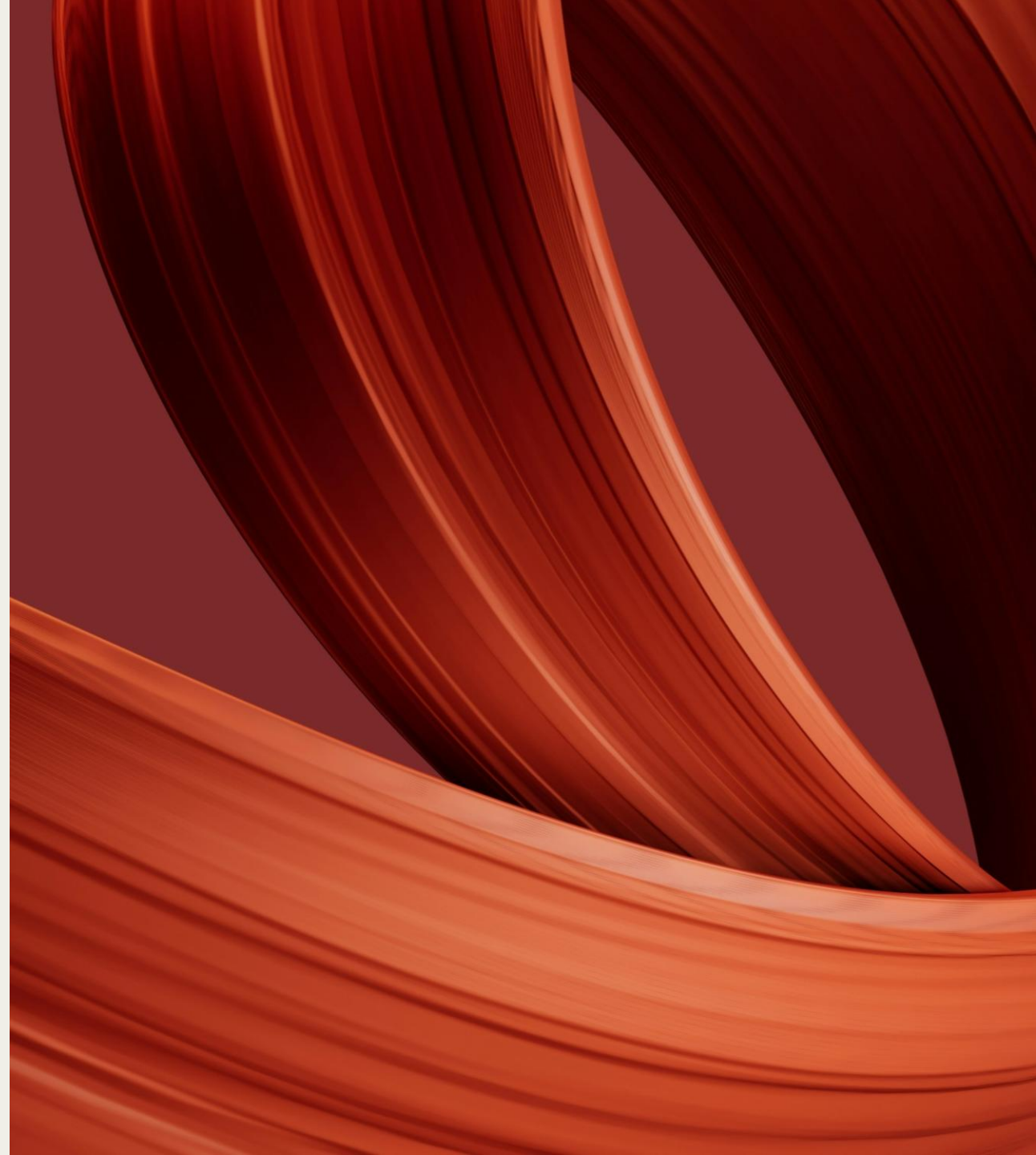


Onko huoltokirja vain olemassa – vai onko siitä oikeasti hyötyä?

7.10.2026

Olli Rautsi & Matti Hellgrén



Agenda



- Tervetuloa & esittäytymiset
- Käytännön asiat
- Lyhyt yritysesittely
- Huoltokirja-asiaa
- Kysymykset
- Palaute
- Yhteystiedot

Käytännön asiat

- Chatiin voi kirjoittaa kysymyksiä ja kommentteja.
- Kysymykset käsitellään tilaisuuden lopuksi.
- Linkki tallenteeseen ja materiaaleihin toimitetaan kaikille ilmoittautuneille n. 2-3 päivän kuluessa webinaarin jälkeen.

Tiedä enemmän, johda paremmin.

DB Partners Oy tarjoaa tehokkaat energia- ja elinkaaripalvelut kaikille kiinteistötoimijoille. Palveluidemme ytimenä toimii kehittämämme DB Monitor -järjestelmä.

Palvelumme koostuvat kiinteistöjen omistajille suunnatuista kulutusseuranta-, energiakatselmus-, energiamanageri- ja huoltokirjapalveluista.

Autamme datan ja asiantuntijapalveluidemme avulla kiinteistöjen omistajia sekä hallinnasta ja ylläpidosta vastaavia toimijoita optimoimaan energiankulutusta, pienentämään kustannuksia ja hallitsemaan rakennusten elinkaarta tehokkaasti.

 **DB Partners**



Ja sitten asiaan...

Mitkä ovat huoltokirjan tavoitteet?



- Hallitaan ja ylläpidetään kiinteistönpidossa tarvittavia tietoja
- Taltioidaan ja ylläpidetään kiinteistön ylläpidon tavoitteita
- Käynnistetään kiinteistön rakennusosien, laitteiden sekä piha-alueiden suunnitelmallinen, tarkoituksenmukaisesti mitoitettu kiinteistönhoito ja kunnossapito
- Uudiskohteissa huoltokirjan käyttö on lakisääteistä ja usein urakoitsijan edellytys takuiden säilymiselle (2 ja 10 vuotta)

Mitkä ovat huoltokirjan tavoitteet?



- Ylläpidetään kiinteistönhoidon ja kunnossapidon toimintoja jatkuvasti siten, että saavutetaan kiinteistön elinkaaren aikana ylläpidon tavoitteet taloudellisesti
- Edistetään toimivien kiinteistöhoitosopimusten laatimista
- Edistetään kiinteistöhoitotöiden asianmukaista suorittamista ja valvontaa
- Selkiytetään kiinteistönhoidon, huollon ja kunnossapidon vastuiden jakoa eri osapuolten kesken

Huoltokirja on rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

- Kiinteistön hoidon, huollon ja kunnossapidon lähtötiedot, tavoitteet, tehtävät ja ohjeet
- Rakennusosien ja laitteiden käyttöikätaavoitteista johdetut kunnossapitokaksot sekä edelleen tarkastusten ja huoltojen ohjelmat (sen avulla voidaan saavuttaa ylläpidon tavoitteet kiinteistön taloudellisen käyttöiän ajan)
- Tilojen käyttäjille annettavat ohjeet (esitetään hyvän energiatalouden ja sisäilmaston edellyttämiä hoito-, huolto- ja kunnossapitotehtäviä)



Mitä hyötyä huoltokirjasta on?

- Kiinteistön pitokustannukset ovat suunnitelmalliset ja kiinteistönpidon tavoitteisiin nähden mahdollisimman edulliset
- Suunnitelmallisella ja tarpeenmukaisella hoidolla, huollolla ja kunnossapidolla saavutetaan rakennusosien ja laitteiden tavoitteellinen elinkaari
- Yllätykselliset korjaustarpeet vähenevät
- Kiinteistönhoidon tarjouspyyntöasiakirjat saadaan yksiselitteisiksi



Mitä hyötyä huoltokirjasta on?



- Kiinteistönhoidon tarjoukset ovat keskenään vertailukelpoisia
- Kiinteistöhoitosopimusten tehtävät ja laatutavoitteet ovat selkeästi määritelty, tilaaja ja toimeksisaaja tietävät mistä on sovittu
- Kiinteistöhoitotyön seuranta ja valvonta helpottuvat
- Kiinteistönhoidon odottamattomat lisälaskut vähenevät
- Terveellisten, turvallisten ja viihtyisien käyttöolosuhteiden ylläpito helpottuu

Tyypillinen tilanne

Ilman huoltokirjaa

- Asukas soittaa isännöitsijälle huoltotarpeesta
- Isännöitsijä soittaa huoltoliikkeelle
- Asukas soittaa isännöitsijälle ja kysyy, milloin huolto tehdään
- Huoltoliike menee paikalle
- Huoltoliike hakee varaosan
- Huolto tekee korjauksen
- Huolto lähettää laskun
- **Korjaushistoria ei dokumentoidu**



Huoltokirjan kanssa

- Asukas tekee sähköisen vikailmoituksen
- Vikailmoitus menee suoraan tai isännöitsijän kautta huoltoliikkeelle
- Asukas saa tiedon etenemisestä
- Huoltoliike katsoo huoltokirjasta kohteen tiedot
- Huoltoliike tekee korjauksen
- Huoltoliike kuittaa vikailmoituksen ja se jää huoltokirjaan
- Huolto lähettää laskun
- **Korjaushistoria dokumentoituu taloyhtiön käyttöön**



Huoltokirjan laadinta uudiskohteeseen

- Valitaan kohteen huoltokirjakoordinaattori ja huoltokirjajärjestelmä
- Pidetään aloituspalaveri pääurakoitsija, huoltokirjakoordinaattori, suunnittelijat ja tarvittaessa LVIAS-urakoitsijat , sekä sovitaan käytännöt materiaalien toimitukselle ja aikataululle
- Huoltokirjakoordinaattori koostaa materiaalin suunnittelijoilta ja urakoitsijoilta
- Huoltokirjakoordinaattori laatii huoltokirjajärjestelmään palvelukuvaukset, huoltokalenterin, laitetiedot, PTS-suunnitelman sekä vie dokumentaation järjestelmään
- Dokumentaation tulee sisältää ainoastaan luovutuspiirustuksia
- Huoltokirjan läpikäynti yhdessä Tilaajan kanssa
- Huoltokirjakoordinaattori laatii tunnukset järjestelmään
- Käyttökoulutus Tilaajan edustajille
- Huoltokirjan käyttö voidaan aloittaa

Huoltokirjan laadinta olemassa olevaan kohteeseen

- Huoltokirjan laatiminen kohdekartoituksella
- Laaditaan kiinteistölle sähköinen huoltokirja
- Laitetietojen keruu
- Selvitetään olemassa olevien osapuolien vastuu
- Vanhojen huoltosopimuksien läpikäynti
- Vertaaminen sähköiseen huoltokirjaan
- Neuvottelu tai kilpailutus
- Edellytetään käyttöä sopimusteknisesti
- Aloitetaan suunnitelman mukainen ylläpito kiinteistölle
- Rakennuslain muutos 1/2025 jossa edellytetään korjaushistorian siirtoa säännöllisesti Maanmittauslaitoksen sähköiseen rekisteriin

Esimerkkejä käytännöistä

- Vikakorjaushistoria saadaan huoltokirjaan
- Määräaikaishuoltohistoria saadaan huoltokirjaan
- Huoltokirja on puolueeton ja läpinäkyvä kaikille osapuolille, etenkin niiden vaihtuessa
- Viranomaistarkastuksien pöytäkirjat ja dokumentaatio, kuten ajantasaiset piirustukset, tallennetaan huoltokirjaan



- Huoltoliikkeiden omia järjestelmiä liitetty rajapinnalla kiinteistöjen omistajien huoltokirjajärjestelmiin (vähentää tuplakäyttöä sekä viivettä)
- Toimii kiinteistön ensisijaisena muistilistana
- Hyvä muistaa, että huoltokirja tulee aina ensisijaisesti olla taloyhtiön omistuksessa, muut ovat käyttäjiä

Kysymyksiä?

Kenen työkalu huoltokirja ensisijaisesti
tulisi olla, kiinteistön vai huoltoyhtiön?

Jos käytetään huoltoyhtiön huoltokirjaa,
mitä kiinteistön tiedoille tapahtuu kun
huoltoyhtiö vaihtuu?

Kun huoltokirja on hankittu, onko asiat sen jälkeen tältä osin kunnossa?

Mikä on huoltokirjan tehtävä, dokumenttien säilyttäminen vai jokin muu?

Ketkä kaikki osapuolet hyötyvät
huoltokirjasta ja sen käytöstä?

DB Partners

Huoltokirjapalvelut

- Koordinointi
- Huoltosuunnitelman laadinta ja päivitys
- Pääkäyttäjäpalvelu
- Käytönopastus
- Auditointi
- Konsultointi
- Käyttäjätuki
- Siirrot
- Konekortit
- Kiinteistönhoidon kilpailutus
- Käytössämme on uusi digitaalinen huoltokirja kattavilla ja moderneilla työkaluilla



Oliko webinaari aikasi arvoinen?
Anna meille palautetta!
Kerro myös, mistä aiheesta haluaisit kuulla lisää
seuraavassa webinaarissamme.

Ota rohkeasti yhteyttä!



Olli Rautsi

Liiketoimintapäällikkö

Elinkaaripalvelut

044 7688 373

olli.rautsi@dbpartners.fi



Matti Hellgren

Ratkaisumyyjä

Elinkaaripalvelut

050 533 7127

matti.hellgren@dbpartners.fi

www.dbpartners.fi | www.dbmonitor.fi

