

HTJ ja Visma Fivaldi

13.6.2023

Päivi Viljanen
System Consultant
Visma Software Oy



Webinaarin ohjauspaneeli

- Kuulet kouluttajan, mutta kouluttaja ei kuule Sinua
- Ääniasetukset löytyvät ohjauspaneelin vasemmasta reunasta
- Voit kirjoittaa ja lähettää kouluttajalle Q&A kentässä viestin
- Webinaarista poistuminen: Leave Meeting





**Fivaldin valmiilla integraatiolla
siirrät osakeluettelot**

tehokkaasti ja vaivattomasti

Huoneistotietojärjestelmään!

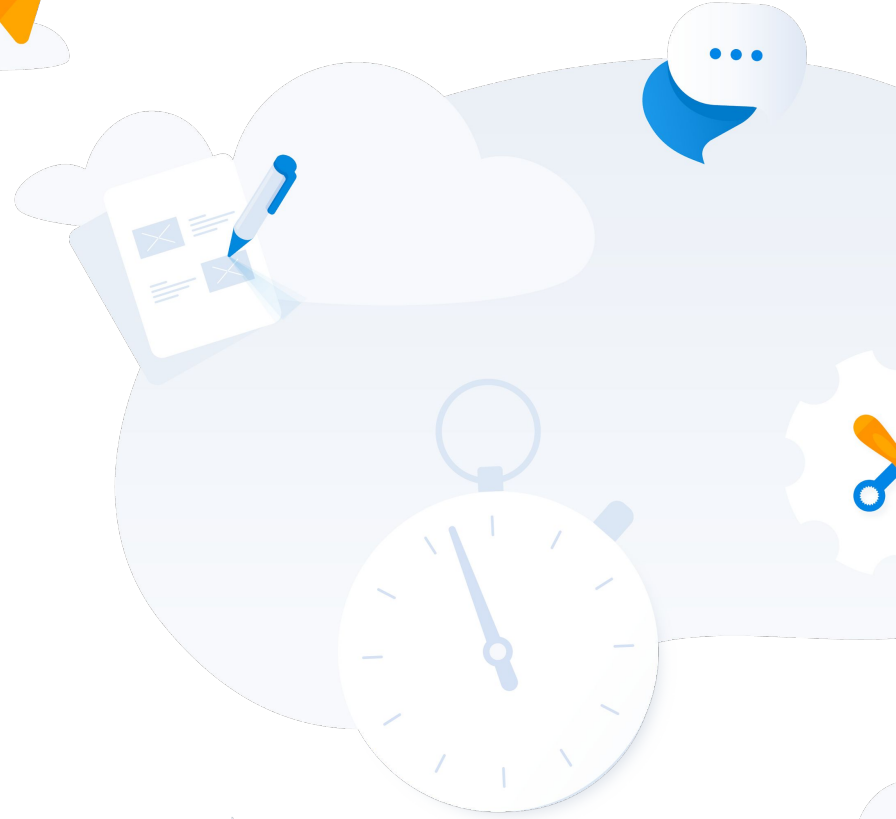
Agenda

Palvelunhallinta

Taloyhtiön alkuvalmistelut

Siirron stepit

Muuta huomioitavaa



Palvelunhallinta

Käyttäjille on annettava työtehtäviensä mukaisesti yrityksille oikeudet **Web-sovelluksiin**:

Osakeluetteloiden siirto huoneistotietojärjestelmään
Omistajanvaihdot

Lisäksi käyttäjällä joka tallentaa valtuutusavaimen on oltava yritykseen, johon valtuutusavain tallennetaan, oikeus **Web-sovellukseen**:

Kiinteistöhallinnan asetukset

Käyttöoikeudet Kopioi yritykseltä Kopioi yrityksille Poista kaikki Poista kaikilta yrityks...

☒ Yritys ☐ Yrityssryhmä

23 - Asunto Oy Koulutuskatu Sidokset Sovellustyyppi Web-sovellukset

Web-sovellukset	Käyttö	Muutos	Lisäys	Poisto
Neuvontaoikeudet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Tietokantaan pääsyn hyväksyminen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Omistajanvaihdot	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Osakeluetteloiden siirto huoneistotietojärjestelmään	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ostolaskujen kierrätys	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Hyväksyntäsäännöt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Hyväksyntäsääntöjen pääkäyttäjä	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Kaikkien laskujen lukuoikeus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Laskujen syöttö	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Laskun hylkäys	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Tilastot	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Raportit Valitse kaikki Poista valinnat

Käyttöoikeudet Kopioi yritykseltä Kopioi yrityksille Poista kaikki Poista kaikilta yrityks...

☒ Yritys ☐ Yrityssryhmä

18 - Alustusyritys As Oy alviton ja pankki Sidokset Sovellustyyppi Web-sovellukset

Web-sovellukset	Käyttö	Muutos	Lisäys	Poisto
Henkilötietojen käsittely	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Huoneistot	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kiinteistöhallinnan asetukset	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kiinteistöhallinnan sisaaniuku	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kiinteistönpito	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kirjanpidon selailu	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kuittienhallinnan asetukset	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kuittienhallinta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kulutuslukemat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Kulutuslukemien tallennus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Perustiedot	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Raportit Valitse kaikki Poista valinnat

Taloyhtiössä huomioitava




- PRH:n kaupparekisterissä on taloyhtiön yritysmuotona joko asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.
 - Keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä on tarkistettava onko yhtiöjärjestyksessä mainintaa yhtiön kuulumisesta huoneistotietojärjestelmään ja onko yhtiöjärjestys muutettu sähköiseen muotoon.
- PRH:n kaupparekisterissä ovat isännöitsijän tiedot/hallituksen puheenjohtajan tiedot oikein.
- YTJ-palvelussa taloyhtiön osoite ja sähköpostiosoite ovat oikein.
- Taloyhtiön hallitus on tehnyt päätöksen osakeluettelon siirrosta ja päätöksestä löytyy päivätty pöytäkirja.
- Valtuudet (suomi.fi) on tarvittaessa annettu toimistohenkilökunnalle siirron tekoa varten.

Fivaldissa tarkistettava



- **Osakeluettelo** on voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukainen.
- Osakeluettelon kaikki **omistajatiedot** löytyvät ja yhteystiedot ovat ajan tasalla ja henkilötiedoista löytyvät syntymäaika/y-tunnus.
 - Henkilötietoihin syötetty sähköpostiosoite siirtyy siirtotiedoston sisäänluvun myötä HTJ:n tiedonsiirtopalveluun. HTJ:n näkökulmasta syötetty sähköposti tarkoittaa, että ks. henkilölle voidaan lähettää yhtiökokouskutsu sähköpostitse.
- Mikäli yhtiöjärjestyksessä on mainintaa **rajoituksista**, tulee niistä tiedot olla syötettynä Fivaldiin.
- Huoneiston **HTJ käyttötarkoitus** tulee olla oikea, tieto löytyy Web-sovellusten puolella Kiinteistönhallinta - Huoneistot:

HTJ:n käyttötarkoitus


Hallintakohdetyyppi

Huoneisto ▼

Käyttötarkoitus

Asuinhuoneisto ▼

Valtuutusavain


- Kiinteistönhallinta - Kiinteistönhallinnan asetukset - Huoneistotietojärjestelmä

Valtuutusavain

*Valtuutusavain

Valtuutusavaimeen liitetyt taloyhtiöt

Lisää taloyhtiöitä

Yritystunnus	Nimi	
362428	As Oy Koulutus	

Näytetään

10

1 - 1 / 1

|<

<

>

>|

Tallenna

Peruuta

Siirron stepit

- ✓ Tarkista, että aineisto on kunnossa Fivaldissa ja että rajoitukset on syötetty ja taloyhtiö liitetty valtuutusavaimeen.
- ✓ Lataa siirtotiedosto Fivaldista ja lataa se HTJ siirtopalveluun.
- ✓ Tarkista ja hyväksy tiedot HTJ siirtopalvelussa.
- ✓ Lataa osakeryhmätunnusten siirtotiedosto HTJ siirtopalvelusta.
- ✓ Tuo osakeryhmätunnusten siirtotiedosto Fivaldiin.



Tarkista, että aineisto on kunnossa

- Fivaldin siirtotyökalun Aineiston tila - kertoo onko aineisto kunnossa vai onko siinä kenties jotain huomautettavaa.

Taloyhtiö ↑	Siirron tila	Merkitsijä	Merkitty siirretyksi	Aineiston tila	Liitetty valtuutusavaimeen	Rajoituksia	
19 - Asunto Oy Viljasenraitti	⚠ Siirtämättä			❗ Ongelmia aineistossa (06.06.2023 00:31)	✅ Liitetty	<input type="checkbox"/>	ooo
23 - Asunto Oy Koulutuskatu	⚠ Siirtämättä			✅ Aineisto kunnossa (06.06.2023 09:39)	✅ Liitetty	<input checked="" type="checkbox"/>	ooo

- Ongelmia aineistossa** - taloyhtiön tiedoista puuttuu jokin pakollinen tieto tai jokin tieto on väärässä muodossa. Viemällä hiiren huutomerkin kohdalla, avautuu lista josta näkee ongelmat. Myös avaamalla kohteen valitsemalla oikeasta reunasta kolmen pisteen takaa Näytä aineisto, nähdään ongelmat mm. huoneistoittain.

ty si

- Hallinnointikohteen B5 omistajat puuttuvat
- Hallinnointikohteen C3 omistajat puuttuvat

❗ Ongelmia aineistossa (06.06.2023 00:31)

❗ Ongelmia aineistossa

- Hallinnointikohteen B5 omistajat puuttuvat
- Hallinnointikohteen C3 omistajat puuttuvat

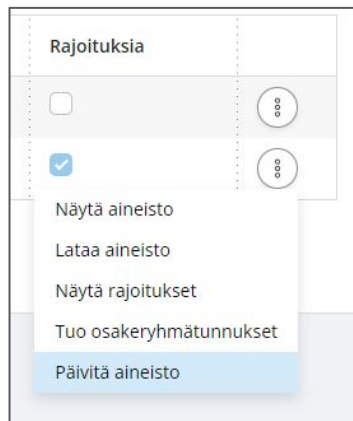
Korjattuasi ongelmat asetuksissa ja rekistereissä, päivitä taloyhtiön aineisto. Päivitä taloyhtiön aineisto

Tarkista, että aineisto on kunnossa

- **Aineisto kunnossa** - taloyhtiön aineisto on teknisesti valmiina siirrettäväksi. On kuitenkin hyvä tarkistaa, että aineisto on ajantasalla ja vastaa taloyhtiön yhtiöjärjestystä.



- Mikäli aineistoon tehdään muutoksia ennen siirtoa, tulee aineisto päivittää. Kolmen pisteen takaa löytyy toiminto **Päivitä aineisto**.



Tarkista, onko rajoituksia

- Siirtotyökalussa voidaan tarkistaa rajoitukset valitsemalla kolmen pisteen takaa Näytä rajoitukset. Tiedot on hyvä verrata yhtiöjärjestykseen.

Rajoitukset

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
Osakkailla		

Hallinnointikohteiden rajoitukset

Kohteen tunnus	Lesken hallintaoikeus	Haltuunotto	Lunastusoikeus	Muu rajoitus	Muu hallintarajoitus
A1	<input checked="" type="checkbox"/>	-			
B2	<input type="checkbox"/>	-	Osakkailla		
C3	<input type="checkbox"/>	YK päätös 1.6.2023 -			

Näytetään 10 1 - 3 / 3

Sulje

Rajoituksia

☐☒

Näytä aineisto
Lataa aineisto
Näytä rajoitukset
Tuo osakeryhmätunnukset
Päivitä aineisto

Lataa siirtotiedosto Fivaldista

- Siirtotyökalussa ladataan tiedosto kolmen pisteen takaa valitsemalla Lataa aineisto.

Lataa aineisto

☒ Siirtotiedosto Huoneistotietojärjestelmään vientiä varten (JSON)

☐ Taloyhtiön hallitukselle esittelyä varten (PDF)

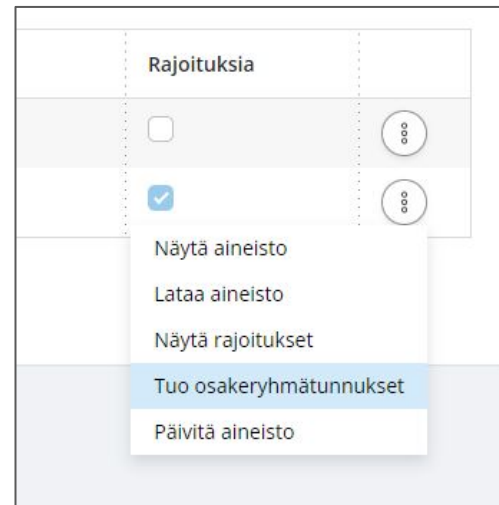
Lataa **Peruuta**

- Siirtotiedosto latautuu esim. Ladatut-kansioon ja on muotoa
 - htj_y-tunnus_pvm.json

▼ Today				
	htj_3766308-6_662023.json	06/06/2023 9.52	JSON File	2 KB

Tuo osakeryhmätunnukset Fivaldiin

- Siirtotyökalussa ladataan tiedosto kolmen pisteen takaa valitsemalla Tuo osakeryhmätunnukset.
- Osakeryhmätunnus-tiedosto on muotoa:
y-tunnus_osakeryhmatunnukset.json



Tuo osakeryhmätunnukset Fivaldiin

Osakeryhmätunnusten tuominen

⚠ Aineiston tietojen tulee olla osakeryhmätunnusten latauksen yhteydessä samat Fivaldissa ja Maanmittauslaitoksen Huoneistotietojärjestelmässä.

Jos teet Huoneistotietojärjestelmässä käsin muutoksia vahvistettavan aineiston tietoihin, tee vastaavat muutokset käsin Fivaldissa, ennen kuin vahvistat siirron.

☒ Olen ymmärtänyt ja haluan tuoda osakeryhmätunnukset Fivaldiin

Osakeryhmätunnukset



Raahaa tiedosto tähän

Valitse tiedosto...

[3766308-6_osakeryhmatunnukset.json](#) 📎

Tiedoston enimmäiskoko on 5MB, Tuetut tiedostomuodot: JSON, Tuettu merkistökoodaus: UTF-8

Vahvista

Peruuta

Huoneistot ja osakeryhmätunnus

Osakesarjat

Osakeryhmätunnus

OH6BMMMFS7FDGC94

☐ Sähköinen omistajamerkintä

Osakesarjat

Lisää osakesarja

Osakesarja

Osakkeet



Osakkeet

1

1000

Yhteensä (1000)

Poikkeava
antopäivä



☐ Yhtiön omistama

Taloyhtiön perustiedot

Etusivu > Asetukset > Kiinteistöhallinta > Taloyhtiön perustiedot > Perustiedot

Taloyhtiön perustiedot

Perustiedot

Toimittajat

Tilat

Osakkeet

Tontit

Rakennukset

Korjaukset

Lisätiedot

Taloyhtiön ohjaustiedot

Ympäristön ohjaustiedot

Huoneistotietojärjestelmä

Perustiedot

*Virallinen nimi

Asunto Oy Koulutuskatu

Lisänimi

Kaupparekisteripäivämäärä



Yhtiöjärjestyksen
päivämäärä

1.10.2012



☐ Poikkeava yhtiöjärjestys

Kiinnitykset

EUR

ALV-verollinen yhtiö

☐ Kyllä

☒ Ei

☐ Osittain

☐ Osakkeet painettava turvapainossa

Lainanosuus maksettavissa

kyllä

Kunnan lunastusoikeus



Lunastusoikeus

☒ Osakkailla

☐ Yhtiöllä

Muu lunastusoikeus

Kulutukset

Vuosi

2022

Sähkö

6850

kWh / m3 / vuosi

Lämpö

5620

kWh / m3 / vuosi

Vesi

100

l / henkilö /
vuorokausi

Antennijärjestelmä

Keskusantenni



Tietoliikennejärjestelmä

Valokaapeli



☒ Täysarvovakuutus

Muut vakuutukset

talkoovakuutus

Vakuutuksen arvo

EUR

Kiinteistöhoitojärjestelmä

Huoltoyhtiö



☐ Huoneistoluetteloa muutettu 1.5.1972 jälkeen

☐ Arava-rahoitettu

☒ Kaikilla huoneistoilla sama vastikeperuste

☒ Kaikki rakennukset näytetään
isännöitsijäntodistuksella

☒ Osakehuoneistorekisteri käytössä

Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistukselle on lisätty kentät kohtaan Osakkeet (Tietoja huoneistosta):

Osakeryhmä huoneistorekisterissä
Sähköinen omistajamerkintä

Osakkeiden numerot		Yhteensä
Osakkeet		1 - 1000
		1000
Osakeryhmä huoneistorekisterissä	Kyllä	Osakkeita yhteensä: 1000
Sähköinen omistajamerkintä	Kyllä	

Sekä kohtaa Tietoja yhtiöstä:

Osakehuoneistorekisteri käytössä

Poikkeava yhtiöjärjestys		Arava-rahoitettu	
Osakehuoneistorekisteri käytössä	Kyllä	Täysarvovakuutus	X
Huoneistoluettelo muutettu 1.5.1972 jälkeen			

Omistajanvaihdot



- Kun taloyhtiön osakeluettelo on siirretty Huoneistotietojärjestelmään ja osakeryhmätunnukset on tuotu Fivaldiin, **Fivaldi hakee huoneiston omistuksessa tapahtuvat muutokset automaattisesti Huoneistotietojärjestelmästä kerran vuorokaudessa.**
 - Tiedot voidaan hakea myös manuaalisesti Huoneistotietojärjestelmästä.
- Omistajan vaihdot näkyvät Omistajanvaihdot-sovelluksessa sekä Fivaldin ilmoituksissa (kirjekuori oikeassa yläkulmassa).
- Jos taloyhtiön johonkin asuntoon on tehty HTJ:ssä **sähköinen omistajamerkintä**, siitä tulee myös omistajanvaihto Fivaldiin. Omistajanvaihdossa lukee Kyllä kohdassa Sähköinen omistajamerkintä.
- Jos omistajanvaihdon yhteydessä ei ole tullut vielä tietoa merkintäpäivästä, Fivaldin ilmoituksiin tulee erikseen tieto, kun merkintä on HTJ:ssä tehty.

Omistajanvaihdot, sähköinen merkintä

✓ A 12 (lunastusoikeudellinen)

Osakeryhmätunnus

Huoneisto

A 12

Osakkeet

1101-1200 (100 kpl)

Rajoituslajit

Asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus (32)
Lesken hallintaoikeus (17)

Taloyhtiökohtaiset lunastusoikeudet ⓘ

Huoneistokohtaiset lunastusoikeudet ⓘ

Yhtiöllä

Sähköinen omistajamerkintä ⓘ

Kyllä

Jos vanhat ja uudet omistajat ovat samat sekä sähköinen omistajamerkintä on kyllä. Tällöin kyseessä todennäköisesti vain sähköisen omistajamerkinnän tekeminen. Voit päivittää tämän tiedon Fivaldin huoneistorekisteriin.

Osakesarjat

Osakeryhmätunnus

Aiheen sisältö

✓ Sähköinen omistajamerkintä

Taloyhtiön tietojen tuonti HTJ:stä

- Jos olet perustamassa taloyhtiötä Fivaldiin, voit tuoda HTJ:stä helposti taloyhtiön:
 - tontit
 - rakennukset
 - huoneistot
 - henkilöt
 - sidokset
- Voit tuoda tiedot joko alustamisen aikana tai yrityksen perustamisen jälkeen Kiinteistöhallinnan rekistereistä.
- Seuraavien vaatimusten tulee täyttyä, jotta siirto onnistuu:
 - Taloyhtiön tietojen tulee löytyä HTJ:stä.
 - Taloyhtiön HTJ:n tallennetun Y-tunnuksen pitää täsmätä Fivaldin yrityksen perustietoihin tallennetun Y-tunnuksen kanssa.
 - Taloyhtiön tulee olla liitettyä HTJ:n valtuutusavaimeen
 - Taloyhtiölle ei ole luotu Fivaldin yhtään tonttia, rakennusta, huoneistoa, henkilöä tai sidosta.

Taloyhtiön tietojen tuonti HTJ:stä

Etusivu > Kiinteistöhallinnan rekisterit > Henkilöt

Luo uusi

Henkilöt

Huoneistot

Sidokset

Omistajanvaihdot

Osa taloyhtiön tiedoista saatavilla Huoneistotietojärjestelmästä

Huoneistotietojärjestelmästä saadaan tuotua joitain keskeisempiä tietoja tonteista, huoneistoista, henkilöistä ja sidoksista. Loput näistä tiedoista on mahdollista täydentää käsin. Lisäksi rakennusten keskeiset tiedot täytyy tuonnin yhteydessä syöttää käsin.

Taloyhtiön tietojen tuonti Huoneistotietojärjestelmästä on mahdollista, mikäli taloyhtiöllä ei ole Visma Fivaldissa tontteja, rakennuksia, huoneistoja, henkilöitä tai sidoksia.

Taloyhtiön tietojen tuonti on mahdollista vain taloyhtiöille, jotka ovat liitetty kiinteistöhallinnan asetuksissa Huoneistotietojärjestelmän valtuutusavaimen.

Tuo tiedot Huoneistotietojärjestelmästä...


Etä henkilöä...

Etunimi	Sukunimi	Voimassaolevat henkilöroolit	Lisätiedot	Sähköposti	Matkapuhelin	Matkapuhelin (norm.)	Työpuhelin	Osoite
Ei henkilöitä								

Näytetään 10

0 / 0

< >

 **VISMA**

Muut huomiot !

- **Jos taloyhtiö on jo viety manuaalisesti Huoneistotietojärjestelmään ja taloyhtiö löytyy jo Fivaldista:**
 - Liitä taloyhtiö valtuutusavaimeen
 - Tallenna käsin osakeryhmätunnukset huoneistojen tietoihin - löytyvät HTJ siirtopalvelun osakeluettelosta.
 - Täppää Web-sovellusten puolella Taloyhtiön perustiedoissa Osakeryhmärekisteri käytössä päälle.

HTJ-integraatio:

- **Vähentää manuaalista työtä,**
saat haettua omistajanvaihdokset
automaattisesti
Huoneistotietojärjestelmästä
Fivaldiin
- **Uuden taloyhtiön
perustaminen on helpompaa,**
sillä voit tuoda tontit, huoneistot,
henkilöt ja sidokset Fivaldiin
suoraan
Huoneistotietojärjestelmästä.



Mistä saan tarvittaessa apua?

- **Sovellustukemme** auttaa kaikissa Fivaldiin liittyvissä asioissa.
sovellustuki@visma.com
Puh. +358 2 480 90460
Ma-pe klo 9-11 ja 13-15
- **Autamme myös mielellämme siirrossa**, voit pyytää meiltä tarjouksen [konsultoinnista](#).
- **Ohjeet.visma.fi** löytyy havainnolliset ohjeet siihen kuinka siirto tehdään ja mitä pitää ottaa huomioon.





Kiitos!

Aurinkoista kesää !

Respect

Reliability

Innovation

Competence

Team spirit

