

Lähetyspäivä 04.03.2026

**Myyntinnumero 7080000764**

## **ULOSMITATTU ASUNTO-OSAKE (4h+k) KOUVOLASSA**



Myydään Kouvolaan sijaitseva ulosmitattu asunto-osake ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä [www.huutokaupat.com](http://www.huutokaupat.com)-sivustolla ajalla 6.3.-31.3.2026.

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

**Esittely** 24.03.2026 klo 14:00 - 14:30  
HUOM! Esittelyyn pyydetään ennakoilmoittautumaan sähköpostitse osoitteeseen [henna.toivanen@oikeus.fi](mailto:henna.toivanen@oikeus.fi) viimeistään 23.3.2026 klo 12:00 mennessä. Jos ennakoilmoittautuneita ei ole, esittelyä ei järjestetä.

**Tiedustelut** Ulosottoylitarkastaja Henna Toivanen Puhelin 029 56 59789, [henna.toivanen@oikeus.fi](mailto:henna.toivanen@oikeus.fi)

### **Myytävän omaisuuden tiedot**

#### **Sijainti**

Kunta Kouvola  
Osoite Käpyläkatu 20 A 5, 45200 Kouvola

#### **Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö**

Yhtiön nimi As Oy Kouvola Käpyläkatu 20  
Isännöitsijätoimisto Tili & Isännöinti Hermunen Oy  
[toimisto@tilihermunen.net](mailto:toimisto@tilihermunen.net)  
Kiinteistöhuolto Kouvola Talopalvelu Oy  
Asuntojen lukumäärä 15

Lähetyspäivä 04.03.2026

**Rakennukset**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kuuluu kiinteistöön        | 286-0005-5024-0002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Rakennustyyppi             | Kerrostalo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Rakennusvuosi              | 1957                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Rakennusmateriaali         | Puu/Tiili                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kattotyyppi ja -materiaali | Harjakatto / pelti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Lämmitys                   | Vesikeskuslämmitys                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ilmanvaihtojärjestelmä     | Painovoimainen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kerroslukumäärä            | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Hissi                      | Ei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Yhteiset tilat             | Säilytysullakko, ulkoiluvälinevarasto, sauna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tehdyt peruskorjaukset     | <p>Palovaroittimien hankinta kaikkiin asuntoihin 2025</p> <p>Viemärituuletusputkien tyvikartioiden uusiminen ja katon läpivientien tiivistys 2024</p> <p>Ääntä eristävän katoksen rakennuttaminen vesi-ilmalämpöpumpuille 2021</p> <p>Käyttövesiputkiston uusiminen, sähköjärjestelmien osittainen uusiminen ja sähkötekniisten tietojärjestelmien uusiminen 2020</p> <p>Viemäreiden sukitus ja ilma-vesilämpöpumpujen asennuttaminen, vanhan hiilikattilan lämminvesivaraajan purkaminen 2020</p> <p>IV-hormien nuohous 2018</p> <p>Rappukäytävän seinien maalaus 2016</p> <p>LVV-kuntokartoitus 2014</p> <p>Lämmönjohtopumpun uusinta 2014</p> <p>HD-antennin lisäys 2014</p> <p>Lukot ja kerrostaso-ovet uusittu ja lämmityslaitteistoa korjattu 2011</p> <p>Uusittu räystäskourut ja syöksytorvet 2009</p> <p>Korjattu asunnon A5 kattovuotovahinko, uusittu vesikattoa ja asennettu sisäputki pystyssä olevaan savuhormiin 2007</p> <p>Ikkunaremontti 2007</p> <p>Julkisivun rappauskorjauksia 2007</p> <p>Saunaremontti 2007</p> <p>(kts. liitteenä oleva kunnossapitotarveselvitys)</p> |
| Tulevat korjaukset         | <p>Julkisivun ja parvekkeiden korjaus kuntotutkimuksen pohjalta, Alustavasti suunnitteilla/2027</p> <p>Katon ja räystäiden korjaus kuntotutkimuksen pohjalta, Alustavasti suunnitteilla/2027</p> <p>Julkisivun ja parvekkeiden kuntotutkimus, Huoltosuunnitelmassa/2026</p> <p>Katon+räystäiden kuntotutkimus, Huoltosuunnitelmassa/2026</p> <p>IV-kanavien puhdistus ja katolla olevien IV-putkien verkotus, Huoltosuunnitelmassa/2026</p> <p>(kts. liitteenä oleva kunnossapitotarveselvitys)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Muut tiedot                | <p>Kouvolan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan 3.2.2021 tekemän päätöksen mukaisesti yhtiöön on määrätty tupakkalain 79 § mukainen tupakointikielto koskien huoneistojen parvekkeita.</p> <p>Katso liitteenä oleva isännöitsijäntodistus ja muut liitteet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Huoneisto**

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Osakkeiden numerot    | 189-278                   |
| Osakeryhmätunnus      | OHLUL9WUD96LWX81          |
| Huoneiston kokoonpano | 4h+k                      |
| Kokonaispinta-ala     | 90,00 m <sup>2</sup>      |
| Kerros                | 2                         |
| Sauna                 | Taloyhtiön yhteinen sauna |

Lähetyspäivä 04.03.2026

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huoneistoon kuuluvat pysäköintitilat | Autopaikka ei kuulu huoneistoon. Autopaikka tulee varata isännöintitoimiston kautta. Autopaikkoja ei jaeta ulkopuolisille. (Isännöitsijän ilmoitus 26.01.2026)                                                                        |
| Toteutetut remontit                  | V. 2025 Keittiön viemäritukoksen takia piikattu keittiön lattia auki liesinurkasta hormin vierestä. Ks. lisätiedot isännöitsijäntodistuksesta.                                                                                        |
| Yleiskunto                           | Ostaja tekee itse arvionsa huoneiston kunnosta ja tarvittavista remonteista huomioiden ainakin omat katselmushavainnot. Siten kohteeseen on syytä tutustua. Myyntiesite on suuntaa-antava eikä se siten ole kattava kuvaus kohteesta. |
| Avaimet                              | Mikäli edellinen omistaja ei luovuta avaimia tai ostaja haluaa vaihtaa lukot, vastaa ostaja siitä syntyvistä kuluista.                                                                                                                |
| Vapautuminen                         | Huoneisto on tyhjillään. Ostaja saa hallintaoikeuden myyntikohteeseen, kun koko kauppahinta on maksettu.                                                                                                                              |

#### **Vastikkeet ja muut maksut**

|                |                                                                                                |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoitovastike   | 562,50 €/kk                                                                                    |
| Pääomavastike  | 294,05 €/kk                                                                                    |
| Korjausvastike | 42,30 €/kk                                                                                     |
| Vesimaksu      | Vesiennakko 22 €/hlö<br>Kylmä vesi 5,11 €/m <sup>3</sup><br>Lämmin vesi 10,68 €/m <sup>3</sup> |
| Muut maksut    | Vuokra, Autopaikka 5,00 €/kk<br>Vuokra, Varasto 10,00 €/kk<br>Saunamaksu 5,00 €/kerta          |

#### **Tiedot myytävästä kohteesta**

|                                            |                                                                                                                |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot | Ks. isännöitsijäntodistus:<br>Osakkeisiin kohdistuu maksamaton yhtiölainaosuus 32.412,77 euroa per 26.01.2026. |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Osakkeisiin kohdistuu avoimia vastikerästejä ja niihin rinnastettavia maksuja yhteensä isännöitsijäntodistuksen mukaisesti 11.558,27 euroa per 26.01.2026. Uuden omistajan vastuun enimmäismäärä on kuitenkin yhtä suuri kuin yhtiövastikkeen ja maksujen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudesta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudesta eli yhteensä 6 kuukauden maksuja vastaava summa.

Huoneistoon kohdistuvia maksamattomia vastikkeita ja niihin rinnastettavia maksuja tai muita saatavia sekä lainaoksia ei makseta kauppahinnasta.

#### **Asiakohtaiset myyntiehdot**

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tarjousten esittämistapa | Kohde myydään nostotarjouksin <a href="http://www.huutokaupat.com">www.huutokaupat.com</a> -internetsivustolla järjestettävässä nettihuutokaupassa 6.3.-31.3.2026 välisenä aikana. Huutokauppaan osallistuminen edellyttää rekisteröitymistä. Tarjousten esittämisen määräaika päättyy 31.3.2026 klo 18:00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyn tarjouksen jälkeen.<br>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.<br>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.<br>Mikäli ostotarjouksia ei ole mahdollista antaa Huutokaupat.com -palvelun kautta, voi ostajaehdokka toimittaa ulosottoviranomaiselle kirjallisen ostotarjouksen, joka liitetään |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Lähetyspäivä 04.03.2026

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 24.2.2026 klo 10:00 mennessä Ulosottolaitoksen Kouvolan toimipaikkaan, osoite Vuorikatu 1, 45100 Kouvola tai sähköpostitse osoitteeseen kouvola.realisointi.uo@oikeus.fi.

Ulosottoviranomainen pidättää oikeuden lopettaa myynti tai jatkaa myyntiaikaa.

Vähimmäiskorotus 200,00 €

Alin hyväksyttävä tarjous 1 000,00 €

Tämä on laskennallinen arvo. Alimman hyväksyttävissä olevan tarjouksen tulee peittää täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu, joiden määräksi ulosottomies arvioi noin 1200 euroa. Tarjouksen hyväksymistä tai hylkäämistä koskevassa harkinnassa otetaan huomioon myös ulosottokaaren 5 luvun 23 §:n vähimmäishintaa koskeva säännös. Lainkohdan mukaan ulosottomies ei saa hyväksyä korkeinta tarjousta, jos tarjous selvästi alittaa 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 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. Viivästyskoron määrä on tällä hetkellä 9,50 %.

#### **Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet**

##### **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 laiminlyönnestä yhtiövastikkeesta ja lain 3 luvun 2 §:n 2 momentin mukaisista muista maksuista. Uuden omistajan vastuun enimmäismäärä on yhtä suuri kuin yhtiövastikkeen ja maksujen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudelta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudelta. Uusi omistaja ei kuitenkaan vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyönnestä yhtiövastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja joka on erääntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä.

26.01.2026 päivätyn isännöitsijäntodistuksen mukaan maksamattomia vastikkeita ja niihin

Lähetyspäivä 04.03.2026

rinnastettavia maksuja on 11.558,27 euroa per 26.01.2026. Koska osakkeita ole ei ole otettu taloyhtiön haltuun, rajoittuu uuden omistajan vastuu kuitenkin vain kuuden kuukauden rästejä vastaavaan määrään.

Vastikerästejä ei makseta kauppahinnasta. Vastikerästien määrä tarkistetaan vielä myyntihetkellä.

## **2. Huoneistoon kohdistuvat lainaosuudet:**

26.01.2026 päivätyn isännöitsijäntodistuksen mukaan huoneistoon kohdistuu 32.412,77 euron lainaosuus per 26.01.2026. Huoneistoon kohdistuva lainaosuus jää uuden omistajan maksettavaksi, eikä sitä makseta kauppahinnasta.

Yhtiölainaosuuden määrät tarkistetaan vielä myyntihetkellä.

## **3. Varainsiirtovero:**

Ostajan on maksettava kaupasta menevä varainsiirtovero (1,5 %). Varainsiirtoveron määrä lasketaan kauppahinnan, vastikerästien ja huoneistoon kohdistuvien yhtiölainaosuuksien yhteismäärästä. Varainsiirtoveron ilmoittamisen ja maksamisen tekee ostaja verottajan OmaVero -palvelussa. Veron maksamisesta on esitettävä kuitti ulosottoviranomaiselle.

**Ostajan tulee itse huolehtia vastuullaan olevien huoneistoon liittyvien velvoitteiden suorittamisesta taloyhtiölle. Nettihuutokaupassa tehtävät tarjoukset tulee mitoitaa nämä seikat huomioon ottaen.**

**Hallinta- ja omistusoikeuden siirtyminen** Ostaja saa hallintaoikeuden myyntikohteeseen, kun koko kauppahinta ja mahdolliset ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet 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 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** Nettihuutokauppaan osallistuvia kehoitetaan pitämään huoli siitä, että [www.huutokaupat.com](http://www.huutokaupat.com) palveluun rekisteröidyt yhteystiedot ovat ajantasaiset. Asunto-osakkeen ostajaksi ja uudeksi omistajaksi tulee lähtökohtaisesti se henkilö, joka on tehnyt nettihuutokaupassa hyväksytyn tarjouksen, Mikäli tarjouksen tekijä on tehnyt tarjouksen kokonaan tai osittain toisen puolesta, tulee hänen esittää valtakirja tai muu selvitys oikeudestaan tehdä tarjous toisen puolesta. Mikäli korkeimman tarjouksen tekijä on tehnyt tarjouksen toisen puolesta, tulee ostajan tiedot ja valtakirja ilmoittaa välittömästi hyväksytyn tarjouksen jälkeen sähköpostitse [kouvola.realisointi.uo@oikeus.fi](mailto:kouvola.realisointi.uo@oikeus.fi). Muussa tapauksessa myyntipäätös ja kauppakirja tehdään sille taholle, joka on tehnyt korkeimman hyväksytyn tarjouksen.

Omaisuus on ulosmitattu ja se myydään ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä noudattaen soveltuvien osin ulosottokaareissa säädettyjä yleisiä huutokauppaehtoja.

Lähetyspäivä 04.03.2026

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.

Heli Tarkiainen  
Kihlakunnanvouti

**Liitteet**

Isännöitsijäntodistus  
Yhtiöjärjestys  
Energiatodistus  
Kunnossapitotarveselvitys  
Tuloslaskelma ja tase 2024  
Toimintakertomus 2024  
Talousarviovertailu 2024  
Talousarvio 2025  
Pohjakuva  
Yleiset huutokauppaehdot  
Allmänna auktionsvillkor  
Basinformation på svenska