

Taloyhtiöiden
kunnossapitotietojen
siirtäminen
huoneistotietojärjestelmään –
Mitä kustannuksia tuleva
muutos tuo ja miten kaikki
vaikuttaa isännöitsijän arkeen?
-webinaari

Isännöinti- ja Talotuntija



isännöinti- ja Talotuntija

Yleistä webinaarista

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

Lisätietoa aiheesta sivuiltamme ja Mapista

- [Huoneistotietojärjestelmän tietosivu](#) (avoin sivu)
- [Teemasivu Mapissa: Huoneistotietojärjestelmä](#)
- [Jäsenohje: Huoneistotietojärjestelmä](#)
- [Jäsenohje: Huoneistotietojärjestelmän jatkokehitys HTJ2](#)
- [Ohje: Huoneistotietojärjestelmä ja yhtiökokouskausi 2025](#) (avoin sivu)
- [Ohje: Isännöinnin keinot HTJ2-tiedonsiirtoon](#) (avoin sivu)
- [Ohje: Taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot HTJ:ään: Mikä muuttuu ja milloin?](#) (avoin sivu)
- [Ohje: Huoneistotietojärjestelmä jäljessä, kenet kutsutaan ja päästetään yhtiökokoukseen?](#) (avoin sivu)
- [Webinaaritalenne: HTJ2: Mitä isännöinnin pitää tietää?](#)



Keskustelemassa tänään

Taina Linnakylä, toimitusjohtaja, Talotuntija Oy

Laura Hyvönen, markkinointipäällikkö, IsännöintiIitto



Taloyhtiöiden kunnossapitotietojen siirtäminen huoneistotietojärjestelmään

Mitä kustannuksia tuleva muutos tuo ja miten kaikki vaikuttaa isännöitsijän arkeen?

Taina Linnakylä

Talotuntija Oy

Rakennusalalla vuodesta 2008

Raval Helsinki Oy 2017-2021

Talotuntija Oy 2021-

HTJ pilotoinnissa mukana 2023 alkaen

Kouluttaja Rastor-Instituutti





Klo 9-9.45

1. **Mitä** tietoja huoneistotietojärjestelmään pitää viedä kunnossapito- ja muutostöistä?
2. **Milloin** kunnossapito ja muutostyöt pitää olla vietyinä huoneistotietojärjestelmään?
3. **Miten paljon** kunnossapitotietojen perustamiseen kannattaa varata **aikaa**?
4. **Kustannukset** isännöitsijätoimistolle?
5. Mitä kunnossapitotiedoille tulee tehdä ennen siirtämistä huoneistotietojärjestelmään?
6. **Miten jatkuvat ilmoitukset kunnossapito- ja muutostöistä toimivat käytännössä?**
7. Miten ohjelmistot helpottavat muutoksessa?

Mitä tietoja huoneistotietojärjestelmään pitää viedä?

KUMU-tiedot eli kunnossapito- ja muutostyötiedot

- **Tiedon tuottajana** taloyhtiö
 - KPTS
 - Yhtiökohtainen kunnossapito- ja muutostyö
 - Osakkaan ilmoittama muutostyö

Taloudelliset tiedot

- **Tiedon tuottajana** luotonantaja ja taloyhtiö
 - Taloyhtiölaina (luotonantaja) ja sen jyvitys osakeryhmille (taloyhtiö)
 - Vastikkeet (taloyhtiö)

** HTJ-laki ja tietojen täydennys ja tarkennus asetus huoneistotietojärjestelmästä*

Aikataulu

2025

2026

2027

Kunnossapito- ja
muutostyötiedot **1.6.2025-**
30.6.2026

Jatkuva tiedonsiirto **1.7.2026-**

Pankit ja
luotonantajat
ilmoittavat
lainatiedot
1.9.-30.11.2025

Taloyhtiöt
ilmoittavat
lainaosuudet
ja vastikkeet
1.12.2025-
30.6.2026

Mitä tarkoittaa kunnossapitotietojen rakenteellistaminen?



Perustamisvaihe Taloyhtiön hankkeet

Y-tunnus: 0236065-9

Hankkeen nimi: Ikkunoiden uusiminen

Toteutusvuosi: 2018

Remontoitava osat: ikkunat 1.2.4.2

* Arvio hankkeiden määrästä per yhtiö 15-20 kpl



Taloyhtiön hankkeet 1.7.2026 -

Y-tunnus: 0236065-9

Elinkaaren vaihe: toteutettu

Hankkeen nimi: Ikkunoiden uusiminen

Hankkeen alkamisvuosi: 2026

Hankkeen päättymisvuosi: 2027

Toimenpidetyyppi: uusiminen

Toimenpiteen valvonta: Taloyhtiö on vastannut valvonnasta tai ulkopuolinen valvoja

Työkohte: A ja B talo

Remontoitava osat: ikkunat 1.2.4.2

Mitä tarkoittaa kunnossapitotietojen rakenteellistaminen?



Osakasmuutostyöt

Ilmoituksen tekijä:	Taina Linnakylä (osakas)
Hankkeen nimi:	Keittiön uusiminen
Elinkaaren vaihe:	Toteutettu
Työkohde, huoneisto:	C 83
Kuvaus:	Kaikkien pintojen, kaapistojen ja putkistojen uusiminen
Toimenpidetyyppi:	Uusiminen
Toimenpiteen valvonta:	Taloyhtiö on vastannut valvonnasta tai ulkopuolinen valvoja
Remontoitava osat:	1.3.2.2 lattiapinnat 1.3.3.1 kaapistot (kiintokalusteet) 1.3.2.6 seinäpinnat 21.2 putkistot (vesi- ja viemärijärjestelmät)
Vastuu:	Osakas

Voidaan ilmoittaa jo, kun hallitus on antanut luvan osakasmuutostyölle "päätetty toteuttaa"

Mitä tarkoittaa kunnossapitotietojen rakenteellistaminen?



Kunnossapitotarveselvitys (KPTS)

Kunnossapitotarveselvityksen vuosi 2026

Suunniteltu alkamisvuosi	Toimenpiteen kuvaus	Toimenpidelaji
2030	Ikkunoiden uusiminen	(ikkunat ja ulko-ovet) 1.2.4.2
2028	Vesikatteen pinnoitus	(vesikatto ja yläpohja) 126
2030	Linjasaneeraus	(linjasaneeraus) 9.9

Yhteenveto HTJ2 siirtymästä

Tilinpäätökset Yhtiökokoukset Kesälomat



KEVÄT 2025

KESÄ-SYKSY 2025

VALMISTAUDU

- Tarkista kunnossapitotiedot
- Kunnossapitotiedot rakenteelliseen muotoon
- (Osakasmuutostyöt rakenteelliseen muotoon 1.6.2023 lähtien)

KUNNOSSAPITOTIETOJEN PERUSTAMISVAIHE

- Päivitys ja tarkistaminen
- Rajapintojen avaaminen HTJ2 (rasti ruutuun)
- Ilmoittaminen HTJ2

Tilinpäätökset Yhtiökokoukset Kesälomat



KEVÄT 2026

KESÄ-SYKSY 2026

LAINATIETOJEN ILMOITUS

- Kunnossapitotiedot tulee olla ilmoitettuna 30.6.2026
- **Lainatiedot 1.1-30.6.2026** taloyhtiölainan jyvitys ja vastikkeet

JATKUVAT ILMOITUKSET

Ilmoitustarkkuus laajenee

- KPTS
- Taloyhtiön hankkeet
- Osakasmuutostyöt



Rajapinnan käyttöönotto 1.6.2025 alkaen

Rajapinnan käyttöönotto

- Isännöitsijän täytyy hyväksyä käyttöehdot HTJ:ssä
- Avaa rajapinta antamalla tarvittaville ohjelmille valtuudet HTJ:ssä

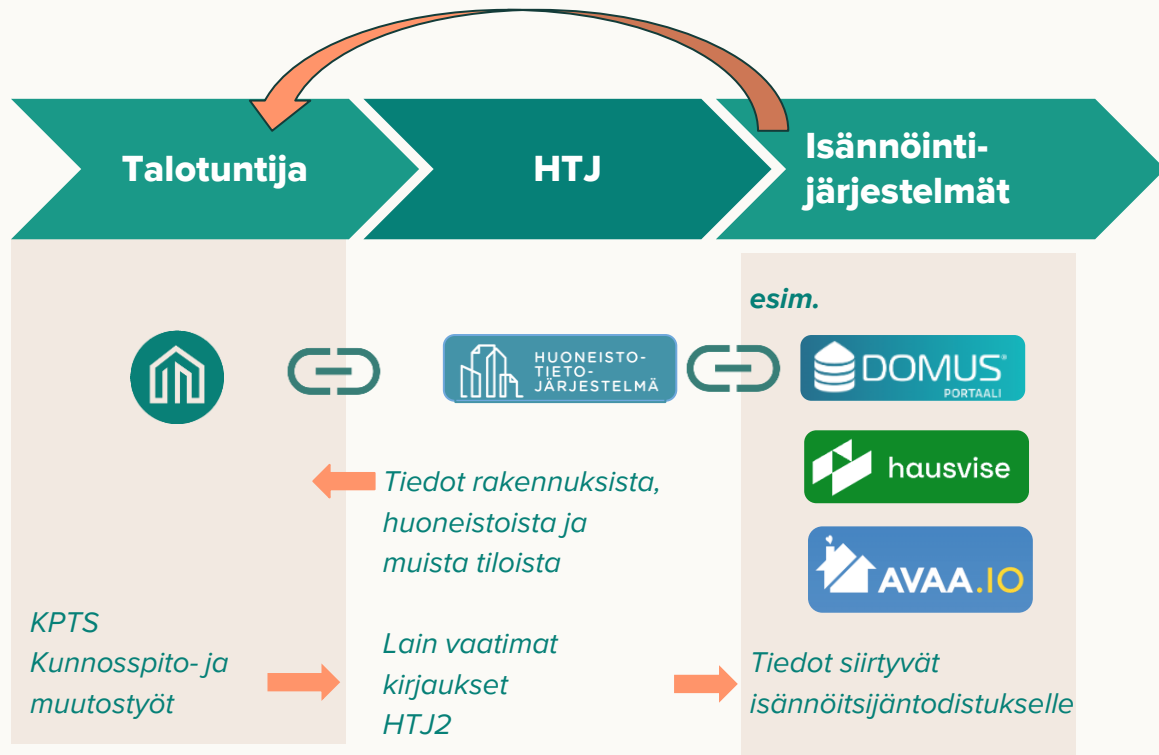
Kunnossapitotietoja ei voida kohdentaa oikein, jos järjestelmissä on väärät tunnisteet!


- Tee korjauspyyntö Maanmittauslaitokselle, jos taloyhtiön tiedoissa on virheitä (esim. kiinteistötunnuksessa, osakeryhmissä, huoneistotunnuksissa)

Korjauspyyntö tällä lomakkeella:

<https://osakehuoneistorekisteri.fi/korjauspyynto-osakeluettelon-tietoihin>

⇒ Miten tieto liikkuu rajapintojen kautta?





HJT2 aiheuttamat kustannukset ja vaikutukset isännöitsijän työhön

Ohjelmistokulut

- Isännöintijärjestelmän vaihtaminen
- Isännöintijärjestelmän uudet maksulliset ominaisuudet
- Tietojen siirrosta aiheutuvat transaktiomaksut
- Talotuntija tai vastaavan ohjelman ohjelmistokulu

Henkilöstökulut

- Uusien ohjelmien koulutukset ja perehdytys
- Uusien toimintatapojen määrittely ja opettelu
- Vanhojen kunnossapito- ja muutostyötietojen konvertointi HTJ2 sopivaan muotoon ja lähetys
- Nk. jatkuvien ilmoitusten tekeminen huoneistotietojärjestelmään

Mitä kustannuksia tulee isännöintijärjestelmän vaihtamisesta?

Isännöintijärjestelmän vaihto	Aika (h) /työntekijä /as oy	Aika yht (h)	Kustannuk set
Henkilöstökulut			
Määrittelyyn ja kilpailutukseen käytetty työaika		40	1600
Manuaalinen siirtotyö / taloyhtiö 2-6 h	4	480	19200
Työntekijöiden koulutus / työntekijä 15-20h	20	240	9600
Käyttöönotto, ohjelman käytön opettelu / työntekijä 4kk*20 % työajasta	96	1152	46080
Henkilöstökulut yht.	120	1912	76480
Ohjelmistokulut			
Koulutusten hinta yht. €			0
Nousevat ohjelmistokulut uusi kulu - vanha =			0
Arvio mahdollisista transaktiomaksuista per yhtiö / kiinteä pakettihinta, jos ei yllä olevassa kuluissa mukana			0
Ohjelmistokulut yhteensä			0
Isännöintiohjelmiston vaihto yhteensä			76480

Esimerkkilaskelma

Työntekijöiden määrä 12
Taloyhtiöiden määrä 120
Omakustannehinta 40€

Työaika / hlö = 159 h
Kustannus/ hlö = 6373 €

Kustannus / taloyhtiö = 637 €
Työaika yht. 1912 h
Kustannukset yht. 76 480 €

Mitä kustannuksia tulee taloyhtiön kunnossapitotietojen muuttamisesta HTJ2 sopivaan muotoon?

VE1 Kunnossapitotietojen konvertointi ja siirto HTJ2	Aika (h) / kustannus /yhtiö	Aika yht (h)	Hinta
VALMISTELU: Kunnossapitotietojen manuaalinen kirjaus ja oikean koodin etsiminen (10 min per toimenpide. yht. 3,3h)	3.3	398	15936
Tietojen tarkistus ja lähettäminen HTJ2 (15min/yhtiö)	0.3	30	1200
	3.6	428	17136
VE2 TALOTUNTIJA Kunnossapitotietojen konvertointi ja siirto HTJ2	Aika (h) / kustannus /yhtiö	Aika yht (h)	Hinta
VALMISTELU: rajapinnan avaaminen tai tietojen lähetys Talotuntijaan (20 min per taloyhtiö)	0.16	19.2	768
Tietojen tarkistus ja lähettäminen HTJ2 (15 min/yhtiö)	0.3	30.0	1200
	0.4	49.2	1968

Esimerkkilaskelma

Taloyhtiöiden määrä 120
Omakustannehinta 40 €
KUMU-tiedot /taloyhtiö 20 kpl

Työaikaa per taloyhtiö = 0,5-4 h

Huom! Laskelmassa ei otettu huomioon isännöintijärjestelmän mahdollista ohjelmistokulua konvertointityökalusta tai Talotuntijan lisenssimaksua.

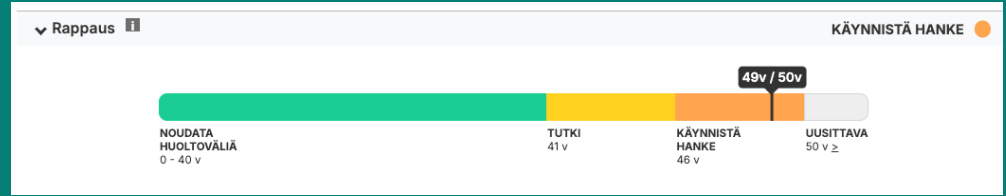


Johda tiedolla



Isännöintijärjestelmä

- Kunnossapitotietojen manuaalinen kirjaus
- Työaikaa per taloyhtiö 2-3 h (arvio)
- Kaikissa ohjelmissa ei vielä mahdollisuutta konvertoida tietoja oikeaan muotoon
- Ei saada tietoa taloyhtiön kunnosta ja tulevista toimenpiteistä
- Rajapinta HTJ2



Talotuntija







- + Kunnossapitotiedot oikeassa muodossa
- + Rakenteet kuvattu yksityiskohtaisemmin perinteiseen kuntoarvioon verrattuna
- + Mukana myös huolto- ja kunnossapitajakset
- + Saat suodatettua ainoastaan sen tiedon mitä tarvitset
- + Rajapinta HTJ2 ja isännöintiohjelmat
- + Visuaalinen ilme helpottaa tiedon ymmärtämistä
- + Tieto isännöitävistä taloyhtiöistä kasvaa
- + Tallennustila



ISÄNNÖINTITOIMISTO

Kaikki taloyhtiöt

AS OY JALO

-  Perustiedot
-  Rakenneosat
-  Rakenneosien hallinta
-  Raportointityökalu
-  Dokumentit
-  **Hanketyökalu**

Tilin asetukset
Kirjaudu ulos

As Oy Jalo

Heikkilänkatu 12, 20100 Turku

Y-tunnus: 0123070-5

Isännöitsijä: Aila Immonen

Hankkeen perustiedot



Hankekansio



Hankkeen osapuolet



Työkohteet



Toimenpiteet



Lisätiedot




Tallenna hanke

AS OY JALO

 Perustiedot Rakenneosat Rakenneosien hallinta Raportointityökalu Dokumentit HanketyökaluHankkeen perustiedot 

Hankkeen nimi*

Linjasaneeraus 

Hankkeen kuvaus

Kirjoita

Hankkeen tyyppi*

Uusiminen 

Alkamisvuosi*

2029

Päättymisvuosi*

2029

Hankkeen vaihe*

Päätetty .. 

Perustelulaji

Valitse 

Hankkeen valvonta*

Taloyhtiö on vastannut valvonnasta tai ulkopuolinen valvoja 

Vastuu*

- Yhtiö
- Vastuunjakotaukon mukaan, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin mainita

Tallenna ja jatka

Työkohteet



Toimenpiteen kohteet*

Rakennukset

Työkohde / työkohteet tarkemmin

Talo A

Talo B

Talo C

Talo D

Huoneistot

Työkohde / työkohteet tarkemmin

Hae

A1 A2 A3 A4 A5 A6 A7 A8 A9 A10 B11 B12 B13 B14
B15 B16 B17 B18 B19 B20 C21 C22 C23 C24 C25 C26 C27
C28 C29 C30 D31 D32 D33 D34 D35 D36 D37 D38 D39
D40

Autopaikat

Yhtiön alueet

Yhtiön ulkopuoliset alueet

Tallenna ja jatka

Toimenpiteet



Talotuntija listaa valmiiksi tyypillisesti valittuun hankkeeseen sisältyvät toteutusosat. Voit muokata esimääritettyä hankesisältöä poistamalla ja/tai lisäämällä hankkeeseen toteutuosia.

Muistathan tarkistaa myös toteutusosien perustiedot. Perustiedot määräytyvät oletuksena hankkeen perustietojen mukaisesti, mutta joissakin tilanteissa yksittäisten toteutusosien perustiedot voivat poiketa tästä.

Toteutusosat

[Muokkaa sisältöä](#)

Rakennusosat

Alapohjat *(Avaa lista rakenneosista)*

Märkätilojen, pesuhuoneiden ja saunojen vedeneristeet *(Sulje lista)*

- Laatta ja kosteussulkusively (tyypillinen rakennusaika 1980...1995)

Uusiminen

Tekninen käyttöikä päättynyt

A-Talo, B-Talo, C-Talo, D-Talo



LVI-järjestelmät

Lämmitysjärjestelmät *(Sulje lista)*

Lattialämmitys

Muutos

Tekninen käyttöikä päättynyt

A-Talo, B-Talo, C-Talo, D-Talo



Patterilämmitys

Uusiminen

Tekninen käyttöikä päättynyt

A-Talo, B-Talo, C-Talo, D-Talo



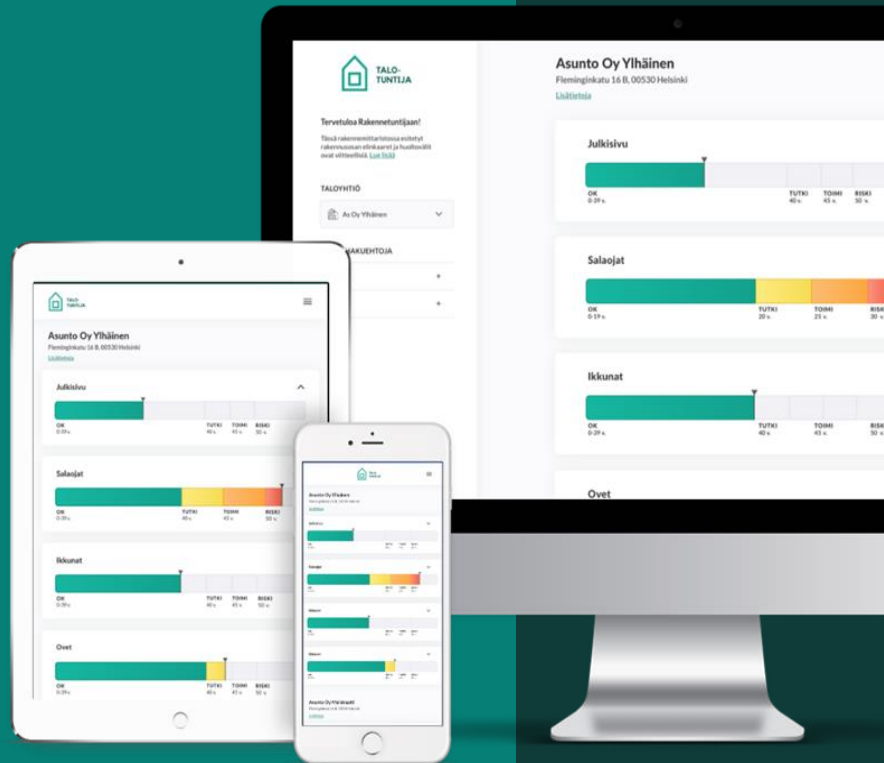


Miten varmistan sujuvan siirtymän huoneistotietojärjestelmään ?

1. Varmista isännöintijärjestelmän valmius.
2. Tarkista kunnossapitotietojen ajantasaisuus.
3. Valmistaudu siirtoon hyvissä ajoin muuttamalla kunnossapitotiedot rakenteelliseen muotoon.
4. Suunnittele tietojen siirron ajankohta ja arvioi tarvittavat resurssit.
5. Tiedota hallituksille ja osakkaille ajoissa tulevasta muutoksesta ja mahdollisista kustannusvaikutuksista.
6. Valmistaudu jatkuvien ilmoitusten vaikutuksiin.
7. Suunnittele ja seuraa uusia prosesseja sekä toimintamalleja.
8. Arvioi perustamisen kustannusvaikutukset.
9. Arvioi jatkuvien ilmoitusten kustannusvaikutukset ja tee tarvittavat toimenpiteet sen mukaisesti.
 - Osakasmuutostyöt
 - Taloyhtiön hankkeet
 - Kunnossapitotarveselvitys

Talotuntija

- *Helposti ymmärrettävä näkymä taloyhtiön kunnosta*
- *Ajantasainen ennuste tulevista remonteista*
- *Ehdotus kunnossapitotarveselvityksestä seuraavalle 5 vuodelle*
- *Pitkän tähtäimen suunnitelma 10 tai 20 vuodelle*
- *Rakenteiden ja järjestelmien huoltotiedot yhdessä paikassa*
- *Kaikkien isännöitävissä olevien yhtiöiden tarkastelu samanaikaisesti*
- *Tiedot HTJ2 yhteensopivassa muodossa*
- *Rajapinnat HTJ2 ja isännöintiohjelmiin*



Kiitos!

LinkedIn: <https://www.linkedin.com/in/taina-linnakyl%C3%A4-800a8520/>



Taina Linnakylä

toimitusjohtaja

taina@talotuntija.fi

044 300 5679





Hetki aikaa
kysymyksille





ISÄNNÖINTILIITON PALKINNOT 2025 HAKEE EHDOKKAITA

isannointiliitto.fi/palkinnot

Kesän paras koulutus horisontissa

- 5.-7.6.2025 Helsinki – Tukholma – Helsinki – risteilyllä
- Kaksi päivää laadukasta seminaariohjelmaa
- Luvassa ennätysellisen suuri määrä kovatasoisia lakipuheenvuoroja
- Ensikertalaisille tarjoamme 40 euron laivarahakortin



Viimeistään Ystävänäpäivänä ilmoittautuneet saavat etuna kuohuviiniaamiaisen tavallisen aamiaisen sijaan molempina aamuina!

M/S Silja Serenade 5.–7.6.2025



Tulevia webinaareja ja koulutuksia

[25.2. Tekoäly haltuun ja avuksi omaan työhön –webinaari](#)

[28.2. Huoneistotietojärjestelmän tärkeimmät ajankohtaisasiat kiinteistösihteerin työn näkökulmasta -koulutus](#)

[5.3. Miksei palovaroittimille kannata uhrata yhtään yleistä tarkistuskäyntiä? –webinaari](#)

[3.4. Erilaiset vastikkeet ja päätöksenteko yhtiökokouksessa -webinaari](#)

[5.-7.6.2025 Laki & järjestys –koulutusristeily 2025](#)



Laura Hyvönen



Laura.hyvonen@isannointiliitto.fi
+358 50 464 8265

Isännöintiiliitto
PL 1370, 00101 HELSINKI

[isannointiliitto.fi](https://www.isannointiliitto.fi)



Kiitos

