

Lähetyspäivä 12.03.2026

Myyntinumero 640000509

MYYDÄÄN ULOSMITATTU PARITALOHUONEISTO 3H+K, 95 m², MUHOKSELLA



Asunto Oy Muhoksen Isopyhätien Paritalot -nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeet numerot 421-560, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa 4 B (3h+k, 95 m²) osoitteessa Isopyhätie 4 B, 91430 Leppiniemi, Muhos. Kohteesta järjestetään nettihuutokauppa internetsivustolla www.huutokaupat.com ajalla 19.3.-7.4.2026.

Vapaa myynti Ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n mukainen myynti

Esittely Perjantai 27.03.2026 klo 14:30 - 15:00

Tiedustelut Ulosottoylitarkastaja Jaana Takala Puhelin 029 56 59951.
Parhaiten tavoitettavissa arkisin klo 10 - 12.

Myytävän omaisuuden tiedot

Lähetyspäivä 12.03.2026

Sijainti

Kunta Muhos
Kaupunginosa tai kylä Leppiniemi
Osoite Isopyhäntie 4 B, 91430 Muhos

**Asunto- tai
kiinteistöosakeyhtiö**

Yhtiön nimi Asunto Oy Muhoksen Isopyhäntien Paritalot
Isännöitsijä Jaakko-Pekka Ervasti, puh. 050-5504166
Kiinteistöhuolto Asukkaat
Asuntojen lukumäärä 4
Yhtiön hallinnassa olevat tilat Kellari + pihavarasto, pihavarastosta 1/4 osuus

Rakennukset

Kuuluu kiinteistöön 494-403-2-657
Rakennustyyppi Paritalo
Rakennusvuosi 1949
Rakennusmateriaali Puu, rakennuksen perustusrakenteet ovat betonirakenteiset. Alapohjarakenteena on tuulettuva ryömintätalallinen alapohja.
Seinärakenne Rakennuksen ulkoseinät ovat puurakenteiset ja julkisivuna on puuverhoilu.
Kattotyyppi ja -materiaali Harjakatto tiilikatteella.
Lämmitys Maalämpö pattereilla, takka olohuoneessa.
Ilmanvaihtojärjestelmä Painovoimainen
Asuinpinta-ala Asuinhuoneistojen pinta-ala yhteensä 380 m2.
Hissi Ei hissiä.
Pysäköintitilat Ei erillisiä autopaikkoja.
Tehdyt peruskorjaukset Vesikattoa korjattu osittain 2025
Ilmanvaihtokanavan tyhjennys linnunpesästä 2025
Huoneistoon 4A sekä 4B asennettu maalämpö 2015
Otsalaudat uusittu 2014
Vesi -ja viemäriputket osittain uusittu 2006
Liitetty kunnalliseen viemäriin 2006
Sähköpääkeskukset uusittu 2006
Tulevat korjaukset Asunto-osakeyhtiön tulevat korjaukset eivät ole tiedossa. Ulosottomies ei ole saanut isännöitsijältä selvitystä taloyhtiön 5-vuotissuunnitelmasta.
Muut tiedot Huoneistoon tehty kuntotarkastus (ks. liite).
Kellarissa kolme maalämpöpumppua, kyseessä koko rakennuksen (myös A-osan) lämminsiirtimet. ks. tarkemmin yhtiöjärjestys 4 §.

Rakennus sijaitsee tasamaatontilla, vierusmaiden kallistukset viettävät pääosin pois päin rakennuksesta, paikoitellen kallistuksissa havaittiin puutteita.

Ympäristöä koskevat tiedot:

Ely-keskukselta saadun tiedon mukaan kiinteistö ei sisälly tai rajoitu luonnonsuojelualueeseen tai luonnonsuojeluohjelman alueeseen. Kiinteistö ei sijaitse pohjavesialueella. Ely-keskuksen tiedossa ei ole pilaantuneita maa-alueita kiinteistön alueelta. Ei ole tiedossa, että kiinteistöllä olisi harjoitettu ympäristön pilaantumista aiheuttavaa toimintaa. Lähialueella ei ole vireillä YVA-hankkeita. Alueella on asemakaava. Alueella on myös yleiskaava: Montta-Pyhänsivun rantaosayleiskaavan muutos ja laajennus.

Lähetyspäivä 12.03.2026

Leppiniemen voimalaitosalue ja asuinalue kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Oulujoen ja Sotkamon reitin voimalaitokset
Tietoa kohteesta (Museovirasto):
https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1292

Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta: Oulujokilaakson kulttuurimaisemat.

Noin 1 km etäisyydellä kiinteistöltä on vireillä Tuike Finland Oy:n palvelinkeskushanke. Hankkeen YVA-menettely on vireillä. Leppiniemen itäpuolella sijaitsevalle alueelle suunnitellaan palvelinkeskuksia ja niille tarvittavia tukitoimintoja. Hankealueelle on vireillä myös asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen.
Tietoa YVA-hankkeesta: <https://www.ymparisto.fi/fi/osallistu-ja-vaikuta/ymparistovaikutustenarviointi/palvelinkeskus-muhos>
Tietoa kaavoituksesta: <https://muhos.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/maankaytto-jakaavoitus/vireilla-olevat-kaavat/>

Huoneisto

Osakkeiden numerot	421-560
Osakeryhmätunnus	OHQ7HZGES824633
Huoneiston kokoonpano	1. krs; eteinen, keittiö, oh + takka, mh + vaatehuone, wc+ suihku ja komero 2. krs; 3 h + komerot ja .wc.
Asuinpinta-ala	95 m2 (ei tarkistusmitattu)
Kerros	1,5 kerrosta
Pintamateriaalit	1. eteinen: lasikuitutapetti, paneelikatto, laattalattia; 2. eteinen lasikuitutapetti, puristelevykatto, laminaattilattia Olohuone: tapettiseinät, puristelevykatto, laminaattilattia Alakerran makuuhuone + vaatehuone: tapettiseinät, puristelevykatto, laminaattilattia Keittiö: lasikuitutapetti, puristelevykatto, laminaattilattia Yläkerran 3 makuuhuonetta: tapettiseinät, puristelevykatto, laminaattilattia Yläkerran wc: osittain lasikuitutapettia, maalattu palomuuuri toisella seinällä, laattalattia Portaat ylä- ja alakertaan: paneeliseinät ja katto, alakertaan puuaskelmat, yläkertaan muovimattoaskelmat Kellarikerros: lastulevyseinät, väliseinät puupaneelia, betonilattia Eri ilmansuuntiin, piha-alueäkymä
Ikkunoiden suunnat ja näkymät	
Keittiön varusteet	Kaapistot, allaskaappi, liesi, liesituuletin, jääkaappi, pakastin, astianpesukone
Kylpyhuoneen varusteet	Alakerrassa: WC, suihku, lavuaari. Yläkerrassa: WC ja lavuaari.
Sauna	Ei omaa saunaa
Muut huoneistoon kuuluvat tilat	Ulkorakennus, jossa kaksi varastohuonetta (ei sähköjä). Varaston lattia on rikki.
Huoneistoon kuuluvat pysäköintitilat	Pihalla
Tulevat remontit	Kuntotarkastusraportin mukaan rakenneosien ja taloteknisten järjestelmien keskimääräinen tekninen käyttöikä on ylittynyt jäljellä olevien käyttövesiputkien, viemäreiden ja sähköasennusten osalta. Lisäksi tekninen käyttöikä on saavutettu vesikatteella. Keskimääräisten teknisten käyttöikäen puitteissa edellä mainittujen uusimiseen on hyvä varautua lähitulevaisuudessa. Rakennuksessa on havaittu myös riskirakenteita liittyen yläkerran vinojen sisäkattojen yläpuoliseen tuuletukseen sekä kellarin kivirakenteita vasten oleviin puurakenteisiin, jotka vaurioituvat herkästi kosteita kivipintoja vasten. Ks. tarkemmin liitteessä oleva kuntotarkastusraportti.
Tehdyt kuntotarkastukset	TaloTuki Oulu Oy, katselmuspäivä 11.11.2025, raportti 18.11.2025. Kuntotarkastusraportti

Lähetyspäivä 12.03.2026

Yleiskunto on myynnin liitteenä.
Avaimet Kts. kuntotarkastusraportti.
Vapautuminen Mikäli edellinen omistaja ei luovuta avaimia tai ostaja haluaa vaihtaa lukot, vastaa ostaja siitä syntyvistä kuluista.
Asunto-osakeyhtiö on yhtiökokouksen päätöksellä 4.10.2024 päättänyt ottaa huoneiston asunto-osakeyhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi maksamattomien vastikemaksujen ja käyttökorvausten vuoksi. Hallituksen puheenjohtajan ilmoituksen mukaan myytävä huoneisto ei ole tällä hetkellä vuokrattuna. Katso tarkemmin Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet -kohta.

Vastikkeet ja muut maksut

Hoitovastike Yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaan yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavat hoito- ja rahoitusvastikkeet sekä käyttökorvaukset. Vastike määrätään kullekin huoneistolle asuinpinta-alojen mukaisessa suhteessa. Vastike vahvistetaan jokaista huoneiston neliometriä kohden yhtä suureksi. Katso tarkemmin yhtiöjärjestyksen 5 §.
Isännöitsijäntodistuksen 9.3.2026 mukaan yhtiövastiketta kuitenkin kerätään todellisten kulujen mukaan. Isännöitsijäntodistukseen ei ole merkitty, että taloyhtiöllä olisi ulosmitattuihin asunto-osakkeisiin kohdistuvia saatavia osakkaalta todistuksen antohetkellä. Uusi omistaja ei vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyönnästä yhtiövastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja joka on erääntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä (Asunto-osakeyhtiölaki 3:7 § 3 mom). Lisätietoja vastikkeista Jaakko-Pekka Ervastiilta, puh. 050-5504166.

Muuta

Lähialueen palvelut Muhoksen keskustan palvelut n. 6,5 km, Oulun palvelut n. 38 km.
Liikenneyhteydet Linja-auto

Tiedot myytävästä kohteesta

Myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot Puutteellinen selvitys taloyhtiön tilanteesta. Ks. kohta "Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet sekä myytävään omaisuuteen liittyvät saatavat."
Muut tiedot Kohteen rakennuslupapiirustuksia ei ole saatavilla.

Asiakohtaiset myyntiehdot

Tarjousten esittämistapa Kohde myydään nostotarjouksin www.huutokaupat.com -internetsivustolla järjestettävässä nettihuutokaupassa. Huutokauppaan osallistuminen edellyttää rekisteröitymistä. Tarjousten esittämisen määräaika päättyy 7.4.2026 kello 18:00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyyn tarjouksen jälkeen.

Jos rekisteröityminen ei ole mahdollista, kohteesta voi jättää kirjallisen ostotarjouksen. Kirjallinen ostotarjous tulee toimittaa postitse tai sähköpostitse niin, että se on perillä Ulosottolaitoksessa viimeistään 31.3.2026 kello 16.15. Sähköpostiosoite on oulu.realisointi.uo@oikeus.fi ja postiosoite Ulosottolaitos, Oulun toimipaikka, Torikatu 34-40, 90100 Oulu. Kirjallisesta ostotarjouksesta tulee käydä ilmi tarjoajan nimi, henkilötunnus/y-tunnus sekä yhteystiedot. Kirjallisesti annettu tarjous kirjataan nettihuutokauppaan nostotarjoukseksi.

Ulosottolaitos ei vastaa palveluntarjoajan järjestelmän toimivuudesta. Korkein tarjous on se

Lähetyspäivä 12.03.2026

tarjous, jonka palveluntarjoajan järjestelmä on korkeimpana hyväksynyt. Ulosottomies päättää korkeimman tarjouksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä erikseen.

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.

Ulosottoviranomainen pidättää oikeuden lopettaa myynti tai jatkaa myyntiaikaa.

Vähimmäiskorotus 100,00 euroa

Alin hyväksyttävä tarjous 2 526,60 €

Alin hyväksyttävä tarjous muodostuu arvioiduista täytöntöönpanokuluista. Ulosottomies ei kuitenkaan saa hyväksyä korkeinta tarjousta, jos hän arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.

Maksuehdot

Ulosottomies ilmoittaa korkeimman ostotarjouksen tekijälle, voidaanko tarjous hyväksyä. Mikäli tarjous voidaan hyväksyä, ostaja maksaa koko kauppahinnan tilisiirtona ulosottolaitoksen virkavaraintilille.

Käsiraha

Ellei koko kauppahintaa makseta heti, ostajan on kuitenkin suoritettava heti käsirahana 20 prosentin osuus kauppahinnasta.

Maksuaika

Mikäli korkein tarjous hyväksytään, loppukauppahinnalle annetaan tarvittaessa maksuaikaa enintään kuusi viikkoa. Ellei maksuaikaa käytetä, kauppahinta tulee maksaa viipymättä tarjouksen hyväksymisen jälkeen. Jos maksuaikaa käytetään, koko kauppahinnalle on maksettava vuotuista korkoa korkolain 3 §:n 2 momentin mukaan koko maksuajalta myyntipäivästä maksuajan päättämiseen saakka. Tämä korkolain 12 §:n mukaan puolivuositain määräytyvä viitekorko on tällä hetkellä 2,50 %. Mikäli maksua ei ole suoritettu määrättyssä ajassa, tämän jälkeen peritään vuotuista korkolain 4 §:n 1 momentin mukaista viivästyskorkoa. Viivästyskoron määrä on tällä hetkellä 9,50 %.

Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet sekä myytävään omaisuuteen liittyvät saatavat

Isännöitsijäntodistuksella ei ole merkintää vastikerästeistä tai haltuunottokuluista. Uusi omistaja ei vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyömisestä yhtiövastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja joka on eräänäntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä (Asunto-osakeyhtiölaki 3:7 § 3 mom).

Vastuu yhtiölainaosuuksista:

Ostaja vastaa asunto-osakeyhtiölle huoneistoon kohdistuvista yhtiölainaosuuksista. Isännöitsijäntodistuksen 9.3.2026 mukaan taloyhtiöllä ei ole yhtiölainaa.

Vastuu maksamattomista yhtiövastikkeista:

Ostaja vastaa asunto-osakeyhtiölle edellisen omistajan laiminlyömisestä yhtiövastikkeista ja käyttöoikeusmaksuista, mutta kuitenkin enintään määrällä, joka on yhtä suuri kuin yhtiövastikkeen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudelta, jona omistusoikeus siirtyy, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudelta. Isännöitsijäntodistukseen ei ole merkitty, että taloyhtiöllä olisi ulosmitattuihin asunto-osakkeisiin kohdistuvia saatavia osakkaalta todistuksen antohetkellä. Uusi omistaja ei vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyömisestä yhtiövastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja joka on eräänäntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä (Asunto-osakeyhtiölaki 3:7 § 3 mom). Katso myös alla kohta "Asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevan huoneiston hallinnan saaminen".

Lähetyspäivä 12.03.2026

Vastuu uusista vastikkeista:

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 6 §:n mukaan uusi omistaja vastaa uusista vastikkeista omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

Asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevan huoneiston hallinnan saaminen:

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätöksellä 4.10.2024 huoneisto on päätetty ottaa asunto-osakeyhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi maksamattomien vastikemaksujen ja käyttökorvausten vuoksi. Ostaja saa osakehuoneiston hallintaansa asunto-osakeyhtiöltä vasta, kun hän on maksanut asunto-osakeyhtiölle kaikki huoneistoon kohdistuvat maksamattomat vastikkeet, käyttöoikeusmaksut ja huoneiston hallintaanotkukulut. Isännöitsijäntodistukseen ei ole merkitty, että taloyhtiöllä olisi todistuksen antohetkellä ulosmitattuihin asunto-osakkeisiin kohdistuvia saatavia osakkaalta todistuksen antohetkellä. Uusi omistaja ei vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyömystä yhtiövastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja joka on erääntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä (Asunto-osakeyhtiölaki 3:7 § 3 mom).

Asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevaa huoneistoa rasittava asunto-osakeyhtiön ja vuokralaisen välinen huoneenvuokraoikeus:

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätöksellä 4.10.2024 huoneisto on päätetty ottaa asunto-osakeyhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi maksamattomien vastikemaksujen ja käyttökorvausten vuoksi. Isännöitsijäntodistuksen mukaan taloyhtiö on vuokrannut osakkeen, mutta hallituksen puheenjohtajalta 9.3.2026 saadun tiedon mukaan vuokrasuhde on päättynyt 28.2.2026 eikä osake ole tällä hetkellä vuokrattuna. Vuokraoikeuden sitovuus uutta omistajaa kohtaan määräytyy asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan. Vuokralaisen oikeus pitää osakehuoneistoa hallinnassaan päättyy kuitenkin ilman irtisanomisaikaa viimeistään silloin, kun osakehuoneiston yhtiön hallintaanottoaika päättyy, riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu.

Muut tiedot

Yhtiössä lunastusoikeuspykälä: Siirronsaajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kirjallisesti hallitukselle ja on ensisijaisesti sillä yhtiön osakkeenomistajalla, joka omistaa toisen huoneiston rakennuksesta, jonka toisen huoneiston osakkeiden omistusoikeus on siirtynyt, ja toissijaisesti muilla osakkeenomistajilla, oikeus lunastaa siirron kohteena olevat osakkeet yhtiöjärjestyksessä tarkemmin mainituin rajoituksin ja ehdoin. Ks. tarkemmin yhtiöjärjestys 8 §.

Yhtiössä poikkeava vastuusäännös: Kaikista kunnossapitokustannuksista, jotka kohdistuvat osakkeenomistajan hallitsemaan huoneistoon ja joita aiheutuu huoneistossa suoritettavista korjauksista mukaan lukien ovet ja ikkunat sekä koneet ja kalusteet, vastaa ko. huoneistoon kohdistuvien osakkeiden omistaja. Osakkeiden omistaja vastaa myös kaikista hallitsemaansa huoneistoon kohdistuvista rakenteista ja kosteista tiloista eristeineen. Kaikista runko- ja vesikattorakenteiden, rakenteiden sisässä kulkevien sähkö-, vesijohto- ja viemäriinlojen ja muiden näitä vastaavien perusjärjestelmien kunnossapito- ja korjauskustannuksista vastaavat rakennuskohtaisesti kunkin rakennuksen osalta huoneistoja hallitsevat osakkeenomistajat yhdessä 5 §:ssä määrätyn vastikeperusteen mukaisesti. Ks. tarkemmin yhtiöjärjestys 7 §.

Ostajan maksettavaksi tuleva varainsiirtovero on 1,5 % kauppahinnasta, yhtiölainaosuudesta sekä vastike- ja käyttöoikeusmaksurästeistä sekä hallintaanotokuluista, ellei ostajaa ole vapautettu varainsiirtoverosta.

Lähetyspäivä 12.03.2026

Ostaja saa ulosottokaaren 5 luvun 4 §:n mukaisen hallintaoikeuden kohteeseen, kun kauppahinta on maksettu kokonaan, mutta hän ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla ennen kuin hän on saanut myös omistusoikeuden osakkeisiin.

Ostaja saa omistusoikeuden kohteeseen, kun kauppahinta on maksettu kokonaan, ulosottomiehelle on esitetty selvitys varainsiirtoveroilmoituksen tekemisestä ja varainsiirtoveron maksamisesta (tai siitä vapautumisesta), myyntipäätös on tullut lainvoimaiseksi ja ulosottomies on antanut ostajalle kauppakirjan. Osakekirja luovutetaan ostajalle tai ostajan määräämälle taholle kauppakirjan luovuttamisen yhteydessä.

Omaisuus on ulosmitattu ja se myydään ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n mukaisella ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä noudattaen ulosottokaarissa säädettyä.

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

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.

Muutoksenhaku

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

Outi Rantahalvari
Kihlakunnanvouti

Liitteet

1. Isännöitsijäntodistus 9.3.2026
 2. Kuntotarkastusraportti 18.11.2025
 3. Tilinpäätös 2024
 4. Yhtiöjärjestys
 5. Valokuvia kohteesta
- Yleiset huutokauppaehdot
Allmänna auktionsvillkor