

Lähetyspäivä 27.03.2026

MYydÄÄN KOLMIO HELSINGIN VARTIOKYLÄSSÄ



MYyntIESITTEEN SEURAAVIA KOHTIA ON PäIVITETTTY 30.3.2026

Huoneisto - Vapautuminen

Tiedot myytävästä kohteesta - Myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot

Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet

Myydään ulosmitattu Asunto Oy Muinaislinnantie 4 -nimisen yhtiön osakkeet numerot 4738-5676, jotka yhtiöjärjestyksen mukaan oikeuttavat 3h+k+s käsittävän 83,0 neliömetrin suuruisen asuinhuoneiston hallintaan osoitteessa Muinaislinnantie 4 F, 00950 HELSINKI.

Kohde myydään ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä www.huutokaupat.com -internetsivustolla järjestettävässä nettihuutokaupassa. Tarjousten tekemisen määräaika päättyy 2.4.2026 klo 10.00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyn tarjouksen jälkeen.

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

Lähetyspäivä 27.03.2026

Vapaa myynti Ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n mukainen myynti

Esittely 24.3.2026 klo 15.30-16.00
30.3.2026 klo 9.00-9.30

Tiedustelut Ulosottoylitarkastaja Pasi Julkunen Puhelin 029 56 59538

Myytävän omaisuuden tiedot

Sijainti

Kunta Helsinki
Kaupunginosa tai kylä Vartiokylä
Osoite Muinaislinnantie 4 F, 00950 HELSINKI

**Asunto- tai
kiinteistöosakeyhtiö**

Yhtiön nimi Asunto Oy Muinaislinnantie 4
Isännöitsijätoimisto Retta Isännöinti Oy, Vaasa
Rantakatu 13v, 65100 VAASA
Puhelin 010 228 8100
asiakaspalvelu@retta.fi
Isännöitsijä Marianne Seiplax, marianne.seiplax@retta.fi
Kiinteistöhuolto Muu/ talkootoina
Asuntojen lukumäärä 11 kpl
Muut tiedot Katso liitteinä olevat isännöitsijäntodistus liitteineen ja muut liitteet

Rakennukset

Kuuluu kiinteistöön 091-45-475-9
Vuokraoikeus
Vuokranantaja: Helsingin kaupunki
Vuokra-aika päättyy: 01.01.2045
Vuosivuokra: 6513,79 euroa
Rakennusten lukumäärä 3
Talotyyppi Rivitalo
Käyttöönottovuodet 1984
Rakennusmateriaali Puu (pääasiallinen)
Kattotyyppi ja -materiaali Pulttikatto peltikate
Lämmitysjärjestelmä Vesikeskuslämmitys
Lämmönjakotapa Kaukolämpö
Ilmanvaihtojärjestelmä Painovoimainen
Kerroslukumäärä 1/2 kpl
Yhteiset tilat Kylmä varastotila
Pysäköintitilat Autopaikat 11 kpl
Tehdyt peruskorjaukset Katso liitteinä olevat isännöitsijäntodistus liitteineen ja muut liitteet
Tulevat korjaukset Katso liitteinä olevat isännöitsijäntodistus liitteineen ja muut liitteet
Tehdyt kuntotarkastukset Raksystems Kosteustekninen kuntotutkimus 30.12.2020. Tutkimuksessa tehty Mikrobilöydöksiä. Muuten katso liitteinä olevat isännöitsijäntodistus liitteineen ja muut liitteet

Lähetyspäivä 27.03.2026

Muut tiedot	Katso liitteinä olevat isännöitsijäntodistus liitteineen ja muut liitteet
Huoneisto	
Osakkeiden numerot	4738-5676
Osakeryhmätunnus	OHFWTHT5U4LBA632
Huoneiston kokoonpano	3h+k+s
Pinta-ala	83,0 m2. Huoneistoala yhtiöjärjestyksen mukaan. Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Todellinen pinta-ala voi näin ollen poiketa asiakirjoihin merkitystä.
Keittiön varusteet	Liesi, jääkaappipakastin, liesituuletin, astianpesukone. Laitteiden toimintakunto ei tiedossa.
Sauna	Kyllä
Toteutetut remontit	Katso liite Muutostyöilmoitukset. Muilta osin ei tiedossa.
Tulevat remontit	Ei tiedossa.
Tehdyt kuntotarkastukset	Sustera Oy kuntotarkastus 8.1.2026, katso liite. Muilta osin ei tiedossa
Avaimet	Mikäli edellinen omistaja ei luovuta avaimia tai ostaja haluaa vaihtaa lukot, vastaa ostaja siitä syntyvistä kuluista.
Vapautuminen	Huoneistossa asutaan. Ulosottokaaren mukaan ostajalla on oikeus saada huoneisto haltuunsa maksettuaan kauppahinnan. Mikäli tuolloin huoneistossa edelleen asutaan, toimittaa ulosottomies ostajan pyynnöstä virka-apuna hädän. Häätö toimitetaan noin kolmen viikon kuluessa kauppahinnan maksusta ja virka-apupyynnön esittämisestä. Mikäli ulosottomies on antanut ulosottokaaren 5 luvun 5 §:n mukaista virka-apua omaisuuden haltuun saamiseksi, vastaa hädettävä ensisijaisesti syntyneistä tarpeellisista kuluista ja toissijaisesti niistä vastaa ostaja. Omaisuuden haltuun saaminen edellyttää lisäksi taloyhtiön hallintaanoton päättymistä: Yhtiökokous on 09.2.2025 päättänyt huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi maksamattomien vastikkeiden vuoksi. Yhtiö ei ole vuokrannut huoneistoa per 2.2.2026. Taloyhtiön ilmoituksen mukaan kolmen vuoden hallintaanottoaika ei ole vielä alkanut kulua, vaan se alkaa siitä, kun huoneisto tosiasiallisesti luovutetaan yhtiölle. 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 osakehuoneiston hallintaansa maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin osakehuoneistosta saatavaa vuokraa voitaisiin 6 §:n 2 momentin mukaan käyttää. Jos osakehuoneisto on 6 §:n 1 momentin mukaisesti annettu vuokralle, 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	Katso liitteinä olevat isännöitsijäntodistus liitteineen ja muut liitteet
Vastikkeet ja muut maksut	
Hoitovastike	441,33 euroa
Rahoitusvastike	107,90 euroa
Muut maksut	Katso liitteinä olevat isännöitsijäntodistus liitteineen ja muut liitteet
Tiedot myytävästä kohteesta	
Myyntiarvoon vaikuttavat olennaiset tiedot	Huoneistoon kohdistuu maksamattomia vastikkeita ja niihin rinnastettavia maksuja yhteensä 17.894,85 euroa per 2.2.2026. Taloyhtiön huoneistoon kohdistuvien saatavien määrä on kasvanut isännöitsijäntodistuksessa ilmoitetusta (17.894,85 euroa per 2.2.2026.) Taloyhtiön saatavien määrä on isännöitsijältä

Lähetyspäivä 27.03.2026

saadun tiedon mukaan 25.298,02 euroa per 7.4.2026, minkä lisäksi huoneistoon kohdistuu vielä lisää saatavia taloyhtiön käyttämän asianajajan kuluista sekä mahdollisesti isännöitsijän kuluista. Tarkempia tietoja näiden kulujen määristä voi tiedustella isännöitsijältä.

Huoneistoon kohdistuvat yhtiölainaosuudet ovat 4.005,07 euroa per 31.1.2026.

Edellä mainittuja huoneistoon kohdistuvia maksamattomia vastikkeita ja niihin rinnastettavia maksuja sekä muita saatavia sekä lainaosuuksia ei makseta kauppahinnasta. Osalle maksamattomista vastikkeista ja niihin rinnastettavista maksuista saattaa kuitenkin tulla kertymä kauppahinnasta.*

Myyntiesitteen kohdissa "Vapautuminen" ja "Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet" annetut tiedot vaikuttavat merkittävästi omaisuuden myyntiarvoon ja ostajan asemaan. Isännöitsijäntodistus, kunnossapitotarveselvitys ja tilinpäätös liitteineen sisältävät kattavimmin käytettävissä olevat tiedot myytävästä omaisuudesta. Yleiset huutokauppaehdot sisältävät myynnin yleiset ehdot.

Muut tiedot

Katso liitteinä olevat isännöitsijäntodistus liitteineen ja muut liitteet

Asiakohtaiset myyntiehdot

Tarjousten esittämistapa

Kohde myydään nostotarjouksin www.huutokaupat.com -internetsivustolla järjestettävässä nettihuutokaupassa 12.-2.4.2026 välisenä aikana. Huutokauppaan osallistuminen edellyttää rekisteröitymistä. Tarjousten esittämisen määräaika päättyy 10.00 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.

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.

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 1.4.2026 klo 12.00 mennessä Ulosottolaitoksen Helsingin toimipaikkaan, osoite Mäkelänkatu 2 A, 00500 Helsinki, tai sähköpostitse osoitteeseen helsinki.realisointi.uo@oikeus.fi.

Ulosottoviranomainen pidättää oikeuden lopettaa myynti tai jatkaa myyntiaikaa.

Vähimmäiskorotus

1000 euroa

Alin hyväksyttävä tarjous

2 000,00 €

Ulosottomies ei kuitenkaan saa hyväksyä korkeinta tarjousta, jos ulosottomiehen arvion

Lähetyspäivä 27.03.2026

mukaan tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.

Maksuehdot

Ostajan tietojen ilmoittaminen 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.

Käsiraha Ostajan on heti suoritettava koko kauppahinta tai käsirahana 20 prosentin osuus kauppahinnasta Ulosottolaitoksen virkavaraintilille FI9381299710016361. Maksettaessa virkavaraintilille tulee käyttää viitenumeroa RF2635600002551252. Käsirahaa ei voi maksaa luottokortilla. Kuitti tilisiirrosta on toimitettava heti maksun jälkeen Ulosottolaitoksen Helsingin toimipaikkaan sähköpostitse osoitteeseen helsinki.realisointi.uo@oikeus.fi tai jätettynä osoitteeseen Mäkelänkatu 2A, 00500 Helsinki.

Maksuaika Mikäli korkein tarjous hyväksytään, loppukauppahinnalle annetaan tarvittaessa enintään kuusi viikkoa maksuaikaa. Maksuajasta on sovittava 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

Huoneistoon kohdistuvien lainaosuuksien määrä on 4.005,07 euroa per 31.1.2026. Lainaosuudet siirtyvät ostajan vastattaviksi, eikä niitä makseta kauppahinnasta

Uusi omistaja on asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n perusteella vastuussa edellisen omistajan laiminlyönnistä yhtiövastikkeesta ja asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettusta maksusta. Vastuuta asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n perusteella on kuitenkin rajoitettu. Lisäksi uusi omistaja voi asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 7 §:n perusteella joutua maksamaan muita eriä, jos hän ottaa huoneiston hallintaansa sen jälkeen, kun päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on tehty.

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaan uusi omistaja vastaa edellisen omistajan kanssa yhteisvastuullisesti edellisen omistajan laiminlyönnistä yhtiövastikkeesta ja 2 §:n 2 momentissa tarkoitettusta maksusta. Uuden omistajan vastuun enimmäismäärä on yhtä suuri kuin yhtiövastikkeen ja maksujen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudesta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudesta. Huoneistoon kohdistuu maksamattomia vastikkeita ja niihin rinnastettavia maksuja 17.894,85 euroa per 2.2.2026. Taloyhtiön saatavien määrä on isännöitsijältä saadun tiedon mukaan 25.298,02 euroa per 7.4.2026, minkä lisäksi huoneistoon kohdistuu vielä lisää saatavia taloyhtiön käyttämän asianajajan kuluista sekä mahdollisesti isännöitsijän kuluista. Kuukausittain erääntyvä hoitovastike on 441,33 euroa ja pääomavastike 107,90 euroa. Erääntyneille taloyhtiön saataville kertyy viivästyskorkoa. Maksamattomia vastikkeita ja muita tässä kappaleessa mainittuja eriä ei makseta kauppahinnasta.*

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 7 §:n mukaan osakkeiden siirtyessä uudelle omistajalle sen

Lähetyspäivä 27.03.2026

jälkeen, kun päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on tehty, uusi omistaja saa osakehuoneiston hallintaansa maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin osakehuoneistosta saatavaa vuokraa voitaisiin 6 §:n 2 momentin mukaan käyttää. Näitä eräiä ovat maksamattomat yhtiövastikkeet, hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, huoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset sekä erääntyvät vastike-erät. Huoneistoon kohdistuu maksamattomia vastikkeita ja niihin rinnastettavia maksuja 17.894,85 euroa per 2.2.2026. Taloyhtiön saatavien määrä on isännöitsijältä saadun tiedon mukaan 25.298,02 euroa per 7.4.2026, minkä lisäksi huoneistoon kohdistuu vielä lisää saatavia taloyhtiön käyttämän asianajajan kuluista sekä mahdollisesti isännöitsijän kuluista. Kuukausittain erääntyä hoitovastiketta 441,33 euroa ja pääomavastiketta 107,90 euroa. Erääntyneille taloyhtiön saataville kertyy viivästyskorkoa. Maksamattomia vastikkeita ja muita tässä kappaleessa mainittuja eräiä ei makseta kauppahinnasta.*

*) Asunto-osakeyhtiön edellä mainituista vastikesaatavista (17.894,85 euroa per 2.2.2026) osa on ulosotto-perinnässä. Ulosotto-perinnässä olevien asunto-osakeyhtiön asian saldo on 5.338,01 euroa per 12.3.2026 (summaan sisältyy ulosottomaksuja 134,00 euroa). Mikäli asunto-osakeyhtiön asiat ovat ulosotto-perinnässä edelleen siinä vaiheessa, kun tästä myynnistä kertyneet varat tilitetään velkojille, niille tulee täysi kertymä kauppahinnasta.

Liittymäsopimusten siirroista mahdollisesti menevistä maksuista vastaa ostaja.

Ostajan tulee itse huolehtia vastuullaan olevien huoneistoon liittyvien velvoitteiden suorittamisesta taloyhtiölle. Nettihuutokaupassa 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.

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 ulosotto-kaareissa 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 kolmen viikon määräajassa myynnistä lukien. Valitusosoitus liitetään myyntipäätökseen.

Lähetyspäivä 27.03.2026

Ilkka Poutanen
Kihlakunnanvouti

Liitteet

Isännöitsijäntodistus
Tilinpäätös ja toimintakertomus 1.1.-31.12.2024
Talousarvio 2025
Kunnossapitotarveselvitys 2025-2029
Energiatodistus
Kosteustekninen kuntotutkimus
Muutostyöilmoitukset
Kuntotarkastusraportti
Tiedote huoneistotietojärjestelmässä olevan taloyhtiön osakehuoneiston uudelle omistajalle
Pohjapiirustus (suuntaa-antava)
Ote kaupparekisteristä
Yhtiöjärjestys
Valokuvia kohteesta
Yleiset huutokauppaehtot
Basinformation på svenska
Allmänna auktionsvillkor