

Kiinteistöhuollon ja isännöinnin yhteistyön kipukohdat ja niiden ratkaisut -webinaari

Isännöinti ja Markku.fi



isännöinti

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

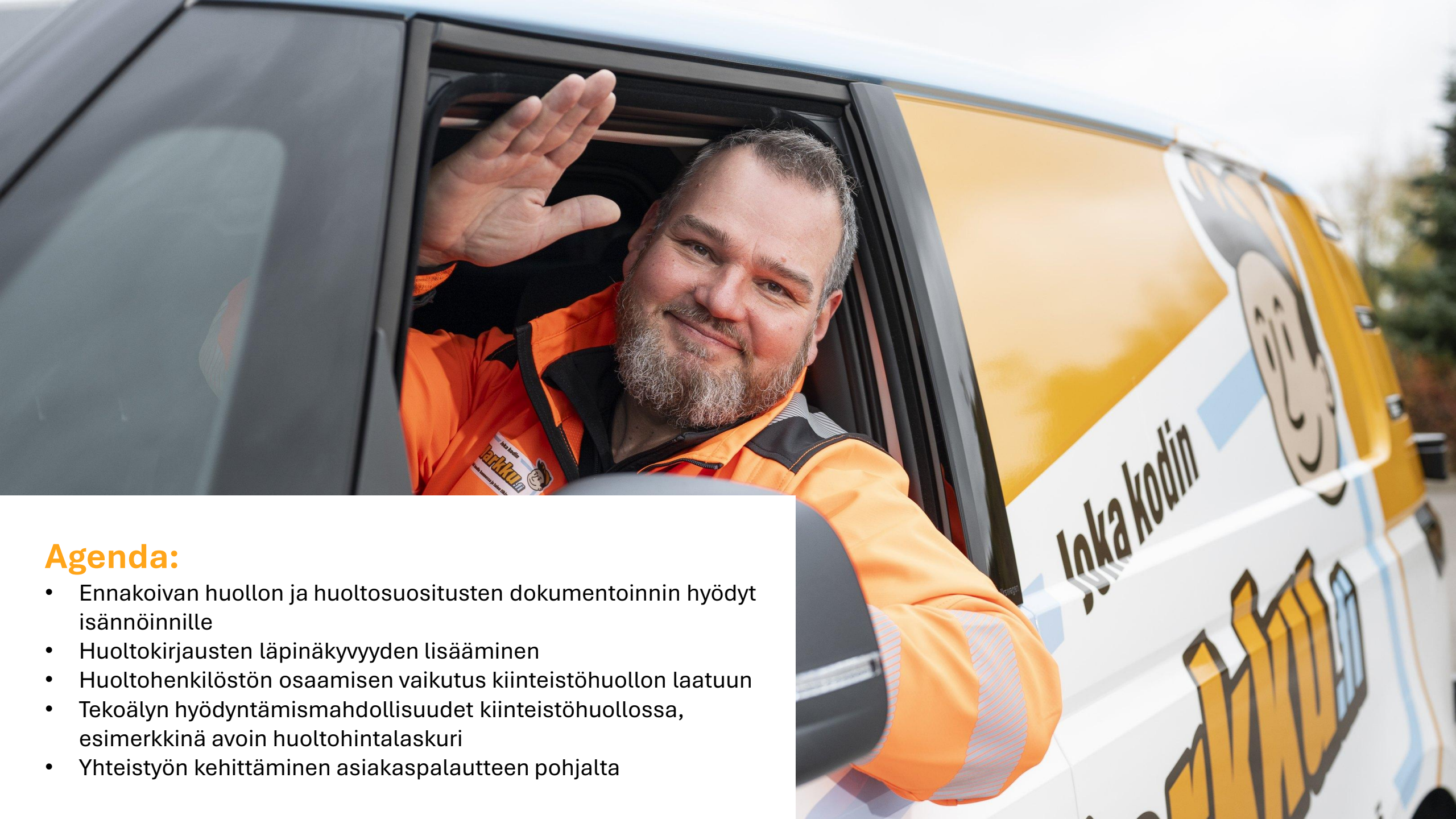
Keskustelemassa tänään

Timo Hakkarainen, perustaja, Markku.fi

Valtteri Rinne, taloyhtiöliiketoiminnanjohtaja, osakas, Markku.fi

Aki Salo, asiakkuus- ja vastuullisuusjohtaja, Isännöinti.fi





Agenda:

- Ennakoivan huollon ja huoltosuositusten dokumentoinnin hyödyt isännöinnille
- Huoltokirjausten läpinäkyvyyden lisääminen
- Huoltohenkilöstön osaamisen vaikutus kiinteistöhuollon laatuun
- Tekoälyn hyödyntämismahdollisuudet kiinteistöhuollossa, esimerkkinä avoin huoltohinalaskuri
- Yhteistyön kehittäminen asiakaspalautteen pohjalta

Team Markku – Osaamista kiinteistöistä, teknologiasta ja kasvusta



Marko Vuorinen
CEO & Co-Founder

Rakennusalan DI, 20+ vuotta ohjelmistoliiketoimintaa, SaaS, M&A, palvelumuotoilu. (3T Ratkaisut, EcoOnline)



Timo Hakkarainen
CRO & Co-Founder

Konseptikehitys, markkinointi, kasvun johtaminen, rahoitukset. (Bolt.Works)



Alexis Troberg
CTO & Co-Founder

15+ vuotta ohjelmistokehitystä, ERP-arkkitehtuuri, datajärjestelmät, AI. (Bolt.Works)



Valtteri Rinne
Taloyhtiöliiketoiminta

Palvelukehitys, kentän toiminnan johtaminen taloyhtiöliiketoiminnassa. Yhteistyö isännöitsijöiden kanssa.



Ville Vaarala
Senior Developer

ERP-kehitys, maksu- ja datajärjestelmät, integraatiot, AI.



Nalle Vikholm
Markku.fi Oy COO

Liiketoiminnan kehittäminen ja johtaminen, tuotemarkkinointi.

Markussa sijoittajina eri toimialoilla meritoituneita, muun muassa:



Elias Aalto
Mm. Wolt Co-founder



Terhi Kotkansalo
Siskon Siivous
Markku.fi hallituksen jäsen



Julianna Borsos
Bocap



Ilkka Kaikuvuo
Mm. Framery Co-founder
Markku.fi hallituksen pj.



Keijo Karjalainen
Sympa Founder (Tellent)
Markku.fi hallituksen jäsen



Kimmo Helasuo
Kotikatu Founder

Markku.fi

Mitä tarjoamme?

Kuusi pääpalvelua — jokainen käynti dokumentoidaan.

Ilmanvaihto

IV-puhdistus, suodatinvaihdot ja kanavatyöt.

Nuohous

Sertifioitu nuohous, tulisijojen ja hormien kuntoarviot ja lakisääteinen huolto ajallaan.

Kattopalvelut

Kattojen pesut, tarkastukset, sadevesijärjestelmien huolto ja pienkorjaukset.

Kiinteistöhuolto

Päivittäishuolto, asiakaspalvelu ja ulkoalueet — talvikunnossapidolla ja päivystyksellä.

Piha ja viheralueet

Hiekoituksen poisto, nurmikon leikkaus, pensaiden ja piha-aitojen leikkaus. Arboristi-palvelut (alihankintana).

Siivous

Koordinoitu siivous Siskon Siivouksen kautta — yksi yhteyshenkilö.



Digitaalinen huoltokirja. Jokainen huoltokäynti aikaleimattuna, valokuvilla ja toimenpidekirjauksilla. Asiakas näkee reaaliajassa, mitä on tehty.



Läpinäkyvää ja luottamuksen arvoista kiinteistöhuoltoa, eli Markku.fi:n pelikirja.

- Avoin kommunikaatio
- Se tehdään mitä luvataan ja kaikki työ raportoidaan reaaliaikaisesti.
- Kannetaan vastuuta, eikä pakoilla sitä.
- Sitoudutaan tehtyyn tarjoukseen ja sopimukseen.
- Koettu asiakastyytyväisyys, eli koko prosessin laatu mitataan aina keikan päätteeksi.
- Teknologia (AI, koneoppiminen) saumattomasti prosessin tukena.
- Isännöitsijöiden näkemys ja osaaminen osana palvelun jatkuvaa muotoilua paremmaksi.
- Aikaa kohtaamisiin asukkaiden ja asiakkaiden kanssa. Ystävällisyys.
- Työvoiman pysyvyys ja lisäkoulutukset.



Ennakoivan huollon ja huoltosuositusten dokumentoinnin hyödyt isännöinnille



Ennakoiva huolto on paras tapa pidentää käyttöikää ja pitää kulut kurissa

Jos räystäskouruissa on vuosien roskakertymä, on seurauksena otsalautojen kastuminen, mikä johtaa lautojen mätänemiseen, räystäskourujen kiinnitysten irtoamiseen ja sitä myötä materiaalien täydelliseen uusimistarpeeseen.

Jos asfalttipihan halkeamaa ei täytetä heti, sinne kerääntyy vettä, mikä johtaa roudan myötä halkeaman suurenemiseen ja mahdollisesti koko asfalttoinnin uusimistarpeeseen.

Sama logiikka pätee satoihin kohteisiin

Ennakoiva ja ajantasainen huolto pidentää käyttöikää ja säästää rahaa. Esimerkiksi jokaisella rakennusosalla on sekä käyttöikätaavoite että huoltoväli.

Jos lukkojen öljyämishuolto jätetään tekemättä ja sisällystä käytetään kuivana, on seurauksena haittalevyjen nopeampi kuluminen ja hapettuminen.

Huoltohenkilöstön osaaminen ja lisäkoulutukset

- **Turvallisuus** = Työturvallisuus on pakollinen perehdytyksessä ja osa jatkuvaa koulutusta – ja toisteinen osa sovellustamme. Vähänkin poikkeavissa työtehtävissä tuodaan esille velvoittavana ohjeena sovittu työtapa, joka estää esim. esineiden putoamisen ja työntekijän oman putoamisen. Sovellus huomioi jatkossa mm. sääolosuhteet ja muistuttaa liukastumisen mahdollisuudesta.
- **Henkinen puoli** = Varhainen välittäminen ja jatkuva palautteen seuranta. Työnjohto reagoi heti, jos tulee selittämättömiä poissaoloja tai huonoja asiakasarviointeja.
- **Asiakaspalvelutaidot:** kyky ja halu kohdata kaikki asukkaat sekä ottaa vastaan palautetta ja huoltosuosituksia & sitoutua kirjaamaan ne. Suositetaan mm. akkukäyttöisiä työkaluja, ettei häiritä/herätetä asukkaita.
- **Lisämyynti ja huoltosuositukset:** Työntekijämme palkitaan huoltosuositusten kirjaamisesta.



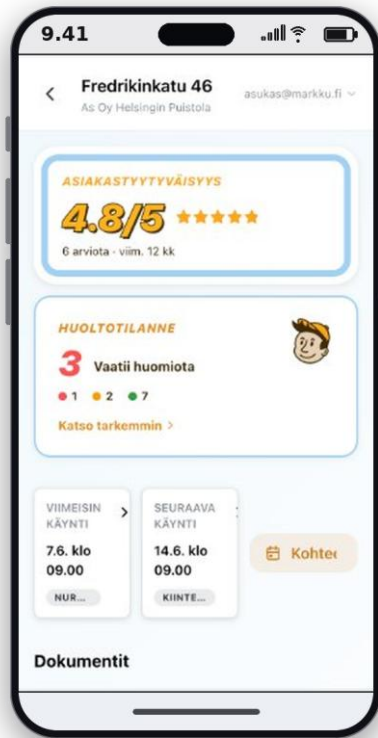
Huoltohenkilöstön osaaminen ja lisäkoulutukset

- **Teknologinen osaaminen ja kyky hankkia lisätietoa:** sovelluksemme tarjoaa kaikki relevantit työtapaohjeet ja täydentyvät jatkuvasti. asiat tehdään yhdellä sovitulla laadukkaalla pelikirjalla. Ei yrityskohtaisia/työntekijäkohtaisia/alueellisia eroja.
- **Työnjohtajat saatavilla ja opastamassa:** Oikea mitoitus työnjohtoa ja heidän insentiiviointi asiakastytyväisyyteen.
- **Osaamisen laajentaminen:** suosimme järkevää työtehtävien monipuolistamista osana toistaiseen työn virikkeellistämistä.
- **Taloudellinen ajotapa:** lähes koko autokantamme on sähköistä. Yrityksemme Code of conduct määrittää sovitun ajotavan liikenteessä. Ajotapamme on huomioiva ja joustava.

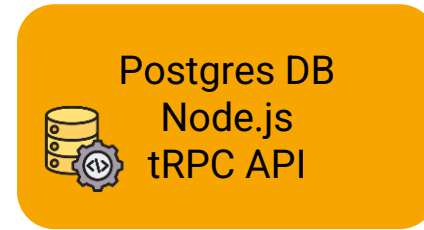


Markku.fi – skaalautuva teknologia-alusta

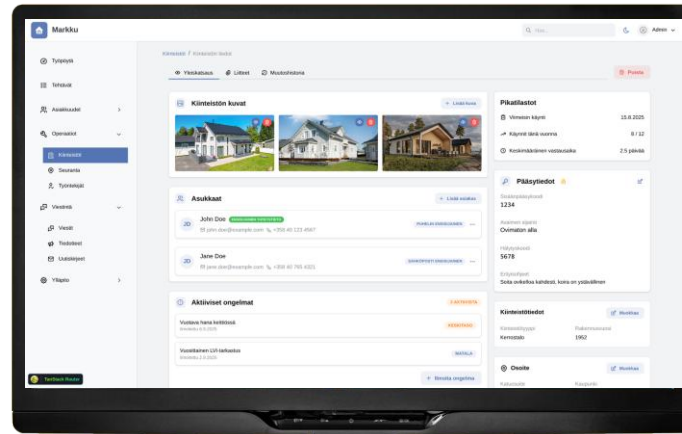
Asukkaan näkymä



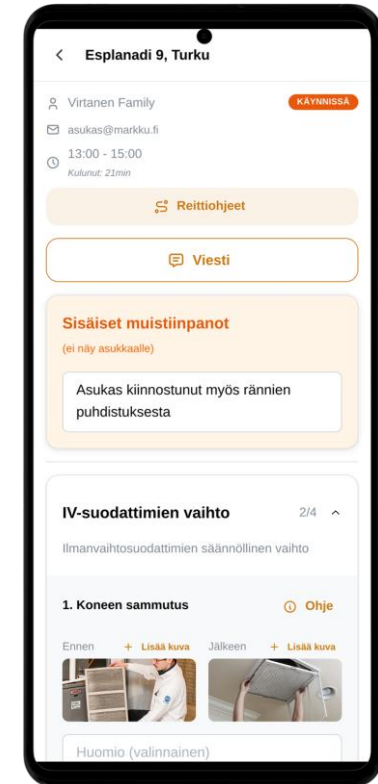
BACKEND



ERP näkymä



Huoltohenkilöstön näkymä (Markku)



Tekoäly kiinteistöhuollossa

- Älykäs ajoreittien optimointi-algoritmi.
- Reaaliaikainen inventaari pientarvikkeista per ajoneuvo (vältetään turhaa ajoa tukkuun).
- Monikanavaisuus asiakaspalvelussa: sms, puhelu, whatsapp, sähköposti -> kaikki pitää saada talteen järjestelmään, sekä kertoa mitä asialle on tehty.
- Case: iv-kanavien arkkitehtuurikuvien lukeminen tekoälyllä työohjeiksi ja työmääräarvioiksi.
- Tekoälytetty+koneoppiva tarjouslaskuri myynnillämme käytössä integraatiolla Ryhti-tietokantaan (myös IV-, katto- ja nuohoustarpeissa).



As Oy Helsingin Puistola

Kiinteistöt

Käynnit

Asetukset

ASIAKASTYYTYVÄISYYS

4.8/5 ★★★★★

6 arviota · viim. 12 kk

HUOLTOTILANNE

3 Vaatii huomiota

1 2 7

Katso tarkemmin >



VIIMEISIN KÄYNTI

7.6. klo 09.00

NURMIKON LEIKKAUS

SEURAAVA KÄYNTI

14.6. klo 09.00

KIINTEISTÖKIERROS

Kohteen käynnit

Palvelupyynnöt

7 AVOINNA

7

Avoimet pyynnöt

3,2 h

Keskim. vastausaika

2,4 vrk

Keskim. ratkaisuaika

4,6 / 5

Asukastyytyväisyys

KIIRELLINEN Vesivuoto rappukäytävässä, 2. krs

LVI · M. Virtanen, A 12 · 1 t sitten

KÄYNNISSÄ >

Hissi pysähtelee ajoittain

Yleiset tilat · Huollon havaitsema · 3 t sitten

AVOINNA >

Porraskäytävän valo ei toimi (B-rappu)

Sähkö · L. Korhonen, B 4 · eilen

VÄLITETTY HUOLTOON >

Huoltotilanne

Tehtävä	Tila	Viimeksi	Seuraava
Yleisten tilojen siivous KIINTEISTÖNHOITO	Myöhässä 1 pv Viikoittain	2.6. · Liisa J.	-
Nurmikon leikkaus PIHA JA ULKOALUEET	Erääntyy 4 pv Kesäisin · Viikoittain	7.6. · Liisa J.	-
Palovarointimien testaus TURVALLISUUS JA PALOTURVA	Erääntyy 3 pv Kuukausittain	14.5. · Liisa J.	-
Kiinteistökierrros KIINTEISTÖNHOITO	Käynti sovittu Viikoittain	8.6. · Liisa J.	14.6. · Liisa J.
Lämmitysjärjestelmän säätö LÄMMITYS	Ajan tasalla Vuosittain	8.6. · Liisa J.	-
Sadevesijärjestelmän puhdistus VESI JA VIEMÄRI	Ajan tasalla Vuosittain	8.6. · Liisa J.	-
Ilmanvaihtosuodattimien vaihto ILMANVAIHTO	Ajan tasalla 6 kuukauden välein	8.6. · Liisa J.	-
Vesikaton tarkastus (kevät) KIINTEISTÖNHOITO	Ajan tasalla Keväisin	8.6. · Liisa J.	-
Piha-alueiden kevätkunnostus PIHA JA ULKOALUEET	Ajan tasalla Keväisin	8.6. · Liisa J.	-
Vesikaton tarkastus (syksy) KIINTEISTÖNHOITO	Ei ajankohtainen Syksyisin	-	-

sahkoasennukset_tarkastus.pdf

Dokumentit

Käyntiraportti

Hoidetut toimenpiteet

Mekaaninen harjaus, sammaleen estoaineen levitys ja kourujen tyhjennys

41 kuva

Järjestelmätehtävä mukautetuille/vapaamuotoisille töille. Tehtävän yksityiskohdat tallennetaan viisi_tasks-taluuun.

Ennen



Taloyhtiö-ERP

Markku.fi julkaisi Suomen ensimmäisen kiinteistöhuollon hintalaskurin

Kiinteistöhuoltoyhtiö Markku.fi on julkaissut Suomen ensimmäisen kiinteistöhuollon hintalaskurin. Huoltosopimuksia läpivalaiseva hintalaskuri palvelee isännöitsijöiden ja hallitusten budjetoinnin referenssinä ja kertoo, mitä rahalla pitäisi saada.



10.06.2026

Uudellamaalla toimiva kiinteistöhuoltoyhtiö Markku.fi on julkaissut ensimmäisenä Suomessa kiinteistöhuollon kaikki palvelut kattavan hintalaskurin. Laskuri antaa hinta-arvion hakemalla kiinteistön tiedot automaattisesti Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä Ryhdistä.

Kaupallinen johtaja **Timo Hakkarainen** huomauttaa, ettei laskurin käyttö sido mihinkään, vaan siihen kannattaa tutustua esimerkiksi saadakseen verrokkihinnan nykyiselle huoltosopimukselle tai kilpailutuksessa jo kerätyille hintatiedoilla. Luonnollisesti laskurin kautta voi myös pyytää tarjouksen kiinteistöhuollosta Markku.fi:ltä. Palvelukuvaus käydään läpi kohdekäynnillä ja samalla täsmennetty lopullinen hinta.

Laskuriin on inventoitu ulkoalueen hoitotyöt talvi- ja kesäkaudella sekä LVI- ja sähköjärjestelmien tarkastustyöt. Ohjelmistokehityksen seuraavassa vaiheessa laskuri kattaa myös siivouksen.

– Hinnan lisäksi on erittäin tärkeää se, mitä rahalla saa. Sopimuskäytännöt ovat vaihtelevia eikä palvelukuvauksille ole standardeja. Siksi laskurimme läpivalaisee myös kiinteistöhuollon sisältöä.

- Siivous tulossa pian osaksi laskuria

Haluamme palautettanne laskurin jatkokehitystarpeista!

UUTTA – KOKEILE SITOUKSETTA

Paljonko taloyhtiönne huolto maksaa?

Syötä osoite – näette hinta-arvion heti

Länsisatamankatu 26, 00220 Helsinki

Palvelemme tällä hetkellä Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla.

VALITTU OSOITE

Tyhjennä

Länsisatamankatu 26, 00220 Helsinki

Kiinteistötunnus 91-20-818-2

Rakennuksia **1** Asuntoja yhteensä **83** Huoneistoala yhteensä **3696 m²**

Kuuluuko yhtiöön useampi kiinteistö? [+ Lisää kiinteistö](#)

KERROSTALO

Rakennettu **2018**

Asuntoja **83**

Kerroksia **7**

Huoneistoala **3696 m²**

Julkisivu **Tiili**

Lämmitys **Kaukolämpö (vesikeskuslämmitys)**

HINTA-ARVIO

1709–2111

€ / kk (sis. alv 25,5 %)

[Jaa hinta-arvio](#)

[Pyydä maksuton kartoitus >](#)

- Huollon palvelukuvaus [sisältyy >](#)
- Ulkoalueiden hoito – Talvikausi [sisältyy >](#)
- Ulkoalueiden hoito – Kesäkausi [sisältyy >](#)
- LVI-järjestelmät [sisältyy >](#)
- Sähköjärjestelmät [sisältyy >](#)
- Siivouksen palvelukuvaus [tarjous erikseen >](#)

Suuntaa-antava arvio – tarkka hinta sovitaan maksuttomalla kartoituskäynnillä. Avaa palvelu nähdäkseenne tehtävät.

Lähde: Syke Ryhti

Markku.fi

Kiitos ja hyvää kesäkuuta
kaikille!





Hetki aikaa
kysymyksille



Tulevia webinaareja ja koulutuksia

- [12.6. "Ennen kevät oli kummitus, nyt koko vuosi" – Miten taklata kuormitusta, hallita työtaakkaa ja keskeytyksiä ja mikä tärkeintä, jaksaa paremmin? -koulutus \(vain yritysjäsenille\)](#)
- [12.6. Sisäministeriön uudet oppaat pelastussuunnitelmista ja väestönsuojista -webinaari](#)
- [16.6. Kaideturvallisuus taloyhtiöissä – riskit, vastuut ja ratkaisut kuitusementtilevyverhottuihin kaiteisiin -webinaari](#)



Aki Salo



aki.salo@isannointiliitto.fi

Isännöinti
PL 1370, 00101 HELSINKI

isannointiliitto.fi



Kiitos