

MYyntiesite

"Villa Furunäs". Rakennus myydään ja määräala vuokrataan.

Lautakunta päättäneen vuokrata liitekartan mukaisen n.3021 m2 suuruisen määräalan Helsingin kaupungin Vähä-Meilahdesta 91-437-1-14. Muodostettavalla määräalalla sijaitseva ns. Villa Furunäsin talo myydään ja määräalan vuokrasopimus tehdään talosta hyväksytyn tarjouksen tehneen kanssa.

Hintapyyntö

690.000 €. Tarjouksen voi tehdä hintapyyntöä pienemmästä tai suuremmasta arvosta.

Osoite

Seurasaarentie 11
00250 Helsinki

Vuokrasopimus

Tammikuun 1. päivästä 2016 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 783 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi 100 ja että kunkin kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saada jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Määräala vuokrataan rakennuksesta hyväksytyn tarjouksen tehneelle 31.12.2044 asti. Vuokra-ajalle ennen 1.1.2016 lasketaan jakamalla tuleva vuosivuokra kuukausille. Määräalan vuokrasopimuksen alkamispäivämäärä muutetaan määräalalla sijaitsevan myytävän rakennuksen kauppakirjan allekirjoitus päivämääräksi.

Alla oleva alustava vuokran laskenta perustuu nykyisen rakennuksen arvioituun pinta-alaan.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan alueen vuokra määräytyy seuraavasti:

K-m2	e/k-m2 (ind.100)	Peruvuosivuokra(€) (ind.100)	Alkuvuosivuokra (€) (ind.1889)
455	1951	783	15000

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Vuokrattavaa määräalaa ei eroteta omaksi kiinteistöksi.

Nykyinen tilanne

Tilakeskus on vuokrannut talon taitelijakodiksi. Tilat ovat osittain tyhjentyneet ja tulevat vapautumaan ostajan käyttöön kaupantekoon mennessä.

Rakennukset

Yleistä

Rakennus on vuonna 1893 valmistunut kaksikerroksinen lautaverhoiltu hirsirakennus. Rakennusta on laajennettu 1903 erkkerin osalta. Rakennuksessa on tällä hetkellä 5 asuntoa.

Rakennusvuosi: 1893.
Käyttöönottovuosi: 1893
Perustukset: muurattu luonnonkivi
Rakennusmateriaali: Puu/hirsi
Kattotyyppi: Harja
Kate: Galvanoitu pelti
Katon kunto: Kate ja vesikaton kantava rakenne on uusittu 2001. Ullakolle on lisätty puhallettua selluvillaa eristeeksi.
Huoneet: n.10h
Kerroksia: 2

Pinta-alat
Huoneistoala: 368 m2 (tarkistusmitattu).
Lisätietoja pinta-alasta:

Keittiö: Neljä purkukuntoista keittiötä.
Vahingot: Rakennus on erittäin huonossa. mm. putket ovat jäätyneet talvisin. Ostajia kehoitetaan tutustumaan tarkkaan rakennuksen kuntoon ja arvioimaan remonttikustannukset, tarvittaessa korjausrakentamisen ammattilaisia konsultoiden..

Rakennukseen tehdyt korjaukset:

v.1903 eteläjulkisivun erkkeri
v. 1987-88 parvekkeen ja julkisivujen korjauksia, koneellisen ilmanvaihdon laitteiden asennus
v. 1989 rakennuksen varustaminen vesijohdolla ja viemärillä
v. 2000 uusittu neljä viidestä lämminvesivaraajasta
v. 2001 vesikatteen uusiminen

Muut rakennukset: Ei muita rakennuksia
Energiatodistus: Ei energiatodistusta
Lisätietoja: Rakennus vaatii kauttaaltaan saneerausta. mm. LVIS, julkisivut, ikkunat. Tulevaa vuokralaista kehoitetaan tutustumaan rakennuksen kuntoon erittäin huolellisesti, sekä konsultoimaan ammattilaisia tulevien korjausten kustannuksista.

Suojelu: Rakennus on suojeltu. Kaavamerkintä sr-1s. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen arvoa tai tyyliä. Rakennuksen korjaamisessa tulee noudattaa kaupunginmuseon ohjeita.

Kuntoarvio: Rakennuksessa on tehty kuntoarvio 25.1.2009

Ilmanvaihto: Koneellinen (Viisi koteloitua poistoilmakojetta ullakkotilassa). Kojeeet ovat vuodelta 1987. Vuokralaisten havaintojen mukaan ilmanvaihdossa esiintyy puutteellisuksia.

Palotarkastus: Rakennuksessa ei ole suoritettu palotarkastusta myyjän toimesta. Rakennuksen ensisammutusvarustus on puutteellinen. Palohälytysjärjestelmä on puutteellinen.

Tulisijat: Rakennuksessa on useita tulisijoja / kakluuneja. Ko. tulisijojen kuntoa ei ole tutkittu myyjän toimesta. Yksi tai useampi tulisija on käyttökiellossa. Tulisijojen käyttö edellyttää tulisijojen perusteellista kunnostusta.

Vesi ja viemäri: Lämminvesivaraaja vuodelta 1989 tulee uusia lähivuosina. Vesijohdot ovat vuosien varrella jäätyneet useaan kertaan. Tästä johtuen ostajan tulee varautua vesijohtojen täydelliseen uusimiseen.

Lämmitys ja sähkö: Sähkölämmitys, Rakennukseen on tehty osittainen sähköasennusten saneeraus 1988

Liittymät

Sähkö

Rakennus on liitetty kaupungin sähköverkkoon.

.

Vesi- ja viemäri

Rakennus on liitetty kaupungin vesijohto- ja viemäriverkkoon.

Aluerakenteet

Salaojat

Rakennusta ei ole salaojitettu.

Piha/Puut

Rakennuksen kaakkoisnurkalla oleva huonokuntoinen koivu aiheuttaa riskitekijän rakennukselle ja sähköjohdoille. Puunkaadoille tulee hakea lupa puisto-osastolta.

Kulkuyhteydet

Rakennukselle johtava tie urautuu sateella. Tie kannattaa päällystää sateen kestäväällä päällysteellä.

Määräälalle johtava ajoyhteys on suunniteltu muutettavaksi, niin että liittymä toteutetaan suoraan Seurasaaarentieltä (nykyisen parkkipaikan kohdalta). Ajoyhteyden siirrosta ollaan käyty alustavat keskustelut kaikkien asiaan liittyvien kaupungin osastojen kanssa (tila, tontti, KSV, HKR, Rakvv), eikä kukaan ole vastustanut esitystä.

Luvan tonttiliittymään myöntää rakennusvalvontavirasto (ns. C-lupa). Rakennusvalvontaviranomainen tulkitsee, onko haettu toimenpide asemakaavan mukainen ja pyytää tarvittaessa lausunnon/ mielipiteen kaavoittajalta ja/tai liikennesuunnittelijalta.

Tonttiliittymä ilman rakenteita ei tarvitse rakennusviraston hyväksyntää (rumpuputkea ei lasketa rakenteeksi). Yleisille alueille tuleville rakenteille tarvitaan sijoituslupa rakennusvirastosta.

Kaivuilmoitus tulee tehdä aina, kun kaivetaan kadulla tai muulla yleisellä alueella. Kaivuilmoitus tehdään rakennusviraston alueidenvalvonnassa ja sen saamisen edellytyksenä on rakennuslupa tai toimenpidelupa.

Autopaikat

Alustava velvoite autopaikkojen toteuttamiseen on 1ap/asunto. Paikkojen rakentamisessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Autokatoksia ei saa rakentaa. Määräykset tarkentuvat uuden asemakaavan valmistuttua.

Kaavoitus

Määräala kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 24.5.1985 hyväksymän ja 14.6.1985 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 8910 mukaan kulttuurihistorialliseen ympäristönsuojelualueeseen (Sy).

Rakennus on suojeltu sr-1 merkinnällä. Rakennusta ei saa rakennus-, kulttuuri- tai miljööhistoriallisesti arvokkaana purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Piha-alue on merkitty kaavamerkinnällä spp. Tontin tai alueen osa, jolla olevat puutarhat on säilytettävä ja joka muilta osin on pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.

Alueelle ollaan valmistelemassa uutta asemakaavaa.

Meilahden huvila-alue (Asemakaava 2012-007286)

Kaavamuutoksen yhteydessä alueen valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset arvot turvataan. Huviloita ja niiden ympäristöä koskevat suojelumerkinnot säilyvät. Alueen merkittävät luontoarvot otetaan huomioon. Virkistyskäyttöä on tarkoitus edelleen aktivoida. Alueen kävely- ja pyöräilyreitit parannetaan ja lisätään, osoitetaan reitti myös tulevalle Baana-yhteydelle. Viljelypalstoja lisätään. Kaavamuutoksen yhteydessä määritellään huviloiden käyttötarkoitus ja kerrosala sekä esitetään ohjeelliset tontit nykyisten vuokrattujen määräalojen sijaan. Kaavaan merkitään nykyisen asemakaavan voimaan tulon jälkeen rakennetut uudisrakennukset ja paikalle siirrettyt huvilat asianmukaisine suojelumerkintöineen ja pyritään osoittamaan myös joitakin uusia paikkoja muualta siirrettäviä huviloita varten. Taidemuseon tontti lähiympäristöineen varataan kulttuuri-toimintoja varten. Lisäksi tutkitaan mahdollisuuksia asuin- ja/tai toimitalarakentamiseen Paciuksenkadun varteen.

Kaavaluonnos on tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2014 aikana. Nyt vuokrattavan määräalan osalta maininnan arvoisia muutoksia ovat meren rannan toimintojen mahdollinen lisääminen esim. uimaranta ja rannassa kulkevan kevyen liikenteen väylän parantaminen. Lisäksi määräalan länsi-puolella sijaitsevaa paikoitusaluetta on tarkoitus kasvattaa. Suunnitelmissa on olennaista huomata rakennuksen yläpuolelle suunniteltu paikka muualta siirrettävää rakennusta varten.

<http://kartta.hel.fi/applications/hanke/showplan.aspx?map=yes&ID=2012-007286>

Mittaus- ja lohkomiskustannukset

Ostaja vastaa tontinjak-, lohkomis- ja kiinteistörekisteriin merkitsemiskustannuksista.

Varainsiirtovero

Rakennuksen ostaja vastaa varainsiirtoverosta, joka on 4% kauppahinnasta.

Tarjoukset

Tarjoukset rakennusten ostamisesta tulee jättää Tilakeskukselle 31.10.2014 klo.15 mennessä. Jälkikäteen toimitettuja tarjouksia ei käsitellä. Tuohon eräpäivään mennessä tulleet tarjoukset esitellään lautakunnalle, joka tekee päätöksen tarjouksen mahdollisesta hyväksymisestä. Tarjousten tulee olla voimassa 31.12.2014 asti. Tilakeskus tulee näkemyksensä mukaan esittämään kiinteistölautakunnalle hyväksyttäväksi sen tarjouksen, joka on kokonaisuutena sekä taloudellisesti kaupungin kannalta paras vaihtoehto. Helsingin kaupunki pidättää itsellään oikeuden hylätä tai hyväksyä tehdyt tarjoukset. Ilmoitus hyväksytystä tarjouksesta annetaan kiinteistölautakunnan tehtyä asiassa päätöksen.

Tarjottava kauppahinta on suoritettava kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa ja maanvuokrasopimus on allekirjoitettava kuukauden kuluessa siitä, kun asiaa koskeva kiinteistölautakunnan päätös on annettu ostajalle tiedoksi.

Tarjottavan kauppahinnan lisäksi kilpailutusohjelmassa varataan mahdollisuus, että ostotarjousten vertailussa huomioidaan tarjotun kauppahinnan lisäksi ostajan mahdolliset sitoumukset taiteilijatalon perinteen jatkamiseen. Ostajaa kehoitetaan ilmoittamaan suunniteltu käyttötarkoitus tarjouksessa mahdollisimman yksityiskohtaisesti.

Tarjous tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kiinteistövirasto

Tilakeskuksen asiakaspalvelu

PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki (käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1, 3 krs)

Kuoreen merkintä ” Furunäs, ostotarjous” sekä tarjoajan osoite- ja yhteystiedot.

Lisätiedot

Kiinteistömaailma/Amuletti Asunnot Oy LKV
Munkkiniemen puistotie 15, 00330 Helsinki
Puh: (09) 436 3500, e-mail: munkkiniemi@kiinteistomaailma.fi

Yhteyshenkilöt:

Janne Kumpulainen 040-753 1753
Janne.kumpulainen@kiinteistomaailma.fi

Marko Koivulehto 040-725 2600
Marko.koivulehto@kiinteistomaailma.fi

Anne Kilpiäinen 050-548 0575
Anne.kilpiainen@kiinteistomaailma.fi

Sinikka Antila 050-386 6651
Sinikka.antila@kiinteistomaailma.fi

Tiina Toivoranta 050-548 0573
Tiina.toivoranta@kiinteistomaailma.fi

Niina Häkämies 040-833 1951
niina.hakamies@kiinteistomaailma.fi

Johanna Lehto 050-432 6590
johanna.lehto@kiinteistomaailma.fi

Calle Fagerström 0400-407 559, Jag önskar även alla svenskspråkiga kunder välkomna.
Calle.fagerstrom@kiinteistomaailma.fi