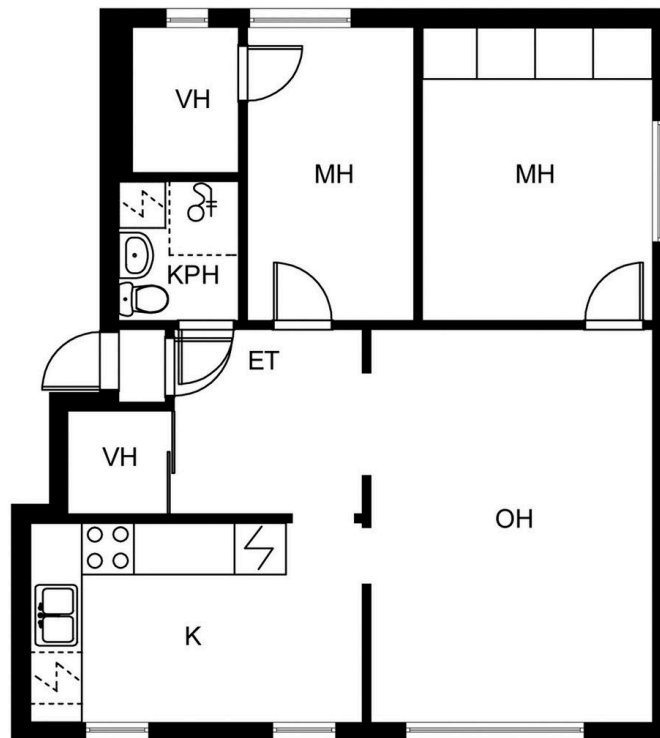
|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hissi                     | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Taloyhtiössä sauna        | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Yhtiön tilat ja varustelu | Kellarikomero, askarteluhuone ja pyörävarasto<br>Yksi asuinrakennus, autotalleja 2 kpl (osakkeina), jokaiselle huoneistolle kuuluu autopaikka pihalla (lämpötolpalla varustettu). Valokuituliittymä (GlobalConnect). Sähköauton latauspiste mahdollinen (osakas vastaa asennuksen, kunnossapidon sekä sähkön kulutuksen kustannuksista).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Lämmitysjärjestelmä       | Kaukolämpö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Energiatodistus           | Kyllä<br>Energialuokka: D2018<br>Voimassa: 13.01.2033<br>Todistuksen laatija: Forsström, Arto / Eco<br>EnergiaTeho. Todistustunnus: 301225.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| TV ja tietoliikenne       | Kaapeli-tv: Ei<br>Antenni: Kyllä<br>Satelliittiantenni: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vesi ja viemäri           | Käyttövesiputkisto uusittu: Kyllä, uusittu vuonna 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Tehdyt korjaukset         | 2026: Valokuidun tuominen huoneistoihin, autotallin ja pyöräkellarin oven kunnostus (huoltosuunnitelmassa).<br>2025: Palvaroitimien asennus.<br>2024: Hionta ja maalaus psh, pyörävaraston ja rappukäytävän alatasanteen lattiat sekä luiskan kaiteet; jäteastioiden alueen laajennus; patteritermostaattien vaihto kaikkiin asuntoihin; lämmönsiirtimen uusiminen.<br>2020: Autotallien ja pyöräkellariovien kunnostus.<br>2019: Rappukäytävän ullakon lisälämpöeristys.<br>2016: Peltikaton maalaus.<br>2015: Kellarin ikkunoiden vaihto; vesikourujen ja syöksyjen uusiminen.<br>2012: Viemärien pinnoitus.<br>2011: Käyttövesiputkien uusiminen; ikkunoiden ja parvekeovien vaihto.<br>2003: Huoneistojen sähkösyötöt.<br>1999: Kaukolämpöön siirtyminen. |
| Suunnitellut korjaukset   | 2026: Palotikkaiden kaiteiden hionta ja maalaus. TEHTY.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kunnossapitotarveselvitys | Tehty: 2026<br>Hallituksen kunnossapitotarveselvitys seuraavalle 5 vuodelle, laadittu 29.6.2026:<br>2026 palotikkaiden kaiteiden hionta ja maalaus. TEHTY.<br><br>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 kunnossapito toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista huoneistolle tulevista kustannuksista.                                                                 |
| Asbestikartoitus          | Tehty: Ei<br>Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994, eikä asbestikartoitusta ole tehty. Ennen vuotta 1994 valmistuneiden rakennusten korjaustöiden osalta otettava huomioon Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015 sekä Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015. Mikäli huoneistossa aikoo tehdä tai teettää remontin, hänen tulee tietyissä tapauksissa teettää asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske rakennuksessa tehtäviä vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.                                                                                                                                                                       |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kiinnitykset            | 100 000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ylimääräiset vastikkeet | Kyllä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Lunastusoikeus          | Yhtiöllä: Ei<br>Osakkailla: Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Autopaikat              | <p>Taloyhtiössä 2 autotallia osakkeina (10 osaketta, 33,40 m<sup>2</sup>).<br/> Autopaikat pihalla 4 kpl lämpötolpalla varustettuna.<br/> Yhtiössä on sovittu, että ladattavan hybridi-/sähköauton latausaseman, sen asennuksen ja kunnossapidon sekä sähkön käyttökulut maksaa osakas.<br/> Taloyhtiö vastaa riittävän sähkövalmiuden rakentamisesta latausasemalle.</p> <p>Kunnossapitovastuu poikkeaa AOYL:sta, yhtiöjärjestys 6 §:<br/> Osakkeenomistaja vastaa lisäksi latauspisteen yhtiölle aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista, kuten esimerkiksi latauspisteen purun ja autopaikan ennalleen saattamisen aiheuttamista kustannuksista yhtiön suorittaman kunnossapito—, perusparannus— tai muun sellaisen toimen yhteydessä.<br/> Vastuu kunnossapidosta kattaa vastuun huollosta, hoidosta, korjaamisesta, perusparannuksesta ja uudistamisesta sekä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista.<br/> Osakkeenomistajan vastuu on edellä mainittu, vaikka muutoksen ja/tai lisäyksen on toteuttanut autopaikan aikaisempi osakkeenomistaja tai autopaikkaa aiemmin käyttänyt osakas.<br/> Autotallit: 2 kpl<br/> Pihapaikat sähköpistokkeella: 4 kpl</p> |
| Isännöitsijä            | Lopen Talo & Tili Oy<br>Juho Pyykkö<br>Jokiniementie 10 LH 1<br>12700 Loppi<br>+358401877847<br>juho.pyykkko@talotili.fi<br>Isännöitsijäntodistus: 15.10.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Kiinteistönhoito        | Asukkaat<br>Huoltotoimesta ja siivouksesta vastaavat asukkaat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Lisätietoa taloyhtiöstä | <p>Taloyhtiö on tehnyt sopimuksen GlobalConnect:n kanssa valokuituvalmiuden rakentamisesta talon asuntoihin, ASENNETTU. Yhtiössä on sovittu, että osakkeen omistajat hankkivat suihkukaapit kylpyhuoneisiinsa.</p> <p>Vakuutus: Täysarvovakuutus, Pohjola Vakuutus Oy. Talkoovakuutus. Ulkoseinät puurunkoiset, purueristeiset seinät ulkoapäin rapattu. MSE-ikkunat (3k) uusittu 2011.</p> <p>Ovet suorareunainen puukehys-/lämpöhuullosovi. Parvekeovi vaihdettu 2011. Ylä- ja alapohjat lähinnä alkuperäiset. Kaukolämpö, alajakokeskus Cetetherm. Vesikiertoiset patterit. Käyttövesiputket uusittu ja otettu käyttöön huoneistokohtaiset vesimittarit vuonna 2011</p> <p>Yhtiöjärjestys 14 §: Tupakointi on kielletty taloyhtiön omistaman ja hallitseman asuinrakennuksen kaikissa sisätiloissa, osakashallinnassa olevissa huoneistoissa ja autotalleissa, sekä taloyhtiön hallinnassa olevissa yhteisissä tiloissa. Tupakointi on kielletty myös yhteisellä parvekkeella, rakennuksen seinustoiden, sisäänkäyntien ja ilmanottoaukkojen läheisyydessä. Tupakointi sallitaan taloyhtiön hallituksen osoittamalla tupakointipaikalla yhtiön piha-alueella.</p>      |

.....

## MUITA TIETOJA

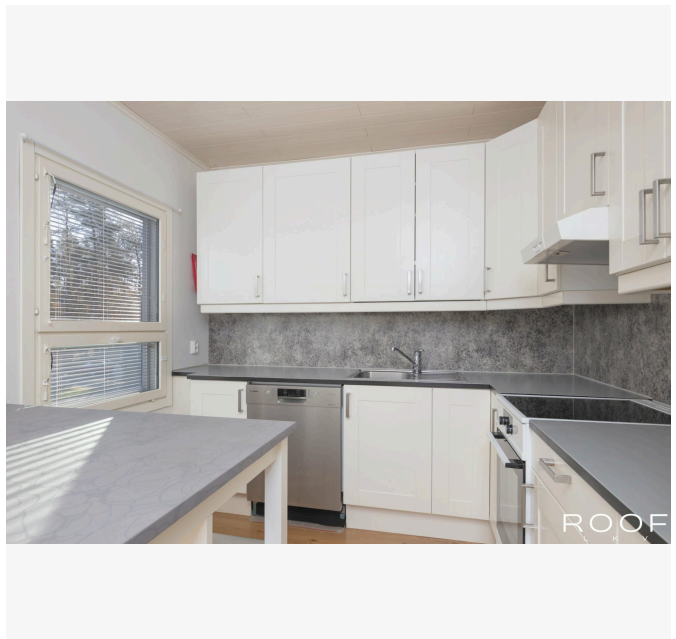
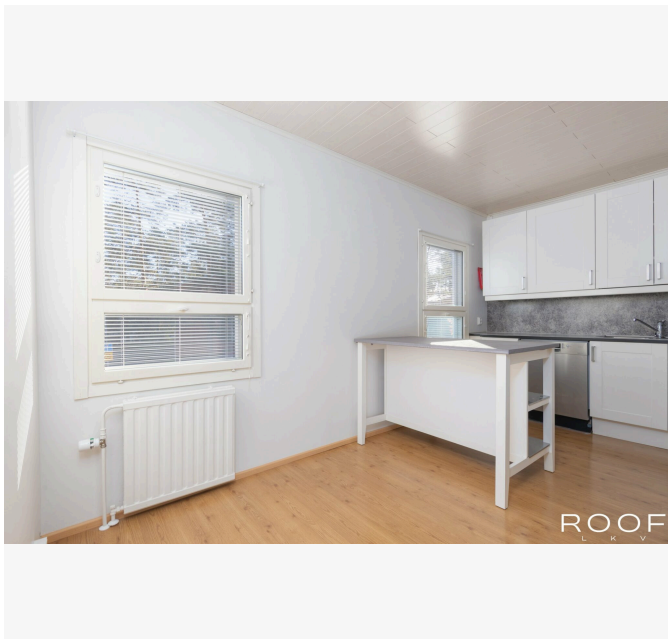
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Palvelut             | Lähikauppa n. 600 m, keskustan palvelut n. 1,6 km.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Koulut ja päiväkodit | Koulut: Hämeenkadun koulu, luokat 1-6, n. 1,3 km. Pohjoispuiston koulu. luokat 7-9, n. 600 m.<br>Lukio Kipinä n. 1,6 km.<br>Päiväkoti: Lähialueella useita.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Liikenneyhteydet     | Juna-asema n. 1,6 km, paikallisbussipysäkki vieressä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Kaavoitus            | Asemakaava<br>Hyvinkään kaupunki / kaavoitus p. 019 49511. Lukijan tulee tutustua lähialueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja palveluihin huolellisesti Hyvinkään kaupungin karttapalvelun kautta: <a href="http://kartta.hyvinkaa.fi">kartta.hyvinkaa.fi</a> .<br>Vireillä: Asemakaavamuutoksen laatiminen koskien 9. kaupunginosan, Sahanmäki, kortteleita 802, 808, 813, 814, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, osaa korttelista 807 ja 812 sekä katu- ja virkistysaluetta.<br>Tavoitteena on arvioida suunnittelualueella voimassa olevien asemakaavojen ajantasaistamisen mahdollisuus. Samalla arvioidaan lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuutta ja vaikutuksia sekä rakentamisen ohjaamisen tarve korjaus- ja täydennysrakentamisessa. |
| Vapautuu             | Heti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



ROOF  
L K V

Suuntaa-antava, ei mittakaavassa

VISION





**Senja Nukarinen**

Myyntipäällikkö, kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

0503008346

senja.nukarinen@roof.fi

Roof Hyvinkää | ROOF LKV Keski-Uusimaa Oy Y-tunnus: 3560507-7

---

 +358 50 411 8707

 [www.roof.fi](http://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