

Lähetyspäivä 10.03.2026

**Myyntinnumero 7440000469**

**ULOSMITATTU KERROSTALO HUONEISTO (1h+kk, 33,0 m<sup>2</sup>) NASTOLASSA, LAHDESSA**



**Myydään nettihuutokaupalla Huutokaupat.com -sivustolla 12.04.2026 klo 18.00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyyn tarjouksen jälkeen.**

**Vapaa myynti**

Ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n mukainen myynti

**Esittely**

02.04.2026 klo 10:00 - 10:30

Esittelyyn tulee ilmoittautua ennakoon 01.04.2026 klo 12:00 mennessä. Ilmoittautumiset ulosottoylitarkastaja Mikko Salmiselle, mikko.a.salminen@oikeus.fi tai puh. 029 565 9859 (ma-pe klo 10-12).

Sähköposti-ilmoittautumiseen pyydetään lisäämään puhelinysteystieto mahdollisista muutoksista ilmoittamista varten.

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

Lähetyspäivä 10.03.2026

**Tiedustelut** Ulosottoylitarkastaja Mikko Salminen, Puhelin 029 565 9859

**Myytävän omaisuuden tiedot**

**Sijainti**

Kunta Lahti  
Kaupunginosa tai kylä Nastola  
Osoite Lekatie 3, Lahti

**Asunto- tai  
kiinteistöosakeyhtiö**

Yhtiön nimi Asunto Oy Nastolankeskus  
Isännöitsijätoimisto Isännöintitoimisto Nastolan Kiinteistönotariaatti Oy, Harri Vinkka  
Kiinteistöhuolto Kiinteistöhuolto Rantanen Oy  
Asuntojen lukumäärä 23

**Rakennukset**

Kuuluu kiinteistöön 398-036-0205-0003  
Rakennustyyppi Kerrostalo  
Rakennusvuosi 1981  
Rakennusmateriaali Betonielementti  
Kattotyyppi ja -materiaali Harja, huopa  
Lämmitys Kaukolämpö, vesikiertoinen patterilämmitys  
Ilmanvaihtojärjestelmä Koneellinen poisto  
Muut liittymät Tietoliikennejärjestelmä 25 Mt/dna, Kaapeli TV  
Kerroslukumäärä 4  
Pysäköintitilat Isännöitsijältä 03.03.2026 saadun tiedon mukaan:

*"Yhtiössä on kymmenen kpl autopaikkoja, joissa lämmityspistoke. Tolppapaikat ovat vuokrattavissa jonotuseriaatteella. Ns. kylmät autopaikan n. 20 kpl ovat pysäköintikentällä vapaasti käytettävissä, ilman erillistä korvausta."*

Tehdyt peruskorjaukset Kts. isännöitsijätodistus liitteineen.  
Tulevat korjaukset Kts. isännöitsijätodistus liitteineen.  
Tehdyt kuntotarkastukset Ei tiedossa.

**Huoneisto**

Osakkeiden numerot 764-810  
Osakeryhmätunnus OHX8MYCRR5FQQY41  
Huoneiston kokoonpano Yhtiöjärjestyksen mukaan 1h+kk.  
Ostajaa kehoitetaan toteamaan kokoonpano kohteeseen suoritettavalla katselmuksella.  
Pinta-ala Yhtiöjärjestyksen mukaan 33,0 m<sup>2</sup>.  
Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä kauppahinta ole pinta-alaperusteinen.  
Kerros 3  
Sauna Ei.  
Parveke On.  
Huoneistoon kuuluvat Huoneistoon ei kuulu autopaikkaa.  
pysäköintitilat  
Toteutetut remontit Ei tiedossa.  
Tulevat remontit Ei tiedossa.  
Tehdyt kuntotarkastukset Ei tiedossa.

Lähetyspäivä 10.03.2026

Yleiskunto	Välttävä. 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	Taloyhtiö on ottanut huoneiston haltuun 05.03.2024 tehdyllä päätöksellä ja vuokrannut huoneiston. Vuokran määrä 450,00 € / 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.
Muut tiedot	Huoneiston vuokralaiselta saadun tiedon mukaan huoneistossa on ollut luteita muutama vuosi sitten, mutta luteet on myrkytetty.

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

Hoitovastike	138,60 e/kk
Julkisivusaneerausvastike	66,00 e/kk
Vesimaksu	22,00 e/kk/hlö
Muut maksut	Kts. Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet.

#### **Tiedot myytävästä kohteesta**

Myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot	Lainaosuuksien takaisin maksamisesta, kts. yhtiöjärjestyksen 12 §. Lisätietoja isännöitsijältä. Kunnossapitovastuusta, kts. yhtiöjärjestyksen 13 §. Lisätietoja isännöitsijältä. 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 <a href="http://www.huutokaupat.com">www.huutokaupat.com</a> -internetsivustolla järjestettävässä nettihuutokaupassa 12.04.2026. Huutokauppaan osallistuminen edellyttää rekisteröitymistä. Tarjousten esittämisen määräaika päättyy 12.04.2026 klo 18.00 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 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 08.04.2026 klo 12.00 mennessä Ulosottolaitoksen Lahden toimipaikkaan, osoite Kirkkokatu 12, 15140 Lahti tai sähköpostitse
--------------------------	---

Lähetyspäivä 10.03.2026

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 1 450,00 €  
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. 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 maksulaininlyönneistä**

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaan uusi omistaja vastaa edellisen omistajan kanssa yhteisvastuullisesti edellisen omistajan laininlyömästä 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

Lähetyspäivä 10.03.2026

kuitenkaan vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyönnestä 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 1.359,6 euroa per 03.03.2026.

## **2. Osakkeen hallintaan ottamisen merkitys uuden omistajan kannalta**

Asuinhuoneisto on yhtiökokouksen päätöksellä 05.03.2024 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 03.03.2026 on kaikki vastike- ja maksurästit sekä hallintaanottokulut huomioituna 7.684,60 euroa.

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 laiminlyönnestä 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.

Edellä mainittujen saatavien määrä muuttuu kuukausittain, sillä kuukausittain erääntyy uusia yhtiövastikkeen ja huoneistoon kohdistuvien maksujen eriä. Erääntyneille saataville kertyy myös viivästyskorkoa.

## **3. Huoneiston vuokrasopimus**

Taloyhtiö on vuokrannut huoneiston. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen maksaa huoneiston käytöstä vuokraa 450,00€ / kk. Huoneisto myydään vuokrattuna ja vuokrasopimus 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.

## **4. Huoneistoon kohdistuvat lainaosuudet**

03.03.2026 päivätyn isännöitsijätodistuksen mukaan huoneistoon kohdistuvat seuraavat

Lähetyspäivä 10.03.2026

yhtiölainaosuudet:

- julkisivusaneerausvastike 6.779,05 euroa per 02.03.2026.

**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 velvoitteiden suorittamisesta taloyhtiölle. Nettihuutokaupassa tehtävät tarjoukset tulee mitoitaa nämä seikat huomioon ottaen.

Tilanne saatavien, erityisesti vastikerästien, 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 saattaa muodostua muita hallintaanoton kuluja. Eräänntyneille 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 velvoitteiden yhteismäärästä omistusoikeuden siirtymispäivän mukaisesti.

**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. Kts. lisäksi edellä kohta Vapautuminen.

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 soveltuvin osin ulosottokaareissa 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

Lähetyspäivä 10.03.2026

**Liitteet**

Isännöitsijäntodistus  
Viimeksi vahvistettu tilinpäätös liitteineen  
Talousarvio vuodelle 2025  
Energiatodistus  
Yhtiöjärjestys  
Kaupparekisteriote  
Pohjapiirustus  
Vuokrasopimus  
Valokuvia kohteesta  
Yleiset huutokauppaehdot  
Basinformation på svenska  
Allmänna auktionsvillkor