



MYydÄÄN ASUINRAKENNUS HERTANMÄESSÄ

Helsingin kaupunki myy tarjousten perusteella Pasilan Hertanmäessä sijaitsevan vanhan sr-2-merkinällä suojellun puisen asuintalon. Rakennuksen ostajalle vuokrataan noin 572 m²:n kokoinen määräala.

Osoite Leankatu 5 /Eevankatu 3, 00240 Helsinki
Kaupunginosa: Pasila

Rakennus Suojeltu kaksikerroksinen rakennus (sr-2) sijaitsee rinnetontilla. Rakennuksen 2-kerroksessa on sekä huonetiloja että kylmiä ullakkotiloja. Rakennuksessa ei ole varsinaista kellaria, mutta rakennuksen ryömintätilasta on erotettu varastotilaa ja ulkoportaiden alla on varastotila. Rakennus on puurunkoinen. Väli- ja yläpohjan kantavat rakenteet ovat puurakenteisia ja orgaanisella materiaalilla ja sahanpurulla eristettyjä. Alapohja on ryömintätillinen, puurakenteinen kantava rakenne. Näkyvät sokkelipinnat ovat betonia / luonnonkiveä.

Julkisivuna on puuverhous. Ikkunat ovat pääosin vanhoja MSU-typin puuikkunoita. Ulko-ovi on puuta. Rakennuksen vesikattomuotona on monimuotoinen harjakatto ja vesikatteenä pietty peltikate. Vesikaton kannattajat ovat puurakenteiset. Vesikaton sadevedenpoisto on hoidettu jalkaränneillä ja räystäskouruilla alas vesikatolta. Lattiamateriaalina on pääasiassa puulattia

ja muovipinnoitteita. Seinät ovat pääosin tapetoituja ja maalattuja, katot ovat pääosin paneloituja.

Rakennuksen huoneistoala on n. 177 m².

**Lisätietoja
pinta-alasta**

Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, joten ne saattavat poiketa olennaisesti-kin nykymääräysten mukaan mitattavista pinta-aloista.

Energiatodistus

Ei lain edellyttämää energiatodistusta.

Rakennusvuosi

1900

Suojelumerkinnät

Kaavan nro 12791 mukaan **sr-2**: Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakennustöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennusten korjaustöiden suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Sähkö

Rakennus on liitetty ilmakaapelilla sähkönjakelijan pienjänniteverkkoon. Asennukset ovat toteutettu pääosin 4-johdinjärjestelmän mukaisesti pinta-asennuksena ja 0-luokan asennuksena.

Lämmitys

Suora sähkölämmitys (sähkötoimisia taso tai listalämmittimiä) minkä lisäksi on useampi puulämmitteinen hella ja uuni, mutta näiden käyttökunnosta ei ole selvyyttä.

Ilmanvaihto

Painovoimainen poistoilmanvaihto.

Vesi- ja viemäri

Rakennus on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Rakennuksen käyttövesi- ja viemäriverkostot ovat 1980-luvun puolivälissä asennettuja ns. tavanomaisia pientalon järjestelmiä, putket kuparia. Lämminvesivaraaja on asennettu vuonna 1984.

Kunto

Kaupunki on teettänyt rakennuksesta kuntoarvion 7.5.2025 ja Asbesti- ja haitta-ainetutkimuksen 6.5.2025. Rakennuksessa on vesivahingon takia jätetty eteisen lattiasta osa avatuksi. Alapohjassa on havaittu mikrobivaurioita.

Rakennukset myydään nykykunnossa. Kaupunki ei vastaa mahdollisten vaurioiden korjaamisesta aiheutuneista kustannuksista. Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisesta tai purkamisesta tarvittavista toimenpiteistä samoin kuin perusparannushankkeeseen liittyvistä lisätutkimustarpeista.

Asemakaava

Kohde kuuluu voimassa olevassa asemakaavassa 12791 (vahvistettu 14.6.2023) suojeltuun AO-1/s erillispientalojen korttelialueeseen, jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään. Korttelialueelle saa sijoittaa asumisen lisäksi myös koulutustoimintaa ja kokoontumisia palvelevia tiloja. Rakennusta ympäröi puisto ja asuinkerrostalo alue.

Mikäli vuokra-alueesta muodostetaan tontti, ostaja vastaa tontin muodostamisesta kuluineen.

Maanvuokrasopimus

Vuokra-alue on pinta-alaltaan noin 572 m². Alue vuokrataan asemakaavan mukaisesti asumiseen noin 30 vuoden mittaisella maanvuokrasopimuksella.

Alkuvuosivuokra on 8 649 euroa ($120 \text{ k-m}^2 \times 1\,800 \text{ euroa/k-m}^2 \times 4 \%$).

Tammikuun 1. päivästä 2027 alkaen kunkin kalenterivuoden vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "1951:10 = 100" siten, että alkuvuosivuokra vastaa mainitun indeksin pistelukua 2340 (7/2025, perusindeksi). Tarjoustusindeksinä käytetään edellisen vuoden indeksin pistelukujen keskiarvoa. Vuosivuokra muodostuu jakamalla tarkistusindeksin pisteluku perusindeksin pisteluvulla ja kertomalla alkuvuosivuokra saadulla luvulla.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran vuosittain vuokranantajalle neljässä yhtä suuressa erässä, jolloin eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Tarjousaika

9.10.2025 – 4.12.2025 klo 13.00

Tarjoukset

Myyjä pidättää itsellään oikeuden pyytää tarjouksen jättäneeltä lisätietoja ja täsmennyksiä sekä oikeuden hylätä kaikki tarjoukset.

Tarjousaika alkaa 9.10.2025 ja päättyy 4.12.2025 klo 13.00. Tarjoukset jätetään kirjallisina suljetussa kuoressa Kymppitalon (Työpajankatu 8, Helsinki) infoon annettuun ajankohtaan mennessä. Kirjekuoren päällä on oltava tarjouskohteen nimi ja lähettäjän osoitetiedot. Myös postitse lähetettyjen tarjousten tulee olla perillä vastaanottajalla em. määräytyyn aikaan mennessä. Myöhässä saapuneita tarjouksia ei avata.

Voit myös lähettää skannatun tarjouksen liitteineen, salatulla sähköpostilla osoitteeseen maarit.kontio@hel.fi

Kirjallinen ostotarjous on allekirjoitettava ja tarjouksesta tulee ilmetä tarjottu kohde osoitteineen, tarjouksen jättäjän yhteystiedot ja tarjottu summa. Liitteeksi vapaamuotoinen, mahdollisimman tarkka toimintasuunnitelma rahoitus-suunnitelmineen. Täytä tarjouslomakkeen kaikki kohdat ja käytä selkeää käsialaa.

Tarjous hylätään, mikäli tarjouksen tekstistä ei saa yksiselitteisesti selvää tai mikäli tarvittavat liitteet puuttuvat. Ehdolliset tarjoukset hylätään.

Myyjä pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä kaikki tarjoukset. Myyjä pidättää oikeuden lopettaa myynti tai jatkaa myyntiaikaa.

Kirjallinen ostotarjous on sitova. Mikäli tehty tarjous hyväksytään, on tarjouksen jättäjä velvollinen maksamaan tarjoamansa kauppahinnan sovitun maksuajan kuluessa.

Tarjouksen ehdot

Tarjouksen hyväksyminen ja maanvuokrasopimuksen solmiminen edellyttää, että ostajan luottotiedoissa ei ole häiriömerkintöjä ja että ostajaan, ostajan omistajatahoon tai ostajan määräysvaltaa käyttävään tahoon ei kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita. Tekemällä tarjouksen ostaja vakuuttaa täyttävänsä edellä mainitut edellytykset.

Kohteeseen tutustuminen

Kohde myydään siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin se ilmoituksessa ja kaupantekohetkellä on. Tarjoajalla on ennen tarjouksen tekemistä velvollisuus itse tutustua myytävään kohteeseen ja asiakirjoihin ennen sitovan tarjouksen tekemistä. Ostaja ei voi jälkikäteen vedota sellaiseen seikkaan, joka olisi ennakkotarkastuksessa tai asiakirjoista voitu havaita. Ostajalla ei ole

vaihto- eikä palautusoikeutta. Kohteelle ei myönnetä takuuta. Ilmoituksen kuvaukset ovat ainoastaan myyjän arvioita myytävästä kohteesta. Tarjouskilpailun osallistuvan on itse tutustuttava kohteeseen ennen sitovan tarjouksen tekemistä. Tarjouksen jättämällä tarjoaja hyväksyy kohteen kunnon sellaiseenaan.

Kaupasta vetäytyminen

Mikäli tarjoaja vetäytyy hyväksytystä tarjouksestaan, tulee hänen korvata myyjälle epäonnistuneen tarjouskisan järjestämisestä aiheutuneina kustannuksina 4 % hyväksytyn tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta.

Kaupan solmiminen

Kauppahinta on suoritettava kokonaisuudessaan, kauppakirja ja maanvuokrasopimus on allekirjoitettava kahden kuukauden kuluessa siitä, kun asiaa koskeva ostajalle osoitettu tieto päätöksestä on lähetetty, ellei myyjän kanssa toisin sovita. Ostajan valinnasta ilmoitetaan kaikille tarjousten jättäneille.

Yhteyshenkilöt

Myyntiä koskevat tiedustelut:

Maarit Kontio maarit.kontio@hel.fi Puh: 09 310 21522.

Liitteet

Kuntoarvioraportti 7.5.2025

AHA-kartoitusraportti 6.5.2025

Alapohjan kuntotutkimusraportti 28.11.2024

Maanvuokrasopimus luonnos

Vuokra-alueen kartta NA52_25080

Asemakaava nro 12791