

Styrelsen

Tid 27.11.2025 kl. 15:00–15:15

Plats Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä, Teams

Deltagare

Närvarande	Namn	Uppgift	Mer information
	Räsänen Pekka	ordförande	
	Luoma Pekka	vice ordförande	
	Alopaus Mikael	styrelseledamot	
	Häyrinen Suvi	styrelseledamot	
	Kontio Tiina	styrelseledamot	
	Sarviaho Rainer	styrelseledamot	
	Sulonen Rasmus	styrelseledamot	
	Sundberg Tuija	styrelseledamot	
	Talts Kaddi	styrelseledamot	
	Forsman Max	ersättare	

Frånvarande	Namn	Uppgift	Mer information
	Nousiainen Jorma	styrelseledamot	
	Wallenius Charlotta	styrelseledamot	
	Högström Janica	ersättare	

Övriga närvarande	Hakkarainen Timo	samkommunsdirektör, föredragande
	Kivelä Karita	ledningsassistent, protokollförare
	Mäntyharju Kari	ekonomi- och förvaltningsdirektör

Behandlade ärenden, § 99–102

Underskrifter

Pekka Räsänen
ordförande

Karita Kivelä
protokollförare

Protokolljustering Protokollet är justerat digitalt

Kaddi Talts
protokolljusterare

Rainer Sarviaho
protokolljusterare

Framläggning av protokoll

Protokollet har varit offentligt framlagt på samkommunens webbplats 4.12.2025.

Det svenska protokollet är en översättning av det framlagda finska protokollet. Tiden för att söka ändring beräknas utgående från framläggningen av det finska protokollet.

Behandlade ärenden

§	Rubrik	Sida
§ 99	Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	3
§ 100	Val av protokolljusterare	4
§ 101	Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnot, Majatuvankuja 1, beredning av försäljning	5
§ 102	Övriga ärenden som framkommer på mötet	10

Styrelsen

§ 99

27.11.2025

Sammanträdet laglighet och beslutförhet

Styrelsen 27.11.2025 § 99

Enligt 110 § i förvaltningsstadgan ska ordföranden, då han eller hon har öppnat sammanträdet, konstatera vilka som är närvarande och om sammanträdet är lagligt och beslutfört.

Ett organs sammanträde är lagligt, om det hålls vid en tid som organet eller ordföranden har bestämt (102 § i förvaltningsstadgan).

Ett organ är beslutfört när över hälften av ledamöterna är närvarande (103 § i kommunallagen).

Förslag

Mötet konstateras vara lagligt sammankallat och beslutfört.

Beslut

Sammanträdet konstaterades vara lagligt sammankallat och beslutfört.

Styrelsen § 100 27.11.2025

Val av protokolljusterare

Styrelsen 27.11.2025 § 100

Enligt 122 § i förvaltningsstadgan justeras ett organs protokoll på det sätt som organet har beslutat.

Styrelsen beslutade på sitt sammanträde 23.9.2021 i § 71 att styrelsens protokoll justeras av två styrelseledamöter som väljs till protokolljusterare på vart och ett möte.

Förslag Mötet väljer två protokolljusterare.

Beslut Rainer Sarviaho och Kaddi Talts valdes till protokolljusterare för detta sammanträde.

Styrelsen	§ 81	21.11.2024
Styrelsen	§ 10	30.1.2025
Styrelsen	§ 87	30.10.2025
Samkommunsstämman	§ 28	26.11.2025
Styrelsen	§ 101	27.11.2025

Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnot, Majatuvankuja 1, beredning av försäljning

Styrelsen 21.11.2024 § 81

Beredning: ekonomi- och förvaltningsdirektör Kari Mäntyharju.

Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnot är ett helägt dotterbolag till samkommunen och har totalt 33 lägenheter enligt följande: 17 lägenheter på Eloniemigatan i Lojo och 16 lägenheter på Majatuvankuja i Vichtis.

Den genomsnittliga beläggningen i bostäderna för studerande har legat under målet, som är 80 procent för bostäderna i både Lojo och Vichtis. Den genomsnittliga beläggningen på Eloniemigatan i Lojo har under pågående räkenskapsperiod uppnått målnivån, men på Majatuvankuja i Vichtis har beläggningen varit i genomsnitt cirka 40 procent.

Marknadsläget utgör en utmaning, då det finns ett rikligt utbud på den fria marknaden. Majatuvankuja togs i bruk 1994 och har 16 bostadslägenheter, varav endast 7 är ettor och de resterande 9 är delade bostäder med tre eller fyra rum. De delade bostäderna har en mycket svag efterfrågan. Därutöver kräver installationstekniken och de övriga konstruktionerna i fastigheten en totalrenovering. Bolagets ekonomiska situation gör det inte möjligt att genomföra en totalrenovering, varken nu eller framöver. Bostadsbidraget för studerande skars också ner under våren 2024, vilket ytterligare försvagar efterfrågan.

På grund av den låga beläggningsgraden har likviditeten för Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnot rasat till en sådan nivå att fakturor har förfallit och bolaget har varit tvunget att be om extra betalningstid. Dessutom har bolaget varit tvunget att ta kortfristiga koncernlån av modersammanslutningen, dvs. samkommunen.

Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnot har ett lån beviljat av Statskontoret, varav det återstod 338 576,71 euro i slutet av augusti. Lånet hänför sig till fastigheten på Majatuvankuja och har beviljats som ett kortfristigt koncernlån av moderbolaget (Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä) Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnot, vilket betalas i sin helhet, om villkoren för befrielse från aravabegränsningar uppfylls till övriga delar. Aravabegränsningarna gäller fram till slutet av 2038.

I regel kan Luksia svara på bostadsbehovet bland sina egna studerande med bostadsutbudet på Eloniemigatan i Lojo. Samkommunen har därtill ett elevhem på Toivogatan i Lojo, som är avsett för samkommunens minderåriga studerande.

Styrelsen	§ 81	21.11.2024
Styrelsen	§ 10	30.1.2025
Styrelsen	§ 87	30.10.2025
Samkommunsstämman	§ 28	26.11.2025
Styrelsen	§ 101	27.11.2025

På grund av den låga beläggningen i Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnots bostäder i Vichtis och närmast den påföljande utmaningen för bolagets ekonomi har bolagets och samkommunens styrelser kommit fram till att en balansering av bolagets ekonomi kräver strukturella åtgärder. Marknadsföringen av studerandebostäderna har effektiviserats under de senaste åren, men effekten på efterfrågan har varit svag.

Samkommunen har berett en ansökan om aravabegränsningarna med tillhörande bilagor, som ska skickas till ARA före utgången av 2024. Behandlingstiden för en ansökan är enligt uppgift i genomsnitt tre månader från att ansökan lämnats in.

Enligt 62 § i gällande förvaltningsstadga fattar samkommunens styrelse beslut om överlåtelse av fast egendom i enlighet med de grunder som samkommunsstämman godkänt, om inte beslutanderätten genom förvaltningsstadgan har delegerats till ett annat organ eller en tjänsteman. Samkommunens styrelse kan genom eget beslut delegera befogenheter till andra organ och till tjänsteinnehavare.

Förslag

Samkommunsdirektören Styrelsen beslutar att bemyndiga ekonomi- och förvaltningsdirektören att bereda balanseringen av verksamheten och ekonomin för Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnot.

Beslut

Styrelsen fattade beslut enligt förslaget.

Verkställande

Ekonomi- och förvaltningsdirektören

Styrelsen 30.1.2025 § 10

Beredning: ekonomi- och förvaltningsdirektör Kari Mäntyharju.

Ekonomi- och förvaltningsdirektören har lämnat in en ansökan om befrielse från aravabegränsningen för fastigheten på Majatuvankuja. Ansökan med tillhörande bilagor lämnades in 8.1.2025 per e-post till Finansierings- och utvecklingscentralen för boende.

Utöver en mångsidig motivering och förordan av Vichtis kommun innehöll ansökan även ett konstaterande att det kvarvarande aravalånet på 338 576,71 euro betalas bort, om centralen beviljar befrielse från aravabegränsningen. På grund av Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnots ekonomiska läge innebär detta i praktiken att modersamfundet måste ge sitt dotterbolag ett lån som motsvarar aravalånet och som dotterbolaget betalar tillbaka genast när fastigheten är såld och köpeskillingen betald.

Styrelsen	§ 81	21.11.2024
Styrelsen	§ 10	30.1.2025
Styrelsen	§ 87	30.10.2025
Samkommunsstämman	§ 28	26.11.2025
Styrelsen	§ 101	27.11.2025

Förslag

Samkommunsdirektören Styrelsen beslutar att

1. anteckna avancemanget i beredningen för kännedom
2. bemyndiga ekonomi- och förvaltningsdirektören att tillsammans med styrelsen för Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnot konkurrensutsätta fastighetsförmedlare för försäljning av fastigheten på Majatuvankuja efter att befrielse från aravabegränsningen eventuellt beviljats.

Beslut

Styrelsen fattade beslut enligt förslaget.

Rektor Markku Loiskekoski återinträdde kl. 15.26 innan detta ärende började behandlas.

Verkställande

Ekonomi- och förvaltningsdirektören

Styrelsen 30.10.2025 § 87

Beredning: ekonomi- och förvaltningsdirektör Kari Mäntyharju.

Miljöministeriet, Centralen för statligt stött bostadsbyggande beviljade 3.10.2025 befrielse från aravabegränsningar för fastigheten Majatuvankuja 1 i Vichtis, fastighetsbeteckning 927-406-20-15-1. Befrielsen från begränsningarna var villkorat av att aravalånet återbetalas i sin helhet, inklusive amorteringar och räntor som förfallit.

REIM Lohja Oy, som handhar den operativa ekonomiförvaltningen och disponentskapet för Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnot, har betalat Statskontoret det återstående kapitalet och de förfallna räntorna på lånet till beloppet 298 566,25 euro senast på förfallodagen 13.10.2025. Modersamfundet Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä beviljade sitt dotterbolag ett kortfristigt lån för att betala aravalånet.

I oktober, under vecka 40, begärde Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnot in offerter från fyra fastighetsmäklare för försäljningen av fastigheten Majatuvankuja. Vid den utsatta tiden utgång 20.10.2025 hade samtliga fyra fastighetsförmedlingsbolag lämnat anbud i enlighet med anbudsförfrågan och det totalekonomiskt fördelaktigaste anbudet lämnades av Huoneistokeskus Oy. Avtalet om uppdraget undertecknades med Huoneistokeskus 28.10.2025. Avtalsvillkoren tar hänsyn till de fyra potentiella köpare som säljaren fått vetskap om före uppdraget.

En konditionskartläggning av fastigheten Majatuvankuja har redan genomförts under 2018 och de begärda priserna som föreslås i förmedlingsanbuderna har utöver konditionskartläggningen även beaktat

Styrelsen	§ 81	21.11.2024
Styrelsen	§ 10	30.1.2025
Styrelsen	§ 87	30.10.2025
Samkommunsstämman	§ 28	26.11.2025
Styrelsen	§ 101	27.11.2025

marknadsläget för liknande fastigheter. På styrelsemötet presenteras de faktorer som påverkar det begärda priset och det möjliga utfallet för försäljningspriset.

Förslag

Samkommunsdirektören Styrelsen beslutar att föreslå samkommunsstämman att stämman befullmäktigar samkommunsstyrelsen att sälja Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnots fastighet på Majatuvankuja 1 och godkänner att styrelsen inleder en försäljning av den.

Beslut

Styrelsen fattade beslut enligt förslaget.

Rektor Markku Loiskekoski, JUKO:s huvudförtroendeman Iris Valtonen och JYTY:s huvudförtroendeman Tuula Pääkkönen återinträdde kl. 16.19 innan detta ärende började behandlas.

Styrelseordförande Pekka Räsänen och styrelseledamot Kaddi Talts meddelade jäv och utträdde kl. 16.19 innan detta ärende började behandlas.

Styrelsens vice ordförande Pekka Luoma var ordförande för sammanträdet under behandlingen av detta ärende.

Verkställande

Föredragningslistan för samkommunsstämman 26.11.2025

Samkommunsstämman 26.11.2025 § 28

Försäljningen av Majatuvankuja 1 har beretts i ett år redan. En förutsättning för försäljningen var befrielse från aravalån för fastigheten, som söktes i början av januari 2025 och beslut meddelades i början av oktober 2025. Det aravalån som belastade fastigheten inklusive räntor har betalats i sin helhet i oktober 2025. Försäljningen av fastigheten har konkurrensutsatts bland fastighetsförmedlarna och det totalekonomiskt fördelaktigaste anbudet lämnades av Huoneistokeskus Oy.

Förslag

Samkommunsstämman beslutar att befullmäktiga samkommunsstyrelsen att sälja Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnots fastighet på Majatuvankuja 1 och godkänner att styrelsen inleder en försäljning av den.

Beslut

Utgående från diskussionen beslutade samkommunsstämman att befullmäktiga samkommunsstyrelsen att sälja Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnots fastighet på Majatuvankuja 1 och godkänna att

Styrelsen	§ 81	21.11.2024
Styrelsen	§ 10	30.1.2025
Styrelsen	§ 87	30.10.2025
Samkommunsstämman	§ 28	26.11.2025
Styrelsen	§ 101	27.11.2025

styrelsen inleder en försäljning av den på de villkor den finner vara de bästa. Samkommunsstämma justerade protokollet för denna paragraf på sammanträdet.

Styrelsen 27.11.2025 § 101
125/02.07/2024

Beredning: ekonomi- och förvaltningsdirektör Kari Mäntyharju och
samkommunsdirektör Timo Hakkarainen.

Huoneistokeskus Oy har tillsammans med ekonomi- och förvaltningsdirektören och disponentbolaget REIM Lohja Oy utarbetat ett försäljningsprospekt för fastigheten och lagt ut den till försäljning. Försäljningsobjektet besöktes av flera potentiella köpare. Anbud begärdes av de som besökt objektet senast 24.11.2025 kl. 16:00. Inom utsatt tid inkom fem anbud, varav tre var villkorade och två inte innehöll separata villkor om någon extra konditionskartläggning och/eller finansieringsvillkor. Ett av de anbud som inte var villkorade gäller fram till 28.11.2025 kl. 16.00.

Det bästa anbudet med avseende på köpeskilling och villkor för köpet lämnades av 4 Capes Oy/Osuusasunnot Oy/Finnfoam Oy för ett nybildat bostadsaktiebolags räkning. Köpebrevet upprättas när det nya bostadsaktiebolaget har registrerats i handelsregistret. Två separata köpebrev måste upprättas för objektet, eftersom byggnaden ägs av Koy Luksian Opiskelija-asunnot Oy, ett helägt dotterbolag till Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä, medan marken på fastigheten ägs av modersammanslutningen.

En separat tabell över de anbud som lämnats in och de tillhörande villkoren bifogas föredragningslistan.

Förslag

Samkommunsdirektören Styrelsen beslutar att sälja fastigheten på Majatuvankuja 1 till den som lämnat det bästa anbudet, 4 Capes Oy/Osuusasunnot Oy/Finnfoam Oy, för 812 000 euro. Köpet är inte förenat med några separata villkor.

Ändrat förslag framlagt på mötet
Samkommunsdirektören

Styrelsen beslutar att sälja fastigheten på Majatuvankuja 1 till den som lämnat det bästa anbudet, 4 Capes Oy/Osuusasunnot Oy/Finnfoam Oy för ett nybildat bostadsaktiebolags räkning, för 812 000 euro. Köpet är inte förenat med några separata villkor.

Styrelsen	§ 81	21.11.2024
Styrelsen	§ 10	30.1.2025
Styrelsen	§ 87	30.10.2025
Samkommunsstämman	§ 28	26.11.2025
Styrelsen	§ 101	27.11.2025

Beslut Styrelsen fattade beslut enligt det ändrade förslag som lades fram på mötet.

Bilaga Jämförelsetabell över anbuden

Verkställande De anbudsgivande leverantörerna, ekonomiförvaltningen

Styrelsen

§ 102

27.11.2025

Övriga ärenden som framkommer på mötet

Styrelsen 27.11.2025 § 102

Enligt 113 § i förvaltningsstadgan kan ett organ, om föredraganden föreslår det eller om en ledamot framställer ett understött förslag om det, med majoritetsbeslut ta upp ett ärende till behandling även om det inte nämns i kallelsen till sammanträde.

Förslag

Beslut

Inga övriga ärenden behandlades på mötet.

Anvisning om sökande av ändring som gäller följande paragrafer: § 99, § 100, § 102

Besvärsförbud

Enligt 136 § i kommunallagen får besvär inte anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.

Kontaktuppgifter

Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä
Toivogatan 4
08100 Lojo
kirjaamo@luksia.fi

Ämbetstider: mån–tor kl. 8.00–16.00, fre och helgaftnar kl. 8.00–15.00

Anvisning om sökande av ändring som gäller följande paragrafer: § 101

ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMRÖVNING OCH ANFÖR BESVÄR

Omprövningsmyndighet och tidsfrist för begäran om omprövning

Den som är missnöjd med följande beslut kan begära omprövning skriftligt.

Myndighet, där omprövning begärs; adress och postadress:

Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä

Styrelsen

Toivogatan 4

08100 LOJO

Fax 019 369 6540

E-post: kirjaamo@luksia.fi

Ämbetstider: mån–tor kl. 8.00–16.00, fre och helgaftnar kl. 8.00–15.00

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från att man fått del av beslutet.

En medlemskommuns medlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet avsändes, vid den tidpunkt som framgår av mottagningsbeviset eller vid den tidpunkt som antecknats i ett särskilt delgivningsintyg, om inte något annat påvisas.

Dagen för delfåendet eller dagen då beslutet har lagts fram räknas inte in i besvärstiden. Om den sista dagen av den utsatta tiden är en helgdag eller någon annan sådan dag då arbetet vid ämbetsverket är avbrutet, kan fullgörandet ske första vardagen därefter.

Omprövningsbegärans innehåll och inlämning av den

Den sökandes yrkanden inklusive motiveringar ska framgå av begäran om omprövning, som ska undertecknas av den som upprättat den. Begäran om omprövning ska lämnas in till omprövningsmyndigheten innan tiden för inlämnande av begäran om omprövning gått ut. Handlingarna för omprövningsbegäran kan på eget ansvar skickas per post eller genom bud. Om handlingarna för omprövningsbegäran postas, ska de läggas på posten i så god tid att de hinner fram senast sista dagen av tiden för begäran om omprövning under ämbetsverkets öppettid.

Omprövningsbegäran kan på eget ansvar även skickas per fax eller e-post innan tiden för inlämnande av rättelseyrkan gått ut. En handling som ska lämnas in inom viss tid ska skickas innan tidsfristen går ut så att handlingen är myndigheten till handa i ett datasystem eller en apparat för mottagning.

BESVÄRSANVISNING

Besvärsmyndighet och besvärstid

I följande beslut kan ändring sökas genom skriftliga besvär. Ändring i ett beslut som meddelas med anledning av en begäran om omprövning får sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställde begäran om omprövning. Om beslutet har ändrats med anledning av begäran om omprövning, kan även parter och kommunmedlemmar söka ändring genom kommunalbesvär.

Besvärsmyndighet
Helsingfors förvaltningsdomstol, registratorskontoret
Sörnäsgatan 1
00580 HELSINGFORS

Telefon 029 56 42000
Fax 029 56 42079
E-post helsinki.hao@oikeus.fi
Ämbetstid Kl. 8.00–16.15

Besvär kan även anföras i förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Kommunalbesvär, paragraferna	Besvärstid 30 dagar
------------------------------	------------------------

Förvaltningsbesvär, paragraferna	Besvärstid 30 dagar
----------------------------------	------------------------

Annan besvärsmyndighet, adress och postadress Paragraferna	Besvärstid dagar
---	---------------------

Besvärstiden börjar från delfåendet av beslutet.

En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet avsändes, vid den tidpunkt som framgår av mottagningsbeviset eller vid den tidpunkt som antecknats i ett särskilt delgivningsintyg, om inte något annat påvisas.

Dagen för delfåendet eller dagen då beslutet har lagts fram räknas inte in i besvärstiden. Om den sista dagen av den utsatta tiden är en helgdag eller någon annan sådan dag då arbetet vid ämbetsverket är avbrutet, kan fullgörandet ske första vardagen därefter.

Besvärsskrift

Besvärsskriften ska innehålla uppgifter om

- ändringssökandens eller upprättarens namn, hemkommun, postadress och telefonnummer
- det beslut i vilket ändring söks
- till vilka delar ändring söks och vilka ändringar som yrkas
- grunderna för yrkandet på ändring.

Besvärsskriften ska undertecknas av ändringssökanden, den lagliga företrädaren eller ombudet.

Till besvärsskriften ska bifogas det beslut som överklagas i original eller som kopia, ett intyg över delgivningsdagen eller en annan redogörelse för när besvärstiden börjat.

Till besvärsskriften ska bifogas de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sitt yrkande, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten. Ett ombud ska bifoga nödvändig fullmakt (21 § i förvaltningsprocesslagen).

Inlämning av besvärshandlingar

Besvärshandlingarna ska lämnas till besvärsmyndigheten innan besvärstiden löper ut.

Besvärshandlingarna kan på eget ansvar skickas per post eller genom bud. Om besvärshandlingarna postas ska de läggas på posten i så god tid att de hinner fram innan besvärstiden går ut.

Besvären kan på eget ansvar även skickas per fax eller e-post innan besvärstiden gått ut. En handling som ska lämnas in inom viss tid ska skickas innan tidsfristen går ut så att handlingen är den rättstillämpande myndigheten till handa i ett datasystem eller en apparat för mottagning.

Besvärshandlingar kan även lämnas in till: namn, adress och postadress Paragraferna

Besvärshandlingar ska lämnas in till 1): namn, adress och postadress Paragraferna

Avgiftsbelagd behandling av besvär

Med stöd av lagen om domstolsavgifter (1455/2015) kan rättegångsavgift tas ut av den som söker ändring.

Tilläggsinformation

En detaljerad anvisning om hur man begär omprövning/anför besvär bifogas protokollsutdrag.

1) om handlingarna ska lämnas in till någon annan än besvärsmyndigheten