

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!

Modernia asumista meren ja luonnon äärellä – upea päätyasunto Ramsinrannassa

Tervetuloa ihastumaan tähän upeaan 95 m²:n rivitalon päätyhuoneistoon, joka sijaitsee arvostetulla ja merellisellä Ramsinrannan alueella. Tässä kodissa yhdistyvät moderni arkkitehtuuri, laadukkaat materiaalivalinnat, huolella suunnitellut tilaratkaisut sekä ympäristö, joka tarjoaa arkeen ripauksen luksusta.

Vuonna 2022 valmistunut, Siklan rakentama koti hurmaa jo ensiaskeleista lähtien. Päätyhuoneiston sijainti tuo asumiseen omaa rauhaa, runsaasti luonnonvaloa sekä avaria, luonnonläheisiä näkymiä.

Alakerrassa sijaitseva moderni kylpyhuone saunoineen tarjoaa täydelliset puitteet rentoutumiseen ja tuo arkeen spa-henkistä tunnelmaa. Tyylikäs avokeittiö yhdistyy saumattomasti ruokailutilaan ja olohuoneeseen muodostaen kodin näyttävän sydämen – tilan, jossa arki toimii ja yhdessäolo tuntuu luontevalta. Olohuoneesta on kulku upealle lasitetulle terassille sekä aidatulle piha-alueelle, jossa voit nauttia aamukahvista, kesäilloista ja ympäröivän luonnon rauhasta täysin omassa tunnelmassasi.

Kodin laadukkaat tekniset ratkaisut viimeistelevät asumismukavuuden. Valokuituyhteys, vesikiertoinen lattialämmitys sekä koneellinen ilmanvaihto takaavat nykyaikaisen ja energiatehokkaan asumisen. Asunnon hallintaan kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaisesti katospaikka sekä pihapaikka autoille, ja käytännöllisyyttä lisää asunnon yhteydessä sijaitseva ulkovarasto.

Yläkerrasta löytyvät kolme tilavaa makuuhuonetta, arkea helpottava erillinen wc sekä oma kodinhoitotila, joka tuo käytännöllisyyttä lapsiperheen tai aktiivisen arjen tarpeisiin. Lisäksi kaksi tilavaa parveketta tuovat kotiin lisää avaruutta ja monikäyttöistä oleskelutilaa.

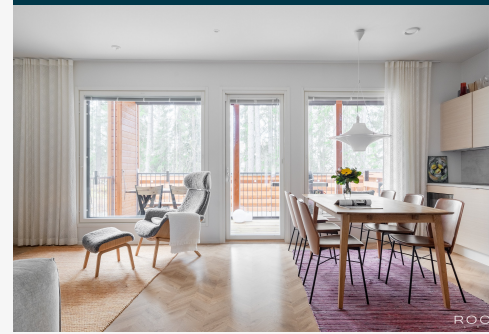
Sijainti tekee tästä kodista aidosti erityisen. Meri, rantareitit ja ulkoilumaastot alkavat lähes kotiovelta, ja rannalle kävelet vain muutamassa minuutissa. Lisäksi aivan vieressä sijaitsevan Hotel Rantapuiston palvelut tuovat arkeen ainutlaatuista luksusta – voit nauttia esimerkiksi rantasaunasta, laadukkaasta illallisesta tai tunnelmallisista hetkistä meren äärellä koko perheen kanssa.

Kaikki Vuosaaren kattavat palvelut, koulut, päiväkodit sekä metroasema ovat helposti saavutettavissa.

Tämä koti tarjoaa harvinaisen yhdistelmän modernia laatua, luonnonrauhaa ja merellistä elämäntyyliä – tervetuloa kokemaan, miltä unelmien asuminen tuntuu.

ESITTELYVARAUKSET JA LISÄTIEDOT:

ROOF
L K V



Onko asuntosi vielä myymättä? Saat minulta maksuttoman hinta-
arvion sekä räätälöidyn myyntisuunnitelman
onnistuneen asuntokaupan saavuttamiseksi - Ota yhteyttä jo
tänään!



21.9.2026 | Julkaistu 09.05.2026

Kohdenumero 80498350

Ramsinranta, Vuosaari, Valkkusuonkuja 3 J 22, 00980 Helsinki

Rivitalo, 4h+k+s+ph+vh+erill.wc+ulkovarasto, 95 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

479 000 €

(5 042,11 €/m²)

Velkaosuus

0 €

Velaton hinta

479 000 €

(5 042,11 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

456 € / kk

Hoitovastike

456 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Mediavastike 7,50 € / kk.

Vesitasaus, kylmä 4,44€ / m³.

Vesitasaus, lämmin 9,09 € / m³.

Vesi

Vesimaksuennakko 20 € / kk / hlö (Ennakko,
tasaus kulutuksen mukaan)

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Tämän asunnon tonttiosuus on lunastettu
osakeryhmään kuuluvaksi.

Vesitasaus, kylmä : 4,44 € / m³

Vesitasaus, lämmin 9,09 € / m³

Taloussähkö kulutuksen mukaan.

Hallituksella on valtuudet kerätä tai olla
keräämättä maksimissaan kahden kuukauden
hoito-
ja/tai rahoitusvastike tilanteen niin vaatiessa tai
salliessa.



HUONEISTO

Osakkeet

2026-2120

Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	4h+k+s+ph+vh+erill.wc+ulkovarasto
Huoneluku	4
Makuuhuoneita	3
Kerros/Kerroksia	1-2/2
Asuintilojen pinta-ala	95 m ²
Muiden tilojen pinta-ala	0 m ²
Kokonaispinta-ala	95 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Ei tarkistusmitattu. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi. Pohjapiirros on suuntaa antava ja laadittu 3D-skannauksen perusteella. Näytetyt mitat ja mittasuhteet voivat poiketa todellisista, eikä niiden oikeellisuutta ole tarkistettu. Ostajan vastuulla on varmistaa mitat erikseen esimerkiksi remonttia tai sisustusta suunniteltaessa. Välitysliike, myyjä sekä pohjakuvan laatija eivät ole vastuussa mahdollisista poikkeamista pohjakuvassa ilmoitettuihin mittasuhteisiin nähden. Myytävän kohteen viralliset pinta-alatiedot löytyvät myyntiesitteestä, eikä pohjakuvan mittatiedoista voida tehdä johtopäätöksiä pinta-alasta tai sen soveltuvuudesta.
Kunto	Hyvä Kohde valmistunut vuonna 2022.
Keittiö	Laminaattilattia. Seinät maalattu. Varustus: (Integroidut kodinkoneet) Täysikokoinen jääkaappi, täysikokoinen pakastin, astianpesukone, ilmakiertouuni pyrolyysitoiminnolla, viinikaappi, mikroaaltouuni, liesituuletin. Keittiön kaapistot, massiivipuuta.
Pesutilat	Laattalattia. Seinät laattaa. Varustus: Suihku, suihkuseinä, peili, allaskaappi, säilytyskaappi, wc-istuin, bidee-suihku.
Erillinen WC	Laattalattia. Seinät osittain laattaa ja osittain maalattu. Varustus: Wc-istuin, bidee-suihku, peili, allaskaappi.
Sauna	Asunnossa sauna: Kyllä Laattalattia. Seinät paneloitu. Varustus: Lauteet, sähkökiuas, lasiseinä.
Makuuhuoneet	Laminaattilattia. Seinät maalattu. Varustus: Vaatekaapit.
Olohuone	Laminaattilattia. Seinät maalattu.
Kodinhoitohuone	Laattalattia. Seinät maalattu. Varustus: Pesukoneliitäntä (pesukonevaraus), säilytyskaapit.
Muut tilat	Eteinen: Laattalattia. Seinät maalattu. Varustus: Peililiukuovikaappi. Eteisen yhteydessä vaatehuone. Koko huoneistossa vesikiertoinen lattialämmitys.
Näkymät	Luonnonläheiset näkymät pihalle. Asunnosta näkymät länteen ja itään.
Parveke	Kyllä

Terassi	Kyllä Lasitettu terassi rauhalliseen ja suojaisaan metsikköön päin. Terassin jatkeena aidattu piha-alue. Asunnossa kaksi katettua parveketta.
Säilytystilat	Vaatehuone ja ulkovarasto
Autopaikka	Pihapaikka sähköpistokkeella ja autokatospaikka Yhtiöjärjestyksen mukaan autopaikat AK34 & AP39 kuuluvat huoneiston J22 hallintaan. Osakkeenomistajalla on oikeus omalla kustannuksellaan muuttaa autopaikan lämpötolppa sähköauton latauspisteeksi.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Kauppaan kuuluu	Sälekaihtimet.
Kauppaan ei kuulu	Normaali irtain.
Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	ASUNTO OY HELSINGIN RAMSINRANNAN LUMOVALKKU Y-tunnus: 3143745-9
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 5 214 m ² Taloyhtiö seisoo vallinnaisella vuokra tontilla. Huoneiston tonttiosuus on lunastettu. Vuokra-aika päättyy 2070. Vuosivuokra 102 096,60 €. Tarkistusperuste: Elinkustannusindeksi. Tontit 0091-0054-0351-0002 ja 0091-0054-0350-0001
Rakennusvuosi	Valmistunut: 2022 Käyttöönotto: 2022
Rakennusmateriaali	Puu
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti/tiili
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 22
Yhtiön tilat ja varustelu	Kaapeli-tv Urheiluvälinevarasto, väestönsuoja, huoneistokohtainen varasto.
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: B2018 Voimassa: 25.03.2030

TV ja tietoliikenne

Yhteystapa: Valokaapeli
Tietoliikenneverkko: Kyllä
Kaapeli-tv: Kyllä
Antenni: Ei
Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

2025 Latausinfra: Latausinfra rakennettu jokaisen huoneiston autokatokseen 11kWh latausasemalle. Järjestelmässä asennettiin kuormanhallinta. Osakas vastaa latausaseman hankinnasta ja ylläpidosta. Latausasema Walle 16M tai vastaava. Urakoitsija Watter Oy. Suunnittelu ja valvonta Planmax Oy.
Tiiveyskokeet.
Kattoturvaluotteiden lisäys.
Huoltoluukkujen korjaus.
Poistumistikkaiden lisäykset.
Kattoturvaluotteiden lisäys.
Syväkeräyssäiliöiden huolto.
Keittiön vesijohtojen tiivistykset (joissa vesijohdot tulee seinästä).
2024 Spiroventin asennus.
2023 Kieroja ovia vaihdettu Ikonin toimesta.
Parvekelasien takuutyöt Lumon.
Takuuaikainen lämmityksen hieno-/ perussäätö.
Patteriverkoston ilmaus.
2022 Kaiteiden asennus.

Suunnitellut korjaukset

Hallituksen kunnossapitotarveselvitys vuosille 2025 -2030:

Piha-alueet ja viherrakenteet:

- Takapihojen kaiteiden uusiminen lupakuvien mukaisiksi 2024-2025.
- Hallituksen suositus piha-alueista laadittus 2023.

Julkisivut, parvekkeet, perustukset ja runko:

- Julkisivutiilien ja saumausten fiksaus sekä sokkelikorjaukset (Viitaten ennakkotarkastukseen).
- Palo-osastointien lausunto rakennesuunnittelijalta.
- Smyygit, korjaukset panelointiin (Viitaten ennakkotarkastukseen).

Ikkunat ja ulko-ovet:

- Ulko-ovien korjausta ja puhdistus (Viitaten ennakkotarkastukseen).

Kattorakenteet:

- Rännikaivojen korjaukset (Viitaten ennakkotarkastukseen).
- Kourujen puhdistus, joka vuosi.

Märkätilat:

- VSS-tilan silmämääräinen tarkastus ja puhdistus 1 x vuosi.

LVI-järjestelmät:

- Lämmönjakolaitteiden tarkastus, joka vuosi.
- Osien hanojen virtaamien rajoitus (Viitaten ennakkotarkastukseen).
- Huoneistojen ilmanvaihdon tasapainoitus (Viitaten ennakkotarkastukseen).
- Kotona7poissa kytkimet (Viitaten ennakkotarkastukseen).
- Kannakointien parantaminen (Viitaten ennakkotarkastukseen)

Sähkö- ja tietojärjestelmä:

- Pääkeskuksen vaihevirtojen taseus (Viitaten ennakkotarkastukseen).
- Loppukuvat (Viitaten ennakkotarkastukseen).
- Paloluokiteltujen kaapeleiden asennus uudelleen (Viitaten ennakkotarkastukseen).
- Parvekkeiden pistorasioiden putkien kittaus rasioiden sisällä (Viitaten ennakkotarkastukseen).
- Mahdolliset sähkömuutokset kapasiteetin nostamiseksi (energialaitoksen kaapeli).
- Aurinkopaneelien kannattavuusselvitys.

Hallitus viittaa myös suoritettuun vuositarkastuksen ennakkotarkastukseen.

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
	Tehdyt selvitykset ja tutkimukset 1) Energiaselvitys 2022
	2) Energiatodistus 2022 (tehokkuusluokka B)
	3) Tiiviysmittaus 2022
	4) LVI-toteutuksen ulkopuolinen tarkastus 2021
	5) Yhteenveto sade- ja jätevesilinjojen kuvauksista 2021
	6) Runkorakenteiden toteutus ja suunnitelmien mukaisuus 2021
	7) Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma 2021
	8) SPF-luku ja kuuluvuusmittaukset 2022-2023
	9) Taloyhtiön vuositarkastuksen ennakkotarkastus 2023 (Raksystems Oy).
	10) Tiiveyskokeet VSS (Malkit) 2025
	11) Muistio palo-osastoinneista ja huoltoluukuista (Upinvest) 2025
	12) SV viemäreiden kuvaus otannalla (Aj viemärit 2025
Kuntotutkimukset	Raksystems Oy teki 2023 rakennusliike Siklitalat Oy:n (perustajaosakas) konkurssin jälkeen rakennusten vuositarkastuksen ennakkotarkastuksen. Rakentamisvaiheen jälkeen vapautettavasta pankkitakauksesta Tryg Forsikring AS, Suomen sivuliike on maksanut taloyhtiölle kertakorvauksena 23 5000 €, jolla taloyhtiö teettää ennakkotarkastuksen havaintojen mukaiset takuukorjaukset.
Kiinnitykset	5 984 289,81 €
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Latausinfra rakennettu jokaisen huoneiston autokatokseen 11 kWh latausasemalle. Järjestelmässä asennettiin kuormanhallinta. Osakas vastaa latausaseman hankinnasta ja ylläpidosta. Latausasema Walle 16M tai vastaava. Urakoitsija Watter Oy. Suunnittelu ja valvonta Planmax Oy.
Isännöitsijä	Taloasema / Greenskill Oy Pasi Matsi Suolakivenkatu 15 00810 Helsinki 0444211245 pasi.matsi@taloasema.fi Isännöitsijäntodistus: 30.04.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Helsingin Kiinteistöpalvelu Oy

Lisätietoa taloyhtiöstä

Koska rakentaja Siklatilat Oy oli mennyt konkurssiin, saatiin vakuudentakaaja Tryg Garantilta kertakorvaus (235.000 euroa), jolla katetaan kustannukset, jotka olisivat kuuluneet takuukorjauksiin.

Yhtiökokouksessa 2.6.2025 päätettiin, että hallitus aloittaa selvitystyön, miten yhtiö voisi lunastaa jäljellä olevat tonttiosuudet. Keskusteltiin sähköautojen latauksen järjestämisestä. Hallitus selvittää eri vaihtoehtojen kustannuksia.

Hallitus on reklamoinut perustajaosakkaalle Siklatilat Oy:lle mm. kiinteistöverosta, jota varten on nostettu laina 22 649,99 euroa. Lisäksi hallitus on reklamoinut mm. lopullisen loppukatselmuksen pitämättömyydestä (Maankäyttö ja rakennuslaki pykälä 153), osittainen loppukatselmus on pidetty. Lisätietoja Rakennusvalvonnasta. Taloyhtiön hallituksen tekemän selvityksen mukaan lopulliselle loppukatselmukselle ei ollut edellytyksiä tiettyjen asiakirjojen puuttuessa. Myös Rakennusvalvonnalta saadun tiedon mukaan IVV ja KVV-katselmus sekä maastoonmerkintä on suorittamatta. Hallituksen tiedossa on mm. sähkön käyttöönottopöytäkirjojen ja kuuluvuusmittauksien sekä SPF-lukuselvityksen puuttuminen, lisäksi lämmityksen perussäätö on tekemättä. Myös muita pienempiä puutteita. Taloyhtiö ei ole vapauttanut rakentamisvaiheen vakuutta. Perustajaosakas on konkurssissa. Lisäksi hallitus tekee alustavia selvityksiä koko tontin lunastamisesta. HUOM! Lopputarkastus pidetty 20.5.2025.

Yhtiökokous 29.6.2023: päätettiin tilata ennakkotarkastus vuositarkastukselle, joka rahoitetaan keräämällä ylimääräinen hoitovastike. Kokouksessa päätettiin ottaa 20 000 euron luotollinen shekkitili (voidaan liittää nykyiseen tiliin).

9.9.2025 taloyhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti, että rakennetaan latausinfra, jossa jokaisen huoneiston yhdelle autopaikalle tulee 11 kW latauspiste.

Kts. lisää isännöitsijäntodistus lisätietoja-kohta.

MUITA TIETOJA

Palvelut

S-Market n. 1,3 km.
Kauppakeskus Columbus n. 2,7 km.
Loistavat palvelut ja harrastusmahdollisuudet (mm. metsäiset ulkoilureitit, uimaranta, EasyFit Vuosaari), ravintolat, leikkipaikat lapsille ja puistot lähellä.

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Merilahden peruskoulu n. 1,2 km.
Vuosaaren ala-asteen koulu n. 3,1 km.
Päiväkoti: Päiväkoti Siima n. 600 m.
Päiväkoti Merirasti n. 1 km.

Liikenneyhteydet

Bussipysäkki n. 300 m. (Linja 817).
Metroasema n. 1,5 km.

Kaavoitus

Asemakaava

Helsingin kaupunki asemakaavoitus

Kansakoulukatu 3, 00100 Helsinki

p. (09) 310 1691

<https://kartta.hel.fi/>

Ostajan on tutustuttava alueen kaavoitushankkeisiin ja muihin alueen tietoihin ja

palveluihin huolellisesti Helsingin kaupungin karttapalvelun kautta:

<https://kartta.hel>.

Vapautuu

Muu ehto: Viimeistään 2 kk kuluttua kaupanteosta.

Muut merkittävät tiedot

Ei ole asumisviihtyvyyteen vaikuttavia seikkoja.

Nettiportaalin tiedot ovat rajalliset. Tilaa virallinen myyntiesite välittäjältä.

Myyntiesitteelle on koottu

oleelliset tiedot. Hyvän välitystavan mukaisesti myyntikohteiden muut

viralliset asiakirjat toimitetaan vasta

esittelyn jälkeen ostotarjousta harkitseville.

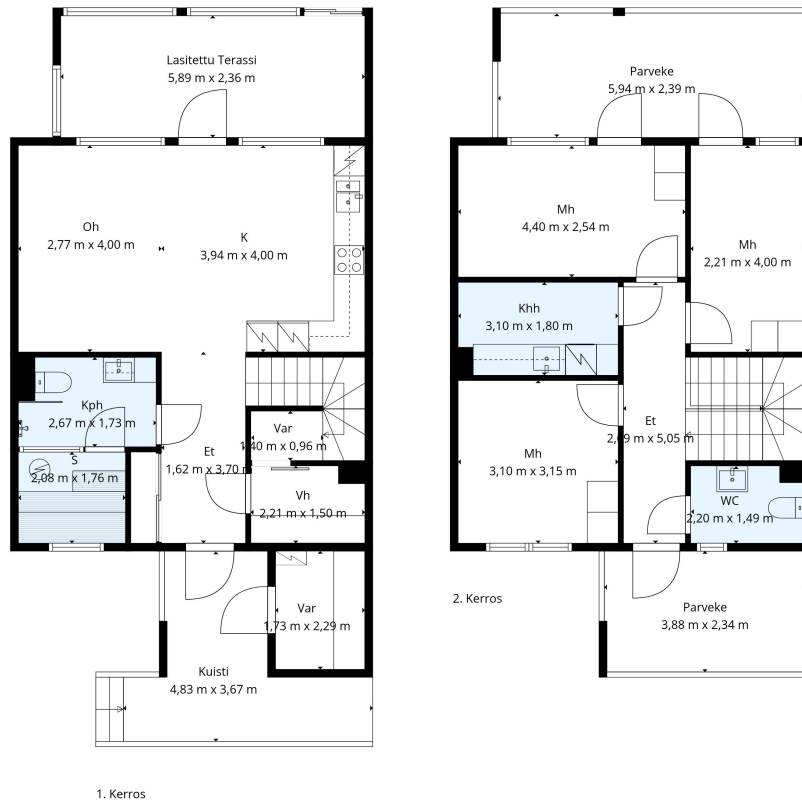
Pinta-alasta lisää: Mainittu 61m² pinta-ala saattaa tämän ikäisessä

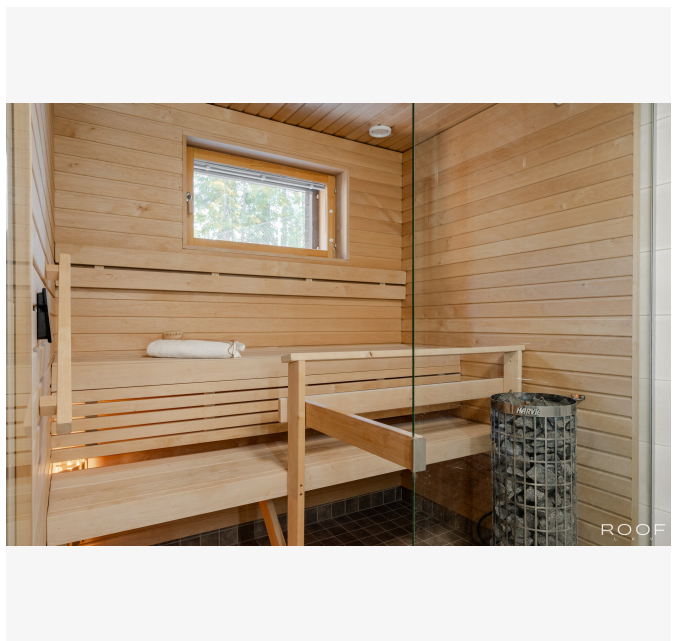
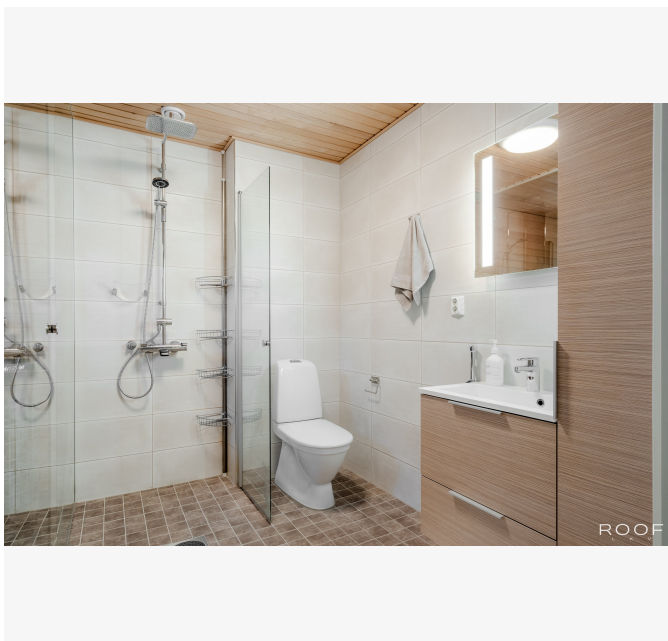
kohteessa poiketa olennaisestikin huoneiston nykyisen ja

rakentamisaikaisen mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta

pinta-alasta. Huoneiston todellinen pinta-ala voi siis olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.

Pinta-alaa ei ole mitattu SFS 5139 standardin mukaisesti.







Anastasia Mejias

0405806004

anastasia.mejias@roof.fi

Roof Espoo | ROOF LKV Espoo Oy Y-tunnus: 3239646-8



+358 20 7304 1109



www.roof.fi



Metsänneidonkuja 6, Espoo

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