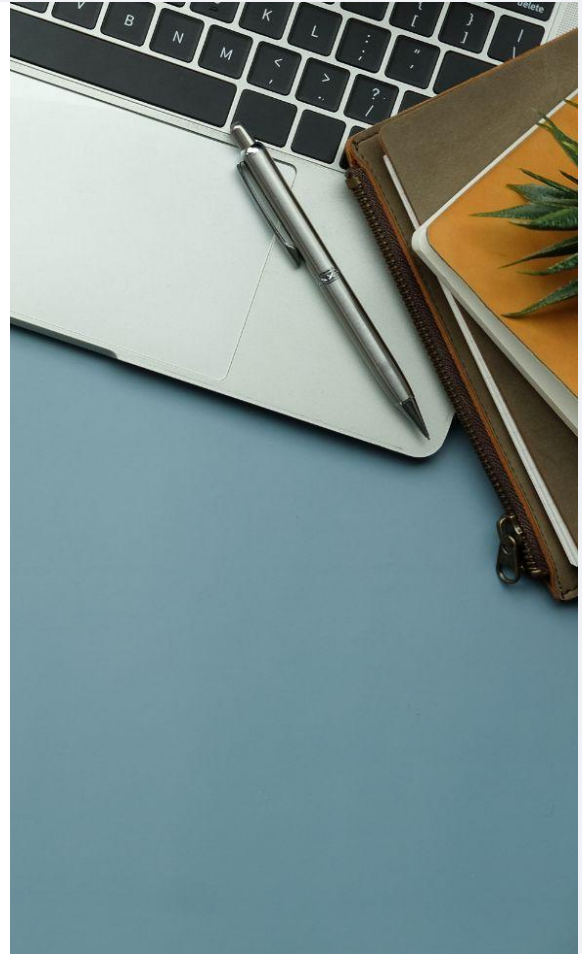


Visma Fivaldi ja Huoneistotietojärjestelmä

Tuomas Ilpala
Product Owner



Huoneistotietojärjestelmä pähkinänuoressa

- Kaikki Suomen taloyhtiöt ja osakehuoneistot siirtyvät vaiheittain **Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin.**
- Tulevaisuudessa paperiset osakekirjat jäävät historiaan ja omistukset perustuvat **sähköisiin merkintöihin.**
- Tiedot **osakehuoneistojen omistuksista ja panttauksista** löytyvät jatkossa huoneistotietojärjestelmästä.



Muutos pähkinäkuoressa

Miksi?

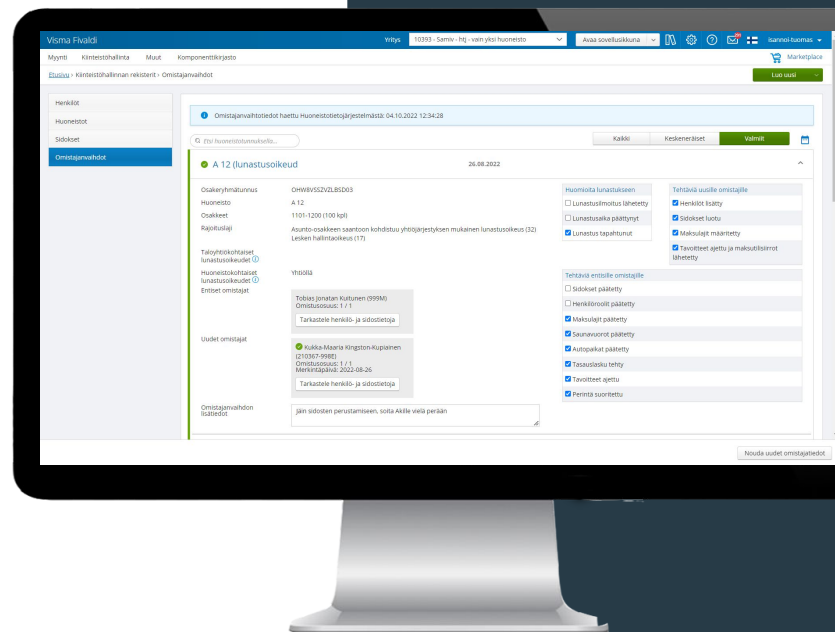
- Rekisteriin siirtyminen **parantaa asuinhuoneistojen tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta sekä luotettavuutta**, mikä sujuvoittaa asuntokauppaa ja luotonantoa.
- Paperisista osakekirjoista luopuminen **mahdollistaa digitaalisten palveluiden kehittämisen** ja helpottaa monen toimijan työtä.
- Merkittävä siirtymä uuteen **digitaaliseen järjestelmään**.

Kenelle?

- **Isännöintiyrityksille**
- **Tilitoimistoille:**
 - jotka käyttävät Fivaldin kiinteistöhallinnan toimintoja
 - joiden asiakkaina on isännöintiyrityksiä

Mitä Fivaldissa on tehtävä?

- **Tarkista**, että Fivaldissa on **tarvittavat tiedot osakeluettelon siirtoa** varten.
- **Siirrä osakeluettelot huoneistotietojärjestelmään** Fivaldin ja HTJ:n tiedonsiirtopalvelun avulla.
- **Käsittele** jatkossa HTJ:ssä hallinnoitavien osakesarjojen uudet, saapuneet **omistajanvaihdot**.



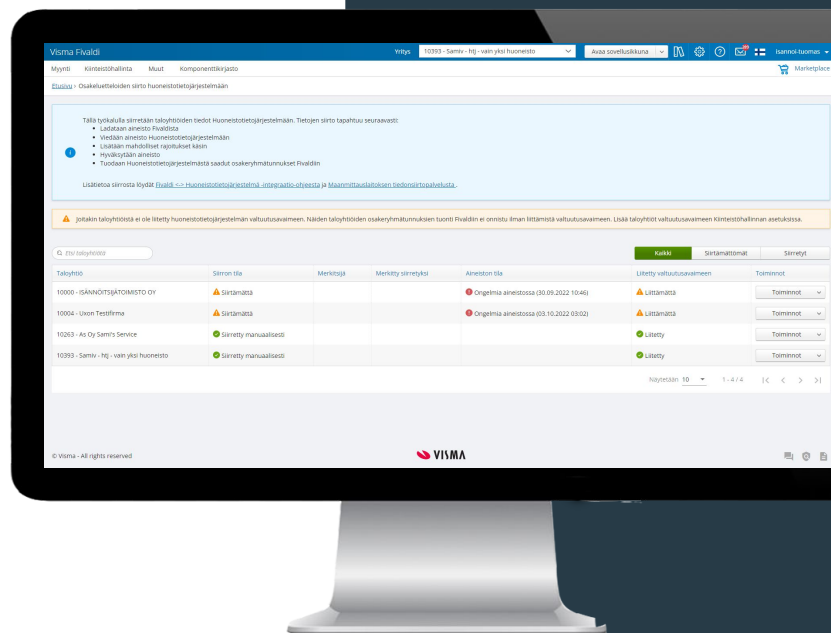
Miten valmistaudun muutokseen?

- **Hae hallitukselta hyväksyntä** osakeluetteloiden siirrolle.
- **Varmista**, että omistajien tietoihin on syötetty joko **syntymäaika** tai **henkilötunnus** tai yritysomistajalle **y-tunnus** (*edellytys siirron onnistumiselle*).
- **Tarkista**, että huoneistoille on syötetty **rajoitukset**.
- **Huolehdi**, että **osakkaiden tiedot** ovat oikein Fivaldissa.
- **Päivitä kaupparekisterin tiedot** ajan tasalle hyvissä ajoin.



Fivaldiin tulevat uudet toiminnallisuudet

- Mahdollisuus muodostaa **osakeluetteloista siirtotiedosto**, jonka voit ladata HTJ:n tiedonsiirtopalveluun
- **Osakeryhmätunnuksien sisäänluku** HTJ:n tiedonsiirtopalvelusta saatavalla tiedostolla
- Uusien **omistajanvaihtojen haku** HTJ:ssä hallinnoitavista osakesarjoista
- **Uusien taloyhtiöiden perustaminen** HTJ:ssä olevien tietojen perusteella (*huoneistot, henkilöt, sidokset, tontit*)





Tällä työkalulla siirretään taloyhtiöiden tiedot Huoneistotietojärjestelmään. Tietojen siirto tapahtuu seuraavasti:

- Ladataan aineisto Fivaldista
- Viedään aineisto Huoneistotietojärjestelmään
- Lisätään mahdolliset rajoitukset käsin
- Hyväksytään aineisto
- Tuodaan Huoneistotietojärjestelmästä saadut osakeryhmätunnukset Fivaldiin

Siirron vaiheet kuvattuna

Lisätietoa siirrosta löydät [Fivaldi <-> Huoneistotietojärjestelmä-integraatio-ohjeesta](#) ja [Maanmittauslaitoksen tiedonsiirtopalvelusta](#). **Pikalinkki ohjemateriaaliin & HTJ tiedonsiirtotyökaluun**



Joitakin taloyhtiöistä ei ole liitetty huoneistotietojärjestelmän valtuutusavaimeen. Näiden taloyhtiöiden osakeryhmätunnusten tuonti Fivaldiin ei onnistu ilman liittämistä valtuutusavaimeen. Lisää taloyhtiöt valtuutusavaimeen Kiinteistöhallinnan asetuksissa.

Etsi taloyhtiötä

Siirrettävät taloyhtiöt tilatietoineen

Kaikki

Siirtämättömät

Siirretyt

Taloyhtiö	Siirron tila	Merkitsijä	Merkitty siirretyksi	Aineiston tila	Liitetty valtuutusavaimeen	Toiminnot
10000 - ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO OY	⚠ Siirtämättä			❗ Ongelmia aineistossa (30.09.2022 10:46)	⚠ Liittämättä	Toiminnot
10004 - Uxon Testifirma	⚠ Siirtämättä			❗ Ongelmia aineistossa (03.10.2022 03:02)	⚠ Liittämättä	Näytä aineisto
10263 - As Oy Sami's Service	✅ Siirretty manuaalisesti				✅ Liitetty	Lataa aineisto
10393 - Samiv - htj - vain yksi huoneisto	✅ Siirretty manuaalisesti				✅ Liitetty	Näytä rajoitukset

Näytetään 10

1 - 4 / 4

Päivitä aineisto

Siirtoon liittyviä
toiminnallisuksia





Tällä työkalulla siirretään taloyhtiöiden tiedot Huoneistotietojärjestelmään. Tietojen siirto tapahtuu seuraavasti:

- Ladataan aineisto Fivaldista
- Viedään aineisto Huoneistotietojärjestelmään
- Lisätään mahdolliset rajoitukset käsin
- Hyväksytään aineisto
- Tuodaan Huoneistotietojärjestelmästä saadut osakeryhmätunnukset Fivaldiin

Lisätietoa siirrosta löydät [Fivaldi <-> Huoneistotietojärjestelmä-integraatio-ohjeesta](#) ja [Maanmittauslaitoksen tiedonsiirtopalvelusta](#).



Joitakin taloyhtiöistä ei ole liitetty huoneistotietojärjestelmän valtuutusavaimeen. Näiden taloyhtiöiden osakeryhmätunnusten tuonti Fivaldiin ei onnistu ilman liittämistä valtuutusavaimeen. Lisää taloyhtiöt valtuutusavaimeen Kiinteistöhallinnan asetuksissa.

Q Etsi taloyhtiötä

Kaikki

Siirtämättömät

Siirretyt

Taloyhtiö	Siirron tila	Merkitsijä	Merkitty siirretyksi	Aineiston tila	Liitetty valtuutusavaimeen	Toiminnot
10000 - ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO OY	⚠ Siirtämättä			❗ Ongelmia aineistossa (30.09.2022 10:46)	⚠ Liittämättä	Toiminnot
10004 - Uxon Testifirma	⚠ Siirtämättä			❗ Ongelmia aineistossa (03.10.2022 03:02)	⚠ Liittämättä	Näytä aineisto
10263 - As Oy Sami's Service	✅ Siirretty manuaalisesti				✅ Liitetty	Lataa aineisto
10393 - Samiv - htj - vain yksi huoneisto	✅ Siirretty manuaalisesti				✅ Liitetty	Näytä rajoitukset

Näytetään 10

1 - 4 / 4

Päivitä aineisto

Siirrettävien tietojen
tarkasteluun

Taloyhtiö

NimiAs Oy Sami's Service

Y-tunnus1253255-7

☐ Osakkeista on annettu osakekirjat / väliaikaistodistukset

[Muokkaa yrityksen perustietoja](#)[Muokkaa taloyhtiön perustietoja](#)

Siirrettävien alueiden, rakennusten ja taloyhtiön tietojen tarkastelu/tarkistaminen

Alueet

Alueen tunnus111-222-333-444

Tontin omistusOmistettu

[Muokkaa tontin tietoja](#)

Alueen tunnus123-456-78901-2345

Tontin omistusVuokrattu

[Muokkaa tontin tietoja](#)

Alueen tunnus301-1-113-4

Tontin omistusOmistettu

[Muokkaa tontin tietoja](#)

Rakennukset

Tuo osakeryhmätunnukset

Päivitä taloyhtiön aineisto

Hallintakohteet

Siirrettävien hallintakohteiden tietojen tarkastelu/tarkistaminen

! D1

Perustiedot

Kohteen tunnusD1

Osakkeet

Osakesarjat puuttuvat.
Tätä hallinnointikohdetta ei lisätä Huoneistotietojärjestelmän siirtotiedostoon.

Omistajat

! D2

Perustiedot

Kohteen tunnusD2

HallintakohdetyyppiHuoneisto

KäyttötarkoitusAsuinhuoneisto

Pinta-ala100 m²

Tyyppi4H+K

Kerros

OsoiteLähtie 12

PorrasD

Numero ja mahdollinen jakokirjain2

Osakkeet

Osakkeet

Osakkeiden lukumäärä

Omistajat

! Osakeryhmän omistajat on pakollinen tieto

[Muokkaa huoneiston tietoja](#)

! Autotalli

Tällä työkalulla siirretään taloyhtiöiden tiedot Huoneistotietojärjestelmään. Tietojen siirto tapahtuu seuraavasti:

- Ladataan aineisto Fivaldista
- Viedään aineisto Huoneistotietojärjestelmään
- Lisätään mahdolliset rajoitukset käsin
- Hyväksytään aineisto
- Tuodaan Huoneistotietojärjestelmästä saadut osakeryhmätunnukset Fivaldiin

Lisätietoa siirrosta löydät [Fivaldi <-> Huoneistotietojärjestelmä-integraatio-ohjeesta](#) ja [Maanmittauslaitoksen tiedonsiirtopalvelusta](#).

⚠️ Joitakin taloyhtiöistä ei ole liitetty huoneistotietojärjestelmän valtuutusavaimeen. Näiden taloyhtiöiden osakeryhmätunnusten tuonti Fivaldiin ei onnistu ilman liittämistä valtuutusavaimeen. Lisää taloyhtiöt valtuutusavaimeen Kiinteistöhallinnan asetuksissa.

🔍 Etsi taloyhtiötä

Kaikki

Siirtämättömät

Siirretyt

Taloyhtiö	Siirron tila	Merkitsijä	Merkitty siirretyksi	Aineiston tila	Liitetty valtuutusavaimeen	Toiminnot
10000 - ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO OY	⚠️ Siirtämättä			❗ Ongelmia aineistossa (30.09.2022 10:46)	⚠️ Liittämättä	Toiminnot
10004 - Uxon Testifirma	⚠️ Siirtämättä			❗ Ongelmia aineistossa (03.10.2022 03:02)	⚠️ Liittämättä	Näytä aineisto
10263 - As Oy Sami's Service	✅ Siirretty manuaalisesti				✅ Liitetty	Lataa aineisto
10393 - Samiv - htj - vain yksi huoneisto	✅ Siirretty manuaalisesti				✅ Liitetty	Näytä rajoitukset

Näytetään 10

1 - 4 / 4

Rajoituksien
tarkasteluun



Rajoitukset

Taloyhtiön/hallintakohteiden rajoitukset HTJ tiedonsiirtotyökalua varten

Osakeluettelon siirtopalveluun ei ole mahdollista viedä rajoituksia. Ne pitää syöttää itse käsin osakeryhmäkohtaisesti [Osakeluettelon siirtopalveluun](#). Taloyhtiön tiedoista löytyvät seuraavat rajoitukset

Taloyhtiön rajoitukset

Lunastusoikeus	Kunnan lunastusoikeus	Muu lunastusoikeus
Yhtiöllä ja Osakkailla	Osakkailla	

Hallinnointikohteiden rajoitukset

Kohteen tunnus	Lesken hallintaoikeus	Haltuunotto	Lunastusoikeus	Muu rajoitus	Muu hallintarajoitus
A1	☒	Haltuunotettu -		Muu rajoitus	
A2	☐	Haltuunotettu -	Osakkailla		
A3	☐	-			
A4	☐	-			
A5	☐	-			
A6	☐	-			
A7	☐	-			
A8	☐	-			
A9	☐	-			
Autotalli	☐	-			

Sulje

- ☐ Siirtotiedosto Huoneistotietojärjestelmään vientiä varten (JSON)
- ☒ Taloyhtiön hallitukselle esittelyä varten (PDF)

Lataa

Peruuta

Siirtotiedoston lataaminen HTJ tiedonsiirtotyökalua varten & PDF hallituksen kokoukseen

3.10.2022, 10:39
Sivu 1 / 9

Järjestelmään siirrettävän osakeluettelon tiedot

Taloyhtiö

Y-tunnus: 1253255-7

Osakkeista on annettu osakekirjat / väliaikaistodistukset

Alueet

Alueen tunnus	Tontin omistus
111-222-333-444	Omistettu
123-456-78901-5432	Omistettu
123-456-789-987	Vuokrattu
123-456-78901-2345	Vuokrattu
111-222-3333-4444	Omistettu
427-403-2-17	Omistettu
301-1-113-4	Omistettu

Rakennukset

Rakennuksen nimi	Kunta
31 - Poistettava F2A rakennus	Heinola
11 - Rakennus 011	
12 - Rakennus 012	
13 - Rakennus 013	
14 - Rakennus 014	
15 - Rakennus 015	
16 - Rakennus 016	
17 - Rakennus 017	
18 - Rakennus 018	
19 - Rakennus 019	
2 - Rakennus 002	
30 - F2A rakennus 2 edited 2	

Uxon Testifirma
7407225-0

3.10.2022, 10:41
Sivu 6 / 75

Perustiedot

Kohteen tunnus: B70
Hallintakohdetyyppi: Huoneisto
Käyttötarkoitus: Asuinhuoneisto
Pinta-ala: 67 m²
Tyyppi: 3h+k+s
Kerros: 7
Osoite: Riihikuja 123
Porras: B
Numero ja mahdollinen jakokirjain: 70

Osakkeet

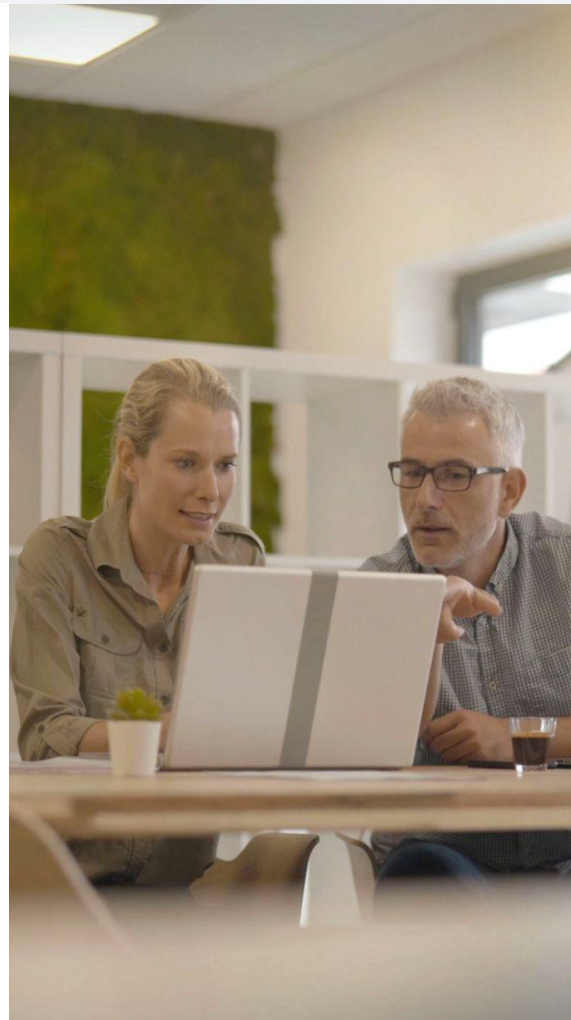
Osakkeet	Osakkeiden lukumäärä
-	

Omistajat

Nimi	Syntymäaika / Y-tunnus	Katuosoite	Sähköpostiosoite	Omistusosuus
Antti Anjovis	1975-10-20	Rouhulantie 3 A 1, 12345 Roihula	antti@siiliipurkki.fi	/

Uusien omistajanvaihtojen käsittely

1. **Ilmoitus käyttäjälle** uudesta omistajanvaihdoksesta
2. **Uuden omistajanvaihdon tietojen läpikäynti**
(mahdollinen lunastusoikeus)
3. **Vanhoihin omistajiin liittyvät toimenpiteet**
(mm. sidoksien päättäminen)
4. **Uusien henkilöiden ja sidoksien lisääminen** tietoineen sekä muut toimenpiteet (tavoitteiden ajo jne.)
5. **Omistajanvaihdon merkitseminen valmiiksi**





Henkilöt

Huoneistot

Sidokset

Omistajanvaihdot

Tieto viimeisimmästä uusien omistajanvaihdosten hakuajankohdasta & mahdolliset huomautukset

Omistajanvaihtotiedot haettu Huoneistotietojärjestelmästä: 03.10.2022 08:34:24

Etsi huoneistotunnuksella...

Kaikki

Keskenäiset

Valmiit



Uusi omistajanvaihto ja siihen liittyvät tiedot

29.09.2022

Tehtävä/muistilista

A 12 (lunastusoikeudel)

Osakeryhmätunnus

OHW8VSSZVLBSD03

Huoneisto

A 12

Osakkeet

1101-1200 (100 kpl)

Rajoituslaji

Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus (32)
Lesken hallintaoikeus (17)Taloyhtiökohtaiset
lunastusoikeudet ⓘHuoneistokohtaiset
lunastusoikeudet ⓘ

Entiset omistajat

Yhtiöllä

Kukka-Maaria Kingston-Kupiainen (998E)
Omistusosuus: 1 / 1

Tarkastele henkilö- ja sidostietoja

Uudet omistajat

✓ Lenni Håkan Kaukonen (090369-9998)
Omistusosuus: 1 / 1
Merkintäpäivä:

Tarkastele henkilö- ja sidostietoja

Omistajanvaihdon
lisätiedot

Lisätietojen syöttömahdollisuus

Merkitse valmiiksi

Tallenna

Huomioita lunastukseen

- ☐
- Lunastusilmoitus lähetetty
-
- ☐
- Lunastusaika päättynyt
-
- ☐
- Lunastus tapahtunut

Tehtäviä uusille omistajille

- ☐
- Henkilöt lisätty
-
- ☐
- Sidokset luotu
-
- ☐
- Maksulajit määritetty
-
- ☐
- Tavoitteet ajettu ja maksutilisiirrot lähetetty

Tehtäviä entisille omistajille

- ☐
- Sidokset päätetty
-
- ☐
- Henkilöroolit päätetty
-
- ☐
- Maksulajit päätetty
-
- ☐
- Saunavuorot päätetty
-
- ☐
- Autopaikat päätetty
-
- ☐
- Tasauslasku tehty
-
- ☐
- Tavoitteet ajettu
-
- ☐
- Perintä suoritettu

Uudet ja vanhat
omistajat tietoineen



Henkilöt

Huoneistot

Sidokset

Omistajanvaihdot

Omistajanvaihtotiedot haettu Huoneistotietojärjestelmästä: 03.10.2022 08:34:24

Etsi huoneistotunnuksella...

Kaikki

Keskenäiset

Valmiit



A 12 (lunastusoikeudel)

29.09.2022

Osakeryhmätunnus

OHW8VSSZVLBSD03

Huoneisto

A 12

Osakkeet

1101-1200 (100 kpl)

Rajoituslaji

Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus (32)
Lesken hallintaoikeus (17)Taloyhtiökohtaiset
lunastusoikeudet ⓘHuoneistokohtaiset
lunastusoikeudet ⓘ

Entiset omistajat

Yhtiöllä

Kukka-Maaria Kingston-Kupiainen (998E)
Omistusosuus: 1 / 1

Tarkastele henkilö- ja sidostietoja

Uudet omistajat

✓ Lenni Häkan Kaukonen (090369-9998)
Omistusosuus: 1 / 1
Merkintäpäivä:

Tarkastele henkilö- ja sidostietoja

Omistajanvaihdon
lisätiedot

Merkitse valmiiksi

Huomioita lunastukseen

- ☐ Lunastusilmoitus lähetetty
- ☐ Lunastusaika päättynyt
- ☐ Lunastus tapahtunut

Tehtäviä uusille omistajille

- ☐ Henkilöt lisätty
- ☐ Sidokset luotu
- ☐ Maksulajit määritetty
- ☐ Tavoitteet ajettu ja maksutilisiirrot lähetetty

Tehtäviä entisille omistajille

- ☐ Sidokset päätetty
- ☐ Henkilöroolit päätetty
- ☐ Maksulajit päätetty
- ☐ Saunavuorot päätetty
- ☐ Autopaikat päätetty
- ☐ Tasauskasku tehty
- ☐ Tavoitteet ajettu
- ☐ Perintä suoritettu

Uuden omistajan tietojen syöttämiseen

Tallenna

Nouda uudet omistajatiedot

Uuden omistajan tietojen syöttäminen (henkilötiedot)

Henkilön valinta

Henkilö

Sidos

Yleiset tiedot

Syntymäaika

09.03.1969



Henkilötunnuksen
loppuosa

9998

Y-tunnus

Nimet

Etunimi

Lenni Häkan

*Sukunimi

Kaukonen

Muut nimet

Entinen nimi

Sähköposti

Matkapuhelin

☐ Turvakiellossa

*Kansalaisuus

Suomi

VAT-maakoodi

Lisätiedot

Osoitetiedot

Lisää osoite

Osoitetyyppi

Postiosoite



*Lähiosoite

Kirkkopuistikko 17-21 A 1b

Postinumero

65100

Postitoimipaikka

VAASA

Maa

Voimassa

Yhteyshenkilön nimi

Takaisin

Seuraava

Uuden sidoksen tietojen syöttäminen

Henkilön valinta

Henkilö

Sidos

Perustiedot

*Huoneisto

A 12

Henkilötiedot

*Henkilö

Kingston-Kupiainen, Kukk...

☐ Yhdistä maksut ⓘ

Lisätieto

Lisähenkilö

Sidostyyppi

☒ Omistaja☐ Vuokralainen☐ Muu

Voimassa

29.08.2022

☐ Asuminen

Käyttö

☒ Omistajan käytössä☐ Vuokrattu

Omistusosuus

Nykyinen

1

/

1

Edellinen

/

0

Muuttopäivä

Lähtöpäivä

Kauppapäivä

Merkintäpäivä

19.10.2021

Osakkeiden

saantotapa

Pankkitili tilisiirrolla

Maksajan pankkitili

IBAN

BIC

☐ Ei e-laskua eikä suoramaksua ⓘ☐ Korkokielto ⓘ☐ Perintäkielto ⓘ

Poikkeava eräpäivä

Vanha viitenumero

Tuloste

 Päivä☒ Käytetään yrityksen oletusta (Tilisiirto)☐ Tilisiirto☐ Tilisiirto, kuukaudet yhdistetty☐ Maksullista☐ Maksullista, kuukaudet yhdistetty

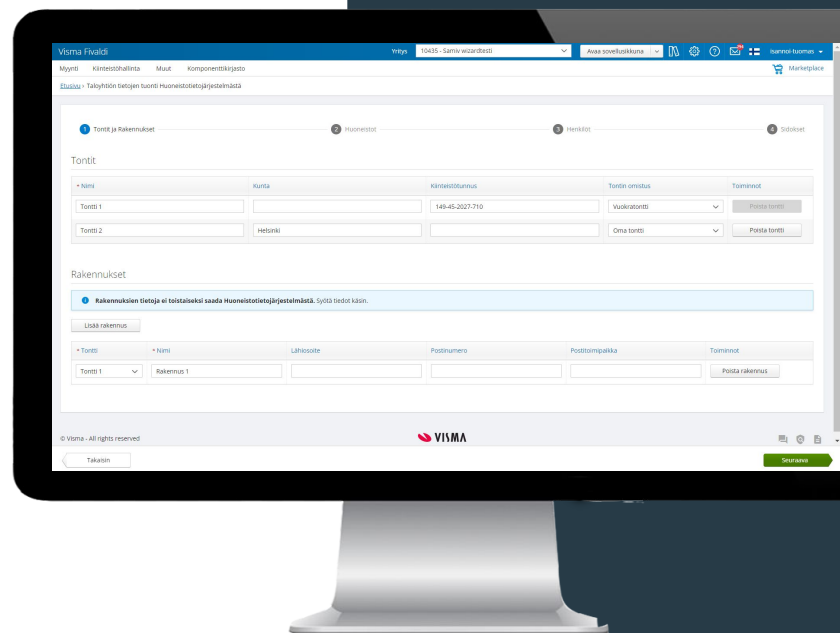
Maksulajit

Takaisin

Tallenna ja palaa omistajanvaihtoon

Uusien taloyhtiöiden perustaminen Fivaldiin HTJ:n tietojen perusteella

1. Käynnistä yrityksen **alustustoiminto**.
2. **Vie alustus loppuun asti.** Älä syötä tonttien, rakennusten tai huoneistojen tietoja!
3. Käynnistä tietojen **tuonti** Huoneistotietojärjestelmästä.
4. **Lisää rakennusten tiedot** ja valitse huoneistoille oikeat rakennukset. *HTJ:n toisessa osassa tämä työvaihe poistuu!*
5. **Aseta sidosten voimassaoloajan alkupäivämäärä.**
6. **Vie** tonttien, rakennusten, huoneistojen sekä omistajien/sidosten **tiedot** Fivaldin **rekistereihin**.



Tavoiteaikataulu Fivaldissa

Omistajanvaihdot ja osakeluettelon siirto

12/2022

HTJ:n taloyhtiön perustamistyökalu

Q1/2023



Kiitos osallistumisesta!

Muistathan antaa webinaarista ruusuja ja risuja
palautekyselyssä, jonka saat pian sähköpostiisi!





**Entrepreneurial
Responsible
Dedicated
Inclusive**

Make progress happen

