

Lähetyspäivä 03.03.2026

Myyntinumero 20840000606

ULOSMITATTU RIVITALOHUONEISTO (2h+k+s) PIRTTIHARJUSSA, LAHDESSA



Myydään nettihuutokaupalla Huutokaupat.com -sivustolla 06.04.2026 klo 18.00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyn tarjouksen jälkeen.

Vapaa myynti

Ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n mukainen myynti

Esittely

31.03.2026 klo 14:00 - 14:30

Esittelyyn tulee ilmoittautua ennakoon 30.03.2026 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.

Lähetyspäivä 03.03.2026

Tiedustelut

Ulosottoylitarkastaja Mira Eerikäinen, puhelin 029 565 9851.

Myytävän omaisuuden tiedot

Sijainti

Kunta Lahti
Kaupunginosa tai kylä Pirttiharju
Osoite Yhtiöjärjestyksen mukaan Uotilankatu 36 C 10, 15840 Lahti. Isännöitsijätodistuksen mukaan myös Uotilankatu 36 B, 15840 Lahti.

**Asunto- tai
kiinteistöasakeyhtiö**

Yhtiön nimi As. Oy Messuhaka
Isännöitsijätoimisto Riihelän Huolto Oy, Uotilankatu 7, 15840 Lahti. Isännöitsijä Paula Ukkonen, puh. 03 872 9600.
Kiinteistöhuolto Riihelän Huolto Oy
Asuntojen lukumäärä 20 kpl

Rakennukset

Kuuluu kiinteistöön 398-31-307-1 (oma tontti)
Rakennustyyppi Rivitalo
Rakennusvuosi 1978
Rakennusmateriaali Puu, betoni
Kattotyyppi ja -materiaali Harja, pelti
Muut liittymät Kaapelitelevisio
Lämmitys Kaukolämpö
Ilmanvaihtojärjestelmä Painovoimainen
Kerroslukumäärä 1-2
Hissi Ei
Pysäköintitilat Toteutettuja autopaikkoja yhteensä 22 kpl. Autopaikkojen tilanteesta lisätietoja isännöitsijältä.
Tehdyt peruskorjaukset Kts. isännöitsijätodistus.
Tulevat korjaukset Kts. isännöitsijätodistus.
Tehdyt kuntotarkastukset Kts. isännöitsijätodistus.
Muut tiedot Rakennusten lukumäärä 6 kpl. Oma tontti.

Huoneisto

Osakkeiden numerot 5105-5512
Osakeryhmätunnus OHLK96M2FLTTVB32
Huoneiston kokoonpano Isännöitsijätodistuksen mukaan 2h+k+s.
Ostajaa kehoitetaan toteamaan kokoonpano kohteeseen suoritettavalla katselmuksella.
Isännöitsijätodistuksen mukaan 57.5 m².
Asuinpinta-ala Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä kauppahinta ole pinta-alaperusteinen.
Kerros 1
Sauna On
Säilytystilat Kaapistot, ulkovarasto.
Huoneistoon kuuluvat Autopaikat jaetaan jonotuksen mukaan. Lisätietoja isännöitsijältä.
pysäköintitilat
Toteutetut remontit Kts. isännöitsijätodistus sekä hallituksen kunnossapito ja muutostyö -selvitys.
Isännöitsijätodistuksen mukaan:

Lähetyspäivä 03.03.2026

	- 29.10.2015 tehty väliseinän purku oh/k, laminaattilattia, sähkötyöt. - 09.02.2021 kylpyhuoneremontti. Isännöitsijätodistuksen mukaan kaikista huoneiston remonteista ei ole toimitettu vaadittuja selvityksiä.
Tulevat remontit	Kts. isännöitsijätodistus.
Tehdyt kuntotarkastukset	Kts. isännöitsijätodistus.
Yleiskunto	Hyvä. Ostaja tekee arvionsa kohteen kunnosta ja tarvittavista kunnostustoimenpiteistä ottaen huomioon omat havainnot kohteen katselmuksella sekä liitteenä olevat asiakirjat. Myyntiesite ei ole kattava kuvaus kohteesta.
Avaimet	Mikäli edellinen omistaja ei luovuta avaimia tai ostaja haluaa vaihtaa lukot, vastaa ostaja siitä syntyvistä kuluista.
Vapautuminen	Huoneisto on vuokrattu 650,00 euron kuukausivuokrasta mutta 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). Vuokrasopimus on alkanut 01.12.2020. Jos irtisanominen ei ole tapahtunut em. määräajan kuluessa, jatkuu vuokrasopimus entisen kaltaisin ehdoin.
Muut tiedot	Huoneiston vuokralainen on ilmoittanut aikeistaan irtisanoa vuokrasopimuksen päättymään 30.04.2026.

Vastikkeet ja muut maksut

Hoitovastike	230,00 e/kk
Kattolainavastike	163,20 e/kk
Putkiremonttilainavastike	73,44 e/kk
Vesimaksu	Mittarikulutuksen mukainen. Vesimaksuennakko 18 e/kk.
Muut maksut	Kts. kohta Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet.

Tiedot myytävästä kohteesta

Myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot	Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu, kts. yhtiöjärjestyksen 17 §. Lisätietoja isännöitsijältä. Huoneiston vuokralainen on ilmoittanut aikeistaan irtisanoa vuokrasopimuksen päättymään 30.04.2026. Isännöitsijätodistuksen mukaan kaikista huoneiston remonteista ei ole toimitettu vaadittuja selvityksiä.
Muut tiedot	Kts. Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet. 12.01.2026 päivätyn isännöitsijätodistuksen mukaan taloyhtiö ei ole ottanut huoneistoa haltuun. Tilanne voi muuttua myyntimenettelyn aikana. Ulosottolaitos ei vastaa huoneistossa sijaitsevien koneiden, laitteiden tai asennusten turvallisuudesta tai lainmukaisuudesta. Ulosottolaitos ei vastaa huoneiston vuokraamisesta tai siihen liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista.

Asiakohtaiset myyntiehdot

Tarjousten esittämistapa	Kohde myydään nostotarjouksin www.huutokaupat.com -internetsivustolla järjestettävässä nettihuutokaupassa 06.04.2026 . Huutokauppaan osallistuminen edellyttää rekisteröitymistä. Tarjousten esittämisen määräaika päättyy 06.04.2026 klo 18.00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyn 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.
--------------------------	---

Lähetyspäivä 03.03.2026

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 01.04.2026 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.

Vähimmäiskorotus 300,00 euroa

Alin hyväksyttävä tarjous 1 100,00 €

Alimman hyväksyttävissä olevan tarjouksen tulee peittää täytöntöönpanokulut ja myyntimaksu, joiden määrä tarkentuu nettihuutokaupan päättyttyä. 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 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 määrättyssä ajassa, ostajan on suoritettava viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti koko kauppahinnalle, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi myynti on toimitettu. Viivästyskoron määrä on tällä hetkellä 9,50 %.

Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet

Uuden omistajan vastuu eräistä osakkeeseen kohdistuvista velvoitteista:

Lähetyspäivä 03.03.2026

1. Uuden omistajan henkilökohtainen vastuu aiemman omistajan vastike- ja maksulaiminlyönneistä

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaan uusi omistaja vastaa edellisen omistajan kanssa yhteisvastuullisesti edellisen omistajan laiminlyönnistä yhtiövastikkeesta ja lain 3 luvun 2 §:n 2 momentin mukaisista muista maksuista. Vastuun enimmäismäärä on yhtä suuri kuin yhtiövastikkeen ja maksujen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudesta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudesta. Uusi omistaja ei kuitenkaan vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyönnistä yhtiövastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja joka on erääntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä.

12.01.2026 päivätyn isännöitsijäntodistuksen mukaan huoneistoon kohdistuvien erääntyneiden ja maksamatta olevien yhtiövastikkeiden ja muiden maksujen määrä on 961,56 euroa per 05.01.2026.

2. Huoneistoon kohdistuvat yhtiölainaosuudet

12.01.2026 päivätyn isännöitsijäntodistuksen mukaan huoneistoon kohdistuvien yhtiölainaosuuksien määrä on:

- kattoremonttilaina: 18.316,15 euroa per 31.01.2026

- putkiremonttilaina: 6.059,23 euroa per 31.01.2026

Lainaosuuksien takaisinmaksusta kts. yhtiöjärjestyksen 6 §. Lisätietoja isännöitsijältä.

HUOM! Myytävää huoneistoa rasittavia taloyhtiön saatavia ei miltään osin makseta kauppahinnasta. Kauppahinta ei siis ole ns. velaton hinta. Ostajan tulee itse huolehtia vastuullaan olevien huoneistoon liittyvien veloitteiden suorittamisesta taloyhtiölle. Nettiluotto- ja kauppapöytäkirjoissa tehtävät tarjoukset tulee mitoittaa nämä seikat huomioon ottaen.

Tilanne saatavien, erityisesti vastikerästyksen, osalta voi muuttua ennen kuin omistusoikeus siirtyy ostajalle ja ostajan on huomioitava tämä tarjousta antaessaan. Edellä mainittuja kuluja voi olla enemmänkin myynnin tullessa lainvoimaiseksi. Kuluja ei makseta osaksikaan huoneistosta maksettavasta kauppahinnasta.

Edellä mainittujen saatavien määrä muuttuu kuukausittain, sillä kuukausittain erääntyy uusia yhtiövastikkeen maksueriä. Lisäksi saatava muodostuu muita hallintaanoton kuluja. Erääntyneille saataville kertyy myös viivästyskorkoa. Näitä ei makseta ulosottomiehelle maksettavasta kauppahinnasta vaan suoritetaan erikseen suoraan taloyhtiölle.

Varainsiirtovero

Ostaja on velvollinen maksamaan varainsiirtoveron 1,5 %. Veron määrä lasketaan kauppahinnan ja ostajan vastattavaksi siirtyvien veloitteiden yhteismäärästä omistusoikeuden siirtymispäivän mukaisesti.

Hallinta- ja omistusoikeuden siirtyminen

Ostaja saa hallintaoikeuden myyntikohteeseen, kun koko kauppahinta ja mahdolliset ostajan vastattavaksi siirtyvät veloitteet 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 myynti on lainvoimainen ja koko kauppahinta sekä varainsiirtovero on

Lähetyspäivä 03.03.2026

maksettu.

Omistuksen rekisteröinti

Asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään. Ostajan tulee hakea omistuksensa rekisteröintiä kahden kuukauden kuluessa kauppakirjan päiväyksestä. Maanmittauslaitos mitätöi paperisen osakekirjan samalla, kun omistus rekisteröidään. Ostaja vastaa rekisteröinnin kustannuksista.

Muut tiedot

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.

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

Muutoksenhaku

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

Tytti Koskinen-Vaara
Kihlakunnanvouti

Liitteet

Isännöitsijäntodistus
Yhtiössä tehdyt huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt
Viimeksi vahvistettu tilinpäätös liitteineen
Talousarvio kaudelle 01.03.2025 - 28.02.2026
Kunnossapitotarveselvitys
Energiatodistus
Yhtiöjärjestys
Kaupparekisteriote
Pohjapiirustus
Vuokrasopimus liitteineen
Valokuvia kohteesta
Yleiset huutokauppaehdot
Basinformation på svenska
Allmänna auktionsvillkor