

Lähetyspäivä 01.04.2026

Myyntinumero 16400000050

MYYDÄÄN KIINTEISTÖ SIPOOSSA



Myydään Vantaan Nikinmäen välittömässä läheisyydessä 01490 postinumeroalueella sijaitseva omakotitalokiinteistö ulosottomiehen toimittamalla vapaalla virallismyynnillä www.huutokaupat.com -sivustolla 31.3.2026-28.4.2026 välisenä aikana

Vapaa myynti Ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n mukainen myynti

Esittely 22.4.2026 klo 14.00-15.00.

Tiedustelut Ulosottoylitarkastaja Elisa Kainulainen Puhelin 029 56 59311

Myytävän omaisuuden tiedot

Sijainti
Osoite Vanha Porvoontie 513, 01490 Sipoo

Lähetyspäivä 01.04.2026

Kiinteistöt

Kiinteistötunnus 753-409-5-52
Pinta-ala 5000 m²
Käyttötarkoitus Asuinrakennus
Kunnallistekniikka Kyllä
Vesi- ja viemäriliittymät Kiinteistöllä on vesi- ja viemäriliittymä, kulutuspisteen numero 600080. Vesi- ja viemäriliittymään ei kohdistu maksamattomia maksuja per 9.3.2026. Liittymä voidaan siirtää uudelle omistajalle. Ks. kohta ostajan vastattavaksi siirtyvät oikeudet ja velvoitteet.

Rakennusoikeus

Naapurikiinteistöllä ja myytävällä kiinteistöllä on yhteinen jätevesijärjestelmä. Nykyiseltä omistajalta saadun tiedon mukaan jätevesijärjestelmän sähköpumpun sähkösopimus on naapurikiinteistön omistajan nimissä eikä sähkölaskun jyvityksestä ole kirjallisesti sovittu kiinteistön omistajien kesken. Ostajan tulee huomioida tämä tarjousta antaessaan. Sipoon kunta on ilmoittanut rakennusoikeuden osalta seuraavaa:

"Kiinteistö Hirvikallio 753-409-5-52 on muodostettu 28.09.1999, ja sen pinta-ala on n. 5000 m². Jäljellä olevaa rakennusoikeutta kunta ei määrittele, koska käytetystä rakennusoikeudesta ei voi olla täysin varma. Sipoossa asemakaava-alueiden ulkopuoliset alueet ovat suunnittelutarvealuetta. Suunnittelutarvealueella asuinrakennuksen vähäistä suurempi laajennus edellyttää sijoittamisen arviointia. Sivuasuunnot harkitaan myös sijoittamisen kautta, eli eivät ole automaatti.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Kiinteistö sijoittuu kyläalueelle (AT). Yleiskaavan yleisten määräysten mukaan: Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300 m², tai useampaan kuin yhteen tasoon tai kerrokseen rakennettavan yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 400 m². Rakennuspaikalle voi rakentaa kerrosalaltaan enintään 100 m²:n suuruisen sivuasunnon. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja pääsääntöisesti hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä ja tieliittymää kuin päärakennus. Olemassa olevaan rakennukseen rakennettava sivuasunto saa olla huoneistoalaltaan enintään 70 m². Sivuasunto ja päärakennus muodostavat kokonaisuuden, jota ei maanmittaustoimituksella saa erottaa itsenäisiksi kiinteistöiksi. Rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m²."

Kaavatilanne ja -tiedot
Osuudet yhteisiin alueisiin
Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025 (Yleiskaava 753-2025)
Tieoikeus (000-2019-K23282), ks. liitteenä oleva kiinteistörekisteriote.
Asuinrakennus

Rakennukset

Rakennustyyppi Omakotitalo
Rakennusvuosi 2002
Rakennusmateriaali Ks. liitteenä oleva kuntotarkastusraportti.
Seinärakenne Perusmuuri harkkorakenteinen, ulkoseinät sekä väli- ja yläpohja kiviainesrakenteisia.
Kattotyyppi ja -materiaali Jaettu harjakatto, tiilikate.
Sähköliittymä Keravan Energia, liittymännumero 252404, käyttöpaikkatunnus 643007483320970215, sulakekoko 3*25A. Ks. kohta ostajan vastattavaksi siirtyvät oikeudet ja velvoitteet.
Muut liittymät (esim. tietoliikenneyhteydet) Kiinteistöllä on Valokuitunen Oy valokuituliittymä. Nykyinen omistaja on tehnyt valokuituliittymästä 2.6.2024 60 kk määräaikaisen sopimuksen, jonka kuukausimaksun määrä on 12,90 e/kk. Määräaikaisen sopimuskauden (60 kk) kokonaishinta on 964 euroa sisältäen avausmaksun 190 euroa. Sopimus jatkuu 60 kuukauden määräaikaisen

Lähetyspäivä 01.04.2026

sopimuskauden jälkeen toistaiseksi voimassa olevana ja sen hetkisen hinnaston mukaisesti. Sopimus on mahdollista irtisanoa sopimuksen mukaisella irtisanomisajalla määräaikaisen sopimuskauden päätyttyä.

Liittymään ei kohdistu avoimia maksuja per 25.3.2026. Liittymäsopimuksen siirto kiinteistön uudelle omistajalle omistuksenmuutoksen yhteydessä on sallittu Valokuitunen Oy:n etukäteisellä suostumuksella. Kiinteistön omistajanvaihdostilanteessa asiakas vastaa liittymäsopimuksen mukaisista maksuista siihen saakka, kunnes liittymäsopimus päättyy tai siirretään uudelle omistajalle. Sopimuksen siirron jälkeen uusi omistaja vastaa tulevista kuukausimaksuista jäljellä olevan määräaikaisuuden osalta. Määräaikaisuuden jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena. Valokuitunen Oy tarkistaa siirronsaajan luottotiedot sopimusta siirrettäessä.

Lämmitys	Edellä mainitun lisäksi ostajan tulee huolehtia itse valokuituyhteyteen tarvittavien liittymäsopimusten tekemisestä ja mahdollisista laitehankinnoista omalla kustannuksellaan. Lämmityskattila (puu, öljy, sähkö), vesikiertoinen lattialämmitys. Ks. liitteenä oleva kuntotarkastusraportti.
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen poistoilmanvaihto
Kokonaispinta-ala	Kiinteistödokumenttien mukaisesti rakennuksen kokonaisala on noin 331 m ² . Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu. Ks. rakennuslupa ja pääpiirustus.
Asuinpinta-ala	Asiakirjojen perusteella rakennuksen kerrosala on 197 m ² . Omistajalta saadun tiedon mukaan asuinpinta-ala on 175 m ² . Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu. Ks. rakennuslupa ja pääpiirustus.
Kerroslukumäärä	Kaksi asuinkerrosta, kellaritiloissa autotalli, varastohuoneita ja tekninen tila.
Asunnon kokoonpano	2 mh., aula, wc, oloh., h., khh, saunaosasto, keittiö, ruokailutila. Kellarissa autotalli, 3 varastohuonetta, tekninen tila. Ks. liitteenä oleva pohjapiirustus.
Keittiön varusteet	Tavanomaiset. Keittiön koneiden ja laitteiden toimivuudesta ei voida antaa takeita.
Sauna	Kyllä
Parveke	Kyllä
Muut varusteet	Takka
Säilytystilat	Kellarikerroksessa runsaasti varastotilaa.
Muut tilat	Päärakennuksen yhteydessä kylmä ulkovarasto.
Pysäköintitilat	Autotalli, pihalla tilaa ajoneuvoille.
Tehdyt peruskorjaukset	Ks. Suster Oy kuntotarkastus 19.3.2026
Tulevat korjaukset	Ks. Suster Oy kuntotarkastus 19.3.2026
Tehdyt kuntotarkastukset	Ks. Suster Oy kuntotarkastus 19.3.2026
Yleiskunto	Ks. Suster Oy kuntotarkastus 19.3.2026
Avaimet	Mikäli edellinen omistaja ei luovuta avaimia tai ostaja haluaa vaihtaa lukot, vastaa ostaja siitä syntyvistä kuluista.
Muut tiedot	Sipoon kunnalta saadun tiedon mukaan kohteessa on suoritettu käyttöönottokatselmus, mutta ei loppukatselmusta. Rakennuslupa on umpeutunut 7.5.2019. Sipoon kaupungin rakennusvalvonnan mukaan jos rakennus on rakennettu myönnetyn luvan mukaisesti ja on valmis (tai saatetaan valmiiksi), sekä tarvittavat asiakirjat toimitetaan, voidaan kohteessa suorittaa erillinen loppukatselmus, josta veloitetaan tilaajaa erillisen taksan mukaisesti. Mahdollisen loppukatselmuksen järjestäminen sekä sen toimittamisesta aiheutuvat kustannukset jäävät ostajan vastattavaksi.

Ks. liitteenä oleva rakennuslupa ja rakennusvalvonnan tarkastuskooste liitteineen.

Lisätiedot loppukatselmusta koskien Sipoon kunnan rakennusvalvonnasta.

Lähetyspäivä 01.04.2026

Myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot
Rakennuksen kuntotarkastuksessa on havaittu korjaus-, huolto- ja kunnostustarpeita. Ostajan on syytä tutustua huolella liitteenä olevaan kuntotarkastusraporttiin 19.3.2026. Ostajia suositellaan tutustumaan kohteeseen paikan päällä.
Kiinteistövero
Vuonna 2024 kiinteistövero ollut noin 970 euroa.

Kiinteistöverolain mukaan kiinteistöverosta vastaa se, joka on omistanut kiinteistön kalenterivuoden alussa. Jos kiinteistön omistusoikeus kalenterivuoden aikana sopimuksen perusteella siirtyy toiselle, vastaa myös uusi omistaja ja omistajan veroinen haltija kyseisenä vuonna maksuunpannusta ja suorittamatta olevasta kiinteistöverosta

Asiakohtaiset myyntiehdot

Tarjousten esittämistapa
Kohde myydään nostotarjouksin www.huutokaupat.com -internetsivustolla järjestettävässä nettihuutokaupassa 31.3.2026 - 28.4.2026 välisenä aikana. Huutokauppaan osallistuminen edellyttää rekisteröitymistä. Tarjousten esittämisen määräaika päättyy klo 11:00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyyn tarjouksen jälkeen.

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.

Mikäli ostotarjouksia ei ole mahdollista antaa Huutokaupat.com -palvelun kautta, voi ostajaehdoka 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 27.4.2026 klo 12 mennessä: Ulosottolaitos Vantaan toimipaikka, Teknobulevardi 7, 01530 Vantaa tai sähköpostitse osoitteeseen ulosottolaitos.uo@oikeus.fi viitteellä: Myynti 1640000050/V116 kirjallinen ostotarjous.

Ulosottoviranomainen pidättää oikeuden lopettaa myynti tai jatkaa myyntiaikaa.

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

Vähimmäiskorotus
1000 €

Alin hyväksyttävä tarjous
1 100,00 €
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 30.000 euron osuus kauppahinnasta Ulosottolaitoksen virkavaraintilille. Käsirahaa ei voi maksaa luottokortilla. Ulosottolaitos ottaa yhteyttä

Lähetyspäivä 01.04.2026

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 on ilmoitettava 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**

Kiinteistöllä on Keravan Energian sähköliittymä. Liittymätunnus on 252404, pääsulakekoko 3x25 A. Liittymä on siirtokelpoinen uudelle omistajalle. Maksurästejä saattaa kertyä ennen omistusoikeuden siirtymistä. Mahdolliset sähköliittymään kohdistuvat maksurästit omistusoikeuden siirtymishetkellä saattavat siirtyä ostajan maksettaviksi, mikäli tämä haluaa ottaa liittymän käyttöönsä. Rästimaksuja ei suoriteta ulosottomiehelle maksettavasta kauppahinnasta. Liittymään on kohdistunut 202,71 euron erääntynyt lasku per 19.3.2026. Sähkøyhtiön mukaan kaikkien sähkölaskujen tulee olla maksettuna, jotta liittymä voidaan siirtää uuden omistajan nimiin. Mahdollisia sähköliittymään kohdistuvia rästejä ei suoriteta Ulosottolaitokselle maksettavasta kauppahinnasta.

Uuden liittymän hinta on Keravan Energian ilmoituksen mukaan 3300 euroa.

Kiinteistöllä on vesi- ja viemäriliittymä, kulutuspisteen numero 600080. Liittymä on siirtokelpoinen uudelle omistajalle. Vesi- ja viemäriliittymään ei kohdistu maksamattomia maksuja per 9.3.2026. Vedenjakelua ei ole Sipoon Veden toimesta katkaistu. Mikäli se ehdittäisiin maksamattomien laskujen vuoksi katkaista ennen sopimuksen siirtoa ostajalle, Sipoon Vesi edellyttää siirronsaajalta maksua erääntyneille vesimaksuille sekä maksamaan vedenjakelun avaus- ja/tai sulkumaksun 125,50 e / toimenpide Sipoon veden voimassaolevan hinnaston mukaisesti. Mahdollisia vesi- ja viemäriliittymään kohdistuvia rästejä ei suoriteta Ulosottolaitokselle maksettavasta kauppahinnasta. 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
varainsiirtoveron
maksaminen**

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

Mikäli lainhuutohakemus ostajan pyynnöstä pannaan vireille ulosottomiehen toimesta kiinteistönluovutusilmoituksen yhteydessä, varainsiirtoveroilmoitus on tehtävä ja varainsiirtovero maksettava samana päivänä, kun kiinteistönluovutusilmoitus lähetetään.

Lähetyspäivä 01.04.2026

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 jos 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 kauppakirjan. Ostaja saa omistusoikeuden myyntikohteeseen saatuaan kauppakirjan. Kauppakirja luovutetaan, kun koko kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi.

Muut tiedot

Omaisuus on ulosmitattu ja se myydään ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä noudattaen soveltuvin osin ulosottokaareissa säädettyjä yleisiä huutokauppaehtoja. Myyntiesite on suuntaa antava eikä se ole kattava kuvaus myyntikohteesta.

Ostajia kehoitetaan tutustumaan hyvin myyntikohteeseen, myyntiesitteeseen, yleisiin huutokauppaehtoihin sekä muihin liitteenä 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.

Jyri Perokorpi
Kihlakunnanvouti

Liitteet

Kuntotarkastusraportti
Asemapiirros
Julkisivupiirustus
Kaavaote
Katselmuspöytäkirjat
Kiinteistörekisteriote
Kiinteistörekisterin karttaote
Muutoslupapäätös
Ote alueen peruskartasta
Pelastuslaitoksen lausunnot

Lähetyspäivä 01.04.2026

Pääpiirustus x 2
Rakennuslupapäätös
Rakennusvalvonnan tarkastuskooste
Sipoon yleiskaava 2025
Tasopiirustus
Yleiset huutokauppaehdot
Allmänna auktionsvillkor