

Lähetyspäivä 17.03.2026

Myyntinumero 18880000649

ULOSMITATTU LIIKEHUONEISTO 233 m², TEPPANASSA, KAJAANISSA

Myydään ulosmitatut Kiinteistö Oy Kajaanin Kuurnantie 7 -nimisen yhtiön osakkeet nro 1893 - 2125, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa 9b osoitteessa Kuurnantie 7, 87200 Kajaani.

Tarjouksia pyydetään www.huutokaupat.com -sivustolla. Tarjousten esittämisen määräaika päättyy 9.4.2026 kello 19.00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyn tarjouksen jälkeen.

Vapaa myynti	Ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n mukainen myynti
Esittely	2.4.2026 klo 11.30 Esittelyyn on ilmoitauduttava etukäteen ulosottoylitarkastaja Kati Kukkoselle puhelimitse tai sähköpostitse 1.4.2026 kello 12.00 mennessä. Jos ilmoittautuneita ei ole, esittelyä ei järjestetä.
Tiedustelut	Ulosottoylitarkastaja Kati Kukkonen, puhelin 029 56 59933, sähköpostiosoite kati.kukkonen(at)oikeus.fi Parhaiten tavoitettavissa kello 10 - 12 välisenä aikana.

Myytävän omaisuuden tiedot

Sijainti

Kunta	Kajaani
Kaupunginosa tai kylä	Teppana
Osoite	Kuurnantie 7, 87200 Kajaani
Ajo-ohjeet	Kajaanin keskustasta n. 1,5 km. Kajaanin keskustan suunnasta ajetaan kauppatorin ohi Lönnrotinkatua pitkin joen yli n. 1 km. Käännös vasemmalle Teppanantielle, jota pitkin ajetaan 300 m. Käännös vasemmalle Ahtelantielle, jota ajetaan 180 m ja käännös vasemmalle Kuurnantielle. Parkkipaikalle ajo Eliaksenpolun polun puolelta.

Kiinteistöosakeyhtiö

Yhtiön nimi	KIINTEISTÖ OY KAJAANIN KUURNANTIE 7
Isännöitsijätoimisto	Tilipalvelu Jouni Korhonen Oy, Jukka Korhonen, puh. 08 6133 258, jukka.korhonen(at)tilipalvelukorhonen.fi
Kiinteistöhuolto	Huoltoliike
Huoneistojen lukumäärä	16. Ks. huoneistojakauma yhtiöjärjestyksestä.

Rakennukset

Kuuluu kiinteistöön	205-407-5-493 TEPPANAN OSTOSKESKUS, jonka omistaa Kiinteistö Oy Kajaanin Kuurnantie 7
Rakennustyyppi	Liikekeskus
Rakennusvuosi	1964
Rakennusmateriaali	Betoni ja lasi
Kattotyyppi ja -materiaali	Tasakatto, huopakate

Lähetyspäivä 17.03.2026

Lämmitys	Kaukolämpö
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen
Kokonaispinta-ala	2798 m ² (kerrosala)
Kerroslukumäärä	2
Pysäköintitilat	Rakennuksen edustalla on pysäköintialue.
Tehdyt peruskorjaukset	Isännöitsijäntodistuksen 23.1.2026 mukaan kiinteistössä on toteutettu seuraavat korjaukset: <ul style="list-style-type: none">- Katon pinnoittaminen 1997- Lämmönsiirtimen uusiminen 2000- Julkisivun maalaaminen ja kunnostaminen 2002- IV-nuohous 2010- Kolmen IV-koneen uusiminen 2010- Neljän ikkunan uusiminen lämpölasiksi 2010- Yhden ulko-oven uusiminen 2010- Autonlämmityspaikkojen lisääminen (yht. 16 paikkaa) 2011- Valokuituyhteyden rakentaminen 2014- Kuurnantien puoleisten ovien uusiminen 2016- Huopakatteen uusiminen 2018- Käyttövesiputkien uusiminen 2018- Sadevesiputkien uusiminen 2018- Viemäreiden uusiminen 2018 - 2019- Kameravalvonta 2020- Ilmastoinnin nuohous ja säätö 2021- Julkisivulevyt tukimuuriin ja kaiteiden maalaus 2022- Ulkovalolistaan led-nauha 2024- Lämmönvaihtimen uusiminen 2024

Tulevat korjaukset

- Ilmastoinnin nuohous 2031

Muut tiedot

Ilmoitettuja pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu.

Ulosottomenettelyssä ei ole varmistuttu siitä, vastaako pohjapiirustus täysin huoneiston nykytilaa.

Huoneisto

Osakkeiden numerot	1893 - 2125
Huoneiston kokoonpano	Liiketila, toimistotila, minikeittiö, varastotiloja ja 2 wc:tä. Liikehuoneiston sisätiloja on jaettu kevytrakenteisilla seinillä pienemmiksi varastotiloiksi.
Kokonaispinta-ala	Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala 233 m ² . Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-alatieto voi poiketa nykystandardin mukaisesti mitatusta pinta-alasta.
Kerros	Maan tasalla
Keittiön varusteet	Hella, tiskiallas
Wc-tilojen varusteet	Käsienpesuallas, wc-istuin
Tehdyt kuntotarkastukset	Pintakosteustarkastus 06.02.2026, JK Rakennuskonsultit Oy
Yleiskunto	Katso myyntiesitteen liitteenä oleva tarkastusraportti.
Avaimet	Mikäli ostaja haluaa vaihtaa lukot, vastaa ostaja siitä syntyvistä kuluista.
Vapautuminen	Päätös tilan ottamisesta kiinteistöyhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi on tehty yhtiökokouksessa 12.11.2025.

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 7 §:n mukaan, jos osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on tehty, uusi omistaja saa

Lähetyspäivä 17.03.2026

osakehuoneiston hallintaansa maksettuaan yhtiön kustannukset huoneiston hallintaan ottamisesta ja mahdollisesta huoneiston korjaamisesta sekä kaikki maksamatta olevat yhtiövastikkeet ja ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassaolon aikana. Kyseisten saatavien määrä on isännöitsijän ilmoituksen mukaan yhteensä 18.797,20 euroa per 5.3.2026.

Saatavien määrä voi muuttua myyntimenettelyn aikana.

Liiketilassa on vuokralaisten irtainta omaisuutta.

Vastikkeet ja muut maksut

Hoitovastike	1 165,00 €/kk
Rahoitusvastike	286,57 €/kk
Vesimaksu	Kylmä vesi 4,49 €/m ³ ; lämmin vesi 10,00 €/m ³
Huoneiston lainaosuus	Huoneiston osuus yhtiön lainoista on 11 690,10 € / 31.1.2026

Muuta

Lähialueen palvelut Kajaanin keskustan palvelut, etäisyys keskustaan noin 1,9 km.

Asiakohtaiset myyntiehdot

Tarjousten esittämistapa	<p>Kohde myydään nostotarjouksin www.huutokaupat.com -internetsivustolla järjestettävässä huutokaupassa. Huutokauppaan osallistuminen edellyttää rekisteröitymistä. Tarjousten esittämisen määräaika päättyy 9.4.2026 kello 19.00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyyn tarjouksen jälkeen.</p> <p>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.</p> <p>Mikäli ostotarjouksia ei ole mahdollista antaa Huutokaupat.com -palvelun kautta, voi ostajaehdokaas toimittaa ulosottoviranomaiselle kirjallisen ostotarjouksen, joka liitetään osaksi internethuutokauppaa 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 internethuutokaupassa. Tarjous tulee jättää viimeistään 7.4.2026 klo 16.15 mennessä Ulosottolaitoksen Kajaanin toimipaikkaan, osoite Lönnrotinkatu 2 A 4. krs, 87101 KAJAANI tai sähköpostitse osoitteeseen oulu.realisointi.uo@oikeus.fi.</p> <p>Ulosottoviranomainen pidättää oikeuden lopettaa myynti tai jatkaa myyntiaikaa.</p>
Ostajan korvausvelvollisuus	<p>Internethuutokaupassa 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.</p>
Vähimmäiskorotus	300 euroa
Alin hyväksyttävä tarjous	1 564,90 € Ulosottomies ei kuitenkaan saa hyväksyä korkeinta tarjousta, jos ulosottomiehen arvion mukaan tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.
Maksuehdot	Ostajan on heti suoritettava koko kauppahinta Ulosottolaitoksen virkavaraintilille.

Lähetyspäivä 17.03.2026

Kauppahintaa ei voi maksaa luottokortilla. Ulosottolaitos ottaa yhteyttä korkeimmantarjouksen tekijään, jonka huuto on hyväksytty. Korkeimman tarjouksen tekijän tulee ilmoittaa, kenen lukuun huuto tehtiin. Muussa tapauksessa korkeimman tarjouksen tekijä katsotaan ostajaksi

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

Ostajan henkilökohtainen vastuu aiemman omistajan vastike- ja maksulainlyönneistä

Yhtiöjärjestyksen 16 §:n mukaan yhtiön vastikesaamisten turvaamiseksi yhtiön osakkeiden uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista kuudelta kuukaudelta ennen omistusoikeuden siirtymistä.

Huoneisto on 12.11.2025 otettu yhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi.

Yhtiöjärjestyksen 15 §:n mukaan yhtiökokous voi päättää, että huoneisto on otettava yhtiön hallintaan. Hallintaanottomenettelystä on soveltuvin osin voimassa, mitä päätöksentekohetkellä voimassa olevassa asunto- osakeyhtiölaissa on säädetty.

Uudella omistajalla on asunto-osakeyhtiölain mukainen oikeus saada huoneisto hallintaansa ennen hallinta-ajan päättymistä, jos ostaja maksaa huoneiston hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle mahdollisesti aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassa olon aikana.

Isännöitsijän ilmoituksen mukaan ostajan vastuun määrä on 18.797,20 euroa per 5.3.2026. Määrä voi muuttua myyntimenettelyn aikana.

Edellä mainitut saatavat jäävät uuden ostajan maksettavaksi, eikä niitä makseta kauppahinnasta.

Vuokrasopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännöksiä. Vuokrasopimus on irtisanottavissa liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisin perustein, mutta ei sillä perusteella, että se on myyty ulosottomiehen toimittamalla myynnillä. Vuokralaisten oikeus pitää liikehuoneistoa hallinnassaan päättyy kuitenkin ilman irtisanomisaikaa viimeistään silloin, kun osakehuoneiston yhtiön hallintaan ottoaika päättyy, riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu.

Huoneistoon kohdistuvat
yhtiölainaosuudet

Rahana maksettavan kauppahinnan lisäksi ostajan vastattavaksi siirtyy huoneistoon
kohdistuva yhtiölainaosuus 11.690,10 euroa per 31.1.2026.

Lähetyspäivä 17.03.2026

Huoneistoon kohdistuva yhtiölainaosuus jää ostajan maksettavaksi, eikä sitä makseta kauppahinnasta.

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

Varainsiirtovero

Ostaja on velvollinen maksamaan varainsiirtoveron 1,5 %. Veron määrä lasketaan kauppahinnan ja ostajan vastattavaksi siirtyvien velvoitteiden yhteismäärästä omistusoikeuden siirtymispäivän mukaisesti.

Vapautuminen

Huoneisto on 12.11.2025 otettu yhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi. Kiinteistöosakeyhtiö on jatkanut omistajan tekemiä vuokrasopimuksia. Vuokrasopimuksia ei ole saadun tiedon mukaan tehty kirjallisesti. Tiloissa on kolme eri vuokralaista toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla. Vuokrien määrät ovat seuraavat:

- n. 45 m² suuruinen tila: 455,44 €/kk
- n. 42 m² suuruinen tila: 250,00 €/kk
- pieni tila: 50 €/kk

Uudella omistajalla on asunto-osakeyhtiölain mukainen oikeus saada huoneisto hallintaansa ennen hallinta-ajan päättymistä, jos hän maksaa huoneiston hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, osakehuoneiston mahdollisesta korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassa olon aikana. **Ks. kohta Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet.**

Vuokraoikeuden sitovuus uutta omistajaa kohtaan määräytyy liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan. Vuokralaisen oikeus pitää osakehuoneistoa hallinnassaan päättyy kuitenkin ilman irtisanomisaikaa viimeistään silloin, kun osakehuoneiston yhtiön hallintaan ottoaika päättyy, riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu.

Huoneiston haltuun saaminen edellyttää lisäksi, että kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Hallinta- ja omistusoikeuden siirtyminen

Ostaja saa hallintaoikeuden myyntikohteeseen, kun koko kauppahinta ja ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet on maksettu niin, että kiinteistöosakeyhtiö päättää huoneiston hallintaan otton. 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.

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

Lähetyspäivä 17.03.2026

kolmen viikon määräajassa myynnistä lukien. Valitusosoitus liitetään myyntipäätökseen.

Venla Juvonen
Kihlakunnanvouti

Liitteet

Isännöitsijäntodistus
Tilinpäätös v 2024
Talousarvio vuodelle 2025
Yhtiöjärjestys
Kaupparekisteriote
Pohjapiirustus
Valokuvia kohteesta
Yleiset huutokauppaehdot
Allmänna auktionsvillkor