

# Vinkkari

BRALEVA KIIINTEISTÖPALVELUT OY:N ASIAKASLEHTI – HYVÄN ASUMISEN ASIALLA

KEVÄT 2023

## TALOYHTIÖN HALLITUKSEN VUOSIKELLO SIVUT 10-11

HYÖTYTIETOA  
ASUKKAALLE  
BRALEVALTA!

## KUNNOSSAPIDON VASTUUNJAKO: VASTAAKO OSAKAS VAI YHTIÖ?

SIVUT 12-15



## TALOYHTIÖN VAKUUTTAMISEN VAIHTOEHDOT

SIVU 16-17

BRA  
LEVA

## PÄÄKIRJOITUS

# ASIAKASKESKEISYYS, ASIAKASLÄHTÖISYYS VAI ASIAKASKOKEMUS?



Pohdiskelin tässä taannoin meidän tapaamme toimia asiakasrajapinnassa – olemmeko asiakaskeskeisiä vai asiakaslähtöisiä?

Mikä on asiakaskeskeytyden ja asiakaslähtöisyyden ero, ja onko lopputulemana aina hyvä asiakaskokemus? Ja onko termien erolla lopulta edes mitään väliä?

Termit ovat siinä mielessä haastavia, että jokainen meistä määrittelee ne omalla tavallaan. Ei siis ole mitään globaalia, yhtenäistä tapaa selittää tietty termi. Jo eri kielten väliset pienet erot aiheuttavat sekaannuksia.

Asiakaskeskeytyys on käsitteenä vanhempi kuin asiakaslähtöisyys. Se nousi esiin 1930-luvun Yhdysvalloissa. Käsitteen synnyn lähtökohtana oli asiakkaan tarpeiden parempi huomioiminen ja hänen kunnioittamisensa. Asiakaskeskeytydellä tarkoitetaan viime kädessä asiakkaan asemaa palvelujen keskipisteessä. Asiakkaan asettaminen palvelussa keskiöön ei kuitenkaan välttämättä tarkoita, että palvelu kehitettäisiin kiinnittäen erityishuomiota tämän tarpeisiin.

Asiakaslähtöisyyden sanotaan olevan seuraava, voisiko sanoa jalostuneempi, kehitysvaihe asiakaskeskeytydelle. Toiminta on asiakaslähtöistä vasta silloin, kun se on toteutettu asiakkaan kanssa, ei vain asiakasta varten. Kriittinen ero asiakaskeskeytyteen on se, että asiakaslähtöisyydessä asiakas nähdään oman hyvinvoinnin asiantuntijuuden kautta resurssina, jonka voimavaroja, ei pelkkiä tarpeita, tulee hyödyntää palveluiden toteuttamisessa ja kehittämisessä. Asiakas ei siis ole palvelun kehittämisen kohde vaan hän osallistuu alusta lähtien palvelun kehittämiseen.

Asiakaskeskeytyys on periaatteessa hyvä asia, sillä se johtaa aitoon kuuntelemiseen ja asiakaskokemuksen parantamiseen. Toisaalta se voi vähentää innovatiivisuutta.

Asiakaslähtöisyydessä asiakas puolestaan osallistuu toimintaan tasavertaisesti, ja näin mahdollistuu myös asiakkaan näkemysten haastaminen. Aina se, mitä toivotaan ja pyydetään, ei ole se, mitä tarvitaan. Kun asiakasta haastetaan, voi hän itse asiassa saada enemmän kuin pyydetään: näkemystä, ja sen mitä tämä todellisuudessa tarvitsee.

Kumpi termi on sitten parempi tai oikein? Termeillä ei sinänsä ole asiakkaalle mitään merkitystä. Yleensä asiakasta kiinnostaa ainoastaan se, millainen hänen asiakaskokemuksensa on.

Olemme nyt kevään aikana suorittamassa kyselyä, jossa haluamme selvittää asiakasyhtiöidemme asiakaskokemuksia ja kuulla niin risuja kuin ruusuja. Toivon, että kaikki asiakasyhtiömme osallistuisivat ja vastaisivat tähän erittäin tärkeään kyselyyn. Kyselyn myötä tavoitteenamme on nostaa tarjoamamme asiakaskokemus uudelle tasolle, termeistä riippumatta.

**Janne Keränen**  
toimitusjohtaja

## Vinkkari

**TOIMITUS:** Päätoimittaja / tekstit Tomas Rossi / puh. 010 327 6472 / tomas.rossi@braleva.fi • Graafinen suunnittelu / taitto Liuska Design

**JULKAISIJA:** Braleva Kiinteistöpalvelut Oy • **MYYNIT:** Timo Kuosmanen / puh. 041 730 7609 / timo.kuosmanen@braleva.fi

**OSOITELÄHDE:** Bralevan huoneisto-, osakas- ja väliaikainen markkinointirekisteri, asiakasrekisteri

**PAINO:** Suomen Uusiokuori Oy, painosmäärä 1000 kpl. ISSN 2670-1324 (painettu) ja ISSN 2670-1332 (verkkajulkaisu)

AIKAKAUSMEDIA RY:N JÄSEN



# BRALEVA SUOMEN MESTARIA TUKEMASSA



**NIMI:** Benjamin Eriksson / **IKÄ:** 24 / **LAJI:** Nyrkkeily  
**MISTÄ OLET KOTOISIN?** Olen kotoisin Soukasta. Olen viettänyt suurimman osan lapsuudestani ja nuoruudestani Soukassa.  
**MOTTO:** Kova työ palkitaan.

## Kertoisitko hieman taustastasi ja saavutuksistasi?

– Aloitin nyrkkeilyn 12-vuotiaana vuonna 2011 Helsingin Tarmossa. Nykyään edustan Helsingin Tarmoa sekä Suomen Nyrkkeilyliittoa maajoukkue tapahtumissa.

### Saavutukset urallani:

- TUL-Turnaus Kemi 2020, Kultaa ja turnauksen paras miesnyrkkeilijä
- Kansainvälinen GeeBee turnaus Helsinki 2020, hopeaa
- Maajoukkue-edustus miesten EM-kilpailuissa Armenian Yerevanissa 2022, sijoitus: 9
- HSK BOX CUP Hillerød Tanska 2022, kultaa
- SM-kilpailut 2014, 2016, 2021 ja 2022, kultaa
- TUL-turnaus Tampere 2023, kultaa

## Mitkä ovat tavoitteesi lähivuosille (tai pidemmällekin)?

– Lähiajan tavoitteeni on voittaa Pohjoismaiden mestaruus 24-26.3. järjestettävissä kilpailuissa Ruotsin Malmössä sekä Geebee turnaus 13-16.4. Helsingin Urheilutalolla. Tämän jälkeen tavoitteeni on osallistua miesten MM-kilpailuihin toukokuussa. Mutta tilanne näyttää epävarmalta nykyisen maailmantilanteen takia. Tämän jälkeen tähtään ammattilais-nyrkkeilijäksi ja maailman huipulle.

## Mitä Bralevan sponsorointi merkitsee sinulle?

– Bralevan sponsorointi mahdollistaa osallistumiseni leiri- sekä kilpailumatkoihin, jotka edistävät uraani. On tärkeä saada ulkomailta kansainvälistä kokemusta uran kehittymisen kannalta. Olen erittäin kiitollinen ja on kunnia edustaa Bralevaa.

## 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



youtube.com/  
@bralevakiinteistopalvelut



tiktok.com/@braleva\_fi

Muista myös uutiskirjeemme,  
tilaa se osoitteesta  
**braleva.fi**







## Taloudellisesti epävakaina aikoina yhtiökokoukseen osallistuminen tavallistakin tärkeämpää

Moni taloyhtiö joutuu tänä keväänä tekemään yhtiökokouksessaan vaikeita päätöksiä esimerkiksi hoitovastikkeiden nostamisesta kasvaneiden kustannusten vuoksi. Myös rahoitusvastikkeita on monin paikoin tarpeen nostaa taloyhtiölainojen kasvaneiden korkokustannusten takia.

Taloudellisesti epävakaina aikoina on suositeltavaa, että yhtiökokous myöntää hallitukselle varmuuden vuoksi valtuuden myös ylimääräisten vastikkeiden perimiseen. Taloyhtiö voi joutua perimään ylimääräisiä vastikkeita esimerkiksi silloin, kun kaukolämmön ja muiden pakollisten menojen kustannukset kasvavat kesken tilikauden, eikä taloyhtiön kassassa ole riittävästi puskuria menojen kattamiseen.

– Haastavina aikoina on tavallistakin tärkeämpää, että osakkaat osallistuvat taloyhtiönsä yhtiökokoukseen ja saavat yhtiön johdolta ajantasaisen katsauksen yhtiön tilanteesta”, sanoo Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen**.

Talousarvion laadinta voi olla epävarmassa taloustilanteessa ja kustannusten noustessa haastavaa. Nyt yhtiökokouksissa onkin ensiarvoisen tärkeää huolehtia yhtiön maksuvalmiuden riittävydestä ja nopeista reagointikeinoista. Taloyhtiöllä tulisi olla jatkuvasti noin 3-4 kuukauden vastikkeita vastaava määrä kassapuskurina ja hallituksella olemassa valtuudet periä ylimääräisiä vastikkeita taloustilanteen niin vaatiessa.

– Vain osallistumalla yhtiökokoukseen tiedät miten ja miksi oman yhtiösi vastiketaso ja asumiskustannuksesi tulevat muuttumaan ja pystyt vaikuttamaan päätöksiin. Mitä paremmin tiedät ja tunnet taloyhtiösi tulevaisuudennäkymät, sitä paremmin pystyt varautumaan myös oman taloutesi osalta tuleviin muutoksiin”, Järvinen tähdentää.

Kustannusten ja vastikkeiden noustessa myös talouden ja talousarvion seuranta korostuu. Menopuolen muutosten lisäksi taloyhtiöissä on tärkeää huolehtia tehokkaasta ja aktiivisesta vastikeseurannasta, jotta vastikerästejä ei pääsisi kertymään. Talouden seurannasta huolehtivat taloyhtiön isännöitsijä ja hallitus yhteistyössä. Parhaiten taloyhtiön taloudenpitoon ja suunnitteluun pystyt omassa taloyhtiössäsi vaikuttamaan osallistumalla yhtiökokoukseen ja lähtemällä mukaan hallitus-työskentelyyn.

Lähde: Kiinteistöliitto



**DNA**

**Taloyhtiöpäättäjät –  
valitse DNA  
taloyhtiönetti**

DNA:lta saat taloyhtiönetin, johon kuuluu nopeuden lisäksi markkinajohtajan palveluasenne.

Kysy lisää myös muista taloyhtiön arkea helpottavista palveluista.

Lisätiedot ja paikalliset yhteyshenkilöt [dna.fi/taloyhtiot](https://dna.fi/taloyhtiot)

**DNA on asumisen avulias kumppani.**





## Alkuvuoden kolme tärkeää lakiuudistusta – miten ne vaikuttavat taloyhtiö-maailmassa?

Tuoreet lakiuudistukset edesauttavat esteettömyyttä edistävien muutosten toteuttamista sekä huoneistotietojärjestelmän hallittavuutta. Näiden lisäksi taloyhtiöiden lainoihin on tulossa rajoituksia.

Eduskunta hyväksyi tiistaina 14. helmikuuta 2023 asunto-osakeyhtiölakia koskevan muutoksen. Uudistus on osa asunto-osakeyhtiölain muutos-hanketta, ja sen tavoitteena on helpottaa esteettömyyden parantamista sekä nopeuttaa kestäväään asumiseen liittyviä muutostöitä.

Muutos on sisällöltään ympäristövaliokunnan mietinnön mukainen. Käytännön tasolla se antaa osakkaalle oikeuden tehdä omalla kustannuksella esteettömyyttä helpottavia muutoksia myös asuntonsa ulkopuolella eli taloyhtiön yhteisissä tiloissa. Tällaisia töitä voivat olla esimerkiksi ulkoven sähköisen avausjärjestelmän ja sisäänkäynnin luiskan tai yleisten tilojen ja sisäänkäynnin valaistuksen parantaminen. Ehdotuksen mukaan muutoksen toteuttanut osakas vastaa tehtyjen toimenpiteiden käyttökuluista, huollosta ja kunnossapidosta ja myös tarpeettomaksi käyneen muutoksen poistamisesta – samaan tapaan kuin toimitaan asunnon muutostöiden kohdalla. Laki edellyttää, että muutoksesta ei aiheudu muita kustannuksia tai muuta ylimääräistä haittaa taloyhtiölle tai muille osakkaille.

Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n asianajaja **Marina Furuholm** muistuttaa, että huoneiston ulkopuolelle tehtävät muutokset saattavat kuitenkin hankaloittaa yhtiön toimintaa esimerkiksi huolto-

toimenpiteiden kohdalla.

– Taloyhtiössä onkin tärkeää pohtia hyvissä ajoin, miten osakkaiden asentamat laitteet huomioidaan esimerkiksi siivouksessa tai talvikunnossapidossa. Lisäksi on tärkeää huomioida, että kunnossapitovastuu siirtyy myyntitilanteessa huoneiston uudelle omistajalle, Furuholm sanoo.

Muutos vahvistettiin toisella kierroksella, ja sen on tarkoitus astua voimaan mahdollisimman pian vahvistamisen jälkeen.

### Mikä muuttuu Huoneistotietojärjestelmässä?

Tasavallan presidentti vahvisti perjantaina 3.2.2023 huoneistotietojärjestelmää koskevat lakimuutokset. Muutokset koskevat lakia huoneistotietojärjestelmästä, huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaannapannosta annettua lakia sekä asunto-osakeyhtiölakia. Muutokset astuvat voimaan 1. kesäkuuta 2023.

Uudistukset tähtäävät osakeryhmien muutosten parempaan hallintaan sekä toimenpiteisiin, jotka parantavat taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen saatavuutta. Tarkoitus on, että rekisteri palvelisi jatkossa mahdollisimman hyvin esimerkiksi taloyhtiöiden omaa hallintoa, osakkaiden tiedonsaantia sekä kiinteistönvälittäjiä, luottolaitoksia ja vakuuttamista.

Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedot tullaan muuttamaan vakioituun muotoon. Yleisessä muodossa oleva tieto tukee taloyhtiöiden suunnitelmallista ylläpitoa ja auttaa ennakoimaan tulevia tarpeellisia kunnossapitotöitä aiempaa paremmin.

– Jatkossa myös isännöitsijäntodistuksella annettavia tietoja saataisiin käyttöön huoneistotietojärjestelmän avulla, jolloin tiedot tulisivat suoraan esimerkiksi kiinteistönvälittäjän käyttämään järjestelmään. Lisäksi huoneistotietojärjestelmästä pystytään uudistuksen jälkeen toimittamaan tietoja taloyhtiölainoista positiiviseen luottorekisteriin. Tämä auttaa muun muassa ylläpitämään taloudellista kuria asunto-osakeyhtiöissä, Furuholm kertoo.

### Rajoituksia taloyhtiöiden lainoihin

Hiljattain voimaan astunut uusi lainsäädäntö tuo rajoituksia myös taloyhtiöiden lainoihin. Tasavallan presidentti vahvisti lait torstaina 16.2.2023, ja ne tulevat voimaan heinäkuun alussa 2023.

Uudistuksen tavoitteena on hillitä kotitalouksien velkaantumista siten, että jatkossa uusien asunto-

lainojen takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta. Uudisrakentamisessa laina saa puolestaan olla enintään 60 prosenttia myytävien asuntojen velattomasta hinnasta. Taloyhtiölainojen takaisinmaksuaika saa olla uudisrakentamisessa enintään 30 vuotta. Lyhennysvapaita ei voi olla ensimmäisinä viitenä vuotena rakennuksen valmistumisesta paitsi ensimmäisen vuoden aikana.

– Säännöissä on kuitenkin joustonvaraa. Pankki voi esimerkiksi poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta kymmenessä prosentissa luotonannosta ja maksujärjestelytkin ovat mahdollisia. Lainsäädäntö ei myöskään sisällä tulosidonnaista enimmäisvelka-suhdetta eli niin sanottua velkakattoa, Furuhielm tarkentaa.

Lähde: Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy



## Kotisiivous Bralevasta

Tarvitsetko viikkosiivousta, suursiivousta tai vaikkapa ikkunanpesua? Bralevan kotisiivous helpottaa elämääsi, siivoamme kotisi putipuhtaaksi sovittuna aikana.

Meiltä saat perinteisen kotisiivouksen lisäksi myös, apua esimerkiksi verhojen ripustamiseen ja mattojen tamppaukseen. Tarvittaessa silitämme myös kodin tekstiilit.

Luotettavuus ja tekemisen laatu ovat asioita, joista olemme yli 50 vuoden ajan pitäneet kiinni. Siivouspalvelut alkaen 40 €/h.

### TILAA KOTISIIVOUS:

p. 040 182 8350 tai sähköpostitse:  
svetlana.petrova@braleva.fi

Ps. Muistathan, että kotitaloudet voivat hyödyntää kotitalousvähennyksen siivouspalveluistamme!

Lue lisää kotisiivouksesta  
[www.braleva.fi/fi/palvelu/kotisiivous/](http://www.braleva.fi/fi/palvelu/kotisiivous/)

# BRALEVA

Asumisen kaikki palvelut







# Ovatko taloyhtiösi leikkipaikat turvalliset ja lainmukaiset?

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 on merkitystä vastuukysymyksissä ja vahingonkorvausvelvollista määriteltäessä. Suomessa vakiintunut käytäntö on tarkastaa leikkipaikat kerran vuodessa.

Kunnossa olevalla leikkipaikalla on lisäksi suora vaikutus kiinteistön arvoon ja vetovoimaisuuteen.

**Suoritamme leikkipaikkatarkastukset kevään ajan alennettuun hintaan: 129 € (sis. ALV).**

Suoritamme tarkastukset sertifioitujen leikki- ja liikunta-alueiden tarkastajan toimesta (SP2 Inspect • • , korkein taso). Tarkastukset tehdään yhteistyössä Propertit Oy:n kanssa.

Tarkastuksesta laaditaan kuvallinen tarkastusraportti, jossa on eritelty kaikki leikkivälineet ja niiden kunto, putoamis- ja turva-alueet. Tarkastusraportti sisältää myös välttämättömät

ja suositeltavat toimenpiteet.

## Lisätietoja antaa

Akseli Tasa  
myyntipäälikkö  
(huolto-, siivous- ja viherpalvelut)  
Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

010 327 6439  
akseli.tasa@braleva.fi



Kuva: Pexels.

## OSAKELUETTELOT SIIRRETÄÄN SÄHKÖISEEN JÄRJESTELMÄÄN KESÄN AIKANA

Bralevassa on jo pitkään tehty valmistelemaa työtä osakeluetteloiden siirtämistä varten. Siirto on myöhästynyt isännöintijärjestelmien toimittajien rajapintaongelmien vuoksi, mutta pian pääsemme

testaamaan siirtoja pilottikohteilla. Tarkoituksena on siirtää kaikkien asiakasyhtiöidemme osakeluettelot kesän aikana. Tämä vaihe ei vaadi osakkaalta toimia.

Ennen 1.1.2019 perustetun asunto-osakeyhtiön siirryttyä huoneistotietojärjestelmään on jokaisen osakehuoneiston omistajan vielä erikseen haettava osakekirjansa mitätöintiä ja sähköisen omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta. Osakkeenomistajalla on aikaa hakea omistuksen rekisteröintiä kymmenen vuoden ajan



osakeluettelon siirrosta lukien. Jos huoneisto vaihtaa omistajaa, esimerkiksi myydään siirron jälkeen, uuden omistajan on kuitenkin haettava omistuksen rekisteröintiä kahdessa kuukaudessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta tai omistusoikeuden siirtymisestä.

**Lisätietoa sähköisestä huoneistotietojärjestelmästä löydät osoitteesta [osakehuoneistorekisteri.fi](https://osakehuoneistorekisteri.fi)**

Vinkki

7



ASIANAJAJA, OTM

MARINA FURUHJELM

Asianajotoimisto  
Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

## Kysy asumisesta!

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n asiantuntijat vastaavat asumiseen liittyviin kysymyksiin Vinkkarissa. Askarruttaako jokin asia sinua? Lähetä kysymyksesi osoitteella [viestinta@braleva.fi](mailto: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 Furuholm**.

**Yläkerran vuokralla asuva perhe kolistee hiljaisuuden jälkeen lähes joka yö. Metelöinti jatkuu toisinaan aamuyöhön asti. Olen itse pyytänyt heitä kunnioittamaan taloyhtiön sääntöjä. Lisäksi isännöitsijä ja vuokranantaja ovat olleet heihin yhteydessä. Metelöinti silti jatkuu. Miten asia voidaan hoitaa?**

Vaikka erilaiset äänet ovat osa normaalia elämää, joita naapureiden edellytetään lähtökohtaisesti sietävän, mitä tahansa ääniä ja häiriötä ei kuitenkaan tarvitse sietää. Mikäli metelöinti ja kolina on jatkuvaa ja toistuvaa sekä aiheuttaa muille asukkaille kohtuutonta haittaa ja äänet poikkeavat ns. normaalista asumisesta, ongelma voidaan hoitaa erilaisin keinoin. Ensijaisesti asia olisi hyvä saada ratkaistuksi keskustelemalla vuokralaisen kanssa. Mikäli keskustelut eivät tuota tulosta, asiassa on syytä kääntyä vuokranantajan puoleen, joka voi antaa vuokralaiselle tarvittaessa huomautuksia. Vuokranantaja voi myös antaa varoituksen vuokrasopimuksen purkamisesta, sillä vuokranantajalla on velvollisuus huolehtia siitä, ettei huoneistossa vietetä häiritsevää elämää. Viime kädessä taloyhtiön keinona voi olla huoneiston hallintaanotto prosessiin ryhtyminen, jonka johdosta huoneisto otetaan taloyhtiön hallintaan häiritsevän elämän perusteella. Näissä tilanteissa häiriöt olisi hyvä kirjata ylös ja tiedustella muiden naapureiden kokemuksia, sillä tällainen näyttö on ensiarvoisen tärkeä, mikäli hallintaanotosta aiheutuu myöhemmin riitaa. Hallintaanotto prosessi on kuitenkin taloyhtiön kannalta pitkä ja raskas prosessi, johon sisältyy myös tiettyjä riskejä, jonka takia siihen tulisikin suhtautua viimesijaisena keinona.

**Naapurini asunnossa on niin paljon vuokranantajan omaisuutta, että hänen omat tavaransa eivät kunnolla mahdu sinne. Onko tämä lainsäädännön mukaista?**

Olennaista on se, mitä vuokralainen ja vuokranantaja ovat keskenään sopineet. Merkitystä voi olla sillä, kuuluvatko vuokranantajan omaisuus, kuten

esimerkiksi pesukoneet ja jääkaappi, vuokrahuoneistoon. Jos tällaisesta ei ole muuta sovittu, vuokranantajan velvollisuutena on antaa vuokrasopimuksessa mainittu huoneisto vuokralaisen käyttöön vuokrasuhteen ajaksi. Tällainen velvollisuus sisältää siis myös sen, että huoneiston tulee olla vuokralaisen käytettävissä siten, että vuokralainen saisi mahdollistettua omat tavaransa sinne. Jos vuokranantaja ei suostu hankkiutumaan eroon huoneistossa olevasta omaisuudestaan, voi vuokralaisella olla oikeus purkaa vuokrasopimus ja saada tarvittaessa korvauksia vahingosta, joka on aiheutunut sen takia, koska huoneisto ei ole ollut hänen käytettävissään vuokrasopimuksen mukaisesti.

**Asukkaan autopaikalle on jätetty sinne kuulumaton auto. Kuinka kauan lain mukaan auton siirtämiseen on annettava aikaa? Voiko taloyhtiö päättää toisin? Kuinka taloyhtiön tulee toimia, jos autoa ei ole siirretty ajan päätyttyä?**

Asiassa olisi hyvä selvittää auton omistajan tai haltijan yhteystiedot esimerkiksi rekisteritunnuksen avulla ja olla suoraan yhteydessä häneen. Mikäli ajoneuvon omistajaan ei kuitenkaan saada yhteyttä tai omistaja ei suostu siirtämään autoaan pois varatulta autopaikalta, asukkaan kannattaisi olla yhteydessä taloyhtiön hallitukseen tai isännöitsijään, joka voi pyytää kunnan pysäköinninvalvojalta auton siirtämistä. Lain mukaan kunnallisen pysäköinninvalvojan tulee suorittaa yksityiselle alueelle väärin-pysäköidyn auton tai muun ajoneuvon siirtäminen kahden vuorokauden kuluttua alueen omistajan tai haltijan perustellusta pyynnöstä. Tällöin myös auton omistaja tai haltija on velvollinen korvaamaan auton siirtämisestä aiheutuneet kulut ja muut kustannukset.

**Taloyhtiön kerhohuone on vuokrattu ryhmälle askartelutoimintaan. Käy kuitenkin ilmi, että tilaa käytetään aivan toiseen tarkoitukseen. Taloyhtiö ei halua tilojaan käytettävän kyseiseen toimintaan. Kuinka taloyhtiö voi toimia?**



Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaisesti, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö. Vuokralaisella on siten vuokrasopimuksen perusteella velvollisuus käyttää vuokraamansa huoneiston juuri siihen tarkoitukseen, josta on sovittu vuokrasopimuksessa eli lähtökohtaisesti vain askartelutoimintaan ja muuhun pienimuotoiseen tarkoitukseen, jolla on vähäistä merkitystä käyttötarkoituksen kannalta. Jos kuitenkin ilmenee, että vuokrattua kerhohuoneistoa käytetään aivan toiseen tarkoitukseen, jolla on vähäistä suurempi merkitys, taloyhtiön kannattaisi antaa vuokralaiselle mahdollisuuden oikaista menettelynsä antamalla huomautuksen tästä. Mikäli vuokralainen ei oikaise menettelyään huomautuksen johdosta, taloyhtiö voi antaa kirjallisen varoituksen vuokrasopimuksen purkamisesta. Tällöin vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos sopimuksen mukaista vuokrahuoneistoa käytetään varoituksesta huolimatta edelleen aivan muuhun tarkoitukseen kuin on sovittu. Jos vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, voi vuokranantaja myös irtisanoa sopimuksen samalla perusteella.

**Huoneistoon on muuttanut uusi osakas, joka on teettänyt huoneistoon kattavan remontin. Aikaisempi osakas on asentanut huoneistoon äänieristyksen, jonka uusi osakas on remontoinsy yhteydessä poistanut. Naapurit valittavat tästä seuranneesta melutason kasvusta ja uhkaavat toimilla vedoten siihen, että uudella osakkaalla ei olisi ollut oikeutta alentaa olemassa olevaa äänieristystä. Ovatko naapurit oikeassa? Mitä tästä voi seurata uudelle osakkaalle?**

Osakkaalla on lähtökohtaisesti oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia hallitsemaansa huoneistoon ja tällaiseen muutostyöoikeuteen sisältyy myös ääneneristykseen ulottuvat muutostyöt. Mikäli osakas on muutostyössään noudattanut viranomaismääräyksiä ja muutoinkin hyvän rakentamistavan mukaiset edellytykset täyttyvät sekä huolehtinut riittävästä

ääneneristyksestä, ei osakasta voida lähtökohtaisesti velvoittaa palauttamaan aikaisemman osakkaan asentamat ylimääräiset ääneneristykset. Taloyhtiön perustasoinen äänieristys ei kuitenkaan saa osakkaan muutostyössä heikentyä. Ratkaiseva on kuitenkin, että osakkaan muutostyö tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti. Jos yhtiön perustasoinen äänieristys on liian heikko, voi yhtiön vastuulla olla parantaa äänieristys rakennuksessa.

**Vuokralainen aiheuttaa jatkuvasti häiriötä jättämällä omat jätteensä taloyhtiön yhteisille alueille. Vuokralaiselle toimitetaan aina lasku jätteiden poistamisesta, mutta nämä jätetään maksamatta. Mitä taloyhtiö voi tehdä ongelman ratkaisemiseksi?**

Jokaisen taloyhtiössä asuvan tulee noudattaa niin sanotusti hyvää asumistapaa, jonka periaatteena on, että jokaisen on otettava huomioon taloyhtiön muut asukkaat. Jätteiden jättäminen taloyhtiön yhteisille alueille on ikävä tilanne, josta voi aiheutua esimerkiksi hajuhaittoja, epäsiisteyttä ja viihtyisyyden vähentymistä. Asiasta onkin hyvä keskustella aina ensisijaisesti suoraan asukkaan kanssa. Useimmiten asia ratkeaa yhteisymmärryksessä. Mikäli keskustelut eivät kuitenkaan tuota tulosta, asiassa kannattaa olla yhteydessä isännöitsijään ja tarvittaessa suoraan vuokranantajaan. Vuokranantajalla on nimittäin velvollisuus huolehtia siitä, että hänen osakehuoneistossaan asuva noudattaa sitä, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen. Vuokranantaja voi harkita esimerkiksi vuokrasopimuksen irtisanomista, jos vuokralainen ei muuta toimintatapaansa.

Mitä tulee jätteiden poistamisesta aiheutuneista maksamattomista laskuista, taloyhtiö voi ryhtyä asiassa perintätoimiin ja tarvittaessa viime kädessä oikeudelliseen perintään. Näissä tilanteissa yhtiöllä olisi kuitenkin hyvä olla riittävä näyttö siitä, kenen toimesta roskaantuminen on aiheutunut.







# Taloyhtiön hallituksen vuosikello

Vuosikellon tarkoitus on auttaa hallitusta ja isännöitsijää taloyhtiön toiminnan suunnittelussa.

Tämän vuosikellon lähtökohta on, että taloyhtiöllä on tili-kauden aikana yksi yhtiökokous, joka olisi hyvä pitää maaliskuun aikana, ettei kuluvan vuoden talousarvion hyväksyminen jää turhan myöhäiseksi. Jos taloyhtiöllä on yhtiöjärjestyksen mukaan kaksi kokousta vuodessa tai yhtiökokous halutaan pitää myöhemmin, täytyy kelloa siirtää niiltä osin.

Tämä vuosikello on tarkoitettu ohjeelliseksi malliksi, jota taloyhtiö voi käyttää pohjana suunnitellessaan omaansa. Vuosikello tulee käydä säännöllisesti läpi ja tarvittaessa päivittää. Valmis vuosikello on hyvä lähettää myös osakkaille tiedoksi.

Vuosikello on jaettu Vinkkarissa osiin, tässä lehdessä käsitellään touko-lokakuu.

**Lähde:** Kiinteistöliitto



## TOUKOKUU

Toukokuussa hallitus käy läpi taloyhtiön merkittävimmät sopimukset. Ovatko sopimukset ajan tasalla, ollaanko palveluihin tyytyväisiä ja onko sopimuksia tarpeen kilpailuttaa?

### HALLINTO

Tarkastetaan ainakin seuraavat taloyhtiön sopimukset

- Isännöintisopimus
- Huoltosopimus
- Vakuutukset ja riskienhallinta
  - Varmistetaan, että taloyhtiön tiedot ovat ajan tasalla ja oikein vakuutus-kirjassa
  - Täysarvovakuutus, uudisrakennukset
  - Hallituksen vastuuvakuutus
  - Avainturvallisuus
- Hallituksen jäsenen tarkistuslista auttaa perehtymään asioihin.

### VIESTINTÄ

Asukastiedotteeseen esim.

- Parvekegrillaus
- Pihan pelisäännöt.

## KESÄKUU

Kesäkuussa hallituksen ja isännöitsijän on sovittava kesälomien tuurauksista. Hallitus kokoontuu tarvittaessa ja valvoo mahdollisia korjaushankkeita.

### HALLINTO

- Mahdollinen välitilinpäätös 30.6.
- Mahdollisten korjaushankkeiden etenemistä seurataan
- Hallituksen ja isännöitsijän kesäloman tuurauksista sovitaan

### VIESTINTÄ

Asukastiedotteeseen esim.

- Isännöinnin ja kiinteistöhuollon kesän palveluajat
- Miten hallituksen tavoittaa parhaiten kesälomien aikana tarvittaessa

## HEINÄKUU

Kesälomien vuoksi on heinäkuu usein hiljaista aikaa, ellei taloyhtiössä ole meneillään suuria korjaushankkeita.

### HALLINTO

- Hallitus kokoontuu tarvittaessa
- Mahdollisten korjaushankkeiden etenemistä seurataan.

### VIESTINTÄ

- Loma-aikana myös tiedottamisessa voidaan pitää taukoa.

## ELOKUU

Elokuussa hallitus kokoontuu ja käy läpi taloyhtiön taloutta ja mahdollisen välitilinpäätöksen. Miten talousarvio on pitänyt paikkansa ja miten alkuvuosi on muuten sujunut?

### HALLINTO

- Mahdollinen välitilinpäätös käsitellään ja sen perusteella arvioidaan, tarvitseeko taloudenpidossa tehdä korjausliikkeitä
- Seuraavan tilikauden mahdollisia korjaushankkeita suunnitellaan.

### VIESTINTÄ

Asukastiedotteeseen esim.

- Hallituksen on hyvä tiedottaa osakkaille syksyn hallituksen kokouksen jälkeen taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta, yhtiökokouksessa päätettyjen asioiden toimeenpanon tilanteesta ja muista ajankohtaisista asioista.

## SYYSKUU

Alkusyksystä hallitus ja isännöitsijä päivittävät taloyhtiön strategian. Tätä varten osakkaille ja asukkaille lähetetään tarvittaessa kysely, jolla kartoitetaan heidän mielipiteitään siitä, mihin suuntaan taloyhtiötä pitäisi kehittää.

### HALLINTO

- Taloyhtiön strategian päivitys aloitetaan ja osakkaille tehdään kysely
- Mahdollinen syysyhtiökokous valmistellaan ja kutsutaan koolle
- Vahvistetaan seuraavan tilikauden korjaushankkeet ja urakoitsijoiden kilpailutus aloitetaan.

### VIESTINTÄ

Asukastiedotteeseen esim.

- Pelastussuunnitelmasta on hyvä muistuttaa säännöllisesti.

## LOKAKUU

Lokakuussa hallitus käy läpi mahdollisen osakaskyselyn tulokset ja jatkaa taloyhtiön strategian päivittämistä.

### HALLINTO

- Jos osakaskysely toteutettiin, sen tulokset käydään läpi ja viimeistellään strategian päivitys niiden pohjalta
- Varmistetaan, miten seuraavan vuoden kunnossapitohankkeiden suunnittelut ja kuntotutkimukset ovat edenneet.

### VIESTINTÄ

Asukastiedotteeseen esim.

- Energiansäästöviikko tarjoaa mahdollisuuden muistuttaa asukkaita energiatehokkuudesta.



# Taloyhtiön vastuunjako

Kumpi vastaa:  
osakas vai  
yhtiö?



Kiinteistöliiton asiantuntijoiden laatima, asunto-osakeyhtiölakiin perustuva Taloyhtiön vastuunjakotaulukko (Kiinteistömedia Oy) kertoo pääsäännöt, miten taloyhtiön rakennusten ja huoneiston eri osien ja laitteiden kunnossapitovastuu jakautuu osakkaiden ja taloyhtiön välillä. Tässä osiossa esitellyt tiedot perustuvat Kiinteistömedian tuottamaan Vastuunjako.fi-palveluun.

## Kunnossapitovastuuta koskevat pääsäännöt

Lain mukaan yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Näiden lisäksi yhtiö on velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, ilmanvaihto- ja muut verrattavat perusjärjestelmät. Vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen.

Osakkaan vastuulle puolestaan kuuluvat hänen hallitsemansa osakehuoneiston sisäosat, lukuun ottamatta huoneistossa olevia rakenteita, eristeitä ja yhtiön vastuulla olevia perusjärjestelmiä.

Seuraavassa pureudumme tarkemmin taloyhtiön vastuunjakoon käyttäen esimerkkeinä ovia, ikkunoita ja piha-alueita.



**Monipuolisesta verkkopalvelusta löydät vastaukset kysymyksiisi kunnossapitovastuun jakautumisesta, jatkuvasti täydentyvän tapauspankin sekä paljon muita käytännön vinkkejä!**

**WWW.VASTUUNJAKO.FI**

KIINTEISTÖ-  
MEDIA



## Vastuunjako: Ikkunat

Aika ajoin käydään keskustelua siitä, ovatko ikkunat sellaisia julkisivurakenteen osia, joiden pitäisi kokonaisuudessaan kuulua yhtiön vastuulle. Asunto-osakeyhtiölain hallituksen esityksessä (24/2009) on kuitenkin erikseen otettu kantaa sisäikkunoiden kunnossapitovastuuseen. Tämä tukee käsitystä siitä, että voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan ikkunat eivät kuulu kokonaisuudessaan taloyhtiön vastuulle.

Taloyhtiössä rakenteiden kunnossapidosta vastaa yhtiö. Ikkunat luetaan julkisivurakenteisiin. Osakas vastaa huoneiston sisäosien kunnossapidosta. Yhtiön vastuu rajoittuu huoneiston rajapintaan eli ulkoikkunaan.

Uloin ikkuna kuuluu siis yhtiön kunnossapitovastuulle ja sisemmät ikkunat osakkaan kunnossapitovastuulle. Yhtiö vastaa rakennuksen uloimman ikkunan rakenteista, ikkunarudusta sekä ikkunan ulkopinnasta. Osakas vastaa uloimman ikkunan sisäpinnan maalauksesta. Sisäpuoliset ikkunat rakenteineen, ikkunarudutineen ja sisäpintoineen kuuluvat osakkaan kunnossapitovastuulle.



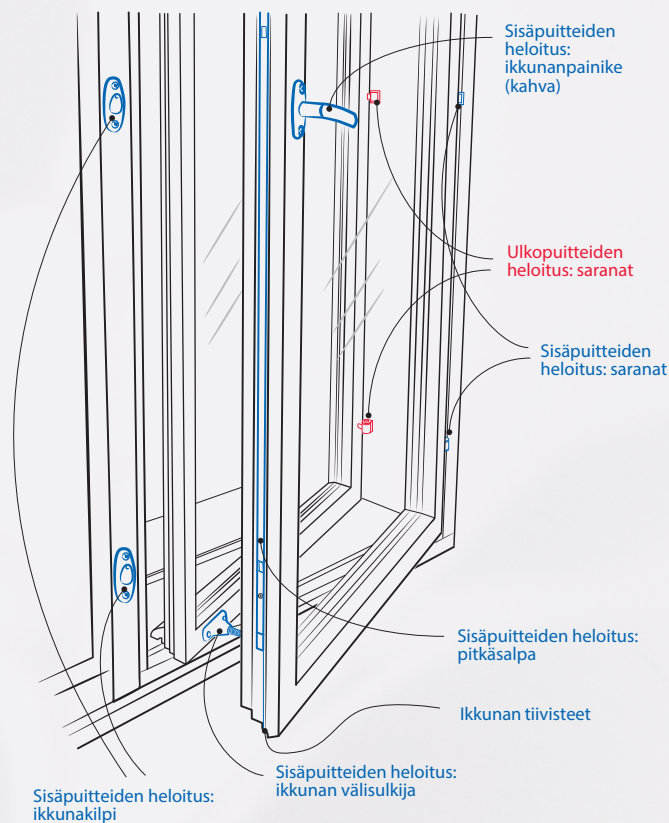
### ESIMERKITAPAUUS:

#### Ulkolasi rikkoutuu ikkunanpesun yhteydessä

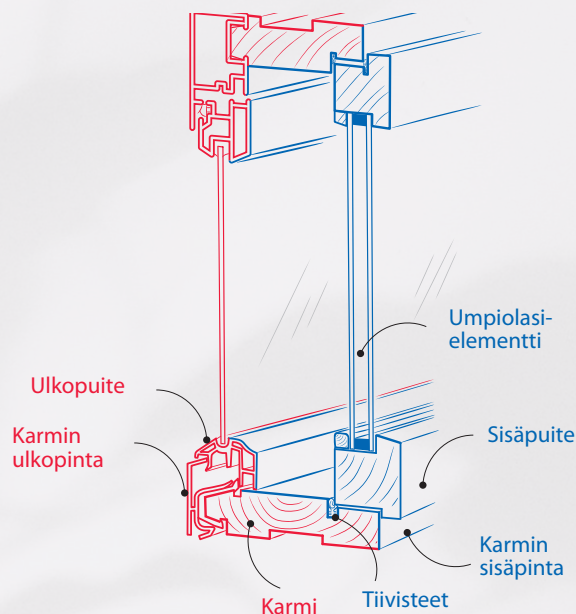
Jos ikkuna rikkoutuu osakkaan ikkunanpesutyön yhteydessä, vastaa osakas vahingosta, ellei hän voi osoittaa menetelleensä huolellisesti.

Tässä tapauksessa osakas osoitti, että oli avannut ikkunan tavanomaisesti ja esimerkiksi käyttämättä liikaa voimaa. Ikkunalasi oli vain ikkunaa avattaessa irronnut puitteistaan ja pudonnut maahan. Kun asiaa tutkittiin, huomattiin ikkunan ulkopuitteen olevan osin laho, mikä selitti ikkunalasin irtoamisen ja rikkoutumisen. Ulkopuitteen kunnossapito kuuluu yhtiölle. Ulkopuitteen ja ulkolasin korjaaminen kuuluvat tässä tilanteessa yhtiön vastuulle.

## IKKUNAHeloitus



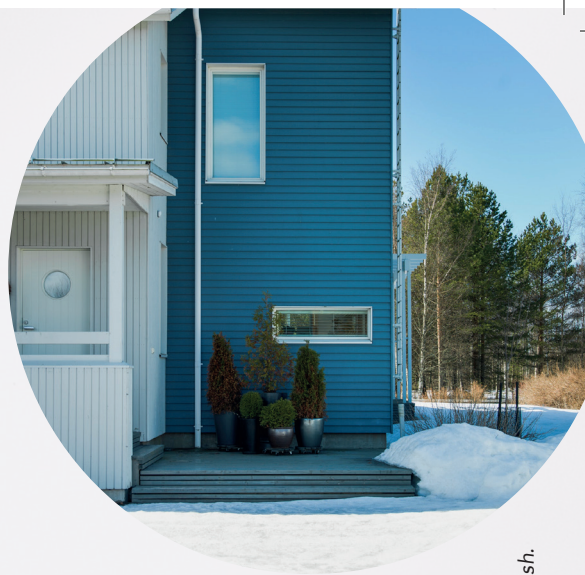
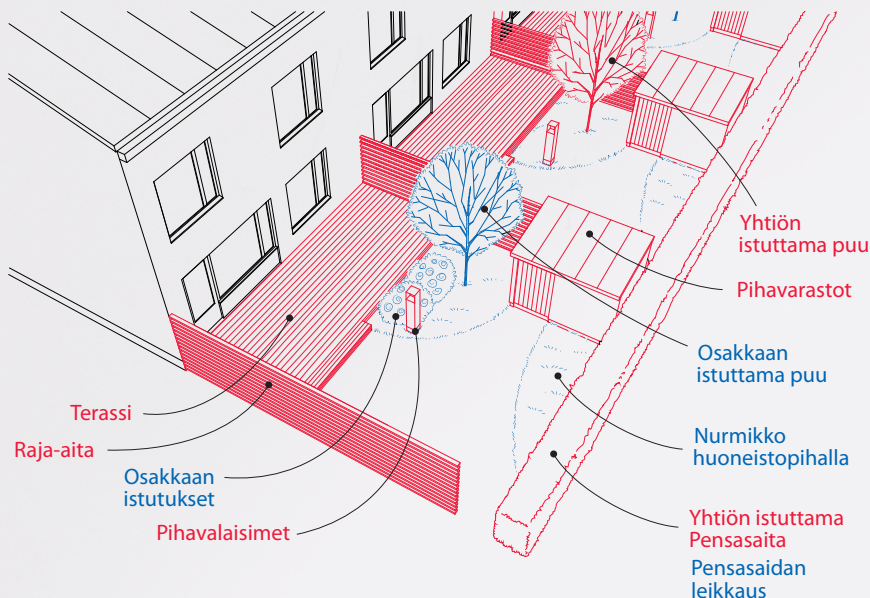
## 3-PUITTEINEN PUU-ALUMIINI IKKUNA



### Piirrosten värien merkitykset

**Punainen** = Taloyhtiön vastuu  
**Sininen** = Osakkaan vastuu





Kuva: Unsplash.

## OSAKKAAN PIHA

### Piirrosten värien merkitykset

**Punainen** = Taloyhtiön vastuu

**Sininen** = Osakkaan vastuu

## Vastuunjako: Piha

**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 osakashallinnassa. 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 terassin maalaamisesta sekä pensasaidan pihanpuoleisesta leikkaamisesta, ja vastaavasti yhtiö vastaa maapohjan (rakenne) ja perusjärjestelmien (salaojat, sadevesijärjestelmät) kunnossapidosta.

Kunnossapitovastuu yhtiön välittömään hallintaan jäävästä, osakkaan käytössä olevasta piha-alueesta on yhtiöllä. Osakkaalla on kuitenkin ns. normaali huolenpitovelvollisuus käytössään olevasta alueesta ja ns. normaali hoito-velvollisuus, kuten nurmikonleikkaus ja istutusten hoito. Osakkaalla ei ole oikeutta muutoksiin yhtiön hallinnassa olevalla piha-alueella ilman yhtiön lupaa.

### ESIMERKITAPAUUS:

#### Osakkaan rakentaman terassin purkaminen salaojaremontin takia

**Lähtötilanne:** Yhtiössä on suunnitteilla salaojaremontti. Remontti vaatii laajoja kaivuutöitä piha-alueella. Jokaiseen huoneistoon kuuluu yhtiön hallinnassa oleva piha-alue. Yksi osakas on aiemmin yhtiön luvalla rakentanut muutostyönä pihalleen terassin ja nyt terassi joudutaan purkamaan salaojaremontin tieltä.

Terassin rakentanut osakas on vahvasti sitä mieltä, että yhtiön tulee salaojaremontin yhteydessä purkaa terassi kustannuksellaan ja ennallistaa se tai vähintäänkin suorittaa osakkaalle tästä haitasta jonkinlainen korvaus, onhan kyse yhtiön suorittamasta salaojaremontista ja terassin rakentamisesta on aikanaan ilmoitettu yhtiölle asianmukaisesti.

**Ratkaisu:** Osakkaan muutostyönään rakentama terassi on osakkaan kunnossapitovastuulla. Osakas vastaa niistä ylimääräisistä kustannuksista, joita terassin purkamisesta yhtiön vastuulle kuuluvien korjaustöiden tekemiseksi aiheutuu.

Yhtiön vastuu terassin ennallistamisesta salaojaremontin yhteydessä rajoittuu yhtiön perustasoon. Tässä tapauksessa terassit eivät kuulu yhtiön perustasoon, joten kyseeseen voi tulla lähinnä nurmikon ja istutusten uusiminen. Yhtiöllä ei ole velvollisuutta ennallistaa osakkaan terassia.



## Vastuunjako: Ovet ja lukitus

Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiö vastaa osakehuoneistojen rakenteista. Ovet luetaan julkisivurakenteisiin, ja yhtiö vastaa siten ovien kunnossapidosta. Koska osakas vastaa kuitenkin huoneiston sisäosista, rajoittuu yhtiön vastuu huoneiston ulko-oviin sekä parvekeoveen.

Lukitusjärjestelmät, sekä mekaaniset että sähköiset tai muut vastaavat lukot avaimineen, muodostavat perusjärjestelmän, jonka kunnossapidosta vastaa yhtiö. Yhtiön vastuu koskee perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on joko toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen.

Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkaan tekemästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa.

Osakkaan muutostyönään asennuttamat lisälukot ja turvalukot ovat osakkaan kunnossapitovastuulla. Osakas tarvitsee lukon asentamiselle ulko-oveen yhtiön luvan.

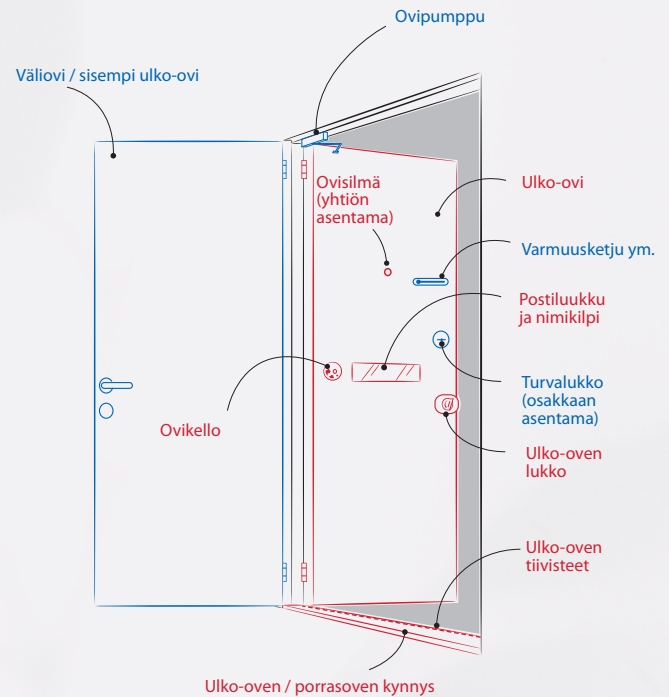
### ESIMERKKITAPAUKSE:

#### Osakkaan avatessa huoneiston ulko-ovea avain katkeaa lukkoon

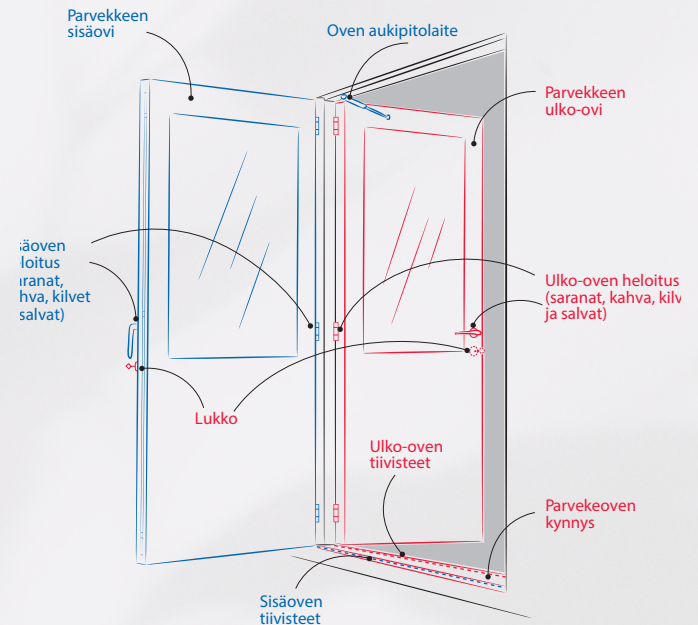
Osakas vastaa uuden avaimen teettämisen ja katkenneen avaimen lukosta poistamisen kustannuksista, ellei hän voi osoittaa, ettei katkeaminen johdu hänen tuottamuksestaan tai laiminlyönnistään.

**Lähde:** Taloyhtiön Vastuunjakotaulukko & Vastuunjako.fi (Kiinteistömedia Oy). Piirroksat: Harri Pakarinen.

## HUONEISTON ULKO-OVI



## PARVEKKEEN OVI



## TIESITKÖ?

### Osakkaan omaehtoisesti toteuttama kylpyhuoneremontti ja vahingonkorvaus

Osakas vastaa kaikesta vahingosta, joka aiheutuu hänen virheellisesti tekemästään remontista. Remontin teettäneen osakkaan vahingonkorvausvastuu säilyy, vaikka asunnon omistaja vaihtuu. Ulkopuolisella teetetystä remontista aiheutuvien vahinkojen korvausvastuuseen voi joutua kuitenkin remontin tehnyt urakoitsija, jos osakas voi osoittaa toimineensa kaikin puolin asianmukaisesti esimerkiksi suunnittelun, toteutuksen ja valvonnan osalta.



# TALOYHTIÖN VAKUUTTAMISEN VAIHTOEHDOT

// howden

**Howden Finland** on kiinteistöjen ja yritysten vakuuttamiseen ja vahinkoihin erikoistunut vakuutusmeklari, joka edistää ja valvoo etujasi vakuutusasioissa.

Taloyhtiöiden yksi yleisimmin käytetty riskienhallinnan keino on vakuuttaminen. Kaikkia riskejä ei voida ennaltaehkäistä, vaikka ne olisivatkin tunnistettuja – siksi vakuutus on tehokas keino varautua vahinkojen aiheuttamiin kustannuksiin. Lähes kaikilla suomalaisilla taloyhtiöillä onkin käytössä vähintään jonkinlainen kiinteistövakuutus. Kaikki Bralevan isännöimät kohteet on turvattu kiinteistövakuutuksella.

Suomessa tarjolla olevat kiinteistövakuutukset ovat kansainvälisestikin vertailtuna kattava kokonaisuus eri vakuutustuotteita yhdistettynä samalle sopimukselle, jossa taloyhtiö vakuutuksenottajana siirtää riskit vakuutusyhtiön kannettavaksi vakuutusmaksua vastaan.

## Kiinteistövakuutus takaa perusturvan:

### Tulipalo

Tulipalolla tarkoitetaan irti päässeen tulen aiheuttamaa vahinkoa tai äkillisesti levinneen savun ja noen aiheuttamaa vahinkoa. Useimmissa vakuutusyhtiöissä myös räjähdysvahinko käsitellään palovahinkona.

### Putkivuoto

Vuotovahinkona tarkoitetaan yleisimmin rakennuksen toimintaa palvelevan lämpö-, käyttövesi- ja viemäriputkiston rikkoutumista ja sen aiheuttamaa vahinkoa, mutta myös pyykin- ja astianpesukoneiden aiheuttamia vahinkoja voidaan käsitellä vuotovahinkoina.

### Myrsky

Myrskytuulen aiheuttamalla vahingolla tarkoitetaan yleensä esimerkiksi tuulen voimasta vesikatteen tai muun kiinteistön osan mekaanista rikkoutumista. Vakuutusehdoista riippuen myrskytuuli voi olla määritelty metriä / sekuntia arvolla. Laajimmissa kiinteistövakuutuksissa ei ole tuulennopeusrajoja.

### Ilkivalta ja murto

Ilkivalta tarkoittaa tahallista omaisuuden vaurioittamista. Yleisin esimerkki murtovahingosta on ikkunan tai oven auki murtaminen tilaan pääsemiseksi, jolloin murrosta jää selvät jäljet oviin, oven karmeihin tai lukkoihin.

### Rankkasadevahingot

Rankkasateella tarkoitetaan poikkeuksellisen voimakasta paikallista sadetta, joka useimmissa korvattavissa vahinkotapauksissa aiheuttaa veden tulvimisen maanpintaa pitkin rakennukseen.

### Muut ennalta-arvaamattomat vahingot

Näitä rakennusvahinkoja ovat tavallisimmin asukkaiden toiminnallaan aiheuttamat äkilliset omaisuusvahingot. Jopa asennus- tai rakennusvirheen seurannaisvahinko voi olla korvattava.

### Kone- ja laiterikko

Rakennuksen sähkö- ja konetekniikan rikkoutuminen eli mm. hissin tai ilmanvaihtokoneen äkillinen rikkoutuminen on esimerkki konetekniikan rikkoutumisvahingosta, jota katetaan kiinteistövakuutuksella.

### Hallituksen vastuun riskit

Kiinteistövakuutukseen sisältyy turva hallituksen aiheuttamien taloudellisten vahinkojen käsittelyn ja korvaamisen varalle. Taloudellisella vahingolla tarkoitetaan vahinkoa, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon.

### Kiinteistön omistajan vastuuriskit

Tavallisimmin tällä tarkoitetaan taloyhtiön kiinteistön kunnossapitovastuulle kuuluvalla alueella tapahtuneen liukastumisen tai katolta pudonneen lumen henkilö- ja omaisuusvahingoista aiheutuneiden vaateiden korvattavuutta.

### Juristikulut: riita- ja rikosasiat

Kiinteistövakuutus sisältää turvaa taloyhtiön omien kohtuullisten asianajajan kustannusten varalle riita-, rikos- ja hakemusasioissa. Päätöksen oikeusturvaedun myöntämisestä tekee vakuutusyhtiö.



## Täydentävät vakuutusratkaisut nostavat varautumisastetta:

### AsumisPLUS

AsumisPLUS vakuuttaa tapaturmavakuutuksella asukkaat, heidän vieraansa, sekä taloyhtiön talkooväen. Tapaturmavakuutuksen lisäksi vakuutuksesta korvataan mm. avaimen katoamisesta ja asumisen keskeytymisestä aiheutuvia kustannuksia. Turvaan sisältyy myös auton kaskovakuutuksen omavastuuta kattava turva, kun kaskovakuutusta käytetään myrskyvahingon johdosta.

### IkäpoistoMIINUS

Ikävähennykset voivat korvattavissa vuoto- tai rikkoutumisvahingoissa olla korkeita. Vähennyksiä tehdään pääsääntöisesti yli 10 vuotta vanhoihin putkiin, jolloin ikäpoistot tai ikävähennykset saattavat pienentävät vakuutuksesta saatavaa korvaussummaa tuntuvasti.

### TorjuntaPLUS

Kiinteistövakuutukset eivät kata tuholaistorjunnasta aiheutuvia kustannuksia. Kulut voivat korkeimmillaan olla kymmeniä tuhansia euroja ja tuholaiset voivat aiheuttaa myös rakennevaurioita.

### OikeusturvaPLUS

Kiinteistön täysarvovakuutus sisältää myös oikeusturvavakuutuksen. Oikeusturvavahingoissa asianajokustannukset voivat kuitenkin kasvaa niin suuriksi, ettei oikeusturvavakuutuksen normaali vakuutusmäärä riitä kattamaan niitä kokonaan. OikeusturvaPLUS korottaa taloyhtiön oikeusturvavakuutuksen vakuutusmäärää 80.000 eurolla, kun kyseessä on vakuutuksesta korvattava vahinko ja laajentaa oikeusturvavakuutuksen kattavuutta myös muilla ominaisuuksilla.

### KorvausPLUS

Paraskaan kiinteistövakuutus ei välttämättä korvaa esimerkiksi muuttuneiden viranomaismääräysten aiheuttamia lisäkustannuksia jälleenrakentamisessa vahingon jälkeen. Yleisimmin tämä tulee esiin esimerkiksi palovahingon jälkeen kun kiinteistön lämmöneristys joudutaan toteuttamaan nykymääräysten mukaisena.

### HallitusPLUS

Kiinteistövakuutus sisältää hallituksen vastuuvakuutuksen varallisuusvahinkojen varalle. On mahdollista, että mm. saneerauksiin liittyvä huolellinenkin valmistelu sekä päätöksenteko kyseenalaistetaan ja hallitukselle saatetaan esittää vaatimuksia.

### VahinkoPLUS

Vahingon selvittelystä aiheutuvat kulut eivät ole aina kiinteistön täysarvovakuutuksista korvattavia kuluja. Isossa vahingossa kustannukset ovat huomattavia ja myös välttämättömiä, jotta korjaustyö tehdään ja valvotaan oikein. VahinkoPLUS korvaa taloyhtiölle mm. vahingon selvittelystä aiheutuvia lisäkustannuksia.

Kiinteistövakuutusta en ehdoiltaan kahta eri tyyppiä: perinteinen, eli ns. ilmiöpohjainen vakuutus sekä laaja, eli AR-vakuutus (all risk). Lähtökohtaisesti molemmat vakuutustyytit kattavat viereisessä taulukossa luetellut riskit, mutta AR-vakuutukset kattavat lisäksi kaikki muut äkilliset ja ennalta-arvaamattomat vahingot, sikäli kun näitä ei erikseen ole vakuutusehdoissa suljettu pois.

Taloyhtiöille on lisäksi tarjolla lukuisia täydentäviä ratkaisuja. Yllä olevassa taulukossa on esitelty esimerkkejä tarjolla olevista vakuutustuotteista.

### Kaikkiin kiinteistön riskeihin ei voi varautua vakuutuksella

Vakuuttamallaan ei voi välttyä kaikilta omaisuusvahinkoriskeiltä.

### Tällaisia ovat esimerkiksi:

- Hitaasti tapahtuva vahinko
- Kuluminen, ikääntyminen
- Huoltotoimenpiteiden laiminlyönti
- Vesieristeen vuoto.

### Asukkaan kotivakuutus

Taloyhtiön vakuutusten lisäksi myös asukkaan oma kotivakuutus on tärkeä osa asunto-osakeyhtiössä asumista. Kotivakuutus antaa turvaa osakkaan kunnossapitovastuulla oleville kalusteille, pinnoitteille, irtaimistolle sekä turvaa myös asumisen keskeytymistä isommissa vahingoissa. Kotivakuutukseen tulee sisällyttää vastuuvakuutus. Se korvaa monia asukkaan tuottamuksellaan taloyhtiölle ja sen asukkaille aiheuttamia vahinkoja.

### Millaisella vakuutussuojalla ja erilaisilla lisäpalveluilla taloyhtiönne on varautunut riskeihin?

Howden Finland Suomen johtavana kiinteistövakuutusmeklarina tarjoaa asiakastaloyhtiöidensä hallitukselle selkeän ja helpon vastauksen tähän kysymykseen. Howden Finland on julkaissut kiinteistön riskikartan, joka on aina yksilöllinen ja havainnollistava näkymä taloyhtiön riskikenttään. Palveluun on saatavilla käyttäjätunnukset hallituksen jäsenen käyttöön. Kartta toimii parhaiten verkkopalveluna, sillä se sisältää paljon esiin ponnahtavaa yleistietoa eri riskeistä, sekä ohjaa lukijansa tutustumaan tarkemmin sisältöön.

**Jos kiinnostuit oman taloyhtiösi riskikartasta, pyydä tunnukset palveluun omalta isännöitsijältäsi.**



# Nyt on hyvä aika tarkistaa taloyhtiön palovaroittimien toimivuus



Pelastuslain muutos on ensi vuoden vaihteessa tuomassa vastuun palovaroittimien toiminnasta taloyhtiölle. Taloyhtiön hallituksessa varautuminen muutokseen kannattaa aloittaa ajoissa, jotta varmistetaan sujuva muutos ja voidaan varautua tuleviin kustannuksiin ja käytännön toteutukseen.

**Varautumisen voi aloittaa muun muassa kattavalla palovaroittimien kuntokartoituksella, jonka tarjoamme nyt kampanjahintaan.**

**Kartoitus suoritetaan yhteistyössä Wirmax Oy:n kanssa ja se sisältää:**

- Asukastiedottamisen etukäteen
- Käynnit huoneistoihin ja yleisiin tiloihin
- Palovaroittimien toiminnan tarkastuksen (verkkovirta/paristo)
- Järjestelmäselvityksen
- Kattavan tarkastusraportin koko kiinteistöstä (huomiot ja puutteet)
- Toimenpide-ehdotuksen.

**Paketin hinta on 290 € (aloitusmaksu) + 29 € / huoneisto (sis. alv).**

Kartoituksen jälkeen taloyhtiölläsi on kaikki tarvittava paloturvallisuuden saattamiseksi vastuulliselle ja lainmukaiselle tasolle.



**Lisätietoja antaa:**

Akseli Tasa  
myyntipäällikkö  
(huolto-, siivous- ja viherpalvelut)  
Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

010 327 6439  
akseli.tasa@braleva.fi

**Sukittamalla tehtävien viemärisaneerausten suunnittelu ja valvonta sekä erilaiset projektinjohtotehtävät.**



**Sukitusvalvonta Pro Oy | Heikki Jyrämä**  
**heikki.jyrama@sukitusvalvonta.com | 045 358 2526**  
**www.sukitusvalvonta.com**



# ARJEN SANKARI



ASIAKASNEUVOKKA

NOORA ROUVINEN

**Braleva Kiinteistöpalvelut Oy**

**AMMATTI:** asiakasneuvoja / **IKÄ:** 19 / **KOULUTUS:** maatalousalan perustutkinto

**HARRASTUKSET:** koirien kanssa treenaaminen ja ratsastus

## Mitä kaikkea asiakasneuvojan työhön kuuluu?

– Asiakasneuvojen tehtäviin kuuluu puhelimeen ja sähköposteihin vastaaminen sekä tiskillä asioivien asiakkaiden palveleminen. Hoidamme asioita sekä isännöinnin että huollon puolelta. Välitämme ilmoituksia eteenpäin huoltomiehille, isännöitsijöille ja muille tiimin jäsenille. Hoidamme myös sauna-vuorojen ja autopaikkojen varaukset.

## Missä työskentelet?

– Pääsääntöisesti olen Soukassa. Järvenpään toimisto on myös vastuullani, eli olen siellä yhden päivän viikossa. Lisäksi yhden päivän viikossa olen etänä.

## Miten päädyit Bralevalle?

– Opiskelujeni aikana Bralevalla oli toimistojen muutto kesken. Minut rekrytoitiin auttamaan uuden arkiston pystyttämisessä Lauttasaaren toimistolle (paljon mappien kantomista!). Puoli vuotta myöhemmin pääsin haastatteluun asiakasneuvojan paikkaa varten. Tästä on nyt kulunut vähän yli vuosi.

## Mistä pidät työssäsi?

– Hyvät työkaverit on ehdottomasti yksi iso plussa. Toimistolla on aina tosi rento ja ystävällinen fiilis. Toinen asia, mistä pidän, on se, että tässä työssä ei ikinä tiedä, millainen päivä on tulossa. Bralevan kokonaisuus on sen verran laaja, että aamulla ei voi tietää millaisia tilanteita ja asiakkaita tulee päivän aikana vastaan.







Posti Green



# HELPOTA ARKEASI.

## TILAA REMONTTI BRALEVASTA!

Pieni tai iso remontti, sen päätät Sinä.

Tilaa meiltä elämäsi helpoin remontti.

Kauttamme huoneistoihin mm. parketit, terassit, saunat, maalaus työt, keittiökaapit, kuivaukset jne.

Taloyhtiöille toteutamme mm. erilaisia korjaustöitä ja saneerauksia.

Palvelemme taloyhtiöitä ja osakkaita.

**Osakas, hyödynnä kotitalousvähennys verotuksessasi!**

**PYYDÄ TARJOUS:**

[marko.aaltonen@braleva.fi](mailto:marko.aaltonen@braleva.fi)

tai soita p. 0400 406 800

# BRALEVA

*Asumisen kaikki palvelut*

**braleva.fi**

**BRA  
LEVA**

## ASUMISEN KAIKKI PALVELUT MEILTÄ

HUOLTO / ISÄNNÖINTI / SIIVOUS / VIHERPALVELUT / REMONTOINTI / PÄIVYSTYS 24/7

### Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

Asiakaspalvelu: (09) 801 3044 (arkisin klo 9 - 15), muina aikoina huoltopäivystys  
[asiakaspalvelu@braleva.fi](mailto:asiakaspalvelu@braleva.fi)



**HELSINKI**  
Heikkiläntie 7,  
00210 Helsinki

**ESPOO**  
Soukantie 13,  
02360 Espoo

**KIRKKONUMMI**  
Luostarinportti 2,  
02400 Kirkkonummi  
Avoinna torstaisin klo 9 - 15

**JÄRVENPÄÄ**  
Sibeliuksenkatu 21,  
04400 Järvenpää  
Avoinna tiistaisin klo 9 - 15