



Korjausvelasta korjauspoluksi

Asiantuntijan rooli taloyhtiön
pääöksenteossa

Kiinteistöliiton Taloyhtiöpäivä | Rovaniemi

Paavo Vielma, TaloTuki Oulu Oy

Harri Hirvelä, TaloTuki Rovaniemi Oy

Sisällön jäsentelyssä ja kuvituksessa on hyödynnetty tekoälyä.



TaloTuki Oy – Kiinteistöjen tutkimus- ja asiantuntijapalvelut

TUTKIMUS – KORJAUSSUUNNITTELU – PROJEKTINJOHTO – KILPAILUTUS – VALVONTA



- **2012** TaloTuki perustettiin Oulussa
- **2019** TaloTuki laajensi Rovaniemelle
- **~ 2 000** kohdetta tai projektia vuodessa
- **Kokonaispalvelu** tutkimuksista suunnitteluun ja valvontaan

Korjauspäätöksen kokonaisuus

Kuusi näkökulmaa, jotka muodostavat perustellun etenemispolun.

1

Oireesta juurisyyn

4

Energiatehokkuus ja energia-
avustus

2

Tutkimuksesta päätökseen

5

Rahoitus ja kiinteistön arvo

3

Asiantuntija hallituksen
kumppanina

6

Tekoäly asiantuntijatyön tukena

Tavoitteena ei ole ratkaista yhtä ongelmaa, vaan rakentaa perusteltu etenemispolku.

Taloyhtiön haaste ei aina ole tiedon puute

Haaste on hajallaan olevan tiedon muuttaminen yhtenäiseksi päätökseksi.

TEKNIikka Mitä rakennuksessa on todettu?

TALOUS Mihin yhtiöllä ja osakkailla on varaa?

ASUMINEN Miten haitat ja vaiheistus hallitaan?

RISKI Mitä jää korjaamatta tai epävarmaksi?



Hallituksen tehtävä on tehdä päätöksiä, ei toimia kaikkien alojen asiantuntijana.

Korjataanko oiretta vai juurisyytä?

Asukaskokemus on tärkeä lähtötieto. Korjauspäätös tarvitsee myös teknisen selvityksen.



Ennen investointipäätöstä

- asukkaiden kokemukset
- ilmanvaihdon toimintaperiaate
- ilmavirrat, säädöt ja paine-erot
- liittymien ja rakenteiden tiiviys
- korjauksen ajoitus suhteessa muihin tarpeisiin
- energiatehokkuus, ajankohtaiset avustukset

Pysähdy ennen ratkaisua. Varmista, että toimenpide kohdistuu oikeaan syyhyn.

Korjauspolku tekee tiedosta päätöskelpoisen

Kokonaisuus voidaan jakaa rinnakkaisiin polkuihin, mutta vaikutukset arvioidaan yhdessä.



Tutkimus ei vielä korjaa mitään. Päätös käynnistää seuraavan vaiheen.

Asiantuntija hallituksen kumppanina

Päätösvalta säilyy taloyhtiöllä. Asiantuntija auttaa keskittymään olennaiseen.

ENNEN KOKOUSTA

- Perehtyy yhtiön tilanteeseen
- Kokoaa aiemmat selvitykset
 - Toteuttaa ennakkokyselyn
- Tunnistaa puuttuvat tiedot

KOKOUKSESSA

- Tulkkaa teknisen tiedon
 - Vertaa etenemisvaihtoehtoja
- Haastaa oletuksia rakentavasti
 - Tunnistaa erityisosaamisen tarpeen

KOKOUKSEN JÄLKEEN

- Kirjaa päätöspolun
 - Täsmentää lisäselvitykset
- Valmistelee seuraavan vaiheen
- Tukee kilpailutukseen etenemistä

**Asiantuntija ei päätä hallituksen puolesta.
Asiantuntija auttaa tekemään perustellun päätöksen.**

Osakorjaus tarvitsee enemmän perusteluja, ei vähemmän



Asiantuntijan on osoitettava

- rajauksen tekninen peruste
- liittymät ja ilmatiiviys
- arvioitu käyttöikä
- onnistumisen todentaminen
- jäljelle jäävät riskit
- vaikutus myöhempiin korjauksiin ja rahoitukseen

Energia-avustus 2026–2027: kenelle ja millä pääehdoilla?

Ajantasaiset tiedot 10.9.2026 julkaistusta Varken ohjeesta.



HAKIJAT

Taloyhtiöt sekä valtion tukemia vuokra- tai asumisoikeusasuntoja omistavat yhteisöt.

ENERGIATEHOKKUUS

Paraneminen osoitetaan E-lukulaskelmilla. Vaadittu kokonaisparannus kerrostaloissa on 23 % ja pien-, ketju- ja rivitaloissa 28 %.

ENIMMÄISMÄÄRÄ

Enintään 4 000 € asuntoa kohden ja enintään 50 % hyväksytyistä, toteutuneista kustannuksista. Pienempi raja ratkaisee.

HAKUAJANKOHTA

Haku aukeaa **28.9.2026**. Hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä niin kauan kuin määrärahaa riittää.

Tarkista aina hankekohtaiset ehdot ja ajantasainen hakuohje ennen päätöstä.

Energia-avustus käytännössä: ajoita ja eriytä kustannukset

Avustus kannattaa huomioida korjauspolussa ennen kilpailutusta ja töiden aloittamista.

1

Tunnista energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet ja kustannukset.

2

Teetä lähtötilanteen ja korjausten jälkeisen tilanteen E-lukulaskelmat.

3

Tee lainvoimainen päätös hankkeesta ja rahoituksesta.

4

Toimita hakemus liitteineen ennen töiden aloittamista, ellei ohjeen poikkeus sovellu (1.6.2026 jälkeen aloitetut hankkeet).

Esimerkkejä avustuksen osuudesta toimenpiteen kokonaiskustannuksista

Suunnittelukustannukset **50 %**

Ikkunat ja ulko-ovet **20 %**

IV lämmöntalteenotolla **25 %**

Öljy- tai kaasulämmityksestä luopuminen **50 %**

Edellytykset ja toimenpidekohtaiset määrittelyt on tarkistettava hakuohjeesta.

Energiatoimi on osa korjauskokonaisuutta

Energiatehokkuus vaikuttaa käyttökustannuksiin, olosuhteisiin ja arvoon. Avustus tukee, ei ohjaa toimenpidevalintaa.



Ensin oikea korjausratkaisu. Sitten avustuksen rooli sen rahoituksessa.

Hyvin perusteltu korjauspolku tukee myös rahoitettavuutta



TEKNINEN

Mitä korjataan ja mikä jää myöhemmäksi?

TALOUDELLINEN

Mitä vaihtoehdot maksavat ja mitä avustus voi kattaa?

DOKUMENTOITU

Mihin tutkimuksiin, laskelmiin ja riskiarvioon päätös perustuu?

Luottamus syntyy näkyvästä suunnitelmasta

PTS • tutkimukset • vaihtoehdot
kustannukset • rahoitus • riskit

Taloudellinen hyöty syntyy myös vältetyistä virheistä ja oikeasta ajoituksesta.

Tekoäly auttaa. Asiantuntija vastaa.

Tekoäly nopeuttaa valmistelua, mutta ei korvaa kohdekohtaista harkintaa eikä vastuullista asiantuntijatyötä.



TEKOÄLY kokoaa aineistoa ja tunnistaa teemoja

TEKOÄLY luonnostelee vertailuja ja asiakirjoja

ASiantuntija tarkistaa lähtötiedot ja johtopäätökset

ASiantuntija arvioi riskit ja seisoo työnsä takana

Korjausvelasta korjauspoluksi
Asiantuntijan rooli taloyhtiön päätöksenteossa

Kiinteistöiltilän Taloyhtiöpäivä | Rovaniemi
TaloTuki Oy

Suällän jöbentööl ja kuvituksessa on hyödynnetty tekoälyä.

1 Taloyhtiön haaste ei aina ole tiedon puute
Päästö on hajallaan olevan tiedon muuttaminen yhtenäiseksi päätöksiksi.

2 Korjataanako oireita vai juurisyytä?
Asukaskysely on tärkeä lähtökohda. Korjauspolku tarvitsee myös teknisen selvityksen.

3 Korjauspolku tekee tiedosta päätöskelpoisen
Kokemuksen mukaan järkevimmän ratkaisun, mutta valittuun vaihtoehtoon yhdistetään.

4 Osakorjaus tarvitsee enemmän perusteluja, ei vähemmän
Oskorjaus voi olla perusteltu. Perusteluina on otettava huomioon taloyhtiön.

5 Energiatietä ei ole irrallinen investointi!
Tiedot energiasta, lämmityksestä, ilmastusta, korjauksista ja riskitiedoista on otettava huomioon.

6 Värken energia-avustus 2026-2027 - pääperiaatteet
Tavoitteet: Oskorjaus avustuksen avulla on mahdollista toteuttaa korjauksia ja investointeja, jotka vähentävät energiankulutusta ja kasvattavat energiatehokkuutta. E-lukuaarvio: Parhaat oireet: 15 % (laskennallinen 2023) tai 20 % (laskennallinen 2023 tai jatkossa). E-lukuaarvio: Parhaat oireet: 15 % (laskennallinen 2023) tai 20 % (laskennallinen 2023 tai jatkossa). E-lukuaarvio: Parhaat oireet: 15 % (laskennallinen 2023) tai 20 % (laskennallinen 2023 tai jatkossa).

7 Mitä avustuksella voi tehdä? Esimerkkejä
Asioiden kartoitus, energiatietä, parhaimmista korjauksista. Oskorjaus avustuksen avulla on mahdollista toteuttaa korjauksia ja investointeja, jotka vähentävät energiankulutusta ja kasvattavat energiatehokkuutta.

8 Asukaskysely ja tekoäly tehostavat valmistelua
Tuo esiin olennaiset tiedot ja korjaukset kyselyllä. Tuo esiin olennaiset tiedot ja korjaukset kyselyllä. Tuo esiin olennaiset tiedot ja korjaukset kyselyllä.

VÄRKEN ENERGIA-AVUSTUS 2026-2027
Haku alkaa 28.9.2026
Hakemuksen katoamisen saapumispäivä.
Hakijat: Taloyhtiöt ja muut asuinrakennusten omistajat.
Enimmäismäärä 4 000 € / asunto
Kulutusarvio: Enintään 50 % hyödynnettävistä korjauksista.
E-lukuaarvio: Parhaat oireet: 15 % (laskennallinen 2023) tai 20 % (laskennallinen 2023 tai jatkossa).
Hyödynnettävät kustannukset: Energiatietä, parhaimmista korjauksista, E-lukuaarvio: Parhaat oireet: 15 % (laskennallinen 2023) tai 20 % (laskennallinen 2023 tai jatkossa).

Lähde: Värken - Energia-avustus 2026-2027, hakuehto.

Kolme muistettavaa asiaa
1. Ota asiantuntija mukaan ajoissa ennen kokouksia koskevia päätöksiä.
2. Tutkimus ei vielä korjaa mitään - se kertoo, mihin korjauksia tarvitaan.
3. Oikea päätös käynnistää korjauksen ja tarjoaa kiinteistön arvon ja asumisen.

TALOTUKI
KIINTEISTÖJEN ASIAKASPALVELU

Työkalua ei pidä sekoittaa asiantuntijaan.

Neljä kysymystä ennen päätöstä

Laadukkaalta näyttävä aineisto ei vielä kerro, onko sen sisältö luotettava tai kohteeseen soveltuva.

1

Kuka aineiston on laatinut?

2

Kuka vastaa sen sisällöstä?

3

Mihin tutkimuksiin ja havaintoihin johtopäätökset perustuvat?

4

Kuka arvioi riskin, jos lähtötieto tai johtopäätös on väärä?

Asiantuntijuutta ei voi ulkoistaa tekoälylle.



Kolme muistettavaa asiaa

- 1 Tuo asiantuntija mukaan ajoissa.
- 2 Tutki, tulkitse ja vertaa ennen päätöstä.
- 3 Sovita korjaus, energia ja rahoitus samaan polkuun.

Hyvä tutkimus ei vielä korjaa mitään.

Perusteltu päätös käynnistää korjauksen.

Kiitos. Kysymyksiä?

