

Lähetyspäivä 12.03.2026

**Myyntinumero 9400000559**

**ULOSMITATTU KERROSTALO HUONEISTO (2h+kk, 57,50 m<sup>2</sup>) JALKARANNASSA, LAHDESSA**



**Myydään nettihuutokaupalla Huutokaupat.com -sivustolla 19.04.2026 klo 18.00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyyn tarjouksen jälkeen.**

**Vapaa myynti**

Ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n mukainen myynti

**Esittely**

14.04.2026 klo 13:30 - 14:00

Esittelyyn tulee ilmoittautua ennakoon 13.04.2026 klo 12:00 mennessä. Ilmoittautumiset ulosottoylitarkastaja Kalle Kalliokuuselle, kalle.kalliokuusi@oikeus.fi tai puh. 029 565 9892 (ma-pe klo 10-12).

Sähköposti-ilmoittautumiseen pyydetään lisäämään puhelinyhteystieto mahdollisista muutoksista ilmoittamista varten.

Etukäteisilmoittautuminen on pakollista. Esittely pidetään vain, jos esittelyyn on

Lähetyspäivä 12.03.2026

etukäteen ilmoittautuneita.

**Tiedustelut** Ulosottoylitarkastaja Kalle Kalliokuusi, puhelin 029 565 9892

**Myytävän omaisuuden tiedot**

**Sijainti**

Kunta Lahti  
Kaupunginosa tai kylä Jalkaranta  
Osoite Sarvikatu 8-10 G 60, Lahti

**Asunto- tai  
kiinteistösaakeyhtiö**

Yhtiön nimi Asunto Oy Sarvikatu 8-10  
Isännöitsijätoimisto REIM Lahti Oy, Juuso Toivonen  
Kiinteistöhuolto Kiinteistöpalvelu Nummela Oy  
Asuntojen lukumäärä 45

**Rakennukset**

Kuuluu kiinteistöön 398-33-208-4  
Rakennustyyppi Kerrostalo  
Rakennusvuosi 1975  
Rakennusmateriaali Betoni  
Seinärakenne Tasakatto, huopa  
Kattotyyppi ja -materiaali Yleiskaapelointi, kaapeli-tv (DVB-C)  
Lämmitys Kaukolämpö  
Ilmanvaihtojärjestelmä Koneellinen poisto  
Asuinpinta-ala Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu.  
Kerroslukumäärä 3  
Yhteiset tilat Isännöitsijätodistuksen mukaan kylmäkellari, askarteluhuone, pesutupa, sauna, kuivaushuone, ulkoiluvälinevarasto, tekniset tilat, siivouskomero, wc:t, asukkaiden varastot, talon varastot.  
Pysäköintitilat 8 kpl autopaikkoja ja 28 kpl autopaikkoja (lämpötolppa)  
Tehdyt peruskorjaukset Kts. isännöitsijätodistus ja kunnossapitotarveselvitys.  
Tulevat korjaukset Kts. isännöitsijätodistus ja kunnossapitotarveselvitys.  
Tehdyt kuntotarkastukset Kts. isännöitsijätodistus.

**Huoneisto**

Osakkeiden numerot 3340-3397  
Osakeryhmätunnus OHTKFBHZFGEXRN69  
Huoneiston kokoonpano Isännöitsijätodistuksen mukaan 2h+k.  
Ostajaa kehoitetaan toteamaan kokoonpano kohteeseen suoritettavalla katselmuksella.  
Isännöitsijätodistuksen mukaan 57,50 m<sup>2</sup>.  
Pinta-ala Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä kauppahinta ole pinta-alaperusteinen.  
Kerros 3  
Sauna Ei.  
Parveke On.  
Toteutetut remontit Ei tiedossa.  
Tulevat remontit Ei tiedossa.

Lähetyspäivä 12.03.2026

Tehdyt kuntotarkastukset	Ei tiedossa.
Yleiskunto	Kohtalainen. Ostaja tekee arvionsa kohteen kunnosta ja tarvittavista kunnostustoimenpiteistä ottaen huomioon omat havainnot kohteen katselmuksella sekä liitteenä olevat asiakirjat.
Vapautuminen	Myyntiesite ei ole kattava kuvaus kohteesta. Taloyhtiö on 29.02.2024 päättänyt huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja vuokrannut huoneiston. Vuokran määrä 550,00 € / kk, vuokralainen maksaa vesimaksun. Vuokrasopimus on 01.06.2024 alkaen 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	258,75 e/kk
Korjausvastike as.hsto	8,63 e/kk
Vesimaksu	22,00 e/kk/hlö
Muut maksut	Kts. Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet.

#### **Tiedot myytävästä kohteesta**

Myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot 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](http://www.huutokaupat.com) -internetsivustolla järjestettävässä nettihuutokaupassa 19.04.2026 . Huutokauppaan osallistuminen edellyttää rekisteröitymistä. Tarjousten esittämisen määräaika päättyy 19.04.2026 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 15.04.2026 klo 12.00 mennessä Ulosottolaitoksen Lahden toimipaikkaan, osoite Kirkkokatu 12, 15140 Lahti tai sähköpostitse osoitteeseen [lahti.realisointi.uo@oikeus.fi](mailto:lahti.realisointi.uo@oikeus.fi).

Ulosottoviranomainen pidättää oikeuden lopettaa myynti tai jatkaa myyntiaikaa.

Lähetyspäivä 12.03.2026

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 ulosottoaaren 5 luvun 25 §:n mukaiseen ostajan korvausvelvollisuuteen.**

Vähimmäiskorotus 250,00 euroa

Alin hyväksyttävä tarjous 1 100,00 €  
Alimman hyväksyttävissä olevan tarjouksen tulee peittää täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu, joiden määrä tarkentuu nettihuutokaupan päätyttyä. Lisäksi tarjouksen hyväksymistä tai hylkäämistä koskevassa harkinnassa otetaan huomioon ulosottoaaren 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 virkavarantilille. 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 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 päiväästä. Ostaja vastaa henkilökohtaisesti vain yllä mainitun enimmäismäärän osalta, joka on 1.736,28 euroa per 11.03.2026. Huoneistoon ei 18.02.2026

Lähetyspäivä 12.03.2026

päivätyn isännöitsijätodistuksen mukaan kuitenkin kohdistu maksamattomia vastike- tai muita maksuja.

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

Asuinhuoneisto on yhtiökokouksen päätöksellä 29.02.2024 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 eräänntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassaolon aikana (asunto-osakeyhtiölaki 8 luku 7 § ja 6 § 2 momentti). Tämän hetkinen summa per 18.02.2026 on kaikki vastike- ja maksurästit sekä hallintaanottokulut huomioituna 0,00 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 määrättyy 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 kuukaudesta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudesta.

Omistajanvaihdoksen jälkeen taloyhtiö ei voi ottaa huoneistoa uudelleen hallintaansa muusta kuin sellaisesta taloyhtiön saatavasta, josta ostaja on henkilökohtaisessa vastuussa.

Edellä mainittujen saatavien määrä muuttuu kuukausittain, sillä (saatavia yhtäältä peritään huoneiston vuokratulona ja toisaalta) kuukausittain eräänntyvät uusia yhtiövastikkeen ja huoneistoon kohdistuvien maksujen eriä. Eräänntyneille saataville kertyy myös viivästyskorkoa.

## **3. Huoneiston vuokrasopimus**

Taloyhtiö on vuokrannut huoneiston. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 01.06.2024 alkaen. Vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen maksaa huoneiston käytöstä vuokraa 550,00 € / kk. Vuokralainen maksaa vesimaksun. 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 eräänntyneet 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 yhtiölainaosuudet**

Lähetyspäivä 12.03.2026

18.02.2026 päivätyn isännöitsijätodistuksen mukaan taloyhtiöllä ei ole lainoja eikä huoneistoon kohdistu lainaosuuksia.

**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 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. 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 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.

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 12.03.2026

**Liitteet**

Isännöitsijäntodistus  
Viimeksi vahvistettu tilinpäätös liitteineen  
Talousarvio vuodelle 2024  
Kunnossapitotarveselvitys  
Energiatodistus  
Yhtiöjärjestys  
Kaupparekisteriote  
Vuokrasopimus  
Valokuvia kohteesta  
Yleiset huutokauppaehdot  
Basinformation på svenska  
Allmänna auktionsvillkor