

# Vinkkari

BRALEVA KIINTEISTÖPALVELUT OY:N ASIAKASLEHTI – HYVÄN ASUMISEN ASIALLA

TALVI 2021

KESÄTÖITÄ  
TARJOLLA  
BRALEVASSA

SIVU 7



SÄHKÖAUTOJEN  
LATAUSPISTEET  
TALOYHTIÖSSÄ

SIVU 14

SINÄ PÄÄTÄT!

YHTIÖKOKOUS,  
VAIN OSALLISTUMALLA  
VOIT VAIKUTTA

SIVU 10

**BRALEVA**

*Asumisen kaikki palvelut*

*braleva.fi*

**BRA  
LEVA**



## PÄÄKIRJOITUS



### OSAKKAAN VUODEN TÄRKEIN KOKOUS LÄHESTYY

Milloin viimeksi osallistuit yhtiökokoukseen? Oletko osakkaana jättänyt yhtiökokouksen aina väliin sillä ajatuksella, että päättäkööt muut puolestani? Pelkäätkö, että joudut hallitukseen, jos osallistut yhtiökokoukseen? Yhtiökokous on osakkaan vuoden tärkein kokous. Siellä tehdään päätöksiä, joilla on suora vaikutus asumiskustannuksiin ja tuleviin korjaushankkeisiin.

Koti on meille useimmille koko elämän suurin sijoitus. Asunto-osakeyhtiössä sijaitseva koti tarkoittaa kärjistetysti sitä, että omistat huoneiston hallintaan oikeuttavat osakekirjat. Mitä tahansa päätöksiä yhtiökokouksessa tehdään, vaikuttaa se sinun elämääsi jossain määrin. Ja yleensä jälkikäteen ei ole valitusoikeutta yhtiökokouksen tekemistä päätöksistä.

Nyt ehkä jo mietitkin, että pitäisikö sittenkin osallistua seuraavaan yhtiökokoukseen. Mutta mitä jos et ymmärräkään mitään, mitä siellä puhutaan?

Olemme ottaneet tämän huomioon. Vinkkarin keskiaukeamalta löydät suppean yhtiökokousoppaan, laajempi versio on luettavissa nettisivuillamme. Toivottavasti siitä on sinulle hyötyä!

Viime keväänä otimme Bravevassa käyttöön etäkokoukset. Yhtiökokouksissa tulee olla kuitenkin lain mukaan fyysinen pitopaikka ja ainakin yksi osakas paikalla. Kerromme tässä Vinkkarissa asiakkaidemme kokemuksista, miten kokoukset ovat sujuneet. Useampikin asiakas on kiittänyt siitä, että nyt on kokoukseen voinut osallistua vaikka mökiltä käsin, kun aiemmin on loman takia jäänyt yhtiökokous väliin.

Rohkeasti siis osallistumaan yhtiökokouksiin! Itse osallistuin 15 vuotta sitten ensimmäiseen yhtiökokoukseen ja pääsin heti hallitukseen. Huom. pääsin, en joutunut. Pääsin heti vaikuttamaan tulevan putkiremontin suunnitteluun. Sen jälkeen on uusittu parvekkeita, porrashuone, ikkunat, lämmönvaihdin jne. Näinä vuosina olen oppinut älyttömästi kiinteistönpidosta. Siksi aina ihmettelenkin, miten joku voi pitää hallitustyötä tylsänä. Meidän taloyhtiössä se ei ainakaan sitä ole ollut.

Mervi Ala-Prinkkilä  
päätoimittaja

### Seuraa meitä somekanavissa!

Löydät Braveva Kiinteistöpalvelut Oy:n seuraavista sosiaalisen median kanavista:



facebook.com/braveva



instagram.com/braveva\_kiinteistopalvelut



linkedin.com/company/  
braveva-kiinteistopalvelut-oy

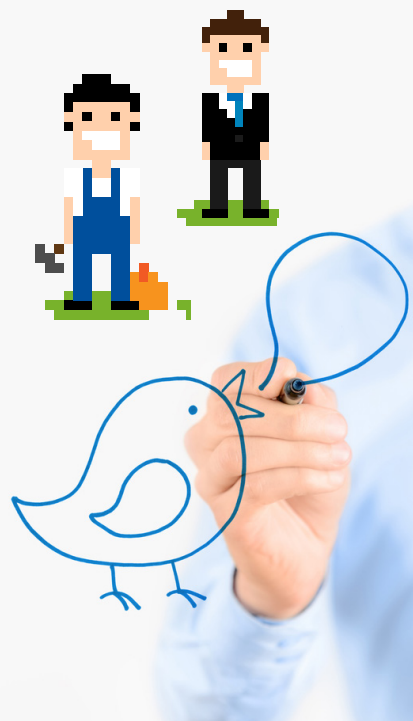


twitter.com/braveva\_fi

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

Saat taloyhtiöasumiseen liittyvää tietoa  
useasta eri kanavasta oman valintasi mukaan.

Tilaa uutiskirjeemme sähköpostiisi,  
niin tiedät, mistä puhutaan.



# TERVETULOA MEILLE!

## BRALEVAN ISÄNNÖINTITOIMISTOT YHTEEN OSOITTEeseen

**Palvelemme teitä kolmessa toimipisteessä kaikissa asumisen asioissa.**

Löydät isännöintipalvelumme Lauttasaaresta osoitteesta Heikkiläntie 7.

Huolto-, siivous-, remontti- ja viherpalvelut löydät Soukasta edelleenkin tutusta osoitteesta Soukantie 13.

Vuoden alusta alkaen olemme palvelleet asiakkaitamme myös uudessa Kirkkonummen toimipisteessä osoitteessa Luostarinportti 2 ajanvarauksella.

Asiakkaamme voivat hoitaa joustavasti asioitaan näissä toimipisteissä. Soukkaan olemme lisänneet kokoustiloja ja lisäksi olemme ottaneet käyttöön uutta kokoustekniikkaa, joka helpottaa taloyhtiöiden etäkokoustamista.

Lauttasaaren uudet, merelliset toimilat sijaitsevat hyvien kulkuyhteyksien varrella. Meille pääset helposti niin bussilla, metrolla kuin omalla autollakin.



SAAT KAIKKI  
SÄHKÖISET PALVELUT  
YHDESTÄ OSOITTEESTA  
BRALEVA.FI

### Vinkkari

**TOIMITUS:** Päätoimittaja / tekstit Mervi Ala-Prinkkilä / puh. 050 421 1233 / mervi.ala-prinkkila@braveva.fi • Graafinen suunnittelu / taitto Jukka Juusela / puh. 040 531 1553 / jukka.juusela@braveva.fi

**JULKAISIJA:** Braveva Kiinteistöpalvelut Oy

**MYYNTI:** Jukka Juusela / puh. 040 531 1553 / jukka.juusela@braveva.fi

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

**PAINO:** Suomen Uusiokuori Oy, painosmäärä 25.000 kpl. ISSN 2670-1324 (painettu) ja ISSN 2670-1332 (verkkojulkaisu)

AIKAKAUSMEDIA RY:N JÄSEN



KUVA: Cristian Newman, Unsplash.



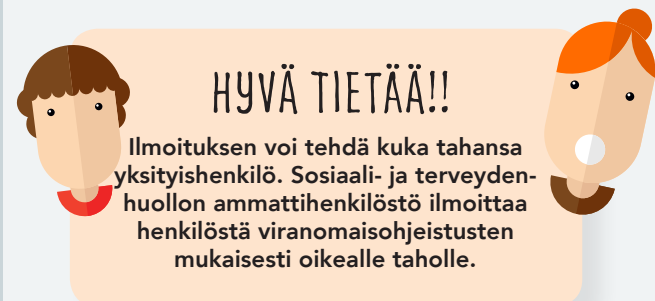
## Sosiaalipalveluiden huoli-ilmoitus tunnetaan yhä huonosti

Sosiaalipalveluihin voi tehdä huoli-ilmoituksen, kun lapsen, aikuisen tai iäkkään henkilön huolenpidosta, terveydestä tai turvallisuudesta herää huoli.

Arjessa tulee toisinaan vastaan tilanteita, jotka herättävät huolen toisen ihmisen pärjäämisestä. Aina ei kuitenkaan ole selvää, mistä apua voi pyytää, kun huoli herää esimerkiksi toisen ihmisen itsenäisestä asumisesta, turvallisuudesta, kaltoin kohtelusta tai elämänhallinnan haasteista.

Ilmoituksen voi tehdä esimerkiksi soittamalla oman kunnan sosiaalipalveluihin. Pääasia on, että saattaa tiedon huolesta jollekin viranomaiselle, jos ei itse pysty auttamaan ja tilanne ei ole akuutti.

Helpointa ilmoituksen tekeminen on, mikäli kunnan verkkosivuilta löytyy ilmoituksen tekemiseen valmis lomake.



KUVA: Julius Jansson, Unsplash.



## Taloyhtiöiden määräaika osakeluetteloiden siirtämiselle huoneistotietojärjestelmään jatketaan vuodella

Taloyhtiöille asetettua määräaika osakeluetteloiden siirtämiselle huoneistotietojärjestelmään jatketaan vuodella 31.12.2023 saakka. Osakeluettelon siirto määräajan puitteissa on maksutonta.

Sähköinen osakeluettelon siirtopalvelu otettiin käyttöön keväällä 2020. Sen kautta ennen vuotta 2019 perustettu asunto-osakeyhtiö on voinut siirtää osakeluettelon pidon Maanmittauslaitokselle ja liittyä osakehuoneistorekisteriin. Tarkoituksena on ollut, että isännöinnin piiriin kuuluvat asunto-osakeyhtiöt siirtäisivät osakeluettelonsa pääosin isännöintijärjestelmiin rakennettavan rajapinnan kautta. Rajapinnan avaaminen kuitenkin viivästyi ja osakeluetteloiden siirto sen kautta tulee mahdolliseksi aikaisintaan alkuvuodesta 2021.

Määräaika asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtämiselle huoneistotietojärjestelmään jatkettiin vuoden 2023 loppuun, koska muuten yhtiöille olisi jäänyt alkuperäisiin tavoitteisiin nähden vain puolitoista vuotta aikaa toteuttaa osakeluettelon siirto määräajassa. Osakeluettelon siirto määräajan puitteissa on maksutonta, kun taas myöhemmin siitä peritään maksu.

## Väkivaltainen naapuri voi pelottaa, mutta taloyhtiössä ollaan voimattomia ilman lakimuutosta



Joskus taloyhtiössä on häiriötilanteita, joissa poliisi joudutaan kutsumaan paikalle. Taloyhtiö voi kuitenkin olla voimaton puuttumaan vakaviin, toistuviin häiriöihin, koska taloyhtiö ei saa poliisilta raporttia asiasta. Lakia pitäisi muuttaa asukkaiden turvallisuuden takaamiseksi, Isännöintiliitto vaatii.

Jos taloyhtiön asukas käyttäytyy toistuvasti häiritsevästi, voi taloyhtiö puuttua asiaan ensin antamalla kirjallisen varoituksen ja lopulta ottamalla asunnon taloyhtiön hallintaan. Hallintaanotto ei kuitenkaan ole yksinkertainen prosessi, eikä sitä koskaan tehdä kevin perustein.

– Häiriön pitää olla todella vakavaa, eli esimerkiksi yksittäiset meluisat juhlat tai ajoittainen rapus-kolistelu eivät ole sille peruste, Isännöintiliiton vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja **Tuomas Viljamaa** sanoo.

Vakavimmissa tapauksissa häiriö vaikuttaa myös naapureiden turvallisuuteen. Viljamaan mukaan olisi tärkeää, että taloyhtiö saisi poliisilta raportin asunnossa käymisestä esimerkiksi silloin, kun käynti on liittynyt vakaviin toistuviin häiriöihin, joiden vuoksi turvallisuudentunne on järkkynyt taloyhtiössä.

Poliisi kirjaa huoneistoihin tehdyt käynnit häiriöilmoitusten osalta. Raportti olisi taloyhtiölle tärkeä osa näyttöä, kun arvioidaan, onko hallintaanotolle perustetta.

– Jos poliisi joutuu käymään asunnossa, on taloyhtiössä jo isoja ongelmia. Tilanne voi olla asukkaille todella ahdistava, mutta asunnon hallintaanottoon tarvitaan vahvaa näyttöä. Ilman poliisin raporttia se

tarkoittaa, että esimerkiksi naapurin olisi todistettava asiassa. Harva haluaa todistaa vaikkapa väkivaltaista naapuria vastaan, Viljamaa huomauttaa.

Lähde: Isännöintiliitto



KUVA: Tom Brunberg, Unsplash.

## Olisipa kaikki nopea myös edullista

**Niin kuin DNA Netti taloyhtiösopimuksella.**

Siinä kaikki asukkaat saavat koteihinsa oman DNA Netin, joka on paitsi huippunopea myös **jopa puolet normaalia edullisempi**. Hoida DNA Netti yhtiökokouksenne esityslistalle osoitteessa **dna.fi/vaikuta** – ja voitte voittaa taloyhtiölle pihasuunnittelun.



Huoltaa • Korjaa • Modernisoi

Puh. 020 7811 888 • [www.espoonhissi.fi](http://www.espoonhissi.fi)





## Braleva Kiinteistöpalvelut Oy ja Taitotalo solmivat kumppanuussopimuksen

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy:n tavoitteena on tukea työntekijöidensä osaamisen kehittämistä ja tutkintoihin tähtäävää koulutusta. Taustalla on henkilökunnan motivointi ja työn korkean laadun varmistaminen.

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy:n toimitusjohtaja **Kaija Niemi** kertoo, että käytännössä suunnitelmat tarkoittavat sitä, että huoltomiehillä, siivoojilla ja isännöinnin eri tehtäväkentissä toimivilla henkilöillä on vähintään oman alansa perustutkintokoulutus.

– Olemme mahdollistaneet myös jatko-opintoja niitä haluaville työntekijöillemme sekä erilaisia kurssimuotoisia koulutuksia, Kaija Niemi lisää.

Sopimuksen solmimiseen vaikutti Kaija Niemen mukaan myös se, että yhden kumppanin kanssa tehtävä yhteistyö helpottaa koulutusten tarjoamista henkilöstölle sekä HR-henkilön yhteydenpitoa koulutusta organisoivaan tahoon.

### Sopimuksen taustalla on jo aiemmin alkanut koulutusyhteistyö

Kumppanuussopimuksen solmimista on edeltänyt koulutusyhteistyö Bralevan kanssa kiinteistönhuollon, siivouksen ja isännöinnin erilaisten tutkinto- ja sertifikaattikoulutusten merkeissä

– Bralevassa osaava henkilöstö on keskiössä ja osaamisen kehittäminen merkittävä osa strategiaa. Tavoitteiden on huomattu myös aikaansaavan aitoa tekemistä. Se on ollut meille mahtava asia huomata, kertoo Taitotalon asiakkuuspäällikkö **Kati Jussila**.

– Tavoitteenamme on tukea Bralevaa jäsentämään aitoja tulevaisuuden työelämään tarvittavia avaintaitoja. Yhteistyömme ei tule olemaan vain rekrytointeja ja tutkintoja, vaan tarjoamme tukea strategisten tavoitteiden ja liike-elämän muutosten tunnistamisen edessä. Tämä tapahtuu laajan ja monipuolisen liiketoimintatuntemuksemme avulla. Haluamme, että yritys ei kouluta kouluttamisen vuoksi, vaan saa aidosti hyötyä investoinnilleen, täsmentää Kati Jussila.

### Kumppanuus käynnistyy suunnittelutyöllä

Kumppanuusyhteistyö alkaa laajalla, koko henkilöstöä koskevalla osaamisen kehittämisen suunnittelutyöllä. Koko Braleva Kiinteistöpalvelut Oy:n henkilöstö ei tule olemaan samaan aikaan kehityshankkeissa mukana, vaan työstämme osaamista pala kerrallaan.

– On tärkeää, että yritys saa heti laajemman kuvan kyvystämme tukea strategisissa tavoitteissa ja ennakoivassa henkilöstön kehittämistyössä. Tällä yhteistyöllä tavoitellaan pitkäjännitteisyyttä ja laatua, pikavoittoja emme hae, toteaa Kati Jussila.

– Koulutussuunnitelmamme päivittämistyö on alussa ja vielä kesken, mutta uskon, että ainakin perustutkinnot ovat listalla kärkipäässä, kommentoi Bralevan Kaija Niemi.

*Taitotalo syntyi 1.1.2020, kun AEL ja Amiedu yhdistivät voimansa. Ammatillisen aikuiskoulutusalan suurimpana toimijana Taitotalolla on pitkä historia muuttuvan maailman koulutustarpeisiin vastaamisessa. Koulutustarjonta ja asiantuntijaverkosto on Taitotalolla toimialan laajin. Asiakkuudenhoitomallissa on panostettu siihen, että yrityksillä ja opiskelijoilla on ainutlaatuiset puitteet kehittää prosessejaan ja käytännön osaamistaan.*



## Kesätöitä taas tarjolla Bralevassa!

Bralevalle pääsee kesähommiin tänäkin kesänä! Kesälle 2021 haemme kiinteistönhoitajia, viher-työntekijöitä, kitkijöitä, nurmikonleikkaajia ja siivoojia. Näissä tehtävissä pääset tutustumaan työelämään sekä monipuoliseen ja mielenkiintoiseen kiinteistönhoitoalaan alan ammattilaisten opastamana. Me huolehdimme sinusta ja varmistamme omalta osaltamme sinulle onnistuneen kesätyökokemuksen.

Lisätiedot ja hakulomakkeen löydät osoitteesta [www.braleva.fi/rekrytointi](http://www.braleva.fi/rekrytointi). Hae viimeistään 31.3.2021!

Näin viime kesän kesätyöntekijät kertoivat kesästänsä meillä:



## Uudet asukassivut ja Tampuuri-toiminnan ohjausjärjestelmä otetaan käyttöön Bralevassa

Isännöintiasiakkaidemme uudet asukassivut otetaan käyttöön 1.3.2021. Asukassivut toimivat eTampuurissa, samalla suurin osa taloyhtiöiden tiedoista siirtyy ylläpidettäväksi Tampuuriin. Muutos tehostaa ja lisää avoimuutta isännöinnissä ja huollossa.

Uudet asukassivut toimivat yhtä hyvin niin mobiilisti kuin tietokoneellakin. Taloyhtiön ajankohtaiset tiedot ovat saatavilla missä ja milloin vain, ajankohdasta tai laitteesta riippumatta.

– Maailma muuttuu ja kehittyy. Tampuuri tarjoaa paremmat digitaaliset palvelut taloyhtiöille vaikkakin ne otetaan käyttöön vaiheittain, kertoo johtava isännöitsijä **Petri Kukkonen**.

### Asukassivujen kirjautumisosoite muuttuu

Asukassivuille kirjaudutaan jatkossa osoitteessa [braleva-asukassivut.etampuuri.fi/](http://braleva-asukassivut.etampuuri.fi/). Uusien asukassivujen käyttäjäksi tulee rekisteröityä.

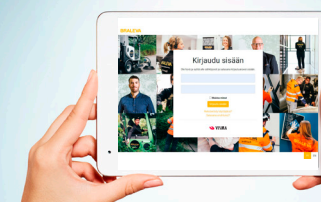
– Rekisteröinti vaatii vahvaa tunnistautumista mobiilivarmenteella tai verkkopankkitunnuksilla. Henkilön täytyy olla jossain roolissa taloyhtiössä, että hän pääsee näkemään taloyhtiönsä tietoja. Eli osakas, hallituksen jäsen tai asukas, joka on tehnyt muutostoilmoituksen taloyhtiöön, Kukkonen muistuttaa.

– Henkilön roolin mukaan asukassivuilta on nähtävillä erilaisia tietoja. Asukkaan näkymä on suppein, hallituksen jäsenen taas laajin, Kukkonen jatkaa.

Aiemmilla asukassivuilta kaikkien vapaasti nähtävillä olleet tiedot poistuvat eTampuurissa. Bralevan nettisivuilta [braleva.fi](http://braleva.fi) löytyy myös yleistä ohjeistusta asumiseen ja isännöimiimme kiinteistöihin liittyen. Verkkosivuillamme kannattaa myös vierailla ja tilata Bralevan maksuton uutiskirje, mistä saa kerran kuussa ajankohtaista asumisen hyötytietoa.

### Ohjeistusta uusille asukassivuille tulossa

Uusien asukassivujen käyttöönotosta on tulossa isännöintiasiakkaillemme ohjeistusta braleva.fi nettisivuille ja mm. koulutuswebinaari. Nettisivuillemme tehdään lyhyt opastusvideo siitä, kuinka uusille asukassivuille kirjaudutaan ja kuinka ne toimivat. Lisätietoa asukassivuille kirjautumisesta saa myös oman taloyhtiön isännöitsijältä.



## Aaltonen & Co Oy, Tilintarkastusyhteisö

Tilintarkastus- ja neuvontapalveluita jo vuodesta 1967

**Suoritamme vuosittain noin 400 Asunto-osakeyhtiön ja Kiinteistöosakeyhtiön tilintarkastusta laadukkaasti nykyaikaisilla menetelmillä.**

**Yhteydenotot: [jani.holmi@aaltonenco.fi](mailto:jani.holmi@aaltonenco.fi)**

**Aaltonen & Co Oy, Tilintarkastusyhteisö**

Itämerenkatu 1 (8.krs), 00180 Helsinki / Puh. (09) 7599 2020, [toimisto@aaltonenco.fi](mailto:toimisto@aaltonenco.fi) / [www.aaltonenco.fi](http://www.aaltonenco.fi)



# Etäkokouksista tuli arkipäivää

“Etäkokoukset ovat olleet miellyttävä digiloikka.”

Vuosi sitten koronan mukaan tuomat kokoontumisrajoitukset toivat etäkokoukset taloyhtiöiden arkipäiväiseen käyttöön. Pienestä alkujännityksestä huolimatta etäkokoukset ovat sujuneet hyvin myös tietoteknisesti vähemmän diginatiiveilta.

Taloyhtiöillä on ollut mahdollisuus järjestää aiemminkin kokouksia etäkokouksia. Ainut rajoitus kuitenkin on yhtiökokouksissa se, että kokouksella täytyy olla fyysinen paikka, jossa on paikalla ainakin yksi osakas. Näinollen etäkokoukset ovat laillisia.

- Etäkokoukset ovat olleet miellyttävä digiloikka ja sujuneet pääosin erinomaisesti. Uskon etäkokousten jäävän pysyväksi käytännöksi sekä hallitusten kokouksissa että yhtiökokouksissa. Etäosallistumismahdollisuus on selvästi lisännyt yhtiökokouksiin osallistumista, kertoo johtava isännöitsijä **Annika Lehtisalo**.

- Hallituksen jäsenet ovat kiitelleet etäkokousten tuomaa mahdollisuutta tehostaa omaa ajankäyttöään. Hallituksen kokouksiin on osallistuttu mm. työmatkan aikana, lapsen jalkapallotreenausten kentän laidalta, koiralenkiltä tai lomalta Espanjan auringon alta ja Lapin lumisilta hangilta. Kasvotusten tapaamisia ei mielestäni kuitenkaan saa täysin unohtaa, nämäkin ovat tärkeitä kohtaamisia, Lehtisalo jatkaa.

## Kokouksia harjoiteltu yhdessä

Ennen varsinaista yhtiökokousta järjestetyille harjoituskokouksille on ollut selvä tarve.

- Näissä on ratkottu yhteysongelmia, opastettu kommenttiosion ja puheenvuoropyyntöjen käyttöä ja mikä parasta, vaihdettu kuulumisia osakkaiden kanssa ilman varsinaista kiirettä, Lehtisalo kertoo.

- Mielestäni etäyhtiökokous oli hyvinkin onnistunut kokonaisuus, vaikka varmasti monelle etäyhteys olikin uutta. Hienoa, että järjestettiin erillinen harjoituskokous sitä tar-

vitseville. Tekniikka pelitti kiitettävästi. Voisin itse ajatella tästä etäyhteydestä tulevan tulevaisuudessa varteenotettava kokousvaihtoehto, sanoo **Laura Juntunen** As Oy Aallonhuipusta.

## Etäkokouksia kehitetään jatkuvasti Bralevassa

Bralevan toimistoilla on otettu käyttöön Teams Roomsit neuvotteluhuoneissa vuoden 2021 alusta alkaen. Tekniikka auttaa varsinkin hybridikokouksissa, äänentoisto ja kamera tuovat läsnäolijat paremmin näkyviin ja kuuluviin ruudun toisella puolella oleville.

- Aiemmin eniten on mietityttänyt kokouspaikalla läsnä olevien osakkaiden puheenvuorojen kuuluminen etäosallistujille, mutta saadun palautteen mukaan tässäkin on onnistuttu melko hyvin, Lehtisalo toteaa.

- Olemme olleet läsnä yhdessä hybridikokouksessa eli yhtiökokouksessa. Se toimi muuten aivan erinomaisesti, mutta useimmiltakin osakkailta, jotka osallistuivat etäyhteydellä on kuulunut palautetta, ettei itse kokoussalissa olleiden puheenvuorot kuuluneet oikeastaan lainkaan, joten äänentoistoa on varmaan jatkoa silmälläpitäen syytä parantaa. Ohjeistus oli onnistunut, myös kokemattomampi väki oli innolla mukana ja kaikki sujui äänestykset mukaan lukien todella joustavasti, kertovat kiinteistönvälittäjät **Marja ja Roger Mannerroos** Kotijoukkue Oy Mannerroos Ab LKV:sta.



JOHTAVA ISÄNNÖITSIJÄ

ANNIKA LEHTISALO

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

- Meistä yhtiökokous sujui hyvin etänä ja oli mukava olla mukana, näin me yli 70-vuotiaat opimme yhdessä uutta ja näitä sähköisiä välineitä voisimme vieläkin enemmän käyttää hyväksemme. Ja mikä parasta, tekniikkakin toimi, toteavat eläkeläiset **Päivi ja Olli Miettinen**.

- Kaikki sujui etäkokouksessa mukavasti, erikoisesta tilanteesta huolimatta (jos ei oteta huomioon ihan tavallisia juupaseipäs -kokouskeskusteluja). Itseasiassa, nuo kommenttikentässä näkyneet sivukeskustelut todennäköisesti enemmänkin helpottavat ja nopeuttavat kuin hankaloittavat kokouksen etenemistä. Osa saa sieltä tarvitsemaansa lisätietoa, näkemyksiä ja ehkä tukea omille näkökannoilleen jne., huomauttaa **J. Ilvonen**.

Etäkokoukset säästävät aikaa ja hiilijalanjälkikin on pienempi perinteiseen kokoukseen nähden, kun kokoukseen ei tarvitse matkustaa.

- Etäkokoukset ovat toimineet hyvin ja vaivattomasti, jatkossakin varmaan pidetään etänä, koska läsnäolo ei ole välttämätöntä päätöksenteon kannalta. Uusien ihmisten osallistuksessa hallitustyöskentelyyn ainakin ensimmäinen kokous voisi olla lähikokous. Etäkokouksien etuja on, ettei tarvitse matkustaa ja säästää näin ollen aikaa. Yleensä myös etäkokoukset ovat tehokkaampia, kun voi keskittyä päätöksentekoon. Negatiivista ehkä on se, että vuorovaikutus jää ohuemmaksi kuin normikokouksessa, toteaa KOy Sokinsuonkuja 4:n hallitus.

## Mitä isännöitsijä on itse kokenut haasteellisena etäkokouksissa?

- Äänestykset ovat tuntuneet hieman vaivalloisilta, mutta eivät missään tapauksessa ylitse pääsemättömiltä. Äänestystyökalut / hyvät Excelit ovat helpottaneet äänestyksiä, Lehtisalo summaa.



LAKIMIES, OTM

RASMUS KANERVA

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 osoitteeseen [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 lakimies, OTM **Rasmus Kanerva**.

Minulla on parkkipaikka taloyhtiön pihalla, josta maksan vuosimaksun. Olen myös auton omistaja. Pojalani on välillä auto ja hän on auton haltija.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja on pari kertaa väittänyt, että ainoastaan minä saisin käyttää parkkipaikkaani. Kun vieraani tulevat kylään ja parkkipaikkani sattuu olemaan tyhjä niin vieraat käyttävät loogisesti sitä.

**Parkkipaikkojen etsiminen ja löytäminen yleisesti Espoossa on haasteellista.**

**Mitä laki sanoo tähän, saako parkkipaikkaani käyttää luvallani joku muu silloin, kun se on vapaana?**

Autopaikoista ei suoranaisesti säännellä laissa. Asunto-osakeyhtiössä, autopaikat ovat joko yhtiön tai osakkaan hallinnassa. Jos autopaikat ovat yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaan hallinnassa saa osakas päättää, että hänen autopaikkaansa saa käyttää myös hänen vieraansa. Jos autopaikat ovat yhtiön hallinnassa (näin joko todetaan yhtiöjärjestyksessä tai autopaikoista ei ole lainkaan yhtiöjärjestyksessä mainintaa), perustuu osakkaan oikeus käyttää autopaikkaa vuokrasuhteeseen. Autopaikan vuokrasopimuksessa taloyhtiö on voinut rajoittaa autopaikan käyttöä esimerkiksi niin, että autopaikalle saa parkkeerata vain ennakkolta määritelty ajoneuvon. Mutta jos näin ei ole vuokrasopimuksessa määriteltä, eikä autopaikan käyttö ole rajoitettu yhtiön autopaikkasäännöissä, myös autopaikan vuokranneen henkilön vieraat voivat parkkeerata tällaiselle paikalle.

Viime aikoina on taloyhtiön tontilla kasvava mänty kasvattanut oksiaan siten, että kovalla tuulella oksa osuu parvekkeen lasiin. Tämä ei ole toivottavaa. Onko olemassa ohjeita tai määräyksiä, kuinka lähelle puuston oksat saavat tulla talon seinää tai lasiparveketta. Haittaa lähioksista on vain muutamalla osakkaalla.

Laki ei sisällä määräyksiä siitä, kuinka lähelle rakennusta puuston oksat voivat kasvaa. Lähtökohtaisesti taloyhtiö kuitenkin vastaa piha-alueen kunnossapidosta, ellei kunnossapitoa ole siirretty osakkaille yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Siten asunto-osakeyhtiön tulee huolehtia, etteivät kiinteistön alueella olevat puut aiheuta vaaratilanteita ulkopuolisille, yhtiössä asuville taikka rakennuksille. Pihasta huolehtiminen pitää sisällään myös sen, että yhtiö varmistaa, etteivät esimerkiksi oksat pääse vaurioittamaan rakennusta.

Kun parvekelasit on asennettu taloyhtiön toimesta rakennusvaiheessa tai myöhemmin, kunnossapitovastuu niistä kuuluu taloyhtiölle. Parvekelasista huolehtiminen on luonnollisesti tällöin yhtiön intressissä. Tärkeintä olisi tällaisessa tilanteessa olla yhteydessä yhtiön edustajaan, esimerkiksi isännöitsijään ja informoida tilanteesta ja pyytää, että yhtiö ryhtyy toimenpiteisiin oksien poistamiseksi.





SINÄ PÄÄTÄT!

Vain osallistumalla voit vaikuttaa!

# YHTIÖKOKOUS ON TALOYHTIÖN YLIN PÄÄTTÄVÄ ELIN

## Yhtiökokous on osakkaan tärkein vaikutuskanava taloyhtiössä.

Yhtiökokous on taloyhtiön ylin päättävä elin, jossa sinä osakkaana päätät taloyhtiösi asioista. Yhtiökokoukseen osallistumalla pääset vaikuttamaan asumiskustannuksiisi ja saat tietoa siitä, miten omaisuuttasi hoidetaan. Voit myös vaikuttaa hallituksen valintaan eli päätökseen siitä, kuka sinun omaisuuttasi hoitaa.

### Varsinainen yhtiökokous

- Pidetään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.
- Hallitus kutsuu koolle kirjallisesti viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.
- Varsinaisia yhtiökokouksia voi olla useampia vuodessa, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään.
- Varsinaisten lisäksi pidetään tarvittaessa ylimääräisiä yhtiökokouksia.

### Osakkeenomistajat mm.

- Päättävät taloyhtiönsä yhtiövastikkeen määrästä ja talousarviosta.
- Valitsevat hallituksen taloyhtiölleen.
- Päättävät merkittävimmistä korjaushankkeista ja remonteista.
- Vahvistavat tilinpäätöksen ja myöntävät vastuuvapauden.

**Yhtiökokouksen päätökset vaikuttavat jokaisen osakkeenomistajan asumiskustannuksiin sekä monesti myös asumisviihtyvyyteen.**

### Kuka saa osallistua?

- Kaikilla osakeluetteloon merkityillä osakkeenomistajilla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja päätöksentekoon.
- Osakas voi käyttää kokouksessa avustajaa.
- Myös isännöitsijä ja hallituksen jäsenet saavat osallistua kokoukseen, vaikka he eivät olisi yhtiön osakkaita.
- Yhtiökokous voi sallia, että läsnä on ulkopuolisia asiantuntijoita.

### Valtakirja mukaan

- Voit valtuuttaa toisen henkilön osallistumaan yhtiökokoukseen puolestasi.
- Huoneistossa asuva leski tarvitsee aina valtuutuksen kaikilta kuolinpesän osakkailta edustaakseen kuolinpesää yhtiökokouksessa.
- Myös avio- ja avopuolisot tarvitsevat valtakirjan aviopuolisoltaan, mikäli he eivät asu samassa taloudesta kyseisessä taloyhtiössä.

**Valtakirja on kokouskutsun liitteenä.**

### Miten päätökset syntyvät?

Yhtiökokousten päätöksistä valtaosa syntyy yksimielisesti. Mikäli yhtiökokouksessa päätöstä tehdessä äänestetään, tulee huomioida riittääkö enemmistöpäätös vai tarvitaanko määräenemmistö. Osakkaat päättävät

tavan, jolla kokouksessa äänestetään. Se voi olla suljettu lippuäänestys, kädennosto tai nimenhuuto.

### Yksinkertainen enemmistöpäätös

Suurin osa yhtiökokouksien päätöksistä tehdään yksinkertaisella äänten enemmistöllä eli se ehdotus voittaa, joka saa yli puolet annetuista äänistä. Yksinkertaisella enemmistöllä päätetään varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvista asioista, kuten tilinpäätöksen ja talousarvion vahvistamisesta, vastikkeen määrästä sekä vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja isännöitsijälle.

Lisäksi enemmistöpäätösinä tehdään yleensä päätökset, joiden kustannukset voidaan kattaa yhtiövastikkeella. Ne voivat koskea kiinteistön lämmitystä, vettä ja jätevettä sekä kiinteistönhoitoa. Myös kaikki kunnossapitokustannukset kuten vuosikorjaukset ja perusparannukset ovat tällaisia.

### Määräenemmistöpäätös

Jotkut päätökset on tehtävä määräenemmistöpäätösinä, kuten päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai kustannusten jakamisesta tasan huoneistojen kesken.

Määräenemmistöpäätös syntyy, kun ehdotusta kannattaa vähintään kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja vähintään kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista. Molempien vaatimusten on täyttyttävä. Yhtiöjärjestys

voi määrätä korkeammasta äänten enemmistöstä esityksen läpiviemiseksi tai että kullakin osakeryhmällä eli huoneistolla on yksi ääni.

### Tiesitkö?

Ketään ei esimerkiksi valita hallituksen ilman hänen omaa suostumustaan.



LIIKETOIMINTAJOHTAJA,  
ISÄNNÖINTI

JARI NIEMINEN

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

## ASIAKOHDAN KÄSITTELY KOKOUKSESSA



Asiat käsitellään kokouksessa yksi kerrallaan hyväksytyssä työjärjestyksessä. Käsiteltävä asia esitellään ja sen jälkeen kokouksen puheenjohtaja avaa keskustelun ja jakaa puheenvuorot.

**Osallistu rohkeasti keskusteluun pyytämällä puheenvuoroa kokouksen puheenjohtajalta.** Osakkeenomistajana voit esittää kysymyksiä, tehdä muutosesityksiä, ehdottaa esityksen hylkäämistä tai lykkäämistä tai kannattaa tehtyjä esityksiä.

**Kun kaikki halukkaat ovat saaneet pidettyä puheenvuoronsa,** puheenjohtaja päättää keskustelun sekä toteaa tehdyt esitykset. Mikäli on tehty vain yksi ehdotus, puheenjohtaja toteaa sen tulleen päätökseksi. Ellei päätös synny yksimielisesti, suoritetaan äänestys asian päättämiseksi.

**Koeäänestys:** Puheenjohtaja voi helpottaa kokouksen kulkua koeäänestyksellä, jossa saadaan käsiä nostamalla yhtiökokouksen alustava kanta. Koeäänestyksen jälkeen ehdotuksen tehnyt henkilö voi vetää ehdotuksensa takaisin eikä varsinaista äänestystä tarvita.

**Kannatusmenettely:** Jos yhtiökokous ei halua äänestää joka ikisestä ehdotuksesta, puheenjohtaja voi kokouksen alussa hyväksyttää kannatusmenettelyn käyttämisen. Se tarkoittaa, että vain kannatetuista ehdotuksista äänestetään. Hallituksen esitystä

ei kuitenkaan tarvitse kannattaa. Henkilövalinnoissa kaikki ehdotukset otetaan aina äänestykseen.

## KOKOUKSESSA KÄSITELTÄVÄT ASIAT

**Hallitus päättää taloyhtiön omia yhtiöjärjestyksen määräyksiä sekä asunto-osakeyhtiölakia noudattaen asioista, joita yhtiökokouksessa käsitellään.** Vain yhtiökokouskutsussa

mainituista asioista voidaan päättää. Muista asioista voidaan keskustella kokouksen jälkeen.

**Kokouskutsun liitteenä on isännöitsijän ja hallituksen etukäteen valmis telema materiaali,** kuten tilinpäätös ja korjaushankkeiden suunnitelmat. Tutustu kokouskutsun mukana saapuviin asiakirjoihin ennen kokousta, niin sinun on helppo esittää ja perustella kantasi.

**Tutustu taloyhtiösi yhtiöjärjestykseen.** Löydät sen taloyhtiösi asukasivuilta.

Yhtiöjärjestyksessä määritellään mm.

- yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat
- vastikeperusteet
- hallituksen jäsenien lukumäärä.

Vain yhtiökokouskutsussa mainituista asioista voidaan päättää.

braleva.fi asukassivut  
on sinun tietopankkisi!



# IHANA, PUHDAS KOTI

Kotisiivouksen suosio on kasvanut vuosi vuodelta. Siivoojan käynti koto- na ei ole enää asia, jota pitää hävetä. Kotisiivousta käyttää laaja asiakaskun- ta nuorista aikuisista ikäihmisiin. Brale- van moni on valinnut vaivattomuuden ja helppouden vuoksi.

Braleva tarjoaa laajan kattauksen siivouksia niin taloyhtiöille, yrityksille kuin kotitalouksillekin.

- Kotisiivouksen suosio on kasvussa yleisesti ottaen, samoin muuttosiivouk- sien, kertoo siivouksen liiketoimintajoh- taja **Hannele Karma-Kivilinna**.

Bralevan suorittama kotisiivous on verotuksessa kotitalousvähennys kelpoinen.

## Palvelu räätälöidään asiakkaan toiveiden mukaan

Jokainen asiakas ja asunto on aina yksilöllinen.

- Räätälöimme siivouksen asiakas- kohtaisesti. Siivousaikaa, sisältöä jne. muokataan asiakkaiden toiveiden mukaan, Karma-Kivilinna toteaa.

- Olemme myös ketteriä ja nopeita, pystymme järjestämään tarvittaessa siivouksen vaikka jo seuraavalle päiväl- le, Karma-Kivilinna jatkaa.

**Hannu Arosta** tuli Bralevan kotisii- vouksen käyttäjä sattuman kautta.

- Muuttaessani tähän nykyiseen asuntooni tiedustelin huoltoyhtiöstä mahdollisuutta ikkunanpesuun. Ilok- seni sitten kuulinkin, että Bralevasta saa myös näitä kotisiivouspalveluita.

Aluksi tarkoitus oli vain hankkia ikku- nanpesua, mutta pian aloinkin käyttää myös kotisiivousta.

Aro on hyödyntänyt siivouspalveluita muutaman kerran vuodessa ja ikkunan pesua aina keväisin ja syksyisin.

- Braleva on tässä ollut vaivaton kumppani. Minun ei tarvitse luovuttaa asunnon avainta siivoojalle, vaan he voivat käyttää taloyhtiön yleisavainta. Koti siivotaan ollessani töissä ja kotiin tullessa minua odottaa siisti koti.

## Keittiö ja kylpyhuone kiiltäviksi

Keittiön rasvalika ja kylpyhuoneen kalkkitahrat ovat usein kotisiivoojan inhokikohteita.

- Nämä ovat itselleni olleet haasteelli- sia siivouskohteita ja Bralevan siivoo- jat ovat nämäkin kohteet saaneet kiiltämään.

- Suosittelen Bralevan kotisiivousta ihan kaikille! Kotisiivouksesta voi olla monel- le apua arkeen, se säästää omaa aikaa muuhun tekemiseen. Myös ikkunoiden pesu voi olla monelle haasteellista. Siivoojan on myös tarvittaessa saanut Bralevasta nopeastikin paikalle, Aro kiittää.



LIIKETOIMINTAJOHTAJA,  
SIIVOUS  
HANNELE KARMA-KIVILINNA  
Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

## Puhdas koti nyt edulliseen kampanjahintaan!

Suur-Espoonlahden alueen kotitaloudet voivat tilata ensimmäisen kotisiivouksen tarjoushintaan 30 €/h (sis. alv. 24%) maaliskuun aikana (1.3. – 30.4.2021). Tarjous on kotitalouskohtainen ja voimassa vain uusille asiakkaille. Tilauksen yhteydessä ilmoita koodi BRALEVA.

### Kysy lisää ja tilaa kotisiivous Bralevasta:

Liiketoimintajohtaja Hannele Karma-Kivilinna  
p. 040 357 2866 (arkisin klo 8-16) tai  
[hannele.karma-kivilinna@braleva.fi](mailto:hannele.karma-kivilinna@braleva.fi)





# VIRTTAA SÄHKÖAUTOILLE

BRALEVAEKO

As Oy Taavinmaja alkoi suunnitella maalämpöhanketta viime vuoden tammiukuussa. Hankkeeseen otettiin heti mukaan myös sähköautojen latauspisteiden hankinta, sillä taloyhtiön asukkailla oli jo muutamia hybridiautoja, ja tiedossa oli, että sähkö- ja hybridiautojen määrä tulee lisääntymään.

Maalämpöurakassa jouduttiin joka tapauksessa uusimaan sähköpääkeskus, joten latauspisteille saataisiin tarvittavat tehot uuden pääkeskuksen kautta.

- Olimme jopa hieman yllättyneitä, että asukaskyselyssä yli puolet osakkaista halusi hankkia tehokkaan 22 kW latauspisteen, vaikka heillä ei vielä sähkö- tai hybridiautoa ollutkaan. Myös pienempitehoisista tolpeista voi ladata 3,6 kW teholla. Tehokkaamman latauspisteen valinneet osakkaat korvasivat korkeamman hankintahinnan taloyhtiölle, mutta kaikki laitteet ovat taloyhtiön omistuksessa, kertoo hallituksen jäsen **Markus Liimatainen**.

*"Maalämpöhankkeen yhteydessä hankittiin taloyhtiöön myös sähköautojen latauspisteet."*

## Hallitus vahvasti mukana hankkeen suunnittelussa

Hallituksesta löytyi intoa hankkeen eteenpäin viemisessä. Aikaisempi hallituksen puheenjohtaja teki aktiivista selvitystyötä ja hoiti yhteydet ja tukihakemukset ARA:n suuntaan. Päävastuu hankkeen toteuttamisesta oli Bralevan teknisellä isännöitsijällä **Erkki Hälikällä**.

- Markus teki ison työn selvittäessään eroja etäohjattavien lämmitystolppien ja sähköauton latauspisteiden tarjoamisen toimijoiden kesken, kertoo hallituksen puheenjohtaja **Juhani Laitinen**.

- Hanke vaati aikaa ja paneutumista hallitukselta. Oli paljon asioita, joihin piti ottaa kantaa ja myös osakkaita tuli viestiä hankkeen kulusta säännöllisesti, ja tuli myös kysyä heidän kantaansa joihinkin asioihin, Liimatainen muistuttaa.

## Samasta tolpesta lataus ja lohkolämmittimen käyttö

IGL:n eTolpalla oli ainoana tarjolla lataustolppa, jossa on myös tavalliset suko-pistokkeet, jolloin myös lohkolämmittimen käyttö onnistuu samasta tolpesta.

- Valitettavasti toimitus hieman viivästyi, sillä halusimme taloyhtiöön uuden tolppamallin, joka on niin tekniikaltaan kuin ulkonäöltään vanhempia malleja parempi, Liimatainen sanoo.

- Kaikki maksavat käyttämänsä sähkön ja palveluntarjoajan perimän muuttaman euron kuukausikulun. Hallinnointi ja laskutus tapahtuvat IGL:n eTolppa etäohjausjärjestelmän kautta, Liimatainen jatkaa

Urakoitsijana latauspisteiden asennuksessa ja muissa sähkötöissä toimi Kumpulan Sähkö Oy.

Taloyhtiöltä tulee iso kiitos hankkeesta mukana olleelle Bralevan tekniselle isännöitsijälle Erkki Hälikälle.

- Erkkiä on helppo suositella myös muihin samanlaisiin hankkeisiin, Laitinen ja Liimatainen sanovat.

- Tässä pitää itse myös kiittää taloyhtiön hallitusta hyvästä yhteistyöstä. Hanke sujui tiimityönä ja olimme jatkuvasti yhteydessä toisiimme, Hälikkä kiittää.

Jos jotain hankkeesta pitäisi kritisoida, on se ARA:n prosessin hitaus.

- Laitoimme kesäkuussa energia-avustushakemuksen ja elokuussa latausinfrastruktuurin ARAan. Tammikuussa saimme päätöksen, että meille myönnettiin energia-avustus. Latausinfrastruktuurin tukipäätös tuli helmikuun alussa, taloyhtiöstä kerrotaan.



TEKNINEN ISÄNNÖITSIJÄ,  
TEKNISET PALVELUT

ERKKI HÄLIKÄ

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

## SÄHKÖAUTOJEN SUOSIO KASVAA

Sähkö- ja hybridiautojen määrä kasvaa pääkaupunkiseudulla jatkuvasti. Auton hankintaa mietittäessä ei aina välttämättä tule edes mieleen selvittää, miten lataaminen onnistuu omassa taloyhtiössä.

Hallituksien olisikin hyvä ottaa jo etukenossa latauspisteiden hankinta selvitykseen, ennen kuin ensimmäinen sähköauto edes ilmestyy parkkipaikalle.

- Sähköautot ovat monessa taloyhtiössä uusi asia, hallituksille voi olla epäselvää, miten toimitaan, kun osakas tiedustelee, missä hän voi sähköautonsa ladata. Tämä on ihan uusi tekninen asia kiinteistöille, eikä tällaista aiemmin kiinteistömaailmassa ole nähty tässä mittakaavassa, toteaa yksikön päällikkö **Jari Heikkilä** Suomen Talokeskuksesta.

- Täytyy myös muistaa, että osakas ei itse saa asentaa esimerkiksi rivitalo- huoneistonsa yhteyteen lataustolppaa ilman taloyhtiön lupaa. Hankkeesta tulee tehdä normaali muutostyöilmoitus yhtiölle ja hyväksyttävä se ennen hankkeen aloittamista, Heikkilä jatkaa.

## Sähköautojen latauspisteiden tarvekartoituksesta on hyvä lähteä liikkeelle

Kartoituksessa käydään läpi, millaisia valmiuksia ja vaihtoehtoja taloyhtiöllä on latauspisteiden rakentamiseen.

- Taloyhtiössä olisi hyvä päättää reunaehdot hankkeelle, mihin kaikkeen ollaan valmiita satsaamaan taloyhtiön hankkeena. Vaihdettaanko nykyiset lämmitystolpat sellaisiin, missä autoa voidaan ladata, hankitaanko mahdollisesti uusi sähköpääkeskus, montako latauspaikkaa hankitaan ja niin edelleen, muistuttaa sähkösuunnittelupäällikkö **Arto Heikkilä** Suomen Talokeskuksesta.

Sähköautojen latauspaikkojen kartoitus selvittää kiinteistön sähköjärjestelmän nykytilan ja kapasiteetin riittävyyden sähköautojen lataamiseen. Tämän jälkeen vuorossa on hanke- ja toteutus suunnitelmat.

- Sähköpääkeskuksen ja jopa liittymiskaapelin uusimiseen voidaan usein joutua, samoin kaapelointien uusintaan. Lisäksi yleensä joudutaan myös tekemään kaivuutöitä pihalla, Arto Heikkilä muistuttaa.

## Luvat ja avustukset kuntoon ennen hankkeeseen ryhtymistä

Latauspisteiden rakentamisessa joudutaan välillä hakemaan kaavamuutosta, mikäli nykyinen parkkialue ja paikkojen lukumäärä eivät vastaa kaavaa.

- Tämä lupaprosessi voi hidastaa rakentamista huomattavasti, Arto Heikkilä kertoo.

## Kuka vastaa latauskustannuksista?

Latausinfrastruktuurin rakentaminen osakashankkeena toteutetaan ja maksetaan aina tarvitsijoiden hankkeena.

Lataamiseen kulutettu energia veloitetaan yleensä aina käyttäjältä.

- Erilaiset operaattorit tarjoavat näihin mittarointiratkaisuja, etäkäyttömahdollisuuksia jne., esim. Virta, E-tolppa, tärkeintä on, etteivät muut kuin latauspaikkaa tarvitseva joudu maksamaan lataukseen liittyvistä kustannuksista mitään, Arto Heikkilä huomauttaa.

## ARAlta on mahdollista hakea avustusta seuraaviin toimenpiteisiin:

- kartoitus latauspisteiden asennusmahdollisuudesta ja sijoituksesta, jos hanke toteutetaan
- hankesuunnitelma, jos hanke toteutetaan
- kiinteistön sähköliittymään, sähkönsuunnitteluun, sähköpääkeskukseen sekä putkitukseen ja sähköjohtimiin kohdistuvat muutostyöt ja näihin liittyvät tavanomaiset maanrakennustyöt
- latauslaitteeseen liittyvät kustannukset, jos latauslaitteet ovat avustusta hakevan yhteisön omistuksessa.

Lue lisää ARA:n avustuksesta sähköautojen latausinfrastruktuurin rakentamiseen osoitteesta [www.ara.fi](http://www.ara.fi)





# ILMALÄMPÖPUMPPU TARVITSEE AINA TALOYHTIÖN LUVAN



TEKNINEN ISÄNNÖITSIJÄ,  
TEKNISET PALVELUT

OLLI NIEMINEN

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

Kuumat kesät ovat viime vuosina nostaneet ilmalämpöpumppujen kysyntää. Taloyhtiöön sitä kuitenkin ei saa asentaa ilman yhtiön lupaa. Asennus vaatii aina hyväksytyn muutostyöhaemuksen.

Vaikka kesä on vielä kaukana tulevaisuudessa, tässä vaiheessa vuotta kannattaa jo aloittaa muutostyön hakuprosessi, sillä taloyhtiöllä voi kestää hakemuksen käsittelyssä. Asia voidaan joutua käsittelemään yhtiökokouksessa, jossa tehdään periaatepäätös, saako taloyhtiössä asentaa ilmalämpöpumppuja huoneistoihin. Osakkaita on kohdeltava yhdenvertaisesti, mutta yhtiökokous voi päättää, että ilmalämpöpumpun saa asentaa esimerkiksi vain parvekkeellisiin asuntoihin.

## Mistä liikkeelle?

Bralevan tekninen isännöitsijä **Olli Nieminen** listaa asiat, mitkä osakkaan muutostyöilmoituksessa tulisi esittää:

- Mihin ja miten ulko- ja sisäyksikkö aiotaan asentaa
- Miten läpivienti ja sen tiivistäminen aiotaan toteuttaa (sijainti, koko, toteutustapa, rakennetyyppi)
- Kuinka toteutetaan kondenssiveden poisjohtaminen
- Millä tavalla sähköistys hoidetaan, kiinteä vai pistotulpalla
- Kuka toteuttaa asennuksen (kylmä- ja sähköpätevydet)
- Mikä laite/malli asennetaan.

Bralevan isännöintiasiakkaat tekevät asukassivuilla muutostyöhakemukset huoneistoremontteihin liittyen [braleva-asukassivut.etampuuri.fi/](http://braleva-asukassivut.etampuuri.fi/)

## Yhtiön luvalla asettamat ehdot

Osakkaan tulee ottaa huomioon lupaa hakiessaan ulkoyksikön sijainti ja meluhaitta. Kondenssivesi tulee johtaa pois rakenteista ja laitetta saa käyttää vain viilennykseen.

Ilmalämpöpumpun saa asentaa vain siihen oikeutettu kylmälaiteliike. Asennusta ei saa tehdä itse eikä sitä saa teettää epäpätevällä asennusliikkeellä. Mikäli asennus vaatii toimenpideluvan, tulee se olla saatuna ennen asentamista.

Ennen luvan myöntämistä on syytä vielä selvittää taloyhtiössä, aiheutuisiko asennuksesta vähäistä suurempaa haittaa naapurille.

Taloyhtiölle ei saa koitua asennusvaiheessa tai myöhemminkään mitään ylimääräisiä kustannuksia ilmalämpöpumpun tai sen oheistarvikkeiden kunnossapidosta tai asennuksesta. Osakas vastaa omalla kustannuksellaan asennuttamansa ilmalämpöpumpun huollosta, kunnossapidosta, käytöstä, asennuksen muutoksista ja käytöstä poistamisesta. Mahdollinen vastuu laitteen aiheuttamista vahingoista yhtiön vastuulla oleville rakennusosille joudutaan aina arvioimaan erikseen.

## Taloyhtiön ja osakkaan välinen vastuiden ja kustannusten jako:

- Taloyhtiön suorittaessa sellaisia korjaus-, perusparannus- tai muita muutostöitä, jotka edellyttävät ilmalämpöpumpun ulko- tai sisäyksikön poistamista, osakas vastaa näistä syntyvistä ilmalämpöpumpuasennuksen purku- ja muista muuttamiskustannuksista samoin kuin ilmalämpöpumpuasennuksen ennalleen saattamisesta aiheutuvista kustannuksista.



- Osakkaan päättäessä poistaa ilmalämpöpumppu käytöstä, vastaa hän kaikista syntyvistä purkukustannuksista sekä ilmalämpöpumpun asentamisen tai poistamisen johdosta vaurioituneiden yhtiön vastuulla olevien rakennusosien saattamisesta ennalleen.
- Jos syntyy todistettavasti haittaa muille asukkaille tai osakkaille, on laitteen asennuttanut osakas velvollinen korjaamaan epäkohdat tai poistamaan laite kustannuksellaan tai yhtiö voi sen poistaa osoittaen siitä aiheutuvat kulut osakkaalle. Poistettaessa laite on osakas velvoitettu saattamaan yhtiön vastuulla olevat rakennusosat asennusta edeltävään, alkuperäiseen kuntoon.
- Mahdollisessa myyntitilanteessa ehdot on siirrettävä uudelle osakkaalle tai laite tulee purattaa ja pinnat/rakenteet ennallistaa ennen osakasvaihdosta.

## Kunnossapitovastuu

Kun asennuksen ehdoista on päästy yhteisymmärrykseen osakkaan ja yhtiön välillä, on vielä sovittava ilmalämpöpumpun huollosta ja kunnossapidosta. Tämä voidaan tehdä joko kirjallisella sopimuksella tai ottamalla yhtiöjärjestykseen kunnossapitovastuumääräys. Vastuista sopiminen on ehdottoman tärkeää, jotta osakkaan teettämästä muutostyöstä ei aiheudu myöhemmin kustannuksia yhtiölle.

Suositeltavaa on kirjata vastuu yhtiöjärjestykseen, jolloin määräys sitoo automaattisesti myös tulevia osakkeenomistajia. Sopimuksin tehdyt määräykset ovat ongelmallisia, koska ne sitovat vain osapuoliaan.

Osakkaan on toimitettava asennuksen jälkeen isännöitsijälle kylmälaiteliikkeitä saamansa todistus ilmalämpöpumpun asennuksesta. Todistuksesta tulee käydä tarkasti ilmi, mitä asennus koskee. Todistuksessa tulee olla myös kylmälaiteliikkeen vastuuhenkilön allekirjoittama vakuutus siitä, että



ilmalämpöpumpun asennus on tehty määräysten ja asennusohjeiden mukaisesti.

Bralevan isännöintiasiakkaat löytävät tarkemmat ohjeet viilennyslaitteen asentamiseen oman taloyhtiönsä asukassivuilla [braleva-asukassivut.etampuuri.fi/](http://braleva-asukassivut.etampuuri.fi/)



Rotat, hiiret, lutikat ja muut tuhoeläimet ovat koko ajan kasvava ongelma taloyhtiöissä.

Nyt voit varautua ennakolta ja hoitaa ongelmatilanteet edullisesti ja helposti ilman lisäkustannuksia!

UUSIN ASIAKASETU-TUOTTEEMME  
**TorjuntaPLUS**



kattaa asiantuntijan suorittaman tuholaiistorjunnan ilman omavastuuta. Palveluun sisältyy mm. tunnistuspalvelu, joka varmistaa kuuluko havaittu tuhoeläin korvattavien lajien joukkoon sekä torjunta-aineet ja muut tarvikkeet! Liittymällä TorjuntaPLUS-ryhmään saat myös yhteistyökumppaniemme edut käyttöösi!

Lue lisää verkkosivuiltamme: [www.howdenfinland.fi/torjuntaplus](http://www.howdenfinland.fi/torjuntaplus)

**howden**

Ota yhteyttä: [finland@howdengroup.com](mailto:finland@howdengroup.com) | 09 5420 2400  
tai jätä yhteydenottopyyntö verkkosivujemme kautta!

[www.howdenfinland.fi](http://www.howdenfinland.fi)



# Arjen sankari YKSIKÄÄN TYÖPÄIVÄ EI OLE SAMANLAINEN

Svetlana "Sveta" Petrova on työskennellyt Bralevassa 16 vuotta. Pääasiasa hän on työskennellyt siivouksen parissa, mutta on hän vuoden toiminut myös huoltomiehenäkin. Sveta työskentelee tällä hetkellä siivoustyönjohtajana ja hänellä 24 alaista.

- Työpäiväni alkaa työnjaolla, hoidan myös tuuraajat sairastapauksissa. Suunnittelen myös peruspesujen ja vahauksien aikataulut ja olen asiakkaisiin yhteydessä puhelimitse, sähköpostitse ja vierailen myös siivouskohteissa paikan päällä. Päivän aikana teen myös tarjouksia ja laskutusta, hankin tarvittavia työvälineitä ja tarvittaessa itsekin tartun moppiin.

## Työpäivä ei siis kulu pelkäänsä työpöydän ääressä?

- Ei, työni on hyvinkin liikkuvaa ja sosiaalista. Tapaan paljon ihmisiä päivittäin. Kuljen kiinteistöissä silmät auki ja vinkkaan myös huoltoon, jos huomaan jonkin epäkohdan, esimerkiksi lamppu on palanut tai silikonisaumat ovat vaihdon tarpeessa.

Sveta saapui Suomeen 16 vuotta sitten, eikä osannut juurikaan suomea tuolloin.

- Aloitin harjoittelija ja opiskelin suomea samalla, etenin siivoojaksi ja myöhemmin tiiminvetäjäksi. Kouluttauduin palveluohjaajaksi ja siitä etenin nykyiseen työhöni siivoustyönjohtajaksi.

- Pidän työstäni, sillä se tarjoaa riittä-

västi haasteita ja antaa mahdollisuuden kasvaa ja kehittyä, mikäli niin itse haluaa. Työni on myös monipuolista, yksikään päivä ei ole samanlainen. Ja koskaan herätessäni aamulla en tiedä etukäteen, mitä päivä tuo tullessaan.

## Mitä työvälineitä käytät työpäivän aikana?

- Puhelin soi melkein koko ajan, tietokone on myös tärkeä väline, mutta niin myös kynä, auto, erilaiset siivousvälineet ja mittanauha.

## Mihin työssäsi tarvitset mittanauhaa?

- Kauttamme tilataan porrashuoneisiin mattoja ja työssäni olen huomannut, että mikään porras ei ole identtinen samassa taloyhtiössä, porrashuoneen mitat pitää aina tarkastaa tilauksiin.

## Millainen tiimisi on?

- Paras. Sen kanssa on mukava tehdä töitä. Hyvä tiimi ja hyvä asenne ratkaisee monta ongelmaa jo etukäteen. Tiimissämme on mahdollisuus oppia ja kasvaa.

## Koetko olevasi oikealla alalla?

- Kyllä koen. En mieti muita mahdollisuuksia.



## TYÖNJOHTAJA, SIIVOUSPALVELUT

SVETLANA "SVETA" PETROVA

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

IKÄ: 50

**AMMATTI:** siivoustyönjohtaja

**KOULUTUS:** kiinteistöpalvelualan ammattitutkinto, lähiesimiesammattitutkinto. Kaupan alan koulutus Virossa.

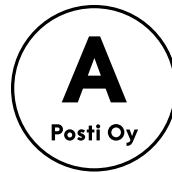
**HARRASTUKSET:** kävely, uinti, tanssiminen

**MOTTO:** älä koskaan anna periksi! Hyvä mieli tarttuu myös muihin. Ota asiat sellaisina kuin ne ovat.

**INNOSTUU:** haasteista.







Posti Green

**BRALEVA**  
Asumisen kaikki palvelut  
braleva.fi

**ME ANNAMME AINA  
KAHDEN VUODEN  
KIRJALLISEN  
TAKUUN  
TYÖLLEMME.  
BRALEVA**  
Asumisen kaikki palvelut

# 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

### Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

HUOLTO • SIIVOUS • VIHERPALVELUT • REMONTOINTI • PÄIVYSTYS

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

### Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

HALLINNOLLINEN JA TEKNINEN ISÄNNÖINTI

Asiakaspalvelu: (09) 819 0550 / [isannointi@braleva.fi](mailto:isannointi@braleva.fi) / Heikkiläntie 7, 00210 Helsinki /  
Luostarinportti 2, 02400 Kirkkonummi (ajanvarauksella)

HELSINKI

Heikkiläntie 7, 00210 Helsinki

ESPOO

Soukantie 13, 02360 Espoo

KIRKKONUMMI

Luostarinportti 2, 02400 Kirkkonummi  
(ajanvarauksella)



**HUOM!**  
OLEMME KESKITÄNEET KAIKKI  
PALVELUMME VUODEN 2021 ALUSTA  
ALKAEN KAHTEN TOIMIPISTEESEEN:  
Heikkiläntie 7, 00210 Helsinki ja  
Soukantie 13, 02360 Espoo.