

Myyntinnumero 2800000680

MYydään ULOSMITATUT VAASASSA SijAITSEVAN KERROSTALOHUONEISTON HALLINTAAN OIKEUTTAVAT OSAKKEET

Myydään nettihuutokaupalla www.huutokaupat.com -sivustolla ulosmitatut Asunto Oy Tiilitehtaankatu 40 - Bostads Ab Tegelbruksgatan 40 nimisen yhtiön osakkeet numerot 151-200, jotka oikeuttavat 2h+keittiö käsittävän 50,0 m2 kokoisen huoneiston hallintaan osoitteessa Klemetinkatu 36 A 4, 65100 Vaasa. Osakkeet myydään ajalla 10.4.-4.5.2026. Nettihuutokauppa päättyy 4.5.2026 kello 13.00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyyn tarjouksen jälkeen.

Vapaa myynti	Ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n mukainen myynti.
Esittely	Maanantaina 27.04.2026 klo 15:00 - 15:30
Tiedustelut	Ulosottoylitarkastaja Johan Blomqvist, puhelin 029 56 59492, sähköposti johan.v.blomqvist@oikeus.fi

Myytävän omaisuuden tiedot

Sijainti

Kunta	Vaasa
Kaupunginosa tai kylä	Hietalahti
Osoite	Klemetinkatu 36, 65100 Vaasa

Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö

Yhtiön nimi	Asunto Oy Tiilitehtaankatu 40 - Bostads Ab Tegelbruksgatan 40
Isännöitsijätoimisto	Isännöitsijä Ledger Proma Oy, Taloasema Vaasa. Päävastuullinen isännöitsijä Petri Luukko, puhelin 050 5500 368, sähköposti petri.luukko@taloasema.fi .
Kiinteistöhuolto	Kiinteistöhuolto Suomela Ky
Asuntojen lukumäärä	16

Rakennukset

Kuuluu kiinteistöön	Oma tontti 905-9-11-60.
Rakennustyyppi	Kaksi pienkerrostalorakennusta
Rakennusvuosi	1942
Rakennusmateriaali	Puu
Kattotyyppi ja -materiaali	Harjakatto, pelti
Muut liittymät	Kaapeli TV. Yhteinen laajakaista: tekniikka Elisa, nopeus 25M.
Lämmitys	Kaukolämmitys
Ilmanvaihtojärjestelmä	Painovoimainen
Kerroslukumäärä	Kaksi asuinkerrosta sekä lisäksi kellari ja ullakkotilat.
Hissi	Ei
Yhteiset tilat	Katso yhtiöjärjestyksen kohta 4 § ja isännöitsijäntodistuksen sivu 2, kohta "Tietoja yhtiöstä".
Pysäköintitilat	Kaavan mukaiset autopaikat 6 kpl, toteutetut autopaikat 6 kpl, autotalli-/hallipaikat 2 kpl.
Tehdyt peruskorjaukset	Katso isännöitsijäntodistuksen yhteydessä oleva selvitys korjauksista.
Tulevat korjaukset	Katso tilinpäätöksen yhteydessä oleva taloyhtiön viiden vuoden korjaussuunnitelma.
Muut tiedot	Kiinteistöllä sijaitseviin kahteen pienkerrostalorakennukseen kohdistuu asemakaavassa

suojelumerkintä sr-4.

Huoneisto

Osakkeiden numerot	151-200 Osakkeet oikeuttavat pienkerrostalorakennuksen toisessa asuinkerroksessa sijaitsevan asuinhuoneiston A 4 hallintaan.
Osakeryhmätunnus	OHSM4HGTYYN5CR12
Huoneiston kokoonpano	Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneistotyyppi on 2h+keittiö, huoneiston on pinta-ala on 50,0 m2 ja huoneisto sijaitsee 2. kerroksessa. Käytännössä keittiö, kaksi huonetta ja wc-/suihkuhuone. Huoneiston pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu.
Pintamateriaalit	Katso valokuvat. Huoneiden lattiat laminaattia sekä keittiön ja wc-/suihkuhuoneen lattiat laattaa.
Ikkunoiden suunnat ja näkymät	Kahteen suuntaan
Keittiön varusteet	Liesi/uuni, liesituuletin, jääkaappi/pakastin, astianpesukone. Laitteiden toimintakuntoisuutta ei ole ulosottoviranomaisen toimesta varmistettu.
Kylpyhuoneen varusteet	Wc-istuin, lavuaari, suihku, pesukoneliitäntä.
Säilytystilat	Häkkivarasto tms. Katso isännöitsijäntodistus.
Tehdyt kuntotarkastukset	Kosteuskartoitus suoritettu 2.4.2026. Kosteuskartoitusraportti ohessa. Tutustu raporttiin huolella, erityisesti raportissa todettuihin havaintoihin ja toimenpide-ehdotuksiin. Raportissa sivulla 10 todetun toimenpide-ehdotuksen "Kohonneiden pintakosteusarvojen takia on suositeltavaa varmistaa, ettei kylpyhuoneen alapuolella sijaitsevassa naapurin huoneistossa ole katto- tai seinäpinnoilla mitään hälyttävää" on isännöitsijä ollut 8.4.2026 yhteydessä kyseiseen alakerran naapurihuoneiston omistajaan ja tietona on, että mitään havaintoja kosteusvaurioista ei ole.
Yleiskunto	Katso valokuvat ja kosteuskartoitusraportti. Keittiön ikkunan sisimmäisessä lasissa suuri halkeama. Isännöitsijältä saadun tiedon mukaan korjausvastuu kuuluu osakkaalle. Isännöitsijältä saadun tiedon mukaan keittiön allaskaapissa sijainnut altaan hajulukon haitariputki oli rikkoonnut vuonna 2025 ja vettä oli päässyt vuotamaan alakerrassa sijaitsevaan huoneistoon, asia on selvitetty asiantuntijan toimesta elokuussa 2025, taloyhtiö on vastannut vahinkojen korjauksista ja kustannuksista, tämän huoneiston osalta korjaukset on saatu päätökseen helmi-maaliskuussa 2026, lattia on avattu, kuivaus ja desinfiointi on tehty, lattialaatoitus, eristeet ja pinnoitteet on vaihdettu, osa allaskaapin rungosta on uusittu.
Muut tiedot	Huoneisto on otettu taloyhtiön hallintaan yhtiökokouksen päätöksellä 11.6.2025 kolmen vuoden ajaksi. Nykyinen omistaja muuttanut huoneistosta pois tammikuun puoilväli - helmikuun alkupuoli tienoilla vuonna 2026. Huoneisto on tällä hetkellä tyhjiällä eikä taloyhtiö ole vuokrannut huoneistoa. Yhtiöjärjestyksen kohdassa 17 § määryksiä osakkaan kunnossapito- ja huoltovastuusta vesieristysten osalta.
Vastikkeet ja muut maksut	
Hoitovastike	245,00 euroa/kuukausi (4,90 €/osake/kk)
Rahoitusvastike	Putkiremonttilaina; 190,00 euroa/kuukausi (3,80 €/osake/kk). Huoneiston lainaosuuden määrä 17.326,16 euroa per 31.3.2026. Rahoitusvastike; RL2 82,00 euroa/kuukausi (1,64 €/osake/kk). Huoneiston lainaosuuden määrä 1.623,05 euroa per 31.3.2026.
Vesimaksu	Kylmävesi 4,92 euroa/m3

Muut maksut Lämminvesi 8,91 euroa/m³
Vesimaksuennakko 24,00 euroa/hlö/kuukausi
Autopaikka 7,00 euroa/paikka/kuukausi

Asiakohtaiset myyntiehdot

Tarjousten esittämistapa Kohde myydään nostotarjouksin www.huutokaupat.com -internetsivustolla järjestettävässä nettihuutokaupassa 10.4.-4.5.2026 välisenä aikana. Huutokauppaan osallistuminen edellyttää rekisteröitymistä. Tarjousten esittämisen määräaika päättyy 4.5.2026 kello 13.00 tai kolme minuuttia viimeisen hyväksytyt tarjouksen jälkeen.

Mikäli ostotarjouksia ei ole mahdollista antaa Huutokaupat.com -palvelun kautta, voi ostajaehdokas toimittaa ulosottoviranomaiselle kirjallisen ostotarjouksen, joka liitetään osaksi nettihuutokauppaa korotusautomaatin mukaisena enimmäistarjouksena. Kirjallinen tarjous on allekirjoitettava ja tarjouksesta tulee ilmetä tarjouksen jättäjän nimi, henkilötunnus/y-tunnus, yhteystiedot (erityisesti sähköpostiosoite), tarjouksen enimmäismäärä sekä Huutokaupat.com -palvelun kohdenumero 6204002, jota tarjous koskee. Kirjallinen ostotarjous on sitova ja sen osalta noudatetaan samoja ehtoja kuin nettihuutokaupassa. Tarjous tulee jättää viimeistään 28.4.2026 klo 12.00 mennessä Ulosottolaitoksen Vaasan toimipaikkaan, osoite: Korsholmanpuistikko 45, 3. krs, 65100 Vaasa tai sähköpostitse osoitteeseen vaasa.realisointi.uo@oikeus.fi.

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

Ulosottoviranomainen pidättää oikeuden lopettaa myynti tai jatkaa myyntiaikaa.

Ulosottolaitos ei vastaa palveluntarjoajan järjestelmän toimivuudesta.

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 500,00 euroa

Alin hyväksyttävä tarjous Noin 28.350,00 euroa. Tarkka määrä tarkistetaan myynnin päättymisen jälkeen. Ulosottomies ei kuitenkaan saa hyväksyä korkeinta tarjousta, jos hän arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.

Maksuehdot

Kauppahinnan maksaminen Ostajan on heti suoritettava koko kauppahinta tai vähintään käsirahana 20 prosentin osuus kauppahinnasta. Tarkemmat tiedot maksamisesta ilmoitetaan ulosottoviranomaisen toimesta tarjouksen hyväksymisen yhteydessä.

Maksuaika Mikäli korkein tarjous hyväksytään, annetaan loppukauppahinnalle tarvittaessa enintään kuusi viikkoa maksuaikaa. Maksuajasta on sovittava erikseen. Jos maksuaikaa käytetään, koko kauppahinnalle on maksettava vuotuista korkoa korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti (koron määrä on tällä hetkellä 2,5 %) koko sovitululta maksuajalta myyntipäivästä maksuajan päättymiseen saakka.

Mikäli maksua ei suoriteta määrättyssä ajassa, on ostajan suoritettava viivästyskorkoa

korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti (koron määrä tällä hetkellä 9,5 %) koko kauppahinnalle, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi myynti on toimitettu.

Ostajan vastattavaksi siirtyvät velvoitteet ja oikeudet

Ostajan henkilökohtainen vastuu aiemman omistajan vastike- ja maksulaiminlyönneistä

Isännöitsijäntodistuksen 18.3.2026 mukaan taloyhtiöllä oli huoneistoon kohdistuvia erääntyneitä ja maksamattomia vastikkeita yhteensä 11.998,61 euroa per 31.3.2026. Isännöitsijä on 9.4.2026 tarkentanut taloyhtiön saatavien määrää haltuun otettuun huoneistoon liittyen; Saatavien määrä on 14.066,43 euroa per 31.3.2026 ja lisäksi huhtikuulta 2026 on erääntynyt vastiketta 786,00 euroa käsittäen taloyhtiössä perityn ylimääräisen hoitovastikkeen, eli saatavien yhteismäärä on 14.852,43 euroa. Taloyhtiön saatavien määrä saattaa myyntimenettelyn aikana muuttua.

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaan uusi omistaja vastaa edellisen omistajan ohella tämän laiminlyönnistä yhtiövastikkeesta ja lain 3 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitetuista maksuista. Vastuun enimmäismäärä on yhtä suuri kuin yhtiövastikkeen ja maksujen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudesta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudesta. Huoneisto on kuitenkin otettu taloyhtiön hallintaan yhtiökokouksen päätöksellä 11.6.2025 kolmen vuoden ajaksi. Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 7 §:n mukaan uudella omistajalla on oikeus saada huoneisto hallintaansa maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin huoneistosta saatavaa vuokraa voitaisiin 8 luvun 6 §:n 2 momentin mukaan käyttää. Tällaisten yhtiön saatavien määrä oli edellä mainitun perusteella 14.852,43 euroa. Taloyhtiön saatavien määrä saattaa myyntimenettelyn aikana muuttua.

Edellä mainituista taloyhtiön saatavista on ulosotossa täytäntöön pantavana arviolta noin 10.700 euroa +/- per 10.4.2026. Kyseiset taloyhtiön saatavat muodostavat rahamäärältään noin 88 %:ia veloista, joista myytävä kohde on ulosmitattu. Siltä osin, kun kohteen ostotarjous ylittää edellä mainitun alimman hyväksyttävän tarjouksen (28.350,00 euroa), kohdistuu erotuksesta siten noin 88 %:ia taloyhtiön ulosotto-perinnässä oleville saataville.

Huoneistoon kohdistuvat yhtiölainaosuudet

Isännöitsijäntodistuksen 18.3.2026 mukaan huoneistoon kohdistuvien lainaosuuksien määrä oli yhteensä 18.949,21 euroa (Linja-viemärisaneerauslaina 17.326,16 euroa ja laina RL 2 1.623,05 euroa) per 31.3.2026. Huoneistoon kohdistuvat lainaosuudet siirtyvät ostajan vastattavaksi eikä niitä suoriteta kauppahinnasta. Lainaosuuksien määrä voi muuttua myyntimenettelyn aikana.

Muuta

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

Mahdollisten liittymäsopimusten siirroista mahdollisesti menevistä maksuista vastaa ostaja.

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 mahdollisine korkoineen on maksettu. Ostajan hallintaoikeutta kuitenkin rajoittaa se, että huoneisto on taloyhtiön hallintaan ottama. Ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla

tavalla ennen kuin hän on saanut kauppakirjan.

Ostaja saa omistusoikeuden myyntikohteeseen saatuaan kauppakirjan. Kauppakirja annetaan, kun myynti on lainvoimainen ja koko kauppahinta mahdollisine korkoineen on maksettu.

Ennen kauppakirjan ja osakekirjan luovuttamista ostajan on esitettävä ulosottomiehelle selvitys varainsiirtoveroilmoituksen antamisesta ja varainsiirtoveron maksamisesta Verohallinnolle.

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 ulosottokaassa säädettyjä yleisiä huutokauppaehtoja. Myyntiesite on suuntaa-antava eikä se ole kattava kuvaus kohteesta. Ostajaehdokkaita kehoitetaan tutustumaan hyvin myytävänä olevaan kohteeseen, myyntiesitteeseen ja liitteenä oleviin asiakirjoihin sekä osallistumaan esittelyyn.

Muutoksenhaku

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

Markus Simpanen
kihlakunnanvouti

Liitteet

Isännöitsijäntodistus 18.3.2026
Tilinpäätös 2025 liitteineen
Yhtiöjärjestys
Kaupparekisteriote
Pohjapiirustus
Kosteuskartoitusraportti
Valokuvia kohteesta 1-16
Yleiset huutokauppaehdot