

Vinkkari

BRALEVA KIINTEISTÖPALVELUT OY:N ASIAKASLEHTI – HYVÄN ASUMISEN ASIALLA

KESÄ 2021

**SAAKO
PARVEKKEELLA
GRILLATA?**

SIVUT 10-11



**TRAMPOLIINI
JA PALJU
PIHALLE**

SIVUT 16-17

**LEIKITÄÄN
TURVALLISESTI**

SIVU 18

PÄÄKIRJOITUS



PIHA ON TALOYHTIÖN KÄYNTIKORTTI

Viime vuonna kuljin usein matkalla töihin uudehkon taloyhtiön ohi. Ohikulkijaa tervehti taloyhtiön nimikyltti, joka juuri ja juuri erottui pujan ja muiden rikkakasvien joukosta. Nurmikko kaipasi leikkausta ja koirankakkapusseja ylitsepursuavat roskikset antoivat nekin epäsiistin kuvan taloyhtiöstä.

Mietin usein, että miksiköhän ihan hyvällä paikalla ja varmasti kalliilla neliöhinnalla varustetussa taloyhtiössä pihaan ei ole haluttu satsata. Pihan hoitokulut ovat kuitenkin aika pieni menoerä taloyhtiön kustannuksissa.

Viihtyisä piha on taloyhtiön käyntikortti. Asunnon ostoa harkitseva voi kiinnittää huomiota siihen, miten taloyhtiön pihaa hoidetaan. Pihan ilme voi myös vaikuttaa ohikulkijoihin ja naapureihin, jos muiden pihat ovat siistit ja yksi pomppaa esiin joukosta siivottomana.

Jos taloon on tulossa isoja korjaushankkeita, kannattaa silloin pitää myös mielessä pihan mahdollinen kunnostus tai uudistus. Voisiko pihasta tehdä viihtyisämmän, valoisamman ja esteettömän? Sopisiko kaupunkiviljely kenties pihaan?

Helsingin kantakaupungissa pihat ovat yleensä autojen valtakuntaa, kauempana keskustasta vihreys lisääntyy. Asfalttiviidakossakin pihvoja voi vihertää erilaisten ruukkuistutusten ja hyötykasviviljelysten avulla. Taloyhtiöltä pitää aina pyytää lupa ennen kuin alkaa suunnitella yhteiselle pihalle istutuksia ja viljelyksiä.

Omassa taloyhtiössäni olemme lähes kymmenen vuotta harrastaneet pienimuotoista kaupunkiviljelyä. Aukkaat ovat olleet innoissaan, kun ovat saaneet tuoreita yrttejä, salaatteja ja tomaatteja omasta pihasta. Taloyhtiön sisäpihalle on syntynyt pieni keidas asfaltin ja autojen joukkoon.

Mervi Ala-Prinkkilä
päätoimittaja

Seuraa meitä somekanavissa!

Löydät Braleva Kiinteistöpalvelut Oy:n seuraavista sosiaalisen median kanavista:



facebook.com/braleva



instagram.com/braleva_kiinteistopalvelut



linkedin.com/company/
braleva-kiinteistopalvelut-oy

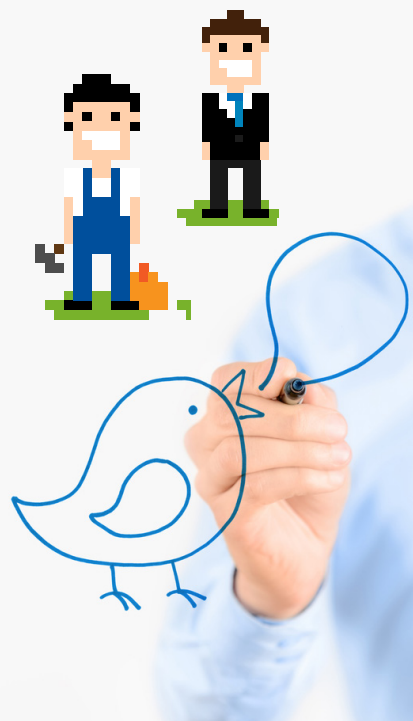


twitter.com/braleva_fi

Muista myös
uutiskirjeemme, tilaa se
osoitteesta
braleva.fi

Saat taloyhtiöasumiseen liittyvää tietoa useasta eri kanavasta oman valintasi mukaan.

Tilaa uutiskirjeemme sähköpostiisi,
niin tiedät, mistä puhutaan.



MUUTOKSIA BRALEVAN ASIAKASPALVELUSSA

Jatkossa tavoitat asiakaspalvelun yhdestä numerosta 09 801 3044.

Aiemmin myös käytössä ollut isännöinnin asiakaspalvelunumero on poistunut käytöstä 24.5.2021.

Soittaessasi asiakaspalveluumme, voit valita numerovalikosta, koskeeko asiointisi isännöintiä vai huoltoa. Huollon asiakkaille toimii myös päivystys samasta numerosta asiakaspalveluajkojen ulkopuolella 24/7. Päivystyksessä hoidetaan ainoastaan tilanteita, jotka voivat aiheuttaa vahinkoa kiinteistölle tai henkilöille.

Asiakaspalvelussa jatkossa yksi sähköpostiosoite

Sulautumisen jälkeen asiakaspalvelulla on ollut myös useita sähköpostilaatikoita käytössä. Sähköpostiosoitteet isannointi@braleva.fi sekä huolto@braleva.fi tulevat poistumaan käytöstä syksyn aikana. Muutoksen jälkeen

asiakaspalvelulla on yksi osoite, joka palvelee kaikkia asiakkaitamme:
asiakaspalvelu@braleva.fi

Avasimme nettisivuillemme chat -palvelun

Asiakaspalvelun tavoitat nyt myös chatin kautta arkisin klo 9 – 15. Chatissa asiakasneuvojamme palvelevat sinua kaikissa asioissa.

Palvelupyynnöt

Suosittellemme käyttämään vikailmoituksen jättämistä varten ensisijaisesti palvelupyyntölomaketta. Palvelupyyntö lomakkeelle pääset joko "Miten voimme auttaa?" -painikkeen kautta tai valikosta Ilmoita/Tilaa → Palvelupyyntö. Palvelupyynnöt kirjautuvat suoraan Tampuuri -järjestelmään, mikä nopeuttaa asioiden hoitamista.



OTA SÄHKÖINEN ASIOINTI KÄYTTÖÖSI

Asukassivuille kirjautuminen vaatii vahvaa tunnistautumista

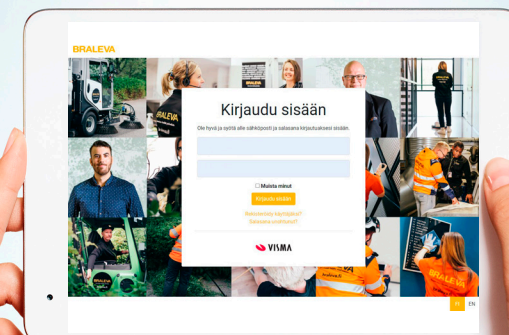
Bralevan isännöintiasiakkaiden käytössä olevat uudet asukassivut vaativat rekisteröitymisvaiheessa vahvaa tunnistautumista. Mikäli Tampuuri-järjestelmässä ei ole rekisteröityjän koko henkilöturvattunnusta, rekisteröityminen ei ole mahdollista.

Mikäli rekisteröityminen ei onnistu, ota ensisijaisesti yhteyttä oman taloyhtiösi kiinteistösihteerin, jonka yhteystiedot löydät oman taloyhtiösi ilmoitustaululta. Voit olla myös yhteydessä asiakaspalveluumme henkilöturvattunnukseksi lisämerkiksi tietoihisi.

Kertarekisteröityminen asukassivuille riittää, jatkossa sivuille kirjautu-

taan sähköpostiosoitteen ja salasanan avulla. Mikäli olet useammassa taloyhtiössä asukkaana/osakkaana/hallituksen jäsenenä, näet kirjautusasi kaikki yhtiöt, joihin sinulla on jokin näistä rooleista.

Kirjautumisohjeet ja asukassivuwebinaarin tallenteen löydät nettisivuiltamme **braleva.fi/fi/yleinen/ohjeistus-asukassivujen-kayttoon/**. Lisätietoja asukassivuista saat myös oman taloyhtiösi isännöitsijältä.



Vinkkari

TOIMITUS: Päätoimittaja / tekstit Mervi Ala-Prinkkilä / puh. 050 421 1233 / mervi.ala-prinkkila@braleva.fi • Graafinen suunnittelu / taitto Jukka Juusela / puh. 040 531 1553 / jukka.juusela@braleva.fi
JULKAISIJA: Braleva Kiinteistöpalvelut Oy
MYYNTI: Jukka Juusela / puh. 040 531 1553 / jukka.juusela@braleva.fi
OSOITELÄHDE: Bralevan huoneisto-, osakas- ja väliaikainen markkinointirekisteri, asiakasrekisteri
PAINO: Suomen Uusiokuri Oy, painosmäärä 25.000 kpl. ISSN 2670-1324 (painettu) ja ISSN 2670-1332 (verkkojulkaisu)
AIKAKAUSMEDIA RY:N JÄSEN

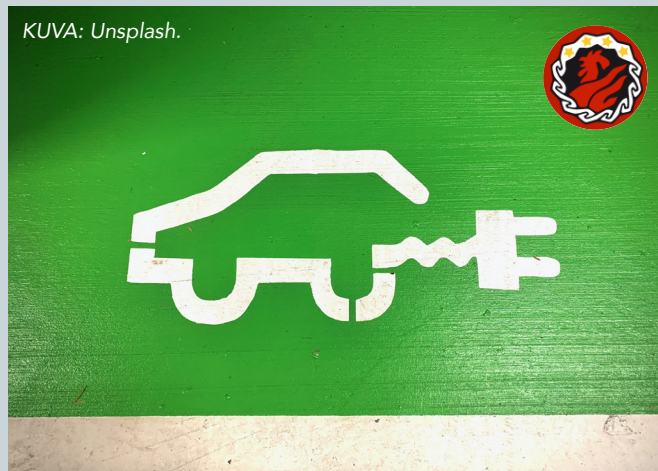


Jatkoaika yhtiökokousten pitoon vahvistui

Kolmas ns. koronayhteisöpoikkeuslaki tuli voimaan 8.5.2021. Laki antaa asunto-osakeyhtiöille mahdollisuuden lykätä kevään ja kesän yhtiökokouksia pidettäväksi syyskuun 2021 loppuun mennessä. Lykkäysmahdollisuus koskee sekä varsinaisia, että ylimääräisiä yhtiökokouksia.

Koronaepidemian tilanne on edelleen kriittinen ja jatkoaika yhtiökokousten pitoon on tervetullut osalle yhtiöistä. Epidemian tilanne vaihtelee alueellisesti merkittävästi. Kiinteistöliitto kannustaa taloyhtiöiden hallituksia arvioimaan mahdollisuudet yhtiökokousten turvalliseen järjestämiseen. Yhtiökokousten järjestämisessä kannattaa hyödyntää etäosallistamisen mahdollisuuksia ja huolehtia joka tapauksessa terveysturvallisesta kokouksen järjestämisestä.

Lähde: Kiinteistöliitto



Sähkö- ja hybridautojen paloihin liittyvät riskit on tärkeä huomioida latauspisteiden sijoittelussa

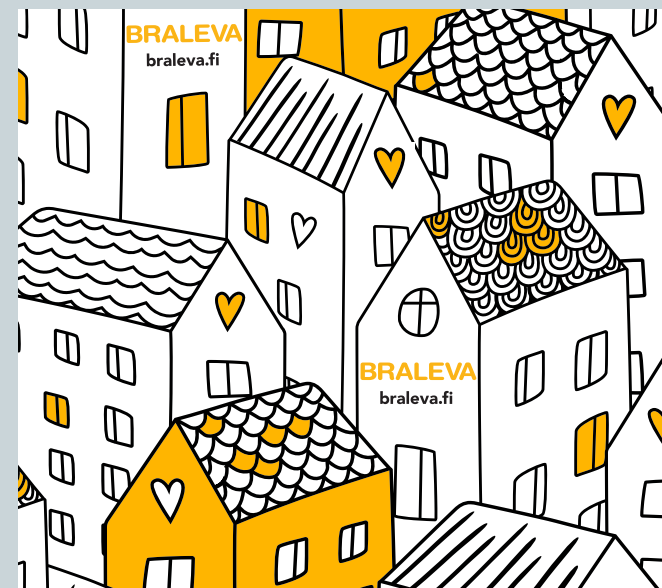
Sähkö- ja hybridautojen akustopalojen sammutus vaatii erityisiä toimenpiteitä, jotka on tärkeä huomioida latauspisteiden suunnittelussa.

Sähkö- ja hybridautojen määrä kasvaa Suomessa koko ajan. Samalla ajoneuvojen latauspisteitä rakennetaan yhä enemmän. Paloturvallisuus on tärkeä huomioida jo latauspisteiden suunnittelussa ja sijoittelussa.

Palopäälystöliiton tieliikennepelastamisen toimikunta suosittelee, että sähköautot ja latauspisteet sijoitetaan parkkihalleissa helppokulkuisille siirto-reiteille.

– Latauspaikkoja suunniteltaessa on tärkeä tehdä aktiivista yhteistyötä pelastusviranomaisten kanssa, jotta paloturvallisuus ja pelastustoiminnan edellytykset tulevat varmasti huomioituksi, toimikunnan puheenjohtaja **Juha Virolainen** kiteyttää.

Lähde: Suomen Palopäälystöliitto ry



Sähköiseen osakehuoneistorekisteriin siirtymisessä viivettä

Suomessa on otettu vuonna 2019 käyttöön sähköinen huoneistotietojärjestelmä. Huoneistotietojärjestelmään kerätään vähitellen kattavat tiedot osakehuoneistojen, kuten asuntojen ja autopaikkojen, omistuksista, panttauksista ja rajoituksista. Kun osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä, se korvaa paperisen osakekirjan käytön osakehuoneistojen vaihdannassa ja lainan vakuutena. Taloyhtiöiden tulee siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä.

Bralevan isännöintijärjestelmän toimittaja Visma Tampuuri Oy on ilmoittanut aikaisästä sähköiseen osakasrekisteriin siirtymisessä. Aikaisä koskee kaikkia Tampuuria käyttäviä isännöintitoimistoja.

Osasyys aikaisän ottamiseen on muun muassa Maanmittauslaitoksen kanssa tehtävä rajapintamuutos uuden osakkaan henkilötunnuksen saamisesta isännöintitoimistoon. Henkilötunnusta tarvitaan esimerkiksi henkilön tunnistamiseen asukassivuilla.

Visma Tampuuri Oy on ilmoittanut, että vaikka rajapinnoista on jo olemassa julkaistu versio, heidän kannaltaan kaikki kuitenkin ei ole vielä valmista siirtojen tekemiseen.

Taloyhtiöitä aletaan siirtämään Bralevassa sitä mukaan sähköiseen osakasrekisteriin, kun Visma Tampuuri Oy ilmoittaa järjestelmän olevan valmis. Taloyhtiön hallituksen tulee tehdä ensin päätös osakeluettelon siirrosta, ennen kuin isännöintitoimisto voi aloittaa siirron. Hallituksen päätöksessä ei tarvitse määritellä tarkkaa ajankohtaa siirrolle, vaan asiasta voidaan tehdä päätös vaikka heti.

Ilmanvaihtoventtiilit puhtaiksi ja sisäilma kuntoon

Keväällä on hyvä kiinnittää huomiota ilmanvaihdon toimivuuteen. Ilmanvaihtoon liittyvät asiat on syytä kirjata myös taloyhtiön huoltokirjaan ja kunnossapitosuunnitelmaan, jotta tarvittavat toimenpiteet tulevat ajallaan tehtyiksi. Jos ilmanvaihtoa ja sen kanavistoja ei ole puhdistettu tai nuohottu kymmenen vuoteen, on aika puhdistukselle ja tarvittaville säätötöille.

Keväällä pahimman katupölyn laskeuduttua tulee monessa kodissa ajankohtaiseksi ikkunanpesu, jonka yhteydessä on hyvä hetki tarkastaa ikkunoiden yläpuolella sijaitsevien ilmanvaihtoventtiilien kunto ja puhdistaa venttiilit. Samalla kierroksella kannattaa käydä läpi myös kylpyhuoneessa, wc:ssä, vaatehuoneessa ja keittiössä sijaitsevien poistoilmaventtiilien tilanne. Venttiilit olisi hyvä pyyhkiä puhtaaksi kerran vuodessa.



– Ilmanvaihtojärjestelmään liittyvät toimenpiteet riippuvat pitkälti siitä, onko taloyhtiössä painovoimainen vai koneellinen ilmanvaihto, sanoo Kiinteistöliiton energia- ja ilmastoasioiden johtava asiantuntija **Petri Pylsy**.

Lähde: Kiinteistöliitto





Suomalaiset velkaantuvat vauhdilla – myös taloyhtiö-lainat pitäisi huomioida osana kotitalouksien velkaa

Suomeen valmistellaan positiivista luottotietorekisteriä, jonka kautta luotonantajat voisivat nähdä reaaliaikaisesti luotonhakijan lainamäärät ja muut tulotiedot. Taloyhtiölainat ovat jäämässä ensimmäisessä vaiheessa ulos positiivisesta luottotietorekisteristä ja se on ongelma.

Isännöintiliitto vaatii oikeusministeriölle antamassaan lausunnossa, että positiiviseen luottotietorekisteriin merkitään mahdollisimman pian myös osuudet taloyhtiölainoista. Vaikka taloyhtiölainat ovat taloyhtiön nimissä, lainat jakautuvat kuitenkin osakkaiden vastuulle ja ne voivat muodostaa suuriakin lainasummia yksittäisille ihmisille.

Jos taloyhtiölainat eivät näy ollenkaan rekisterissä, luotonantajat eivät saa kokonaiskäsitystä velkatasosta. Silloin on mahdollista, että ihmiset velkaantuvat hallitsemattomasti. Inhimillisten seurauksien lisäksi se nostaa taloyhtiölainojen riskitasoja, mistä seuraa lainahintojen ja marginaalien nousu.

– Käytännössä tämä tarkoittaa, että taloyhtiöiden tarpeellisten korjausten tekeminen tulee kalliimmaksi. Se johtaisi väistämättä myös asumismenojen nousuun. Taloyhtiölainoilla on erittäin tärkeä merkitys myös uudisrakentamisen rahoittamisessa, toteaa Isännöintiliiton toimitusjohtaja **Mia Koro-Kanerva**.

Jotta yhtiölainat saadaan positiiviseen luottotietorekisteriin, pitää tiedot ensin saada taloyhtiöiden tietoja yhteen paikkaan kokoavaan huoneistotietojärjestelmään. Näiden kahden järjestelmän toimivuus ja yhteensovittaminen vaatii isoja panostuksia valtionhallinnolta.

– Taloyhtiölainojen osalta on pakko saada huoneistotietojärjestelmä ensin kuntoon. Ei ole mitään järkeä tehdä systeemiä, jossa kahteen eri paikkaan vietäisiin samoja taloudellisia tietoja, Koro-Kanerva tähdentää.

Hänen mukaansa huoneistotietojärjestelmän tietojen pitää päivittyä reaaliaikaisesti positiiviseen luottotietorekisteriin. Rekisterin tiedot vaikuttavat yksittäisten ihmisten luotonsaantiin, joten tietojen ajantasaisuus on tärkeää.

Lähde: Isännöintiliitto



Kun rahaa ei ole – ongelma pahentunut nopeasti

Taloyhtiöiden putkiremontteja jää toteutumatta dramaattisesti aiempaa enemmän rahoitusvaikeuksien takia. Trendin jatkuessa joudutaan yhä useammin miettimään, pitääkö rakennus purkaa kokonaan vai korjataanko sitä kevyemmin.

Isännöintiliiton Putkiremonttibarometri paljastaa merkittävän muutoksen taloyhtiöiden remonttirahoituksessa. Viime vuonna 6 prosenttia isännöitsijöistä sanoi, että putkiremontteja on jäänyt toteutumatta taloyhtiön rahoitusvaikeuksien takia. Tänä vuonna 15 prosenttia vastaajista uskoo, että remontti ei onnistu rahoituksen puuttuessa.

– Yhdeksän prosenttiyksikön kasvu on todella merkittävä, etenkin kun trendi on, että putkiremontit kallistuvat entisestään muun muassa materiaalikustannusten ja yleisen hintojen nousun takia, sanoo Isännöintiliiton vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja **Tuomas Viljamaa**.

Jos rakennusta ei pystytä korjaamaan, se tarkoittaa väistämättä jossain vaiheessa sitä, että asuinkelvon rakennus pitää purkaa.

– Näyttää selvältä, että taloyhtiöiden ja asuntojen purkamiset lisääntyvät tällä vuosikymmenellä, Viljamaa arvioi.

Putkiremonteissa näkyy konkreettisesti Suomen alueellinen eriytyminen. Rahoitusvaikeudet nimittäin perustuvat erityisesti siihen, että tietyillä alueilla asuntojen arvo laskee ja samaan aikaan putkiremonttien kustannukset nousevat.

– Jos asuntojen keskineliöhinta on 5000 euroa ja aiempaa velkaa ei ole, rahoituksen saamisessa ei todennäköisesti ole suurempia ongelmia. Mutta jos asuntojen neliöhinta on alle 1500 euroa, rahoituksen saaminen ei ole todellakaan itsestäänselvyys.

Lähde: Isännöintiliitto



Pyörävarasto siistiksi

Taloyhtiön pyörävarastossa voi olla esimerkiksi sähköpyöriä, kilpapyöriä, fatbikeja, kuorma- ja laattikopyöriä ja pienempiä lasten pyöriä. Varastossa voi lojua myös hylättyä vaikuttavia pyöriä ja muuta tavaraa.

Polkupyörien säilytystiloihin kannattaa kiinnittää huomiota, sillä selkeä ja tehokas pyörien pysäköinnin järjestäminen parantaa tilan käytettävyyttä ja ehkäisee varkauksia. Tilan käyttöä voi tehostaa erilaisin pyöräkiinnityksinein ja siivoamalla pyörävarastosta mahdolliset sinne kuulumattomat tavarat ja hylätyt pyörät. Hylättyjen pyörien osalta on syytä varmistaa, että kyseessä on todella hylätty pyörä. Etenkin arvokkaiden hylättyjen pyörien ja varastetuksi epäiltyjen pyörien osalta on syytä ottaa yhteyttä poliisiin.

Taloyhtiö vastaa tilojensa turvallisuudesta. Tämä on otettava huomioon myös pyörävaraston osalta. Esimerkiksi sähköpyörien lataamisen osalta on huomioitava, että sähköpyörän valvomattomaan lataamiseen voi liittyä paloturvallisuusriski. Jos taloyhtiö sallii sähköpyörän lataamisen pyörävarastossa, tulee osakkaita ohjeistaa turvalliseen lataamiseen.

Taloyhtiössä on myös mahdollista tarvittaessa laatia säännöt siitä, minkälaisia pyöriä pyörävarastossa säilytetään ja miten pyöriä säilytetään. Jos sääntöjä laaditaan, on ne suositeltavaa vahvistaa yhtiökokouksessa.

Lähde: Kiinteistöliitto



KUVAKISA!

MILTÄ ASUMINEN NÄYTTÄÄ?

BRALEVAN KUVAKISA ETSII KUVIA ASUMISESTA.

Palkitsemme 5 parasta kuvaa seuraavasti.

1. Metabo SBE 650 Mobile Workshop - iskuporakone kattavalla tarvikesarjalla (arvo 149,00)
2. S-lahjakortti (arvo 50,00)
- 3 - 5. JBL GO 2 -Bluetooth-kaiutin (arvo 24,90)

Osallistumisohjeet

Kilpailuun osallistutaan digikuvilla. Kuvien pitää olla mahdollisimman suuria ja hyvällä resoluutiolla otettuja (sähköpostiviestin maksimikoko 10 Mt). Kuvien tulee olla jpg-muodossa.

Lähetä kuvasi, maksimissaan 3 kappaletta, sähköpostitse osoitteeseen viestinta@braleva.fi

Viestin otsikoksi: BRA-kuvakisa 2021. Etsi kuvalle osuva nimi ja kerro jotain kuvastasi, mikäli kuvassa esiintyy ihminen, varmista että sinulla on myös hänen lupansa osallistua kilpailuun.

Kisa päättyy 31.8.2021. Kilpailun voittajat julkaistaan marraskuun Vinkkarissa 2021.

Osallistumalla kilpailuun annat suostumuksen Braleva Kiinteistöpalveluiden markkinoinnin käyttöä ottamaasi kuvaa haluamallaan tavalla.

Osallistumalla kilpailuun osallistuja antaa suostumuksen henkilötietojensa käsittelyyn kilpailun toteuttamista ja palkinnon jakamista varten.



Meidän taloyhtiö

As Oy Soukanharju

Soukanharjussa pihaa hoidetaan ja vaalitaan asukkaiden kesken

As Oy Soukanharjuun valmistui maalämpö ja lämmön talteenotto uusiutuvan ja tehokkaan energiakäytön tuottamiseksi vuodenvaihteessa 2017–2018.

Kahdenkymmenen energiakaivon poraamisen ja kaivojen yhdyslinjojen rakentamisen jäljiltä piha kaipasi perusteellista muodonmuutosta. Silloinen hallitus ja sen pihavastaava **Ilari Nieminen** suunnittelivat ja toteuttivat yhdessä silloisen Soukan Huollon puutarharyhmän kanssa pihan rakenteen muurikivineen ja asfaltoineen sekä täydensi pihaa sittemmin erilaisin istutusryhmin.

Soukanharjun piha ja puutarha elävät vuodenaikojen tahdissa: on talvikasvit ja -koristeet, kevään omat liljakukinnot, syksyn monivärisommitelmat ja luonnollisesti kesän koko hehku. Takapihalta löytyy myös kaupunkiviljelyä. Viljelylaatikoihin asukkaat voivat istuttaa niin hyötykasveja kuin kukkiakin.

Puutarhan suunnittelu ja hoito on kokonaan talon oman väen käsissä, kasvien ostamisesta aina niiden kasteluun ja kitkemiseen. Oma kasteluryhmä huolehtii siitä, että kasvit voivat hyvin myös kuumina kesäpäivinä.

Puutarharyhmään kuuluvat Ilari Niemisen (hallituksen edustaja) lisäksi **Tuula Hokkanen** (talon oma puutarha-expertti), **Eeva-Liisa Malmgren**, **Tarja Tiainen**, **Sirpa Lilius**, **Satu Törnroos**, **Riitta-Liisa Toivonen** ja **Irmeli Puurtinen** sekä **Gitta** ja **Kalle Lempiäinen**.

Talossa toimii lisäksi oma talkooryhmä erilaiseen korjaukseen ja kunnossapitoon liittyen. Tämän ryhmän toimesta valmistui viime kesänä uusi puutarhakeinu Soukanharjun pihaan.

HUOM!

Sinun taloyhtiösi tässä ensi kerralla? Onko taloyhtiössäsi jotain, mistä haluaisitte kertoa muillekin? Lähetä meille juttu-vinkki: viestinta@braleva.fi



ASIANAJAJA, OTM

MARINA FURUHEJM

Asianajotoimisto
Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Kysy asumisesta!

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n asiantuntijat vastaavat asumiseen liittyviin kysymyksiin Vinkkarissa. Askarruttaako jokin asia sinua? Lähetä kysymyksiä osoitteella viestinta@braleva.fi. Braleva Kiinteistöpalveluilla on oikeus valita ja editoida kysymykset, jotka toimitetaan vastattavaksi. Kysymysten tulee olla suppeita ja ne eivät saa koskea käynnissä olevia oikeustapauksia.

Tällä kertaa kysymyksiin vastasi asianajaja, OTM **Marina Furuhejm**.

Taloyhtiössä ulkoilutetaan koiria taloyhtiön pihalla. Koirat tekevät jätöksiä nurmikolle ja niitä pissataan ovien edustoilla. Voiko taloyhtiö kieltää koirien ulkoilutuksen alueellaan tai määrätä, kuinka lähellä ovia koiria saa pissattaa?

Järjestyslaissa säädetään koirien ulkoilutuksesta sekä jätöksistä. Lain mukaan lemmikin omistajalla tai haltijalla on velvollisuus huolehtia siitä, että koiran uloste ei jää ympäristöön hoidetulla alueella taajamassa. Lain säädökset koskevat kuitenkin vain koiran kiinteää ulostetta, eikä omistajaa voi lain nojalla velvoittaa kontrolloimaan sitä, mihin koira virtsaa. Järjestyslain mukaan omistajan tai haltijan on myös pidettävä koira taajamassa kytkettynä.

Taloyhtiö voi lisäksi omalla alueellaan päättää alueen käytöstä ja esimerkiksi siitä, että koiria ei saa ulkoiluttaa taloyhtiön pihalla lainkaan. Tällaisessa tilanteessa piha-alueelle kannattaa asettaa kyltti, joka kieltää koirien ulkoiluttamisen taloyhtiön alueella.

Saako asukas pitää autoaan taloyhtiön vieraspaikalla? Entäpä Airbnb käytössä olevan huoneiston vierailija?

Vieraspaikat ovat nimensä mukaan tarkoitettu taloyhtiössä satunnaisesti käyville vieraille, eikä sitä saa ottaa pysyväiskäyttöön.

Airbnb-vuokralaiset lukeutuvat enemmän vieraisiksi, jonka vuoksi he voisivat pitää autoansa vieraspaikalla. Jos vieraspaikkojen käyttöä kuitenkin halutaan rajoittaa tai täsmentää, tulee

taloyhtiön tehdä päätös siitä. Jos paikkoja päätetään rajoittaa, tulee alueelle asentaa rajoituksesta kertovat kyltit, jotta alueen käyttäjät osaavat toimia päätösten mukaisesti. Vieraspaikan käyttö voidaan esimerkiksi rajoittaa enintään 4 tuntiin.

Voiko taloyhtiön pihaan kylvää kukkien siemeniä/istuttaa taimia omaaloitteisesti?

Kun piha-alue on taloyhtiön hallinnassa, osakkaalla ei ole oikeutta tehdä muutostöitä pihassa ilman yhtiön lupaa. Vaikka siis taloyhtiön piha-alueet ovat yhteisiä, ei osakkeenomistajat voi istuttaa kukkia tai pensaita pihalle, ilman että yhtiö on antanut siihen luvan. Taloyhtiössä voidaan tehdä esimerkiksi periaatepäätös siitä, minkälaisia toimenpiteitä osakas voi pihassa tehdä.

Haluan kaataa/kaadattaa puun taloyhtiön tontilta, miten toimin?

Vastuu puiden ja pensaiden hoidosta riippuu siitä, onko piha osakkaan vai taloyhtiön hallinnassa. Yhtiön hallinnassa olevien piha-alueiden hoidosta ja muutoksista päättää yhtiön hallitus tai joskus jopa yhtiökokous. Yksittäinen osakas tai asukas ei näin ollen saa itsenäisesti kaataa tai kaadattaa puita taloyhtiön tontilta. Näin ollen, jos osakas haluaa kaataa tai kaadattaa taloyhtiön tontilta puun, tulee siihen hankkia taloyhtiön hallituksen suostumus. Monessa kaupungissa puiden kaataminen edellyttää myös, että siihen on saatu viranomaisen lupa.





Saako parvekkeella grillata?

Jossain vaiheessa kesää parvekegrillaaminen nousee puheenaiheeksi yleistä mediaa myöden. Keskustelu käy kuumana grillauksen aiheuttamien hajuhaittojen, järjestyssääntörikkomusten ja turvallisuusriskien vuoksi. Saako parvekkeella grillata?

Yleisesti ottaen kyllä, mutta mitenkään suositeltavaa se ei kuitenkaan ole. Ei, mikäli se todetaan paloturvallisuusriskiksi. Paloturvallisuusriskiksi voidaan katsoa esimerkiksi se, että parvekkeella on puupanelointi tai puukalusteet, jotka voivat syttyä tuleen. Tällöin taloyhtiö ja/tai pelastusviranomainen voi perustellusti kieltää grillaamisen kokonaan. Täysin ongelmattonta parvekegrillaaminen ei ole, eivätkä pelastusviranomaisetkaan sitä suosittele vaan kehottavat turvallisuussyistä hakeutumaan pihalle.

Vaikka grillaaminen parvekkeella ei olekaan kokonaan kielletty, kannattaa siis harkita tarkkaan ennen siihen ryhtymistä ja talorauhan säilyttämiseksi silmäillä myös ympärilleen. Turvallisuuden ohella grillin katku leviää helposti parvekkeelta toiselle ja se, mikä omaan nenään tuoksuu herkulliselta voi toisen mielestä olla kaikkea muuta.

Paras grillauspaikka on ehdottomasti pihalla! Monista taloyhtiöstä löytyykin varta vasten siihen tarkoitukseen tehty huvimaja tai grillikatso.

Jos grillaat, noudata turvallisuusohjeita huolella! Huolimaton kokki voi saada tulipalon aikaiseksi yhtälailla sisätiloissa kuin parvekkeellakin. Grillaaja korvaa huolimattomasta grillauksesta aiheutuneet vahingot.

Parvekkeella grillattaessa ehdottomasti varmin ja turvallis in vaihtoehto on sähkögrilli. Hiiligrilli ei ole kerrosta-

loasuntoon sopiva jo pelkästään siitä nousevien käryjen vuoksi. Kaasugrilli tarvitsee tilan, joka tuulettuu tarpeeksi hyvin. Lisäksi kaasupullo tulee säilyttää suojatussa paikassa eikä sitä saa päästää kuumenemaan auringossa. Jos nestekaasu vuotaa umpinaiselta parvekkeelta asuntoon, sen syttymiseen tarvitaan vai yksi kipinä. Kokonaan kielletty parvekegrilli on kertakäyttögrilli, joka lasketaan avotuleksi. Avotulen teko parvekkeella on pelastuslain mukaan ehdottomasti kiellettyä! Pihallakin huolimattomasti käytettynä kertakäyttögrilli sytyttää helposti tulipaloja ja on monen roskispalon aiheuttaja. Palaneet hiilet saa heittää roskikseen vasta parin päivän päästä.

Muista, ettei rasvaa saa sammuttaa vedellä vaan tukahduttamalla esim. sammutuspeitteellä.

Grillaajan muistilista:

- Sijoita sähkögrilli siten, etteivät käryt leviä muiden parvekkeille tai huonetiloihin
- Pidä grilli aina puhtaana käryhaittojen minimoimiseksi
- Sijoita grilli suojaiselle ja tasaiselle alustalle siten, ettei se pääse kaatumaan
- Varmista, että alusta on palamaton eikä ympärillä tai yläpuolella ole mitään syttyvää
- Älä jätä grilliä hetkeksikään valvomatta!
- Pidä lapset loitolla grillistä, vahtivuoroa ei tule jättää lapselle
- Varaa sammutusvälineet, erityisesti sammutuspeite, käden ulottuville
- Huomioi naapurit tai kutsu heidät mukaan grillaamaan
- Ole tarkkana – olet vastuussa, jos jotakin tapahtuu!

Lomailijan muistilista

Jos olet lomasi aikana pidempään poissa kotoa, kotona kannattaa tehdä muutama etukäteisjärjestely, niin voit nauttia lomastasi turvallis in mielin. Lomailijan muistilistaan on kerätty tärkeimmät vinkit kodin lomakuntoon laittamiseksi.

- ❑ **IRROTA SÄHKÖLAITTEET** Paloturvallisuuden vuoksi irrota kaikkien elektronisten sähkölaitteiden pistokeet. Valmiustilassa olevat laitteet vievät myös yks in ollessaan aivan turhaan sähköä. Muista myös antenniukkosen varalta.
- ❑ **VENTTIILIT JA HANAT KIINNI** Tarkista, että astianpesukoneen ja pyykinpesukoneen venttiilit sekä kaikki hanat ovat kiinni.
- ❑ **KYLMÄLAITTEET POIS PÄÄLTÄ** Jääkaappi ja pakastin kannattaa tyhjentää, sulattaa, kuivattaa ja jättää pois päältä. Kylmälaitteet joutuvat kovi l le kesähelteessä.
- ❑ **PILAANTUVA RUOKA MUKAAN** Tyhjennä myös pöydät ja roskakorit. Postiluukusta tuleva haju paljastaa pois saolon, ja pilaantuva ruoka houkuttelee paikalle muurahaisia tai muita hyönteisiä.
- ❑ **OVET JA IKKUNAT KIINNI** Tarkista, että parvekkeen ovi/takaovi on kiinni. Huolehdi, että ulko-ovi jää takalukkoon. Sulje ikkunat aina, kun et ole kotona – pientenkin tuuletusikkunoiden on oltava kiinni vakuutusten vuoksi.
- ❑ **VETTÄ VIEMÄREIHIN** Hajulukot kuivuvat kesän lämmössä ja viemärikaasut pääsevät leviämään huonetiloihin ja käytävään. Pyydä esim. kukkienkastelijaa valuttamaan vettä hanoista ja vetämään vessa kerran viikossa.
- ❑ **KOTI ASUTUN NÄKÖISEKSI** Maan tasolla olevien asuntojen piha-alueelle voi jättää työkaluja tai leluja lojumaan. Verhoja ei kannata jättää niin, että kotiin näkyy suoraan sisälle. Jatkuvasti kiinni olevat verhot voivat myös houkuttaa varkaita, joten pyydä vaikka kukkienkastelijaa liikkuttamaan verhoja eri asentoihin.
- ❑ **POSTIT TALTEEN** Pursuava posti on merkki tyhjillään olevasta kodista. Postilaatikko kannattaa käydä välillä tyhjentämässä tai asunnon väliovi jättää sen verran raolleen, ettei posti kasaannu luukun taakse. Pyydä esimerkiksi naapurita kukkienkastelijaa hakeamaan postit säännöllisesti. Postin voi myös kääntää lomasoitteeseen ja sanomalehdet perua väliaikaisesti.
- ❑ **KASVIT HOITOON** Lakastuneet kasvit kiinnittävät murto-varkaiden huomion ja mahdollisesti myös uteliaiden hyönteisten. Hommaa kukille ja kasveille hoitoapua loman ajaksi. Voit myös viedä kukat kesähoitoon esimerkiksi naapurille. Kukkienkastelija on arvokas apu postin noutoon, verhojen siirtelyyn ja tyhjentymisen vesilukkojen täyttöön.
- ❑ **TEE KYTTÄYSSOPIMUS** Luotonaapuri tai -tuttava voi tarkkailla kotiasi ja kutsua tarvittaessa virkavallan apuun. Muistathan kertoa heille, jos joku on tulossa esimerkiksi kukkia kastelemaan.
- ❑ **SOME-HILJAISUUS** Somessa ei kannata kertoa tarkkoja lomasuunnitelmia ja poissaoloaikoja. Lomakuvatkin on parempi ladata vasta kotiin tultuaan. Poissaolosta ei kannata muutenkaan "huudella" vieraiden ihmisten kuullen. Myös murtovarkaat seuraavat sosiaalista mediaa seuraavia kohteita etsiessään.
- ❑ **TARKISTA** kotivakuutuksen voimassaolo ja ehdot.
- ❑ **VAIHDA** Palovarointimen paristo
- ❑ **AVAIN HUOLTOON**, mikäli yleisavain ei sovi lukkoo-si. Yllättävä kunnossapitotarve voi vaatia huoneistossasi käyntiä poissa ollessasi.

Hyvää lomaa!!

HOITAMATON PIHA TULEE KALLIIKSI ASUINKIINTEISTÖILLE

Siistit, hoidetut ja viihtyisät pihat lisäävät ihmisten tyytyväisyyttä asuinympäristöönsä ja lisäävät kiinteistöjen arvoa. Säännöllisesti hoidetun pihan hoitokustannukset tulevat halvemmaksi kuin pihan hoitamatta jättäminen ja kunnostaminen jälkeenpäin. Asuinkiinteistöt voivat säästää jopa lähes 10 000 € (sis. alv) panostamalla pihojen hoitoon.

Rakennetut viheralueet, kuten pihat, tarvitsevat hoitoa. Valmistumisen jälkeiset kaksi-kolme vuotta ovat erityisen tärkeitä pihan hoidon kannalta, jolloin viheralueet tarvitsevat erityistä huomiota ja säännöllistä hoitoa. Mitä paremmin alkuajan hoito tehdään sitä helpompaa ja kustannustehokkaampaa jatkohoito on.

Kustannuserot käyvät ilmi **Heidi Kiu-run** opinnäytetyössä Asuinkiinteistöjen viheralueiden hoidon jatkuvuuden takaaminen. Tehdyssä kustannusvertailussa pihan säännöllisen kahden vuoden takuujanhoidon kustannukset ovat 8000 € (alv. 0 %). Kun piha jätetään hoitamatta ja peruskunnostetaan parin kolmen vuoden jälkeen, kustannukset voivat helposti jopa tuplaantua. Säännöllisesti hoidettujen pihojen hoidon hinta asuineliöittäin laskettuna kahdelta vuodelta oli halvimmillaan 1,18 € (alv. 0 %), kun hoitamattoman ja peruskunnostetun pihan neliöhinta oli yli 5,25 € (alv. 0 %).

Viheralueiden takuuaikaisiin hoitotöihin kuuluvat mm. nurmialueiden hoito, istutusten kastelu ja kitkentätyöt, lannoitukset, reunojen kanttaukset, kuol-

leiden taimien uusinnat ja puiden ja pensaiden leikkuut. Puiden sidonnoista ja tuennoista on myös syytä pitää huolta takuuaikana ja poistaa tuennat kun niitä ei enää tarvita. Jos pihalla on paljon erityistä hoitoa vaativia kasvillisuusrakenteita kuten perennavaltaisia alueita, maksaruohomattoja, kunttaa tai niittyä, kannattaa hoidon suhteen olla erityisen valppaana.

Miksi pihoihin kannattaa panostaa?

Kiinteistöpihat ovat merkittävä osa kaupunkivihreää ja tärkeitä lähiympäristöjä asukkaille. Erityisesti lapsille ja vanhemmalle väestölle kotien läheisyydessä olevat viheralueet ovat erityisen tärkeitä, koska mahdollisuutta lähteä kauemmaksi ei välttämättä ole. Laadukkaasti suunniteltu ja rakennettu sekä hyvin hoidettu piha nostaa myös pientalokiinteistön ja kerrostalohuoneiston hintaa sekä lyhentää asunnon myyntiaikaa.

Tehdyssä vertailussa pihojen hoitotosta käy selkeästi ilmi, että viheralueet kannattaa hoitaa niin hyvin, että niitä ei tarvitse heti korjata. Hoitamatta jättäminen ja niiden korjaaminen jälkikäteen on kalliimpaa kuin säännöllinen ammattitaitoisen hoidon tilaaminen. Kestävän kehityksen mukaista on myös se, että jo kertaalleen istutettuja taimia ei tarvitse vaihtaa uusiin vain sen vuoksi, ettei niitä hoideta.

– Jos piha tarvitsee hoitoa, kannattaa kääntyä viheralan ammattilaisten

puoleen. Monet viheralan yritykset ja ammattilaiset tarjoavat hoito- ja konsultointipalvelua pihojen oikeaoppiseen hoitoon. Jo nopea konsultointikäynti voi olla ratkaiseva pihan kunnon ja hoitokustannusten kannalta, toteaa Viherympäristöliiton toiminnanjohtaja **Annina Vuorsalo**.

Hallittua hoitamattomuutta

Uutta suuntausta hoitotöihin tuovat esimerkiksi dynaaminen istutussuunnitelma, Kestävän ympäristörakentamisen toimintamallin huomioiminen ja pelastetaan pörriäiset- tyyppisen ajattelutavan lisääntyminen. Esimerkiksi leikkaamaton nurmikko ei ole aina huonosti hoidettu vaan saattaa olla niittynurmikkoa tai siirtymävaiheessa niityksi. Hallittu hoitamattomuus ei siis tarkoita huonosti hoidettua vaan on tarkoituksenmukaista toimintaa luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi. Tämän tyyppisen hoitotavan yleinen hyväksyntä vaatii keskustelua ja yleistä asennemuutosta siihen, mikä katsotaan hyvin hoidetuksi viheralueeksi.



Lähde: Viherympäristöliitto ry

Haitalliset vieraslajit aiheuttavat vahinkoa luonnolle & ihmisille

Kurtturuusu pihapuutarhassa, espanjansirueta kasvilla tai komealu-piini mökin kupeessa on kuin kuokkija syntymäpäivillä: kutsumaton vieras. Se vie kaiken tilan, ei poistu pyytämällä ja pahimmillaan uhkaa koko muuta juhlaväkeä.

Vieraslajit ovat lajeja, jotka ovat levinneet luontaiselta levinneisyysalueeltaan uudelle alueelle ihmisen mukana joko tahattomasti tai tarkoituksella. Haitalliset vieraslajit aiheuttavat vahinkoa luonnolle, terveydelle ja taloudelle, ja niiden vaikutukset tulevat kasvamaan ilmaston lämmetessä.

Ihmiset levittävät tarkoituksella meille hyödyllisiä vieraslajeja, kuten viljelykasveja tai ravinnoksi käytettäviä eläinlajeja. Levitämme myös tahattomasti haitallisia vieraslajeja, koska emme tunnista niitä, niiden leviämistapoja tai haitallisia vaikutuksia.

Kevät ja alkukesä ovat otollisinta aikaa vieraslajien torjuntaan, kun lajit eivät ole päässeet vielä lisääntymään. Jo pienet teot painavat. Havaitsemalla, tunnistamalla, ilmoittamalla ja torjumalla haitallisia vieraslajeja ylläpidät luonnon monimuotoisuutta – ja varmistat, ettei puutarhajuhliesi, kasvimaasi tai tontinreunasi valtiaksi päädy kutsumaton vieras.

Miksi vieraslajeja torjutaan?

Haitalliset vieraslajit aiheuttavat vahinkoa alkuperäisluonnolle, heikentävät satoa ja aiheuttavat metsätuhoja, tai niistä on haittaa ihmisten tai kotieläinten terveydelle. Vieraslajeista voi olla harmia myös silloin, kun ne valtaavat virkistysalueen tai uimarannan. Ilmaston lämpenemisen myötä vieraslajien aiheuttamat haitat tulevat todennäköisesti kasvamaan.

Haitalliset vieraslajit aiheuttavat luonnotakoa. Niillä on haittavaikutuksia ympäristöön, talouteen ja terveyteen aina lajien välisen kilpailun kiristymisestä tautien leviämiseen. Laki velvoittaa pitämään kaikki vieraslajit kurissa ja huolehtimaan, etteivät ne pääse karkaamaan ympäristöön. Haitallisten vieraslajien kasvattaminen on kokonaan kielletty. Kurtturuusun esiintymisen tällaisella alueella on perusteltua katsoa lajin kasvattamiseksi riippumatta siitä, onko kyse varsinaisesti lajin aktiivisesta ylläpidosta vai pelkästään sen passiivisesta sietämisestä. Koska kasvattaminen on kiellettyä, tällaisen alueen omistajan tai haltijan on hävitettävä asetuksessa tarkoitettu kurtturuusulaji alueeltaan.



TYÖNJÖHTAJA, VIHERPALVELUT

MIRA RANTANEN

mira.rantanen@braleva.fi

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

TIESITKÖ?

Kurtturuusun osalta siirtymäaika on tulossa päätökseen ja lajin kasvatus omalla pihalla on kiellettyä 1.6.2022 alkaen. Tämä koskee myös yksityispihoja eli tavanomaisia omistajiensa tai haltijoidensa käytössä ja hoidossa olevia alueita.

Me Bralevassa autamme taloyhtiöitä lajien tunnistamisessa ja vieraslajien torjunnassa sekä korvaavien kasvien valinnassa.

Kysy lisää viherpalveluistamme.

KENEN PIHA?

YHTIÖJÄRJESTYS MÄÄRÄÄ

Pihan vastuunjako

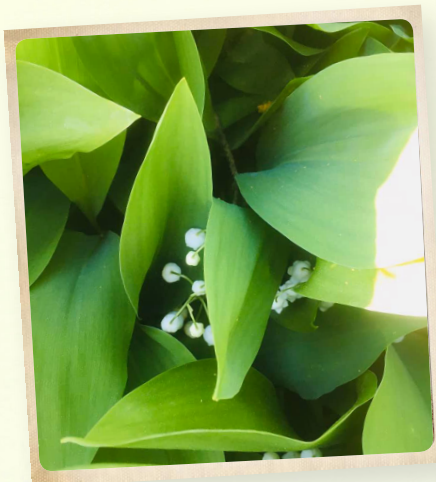
Piha-alue voi kuulua joko yhtiön välittömään hallintaan tai osakkaan hallintaan. Ratkaisevaa on yhtiöjärjestyksen sisältö. Jos yhtiöjärjestyksessä määritellään, että huoneistoihin kuuluu piha-alue, tai todetaan, että osakkeet tuottavat oikeuden hallita tiettyä piha-aluetta, on piha-alue osakshallinnassa. Muussa tapauksessa se on yhtiön välittömässä hallinnassa.

Jos osakkeet tuottavat hallintaoikeuden piha-alueeseen, sen kunnossapitovastuu jakautuu huoneistoja koskevien säännösten perusteella

(asunto-osakeyhtiölain 4 luku). Tällöin osakas vastaa hallinnassaan olevan piha-alueen "sisäpuolisesta" kunnossapidosta, kuten aidan pihanpuoleisesta maalauksesta ja terrassin maalaamisesta sekä pensasaidan pihanpuoleisesta leikkaamisesta, ja vastaavasti yhtiö vastaa maapohjan (rakenne) ja perusjärjestelmien (salaojat, sadevesijärjestelmät) kunnossapidosta. Osakkaan oikeus muutoksiin määräytyy asunto-osakeyhtiölain osakkaan muutostöitä koskevien säännösten mukaan.

Kunnossapitovastuu yhtiön välittömään hallintaan jäävästä, osakkaan käytössä olevasta piha-alueesta on yhtiöllä. Osakkaalla on kuitenkin ns. normaali huolenpitovelvollisuus

käytössään olevasta alueesta ja ns. normaali hoitovelvollisuus, kuten nurmikonleikkaus ja istutusten hoito. Osakkaalla ei ole oikeutta muutoksiin yhtiön hallinnassa olevalla piha-alueella ilman yhtiön lupaa.



Taloyhtiöiden kukoistavat pihat

Taloyhtiöiden piha-alueet tarjoavat parhaimmillaan lapsuuden upeimmat muistot pihaleikkien ja pelien parissa tai ikimuistoiset yhteiset grillihetket talkoiden jälkeen naapureiden kesken. Jos piha-alueista huolehditaan, ne kutsuvat viihtymään.

Piha on ensimmäinen asia, jonka asukkaat ja vieraat tullessaan näkevät. Se toivottaa tulijan tervetulleeksi ja toimii taloyhtiön käyntikorttina. Hyvin hoidetut piha-alueet lisäävät turvallisuuden tunnetta, viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä. Ne myös nostavat huoneistojen arvoa.



GARDENLIVING OY,
PUUTARHURI

MIA OKSANEN

mia.oksanen@gardenliving.fi

Ajankohtaiset pihatytöt

Pihat kaipaavat säännöllistä hoitoa, jotta ne säilyvät edustavina ja kasvit kasvavat hyvin. Keväisin ennen lehtisilmujen puhkeamista leikataan puut ja pensaat. Kaikki istutusalueet siistitään ja nurmi-alueet haravoidaan. Kalkitus ja lannoitus on hyvä tehdä säännöllisesti. Kalkin voi heittää pihan useimmille kasveille, paitsi havukasvit, hortensiat, alppiruusut sekä atsaleat voidaan jättää kalkitsematta. Sopiva ajankohta lannoittamiselle on silloin, kun kevään kasvu on alkanut. Kevät ja alkukesä on nopean kasvun aikaa ja sen huomaa myös rikkakasvien kasvusta. Kitkentä onkin alkukesällä pihan tärkein työtehtävä.

Kauniit ruukkuistutukset viimeistelevät pihan. Kasvit viihtyvät mieluiten suurissa ruukuissa, jolloin niiden kastelutarvekin on vähäisempää. Isokokoisiin ruukkuihin voidaan istuttaa myös monivuotisia kasveja, jotka tuovat näyttävyttä pihalle. Suuret ruukut on hyvä sijoittaa oleskelualueille, sillä sisäänkäyntien yhteydessä ei aina ole tarpeeksi tilaa. Sisäänkäynneille valitaan hieman pienemmät ruukut, joissa yksivuotiset kasvit ilahduttavat eri vuodenaikoina.

Suunnittele ja hoida huolella

Laajojen piha-alueiden hoito vie aikaa ja piha tarvitsee hoitoa kevään lisäksi myös kesällä ja syksyllä. GardenLiving Oy:n pääpuutarhuri, **Mia Oksanen** toteaa, että hoitotoimenpiteet on hyvä suunnitella tarkasti ja miettiä sen jälkeen paras toteutustapa. GardenLiving tarjoaa taloyhtiöille pihaneuvontaa ja tekee pihojen hoitoa kausihuoltosopimuksella. Neuvontakäynnin aikana annetaan ajankohtaiset ohjeet kohdepihan kasvien hoidolle ja ideoidaan ruukkuistutukset valo-olosuhteet huomioiden. Piha-alueille voidaan myös suunnitella hyötykasveille sopiva alue, missä asukkaat voivat harrastaa yhdessä viljelyä.

Jos aikaa ei riitä yhdessä tekemiseen talkoilla, voi hoito- ja istutustyöt ulkoistaa. Tällöin asukkaille jää enemmän aikaa pihasta nauttimiseen.

trampoliini ja palju pihalle



Voiko taloyhtiön pihalle laittaa trampoliinin tai paljun?

Kun pohditaan, voiko taloyhtiön pihalle laittaa trampoliinin tai vesialtaan, täytyy ensin selvittää, millaisesta pihasta on kyse ja kuka pihaa hallinnoi. Pihan hallintaoikeus selviää yhtiöjärjestykseen tutustumalla. Myös trampoliinin ja altaan mallilla on merkitystä.

Maahan upotettava trampoliini ja vesiallas edellyttävät maan kaivuutöitä ja siten aina muutostyöilmoitusta. Jos taas trampoliini on ns. perinteinen eli maan päälle asetettava trampoliini, ei kyseessä ole asunto-osakeyhtiölain mukainen muutostyö, mutta tietyissä tilanteissa siihenkin tarvitaan taloyhtiön lupa. Vesialtaan hankinta vaatii aina ilmoituksen taloyhtiölle, sillä taloyhtiö voi asettaa ehtoja toteuttamiselle.

Olennaista on, millaisesta pihasta on kyse. Asunto-osakeyhtiölain näkökulmasta piha voi nimittäin tarkoittaa montaa asiaa:

- osakkaan hallinnassa olevaa pihaa, eli asunnon pihaa, joka on yhtiöjärjestyksessä määritelty osakkaan hallintaan;
- käyttöoikeuspihaa, eli esimerkiksi asunnon takapihaa, johon kyseisen asunnon osakkailla on käyttöoikeus tai
- taloyhtiön yhteistä pihaa, joka on kaikkien käytössä.

Mikäli asunnon yhteydessä oleva rajattu piha on yhtiöjärjestyksessä määritelty osakkaan hallintaan, voi osakas halutesaan pystyttää sinne perinteisen, maan päälle laitettavan trampoliinin, eikä taloyhtiön lupaa tarvita. Jos kyse on maahan upotettavasta mallista, täytyy taloyhtiölle tehdä ensin muutostyöilmoitus.

Trampoliinin hankinnassa kannattaa ottaa huomioon seuraavaa:

Aidattu vai aitaamaton piha?

Mikäli asunnon yhteydessä oleva käyttöoikeuspiha on rajattu asukkaan yksinomaiseen käyttöön eli kyse on esimerkiksi rivitalon aidatusta takapihasta, ei taloyhtiöltä tarvita lupaa perinteisen trampoliinin asettamiseen. Kun piha on aidattu, se on tarkoitettu tietyn asunnon asukkaiden käyttöön ja on kotirauhan suojaamaa aluetta, eivätkä ulkopuoliset voi mennä sinne ilman asukkaan lupaa.

Jos käyttöoikeuspihaa ei ole mitenkään rajattu taloyhtiön yhteisestä piha-alueesta, on myös perinteiselle trampoliinille saatava selvytyksen vuoksi lupa taloyhtiöltä. Tämä johtuu siitä, että pihalle on esteetön pääsy eikä se ole selkeästi erotettavissa yhtiön yhteisestä piha-alueesta. Näissä tilanteissa ei aina ole varmuutta siitä, mihin asunnon käyttöoikeuspiha loppuu ja mistä taloyhtiön yhteinen piha-alue alkaa. Tämä saattaa johtaa siihen, että myös naapuriasuntojen lapset mieltävät yhdellä pihalla olevan trampoliinin yhteisesti käytettäväksi. Vahingon sattuessa korvausvastuut voivat olla epäselvät, jos trampoliinille ei ole ollut lupaa.

Yhteisellä pihalla kannattaa sopia vastuista

Nykyään asuntojen yhteydessä olevat pihat voivat olla niin pieniä, ettei niille mahdu trampoliinia, tai asuntojen yhteydessä ei ole lainkaan pihoja. Tällöin mietitään usein trampoliinin sijoittamista taloyhtiön yhteiselle piha-alueelle. Jos trampoliini pystytetään yhteiselle pihalle, tarvitaan siihen aina taloyhtiön lupa. Taloyhtiö kiinteistönomistajana nimittäin vastaa siitä, että lasten on turvallista leikkiä taloyhtiön pihalla ja leikkipaikalla.

Jos taloyhtiö antaa luvan, ottaa se jatkossa vastuun trampoliinin kunnosta huolehtimisesta ja käytön ohjeistamisesta. Jos joku loukkaa itsensä, vahingonkärsiä vaatii helposti vahingonkorvausta taloyhtiöltä. Vahingonkorvausta arvioitaessa tulee huomioida, miksi vahinko on syntynyt. Jos se johtuu siitä, että trampoliinin kunnosta tai turvallisuudesta ei ole huolehdittu asianmukaisesti, vastuu on taloyhtiön. Jos taas joku satuttaa itsensä sen takia, ettei ole itse noudattanut käyttöohjeita ja trampoliinin kunnossa ei ole moitteita, on vastuu pomppijan itsensä tai hänen vanhempiansa, jos pomppija on lapsi.

Jos osakas saa luvan laittaa trampoliinin yhteiselle pihalle, taloyhtiön ja osakkaan kannattaa tehdä samalla sopimus, jossa osakas sitoutuu huolehtimaan trampoliinin huollosta ja kunnossapidosta, ohjeistamaan trampoliinin turvallisesta käytöstä ja korvaamaan taloyhtiölle mahdolliset vahingonkorvaukset, jotka taloyhtiö joutuu maksamaan jollekin kolmannelle osapuolelle, jos trampoliinin käytöstä aiheutuu vahinkoa.

Haaveiletko virkistävästä vesialtaasta omalle takapihalle? Ennen kuin ryhdyt tuumasta toimeen, ole yhteydessä isännöitsijään. Vesialtaan tai paljun asentamisessa on monta mutkaa matkassa, eikä se välttämättä ole mahdollista niin mukavaa kuin se olisikin.

Altaan hankinnassa kannattaa ottaa huomioon seuraavaa:

Altaan valinta

Palju, kylpytynnyri, uima-allas, poreallas jne. nykyään on paljon altaita mistä valita. Allasta valittaessa kannattaa kiinnittää huomioita pihan kokoon, käyttömäärään ja -tapoihin sekä siihen, mihin allas voidaan sijoittaa. On hyvä huomioida, että rivitaloalueille ei suositella puulämmitteistä paljua sen aiheuttamien savuhaittojen ja palovaaran vuoksi.

Altaan sijoittaminen

Allas tulee aina sijoittaa riittävän etäälle rakennuksesta, jotta vesi ei koskaan, ei edes vahingon sattuessa, valu rakennuksen alle tai rakenteisiin.

Altaan upottaminen

Jos allas upotetaan, tulee ennen kaivamista tarkkaan selvittää, mitä maan alla on. Taloyhtiön salaojituksia, jäteviemäreitä, sähköjohtoja, kaukolämpöputkia, sadevesiviemäreitä, kaapelointeja jne. ei luonnollisestikaan saa vaurioittaa kaivausten yhteydessä.

Altaan tyhjentäminen

Altaan sijoittamiseen vaikuttaa merkittävästi se, miten ja mihin allas tyhjennetään. Kaikki vesi tulee pysyä omalla pihalla etäällä rakennuksista. Vesi ei saa valua naapurin pihalle eikä tulvia pihan läheisyydessä oleville yleisille kulkuväylille. Sadevesiviemäritkin on tarkoitettu nimensä mukaan vain sadevedelle.



Altaan rikkoutuminen

Altaan mahdollinen rikkoutuminen, ja siitä aiheutuva veden tulviminen tulee huomioida jo suunnitteluvaiheessa altaan sijaintia mietittäessä. Vesi ei saa silloinkaan joutua väärin paikkoihin kuten ei tyhjennettäessäkään.

Tarvitaanko sähköä?

Jos vettä lämmitetään sähköllä tai kyseessä on poreamme, tarvitsee altaalle saada myös sähköä. Mistä sähkö otetaan ja miten se toteutetaan, vaatii omat suunnitelmansa ja ammattilaiset sen toteuttamiseksi.

Tarvitaanko toimenpidelupaa?

Suuret altaat saattavat tarvita rakennusviranomaisen toimenpideluvan. Luvan tarve selviää oman kunnan rakennusvalvonnasta.

Vedenkulutus

Millä perusteella taloyhtiössänne maksetaan vedestä? Jos käytössä on huoneistokohittaiset mittarit, ongelmia ei synny. Jokainen maksaa oman kulutuksensa mukaan. Jos vesimaksu perustuu henkilömäärään, asia saattaa olla ongelmallisempi. Pie-netkin altaat vievät jo yhdellä täyttökerralla toista kuutiota vettä.

Käytöstä aiheutuva häiriö

Allasta käytettäessä tulee noudattaa taloyhtiön järjestyssääntöjä. Ulkoa ääni kantautuu helposti naapureiden häiriöksi, ja erityisesti hiljaisuusaikoja on kunnioitettava.

Tee aina oma muutostyöilmoitus isännöitsijälle

Kun kaikki suunnitelmat ovat valmiina, tee taloyhtiösi asukassivuilla muutostyöilmoitus isännöitsijälle hyvissä ajoin, vähintään kuukautta ennen suunniteltua toteutusajankohtaa, jotta mahdollisille lisäselvityksillekin jää riittävästi aikaa. Rakennustyöt saa aloittaa vasta luvan saatuaan, vaikka naapurissa vastaava allas olisikin.

Kuka vastaa?

Yhtenä luvan saamisen ehdoista on vastuunjaosta sopiminen. Taloyhtiön ja osakkaan välillä tehdään kirjallinen sopimus siitä, että osakas vastaa yksin kaikesta altaaseen liittyvästä: altaan ylläpidosta, korjaamisesta sekä mahdollisesta häiriöstä, ilkkuvallasta tai altaan taloyhtiölle aiheuttamista vahingoista. Vastuunjaosta tehdään kirjaus myös isännöitsijäntodistukseen. Vaihtoehtoisesti vastuunjaosta voidaan tehdä merkintä yhtiöjärjestykseen, jolloin erillisiä sopimuksia ei tarvita.

KUVAT: Unsplash.

MISSÄ KUNDOSSA
TALOYHTIÖSI
LEIKKIPAikka JA
-VÄLINEET OVAT?

LEIKITÄÄN TURVALLISESTI

Riskit hallintaan

Leikkipaikat ja -välineet ovat kuluttajaturvallisuuslakiin kuuluvia palveluita ja tavaroita. Lain mukaan leikkipaikkojen ja niiden välineiden on oltava käyttäjilleen turvallisia. Lopullinen vastuu turvallisuudesta on aina leikkipaikan omistajalla, taloyhtiöllä. Jos jotain sattuu, säännöllisesti tehdyillä ja dokumentoiduilla tarkastuksilla ja huolloilla on merkitystä vastuukysymyksissä ja vahingonkorvausvelvollista määrittelyssä.

Jokainen vahinko on liikaa

Leikkikentän ja välineiden kuntoa tulee tarkkailla koko sen käyttöajan ja -iän. Mikään ei ole ikuista, välineet vanhenevat ja kuluvat käytössä myös mahdollinen ilkivalta tulee huomioida. Huoltamaton ja tarkistamaton leikkiväline aiheuttaa tapaturmavaaran. Perusteellisempi turvatarkastus kannattaa tehdä kerran vuodessa. Tarkastusten tavoitteena on havaita mahdollisen vakavan onnettomuuden riskit ja näin saada poistettua ja ennaltaehkäistä loukkaantumiset. Hyvin yleisesti havaittu puute liittyy esim. helposti korjattavaan putoamisalueen- ja alustan riittämättömyyteen.

MILLOIN TURVALLISUUS
ON VIIMEKSI TARKASTETTU?

Ammattilainen apunasi

Leikkipaikkojen turvallisuuden arvioinnissa tulee tietää leikkivälineitä koskevat säädökset ja standardit.

Viherympäristöliiton (VYL) järjestämän Leikki- ja lähiliikunta-paikkojen turvallisuuskoulutuksen käyneet Bralevan ammattilaiset ovat apunasi leikkivälineiden kuntoarvioinnissa.

PALVELUKSESSASI

Tarkastuksen teettäminen on helppoa, eikä edes kallista. Leikkipaikan koosta ja leikkivälineiden määrästä riippuen hintahaitari on 80 - 150 € (alv. 0%).

Tilaa vaikka saman tien tarkastus Bralevasta!

Säännöllisillä ja dokumentoiduilla tarkastuksilla taloyhtiö kantaa oman vastuunsa leikkijöiden turvallisuudesta.

TARKASTUKSIA ON MONENLAISIA:

KÄYTTÖÖNOTTOTARKASTUS
(uusi leikkiväline/-alue)

VIISITARKASTUS (1x/v)

TOIMINTATARKASTUS (3 kk välein)

SILMÄMÄÄRÄINEN TARKASTUS
(esim. kiinteistö- tai roskakierrosten yhteydessä 1x7vk)

Arjen sankari



TYÖNJÖHTAJA, HUOLTOPALVELUT

JOUNI LAINE

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

IKÄ: 50 vuotta / **AMMATTI:** Työnjohtaja / **KOULUTUS:** Kiinteistönhoidon ammattitutkinto, lähiesimiesammattitutkinto / **HARRASTUKSET:** Kalastus, kuntosali / **INNOSTUU:** Uusista haasteista ja harrasteista.

Oma urapolku löytyi Bralevasta

Jouni Laine on työskennellyt Bralevassa pian 11 vuotta. Jouni tuli taloon alan vaihtajana kuljetinhinna-asentajan työstä ja aloitti kiinteistönhoitajana vuonna 2010. Vuoden kuluttua hän siirtyi ryhmänjohtajaksi. Ryhmänjohtaja vastaa oman ryhmänsä töiden organisoinnista.

Vuonna 2020 Jounista tuli tekninen ryhmänjohtaja, jolloin hän toimi ryhmänjohtajien ja työnjohtajien välimaastossa auttaen molempia tahoja. Huhtikuun 2021 alusta alkaen Jouni on toiminut työnjohtajana Bralevan huollossa.

- Työuraani Bralevassa on mahtunut paljon erilaisia toimenkuvia ja näiden vuosien aikana on muodostunut hyvä tietämys huoltokohteistamme, Jouni kertoo.

Miten päiväsi kuluvat?

- Tällä hetkellä teen työtä pääasiassa toimistolla läppärin kanssa. Työhöni kuuluu erilaisia suunnittelu- ja organisointitöitä sekä asiakaspalautteiden käsittelyä. Asiakkaat ovat meihin aktiivisesti yhteydessä erilaisista tilanteista kiinteistöillä. Kenttätöitä kaipaen ja toivottavasti jatkossa ehtisin entistä enemmän myös kiinteistöille.

Millaisia työkavereita sinulla on?

- Meitä on kaksi työnjohtajaa huollon puolella ja meillä on reilut 30 kiinteistönhoitajaa, joiden työtä organisoimme. Organisaatiossamme on tapahtunut viimeisen vuoden aikana paljon muutoksia. Muutoksissa on omat hyvät ja huonot puolensa.

Mikä on työssäsi parasta?

- Työn monipuolisuus. Työskentelemme laajalla alueella ja erilaisissa kiinteistöissä. Samanlaista päivää ei ole. Kiinteistöhuollolla on paljon erilaisia haasteita ratkaistavana. Kun saamme palvelupyynnön niin koskaan ei tiedä etukäteen, onko työ helppo vai meneekö siihen enemmän aikaa. Se on työn suola.

Koetko olevasi oikealla alalla?

- Tajusin heti näihin kiinteistöhuoltotöihin tullessani, että olen oikeassa paikassa.





Posti Green

KIRKKAASTI PARAS PALVELU!

Anna meidän huolehtia kotisi siivouksesta

Siivoukset suoritamme pääasiassa arkisin klo 8.00 – 16.00 välisenä aikana.

Tilaa siivous soittamalla p. 040 357 2866 tai sähköpostitse hannele.karma-kivilinna@braleva.fi

Kotimainen toimija

Luotettavuus ja tekemisen laatu ovat asioita, joista olemme aina pitäneet kiinni.

Braleva on 100 %:sti suomalainen, kaikki asumisen palvelut tarjoava yritys. Meillä on yli 50 vuoden kokemus kaikista siivouspalveluista.

Siivouspalvelut seuraavasti

2 tuntia 76 € 4 tuntia 152 €
3 tuntia 114 € 5 tuntia 190 €

Ps. Muistathan, että kotitaloudet voivat hyödyntää kotitalousvähennyksen palveluistamme!

Pps. Suoritamme edullisesti asunnossanne koti-, viikko-, muutto- ja remonttisiivoukset tai autamme tarvittaessa sopimuksen mukaisesti pienissä kodin avustavissa töissä.



Hinnat sisältävät alv 24 %.
Tarjous on voimassa Soukkaa ympäröivällä alueella:
Kivenlahti – Saunalahti – Eestinlaakso – Olari – Tapiola –
Matinkylä – Suvisaariisto. Ei voi yhdistää muihin alennuksiin.

BRALEVA

Asumisen kaikki palvelut

(09) 801 3044

braleva.fi



ASUMISEN KAIKKI PALVELUT MEILTÄ

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

HUOLTO • SIIVOUS • VIHERPALVELUT • REMONTOINTI • PÄIVYSTYS

Asiakaspalvelu: (09) 801 3044 (arkisin klo 9 - 15), muina aikoina päivystys
asiakaspalvelu@braleva.fi / Soukantie 13, 02360 Espoo

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

HALLINNOLLINEN JA TEKNINEN ISÄNNÖINTI

Asiakaspalvelu: (09) 801 3044 / asiakaspalvelu@braleva.fi / Heikkiläntie 7, 00210 Helsinki /
Luostarinportti 2, 02400 Kirkkonummi (ajanvarauksella)

HELSINKI

Heikkiläntie 7, 00210 Helsinki

ESPOO

Soukantie 13, 02360 Espoo

KIRKKONUMMI

Luostarinportti 2, 02400 Kirkkonummi
(ajanvarauksella)



HUOM!
ASIAKASPALVELUMME TAVOITAT
NYT YHDESTÄ NUMEROSTA (09) 801 3044
JA SÄHKÖPOSTIOSITTEESTA
ASIAKASPALVELU@BRALEVA.FI