

KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖT: MITÄ TIETOJA HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄN PITÄÄ TULEVAISUUDESSA VIEDÄ JA MITEN TEET SEN HELPOSTI? - WEBINAARI

Isännöintiliitto ja Talotuntija Oy

6.3.2024



Isännöintiliitto



YLEISTÄ WEBINAARISTA

- Voit esittää kysymyksiä chatissa koko webinaarin ajan
- Kysymyksiä käsitellään webinaarin lopuksi
- Saat esitysmateriaalin sähköpostiisi webinaarin jälkeen
- Webinaarista tehdään tallenne
- Saat sähköpostitse linkin tallenteeseen viikon kuluessa
 - Tallenne tulee katsottavaksi ilman kirjautumista Mappiin



KESKUSTELEMASSA TÄNÄÄN

- Taina Linnakylä, toimitusjohtaja, Talotuntija Oy
- Aki Salo, asiakkuusjohtaja, Isännöintiliitto





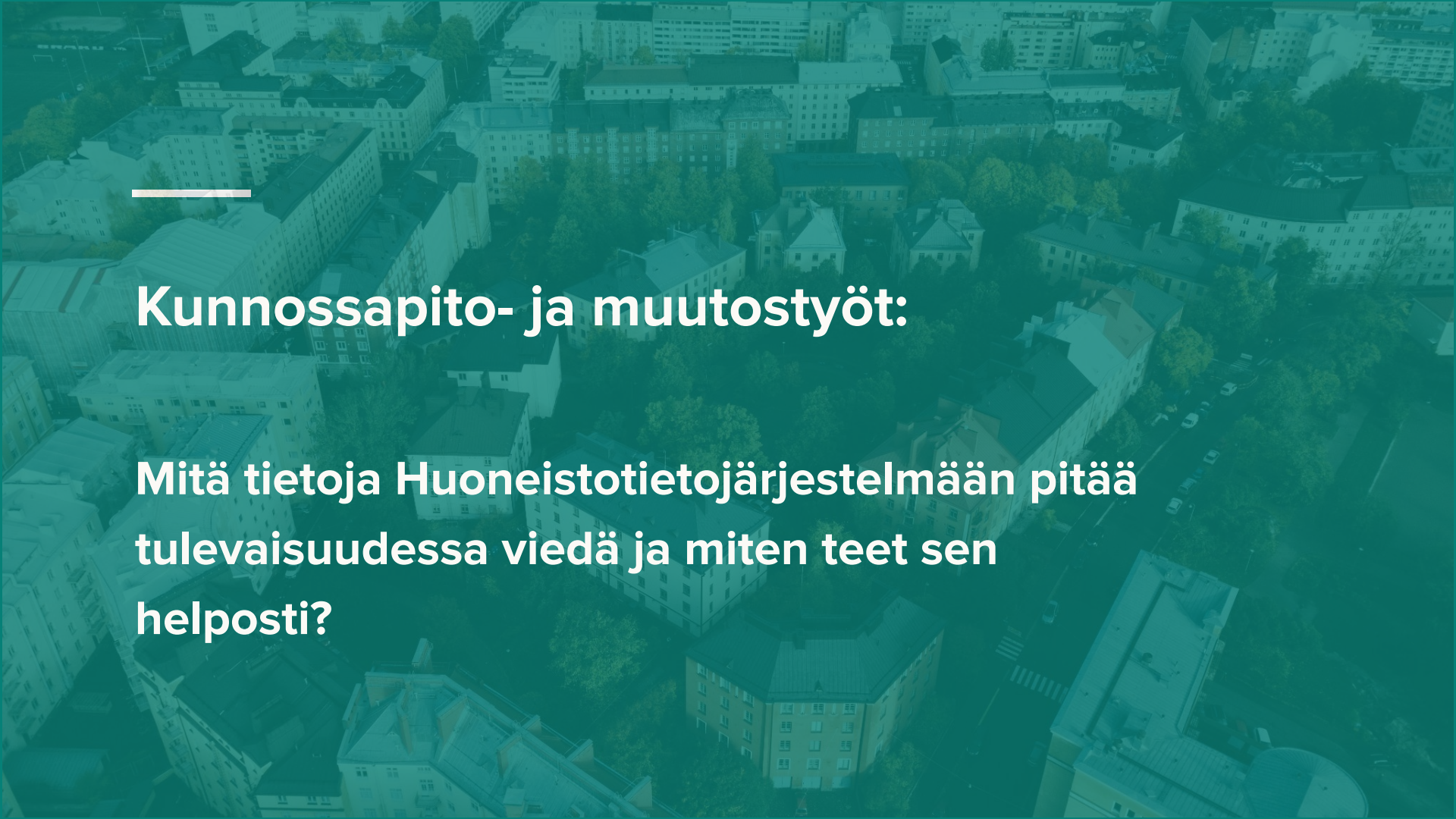
Huoneistotietojärjestelmä 2-vaihe

- Varsinaiset lakimuutokset on hyväksytty jo viime vuonna, mutta nyt lausunnoilla oli lakia täsmentävä asetus
 - Isännöintiliitto jätti [lausunnon](#) helmikuun alussa
 - Asetusta ei ole vielä hyväksytty, mutta tuskin tulee isompia muutoksia enää
 - [Vastauksia usein kysyttyihin kysymyksiin HTJ:n jatkokehittämisestä löytyy MML:n sivuilta](#)
- MML on ryhtynyt rakentamaan toiminnallisuuksia
 - Pilotoinnit järjestelmätoimittajien kanssa alkavat arvion mukaan nyt keväällä
 - Kaikki isännöintijärjestelmät eivät tule kehittämään HTJ2-toiminnallisuuksia! (keskusteluyhteys oman toimittajan kanssa)
 - Isännöintiliiton HTJ-webinaari tulossa 23.4



VELVOLLISUUS TIETOJEN ILMOITTAMISEEN

- Yhtiöllä laissa säädetty velvollisuus tietojen antamiseen
 - MML:n käyttöliittymän kautta
 - Rajapinnan kautta
- Tiedot ilmoitettava vähintään vuosittain, aina 1kk kuluessa varsinaisesta yhtiökokouksesta
- Muutenkin ilmoitusvelvollisuus aina, kun isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu taho päivittämistä pyytää
- Taloustietoja myös
 - Vastikkeiden määrään vaikuttavan yhtiökokouspäätösten jälkeen
 - Osakeryhmän muutosten jälkeen
 - Osakkaan lainaosuussuoritusten jälkeen
- Velvollisuus koskee enintään 5 huoneiston yhtiöitä, jos niillä on huoneistokohtaista velkaa tai jos isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutettu taho pyytää

An aerial photograph of a city, likely Helsinki, showing a dense urban environment with numerous multi-story apartment buildings and interspersed green trees. The entire image is covered with a semi-transparent teal filter. In the upper left area, there is a short, horizontal white line.

Kunnossapito- ja muutostyöt:

Mitä tietoja Huoneistotietojärjestelmään pitää tulevaisuudessa viedä ja miten teet sen helposti?

Taina Linnakylä

Talotuntija Oy

Rakennusalaalla vuodesta 2008

Hallituksen pj.

Raval Helsinki Oy 2017

Talotuntija Oy 2021





Taloyhtiön suunnitelmallinen kiinteistöpito

1. **Milloin ja mitä** tietoja kunnossapito- ja muutostöistä tulee viedä Huoneistotietojärjestelmään (HTJ)?
2. **Miten voit varautua** HTJ:n tulevaisuuden vaatimuksiin kunnossapito- ja muutostöiden osalta?
3. **Mitä hyötyä** Digitaalisen Pitkän Tähtäimen Suunnitelman (PTS) käytöstä on isännöitsijälle ja taloyhtiöille?
 -



HTJ:n jatkokehitys

Mitä tietoja siirretään

- Lainatiedot pankeista
- Lainatiedot yhtiöistä
- KUMU=Kunnossapito ja muutostyöt

Tiedot annetaan

- rajapinnan kautta tai MML
- 1kk yhtiökokouksesta
- Pyydettyessä

1.

Aikataulu

2024

2025

2026

Rajapintojen testaus

Lainatiedot pankeista

Lainatiedot yhtiöistä

KUMU:t yhtiöistä



HTJ - vaikutukset isännöitsijän työhön

Siirtovaihe

- Vanhat hankkeet
- Muutostyöt?

Jatkuvat

- KPTS vuosittain
- Kunnossapito ja muutostyöt
- Yhtiön lainatiedot

1. Vanhat hankkeet

Minimi

- Y-tunnus
- Hankkeen nimi
- Toimenpidelaji (koodisto, tyypilliset hankkeet esim. Linjasaneeraus 9.9)
- Toteutusvuosi

Valinnaiset

- Hankkeen osapuoli (koodisto)
- Toimenpidetyyppi (koodisto)
- Toimenpiteen kuvaus
- Toteutusosat tai Työyhdyt ja niiden toteutusosat

Uudet hankkeet

- **Työkohde:** rakennukset, huoneistot, autopaikat, yhtiön tilat/ulkopuoliset tilat
- **Toteutusosa:** Rakennusosat (rakennukset), LVI-järjestelmät, Sähköenergian jakelu ja käyttöjärjestelmät, Sähkötekniset tietojärjestelmät, Tilat (rakennukset)

Minimi

- Y-tunnus
- Hankkeen nimi
- Hankkeen ilmoittaja laji (onko yhtiön vai osakkaan ilmoittama)
- Toteutusvuosi
- Toimenpidetyyppi (koodisto: uusiminen, kunnostus, muutos)
- Elinkaaren vaihe (koodisto: päätetty, toteutettu)
- Tieto, onko yhtiön valvoma
- Työkohteet ja niiden toteutusosat
- Yhtiön vastuu toteutusosalle

Valinnaiset

- Hankkeen osapuolet (jos osakkaan ilmoittama, niin pakollinen henkilön nimi ja ilmoituspäivä)
- Perustelulaji (koodisto)
- Toimenpiteen kuvaus (koodisto)
- Tekninen käyttöikä toteutusosalle
- Toteutusosan toimenpiteen kuvaus
- Toteutusosat tai Työyhteet tai niiden toteutusosat

KPTS minimi (esimerkki)

Pakolliset tiedot

- Y-tunnus
- Kunnossapitotarveselvityksen vuosi
- Toimenpidelaji (koodisto esim. 1242 (ikkunat ja ulko-ovet) tai tyypilliset kokonaisuudet esim. 9.9 Linjasaneeraus)
- Suunniteltu toteutusvuosi

Kunnossapitotarveselvityksen vuosi 2026

Toimenpide

Toimenpidelaji	1242	(ikkunat ja ulko-ovet)
Suunniteltu toteutusvuosi	2027	
Toimenpidelaji	126	(vesikatto ja yläpohja)
Suunniteltu toteutusvuosi	2028	
Toimenpide hankelaji	9.9	(linjasaneeraus)
Suunniteltu toteutusvuosi	2031	

An aerial photograph of a city, likely Helsinki, showing a dense urban environment with numerous multi-story apartment buildings and green spaces. The image is overlaid with a semi-transparent teal color. In the upper left, there is a short horizontal white line. The main title is centered in large white text. To the left of the title, there are three small numbers: '1.' next to the first line, and '2.' and '3.' stacked vertically next to the second and third lines respectively.

Taloyhtiön suunnitelmallinen kiinteistöpito

1.

2.

3.



Termistöä

- Tekninen käyttöikä
- Tarkastusväli
- Huoltoväli
- Kuntoarvio
- Kuntotutkimus
- KPTS = Kunnossapitotarveselvitys
- PTS = Pitkän Tähtäimen Suunnitelma



Perinteinen PTS

Mihin PTS perustuu?

- Kuntoarvion pohjalta muodostettava yleensä vähintään 10 vuoden pitkän tähtäimen suunnitelma.
- PTS on arvio korjausten ajoittumisesta, kiireellisyydestä sekä kustannustasosta.
- Se toimii pohjana taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykselle.



Mahdollistaa suunnitelmallisen kiinteistönpidon



Käytännöt murroksessa

Odotusten ja käytännön ristiriita

- **Kunnossapidon johtaminen, mitä taloyhtiön hallitukset odottavat?**
- **Isännöinnin ammattilaiset tutkimus 9/2023**
 - Yli kolmannes vastaajista ilmoitti, että teknisessä osaamisessa on puutteita
 - Ei osata perustella korjausten tarvetta taloyhtiöille
 - Avun ja tiedon tarve taloyhtiöissä on kova.
 - Joillakin asiakkailla kohtuuttomia odotuksia isännöitsijää kohtaan.
 - Taloyhtiöiden hallitusten ja osakkaiden ymmärryksen parantaminen
 - Moni tarpeellinen remontti tyssä kaukonäköisyyden puutteeseen
 - **Tutkimus kokonaisuudessaan [täältä](#)**
- **Mihin ollaan menossa?**
 - Digitaaliset palvelu
 - HTJ
 - Tekoäly

Digitaalinen Pitkän Tähtäimen Suunnittelu (PTS)

An aerial photograph of a city, likely Helsinki, showing a dense urban environment with numerous multi-story buildings and green spaces. The image is overlaid with a semi-transparent teal color, which serves as a background for the white text. The text is centered and reads 'Digitaalinen Pitkän Tähtäimen Suunnittelu (PTS)'. A small white horizontal line is positioned above the text.



Kuntoarvio & perinteinen PTS

- + Aistinvaraisen, rakennetta rikkomaton kohdekäynti (ei myöskään sisällä tutkimusta)
- + Sisältää usein asukaskyselyn
- + Asiantuntijan tuki saatavilla (kuitenkin vain kuntoarvion valmistuttua)



Digitaalinen PTS

- Mikäli kohteen tiedot ovat puutteelliset, Talotuntijan tiedoissa on myös puutteita. Tällöin tarvitaan rakennusalan ammattilaisen kohdekäynti



Kuntoarvio & perinteinen PTS

- Kuntoarvion hyötyjä ei ole ymmärretty kaikissa taloyhtiöissä tai se koetaan liian kalliiksi, jonka vuoksi se on usein tekemättä tai vanhentunut.
- Kustannus per vuosi on 10-20 kertainen digitaaliseen verrattuna.



Digitaalinen PTS

- + Rakenteet kuvattu yksityiskohtaisemmin perinteiseen kuntoarvioon verrattuna
- + Mukana myös huolto- ja kunnossapitojaksot
- + Saat suodatettua ainoastaan sen tiedon mitä tarvitset
- + Visuaalinen ilme helpottaa tiedon ymmärtämistä



Tieto isännöitävistä taloyhtiöistä kasvaa



Kuntoarvio & perinteinen PTS

- Kuntoarvio vanhenee nopeasti (myös hinta-arviot)
- Tiedot ovat Pdf ja Excel- muodossa



Digitaalinen PTS

- + Muutokset, kuten tehdyt remontit saadaan vietyä ohjelmaan
- + Taloyhtiön tiedot pysyvät aina ajan tasalla ja tekniset käyttöiät päivittyvät automaattisesti. Tiedot eivät häviä!
- + HTJ valmius - rajapinta



Työajansäästö



“Paras työkalu hallinnolliselle ja tekniselle isännöitsijälle”.

“Talotuntijan avulla taloyhtiöiden kunnossapidon hahmottaminen on huomattavasti nopeampaa”.

Pavel Punger

**Yksikön johtaja, Tekninen isännöinti Fluxio
Isännöinti Oy**

Taloyhtiöt / Talotuntija

Etsi

Luo uusi taloyhtiö

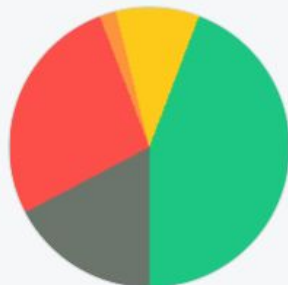
Voit etsiä taloyhtiöitä nimellä, osoitteella, postinumerolla, paikkakunnalla, rakennusvuodella tai isännöitsijän nimellä.

7 taloyhtiötä

Nimi	Osoite	Rakennusvuosi	Isännöitsijä	Mittareita	Yhteenveto mittareista
As Oy Mannerheimintie 41 b	Mannerheimintie 41 b, 00250 Helsinki	1937	Taina Linnakylä	40	9 2 1 28  23% 5% 3% 70%
Asunto Oy Demo	Kalevankatu 200, 00180 Helsinki	1961	Mika Kumpuoja	36	29 3 1 3  81% 8% 3% 8%
Asunto Oy Demo 2	Seilimäki 5, 02180 Espoo	1983	Timo Linnakylä	38	10 6 1 21  26% 16% 3% 55%

Yhteenveto rakenneosista ¹

Talotuntijan tietoihin lisätty **52** rakenneosaa



- Elinikäiset **9** rakenneosaa
- Elinkaari päättynyt **14** rakenneosaa
- Käynnistä hanke **1** rakenneosa
- Tutki **5** rakenneosaa
- Noudata huoltoväliä **23** rakenneosaa

Elinkaari päättynyt	Käynnistä hanke	Tutki	Muut huomiot ¹
Kuivatusrakenteet/salaojat ja kaivot Salaojajärjestelmä: rakmk c...	Paloturvallisuusjärjestelmät Huoneistokohtaiset palovar...	Julkisivu Testi	Alueen/ pihan päällysrakenteet Parkkialueen asfaltti [!]
Alue- / pihavarusteet		Sähköjärjestelmät	Sähköjärjestelmät
Leikkivarusteet [!]		Autolämmityspistorasiat Kiinteistön pistorasiat	Kaapeliläpiviennit [!]
Julkisivu		Talolaitteet	Ryhmäjohdot asunnot [!]
Rappaus		Hissit	
Ulko-ovet (karmi, ovilevy, lasi)		Vesi- ja viemärijärjestelmät (G2)	
Puu-ulko-ovet [!]		Paineenkorotusasema	
Kauko- ja aluelämpö			

ENNUSTE TULEVISTA TOIMENPITEISTÄ JA KRIITTISET

5 vuoden ajalle

10 vuoden ajalle

20 vuoden ajalle

JÄRJESTÄ:

ETSI

Oletus



Etsi

NÄKYMÄ:

Suppea

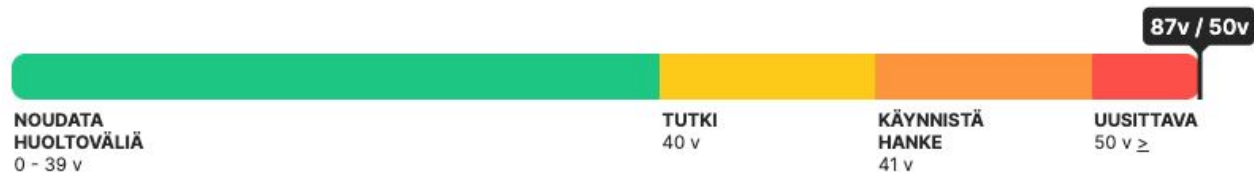
Laaja

Avaa kaikki

Kuivatusrakenteet/salaojat ja kaivot

✓ Salaojajärjestelmä: rakmk c2/1998 mukaan toteutettu

UUSITTAVA



Jäljellä oleva käyttöikä: -

➤ Mittarin asetukset

➤ Kunnossapitotarveselvitys

➤ Huoltotiedot



Viimeksi uusittu: -

Jäljellä oleva käyttöikä: 0v

Suunnitellut toimenpiteet

Vuosi	Toimenpide	Kuvaus		
2026-2028	Uusiminen	Salaojien uusiminen 250 000 € sis. alv 24%		Tehty

- ✓ Uusiminen
- Kunnostus
- Muutos
- Selvitys ja suunnittelu
- Huolto**

Lisää

Tehdyt toimenpiteet

Vuosi	Toimenpide	Kuvaus	
2024	Huolto	Salaojien huuhtelu	

Uusiminen

Lisää

Huomiot

[Lisää huomio](#)

Kriittinen ☐

Huomiot

Salaojissa havaittu painumia ja järjestelmä ei toimi.

Salaojien kuvaus 1/2024 Hurrikaanit Oy

Peruuta

Tallenna

Kriittinen



▼ Huoltotiedot

Viimeksi huollettu: 2024

Tarkastusväli: 2 vuotta

Huoltoväli/kunnossapitajakso: 5 vuotta

Tarkastuskaivojen kansien avaaminen ja kaivon silmämääräinen tarkastus tehdään kahden vuoden välein. Salaojaputkien painehuuhtelu tehdään vedellä tarvittaessa ja tarkastuskaivojen lietepesät tyhjennetään 5 vuoden välein.

Jos järjestelmässä ei ole tarkastuskaivoja tai niiden kannet ovat maan alla, salaojajärjestelmää ei voi huoltaa, mikä vähentää salaojajärjestelmän käyttöikää n. 25 %.

Siirrä toteutuneisiin

Vuosi

Toimenpide

Kuvaus

2024

Selvitys ja suunnittelu

Salaojien huuhtelu ja kuvaus

Toteutunut vuosi:

Elinikä jäljellä:

Jäljellä oleva elinikä ennen toimenpidettä 0 vuotta

Ohje: Tekninen käyttöikä perustuu KH/ST-kortin suositukseen, rakennusvuoteen ja tehtyisin toimenpiteisiin.

Mikäli rakennusosalle tehdään kunnostus tai kuntotutkimus, kirjaa tähän uusi tekninen käyttöikä.

Uuden käyttöiän tulisi perustua annettuun kuntoluokkaan, valmistajan ohjeeseen (kunnostus) tai huoltoväliin.

[Peruuta](#)

Siirrä toteutuneisiin

Mittarinäkymä

Raportointinäkymä

KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS



RAPORTIN MUOTO:

KPTS(5v)

PTS 10 vuotta

PTS 20 vuotta

NÄKYMÄ:

Esikatselu

Muokkaus

Näytä raportissa:



Suunnitellut toimenpiteet



Talotuntijat suositukset



Kaikki rakenneosat

Näytä tulosteessa:



Kaikki otsikot



Otsikot joissa on suunniteltuja toimenpiteitä

ETSI

Etsi

Suunnitellut toimenpiteet

Piha +Lisää toimenpide				
Perustukset ja runko +Lisää toimenpide				
Julkisivu +Lisää toimenpide				
Lautaverhouk	2024	Selvitys ja suunnittelu	Tutkitaan kunto	Siirrä toteutuneisiin 
Ikkunat ja ulko-ovet +Lisää toimenpide				
Ulkotasot/parvekkeet +Lisää toimenpide				
Vesikatot +Lisää toimenpide				
Vesikattovarusteet: räystäskourut ja syöksytorvet	2025-2028	Uusiminen	uusitaan kattoremontin yhteydessä	Siirrä toteutuneisiin 
Märkätilat, pesuhuoneet ja saunat +Lisää toimenpide				
Lämmitysjärjestelmät +Lisää toimenpide				
Vesi- ja viemärijärjestelmät +Lisää toimenpide				
Ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmät +Lisää toimenpide				
Automaatiojärjestelmät +Lisää toimenpide				
Sähköjärjestelmät +Lisää toimenpide				
Sähköpääkeskus, kiinteistö	2024	Uusiminen	testi	Siirrä toteutuneisiin 
Tietojärjestelmät +Lisää toimenpide				
Talolaitteet +Lisää toimenpide				

Asunto Oy Demo

Kalevankatu 200, 00180 Helsinki

Y-tunnus: 123456

Isännöitsijä: Taina Linnakylä

KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS



Suunnitellut toimenpiteet

Julkisivu

Lautaverhouk	2024	Selvitys ja suunnittelu	Tutkitaan kunto
--------------	------	-------------------------	-----------------

Vesikatot

Vesikattovarusteet: räystäskourut ja syöksytorvet	2025-2028	Uusiminen	uusitaan kattoremontin yhteydessä
---	-----------	-----------	-----------------------------------

Sähköjärjestelmät

Sähköpääkeskus, kilnteistö	2024	Uusiminen	testi
----------------------------	------	-----------	-------

Muut

Tehdyt toimenpiteet

Vuosi	Rakenneosa	Toimenpide	Kuvaus
2024	Kadunpuolen julkisivu	Selvitys ja suunnittelu	Julkisivun kuntotutkimus.
2024	A-talon salaoja	Uusiminen	Salaojien uusiminen.
2024	Parkkipaikan asfaltti	Selvitys ja suunnittelu	Tarkastetaan kunto keväällä
2024	Sinkitty ja maalattu rivipeltikate	Kunnostus	Katon maalaus/pinnoitus
2024	Siirtimet	Uusiminen	Lämmönsiirtimen uusiminen
2024	Sähköpääkeskus, kilnteistö	Uusiminen	testi
2024	Rappaus	Uusiminen	Rappauksen uusiminen
2020	B-talon salaoja	Kunnostus	Testi
1990	B-talon salaoja	Uusiminen	Testi

RAPORTIN MUOTO:

KPTS(5v)

PTS 10 vuotta

PTS 20 vuotta

NÄKYMÄ:

Esikatselu

Muokkaus

Näytä raportissa:



Suunnitellut toimenpiteet



Talotuntijat suositukset



Kaikki rakenneosat

Näytä tulosteessa:



Kaikki otsikot



Otsikot joissa on suunniteltuja toimenpiteitä

ETSI

Etsi

[Lisää tietoja raportin yläosaan](#)

Hallitus käsitellyt

Esitetty yhtiökokoukselle

Suunnitellut toimenpiteet

Piha [+Lisää toimenpide](#)

Parkkipaikan asfaltti (Asfaltti)



Talotuntijan suositus



NOUDATA HUOLTOVÄLIÄ

[+Lisää toimenpide](#)

Betoniset pihakiveykset



Talotuntijan suositus



UUSITTAVA 2025

[+Lisää toimenpide](#)

Talovarusteet: lipputangot,



Talotuntijan suositus



UUSITTAVA 2024

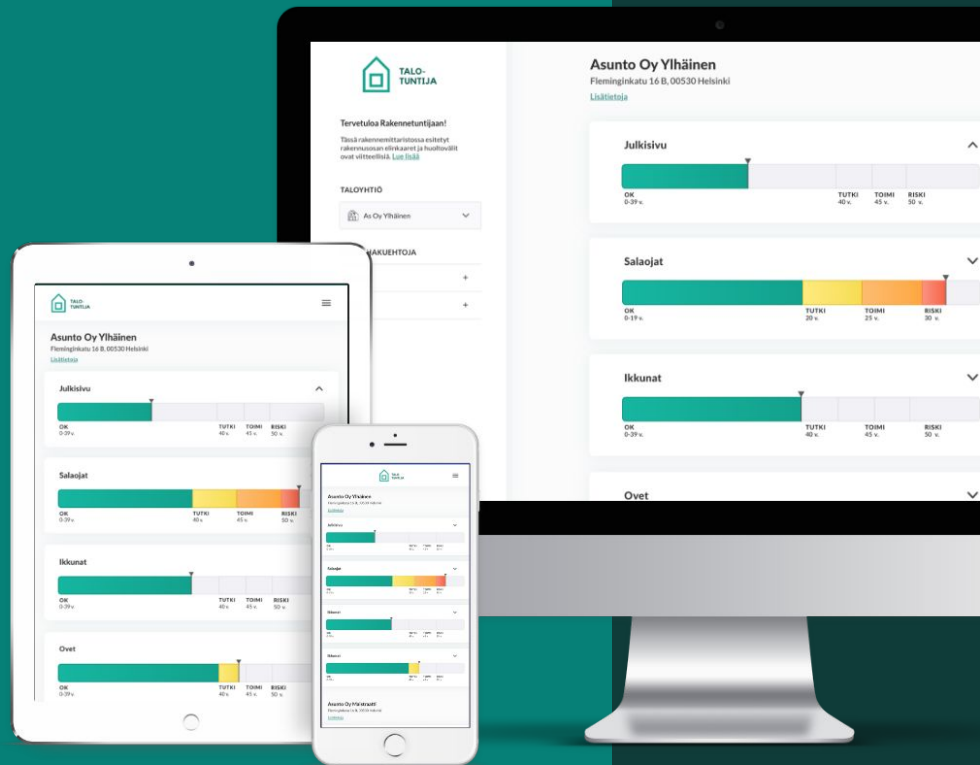
[+Lisää toimenpide](#)

Talotuntija

Demo:

<https://www.talotuntija.fi/b0d5f390b29454ac089777>

Linkki voimassa 20.3.2024



Kiitos!

Taina Linnakylä

toimitusjohtaja

taina@talotuntija.fi

044 300 5679





**“Keskustelu hallituksen
kanssa on Talotuntijan
ansiosta sujuvaa ja
olemme saaneet
kiitosta
tietojen
ymmärrettävyydestä.”**

Maija von Knorring
Maijasto Oy



**“Helppokäyttöinen ja
miellyttävän visuaalinen
työkalu kiinteistön
kunnossapidon tarpeen
hahmottamiseen ja tulevien
korjausten jaksottamiseen.”**

Sami Asujamaa
10+ Isännöinti Oy

HETKI AIKAA KYSYMYKSILLE





ISÄNNÖINTILIITON PALKINNOT 2024 HAKEE EHDOKKAITA

isannointiliitto.fi/palkinnot

Laki & järjestys -koulutusristeily

- 6.–8.6.2024 Helsinki-Tukholma-Helsinki -risteilyllä
- Teemana: Kiukkua ja korjaamista – vastuut virhetilanteissa
- Kovaa lakiasiaa, risteilemässä mukana monta lakimiestä.
- Kaksi päivää laadukasta seminaariohjelmaa
- Vertaistukea ja verkostoitumista matalalla kynnyksellä
- **Ensikertalaisille 40 euron laivarahakortti!**
- **Kun osallistujia on 4 henkilöä tai enemmän samasta yrityksestä, saatte -15% alennuksen kaikista neljän hengen yli menevistä osallistujista hyttiluokasta riippumatta.**





TULEVIA WEBINAAREJA JA KOULUTUKSIA

13.3. Millaisilla perusteluilla pankin lainahanat aukeavat taloyhtiölle? –webinaari

26.3. Airbnb:n haasteet - taloyhtiön tasapainoilua viranomaisen ja osakkaan välissä –webinaari

9.4. Säästä energiaa ja euroja kiinteistöautomaatiolla –webinaari

23.4. HTJ-webinaari (ilmoittautuminen tulossa)

21.5. Miten käsittelet vaikean asiakastilanteen –konkreettiset keinot ja vinkit -webinaari

Tulevat koulutukset löydät aina [tapahtumakalenteristamme](#)

KIITOS!



AKI SALO

aki.salo@isannointiliitto.fi



Isännöinti