

Lähetyspäivä 30.03.2026

**Myyntinnumero** 18120000561

**ULOSMITATTU VUOKRAOIKEUS RAKENNUKSINEEN JUORNATJOESSA,  
HEINOLASSA**



Myydään nettihuutokaupalla Huutokaupat.com -sivustolla 03.05.2026 klo 18.00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyt tarjouksen jälkeen.

**Vapaa myynti** Ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n mukainen myynti

**Esittely** 29.4.2026 kello 14:00-14:30  
Esittelyyn tulee ilmoittautua ennakkoon 28.4.2026 klo 12:00 mennessä. Ilmoittautumiset ulosottoylitarkastaja Mira Eerikäiselle, mira.eerikainen@oikeus.fi tai puh. 0295659851 (ma-pe klo 10-12).  
Sähköposti-ilmoittautumiseen pyydetään lisäämään puhelinyhteystieto mahdollisista muutoksista ilmoittamista varten.  
Etukäteisilmoittautuminen on pakollista. Esittely pidetään vain, jos esittelyyn on etukäteen ilmoittautuneita.

**Tiedustelut** Ulosottoylitarkastaja Mira Eerikäinen Puhelin 0295659851

**Myytävän omaisuuden tiedot**

Lähetyspäivä 30.03.2026

**Sijainti**

Osoite Kaivannonkuja 2, 18100 Heinola

**Kiinteistöt**

Kiinteistötunnus 111-12-24-2-L1  
Pinta-ala Kiinteistörekisteriotteen mukaan 1647 m<sup>2</sup>.  
Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä kauppahinta ole pinta-alaperusteinen.  
Käyttötarkoitus Erillispientalojen korttelialue  
Tontti Vuokratontti. Vuokrasopimus 31.12.2059 asti. Vuokranantajana Heinolan kaupunki.  
Maanvuokran määrä 2040,31 euroa v. 2025. Maanvuokrasopimus liitteenä.  
Heinolan kaupungilta 19.02.206 saadun tiedon mukaan vuoden 2026 maanvuokra ei vielä ole tiedossa.

Heinolan kaupungin ilmoituksen mukaan maanvuokraarstit siirtyvät uuden omistajan vastattavaksi, kts. maanvuokrasopimuksen 13 §.  
Heinolan kaupungilta 19.02.2026 saadun tiedon mukaan maanvuokria on maksamatta 2.040,31 euroa plus viivästyskorot. Tilanne maksurästien osalta voi muuttua myyntimenettelyn aikana.

**Kunnallistekniikka**

Lahti Aqua:lta 18.02.2026 saadun tiedon mukaan:  
*"Liittymään ei kohdistu vesi- ja jätevesirästejä. Eikä vesiliittymän käyttöönottoon liittyviä maksuja ole rästissä jotka siirtyisivät uudelle omistajalle. Vettä ei ole katkaistu."*  
Tilanne voi muuttua myyntimenettelyn aikana.

**Rakennusoikeus**

e=0,25  
Rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan rakennusoikeutta on käytetty 231 k-m<sup>2</sup>, jäljellä on 181 k-m<sup>2</sup>.

**Kaavatilanne ja -tiedot**

Kts. kiinteistörekisteriote

**Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset**

Kts. kiinteistörekisteriote

**Osuudet yhteisiin alueisiin**

Kts. kiinteistörekisteriote

**Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset**

Asuinrakennus, talousrakennus

**Rakennukset**

**Kuuluu kiinteistöön**

398-33-293-6-L1

**Rakennustyyppi**

Asuinrakennus

**Rakennusvuosi**

Rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan 2010.

**Rakennusmateriaali**

Puu

**Kattotyyppi ja -materiaali**

Harja, pelti

**Sähköliittymä**

Elenialta 18.02.2026 saadun tiedon mukaan:  
*"Uuden liittymän hinta osoitteelle on arviolta tämänhetkisen hinnaston mukaan 3x25A pääsulakkeilla noin 2017 euroa (alv 25,5 %).  
Huomioitethan, että sähköliittymät on hinnoiteltu vyöhykkeittäin sijainnin perusteella. Hintaan vaikuttavat lisäksi etäisyys lähimpään sähköverkon muuntamoon sekä pääsulakekoko tai tarvittu liittymisteho. Tämän vuoksi todellinen uuden liittymän hinta voidaan antaa vain siinä tapauksessa, että vanha liittymä olisi purettu ja kohteelle haluttaisiin ostaa uusi liittymä.  
Sähköliittymää rasittavaa sähkönsiirron velkaa on tällä hetkellä 1089,60 euroa. Todellinen rasitteiden määrä voidaan antaa vasta sitten, kun nykyisen omistajan sopimus on päättynyt ja kohde loppulaskutettu. Sähköliittymä on siirtokelpoinen uudelle omistajalle vasta, kun mahdolliset rasitteet on maksettu."*

**Muut liittymät (esim. tietoliikenneyhteydet)**

Ei tiedossa.

Lähetyspäivä 30.03.2026

Lämmitys	Asuinrakennuksessa sähkö, puu, ilmalämpöpumppu. Talusrakennus on kylmä.
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto lämmön talteenottojärjestelmällä.
Kerrosala	Rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan asuinrakennus 201 m <sup>2</sup> ja talusrakennus 30 m <sup>2</sup> . Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä kauppahinta ole pinta-alaperusteinen.
Kerroslukumäärä	1
Asunnon kokoonpano	Kts. liitteenä oleva pohjapiirros. Ostajaa kehoitetaan toteamaan kokoonpano kohteeseen suoritettavalla katselmuksella.
Sauna	Kyllä.
Säilytystilat	Kaapistot, vaatehuone, varastot, talusrakennus.
Pysäköintitilat	Pihalla, autotallissa.
Tehdyt peruskorjaukset	Ei tiedossa.
Tulevat korjaukset	Kts. liitteenä oleva kuntotarkastusraportti. Muilta osin ei tiedossa.
Tehdyt kuntotarkastukset	Kuntotarkastus, raportti liitteenä.
Yleiskunto	Hyvä/kohtalainen. Vaatii joitain kunnostustoimia. Ostaja tekee arvionsa kohteen kunnosta ja tarvittavista toimenpiteistä ottaen huomioon omat havainnot katselmuksella sekä liitteenä olevat asiakirjat. Myynti-ilmoitus liitteinen ei ole kattava kuvaus kohteesta tai sen kunnosta Mikäli edellinen omistaja ei luovuta avaimia tai ostaja haluaa vaihtaa lukot, vastaa ostaja siitä syntyvistä kuluista.
Avaimet	
Vapautuminen	Huoneisto on vuokrattu 900,00 euron kuukausivuokrasta 01.12.2025 alkaen toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Vuokrasopimus ei siirry uutta omistajaa sitovaksi. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 5 luvun 39 § mukaan ostajalla on oikeus irtisanoa huoneiston vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun ostajalla olisi oikeus ottaa huoneisto hallintaansa (eli sen jälkeen kun ostaja on maksanut koko kauppahinnan). Jos irtisanominen ei ole tapahtunut em. määräajan kuluessa, jatkuu vuokrasopimus entisen kaltaisin ehdoin.
Muut tiedot	Rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan asuinrakennuksen osalta loppukatselmus on suoritettu ehdollisena, mutta ehdot jääneet hoitamatta eli tarkastusasiakirjaa eikä turvalasitodistusta ole toimitettu rakennusvalvontaan.

#### **Tiedot myytävästä kohteesta**

Myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot	Heinolan kaupungin ilmoituksen mukaan maanvuokraarstit siirtyvät uuden omistajan vastattavaksi, kts. maanvuokrasopimuksen 13 §. Heinolan kaupungilta 19.02.2026 saadun tiedon mukaan maanvuokria on maksamatta 2.040,31 euroa plus viivästyskorot. Tilanne maksurästien osalta voi muuttua myyntimenettelyn aikana.
Muut tiedot	Kts. liitteenä oleva kuntotarkastusraportti. Ulosottolaitos ei vastaa kohteen asennusten, koneiden ja laitteiden toimivuudesta tai turvallisuudesta. Ulosotolla ei ole tiedossa, vastaako rakennusten nykytila lupa-asiakirjoja. Ulosottolaitos ei vastaa kohteen vuokraamisesta tai siihen liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista.

#### **Asiakohtaiset myyntiehdot**

Tarjousten esittämistapa	Kohde myydään nostotarjouksin <a href="http://www.huutokaupat.com">www.huutokaupat.com</a> -internetsivustolla järjestettävässä nettihuutokaupassa 03.05.2026. Huutokauppaan osallistuminen edellyttää rekisteröitymistä. Tarjousten esittämisen määräaika päättyy 03.05.2026 klo 18.00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyyn tarjouksen jälkeen.
--------------------------	---

Ulosottolaitos ei vastaa palveluntarjoajan järjestelmän toimivuudesta. Korkein tarjous on se

Lähetyspäivä 30.03.2026

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 ostajaehdokka 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 29.04.2026 klo 12.00 mennessä Ulosottolaitoksen Lahden toimipaikkaan, osoite Kirkkokatu 12, 15140 Lahti tai sähköpostitse osoitteeseen lahti.realisointi.uo@oikeus.fi.

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 350,00 euroa

Alin hyväksyttävä tarjous 3 100,00 €

Alimman hyväksyttävissä olevan tarjouksen tulee peittää täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu, joiden määrä tarkentuu nettihuutokaupan päätyttyä. Lisäksi tarjouksen hyväksymistä tai hylkäämistä koskevassa harkinnassa otetaan huomioon ulosottokaaren 5 luvun 23 §:n vähimmäishintaa koskeva säännös. Lainkohdan mukaan ulosottomies ei saa hyväksyä korkeinta tarjousta, jos tarjous selvästi alittaa omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.

Huutokaupan päättymisen jälkeen ulosottomies ilmoittaa tarjouksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä korkeimman tarjouksen tehneelle.

#### **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 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.

Lähetyspäivä 30.03.2026

<b>Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet</b>	<p>Maanvuokrarästit, kts. kohta Myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot.</p> <p>Liittymäsopimusten siirroista mahdollisesti menevistä maksuista vastaa ostaja.</p>
<b>Kiinnitykset</b>	<p>Myytävään omaisuuteen kohdistuvat panttioikeudet raukeavat ja kiinnitykset jäävät voimaan.</p> <p>Sähköiset panttikirjat siirretään ostajalle tai ostajan määräämälle.</p>
<b>Lainhuudon hakeminen ja varainsiirtoveron maksaminen</b>	<p>Ostajan on haettava saannolleen lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa kaupakirjan päiväyksestä. Ostajan on suoritettava varainsiirtovero oma-aloitteisesti viimeistään lainhuutoa haattaessa. Varainsiirtovero on 3 % kauppahinnasta.</p> <p>Mikäli lainhuutohakemus ostajan pyynnöstä pannaan vireille ulosottomiehen toimesta kiinteistönluovutusilmoituksen yhteydessä, varainsiirtoveroilmoitus on tehtävä ja varainsiirtovero maksettava samana päivänä, kun kiinteistönluovutusilmoitus lähetetään.</p>
<b>Hallinta- ja omistusoikeuden siirtyminen</b>	<p>Ostaja saa hallintaoikeuden myyntikohteeseen, kun koko kauppahinta on maksettu. Ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla ennen kuin hän on saanut kaupakirjan. Ostaja saa omistusoikeuden myyntikohteeseen saatuaan kaupakirjan. Kaupakirja luovutetaan, kun koko kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi.</p>
<b>Muut tiedot</b>	<p>Omaisuus on ulosmitattu ja se myydään ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä noudattaen soveltuvin osin ulosottokaassa säädettyjä yleisiä huutokauppaehtoja. Myyntiesite on suuntaa antava eikä se ole kattava kuvaus myyntikohteesta.</p> <p><b>Ostajia kehoitetaan tutustumaan hyvin myyntikohteeseen, myyntiesitteeseen sekä liitteenä oleviin asiakirjoihin ennen tarjouksen tekemistä.</b></p> <p>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).</p> <p>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.</p>
<b>Muutoksenhaku</b>	<p>Ulosottovalitus myynnistä ja myyntiin liittyvästä tai myyntiä edeltävästä toimesta on tehtävä kolmen viikon määräajassa myynnistä lukien. Valitusosoitus liitetään myyntipäätökseen.</p> <p>Tytti Koskinen-Vaara Kihlakunnanvouti</p>
<b>Liitteet</b>	<p>Kiinteistörekisteriote Kiinteistörekisterin karttaote Asemakaavaote määräyksineen Loppukatselmuspöytäkirja Asemapiirros ja sen muutos Julkisivupiirroksat</p>

Lähetyspäivä 30.03.2026

Pohjapiirrokset  
Huoneiston vuokrasopimus  
Maanvuokrasopimus  
Kuntotarkastusraportti  
Yleiset huutokauppaehdot  
Basinformation på svenska  
Allmänna auktionsvillkor