

# Moderni isännöinti: prosessit ja tehtävät käytännössä -webinaari

Isännöinti- ja Avaa Solutions Oy

isännöinti- ja Avaa Solutions Oy



# isännöinti- ja Avaa Solutions Oy

# 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 Mappiin sekä katsottavaksi myös ilman kirjautumista

# Keskustelemassa tänään

Jani Neulaniemi, liiketoimintajohtaja, Avaa Solutions Oy

Aki Salo, asiakkuus- ja vastuullisuusjohtaja, Isännöinti.fi



Moderni isännöinti

# Prosessit ja tehtävät käytännössä

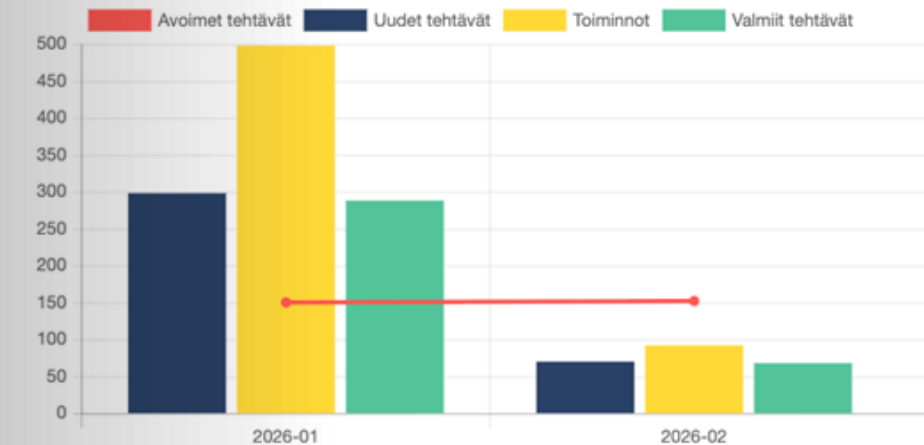


Avaa Solutions Oy on vuonna 2020 perustettu isännöinti- ja **kiinteistöhallintajärjestelmien kehittäjä**. Kehitystyöt aloitettiin vuonna 2018.

Kotimainen omistus pohja osana Fennoa Oy:tä, vankka toimialan asiantuntemus ja **kunnianhimoinen kehitystyö** mahdollistavat Avaa:n tarjoamat uuden sukupolven digitaaliset palvelut isännöinti- ja kiinteistöalalle.

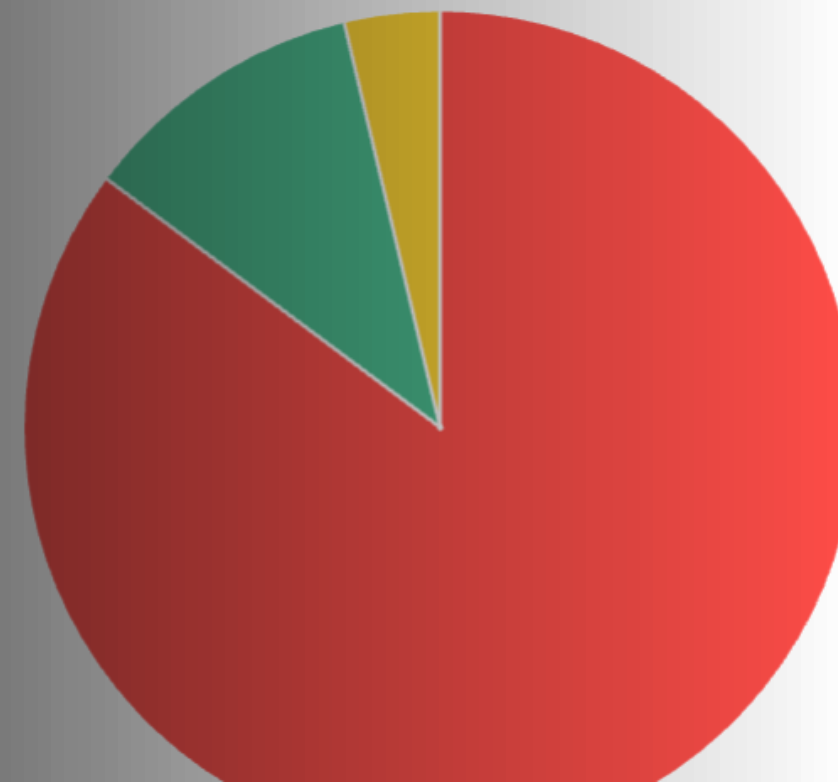
# Prosessiautomaatio, koneoppiminen **vai** **tekoäly?**

Valittu jaksolla			Tämänhetkiset			
Vierit	Muistinanot	Tilan muutos	Jonossa	Työn alla	Keskim. aika aloittaa käsittely	Keskim. aika tehtävän viimeistelyyn
5	2	12	2	4	25 päivää 22 tuntia	85 päivää 5 tuntia
0	0	0	0	1	1 vuotta 1 päivää	342 päivää 12 tuntia
8	1	26	8	10	32 päivää 3 tuntia	163 päivää 10 tuntia
0	0	0	0	0	—	—
0	0	0	33	1	—	—
6	21	49	0	2	7 päivää 4 tuntia	82 päivää 22 tuntia
1	3	10	0	0	1 vuotta 7 päivää	131 päivää 18 tuntia
17	5	61	3	16	4 päivää 0 tuntia	56 päivää 18 tuntia
0	0	0	0	0	1 päivää 8 tuntia	14 päivää 0 tuntia
0	0	0	0	4	8 päivää 23 tuntia	33 päivää 1 tuntia
0	0	0	0	0	2 päivää 1 tuntia	3 päivää 4 tuntia
0	0	0	0	3	2 päivää 15 tuntia	12 päivää 11 tuntia
0	0	0	0	0	—	—
1	5	10	0	0	18 päivää 8 tuntia	45 päivää 7 tuntia
0	0	0	0	0	1 päivää 12 tuntia	7 päivää 11 tuntia
0	0	0	0	0	19,5 tuntia	9 päivää 12 tuntia
0	0	0	0	0	3 päivää 3 tuntia	12 päivää 22 tuntia
27	10	149	1	0	4 päivää 2 tuntia	12 päivää 13 tuntia
0	11	10	1	2	2 päivää 1 tuntia	16 päivää 16 tuntia
0	1	0	0	1	4 päivää 16 tuntia	5 päivää 12 tuntia
0	0	0	0	1	11 päivää 10 tuntia	1 päivää 17 tuntia
0	0	0	0	0	—	—
5	1	10	0	0	1 päivää 1 tuntia	5 päivää 14 tuntia
14	2	27	1	0	18 päivää 8 tuntia	89 päivää 3 tuntia
0	0	0	0	0	0 tuntia	6 päivää 20 tuntia



Yhteensä 2001 laskua, joista 27 on asetettu automaattiseen käsittelyyn

Ehdot ei täyttyneet 23kpl    Hyväksytty 3kpl    Avoin 1kpl



# Mikä on **vanhaa** ja mikä **uutta**?

## Prosessiautomaatio (RPA):

- Automatisoidaan **toistuvia, sääntöihin perustuvia** tehtäviä ilman “älykkyyttä”.
  - Ei opi itse
  - Vaatii tarkat säännöt
  - Erittäin luotettava ja ennustettava
  - Nopea toteuttaa

Tämä on usein 90 % tehokkuushyödyistä pienellä riskillä

**Avaa.io kontekstissa** (*näitä löytyy paljon, alla muutama esimerkki*)

- Ostolaskujen käsittely – kierrätys, hyväksyntä ja (tiliöinti)
- Tiliotteiden automaatiot (automaattikirjaukset + tehtävänannot)
- Tikettien ohjaus ja hallinnointi
- Lainaosuusmaksun kohdistus -> reskontran muutos



it ennen pistettä



Pisteet ennen i:tä

## Koneoppiminen(ML):

- Järjestelmä **oppii datasta** ilman, että kaikkia sääntöjä kirjoitetaan käsin
  - Oppii historiatatata
  - Paranee ajanmyötä
  - Voi olla väärässä
  - Vaatii dataa ja “koulutusta”

## Avaa.io kontekstissa

- Ostolaskujen tiliöinti



i:t ennen pistettä



Pisteet ennen i:tä

## Tekoäly (AI):

- Ymmärtää, tulkitsee ja tuottaa jopa sisältöä
  - Ymmärtää kieltä ja kontekstia
  - Voi tehdä monimutkaisiakin päätelmiä
  - Voi yhdistää useista tietolähteitä

## Avaa.io kontekstissa

- Myöhemmin esityksessä



i:t ennen pistettä



Pisteet ennen i:tä

# Mitä isännöintitoimistot **TÄLLÄ HETKELLÄ** tarvitsevat eniten?

Esimerkkinä **ostolaskun vastaanotto** järjestelmään:

- RPA: ohjaa laskun oikealle henkilölle
- ML: ehdottaa tiliöintiä ja kululajia
- AI: selittää “miksi tämä lasku on poikkeava” + tekee yhteenvedon

Moni yritys haluaa hypätä suoraan tekoälyyn, mutta:

- Suurin hyöty tulee prosessiautomaatiosta
- ML + AI kannattaa lisätä vasta kun data ja prosessit ovat kunnossa



i:t ennen pistettä



Pisteet ennen i:tä

Miten isännöintitoimisto pysyy

# KILPAILUKYKYISENÄ

Digi- ja **AI-**ajassa?

Isännöintitoimistojen kilpailukyky **ei kaadu**  
**työn määrään**, vaan kuormitukseen.

Työtä on enemmän kuin koskaan, mutta se on hajallaan sähköposteissa, Exceleissa, eri järjestelmissä ja **vaatimustaso vain nousee.**

Taloyhtiömaailmassa on mahdotonta tarjota jokaiselle osakkaalle ja asukkaalle **reaaliaikaista henkilökohtaista** palvelua, vaikka taloyhtiöt sitä odottavat.

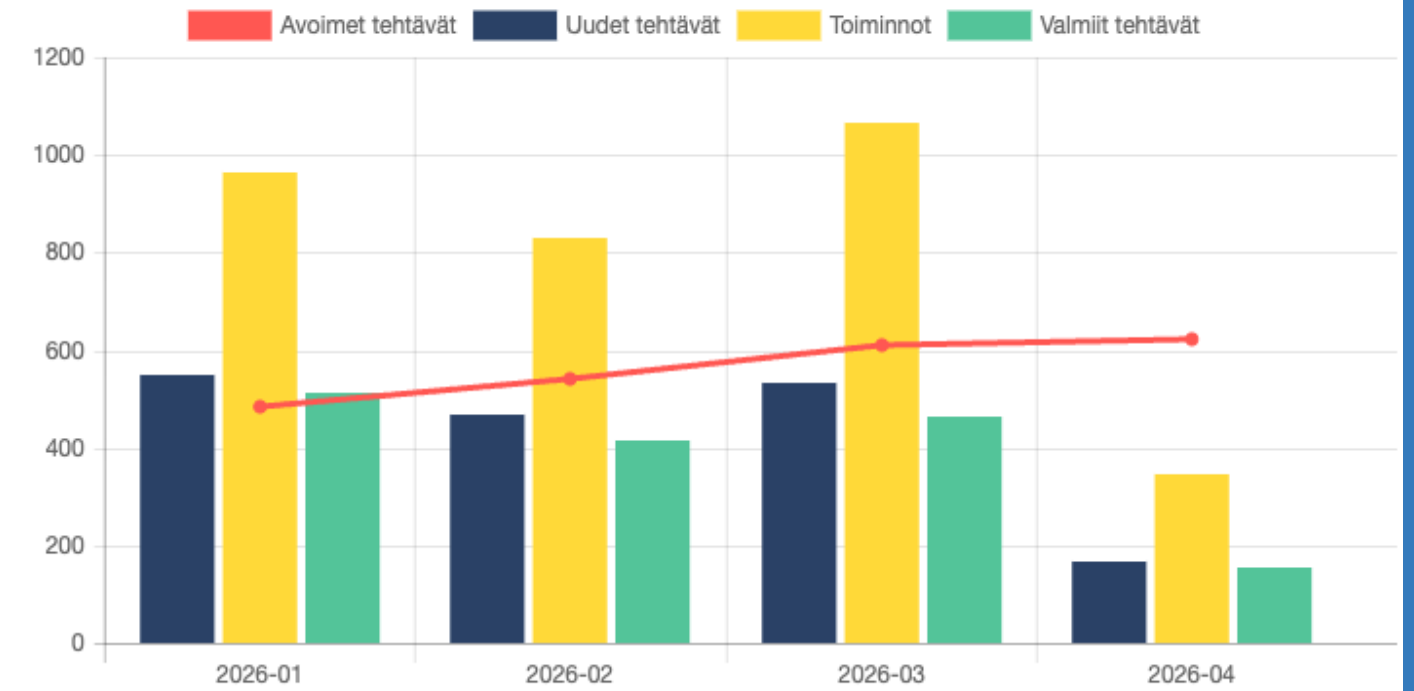
Kuormitus syntyy **sirpaleisuudesta**, ei osaamisen tai työtehon puutteesta.

**Kilpailukyky ei loputtomiin ratkea hinnalla vaan ajalla, kyvyllä keskittää tietoa ja läpinäkyvyydellä**

**Ainut keino säästää aikaa, parantaa tiedon keskittymistä ja läpinäkyvyyttä on digitalisaation hyödyntäminen**

**→ Digitaalisuus ei ole IT-hanke – se on **kilpailukykykysymys** ja jatkuva kehitysprosessi**

Valitulla jaksolla				Tämänhetkiset			
Valmis	Viestit	Muistiinpanot	Tilan muutos	Jonossa	Työn alla	Keskim. aika aloittaa käsittely	Keskim. aika tehtävän viimeistelyyn
38	19	18	62	6	4	32 päivää 11 tuntia	87 päivää 10 tuntia
8	0	4	10	1	2	244 päivää 9 tuntia	195 päivää 9 tuntia
83	16	83	158	18	50	33 päivää 0 tuntia	124 päivää 7 tuntia
0	0	0	0	0	0	---	---
0	0	0	0	43	1	---	---
110	25	155	222	33	45	31 päivää 4 tuntia	112 päivää 17 tuntia
110	1	90	113	23	2	294 päivää 11 tuntia	65 päivää 17 tuntia
79	59	91	215	32	83	22 päivää 7 tuntia	86 päivää 1 tuntia
0	0	1	1	3	0	43 päivää 10 tuntia	22 päivää 4 tuntia
108	50	53	206	37	17	17 päivää 22 tuntia	32 päivää 13 tuntia
0	0	0	0	0	0	2 päivää 22 tuntia	12 päivää 22 tuntia
0	0	0	0	0	7	18 päivää 8 tuntia	39 päivää 4 tuntia
0	0	0	0	0	0	---	---
62	7	78	129	0	11	5 päivää 22 tuntia	20 päivää 17 tuntia
147	5	94	150	4	0	1 päivää 1 tuntia	17 päivää 8 tuntia
0	0	0	0	0	0	20,5 tuntia	9 päivää 16 tuntia
0	0	0	0	0	0	86 päivää 14 tuntia	64 päivää 17 tuntia
306	69	41	332	3	0	6 päivää 17 tuntia	21 päivää 6 tuntia
106	0	113	109	2	10	4 päivää 0 tuntia	55 päivää 15 tuntia
0	0	5	8	0	10	5 päivää 12 tuntia	21 päivää 6 tuntia
3	1	1	3	0	1	12 päivää 12 tuntia	4 päivää 1 tuntia
0	0	0	0	0	0	0,5 tuntia	---
56	13	16	96	16	21	13 päivää 18 tuntia	15 päivää 8 tuntia
46	27	50	148	13	16	13 päivää 14 tuntia	62 päivää 1 tuntia
2	0	3	5	0	0	1 päivää 1 tuntia	3 päivää 4 tuntia
0	0	0	0	0	0	---	---
0	0	4	1	0	0	---	---
0	0	0	0	0	0	---	---



Kilpailu ei ole enää pelkästään  
isännöintitoimistojen välillä  
vaan eri **toimintamallien** välillä.

Suuret ketjut rakentavat sisäisiä työkalujaan ja muovaavat isännöinnistä **"teollisia" prosesseja.**

Teollinen toimintamalli tuo tehokkuutta.

**Inhimillinen isännöinti** tuo luottamusta.

Kilpailukyky syntyy, kun prosessi vapauttaa aikaa **inhimilliselle isännöinnille.**

Muokkaa useamman yhteisön asetuksia kerralla  
Lomakkeiden asetukset

Vikailmoitus → Yhteisöt

Remontti-ilmoitus → Valitse

Häiriöilmoitus → Vikailmoitus

Kulukorvaushakemus →

Mittarilukema-ilmoitus → Ensisijainen vastuuhenkilö \*

Muuttoilmoitus → Vastuullinen isännöitsijä

Omistusmuutos → Läheta tiedot täytetyistä lomakkeista myös sähköpostiin

Isännöitsijäntodistusilmoitus → Lomakkeen näkyvyys \*

Lisäavaintilaus → Koko yhteisö

Asiakirjatilaus → Tallenna Vika

Lainauslaskelma →

Yleinen yhteydenotto →

Sulje

Kaikki omat tehtävät 18 5 ? 0 uutta tapahtumaa

Hae / suodata

ID	Vastuullinen	Tyyppi	Tila	Sijainti	Luotu	Takaraja
T7324	K. Kiintestöhoitaja	Jätekatos rakentaminen	Työn alla	As Oy Mallitalo	16.11.2023	27.12.2023
T20488	I. Isännöitsijä	Tilinpäätös prosessi	Jonossa	As Oy Mallitalo	14.01.2025	14.03.2025
T33600	K. Kiintestöhoitaja	Lähetä vuokralaskut loppuvuo...	Jonossa	As Oy Mallitalo	21.08.2025	29.08.2025
T14113	I. Isännöitsijä	TESTITEHTÄVÄ tulevaisuuteen	Jonossa	As Oy Mallitalo	06.09.2024	30.09.2025
T45955	I. Isännöitsijä	SL huolto	Jonossa	As Oy Mallitalo	16.12.2025	31.12.2025
T36531	I. Isännöitsijä	Täytä yhtiön tiedot	Jonossa	Avaa-Fennoa testiyhtiö	19.09.2025	
F93634	Myynti-Demo	Felanmälan C lägenheten	Työn alla	As Oy Mallitalo	25.11.2025	
F29051	Myynti-Demo	Mittarilukema	Työn alla	As Oy Mallitalo	04.04.2024	
F19438	Myynti-Demo	Lainauslaskelmatilaus	Työn alla	As Oy Mallitalo	18.10.2023	
F6141	Myynti-Demo	Remontti-ilmoitus	Työn alla	As Oy Mallitalo	31.05.2022	
T40189	I. Isännöitsijä	Täytä yhtiön tiedot	Jonossa	Webinaari esimerkki	28.10.2025	

Näytä kaikki

Kaikki toimiston tehtävät 2 ?

Hae / suodata

ID	Vastuullinen	Tyyppi	Tila	Sijainti	Takaraja
F90068	Asiakaspalvelu	Vikailmoitus	Jonossa	As Oy Mallitalo	
F24484	Asiakaspalvelu	Häiriöilmoitus	Jonossa	As Oy Mallitalo	
Piilota					

Suodata vastuullisia

Hae

Lisää kaikki Poista kaikki

Ei määritelty

Henkilöstöryhmät

Asiakaspalvelu

Isännöitsijät

Ismo Isännöitsijä

Sisäinen tuki

F6141

## As Oy Mallitalo

Remontti-ilmoitus - Esimerkkitie 22 A 1

Ilmoituksen luonut käyttäjä →

Yksityiskohdat →

Keskustelu →

Alitehtävät 0 0 →

Viestit 0 →

Muistiinpanot 1 →

Työkirjaukset 1 0 →

Toimintaloki →

Tärkeä

Aseta tehtävä jonoon

Aloita tehtävän työstäminen

Merkitse VALMIIKSI

### Yksityiskohdat

#### Remontoitavat tilat

Keittiö

#### Arvioitu aika

01.06.2022 - 31.07.2022

#### Kuvaus

Täydellinen keittiöremontti

#### Urakoitsijat

Yhteyshenkilö: Kalle Korjaaja

Työt:

Asentaa keittiökalusteet

Puhelinnumero: 0000000000

Työn alla

31.05.2022 15:38

Takaraja

Vastuullinen

Myynti-Demo

Seuraajat +

Ismo Isännöitsijä

Seuraa

Aloita työajastin

Sulje

Viety huoneistoremontiksi: 14.

✓ Toiminnot

Sisäinen delegointi

Luo keskustelu

Vie huoneiston remontiksi

Ilmoitus kolmannelle osapuolelle

Muokkaa tehtävää

Aseta muistutus itselle

Luo PDF-koonti tehtävästä

Merkitse valmiiksi, ilman toimenpiteitä

Poista tehtävä

**Digitalisaatio ei teollista isännöintiä se palauttaa sen juurilleen inhimillisten toimijoiden käsissä.**

Taloyhtiöt haluavat isännöintiä: **tavoitettavuutta, ymmärrystä, ihmistä joka tuntee talon.**



**Digitalisaatio mahdollistaa inhimillisen isännöinnin.**

Isännöintitoimistot tarvitsevat  
lisäansaintamekanismeja **taloudellisen**  
**kilpailukyvyn turvaamiseksi**

Kaikilla isännöintitoimistoilla, tulee olla mahdollisuus vastata kilpailuun ja **tuottaa lisäarvopalveluita**, jotka rakentavat kilpailukykyä.

Teknologia ei ole kustannus se on **mahdollistaja** uudelle lisäarvoon perustuvalle ansainnalle.

**Teknologia hoitaa rutiinit. Ihminen hoitaa isännöinnin.**



**Digitalisaatio mahdollistaa isännöinnin resurssien riittävyyden ja kasvollisen isännöinnin, joka mahdollistaa tulevaisuuden kestävästä kilpailukyvästä.**

Olemme tutkineet AI:n soveltamista osana käytännön isännöintiprosesseja jo yli 2 vuotta.



Tekoälyn tehokkuus isännöintiammatilaisen tueksi.

HTJ perustustesti

## Muokkaa KUMU-tietoja massana

0. Ohjeet Kumu-tietojen tallentamiseksi ja viemiseksi HTJ:ään

1. Valitse hankkeen laji projekteille 2 0

2. Hankkeen tiedot vientiä varten

2.1. Yhtiön hankkeet

**Yhtiön vanhat hankkeet voidaan viedä listauksessa ehdotetuilla minimitiedoilla HTJ:ään.** Jos haluatte viedä vanhat hankkeet laajoilla tiedoilla, viekää hankkeet yksi kerrallaan hankkeen toiminnoista. Massaviennissä ehdotetut tiedot perustuvat Avaa:seen aikaisemmin tallennettuihin tietoihin. Tarkistakaa ja tallentakaa tiedot.

? ! [Esitäytä tiedot tekoälyn avulla](#)

Korjauksen nimi *	Aloitusvuosi *	Lopetusvuosi *	Toimenpidelaji *	Elinkaarenvaiheen laji *
<input type="text" value="Julkisivuremontti"/>	<input type="text" value="2024"/>	<input type="text" value="2024"/>	<input type="text" value="Valitse"/>	<b>Toteutettu</b>
Korjauksen nimi *	Aloitusvuosi *	Lopetusvuosi *	Toimenpidelaji *	Elinkaarenvaiheen laji *
<input type="text" value="LVI saneeraus"/>	<input type="text" value="2023"/>	<input type="text" value="2023"/>	<input type="text" value="Valitse"/>	<b>Toteutettu</b>

[Tallenna ja etene](#)

2.2 Osakkaiden hankkeet

3 Vietävien hankkeiden yhteenveto

HTJ:ään viedyt hankkeet

[Sulje](#)

kerro koonti 2024 hallituksen päätöksistä



Tässä on yhteenveto Bostads Ab [REDACTED] hallituksen vuoden 2024 päätöksistä lähteiden perusteella:

Hallituksen kokous 2024-1 (31.05.2024):

- Kokous pidettiin Microsoft Teamsissa ja se aloitettiin klo 14:32. +2 Kokous päätettiin klo 16:31. +1
- Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus todettiin.
- Vuoden 2023 tilinpäätös hyväksyttiin ja päätettiin allekirjoittaa se sähköisesti. Tilinpäätös 2023 AK.pdf oli liitteenä. +1
- Yhtiökokous päätettiin pitää 18.6.2024 klo 17.00 [REDACTED].
- Hallituksen kunnossapitotarveselvitys seuraavalle viidelle vuodelle ja selvitys huomattavista korjauksista laadittiin. KTS 2024.pdf oli liitteenä. +1
  - Päätettiin, että yhtiökokouksen saatekirjeeseen lisätään tiedote, jossa pyydetään jokaista asuntoa ilmoittamaan omien kaiteiden ja portaiden kunnosta tai muista huomautuksista yhtiön vastuulla olevista ulkoalueista vikailmoituksena Avaan kautta tai sähköpostilla isännöitsijälle viimeistään 16.6.2024. Tämä lisätään myös kunnossapitotarveselvitykseen.
  - Huoneistokohtaisista vesimittareista tulee tarkempi hinta heinäkuussa 2024, ja kustannusarvio on 1500-2000 €/asunto. [REDACTED] tarjoaa tätä palvelua. Huoneistokohtaiset vesimittarit on merkitty kunnossapitotarveselvitykseen vuodelle 2024 ja päätös on tehty. +1
  - Kaiteiden ja portaiden kuntoarvio on merkitty kunnossapitotarveselvitykseen vuodelle 2024, mutta päätöstä ei ole tehty.
- Talousarvio vuodelle 2024 laadittiin. [REDACTED] Talousarvio\_Budget 2024 YK.pdf oli liitteenä. +1
- Remonttisäännöt (luonnos) käytiin läpi. Hallitus hyväksyi ne ja päätti esittää ne yhtiökokoukselle hyväksyttäväksi. Remonttisäännöt - LUONNOS\_Renoveringsregler - UTKAST +1
- Taloyhtiön 70-vuotisjuhlat vietetään 17.8. [REDACTED] rahaa juhlan järjestämiseen.

Show more



Alla oleva tosite on esitäytetty automaattisesti. Tietojen lähde: Fennoa Äly™

## Tosite

Tosite nro

(automaattinen)

Päiväys

6.3.2026

Tili	Selite	Debet	Kredit	ALV	Jaks.
Tuet	Tarmo	Rapputaulut			
2871 - Ostovelat (-15▼			1 871,90	- ▼	+
- ▼	- ▼	- ▼			
7680 - Atk-laitehankin▼		1 491,55		Yleinen (2▼	+
- ▼	- ▼	- ▼			



Ostolaskun kierrätysapuri

Tiedotusapuri

Reskontran valvonta-apuri

Talousarvion laadinta-apuri

Kunnossapitoapuri

Esityslistan luontiapuri

Käännösapuri

Taloyhtiön tietojen ja dokumenttien etsintäapuri

Taloyhtiöportaaliin asiakaspalveluapuri



**Nähdään isännöintipäivillä  
aiheiden tiimoilta!**





**AVAA Solutions Oy**

# Liiketoimintajohtaja

**Jani Neulaniemi**

**+358 505539833**

**[jani.neulaniemi@avaa.io](mailto:jani.neulaniemi@avaa.io)**





Hetki aikaa  
kysymyksille



# Tulevia webinaareja

- [20.4. Isännöintialan ajankohtaiset -webinaari](#)
- [24.4. Työturvallisuus asiakaskohtaamisissa -webinaari](#)
- [5.5. Miten tekoäly tuo kilpailuetua taloyhtiön kunnossapitoon ja isännöinnin arkeen? -webinaari](#)





**M/S Silja Serenade 4.–6.6.2026**

[Tutustu ohjelmaan ja ilmoittaudu mukaan!](#)

**Aki Salo**



aki.salo@isannointiliitto.fi

Isännöintiiliitto  
PL 1370, 00101 HELSINKI

isannointiliitto.fi



**Kiitos**

