

Vinkkari

BRALEVA KIINTEISTÖPALVELUT OY:N ASIAKASLEHTI – HYVÄN ASUMISEN ASIALLA

SYKSY 2022

HYÖTYTIETOA
ASUKKAALLE
BRALEVALTA!

ASENNE RATKAISEE

SIVUT 16-17

**MONIKÄYTTÖINEN
DRONE**

SIVU 3

**ARVONLISÄVEROTONTA
PALVELUA
KOTITALOUKSILLE**

SIVU 7

**BRA
LEVA**

PÄÄKIRJOITUS



ENERGIAKUSTANNUKSIEN NOUSU VAIKUTTA TALOYHTIÖN TALOUTEEN

Kustannukset ovat nousseet tänä vuonna niin materiaaleissa kuin energiassakin. Taloyhtiöille voi olla luvassa budjetin ylityksiä nousevien kustannuksien myötä. Moni taloyhtiö on ennakoanut nousut jo etukäteen, mutta jotkut taloyhtiöt voivat joutua perimään ylimääräistä vastiketta maksuvalmiuden säilyttämiseksi.

Asuminen ja asukkaat ovat myös avainasemassa energian säästämässä ja näin ollen kulujen kasvun leikkaamisessa. Yhden asteen vähennys huonelämpötiloissa vastaa viiden prosentin säästöä energialaskussa. Pitääkö kotona voida kulkea talvisin t-paidalla ja shortseilla, vai voisiko lämpötilaa laskea ja pukeutua lämpimpiin vaatteisiin?

Pitääkö kotona voida kulkea talvisin t-paidalla ja shortseilla?

Myös veden lämmitys kuluttaa energiaa ja maksaa. Suihkussa vietettyyn aikaan kannattaa kiinnittää huomiota ja ainakin sulkea suihku saippuoi-
sen ajaksi. Vesimittarilliset huoneistot näkevätkin heti syntyvän säästön vesilaskuissaan, vesimaksua maksavat huoneistot voivat nähdä korotuksen seuraavassa yhtiökokouksessa.

Yhteistyö isännöinnin, huollon ja siivouksen välillä tuo myös säästöä taloyhtiölle. Kun yhteistyö toimii, huomataan viat ja huoltotarpeet ajoissa. Palanut lamppu tai ylimääräinen siivoustarve on voitu jo hoitaa taloyhtiössä, ennen kuin siihen kukaan yhtiössä on ehtinyt edes kiinnittää huomiota.

Aurinkoista syksyä!

Mervi Ala-Prinkkilä

päätoimittaja

ps. Iltojen pimentyessä taloyhtiöiden olisi hyvä kiinnittää huomiota kiinteistön valaistukseen ja esteettömyyteen. Onko piha-alue turvallinen liikkua myös kesän jälkeen?

Seuraa meitä somekanavissa!

Löydät Braleva Kiinteistöpalvelut Oy:n seuraavista sosiaalisen median kanavista:



facebook.com/braleva



instagram.com/braleva_kiinteistopalvelut



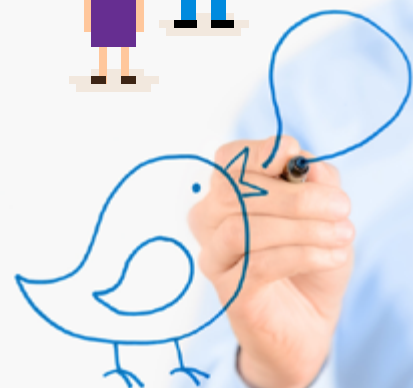
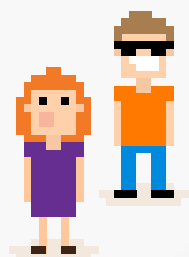
linkedin.com/company/braleva-kiinteistopalvelut-oy



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.



DRONE APUNA KIINTEISTÖN KUNTOTARKASTUKSISSA

Bralevan tekninen isännöinti on ottanut käyttöönsä tänä vuonna dronen, joka helpottaa erilaisia tarkastuksia, säästää asiakkaiden kustannuksia ja aikaa sekä on turvallinen väline, kun teknisen isännöitsijän ei tarvitse välttämättä kiivetä katolle. Lisäksi dokumentointi kohteista on helpompaa.

Dronen lennätys on luvanvaraista toimintaa ja Bralevassa Niels Lipastilla on oikeus lennättää dronea.

- Lennättämisessä on monta asiaa, mitä pitää ottaa huomioon. Esimerkiksi pitää tietää, missä dronea saa lennättää ja missä ei. Myös ilmailutoiminnan määräykset tulee tietää. Turvallisuusasiat pitää myös ottaa huomioon, esimerkiksi lapsia tuntuu kovasti kiinnostavan, kun kiinteistöllä kuvataan, Niels kertoo.

- Ja tietysti yksityisyyden kunnioittaminen on tärkeää, Niels lisää.

Kuvauksista tiedotetaan asukkaita hyvissä ajoin, jos kuvaukset kohdistuva julkisivuihin ja ikkunoihin.

Dronea voidaan käyttää laajasti

Pääsääntöisesti dronea käytetään seinien ja kattojen rakenteiden tutkimiseen. Mutta käyttömahdollisuudet ovat lähes rajattomat.



Lisätietoa drone-palvelusta

- Säiden viilenettyä dronella voidaan tehdä lämpökamerakuvausta rakennusten ulkovaipoista, jolloin voidaan selvittää helposti mahdolliset lämpövuodot.

Dronen avulla saadaan sekä liikkuvaa kuvaa että valokuvia.

- Materiaali on helppo liittää mukaan asiakkaan raporttiin.

Dronella kustannustehokasta tarkastuspalvelua

Kiinteistön koosta riippuen dronekuvauksen ja tarkastusraportin hinta jää alle tuhanteen euroon.

- Asiakas saa säästöä, kun kiinteistölle ei tarvitse tilata nosturia, Dronella kuvaukset hoituvat nopeasti ja materiaalin analysointi tapahtuu koneen ääressä.

Bralevassa laaditaan asiakkaalle laaja raportti kuvauksista.

- Siihen erittelemme havaintomme ja toimenpide-ehdotuksemme asiakkaalle. Kuvien avulla on helppo havainnollistaa löydöksiä, mutta välillä vaaditaan vielä näytteiden ottoa ja tarkempia tutkimuksia, että saadaan rakenteen kunto selville.



Bralevan dronekuvauksia voivat hyödyntää kaikki asiakkaamme. Kuvauksista lisätietoa ja kustannusarvion antaa tekninen isännöitsijä Niels Lipasti p. 010 327 6449 tai niels.lipasti@braleva.fi



Vinkkari

TOIMITUS: Päätoimittaja / tekstit Mervi Ala-Prinkkilä / puh. 050 421 1233 / mervi.ala-prinkkila@braleva.fi • Graafinen suunnittelu / taitto Liuska Design
JULKAISIJA: Braleva Kiinteistöpalvelut Oy
MYYNTI: Timo Kuosmanen / puh. 041 730 7609 / timo.kuosmanen@braleva.fi
OSOITELÄHDE: Bralevan huoneisto-, osakas- ja väliaikainen markkinointirekisteri, asiakasrekisteri
PAINO: Suomen Uusiokuori Oy. ISSN 2670-1324 (painettu) ja ISSN 2670-1332 (verkkojulkaisu)
AIKAKAUSMEDIA RY:N JÄSEN



Pelkästään etäyhteydellä järjestettävät yhtiökokoukset mahdollisiksi

Asunto-osakeyhtiölain muutoksella sallitaan pelkästään etäyhteyden välityksellä ilman kokouspaikkaa pidettävät yhtiökokoukset eli etäkokoukset sekä edistetään niin sanottujen hybridikokousten järjestämistä. Hybridikokouksessa yhtiökokoukseen on mahdollista osallistua kokouspaikan lisäksi etäosallistuen.

Huomioitavaa:

- Hallitus päättää, missä muodossa yhtiökokous pidetään.**
- Yhtiön osakehuoneistojen lukumäärä vaikuttaa siihen, onko yhtiöllä lakisääteistä velvoitetta etäyhteyden järjestämiseen.**
- Yhtiöjärjestyksessä voi olla lakimuutoksen voimaantullessa esimerkiksi etäosallistumista koskevia määräyksiä.**
- Yhtiössä, jonka yhtiöjärjestys mahdollistaa etäkokouksen, osakasvähemmistöllä (vähintään kymmenesosan yhtiön osakekannasta omistavilla) on oikeus vaatia osallistumisoikeutta yhtiökokoukseen myös kokouspaikalla.**
- Lakimuutos selkiyttää hybridiyhtiökokousten läpivientä. Vähintään 30 osakehuoneiston yhtiöllä on oikeus edellyttää sitovaa ennakkoilmoittautumista tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla tapahtuvan osallistumisen osalta ilmoittamalla ennakkoilmoittautumisen sitovuudesta kokouskutsussa.**

Lähde: Kiinteistöliitto

Säästetään energiaa ja rahaa

Taloyhtiön hoitokuluista 30 – 40 % menee energian ja vedenkulutukseen ja siitä jopa 30 % on hukkakulusta. Hukkakulutusta vähentämällä säästöä voidaan saada jopa 10 – 15 % ilman kalliita remontteja. Helpoiten säästää tarpeetonta kulutusta karsimalla. Lämmön, veden ja sähkön tuhlaileva kulutus kasvattavat asumiskustannuksia aivan turhaan.

Suurin osa ihmisistä viihtyy parhaiten 21-22 asteen huonelämpötilassa. Sitä pidetään myös terveellisenä ja energiataloudellisenä lämpötilana. Viileässä nukut paremmin, joten makuuhuoneen lämpötila voi olla sitä alhaisempikin. Liian viileä tai vetoisa asunto tuntuu epämukavalta ja liian kuuma huoneilma taas väsyttää. Lämpimässä lisääntyvät myös sisäilmaongelmat.

Lämmin vesi maksaa noin kaksi kertaa enemmän kuin kylmä vesi. Suurinta lämpimän veden osuus on suihkussa. Kiinnittämällä huomiota omiin käyttötottumuksiinsa ja etenkin lämpimän veden käyttöön voi säästää. Esimerkiksi kahden minuutin pituisessa suihkussa vettä kuluu noin 24 l ja se maksaa 0,2 €. Kymmenessä minuutissa viemäriin lorahtaa 120 l ja 1 €.

KESÄ-VINKKARI ILMESTYI SÄHKÖISESTI

Kesäkuussa ilmestynyt Vinkkari ilmestyi sähköisesti. Lehteä on kuitenkin jaossa perinteisenä paperiversiona toimistoillamme. Lehti voidaan postittaa myös kotiin, laita viestiä tällöin viestintäämme viestinta@braleva.fi



Lue
Kesä-Vinkkari
sähköisesti
täältä!



Kuka korjaa, jos asunnon nurkat ovat rempallaan?

1. Vastaako osakas vai taloyhtiö korjaustöistä? Vastuunjakotaulukko ja taloyhtiön yhtiöjärjestys kertovat

Yksi kerrostaloasukkaiden yleisimmistä kysymyksistä isännöitsijälle tai huoltoyhtiölle on, kuka vastaa asunnon korjauksista. Lain mukaan taloyhtiön vastuulle kuuluvat rakennuksen rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät kuten lämmitys-, sähkö-, tiedon-siirto-, kaasu-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtojärjestelmä. Osakkaan on pidettävä kunnossa huoneiston sisäosat kuten pintamateriaalit ja kiinteät kalusteet esimerkiksi keittiön kaapit.

Yksityiskohtaisempi vastaus löytyy usein taloyhtiön vastuunjakotaulukosta. Taloyhtiön vastuunjakotaulukko perustuu asunto-osakeyhtiölaissa määriteltyyn taloyhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuujakoon rakennuksen osista. Vastuunjakotaulukko on alan yksityiskohtaisempi tulkinta lainsäädännöistä, ja siinä on hyvin tarkasti otettu kantaa kunnossapitovastuuseen.

Lain määrittelemästä vastuunjaosta on voitu poiketa taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä, joten oman yhtiön määräykset on hyvä tarkistaa vastuunjakotaulukon lisäksi myös yhtiöjärjestyksestä.

2. Ilmoita viipymättä havaitsemistasi virheistä

Osakkaalla on ilmoitusvelvollisuus havaitsemistaan virheistä ja vahingoista. Jos huoneistossa ilmenee jokin taloyhtiön kunnossapitovastuulla olevassa osassa virhe tai aiheutuu vahinko, osakkaan ilmoitettava siitä viipymättä yhtiölle. Mikäli osakas laiminlyö tämän velvollisuuden, voi hän joutua vahingonkorvausvastuuseen. Maksumieheksi voi joutua esimerkiksi silloin, jos ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä johtuen vahinko laajenee tai korjaaminen vaikeutuu.

3. Muista tehdä remontti-ilmoitus ja toteuttaa remontti huolellisesti

Osakkaalla on oikeus tehdä muutostöitä asunnon sisäosille eli esimerkiksi lattioille, seinille ja keittiön kaapeille. Osakkaan pitää kuitenkin tehdä muutostyöilmoitus taloyhtiölle, jos remontti voi vaikuttaa taloyhtiön kunnossapitovastuulla oleviin osiin tai siitä voi aiheutua muuta haittaa yhtiölle tai naapureille.

Oikeastaan kaikesta muusta kuin kevyestä pintaremontista, kuten maalauksesta tai tapetoinnista, on ilmoitettava yhtiölle. Osakas vastaa myös siitä, että remontissa otetaan huomioon voimassa olevat säännökset ja se suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti. Laki edellyttää esimerkiksi asbestikaritoituksen tekemistä käytännössä kaikissa rakennuksissa, jotka ovat valmistuneet ennen vuotta 1994.

4. Taloyhtiö kannattaa päästää valvomaan remonttia

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että remontti suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen työlle mahdollisesti asetettuja ehtoja.

5. Vieläkin ymmällään? Isännöitsijä osaa auttaa

Ammattitaitoinen isännöitsijä osaa usein neuvoa osakkaita siinä, mikä korjaus kuuluu taloyhtiön vastuulle, missä huoltoyhtiö voi auttaa ja mitä osakkaiden remonteissa tulee huomioida taloyhtiön näkökulmasta.

Lähde: Isännöintiliitto

Osakeluetteloita aletaan siirtämään sähköiseen järjestelmään syksyn aikana

Bralevassa on kevään aikana tehty valmistelemaa työtä osakeluetteloiden siirtämistä varten. Siirto on myöhästynyt isännöintijärjestelmien toimittajien rajapintaongelmien vuoksi, mutta siirtoja päästään nyt vihdoinkin toteuttamaan ensi syksynä.

Olemme tarkastaneet, että asiakasyhtiöiden yhteystiedot ovat ajan tasalla YTJ-palvelussa ja osakeluettelo on voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukainen. Mikäli näissä on ollut virheitä, niin olemme ilmoittaneet voimassa olevat yhteystiedot ja käynnistäneet yhtiöjärjestyksen muutostimet.

Lisäksi olemme tarkastaneet kaikki puuttuvat osakeluettelomerkinnät asiakasyhtiöstämme. Mikäli tietoa osakkeiden rekisteröimisestä ei löydy, pyydämme osakasta toimittamaan selvityksen

varainsiirtoveron maksamisesta. Myös tiedot kuolinpesien puuttuvista osakkeista pyydetään toimittamaan Bralevalle, jotta osakeluettelon siirto onnistuu.

Myös yhtiöiden erilaiset lunastuslausekkeet ja muut rajoitukset ovat työllistäneet kiinteistösihteereitämme. Rajoituksien selvittäminen etukäteen on tärkeää, koska ne kaikki on ilmoitettava osakeluettelon siirrossa.

Siirtoa ei voida tehdä ilman hallituksen päätöstä

Osakeluettelon siirrosta päätöksen tekee aina taloyhtiön hallitus. Mikäli hallituksen aiempiin kokouspöytäkirjoihin ei ole vielä tehty päätöstä siirron tekemisestä, otetaan asia esityslistalle syksyn kokouksissa.

Yleistä tietoa huoneistotietojärjestelmästä

Uusien eli 1.1.2019 tai sen jälkeen perustettujen asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tiedot

huoneistoinen ja perustajaosakkaineen saadaan automaattisesti Patentti- ja rekisterihallitukselta Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään kaupparekisteriin rekisteröinnin yhteydessä.

Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden huoneisto- ja omistajatiedot (osakeluettelotiedot) saadaan taloyhtiöiltä, joiden on siirrettävä tiedot huoneistotietojärjestelmään 31.12.2023 mennessä. Osakeluettelon siirrosta ei peritä maksua, kun se tehdään määräajassa.

Vanhan taloyhtiön 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

Kuva: Pexels

Bralevasta nyt palveluita kotitalouksille **ILMAN ARVONLISÄVEROA**

Kun sinä tai läheisesi tarvitsee apua esimerkiksi siivouksessa, saat meiltä nyt kotisiivouspalveluita edullisemmin ilman alvia.

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy on sosiaalipalveluiden tuottajarekisterissä tällä hetkellä sekä Espoossa että Kirkkonummella. Voimme tarjota siivouspalvelut, kauppa-asioinnit ja pienremontit arvonnalisäverottomasti, kun sinun tai läheisesi toimintakyky on alentunut pysyvästi tai väliaikaisesti.

Usein syy toimintakyvyn alentumiseen on ikääntyminen. Arvonnalisäverotomman palveluun ei tarvita lääkärin todistusta tai ulkopuolisen tekemää virallista arviointia - riittää, että tilaaja ei oman arvionsa mukaan koe selviävänsä työstä ilman apua. Palvelun tilaaja saa Bralevan tarjoamista palveluista myös kotitalousvähennyksen.

Tehdään yhdessä esimerkiksi siivoussuunnitelma tarpeidesi mukaan tai kartoitetaan asunnon remonttitarve.

Olenko oikeutettu palveluun?

Onko toimintakykyysi laskenut ikääntymisen, sairauden vai vamman vuoksi? Toimitko omaishoitajana tai onko perheessä erityislapsi? Jos vastasit ainakin yhteen kysymykseen kyllä,

voit saada palveluja Bralevasta ilman arvonnalisäveroa.

Tarvitaanko lääkärin todistus?

Kerro meille palvelua tilatessasi, miksi työ ei onnistu kodissa omatoimisesti. Autamme sinua arvioimaan toimintakykyä ja täytetään yhdessä lomake, jonka jälkeen sinua laskutetaan automaattisesti ALV 0 % -hinnalla.

Olenko oikeutettu kotitalousvähennykseen?

ALV 0 % -hinnasta voit vielä hakea kotitalousvähennystä, joka on jopa 60 % palveluidemme arvosta. Lähetämme sopimusasiakkaille koosteen ostetuista palveluista, jonka liität helposti veroilmoitukseen.

Mitä palvelut maksavat?

Siivous- ja kauppa-asiointipalveluiden hinta ALV 0 % on **32,26 €/h**

Pienremonttitoimien hinta ALV 0 % on **50 €/h** (minimiveloitus 2h)

Kuka saa arvonnalisäverotonta palvelua?

Arvonnalisäverottoman palvelun voi saada asiakas, jonka toimintakyky on

laskenut pysyvästi tai väliaikaisesti ikääntymisen, sairauden tai vamman seurauksena. Myös kuormittava tilanne kotona on peruste ALV 0 % -palvelun saamiselle.

Jos jokin seuraavista kriteereistä täyttyy sinulla tai läheiselläsi, tilaa meiltä palvelu arvonnalisäverottomana:

- Ikääntymisestä aiheutuneet haasteet kotitöissä
- Pitkäaikainen fyysinen tai psyykinen sairaus
- Onnettomuudesta syntynyt vamma
- Vammaisuus
- Kehitysvammaisuus
- Kuormittunut perhetilanne
- Perheessä on erityislapsi
- Omaishoitajan tilanne kotona on kuormittava
- Yleinen heikkokuntoisuus.

Oma-arvioinnissa tärkeintä on, että palvelun tilaaja ei itse koe selviävänsä siivouksesta ilman apua esimerkiksi ikkunanpesu tikkailta käsin ei ole enää turvallista.



Lue lisää palvelustal!

Yhteistyö **Verkkokauppa.comin** kanssa toimii

Bralevan isännöintiasiakkaat ovat saaneet taloyhtiön ostoksiin helmi-kuusta alkaen hinnoitteluetua, joka on jopa -15 % normaaliin hintaan nähden.

- Braleva-asiakas saa meiltä käyttöön yrittäjien monipuolisen toimintoihin, joka helpottaa hankintojen tekemistä erittäin kattavasta tuotevalikoimastamme. Ja kirsikkana kakun päälle tarjoamme käyttöösi alennettua tuotehinnoittelua, jolloin asiakas saa tilauksensa taatusti kilpailukykyiseen hintaan, kertoo New Business Manager **Heikki Mäenpää** Verkkokauppa.comista.

- On tärkeää huomioda, että edut ovat voimassa ainoastaan verkkosivujemme kautta tehtyihin tilauksiin, Mäenpää lisää.

Yksi edun heti käyttöönotto on Kanta-Suomen Asumisoikeusyhdistys. Yhdistys on aiemmin tehnyt yhteistyötä

muiden toimijoiden kanssa.

- Isännöitsijä kertoi yhteistyön mahdollisuudesta Verkkokauppa.comin kanssa, ja lähdettiin sitä heti kokeilemaan, koska kodinkoneiden vaihtoja ja muita hankintoja tulee meillä säännöllisen epäsäännöllisesti eteen, toteaa hallituksen jäsen **Noora Wasenius**.

- Tuotteiden ostaminen on helppoa, kun verkossa pystyy selaamaan, valitsemaan ja tilaamaan tarvitsemansa, Wasenius jatkaa.

Isännöitsijä saa ostoista selkeät laskut hyväksyttäväksi.

- Taloyhtiön tilauksista tulee lasku suoraan yhtiön verkkolaskuosoitteeseen ja isännöitsijän kannalta homma on tehty todella helpoksi, sanoo isännöitsijä **Jaako Serkko**.

Yhteistyöhön Verkkokauppa.comin kanssa ollaan oltu todella tyytyväisiä.

- Yhteistyö Verkkokauppa.comin kanssa on lähtenyt sujuvasti käyntiin. Saimme tuntuja alennuksia, joten jatkamme varmasti palvelun käyttöä jatkossakin, Wasenius kertoo.

- Suosittelemme ehdottomasti palvelua myös muille!

Verkkokauppa.comin edustajat ovat mukana Sadonkorjuujuhlassa to 27.10.

Olemalla Braleva Kiinteistöpalvelut Oy:n isännöintiasiakas, taloyhtiösi saa konkreettisia hinnoitteluetuja. Kysy lisää oman taloyhtiösi isännöitsijältä! Braleva ja sen isännöitsijät eivät hyödy näistä sopimuksista rahallisesti. Kaikki hyöty menee tässäkin tapauksessa suoraan asiakkaalle.

Verkkokauppa.com
TUOENNÄKÖISESTI AINA HALVEMPI



KEHEN OLLA YHTEYDESSÄ ARVONLISÄVEROTTOMASTA PALVELUSTA?

Bralevassa arvonnalisäverottomasta palvelusta vastaa liiketoimintajohtaja **Hannele Karma-Kivilinna**. p. 040 357 2866 tai hannele.karma-kivilinna@braleva.fi



ASIANAJAJA, OTM

MARIA 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. 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**.

Mitä turvallisuuteen liittyvää asukas/osakas saa asentaa huoneistoonsa ilman taloyhtiön lupaa? Saako vaihtaa lukituksen ja asentaa turvaoven tai hälytysjärjestelmän, mihin kuuluu kameravalvonta?

Osakkaalla on laaja oikeus tehdä muutoksia huoneiston sisäpuolella. Huoneiston ulkopuolelle eli taloyhtiön vastuulle kuuluviin tiloihin, esimerkiksi ikkunoihin tai ulkoseiniin, osakas ei kuitenkaan saa kajota. Osakas voi esimerkiksi vaihtaa parkettilattian, uusia keittiön tai maalata huoneiston seinät. Asunto-osakeyhtiölaki kuitenkin velvoittaa osakkeenomistajaa ilmoittamaan muutostyöstä tietyissä tilanteissa hallitukselle tai isännöitsijälle. Mikäli osakas haluaa tehdä muutostöitä yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa, täytyy siihen saada yhtiön suostumus. Yhtiö voi kieltää osakasta tekemästä muutostöitä yhtiön hallitsemisissa tiloissa ilman varsinaista syytä tai perusteluja.

Osakas voi haluta asentaa turvallisuutensa takaamiseksi huoneistoonsa esimerkiksi hälytysjärjestelmän, turvalukon tai vaikka turvaoven. Nykyisin myös ovisilmäkamerat ovat yleistyneet taloyhtiöissä. Turvallisuusasioihin liittyvissä muutostöissä on ensinnäkin huomattava, että huoneistojen ulko-ovet kuuluvat asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön kunnossapitovastuulle. Jos osakas haluaa asentaa ulko-oveen esimerkiksi turvalukon tai ns. turvaketjun, tulee muutostyöstä ilmoittaa yhtiölle etukäteen kirjallisesti. Vastaavasti yhtiölle on tehtävä kirjallinen muutostyöilmoitus, mikäli osakas haluaa vaihtaa olemassa oleva lukitusjärjestelmä tai koko huoneistoovenssa. Ulko-ovella tarkoitetaan kerrostaloissa porraskäytävän ja huoneiston välistä ovea.

Osakas voi halutessaan asentaa huoneistoonsa myös hälytysjärjestelmän. Järjestelmän asentamisesta olisi hyvä ilmoittaa yhtiölle sellaisten tilanteiden varalta, joissa yhtiö joutuu menemään huoneistoon ilman osakkaan läsnäoloa.

Kameravalvonnan osalta on huomattava, että osakkaalla ei ole lupaa kuvata yhtiön hallinnassa olevissa

tiloissa. Siten kamerat on suunnattava vain huoneiston sisäpuolelle. Jos huoneistoon kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaan hallinnassa oleva piha, voi näkemyksemme mukaan kameravalvonnan ulottaa myös tämän piha-alueen sisäpuolelle. Kamerat on kuitenkin kohdistettava niin, ettei niillä kuvata yhtiön hallinnassa olevia alueita tai kulkuväyliä muihin huoneistoihin. Osakas ei siten saa asentaa ulko-oveen sellaista kameraa, joka kuvaa porraskäytävässä liikkuvia ihmisiä.

Taloyhtiön asukkaat ovat ikääntyneet ja kulkeminen rollaattoreiden kanssa on hankalaa. Pitääkö taloyhtiön tehdä esteettömyyteen liittyviä korjauksia tällöin, mikäli asukkaat niitä vaativat?

Monen taloyhtiön asukkaat ikääntyvät, ja yhtiöissä joudutaan pohtimaan erilaisten apuvälineiden asentamista yhtiön tiloihin. Ajankohtaiseksi saattaa tulla tarve esimerkiksi automaattioville, kulkuluiskalle tai porrashissille. Yhtiön rakennukset on myös saatettu rakentaa aikana, jolloin esteettömyyteen ei ole kiinnitetty juurikaan huomiota. Tällöin yhtiön tiloissa jouduttaisiin tekemään melko suuriakin muutoksia asukkaiden kulkemisen helpottamiseksi.

Yksittäinen osakas ei voi vaatia yhtiöltä esteettömyyttä parantavia toimenpiteitä. Jos useammat osukkaat haluavat ryhtyä toimiin yhtiön tilojen esteettömyyden parantamiseksi, myös yhtiö voi päättää hankkeeseen ryhtymisestä. Hankkeen laajuudesta riippuu se, voidaanko uudistuksista päättää hallituksessa, vai tulisiko asia saattaa yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jolloin hankkeen toteuttamisesta päättää yhtiökokouksen enemmistö. Rakennusvalvonta voi myös edellyttää yhtiöltä esteettömyyttä parantavia toimia, meneillään olevassa korjaustyössä.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas voi yhtiön suostumuksella tehdä omalla kustannuksellaan muutostöitä myös yhtiön tiloissa. Muutostyötä ei saa aloittaa ilman yhtiön suostumusta. Yhtiön vapaassa harkinnassa on se, halutaanko lupa muutostyöhön myöntää. Vaikka kyse olisi varsin pienistä,

Kuva: Unsplash.

YKSITTÄINEN
OSAKAS EI VOI VAATIA
YHTIÖLTÄ ESTEETTÖMYYTTÄ
PARANTAVIA
TOIMENPITEITÄ.

useampaakin osakasta hyödyttävistä muutoksista, ei asennuksia saa tehdä ilman yhtiön lupaa.

Oikeusministeriö on vuodesta 2020 alkaen kartoittanut asunto-osakeyhtiölain muutostarpeita. Yhtenä muutosta vaativana seikkana on nähty juuri esteellisyttä parantavien osakasmuutostöiden helpottaminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa. Uudistusta koskevassa arviomuistiossa on esitetty, että osakkaalle sallittaisiin sellainen yleisen käsityksen mukaan esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö osakehuoneiston ulkopuolella, josta ei aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille. Nähtäväksi jää, tullaanko mahdollisia muutoksia kirjaamaan asunto-osakeyhtiölakiin.

Asukkaan mielestä pihavalaistus ei ole tarpeeksi hyvä, esimerkiksi roska-astioille ei riitä tarpeeksi valoa pimeänä aikana. Mikä on taloyhtiön

vastuu, mikäli pimeällä roskien vientimatalla sattuu jokin onnettomuus?

Taloyhtiöllä on kiinteistönomistajana vastuu piha-alueidensa turvallisuudesta. Yhtiö voi joutua korvausvastuuseen paitsi asukkailleen, myös esimerkiksi ohikulkijoille aiheutuneista vahingoista. Asunto-osakeyhtiön vastuu kiinteistön turvallisuudesta on varsin ankara. Taloyhtiöiden kannattaakin korvausvastuun välttääkseen huolehtia piha-alueidensa turvallisuudesta erityisen tarkasti.

Tyypillisesti piholla tapahtuvat vahingot keskittyvät talviaikaan, jolloin liukkaus ja kattolumien putoaminen muodostavat merkittävän vahinkoriskin. Yhtiö vastaa kuitenkin myös esimerkiksi kulkuväyliä valaistuksen ja leikkipaikkojen kunnossapidosta. Jos asukas pimeällä roskakatokselle mennessään loukkaa itseään, saattaa yhtiö joutua korvaamaan asukkaalle aiheutuneen vahingon, mikäli kulku-

väyliä ei ole kunnolla valaistu. Taloyhtiöllä on yleensä velvollisuus osoittaa, ettei vahinko ole aiheutunut yhtiön huolimattomuudesta.

Vastuun syntymiseksi aiheutuneen vahingon täytyy kuitenkin olla yhteydessä valaistuksen puutteellisuuteen. Yhtiö ei automaattisesti vastaa kaikista piha-alueella pimeässä sattuneista vahingoista, vaikka se olisikin laiminlyönyt valaistuksen kunnossapidon. Korvausvelvollisuus voi kuitenkin syntyä esimerkiksi silloin, kun osakas loukkaa itseään paikassa, jossa on mahdollista, että valaistusolosuhteiden ollessa kunnossa vahinkoa ei olisi sattunut. Siten valaistuksesta huolehtiminen etenkin usein käytetyillä kulkuväylillä on tärkeä osa huolellisen yhtiön toimintaa.





Taloyhtiön hallituksen vuosikello

Vuosikellon tarkoitus on auttaa hallitusta ja isännöitsijää taloyhtiön toiminnan suunnittelussa.

Tämän vuosikellon lähtökohta on, että taloyhtiöllä on tilikauden aikana yksi yhtiökokous, joka olisi hyvä pitää maaliskuun aikana, ettei kuluva 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 huhti-elokuu. Aiemmat vuosikellot ovat ilmestyneet Vinkkareissa 3/2021 ja 4/2021.

HUHTIKUU

Huhtikuussa hallitus järjestäytyy. Hallituksen työskentelyä varten laaditaan työjärjestys sekä työ- ja kokoussuunnitelma. Tämän lisäksi vahvistetaan hallituksen jäsenten perehdytys- ja kokousohjelma.

HALLINTO

Hallituksen järjestäytyminen

Hallituksen työjärjestys, jossa sovitaan seuraavista asioista:

- Hallituksen kokousten koollekutsumis-aika- ja tapa sekä kokouspaikka
- Hallituksen kokoonkutsuja (yleensä puheenjohtaja)
- Hallituksen työskentelytavat (kokous, puhelinkokous, nettikokous)
- Työnjako, roolit ja vastuut hallituksen sisällä
- Tiedottaminen hallituksen päätöksistä osakkaille
- Hyvä hallintotapa-suosituksen käyttöönotto.

Hallitusten jäsenten perehdytys ja koulutussuunnitelma:

- Hallituksen ja isännöitsijän tehtävät ja vastuunjako
- Yhtiön strategia ja talouden periaatteet
- Yhtiöjärjestys
- Korjaus- ja kunnossapitovastuu
- Sopimukset
- Koulutus
 - Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöiden hallituksen jäsenet voivat suorittaa maksutta verkkokurssin "Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen" sekä muita hyödyllisiä verkkokursseja
 - Kiinteistöliitto ja sen jäsenyhdistykset järjestävät koulutuksia ympäri vuoden.

Hoidetaan:

- Päivitykset uuden hallituksen kokoonpanosta kaupparekisteriin ja Kiinteistöliiton jäsenrekisteriin
- Tieto valinnasta tilin- ja toiminnan-tarkastajille.

Yhtiökokouspäätösten täytäntöönpano:

- Hallitus tekee suunnitelman, miten yhtiökokouksessa tehtyt päätökset toteutetaan käytännössä

VIESTINTÄ

- Hallituksen on hyvä tiedottaa vielä yhtiökokouksen päätöksistä ja niiden toteutuksen aikataulusta osakkaille. Lisäksi on hyvä kertoa miten osakkaat saavat uuteen hallitukseen parhaiten yhteyden.

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 per 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 aletaan suunnitella.

VIESTINTÄ

Asukastiedotteeseen esim.

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

Siistiä hommaa yhdessä asiakkaan kanssa

Kun siivoustyöt suunnitellaan ja aikataulutetaan yhteistyössä Bralevan ja asiakkaan kanssa, syntyy siistiä jälkeä, johon kaikki ovat tyytyväisiä.

Yhteistyö asiakkaan ja Bralevan välillä on toiminut loistavasti As Oy Soukanmetsän ja As Oy Espoon Matinpuronranta 4 kanssa. Braleva ja sen asiakkaat suunnittelevat yhdessä aikataulun ja siivottavat kohteet, minkä mukaan toimitaan.

- Suunnitelmallisuus on ollut aina todella hyvää, toteaa As Oy Espoon Matinpuronranta 4:n hallituksen puheenjohtaja **Seija Ask**.

- Myös tiedottaminen eri kielillä hoituu ja se tehdään hyvissä ajoin, Ask jatkaa.

- Peruspesuista ja vahauksista ilmoitetaan aina hyvissä ajoin, jolloin asukkaat tietävät olla poissa jaloista, naurahtaa As Oy Soukanmetsän hallituksen puheenjohtaja **Markku Niskanen**.

- Näitä hommia tehdään yhdessä, ei käskytetä palveluntuottajaa. Keksitään yhdessä, miten asiat tehdään hyvin, Niskanen jatkaa.

- Teemme suunnitelmat myös yhdessä huollon kanssa. Esimerkiksi perus- ja ikkunapesut suoritetaan hiekanostotöiden jälkeen, kertoo liike-toimintajohtaja **Hannele Karma-Kivilinna**.

Perehdytykseen on satsattu

Työntekijöiden perehdytykselle annetaan kiitosta.

- Olen nähnyt, miten intohimoisesti siivouksen työjohto kouluttaa uusia siivoojia, teidän perehdytys on loistavaa, Ask kertoo.

- Toivonkin että jatkossakin uudet työntekijät perehdytetään näin hyvin, Ask jatkaa.

Perehdytyksessä toistojen määrä on kaiken a ja o.

- Bralevan tapana on toimia niin, että uudet työntekijät ovat myös aluksi vanhan työntekijän opissa, työjohto varmistaa perehdytyksen sekä laadun siivottavissa kohteissa. Tukena tässä on perehdytyslomake, Karma-Kivilinna toteaa.

Tutut tekijät tuntevat kiinteistöjen erityispiirteet

Ehdoton plussa molempien haastattelujen mielestä on se, että Bralevan työntekijät tuntevat talot. Haastattelujen taloyhtiöt edustavat 1970- ja 2010-luvun rakennuskantaa.

Kuva: Pexels.

- Olen asunut vuodesta 2017 tässä taloyhtiössä ja Braleva on hoitanut hyvin sen huolto- ja siivoustyöt, Ask toteaa.

- Meillä uusittiin kahdeksan vuotta sitten putket ja yleiset saunat kunnostettiin siinä samalla. Pinnat ovat pysyneet kunnossa hyvän siivouksen ja huollon ansiosta, Niskanen sanoo.

Kiitos hyvästä työstä

Bralevan huollon ja siivouksen yhteistyö ansaitsee kiitoksen molemmilta puheenjohtajilta.

- Arvostus tekijöitä kohtaan pitää uskaltaa sanoa ääneen, Ask toteaa.

- Haluaisin erityisesti kiittää kaikkia kiinteistöhoitajia ja siivoajia sekä myös työjohtoa. Työntekijöitä opastetaan kivalla hengellä ja kannustavalla otteella, Ask kiittää.

- Kutsunkin kaikkia meillä työskenteleviä bralevalaisia Bralevan helmiksi. Olemme olleet todella tyytyväisiä teihin ja Braleva vetää voiton kaikista muista toimijoista, Ask jatkaa.

- Vinkkejä ja palautetta annetaan Bralevan ja asukkaiden välillä. Myös huolto ja siivous toimivat hyvin yhdessä ja välittävät tietoa toisilleen. Tieto siirtyy välittömästi ja saadaan asia hoidettua pois päiväjärjestyksestä, Niskanen kertoo.

Soukanmetsään on muun muassa tehty asukkaille infolaput ilmoitustauluille, milloin ja mitä siivotaan yleisissä tiloissa, ja kerhohuoneessa on kuittauslomake, josta nähdään, milloin siellä on siivottu.

- Silloin kun kaikki on kunnossa, ei kukaan edes huomaa, siivotaanko vai ei. Asiat vaan hoituu, Niskanen muistuttaa.



ELÄMÄSI HELPOIN JOULUSIIVOUS BRALEVASTA!

Ammattitaitoiset siivoojamme tekevät joulusiivouksen kotiisi tai lahjaksi läheillesi. Teemme myös viikkosiivoukset, muutto-siivoukset ja remonttisiivoukset räätälöitynä aina asiakkaan tarpeen mukaan.

Siivoamme arkisin klo 8 - 16 välisenä aikana. Siivous onnistuu myös nopealla aikataululla!

Tilaathan joulusiivouksen viimeistään **30.11. mennessä!** braleva.fi/tarjouspyynto tai myynti@braleva.fi

Joulusiivous hintaan **40 €/h** (lisäämme hintaan tarvittavat matkakulut, hinta sisältää alv. 24%)

ps. muistathan hyödyntää arvonlisäverottomat palvelumme!

ISÄLLE

ÄIDILLE

MUMMOLLE
& PAPALLE

ITSELLE

HÄNELLE
:-)

LAP-
SELLE

Tutustu tarkemmin
joulusiivoukseen!



KATTOREMONTISSA PAIKATTIIN RAKENNUSVIRHETTÄ

Asunto Oy Kaskisavunrinne rakennusvaiheessa aluskate oli asennettu väärin, minkä vuoksi sadevesi valui seinään. Kartoituksessa huomattiin, että aikakaudelle tyypillinen "pahvinen" aluskate myös oli myös kutistunut vuosien saatossa. Jotain siis piti tehdä ennen kuin vesi tulisi sisään asuntoihin.

Remontin suunnittelu teetettiin ulkopuolisella toimijalla ja taho valittiin myös valvomaan urakka. Urakkaneevottelut kuitenkin venyivät ja urakan valvojaksi päätettiin valita tekninen isännöitsijä **Arto Mäkeläinen** Bralevasta.

Valvojan vaihdoksen myötä urakka alkoi nopeasti.

- Ilmoitettiin, että urakka alkaa viikon päästä, kertoo taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Tatu Aalto**.

Urakoitsijaksi remonttiin valittiin Vesivek.

- Saimme kolme tarjousta, joista kaksi oli lähes samanhintaista. Vesivek valikoitui tekijäksi, koska yritys on sen verran suuri, että ongelmatapauksissa siihen varmasti

saisi yhteyden, Aalto sanoo.

Kattomateriaalin uusimisen lisäksi urakassa lisättiin lumiasteiden määrää, uusittiin kattojen kulkusillat sekä kaikki huonokuntoiset tikkaat.

- Myös pieneläimet huomioitiin urakassa, sillä lintuja oli aiemmin päässyt pesimään välikattoon. Nyt tämä on estetty, Aalto toteaa.

Uusi katto viikossa paikalleen

Uuden katon tekeminen kesti noin viikon per talo. Urakka sujui hyvin ja oli aikataulussaan. Pieni tuulenpuuska ainoastaan sai osan eristeitä lähtemään pois paikoiltaan.

BRALEVA TEKNISET
ISÄNNÖITSIJÄT OVAT
TALOYHTIÖN APUNA
KATTOREMONTIN
SUUNNITTELUSSA JA
KUNTOARVIOISSA.

AS OY KASKISAVUNRINNE

RAKENNETTU **1990**
HUONEISTOJA **29**
TALOJA **7**

- Katot näyttävät nyt siisteiltä, Aalto huomauttaa.

Viestintä on ollut urakassa toimivaa.

- Meillä on oma WhatsApp-ryhmä, johon kuuluvat taloyhtiö, isännöitsijä ja urakoitsija, Aalto toteaa.

Asukkaille tiedotteet on jaettu myös paperilla.

Urakasta oppii aina jotain uutta

Usein taloyhtiön hallituksille urakat ovat uutta, sillä päivätyökseen tehdään jotain muuta.

- Kokemus opettaa, nyt tekisin jotain toisin. Ainakin laatisin itselleni projektiaikataulun, missä kävisi ilmi, mitä asioita pitää milloinkin tehdä.

- Aluksi en oikein ymmärtänyt mitään ja olisi pitänyt kysyä rohkeammin enemmän.

- Vähän harmittaa, että pihaan on tullut jälkiä, kun isolla autolla on ajettu myös nurmikolla. Näistä täytyy urakoitsijan kanssa vielä keskustella.

- Tyytyväinen olen kyllä uusin kattoihin ja Bralevan isännöitsijä sekä tekninen isännöitsijä ovat tehneet hyvää työtä.

TARKISTA KATOLLASI AINAKIN NÄMÄ KÖHDAT:

Riippumatta katetyypistä kiinnitä katollasi huomio erityisesti seuraaviin seikkoihin:

- Poista katolta roskat ja puhdista katto epäpuhtauksista
- Puhdista jiirit ja rännit, varmista veden esteetön poistuminen katolta
- Tarkista läpivientien tiiviys
- Vaihda löysät tai muuten virheelliset kiinnikkeet uusiin
- Korjaa ja paikkaa naarmut ja ym. katteen pintavauriot
- Välikatolla tarkista tuulettuvuus sekä aluskatteen kunto, näkykö mahdollisia vuotokohtia.

HELPOTA ARKEASI.

TILAA REMONTTI BRALEVASTA!

Pieni tai iso remontti, sen päättät Sinä. Tilaa meiltä elämäsi helpoin remontti. Kauttamme huoneistoihin mm. parketit, terassit, saunat, maalaustyöt, keittiökaapit, kuivaukset jne. Taloyhtiöille toteutamme mm. erilaisia korjaustöitä ja saneerauksia. Palvelemme taloyhtiöitä ja osakkaita.

Osakas, hyödynnä kotitalousvähennys verotuksessasi!

PYYDÄ TARJOUS:
braleva.fi/tarjouspyynto tai
myynti@braleva.fi

BRALEVA

Asumisen kaikki palvelut

braleva.fi



BRALEVASSA ASENNE RATKAISEE

Bralevassa asenne ja työmotivaatio merkitsevät koulutodistuksia enemmän. Tästä ovat hyvinä esimerkkinä ryhmänjohtajat Nico Hartonen ja Santeri Arousva, jotka molemmat ovat aloittaneet työt Bralevassa ilman alan koulutusta ja suorittavat parasta aikaa kiinteistöhuoltoalan perustutkintoa oppisopimuskoulutuksena.

- Muutin Espooseen opiskelemaan sosionomiksi. Asuin Soukan toimiston naapurissa ja kun tuli aika löytää keisätoitä, kävelin kauppareissulla sisään kysymään niitä. Sen kesän jälkeen sosionomin opiskelut jäivät ja nyt odotan innolla, että pääsen jatkamaan kiinteistöpalvelualan opintoja alan ammattitutkintoon, kertoo Santeri Arousva.

Molemmat miehet hehkuttavat alaa: siistii hommaa, monipuolisia töitä, ei

kahta samanlaista päivää vilahtavat puheissa tuon tuosta.

Bralevassa työskennellään ryhmissä

Useissa kiinteistöpalveluyrityksissä kiinteistöhoitajalla on omat kiinteistöt, joista henkilö yksin vastaa. Bralevassa työt hoidetaan 3–4 hengen ryhmissä, jotka vastaavat tietyn alueen kiinteistöistä. Braleva käyttää työohjausjärjestelmää töiden vastaanottamiseen, kuittaukseen ja laskutukseen. Koko prosessi hoituu kännykällä tien päällä.

- Meidän tyypillinen työpäivämme alkaa toimistolta ennen kello seitsemää, jolloin tsekataan mitä työmääräimiä järjestelmästä löytyy. Osa porukasta lähtee tekemään kiinteistökierroksia, osa esimerkiksi nyt kesäaikaan leikkamaan nurmikkoja ja osa tekee järjestelmässä olevia keikkoja, kertoo Nico.

- Kiinteistökierron pitää sisällään kohteen yleiskatselmuksen. Kierretään

tekniset tilat, kellarikäytävät, katsotaan, että kaikki on kunnossa. Öljytään lukkoja, vaihdetaan lamppeja, tsekataan tulevia korjaustarpeita, luonnehtii huollon liiketoimintajohtaja Sami Turunen ja jatkaa: - vähintään kerran viikossa käydään kierroksella joka kohdeella. Nykyaikainen kiinteistöhoito onkin parhaimmillaan sitä, että pyritään estämään huollon tarve hyvällä kiinteistöjen ennakoivalla ylläpidolla.

Millaista osaamista alalla tarvitaan?

- Mehän olemme yrityksen näkyviä käyntikortteja, kun kuljemme kaduilla ja pihhoilla. Asukkaille on tärkeää näyttää, että olemme kiinnostuneita juuri hänen asiastaan. Tässä työssä pitää osata organisoida töitä ja ihmisiä. Sosiaaliset taidot ja viestintä ovat keskiössä, puhuvat miehet kuin yhdestä suusta.

- Monipuolisuus on ehkä kuvaavin sana

tästä työstä. Yhtäältä teemme näkyvää työtä, vaikka asukkaan vessanpönttöä avaamassa ja toisaalta toimitaan näkymättömissä kuten IV-konehuoneessa tsekkaamassa automaatiojärjestelmää.

Valitettavan usein huollon työstä näkyy vain ulkoalueiden hoito. - Se mitä tehdään rakennuksen sisällä näkyy vain harvalle, toteaa Sami.

Teknisiä taitoja tarvitaan, kun tulee ymmärtää monia eri järjestelmiä, mutta samaan aikaan ihmisläheisyyttä, koska ihmiset ne siellä kodeissa asuvat. Ovia avataan niin asukkaille, poliisille kuin ambulanssillekin ja näin nähdään koko elämän kirjo.

Ryhmänjohtajina sekä Santeri että Nico haluavat olla tasapuolisia, rentoja ja mahdollistaa tiimiläisilleen onnistumisen edellytykset. Ryhmät on muotoutuneet kuin pieniksi perheiksi ja yhteinen huumori lujittaa porukkaa entisestään.

Mikä tässä työssä on parasta – ja mitä haluaisit muuttaa?

- Tyytyväiset asukkaat, onnistumiset työssä ja monipuoliset työtehtävät ovat vastauksia, kun kysyin Nicolta ja Santerilta, mikä on parasta tässä työssä.

- Tämä ala ei nauti varsinaisesti kansansuosiota. Ehkä koska kiinteistöpalveluala ei ole mediaseksikästä, sen hyvistä puolista ei mediassa kerrota. Koulusta tulee ihmisiä, mutta mihin he katoavat? Työ on duunarihommaa, jonka olemassaoloa ei huomata ennen kuin jokin asia on tekemättä, luonnehtii Sami ja toivoo, että alasta puhuttaisiin enemmän ja positiivisemmin.

- Alan digitaalisuuteen haluaisin parannusta. Kohteen sopimuksen tiedot olisi hyvä olla yksinkertaisemmin saatavilla ja selkeämmin löydettävissä, sillä jokaisella kiinteistöllä on erilaiset sopimukset palveluiden sisällöistä, kertoo Santeri.

Jutun on kirjoittanut Kiinteistötyöntantajat ry:n viestintäpäällikkö Katariina Mäkelä. Juttu ilmestyy laajempaa versiona Kiinteistötyöntantajien kanavissa.



SADONKORJUU- JUHLAT

TO 27.10.

Bralevan perinteinen asiakasilta tulee taas!
Hallituksen jäsen, varaa ajankohta jo kalenteriisi!
Lähetämme henkilökohtaiset kutsut tilaisuuteen lokakuun alussa. Tarkkaile siis sähköpostiasi!

MENOSSA MUKANA:

Abloy	Masterkuivaus
AFRY	Molok
Cervi Talotekniikka	OP Helsinki
Consti	Oras
Delete Finland	Ouman
DNA	Pestes
Echargie	Pihla Group
Eerika Consulting	Raksystems
Eerola-Yhtiöt	Insinööritoimisto
Elisa	Recover
Espoon Hissi	Remonttipartio
FM Mattsson Mora Group Finland	SafeDrying
Fortum	Safetum
Hohdepinnoitus	Sukittajat
Howden Finland	Suomen Putkiuudistus
HRV-Palvelut	Sweco Asiantuntijapalvelut
Humicenter	Säätölaitehuolto
Iloq	Telia
JJ-Kattohuolto	Unidrain
Kiinteistömedia	Vesivek
KONE Hissit	Wirmax
Lumon	

ITÄ-SOUKASSA VIETETTIIN HARJAKAISIA

As Oy Itä-Soukassa on käynnissä laaja linjasaneeraus, jossa uusitaan paljon muutakin kuin vesi- ja viemäriinjoja. Kesäkuun puolessavälissä juhlittiin harjakaisia, jolloin urakasta oli valmiina 40 prosenttia.

Perinteisen linjasaneerauksen yhteydessä uusitaan myös muuta talotekniikka ja hissit. Lisäksi uusitaan salaojat väestönsuojan ympäriltä, samoin uusitaan hulevesiverkosto. Urakan hinta mitataan miljoonissa, mutta se ei taloyhtiön hallitusta ja osakkaita ole hirvittänyt.

Osa asukkaista on jo päässyt muuttamaan takaisin koteihinsa, urakan ollessa omassa huoneistossa käynnissä, ei siellä ole mahdollista asua. Viimeisten rappujen osalta urakka valmistuu jouluksi.

Näin laajassa urakassa yhteistyö on tärkeää eri toimijoiden välillä, painottaa hallituksen puheenjohtaja **Tom Svensson**.

Urakassa on satsattu valvontaan ja projektinjohtoon. Laatua seurataan tarkasti.

Yllätyksiin pyritään löytämään valvojan johdolla parhaat ratkaisut, kertoo isännöitsijä **Iiro Mähönen** Bralevasta.

Kokouksia paljon, mutta ei tarpeettomasti

Sekä hallitus että isännöitsijä ovat tehneet paljon töitä urakan eteen. Tänä vuonna kokouksia on kertynyt jo 40. Urakkaa valmisteltaessa viime vuonna kokouksia kertyi vielä enemmän.

- Yksin tässä ei kukaan tee mitään, Svensson toteaa.

- Kokouksia pitää pitää riittävästi, jotta pysytään kartalla ja asiat pysyvät hallinnassa, muistuttaa projektinjohtaja **Tapani Aho Aarno** Insinööri Oy:stä.

- Hallitus kokoontuu valmisteleviin kokouksiin ennen työmaakokouksia. Näissä kokouksissa tehdään päätökset etukäteen ennen työmaakokousta, Svensson kertoo.

- Omasta mielestäni tässä urakassa on ollut uutta ja positiivista se, että

Tapani ja valvojat tekevät kuvakoosteet eli "virtuaaliset työmaakierrokset" työmaakokouksiin, joka käydään läpi kokouksessa. Myös etänä kokouksessa läsnäolevat saavat hyvän kuvan siitä, mitä on edellisen kokouksen jälkeen tehty, Mähönen kiittää.

- Työmaakokouksessa käydään läpi sen hetkinen tarina työmaalta, kuvakooste on tehokas ajankäytön kannalta, Aho toteaa.

Asunto-osakeyhtiö Itä-Soukan hallituksen puheenjohtaja Tom Svensson, projektinjohtaja Tapani Aho Aarno Insinööri Oy:stä ja isännöitsijä Iiro Mähönen Bralevasta ovat tyytyväisiä urakan laatuun ja aikataulussa pysymiseen.



Parhaat palat urakoitsijasta käyttöön

Pääurakoitsijana urakassa toimii Bravida Finland Oy.

- Pääurakoitsijasta käytetään heidän paras osaamisensa eli työnjohto ja logistiikka. Aliurakoitsija toteuttaa perusrakentamisen, jolloin urakan hinta saadaan halvemmaksi, Aho kertoo.

- Virheisiin työmaalla puututaan heti ja ne korjataan myös, Svensson toteaa.

- Hallitus onkin reagoinut nopeasti, kun on ilmennyt yllätyksiä urakan aikana ja tehnyt nopeasti vaadittavia päätöksiä, Mähönen sanoo.

- Taloyhtiö on säästänyt useita satoja tuhansia, kun hissit päätettiin ajaa loppuun urakassa ja kaikki ylimääräinen kantaminen jäi pois urakoitsijalta. Tämä vaati vain pientä aikataulujen sovitusta, Aho huomauttaa.

- Tämä oli kyllä viisas päätös, Svensson kiittää.

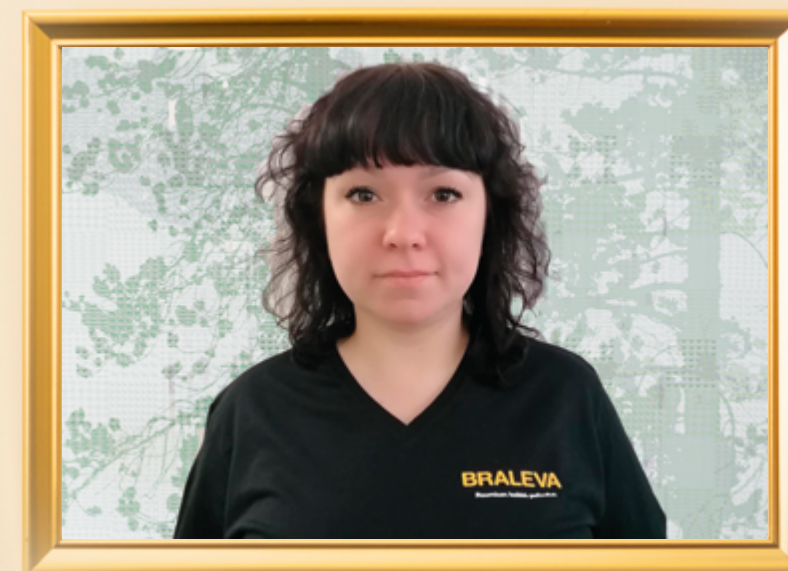
ASUNTO-OSAKEYHTIÖ ITÄ-SOUKKA

RAKENNETTU **1971**

ASUNTOJA **202**

TALOJA **3**

ARJEN SANKARI



UKRAINASTA BRALEVAAN TÖIHIN

Bralevassa työskentelee tällä hetkellä kolme Ukrainasta sotaa paennutta henkilöä siivouspalveluissa. Yksi heistä, Liudmyla eli Luda, kertoo nyt hieman elämästään ja työstään Bralevassa. Luda on ollut Suomessa 11.3. lähtien. Ukrainassa hän oli äitiyslomalla ja kävi aamuisin tekemässä toimistosiivousta eli siivousala oli jo hänelle tuttua ennen Bralevaa.

Miten löysit Bralevan?

Kehityspäällikkö **Panu Hentusta** on kiittäminen siitä, että Luda päätyi Bralevaan. Panu on Ludan tutun tuttu.

- Panu soitti ja kysyi, onko meillä töitä, varsinkin kesäksi. Aika oli siivoukselle otollinen, maaliskuusta kesän loppuun on paljon töitä. Parisen viikkoa yhteydenotosta hän tuli toimistolle käymään, kertoo liiketoimintajohtaja **Hannele Karma-Kivilinna**.

- Siivouksen työnjohtajat ovat ottaneet ukrainalaiset suojiinsa, yhteinen kieli venäjä on ollut avuksi, Hannele kiittää Svetaa ja Üllea.

Minkälaista on ollut työskennellä Bralevassa?

- Olen hyvin kiitollinen, että pääsin töihin Bralevaan, ja olette ottaneet minut lämpimästi vastaan, koko sydämestänne, ja pitäneet huolta minusta, Luda kiittää työkavereitaan.

Onko jokin asia yllättänyt Suomessa?

- Olin aiemmin toimistosiivoja ja oli yllätys, että on olemassa rappusiivoustakin. Se on hyvin erilaista verrattuna toimistosiivoukseen. Ukrainassa ei ole samanlaista siivousta rapuissa kuin Suomessa, talonmies tms. hoitaa ja se on ihan perussiivousta, Luda kertoo.

Mitä haluaisit kertoa itsestäsi työkavereillesi?

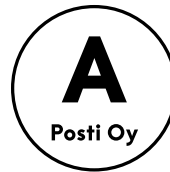
- Olen naimisissa, minulla on 4-vuotias poika. Täytän 33 vuotta elokuussa.

- Ystäväni on asunut Suomessa jo 15 vuotta, hän kutsui minut Suomeen sodan alettua. Tulimme bussilla neljä päivää Suomeen kolmen lapsen kanssa.

- Tällä hetkellä en halua palata takaisin Ukrainaan.



Haastattelussa tulkkina toimi siivouksen työnjohtaja Ülke Samoilova. Hän ymmärtää hyvin Ludan tilanteen, kun on itse nähnyt tankit Tallinnan kaduilla. Ülke tuli vuonna 1991 Suomeen Virosta.



Posti Green

Kun sinä tai läheisesi tarvitsee apua esimerkiksi siivouksessa, saat meiltä nyt palveluita edullisemmin ilman arvonlisäveroa!

Voimme tarjota*) siivouspalvelut, kauppa-asioinnit ja pienremontit arvonlisäverottomasti, kun sinun tai läheisesi toimintakyky on alentunut pysyvästi tai väliaikaisesti.

Arvonlisäverottoman palvelun voi saada asiakas, jonka toimintakyky on laskenut pysyvästi tai väliaikaisesti ikääntymisen, sairauden tai vamman seurauksena. Myös kuormittava tilanne kotona on peruste ALV 0 %- palvelun saamiselle.

Kysy lisää!

Bralevassa arvonlisäverottomasta palvelusta vastaa liiketoiminta-johtaja Hannele Karma-Kivilinna. p. 040 357 2866 tai hannele.karma-kivilinna@braleva.fi



*) Braleva Kiinteistöpalvelut Oy on sosiaalipalveluiden tuottajarekisterissä tällä hetkellä sekä Espoossa että Kirkkonummella.

Tutustu palveluun!

BRALEVA

Asumisen kaikki palvelut



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



HELSINKI
Heikkiläntie 7,
00210 Helsinki

ESPOO
Soukantie 13,
02360 Espoo

KIRKKONUMMI
Luostarinportti 2,
02400 Kirkkonummi
Avoinnä torstaisin klo 9 - 15

JÄRVENPÄÄ
Sibeliuksenkatu 21,
04400 Järvenpää
Avoinnä tiistaisin klo 9 - 15