

Lähetyspäivä 16.03.2026

**ULOSMITATTU KIINTEISTÖN VUOKRAOIKEUS RAKENNUKSINEEN JA LISÄALUE
TURUSSA / UTMÄTT ARRENDERÄTT MED BYGGNADER OCH ETT
TILLÄGGSOMRÅDE I ÅBO**



Myydään nettihuutokaupalla Huutokaupat.com -sivustolla ajalla 19.3. - 9.4.2026 klo 13:00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyn tarjouksen jälkeen.

Utmätt objekt säljes på nätsidan huutokaupat.com under tiden 19.3. - 9.4.2026 kl. 13:00 eller tre minuter efter det sista godkända budet

Vapaa myynti

Ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n mukainen myynti
Försäljning enligt 5 kap. 76 § i utsökningsbalken

Esittely/förevisning

02.04.2026 klo 14:00 - 14:30
HUOM! Esittelyyn on ilmoitauduttava etukäteen sähköpostitse
mari.l.pitkanen@oikeus.fi 1.4.2026 klo 12.00 mennessä.

OBS! Till förevisningen skall man anmäla sig på förhand per e-post
mari.l.pitkanen@oikeus.fi, senast 1.4.2026 kl. 12.00

Tiedustelut

Ulosottoylitarkastaja Mari Pitkanen, puh. 029 5659004
Förfrågningar och närmare uppgifter på svenska häradsfogde Silja Similä tel. 029 56 59410

Myytävän omaisuuden tiedot

Sijainti

Osoite Ojarinne 34 as. 1, 20810 TURKU
Sijainti Korppolaismäki

Kiinteistöt

Lähetyspäivä 16.03.2026

Laitostunnus	Tontin vuokraoikeus 853-5-30-5-L2. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2074 saakka. Ks. vuokrasopimus myyntiesitteen liitteinä.
Pinta-ala	404 m2
Käyttötarkoitus	Asuminen
Maasto	Tasainen
Kunnallistekniikka	On
Vesi- ja viemäriliittymät	Vesimittarilukema päivältä, jolloin kiinteistön hallinta siirtyy uudelle omistajalle, tulee ilmoittaa Turun Vesihuoltoon. Laskutus siirtyy siitä eteenpäin uudelle omistajalle.
Rakennusoikeus	Käytetty rakennusoikeus tulee tarkastaa myönnettyjen lupien ja tontilla olevien rakennusten pinta-alojen perusteella. Turun kaupungilta saadun tiedon perusteella kiinteistöön kohdistuva rakennusoikeus 118 m2 (kerrosala). Mahdolliset lisätiedustelut lupaneuvojat 02 262 3800 (ma-to klo 10-12) rakennusvalvonta.lupaneuvonta@turku.fi
Kaavatilanne ja -tiedot	Asemakaava, sitova tonttijako Asemakaavan kaavamääräysten mukaan asuinrakennuksen pinta-ala 60,0 m2. Rakennusala korkeintaan yksikerroksista ja kolmen perheen omakotirakennusta varten, jonka korkeus katupinnasta katonrajaan on enintään 6 m katonkaltevuus 30 astetta ja kateaine tiiltä tahi tummaksi maalattua peltiä sekä ulkolaudoitus vaakasuora. Ullakosta 3/5 saadaan sisustaa asuinhuoneiksi, käytäviksi, säiliöiksi t.m.s. Alueen asuinrakennukset on inventoitu historiallisiksi, jonka vuoksi korjaus- ja muutostöissä suositellaan olemaan museopalvelun korjausneuvontaan yhteydessä https://www.turku.fi/museopalvelut/korjausneuvonta
Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset	Asuinrakennus, autotalli
Muut tiedot	<u>Tontin vuokra:</u> Tontin vuokrasopimus (laitostunnus 853-5-30-5-L2) on voimassa 31.12.2074 asti. Perusvuokra tontilla on 1 292,80 euroa/vuosi Vuokranmaksua porrastetaan seuraavasti: - Ensimmäiset 2 vuotta: 50 % vuosivuokrasta - 3. vuosi 70 % vuosivuokrasta - 4. vuosi 80 % vuosivuokrasta - Tämän jälkeen vuosivuokrasta peritään 100 % Vuoden 2026 vuokra on 658,22 euroa, eli 50 % perusvuokrasta lisättynä indeksitarkistuksella. Vuoden 2027 alusta vuokrasta maksetaan 70 % lisättynä indeksitarkistuksella. Vuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksillä vuosittain. <u>Lisäalueen vuokra</u> Tontin vuokraoikeuden yhteydessä myydään samalla lisäalueen vuokraoikeus. Lisäalue (n. 45 m2) on osa Turun kaupungin yhteistä aluetta 853-5-9901-0 (V) ja se on asema-kaavan mukaista katualuetta. Lisäalueen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2030 saakka. Lisäalueen vuokra vuonna 2026 on 378,67 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja tarkastetaan vuosittain.
Rakennukset	
Rakennustyyppi	Omakotitalo
Rakennusvuosi	n. 1945.
Seinärakenne	Ulkoseinät ovat todennäköisesti asuinkerroksissa puurankarunkoisia. Pinnoitteena on

Lähetyspäivä 16.03.2026

Kattotyyppi ja -materiaali	kivirouhepinnoitettu vanerilevy (karaatti), joka on asennettu alkuperäisen rappauksen päälle. Vesikatteenä on harjakatto, jossa on peltikate.
Sähköliittymä	Kaupan kohteeseen ei kuulu sähköliittymää. Kiinteistön sähköliittymä on purettu. Kiinteistön uuden omistajan tulee ostaa kiinteistölle uusi sähköliittymä. Uuden vastaavan kokoisen 3x25 A liittymän hinta on 2 064,48 € sis. alv. Sähköt on katkaistu 10.2.2025 ja sopimus on päättynyt 22.1.2026. Uuden omistajan tulee järjestää Turku Energia Sähköverkoille sisäänpääsy kiinteistössä olevan sähkömittarin poistoa varten.
Lämmitys	Ilma-vesilämpöpumppu. Pääasiallinen lämmönjakotapa on vesikiertoinen patterilämmitys. Toimivuudesta ei ole tietoa. Lisäksi kohteessa on takka / kaakeliuuni, jonka käyttökunnosta ei ole tietoa.
Ilmanvaihtojärjestelmä	Painovoimainen
Pinta-ala	Kerrosala n. 95 m2. Kohdetta ei ole tarkastusmitattu.
Kerroslukumäärä	2
Asunnon kokoonpano	Asuinitilat ovat kahdessa kerroksessa. Keskikerroksessa on keittiö, erillinen wc, kaksi huonetta ja kuisti. Yläkerrassa on kaksi huonetta ja wc. Kellarissa on pesutilat, sauna, tekninen tila sekä varastotilaa.
Tehdyt kuntotarkastukset	2.3.2025, Suoraa, Suomen Rakennusasiantuntijat Oy. Ostajaehdokkaista kehoitetaan tutustumaan hyvin kuntotarkastukseen ja tekemään myös oman arvionsa kohteen kunnosta ennen ostotarjouksen tekemistä. Kuntotarkastuspöytäkirjassa todetut oleelliset havainnot, jotka vaativat toimenpiteitä: - Salaojitus on suurella todennäköisyydellä alkuperäistä tai muutoin ikääntynyttä. - Kattovesien ohjaus on puutteellista, vierustojen kallistuksissa on puutteita. - Perusmuurin mahdollinen vedeneristys on ikääntynyt. - Perusmuurirakenteissa on kookkaita halkeamia. - Kellarissa ulkoseinien sisäpuolelle on asennettu puukoolattuja rakenteita. Kellarin maanvastaisissa rakenteissa esiintyy kosteuksia. - Myöhemmin lisätty ulkoverhous on osin heikkokuntoinen. - Ikkunoiden ulkopuutteet ovat heikkokuntoisia. - Vesikate on teknisesti ikääntynyt. *Märkätiloissa ei ole nykyaikaisten asumistottumusten edellyttämiä vedeneristeitä tai vedeneristeen asennuksesta ei ole varmuutta. - Rakennus on ollut ainakin kuluvan talven kylmillään. Lämmitys- ja käyttövesiputkistoissa ja laitteissa voi olla jäätymisvaurioita, joita havaittiin paikoin. - Viemäriputkisto on ainakin osin alkuperäistä/ikäntynyttä. - Sähköasennukset ovat osin ikääntyneitä. - Painovoimainen ilmanvaihto ei vastaa nykyaikaisten asumistottumusten asettamia vaatimuksia. Korvausilman saanti on osin puutteellista. Kuntotarkastuspöytäkirjassa suositeltavat jatkotutkimukset: • Viemäriputkiston kuvaus putkiston materiaalin ja kunnon selvittämiseksi. Myös tonttviemärin kuvaus. • Tonttivesijohdon materiaalin selvittäminen. • Käyttövesiputkiston ja vesilaitteiden kunnon selvittäminen jäätymisvaurioiden varalta. • Lämmityslaitteiston ja lämmönjakojärjestelmän kunnon selvittäminen jäätymisvaurioiden varalta. • Sähköasennusten tarkastus. • Betonilaatan päälle korotetun puurakenteisen välipohjan kunnon selvittäminen rakenneavauksilla (Riskirakenne). • Ulkoseinän kunnon selvittäminen rakenneavauksilla (Riskirakenne).

Lähetyspäivä 16.03.2026

- Yläpohjan tarkastus.

Yleiskunto
Avaimet

Huono
Mikäli edellinen omistaja ei luovuta avaimia tai ostaja haluaa vaihtaa lukot, vastaa ostaja siitä syntyvistä kuluista.

Muut tiedot

Talossa sisällä on erittäin paljon erilaista tavaraa, roskaa ja jätettä.
Sähköt on katkaistu 10.2.2025, joten asuinrakennus on ollut kylmillään yli vuoden.

Muuta

Lisätiedot

Tontti kt. 853-5-30-5, Ojarinne 34 on mahdollista lunastaa Turun kaupungilta. Lunastushinta perustuu voimassa olevaan vyöhykehintaan alueella. V-kaupunginosan alueen vyöhykehinta vuonna 2026 on 96 euroa/m² ja tontin lunastushinta vuonna 2026 on (404 m² x 96 euroa/m²) 38.784 euroa. Tämä hinta on voimassa, kun anomus tontin ostosta on saapunut kaupungille vuoden 2026 aikana. Kauppahinnan lisäksi tulevat varainsiirtovero, kaupanvahvistajan kulut 143 euroa ja lainhuutokulut noin 172 euroa sekä erityisen oikeuden poistosta aiheutuvat kulut 118 euroa (vuokraoikeus). Sen vuoden alusta, kun asiakas olisi tontin omistaja, menee kiinteistövero myös maapohjasta, kun nyt menee vain rakennuksesta, kiinteistöveron suuruus maapohjasta viimeisimmän tiedon mukaan noin 140 euroa.

Lisäalue

Tontin vuokraoikeuden yhteydessä myydään myös lisäalueen vuokraoikeus. Lisäaluetta ei voi ostaa omaksi. Lisäalue on osa Turun kaupungin yhteistä aluetta 853-5-9901-0 (V) ja se on asema-kaavan mukaista katualuetta. Ajoreitti kiinteistölle kulkee lisäalueen kautta. (Ks. kartta ja vuokrasopimus liitteinä). Lisäalueen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2030 saakka. Lisäalueen vuokra vuonna 2026 on 378,67 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja tarkastetaan vuosittain.

Tiedot myytävästä kohteesta

Myyntiarvoon vaikuttavat
olennaiset tiedot

Vuokra-alueella olevat rakennukset ovat huonokuntoisia. Asuinrakennuksessa, autotallissa ja pihalla on erittäin paljon tavaraa, romua ja roskaa. Kohteen tyhjentäminen jää ostajan vastattavaksi ja ostajan kustannuksella tapahtuvaksi.

Ostajan maksuvelvollisuus nykyisen omistajan laiminlyömistä vuokrasta:
Tontin ja lisäalueen vuokrasopimusten perusteella ostaja on velvollinen maksamaan myös ne erääntyneet vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka edellinen vuokrasopimuksen vuokramies on on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta. Molempiin alueisiin kohdistuu vuokrasaatavia. Vuokrasaatavien määrä korkoineen yhteensä 1609,07 euroa per 12.3.2025. Ks. alla kohta "**Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet**"

Muut tiedot

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan vuokraoikeuden siirrosta Turun kaupungille kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset saanto-asiakirjoista. Ostaja on velvollinen hakemaan vuokraoikeuden kirjaamista on maakaaren (540/1995) mukaisesti 6 kuukauden kuluessa siitä, kun vuokraoikeus on syntynyt. Lisäalueen osalta ei ole kirjaamisvelvollisuutta.

Asiakohtaiset myyntiehtot

Tarjousten esittämistapa

Kohde myydään nostotarjouksin www.huutokaupat.com -internetsivustolla järjestettävässä nettihuutokaupassa 19.3. - 9.4.2026 välisenä aikana. Huutokauppaan osallistuminen edellyttää rekisteröitymistä. Tarjousten esittämisen määräaika päättyy 9.4.2026 klo 13:00 tai

Lähetyspäivä 16.03.2026

kolme minuuttia viimeisen hyväksytyn tarjouksen jälkeen.

Objektet säljs på nätauktion med höjningsbud på webbplatsen www.huutokaupat.com under tiden 19.3. - 9.4.2026. Deltagande i auktionen kräver registrering. Tidsfristen för att lämna bud upphör 9.4.2026 kl. 13:00 eller tre minuter efter det sista godkända budet.

Ulosottolaitos ei vastaa palveluntarjoajan järjestelmän toimivuudesta. Korkein tarjous on se tarjous, jonka palveluntarjoajan järjestelmä on korkeimpana hyväksynyt. Ulosottomies päättää korkeimman tarjouksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä erikseen.

Nettihuutokaupassa jätetyt tarjoukset ovat sitovia. Mikäli tehty tarjous hyväksytään, on tarjouksen tekijä velvollinen maksamaan tarjoamansa kauppahinnan sovitun maksuajan kuluessa. Tarjotun kauppahinnan maksamatta jättäminen voi johtaa ulosottokaaren 5 luvun 25 §:n mukaiseen ostajan korvausvelvollisuuteen.

Mikäli ostotarjouksia ei ole mahdollista antaa Huutokaupat.com -palvelun kautta, voi ostajaehdokaas toimittaa ulosottoviranomaiselle kirjallisen ostotarjouksen, joka liitetään osaksi nettihuutokauppaa korotusautomaatin mukaisena enimmäistarjouksena. Kirjallinen tarjous on allekirjoitettava ja tarjouksesta tulee ilmetä tarjouksen jättäjän yhteystiedot, tarjouksen enimmäismäärä sekä Huutokaupat.com -palvelun kohdenumero, jota tarjous koskee. Kirjallinen ostotarjous on sitova ja sen osalta noudatetaan samoja ehtoja kuin nettihuutokaupassa. Tarjous tulee jättää viimeistään 7.4.2026 klo 12:00 mennessä Ulosottolaitoksen Turun toimipaikkaan, osoite Sairashuoneenkatu 2-4, 20100 Turku tai sähköpostitse osoitteeseen turku.realisointi.uo@oikeus.fi.

Om det inte är möjligt att ge köpeanbud via tjänsten www.huutokaupat.com, kan anbudsgivaren till utsökningsmyndigheten lämna in ett skriftligt köpeanbud, som ansluts som en del av nätauktionen som maximianbud enligt höjningsautomaten. Ett skriftligt anbud ska undertecknas och av anbudet ska framgå kontaktuppgifter till den som lämnat anbudet, det högsta budet samt objektet nummer i www.huutokaupat.com-tjänsten som anbudet gäller. Det skriftliga köpeanbudet är bindande och följer samma villkor som vid nätauktion. Budet ska lämnas senast 7.4.2026 kl. 12:00 till Utsökningsverkets verksamhetsställe i Åbo, adress Lasarettsgatan 2-4, 20100 Åbo eller per e-post till turku.realisointi.uo@oikeus.fi.

Ulosottoviranomainen pidättää oikeuden lopettaa myynti tai jatkaa myyntiaikaa.

Vähimmäiskorotus 500,00

Alin hyväksyttävä tarjous 3 371,70 €
+ mahdolliset täytäntöönpanokulut
Ulosottomies ei kuitenkaan saa hyväksyä korkeinta tarjousta, jos hän arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.

Maksuehdot

Käsiraha Ostajan on heti suoritettava käsirahana 20 prosentin osuus kauppahinnasta Ulosottolaitoksen virkavaraintilille. Käsirahaa ei voi maksaa luottokortilla. Ulosottolaitos ottaa yhteyttä korkeimman tarjouksen tekijään, jonka huuto on hyväksytty. Korkeimman tarjouksen tekijän tulee ilmoittaa, kenen lukuun huuto tehtiin. Muussa tapauksessa korkeimman tarjouksen tekijä katsotaan ostajaksi.

Maksuaika Loppukauppahinnalle annetaan tarvittaessa enintään kuusi viikkoa maksuaikaa. Maksuajasta

Lähetyspäivä 16.03.2026

on sovittava erikseen. Jos maksuaikaa käytetään, koko kauppahinnalle on maksettava vuotuista korkoa korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti koko sovitulta maksuajalta myyntipäivästä maksuajan päättymiseen saakka.

Ellei maksuaikaa käytetä, kauppahinta tulee maksaa viipymättä tarjouksen hyväksymisen jälkeen.

Mikäli maksua ei suoriteta määrätyssä ajassa, ostajan on suoritettava viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti koko kauppahinnalle, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi myynti on toimitettu.

**Ostajan vastattavaksi
siirtyvät velvoitteet ja
oikeudet**

Vuokrarästit

Vuokraoikeutta 853-5-30-5-L2 koskevan vuokrasopimuksen ja lisäaluetta koskevan vuokrasopimuksen mukaan vuokramies on velvollinen suorittamaan myös ne erääntyneet vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka edellinen vuokrasopimuksen vuokramies on on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta. Vuokrarästien yhteismäärä korkoineen on yhteensä 1 609,07 euroa per 12.3.2026. (Tontin vuokrarästit korkoineen 801,60 € ja lisäalueen vuokrarästit korkoineen 807,47 € per 12.3.2026)

Ostajan vastattavaksi tulevien maanvuokrarästien määrä laskettuna 12.3.2026 saakka on 1 609,07 euroa. Mikäli rästit eivät kerry kauppahinnasta, ostajan on maksettava erääntyneet vuokraerät korkoineen suoraan Turun kaupungille. Ostajan tulee ottaa tämä huomioon tarjousta tehdessään.

Liittymäsopimusten siirroista mahdollisesti menevistä maksuista vastaa ostaja.

Kiinnitykset

Myytävään omaisuuteen kohdistuvat panttioikeudet raukeavat ja kiinnitykset jäävät voimaan.

Sähköiset panttikirjat siirretään ostajalle tai ostajan määräämälle.

**Lainhuudon hakeminen ja
varainsiirtovero**

Ostajan on haettava saannolleen lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa kaupparikirjan päiväyksestä. Ostajan on suoritettava varainsiirtovero oma-aloitteisesti viimeistään lainhuutoa haettaessa. Varainsiirtovero on 3 % kauppahinnasta.

Vapautuminen

Mikäli velallinen käyttää myytyjä tiloja tai säilyttää tiloissa omaisuutta, ostajalla on oikeus pyytää ulosottomieheltä virka-apua hädän toimittamiseksi sen jälkeen, kun ostaja on maksanut kauppahinnan. Häädössä noudatetaan soveltuvin osin ulosottokaaren häätöä koskevia säännöksiä. Muuttopäivä määräytyy siten, että muuttopäivää ei määrätä ilman painavaa syytä aikaisemmaksi kuin viikko eikä myöhemmäksi kuin kaksi viikkoa muuttokehotuksen tiedoksisaantipäivästä.

Häätömenettelyssä ostajalle voidaan antaa lupa menetellä vähäarvoisen ja arvottoman irtaimen kanssa haluamallaan tavalla. Ostajan on varauduttava siihen, että hänen maksettavaksi jää mahdollisia hädän täytäntöönpanosta aiheutuvia kuluja. Käytännössä on varauduttava siihen, että kun kohteeseen on jäänyt irtainta omaisuutta, kohteen siivoaminen ja irtaimen hävittäminen jää ostajan kustannuksella tehtäväksi.

**Hallinta- ja omistusoikeuden
siirtyminen**

Ostaja saa hallintaoikeuden myyntikohteeseen, kun koko kauppahinta on maksettu. Ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla ennen kuin hän on saanut kaupparikirjan. Ostaja saa omistusoikeuden myyntikohteeseen saatuaan kaupparikirjan. Kaupparikirja

Lähetyspäivä 16.03.2026

luovutetaan, kun koko kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi.

Muut tiedot

Omaisuus on ulosmitattu ja se myydään ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä noudattaen soveltuvien osien ulosottokaassa säädettyjä yleisiä huutokauppaehtoja. Myyntiesite on suuntaa antava eikä se ole kattava kuvaus myyntikohteesta.

Ostajia kehoitetaan tutustumaan hyvin myyntikohteeseen, myyntiesitteeseen sekä liitteinä oleviin asiakirjoihin ennen tarjouksen tekemistä.

Valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan tai turvaamisen takia (Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla 29.3.2019/469).

EU- ja ETA-alueiden ulkopuolelta olevilla henkilöillä on oikeus hankkia kiinteistö Suomen valtion alueelta vain, jos hankinnalle myönnetään lupa (Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta 29.3.2019/470). Ostaja vastaa luvan hankkimisesta ja siitä aiheutuvista velvoitteista. Lisätietoja saatavilla Puolustusministeriön internetsivuilta.

Muutoksenhaku

Ulosottovalitus myynnistä ja myyntiin liittyvästä tai myyntiä edeltävästä toimesta on tehtävä kolmen viikon määräajassa myynnistä lukien. Valitusosoitus liitetään myyntipäätökseen.

Silja Similä
Kihlakunnanvouti

Liitteet

Kiinteistörekisteriote
Kiinteistörekisterin karttaote
Kuntotarkastusraportti
Piirustuksia, ote tarkastuspöytäkirjasta (asuinrakennuksen muutostyö)
Asemakaavakartta
Kaavakartta
Asemakaavamääräykset
Maanvuokrasopimus V.O.50 (Tontti)
Maanvuokrasopimus V.M.40 (Lisäalue).
Ilmakuva (lisäalue)
Karttakuva (lisäalue)
Rakennuspaikan nykytilanne - tuloste
Yleiset huutokauppaehdot
Allmänna auktionsvillkor