

Lähetyspäivä 09.03.2026

Myyntinumero 15640000536

**ULOSMITATTU KERROSTALOHUONEISTO (2h+k, 61 m²) METSÄKANKAALLA
LAHDESSA**



Myydään nettihuutokaupalla Huutokaupat.com -sivustolla 12.04.2026 klo 18:00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyn tarjouksen jälkeen.

Lähetyspäivä 09.03.2026

Vapaa myynti

Ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n mukainen myynti

Esittely

08.04.2026 klo 14:00 - 14:30

Esittelyyn tulee ilmoittautua ennakoon 07.04.2026 klo 12:00 mennessä. Ilmoittautumiset ulosottoylitarkastaja Keijo Romppaselle, p. 029 565 9889 (ma-pe klo 10-12), keijo.romppanen@oikeus.fi.

Sähköposti-ilmoittautumiseen pyydetään lisäämään puhelinyhteystieto mahdollisista muutoksista ilmoittamista varten.

Etukäteisilmoittautuminen on pakollista. Esittely pidetään vain, jos esittelyyn on etukäteen ilmoittautuneita.

Tiedustelut

Ulosottoylitarkastaja Keijo Romppanen, p. 029 565 9889 (ma-pe klo 10-12), keijo.romppanen@oikeus.fi

Myytävän omaisuuden tiedot

Sijainti

Kunta	Lahti
Kaupunginosa tai kylä	Metsäkangas
Osoite	Satulakatu 4 A, 15830 Lahti

**Asunto- tai
kiinteistöasakeyhtiö**

Yhtiön nimi	Asunto-Oy Satulankaari, LAHTI
Isännöitsijätoimisto	Oiva Isännöinti Oy / Lahti, isännöitsijä Henrik Laukkanen, p. 010 739 3381, henrik.laukkanen@oi.fi
Kiinteistöhuolto	Kotikatu Oy
Asuntojen lukumäärä	73 kpl
Muut tiedot	Kts. isännöitsijätodistus, kohta 11.1.

Rakennukset

Kuuluu kiinteistöön	398-30-91-1
Rakennustyyppi	Kerrostalo
Rakennusvuosi	1978
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotyyppi ja -materiaali	Tasakatto, huopa
Muut liittymät	Kaapelimodeemi, kaapeli-tv (DVB-C)
Lämmitys	Ilma-vesilämpöpumppu, poistoilmalämpöpumppu, vesikiertoinen patterilämmitys
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen poisto
Kokonaispinta-ala	Talo 1: kerrosala 3 357 m², talo 2: kerrosala 2 441 m²
Asuinpinta-ala	61 m², pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu.
Kerroslukumäärä	Talo 1: 8 kerrosta Talo 2: 4 kerrosta
Hissi	Talo 1: 2 hissiä
Yhteiset tilat	Häkkikomero, kerhohuone, ulkoiluvälinevarasto, sauna, väestönsuojat, kuivaushuone
Tehdyt peruskorjaukset	Kts. isännöitsijätodistus ja kunnossapitotarveselvitys.
Tulevat korjaukset	Kts. isännöitsijätodistus ja kunnossapitotarveselvitys.
Tehdyt kuntotarkastukset	Kts. isännöitsijätodistus ja kunnossapitotarveselvitys.

Lähetyspäivä 09.03.2026

Huoneisto

Osakkeiden numerot	61540-65805
Osakeryhmätunnus	OH7U36R853T2KW11
Huoneiston kokoonpano	Isännöitsijätodistuksen mukaan 2 h+k. Ostajaa kehoitetaan toteamaan kokoonpano kohteeseen suoritettavalla katselmuksella.
Pinta-ala	Isännöitsijätodistuksen mukaan 61 m ² . Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä kauppahinta ole pinta-alaperusteinen.
Kerros	5
Sauna	Ei.
Parveke	Kyllä.
Säilytystilat	Varasto.
Huoneistoon kuuluvat pysäköintitilat	Autopaikka ei seuraa huoneistoa. Vapaita pysäköintipaikkoja voi tiedustella taloyhtiöstä.
Toteutetut remontit	Ei tiedossa.
Tulevat remontit	Ei tiedossa.
Tehdyt kuntotarkastukset	Ei tiedossa.
Yleiskunto	Kohtalainen. Ostaja tekee arvionsa kohteen kunnosta ja tarvittavista kunnostustoimenpiteistä ottaen huomioon omat havainnot kohteen katselmuksella sekä liitteenä olevat asiakirjat. Myyntiesite ei ole kattava kuvaus kohteesta.
Vapautuminen	Yhtiökokous on 11.09.2024 päättänyt ottaa huoneiston taloyhtiön haltuun kolmeksi vuodeksi ja on vuokrannut huoneiston. Vuokran määrä 590 € / kk, vuokralainen maksaa vesimaksun. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 6 § mukaan vuokralaisen oikeus pitää osakehuoneistoa hallinnassaan päättyy ilman irtisanomista viimeistään silloin, kun yhtiön tekemä hallintaanottoaika päättyy, riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu. Vuokrasopimuksen sitovuus asunnon omistajaa vastaan määräytyy asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 5 luvun 39 § mukaan. Tämä vuokrasopimus sitoo uutta omistajaa eikä sitä voida irtisanoa sillä perusteella, että osake on myyty ulosottomiehen toimittamalla myynnillä.

Vastikkeet ja muut maksut

Hoitovastike	170,80 e/kk
Tietoliikennevastike	4,00 e/kk
Pääomavastike LVIS	319,95 e/kk
Vesimaksu	20 e/kk/hlö (vesimaksuennakko)
Muut maksut	autosähköpaikka 15 e/kk, saunamaksu 15 e/kk, sähkömaksuennakko 25 e/kk Kts. Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet.

Tiedot myytävästä kohteesta

Myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot	Huoneistokohtainen sähkö sisältyy hoitovastikkeeseen, kts. yhtiöjärjestyksen 5 §. Osakkeenomistajien kunnossapitovastuu, kts. yhtiöjärjestyksen 17 §. Kts. Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet.
Muut tiedot	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
--------------------------	---

Lähetyspäivä 09.03.2026

nettihuutokaupassa 12.4.2026. Huutokauppaan osallistuminen edellyttää rekisteröitymistä. Tarjousten esittämisen määräaika päättyy 12.4.2026 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.

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 8.4.2026 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 250,00 euroa

Alin hyväksyttävä tarjous 950,00 €
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

Lähetyspäivä 09.03.2026

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:

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 kuukaudelta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudelta. Uusi omistaja ei kuitenkaan vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyönnistä yhtiövastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijätodistuksessa ja joka on erääntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä. Ostaja vastaa henkilökohtaisesti vain yllä mainitun enimmäismäärän osalta, joka on 2.968,50 euroa per 09.03.2026.

2. Osakkeen hallintaan ottamisen merkitys uuden omistajan kannalta

Asuinhuoneisto on yhtiökokouksen päätöksellä 11.09.2024 otettu yhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi. Koska huoneisto on otettu yhtiön hallintaan, on uudella omistajalla asunto-osakeyhtiölain mukainen oikeus saada se hallintaansa ennen hallinta-ajan päättymistä maksettuaan korkoineen kaikki hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassaolon aikana (asunto-osakeyhtiölaki 8 luku 7 § ja 6 § 2 momentti). Tämän hetkinen summa per 05.03.2026 on kaikki vastike- ja maksurästit sekä hallintaanottokulut huomioituna 9.363,42 e.

Mikäli ostaja ei maksa taloyhtiön edellä mainittua saatavaa kokonaisuudessaan, taloyhtiön haltuunottopäätös sitoo ostajaa ja taloyhtiö vuokraa huoneiston saatavansa kattamiseksi. Ostajan henkilökohtainen vastuu aikaisemman omistajan aikana syntyneistä vastikerästeistä määräytyy asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaan eli 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 kuukaudelta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudelta.

3. Huoneistoon kohdistuvat yhtiölainaosuudet

05.03.2026 päivätyn isännöitsijätodistuksen mukaan huoneistoon kohdistuvat seuraavat yhtiölainaosuudet:

- Pääomavastike 1 (LVIS saneeraus 1): 33.218,63 euroa per 31.01.2026

Lainaosuuden takaisinmaksusta kts. yhtiöjärjestyksen 6 §, lisätietoja isännöitsijältä.

4. Huoneiston toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus

Taloyhtiö on vuokrannut huoneiston. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen maksaa huoneiston käytöstä vuokraa 590 € / kk. Vuokralainen maksaa vesimaksun. Huoneisto myydään vuokrattuna ja vuokrasopimus

Lähetyspäivä 09.03.2026

kaikkine ehtoineen sitoo ostajaa ja vuokralaista omistusoikeuden siirtymisen jälkeenkin muutoksitta (laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 39 § 3 momentti).

Mikäli ostaja maksaa huoneistoon kohdistuvat yhtiön erääntyneet saatavat (ks. edellä kohta 2), siirtyy ostaja ilman eri sopimusta vuokranantajaksi yhtiön tilalle vuokrasopimuksen pysyessä edelleen voimassa entisin ehdoin. Vuokrasopimukseen sovelletaan asuinhuoneiston vuokraamisesta annetun lain säännöksiä. Vuokrasopimus, jonka taloyhtiö on tehnyt, pysyy kuitenkin voimassa ja vuokralaisen sopimukseen perustuva oikeus huoneiston hallintaan ja käyttöön jatkuu sopimusehtojen mukaisesti. Vuokrasopimus on irtisanottavissa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisin perustein mutta ei sillä perusteella, että se on myyty ulosottomiehen toimittamalla myynnillä.

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

Tilanne saatavien, erityisesti vastikerästien, osalta voi muuttua ennen kuin omistusoikeus siirtyy ostajalle ja ostajan on huomioitava tämä tarjouta 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 saattaa muodostua muita hallintanoton 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 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 soveltuvien osin ulosottoaassa 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.

Muutoksenhaku

Ulosottovalitus myynnistä ja myyntiin liittyvästä tai myyntiä edeltävästä toimesta on tehtävä

Lähetyspäivä 09.03.2026

kolmen viikon määräajassa myynnistä lukien. Valitusosoitus liitetään myyntipäätökseen.

Tytti Koskinen-Vaara
Kihlakunnanvouti

Liitteet

Isännöitsijäntodistus
Viimeksi vahvistettu tilinpäätös liitteineen
Talousarvio 2025-2026
Selvitys 10 vuoden aikana suoritetuista korjauksista
Kunnossapitotarveselvitys
Energiatodistus
Yhtiöjärjestys
Kaupparekisteriote
Pohjapiirustus
Vuokrasopimus
Järjestyssäännöt
Valokuvia kohteesta
Yleiset huutokauppaehdot
Basinformation på svenska
Allmänna auktionsvillkor