



 DB Partners

Huoltokirja isännöinnin ja hallituksen työkaluna

Taloyhtiötapahtuma
21.4.2026

Olli Rautsi & Matti Hellgrén



Tiedä enemmän, johda paremmin.

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

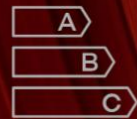
Palvelumme koostuvat kiinteistöjen omistajille suunnatuista kulutusseuranta-, energiakatselmuks-, energiamanageri- ja huoltokirjapalveluista.

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

 **DB Partners**



DB Monitor



Energiajohtaminen

Energiajohtamisen työkaluilla voit seurata ja raportoida kiinteistön energian ja veden käyttöä, kustannuksia ja päästövaikutuksia. Voit asettaa kiinteistöille tavoitteita ja seurata niiden toteutumista. Tavoitteiden saavuttamisessa ja kiinteistön kehittämisessä sinua auttavat Energiajohtamisen toimenpidetyökalut.



Huoltokirja

Digitaalinen huoltokirja pitää sisällään kiinteistön tekniset tiedot tonttitasolta yksittäisiin laitteisiin ja dokumenttienhallintaan, joita linkitetään keskenään mahdollistaen huoltohistorian säilyvyyden sille kuuluvassa paikassa.



Olosuhdehallinta

Olosuhdehallinnalla varmistat kiinteistösi tilojen ilman laadun. Kerättävää tietoa voidaan hyödyntää myös esimerkiksi kiinteistön lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmän ohjauksessa. Tietoa voidaan kerätä langattomilla antureilla tai hyödyntämällä kiinteästi asennettuja antureita.



Rakennusautomaatio

Rakennusautomaation etävalvonta mahdollistaa kiinteistöjen järjestelmien toiminnan automaattisen seurannan ja optimoinnin. Diagnostiikkatyökalut säästävät resursseja ja varmistavat seurannan laadun.



Huoneistokohtainen veden mittaus

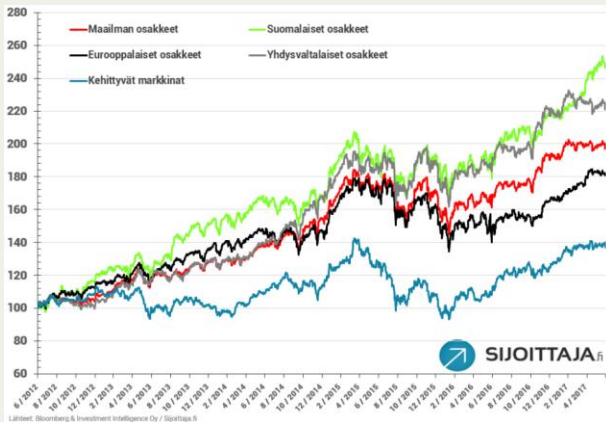
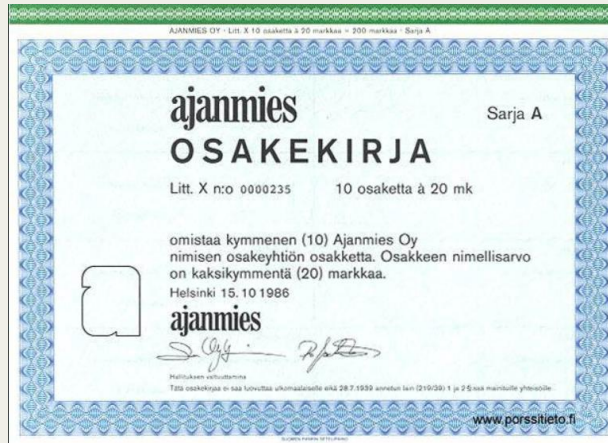
Tällä moduulilla käyttäjä pääsee tarkastelemaan huoneistokohtaisten vesimittausten mittarilukemia ja kulutuksia sekä koostamaan laskutusta varten asianmukaiset aineistot.



Jäteseuranta

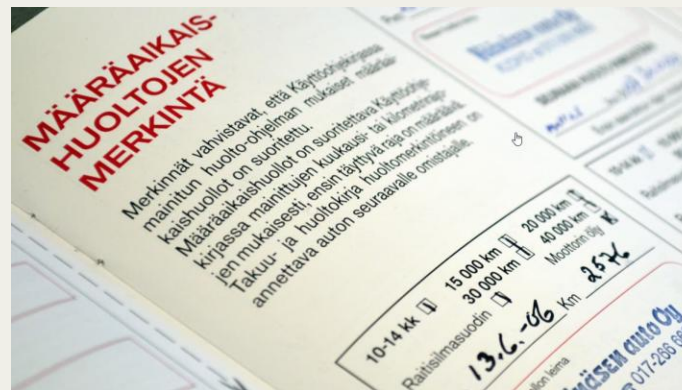
Jäteseurantatyökalulla pääset tarkkailemaan kiinteistöissä syntyvän jätteen ja siitä aiheutuvien kustannusten jakautumista jättejaittain.

Osake / Osakeyhtiö



- Sijoitus
- Tavoitteena tuotto

Auto / Käyttöikä alle 20 vuotta



- Hinta 15...50 k€
- Takuu 5...7 vuotta
- Kulutuksen seuranta
- Huoltokirja ja huoltohistoria

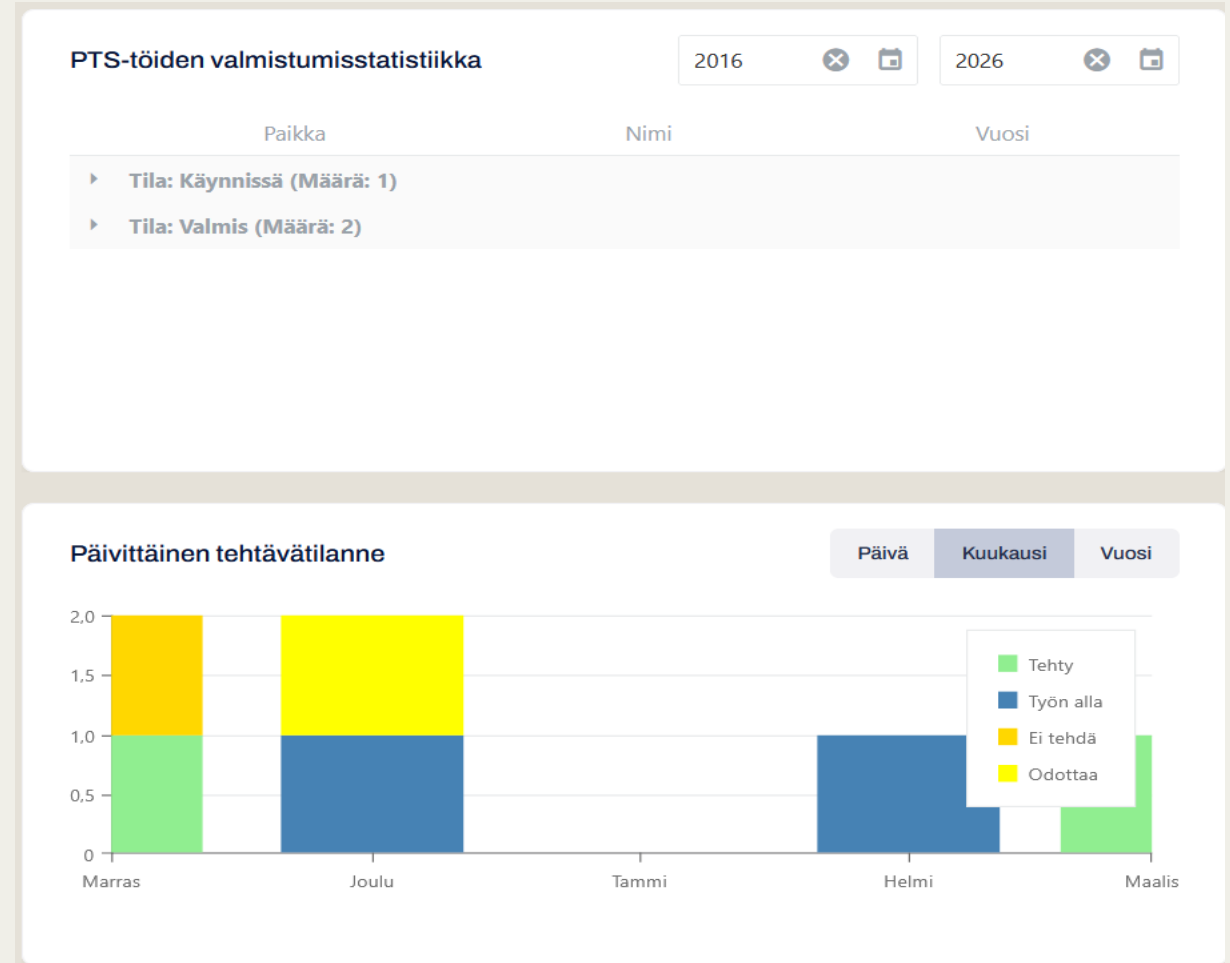
Osake / (Asunto)osakeyhtiö Käyttöikä useimmiten 50...100 v.



- Hinta 100-300 k€
- Takuu 2 vuotta
- Sijoitus?
- Tavoitteet / tahtotila?
- Kulutusseuranta?
- Huoltokirja ja huoltohistoria?
- Huolto / kunnossapito?

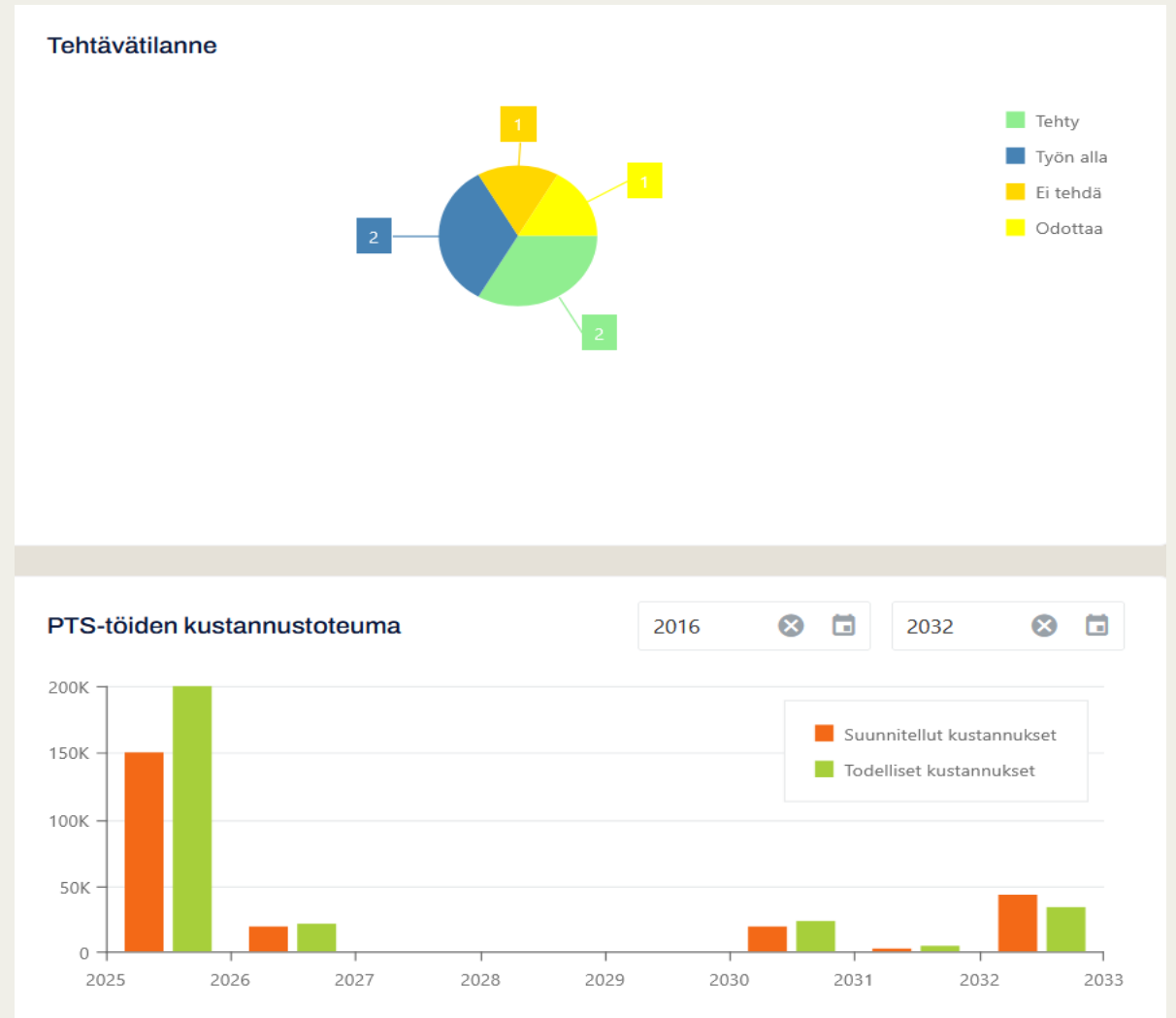
Mitkä ovat huoltokirjan tavoitteet?

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



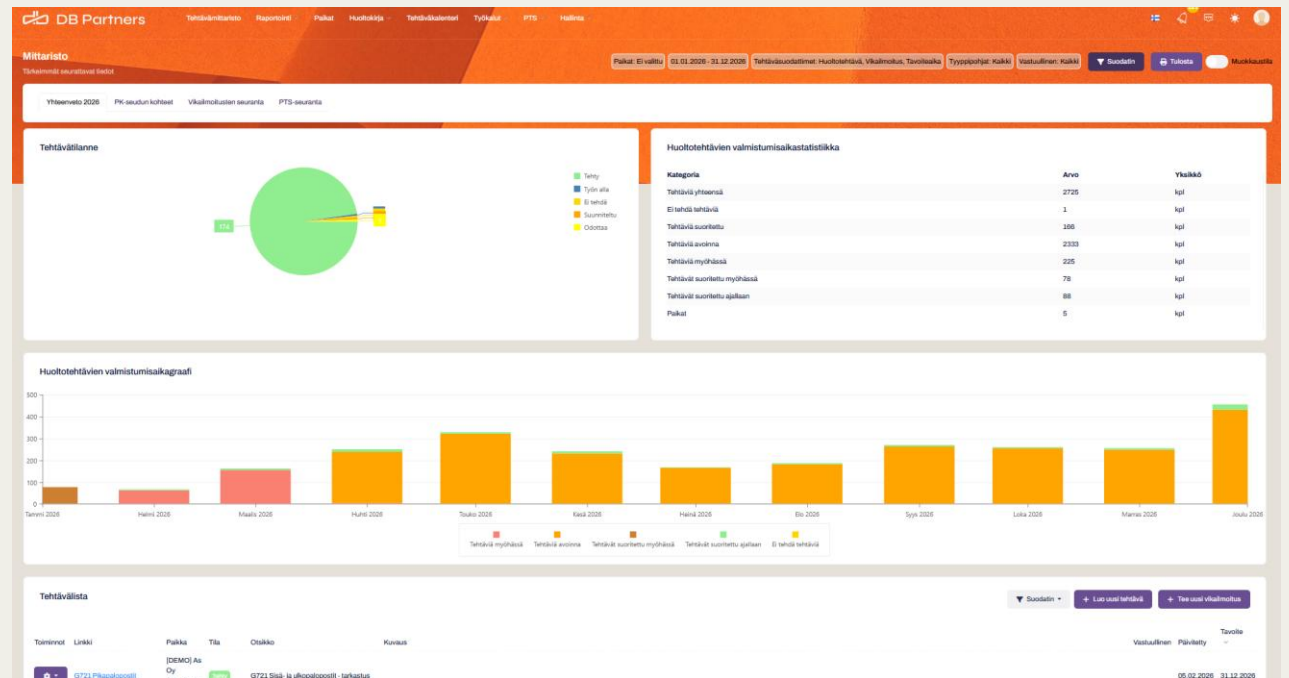
Mitkä ovat huoltokirjan tavoitteet?

- 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



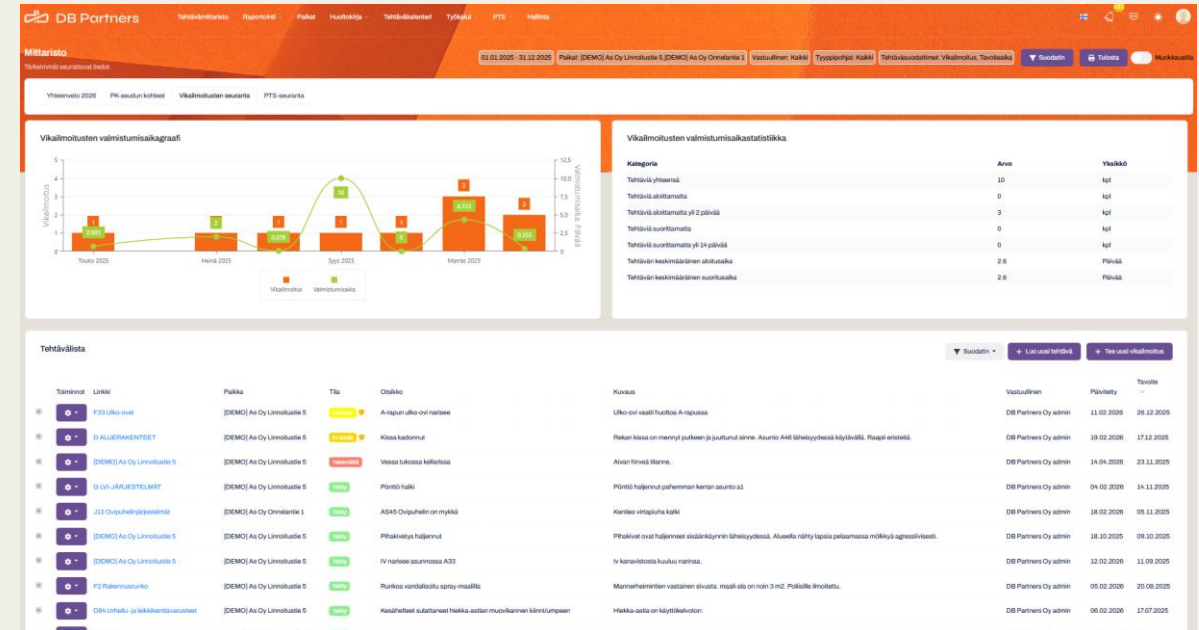
Huoltokirja on rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

- Kiinteistön hoidon, huollon ja kunnossapidon lähtötiedot, tavoitteet, tehtävät ja ohjeet
- Rakennusosien ja laitteiden käyttöikätaavoitteista johdetut kunnossapitajaksot 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)



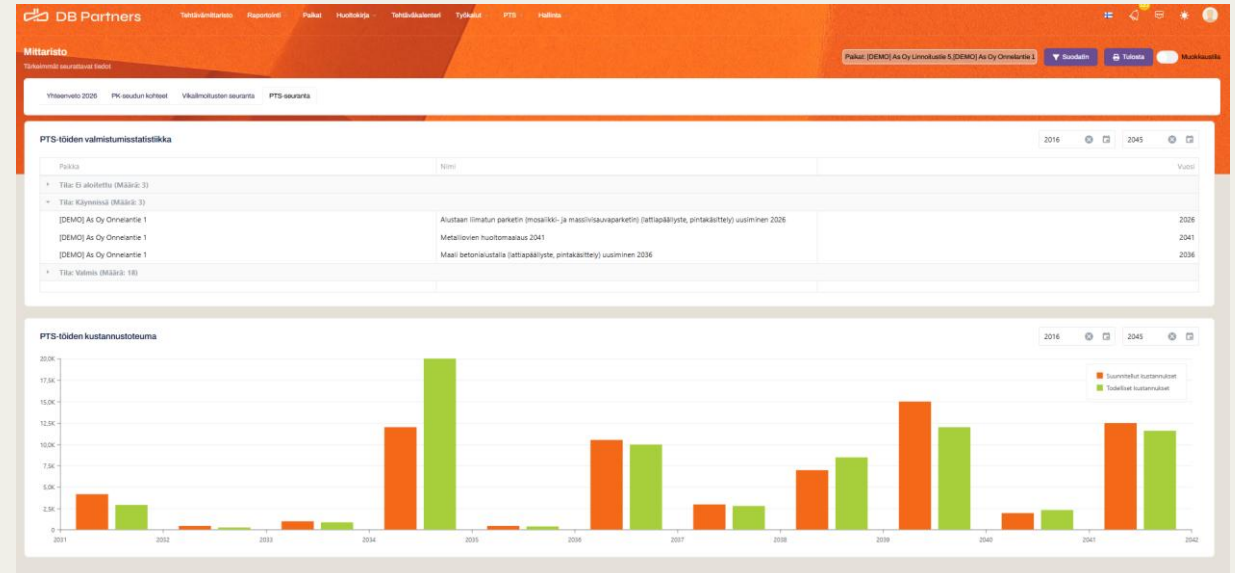
Mitä hyötyä on huoltokirjasta?

- Kiinteistönpitokustannukset 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 on huoltokirjasta?

- Kiinteistönhoidon tarjoukset ovat keskenään vertailukelpoisia
- Kiinteistöhoitosopimusten tehtävät ja laatuvaatimet ovat selkeästi määritellyt, tilaaja ja toimeksisaaja tietävät mistä on sovittu
- Kiinteistöhoitotyön seuranta ja valvonta helpottuvat
- Kiinteistönhoidon odottamattomat lisälaskut vähenevät
- Terveellisten ja viihtyisien asumisolojen 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 olemassa olevaan kohteeseen

- Huoltokirjan laatiminen kohdekartoituksella
- Laaditaan kiinteistölle sähköinen huoltokirja
- Laitetietojen keruu
- Selvitetään olemassa olevien osapuolien vastuu
- Vanhojen huoltosopimusten 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

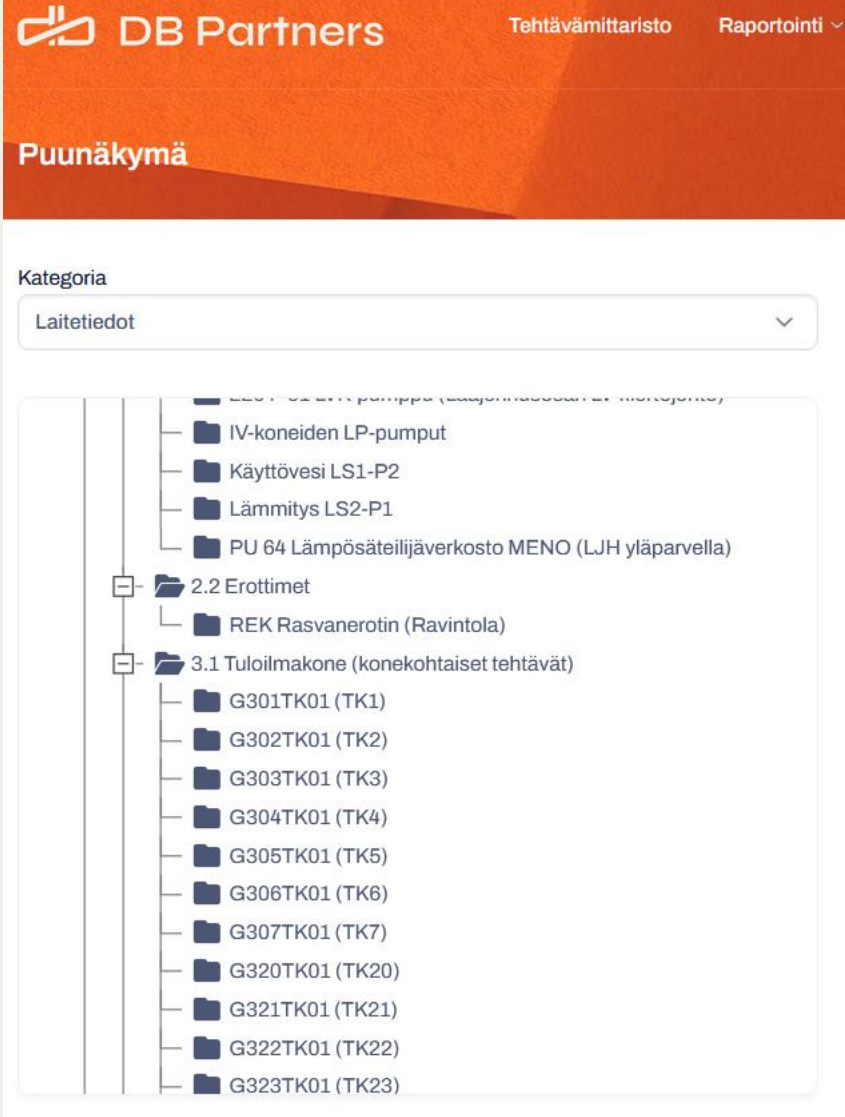
Esimerkkejä käytännöistä

- 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

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



The screenshot shows the DB Partners web application interface. At the top, there is a navigation bar with the DB Partners logo, the text "DB Partners", and two menu items: "Tehtävämittaristo" and "Raportointi". Below the navigation bar, the page title "Puunäkymä" is displayed. A "Kategoria" dropdown menu is set to "Laitetiedot". The main content area displays a tree view of equipment categories:

- 2.2 Erottimet
 - REK Rasvanerotin (Ravintola)
- 3.1 Tuloilmakone (konekohtaiset tehtävät)
 - G301TK01 (TK1)
 - G302TK01 (TK2)
 - G303TK01 (TK3)
 - G304TK01 (TK4)
 - G305TK01 (TK5)
 - G306TK01 (TK6)
 - G307TK01 (TK7)
 - G320TK01 (TK20)
 - G321TK01 (TK21)
 - G322TK01 (TK22)
 - G323TK01 (TK23)

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

