

Vinkkari

BRALEVA KIINTEISTÖPALVELUT OY:N ASIAKASLEHTI – HYVÄN ASUMISEN ASIALLA

TALVI 2021 - 2022

HYÖTYTIETÖÄ
ASUKKAALLE
BRALEVALTA!

**TALOYHTIÖN
HALLITUKSEN
VUOSIKELLO**

SIVUT 10-11

**KOTISIIVOUS,
RÄÄTÄLÖITÄVÄÄ
PALVELUA**

SIVU 16

JOULUMUISTIO

SIVU 18

**BRA
LEVA**

PÄÄKIRJOITUS



TALVI TULEE JOKA VUOSI

Viime talvi oli lumisin moneen vuoteen Etelä-Suomessa. Tuskin monikaan meistä osasi ennustaa, että lunta tulee paljon useamman päivän ajan putkeen. Tämä aiheutti haasteita kaikille huoltoyhtiöille.

Viime talvesta on otettu opiksi ja valmistauduttu huolella etukäteen, jos samanlainen lumitalvi tulee tänäkin talvena.

Useissa pienemmissä taloyhtiöissä lumitöistä huolehtivat asukkaat tal-koilla. Tällöin on hyvä huomioida, ettei ketään voi pakottaa tekemään lumitöitä tai hoitamaan liukkaudentorjuntaa. Asioista kannattaakin sopia etukäteen, jolloin pelisäännöt ovat kaikille selvät. Taloyhtiöllä on kuitenkin vastuu siitä, että se hoitaa huolellisesti piha-alueensa kunnossapi-don, tapahtui se sitten palveluntarjoajan kautta tai osakkaiden kesken.

Riskit hallintaan taloyhtiössä

Monia riskejä voidaan pienentää kun ne on ensin pyritty tunnistamaan. Taloyhtiöiden yksi yleisimmin käytetty riskienhallinnan keino on vakuu-taminen.

Howden Finland on julkaissut vuonna 2021 kiinteistön riskikartan, joka on aina yksilöllinen ja havainnollistava näkymä taloyhtiön riskikenttään. Bralevan isännöintiasiakkaat pääsevät nyt tutustumaan oman taloyh-tiönsä riskikenttään, jonka kautta voi nähdä mihin riskeihin voidaan varautua – ja mihin on jo varauduttu.

Joulun muistilista avuksi joulun aikaan

Vinkkarin sivulta 18 löytyvän muistilistan avulla vietetään joulua ja uut-ta vuotta sujuvasti taloyhtiöissä. Muistathan antaa joulurauhan naapu-rillesi ja ottaa kinkkurasvan talteen.

Muistilista löytyy myös nettisivuiltamme suomeksi ja englanniksi.

Hyvää joulua ja onnellista uutta vuotta 2022!

Mervi Ala-Prinkkilä
päätoimittaja

Seuraa meitä somekanavissa!

Löydät Braleva Kiinteistöpalvelut Oy:n seuraavista sosiaalisen median kanavista:



facebook.com/braleva



instagram.com/braleva_kiinteistopalvelut



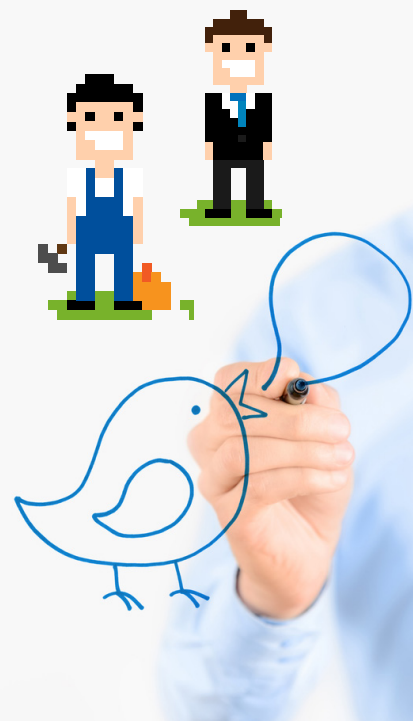
linkedin.com/company/
braleva-kiinteistopalvelut-oy



twitter.com/braleva_fi

Muista myös
uutiskirjeemme, tilaa se
osoitteesta
braleva.fi

Saat taloyhtiöasumiseen liittyvää tietoa useasta eri kanavasta oman valintasi mukaan.
Tilaa uutiskirjeemme sähköpostiisi,
niin tiedät, mistä puhutaan.



BRALEVAN UUTISET

Janne Keränen nimitetty Bralevan uudeksi toimitusjohtajaksi

Uusi toimitusjohtaja aloittaa työssään 7.12. Jannesta voit lukea enemmän sivulta 19.

Sami Turunen nimitetty liiketoiminta-johtajaksi 1.11. alkaen

Sami Turusen vt. liiketoimintajohtajuus on päättynyt ja Sami on nimitetty huollon liiketoimintajohtajaksi marraskuun alusta alkaen.

Bralevan henkilöstöpäivää vietettiin lokakuun lopussa

Suurin osa bralevalaisista vietti henkilöstöpäivää Haikon Kartanossa 29.10.

Järvenpään avataan toimisto vuoden 2022 alussa

Braleva avaa toimiston Järvenpään keskustaan osoitteeseen Sibeliuksenkatu 21, 04400 Järvenpää. Toimiston remontti on käynnissä ja kerromme tarkemmin vuoden alussa, milloin toimistomme avataan.



Janne Keränen



Sami Turunen



Kuva: Niko Launila



Vinkkari

TOIMITUS: Päätoimittaja / tekstit Mervi Ala-Prinkkilä / puh. 050 421 1233 / mervi.ala-prinkkila@braleva.fi • Graafinen suunnittelu / taitto Jukka Juusela / puh. 040 531 1553 / jukka.juusela@braleva.fi
JULKAISIJA: Braleva Kiinteistöpalvelut Oy
MYYNTI: Jukka Juusela / puh. 040 531 1553 / jukka.juusela@braleva.fi
OSOITELÄHDE: Bralevan huoneisto-, osakas- ja väliaikainen markkinointirekisteri, asiakasrekisteri
PAINO: Suomen Uusiokuori Oy, painosmäärä 21 500 kpl. ISSN 2670-1324 (painettu) ja ISSN 2670-1332 (verkkajulkaisu)
AIKAKAUSMEDIA RY:N JÄSEN



Ennakkotietoa sähköautojen latausinfra-avustuksesta vuonna 2022

Sähköautojen latausinfra-avustukseen on tulossa useita muutoksia vuonna 2022. Tässä tärkeimmät:

- Sähkökaapelointi aina 11 kW / 3 vaihetta mukaan kaikille valmiuksille, muu sähköjärjestelmä tarpeen mukaan. Eli käytännön latausteho voi aluksi olla alhaisempi ja sitä voi kasvattaa tarvittaessa myöhemmin. Tällä varaudutaan myös tulevaisuuden sähkömarkkinoiden joustomekanismeihin osallistumiseen riittävällä autopaikka-kohtaisella sähkönsiirtokapasiteetilla
- Avustusprosentti on 35 %. Avustuslaskennassa huomioidaan kulut enintään 4000 euroon asti per latausvalmius
- Hankkeet voi jaksottaa, kuitenkin vähintään viisi latausvalmiutta per toteutuskerta
- Alle viisipaikkaiset taloyhtiöt voivat saada avustusta, jos tekevät valmiudet kaikille autopaikoilleen
- Pysäköintiyhtiöt ovat avustuskelpoisia, jos ne toteuttavat asemakaavan mukaista asukas-pysäköintiä omakustanne periaatteella. Pysäköintiyhtiö voi toteuttaa latausinfraa käyttäjien tarpeen mukaan

- Latauslaitteisiin saa edelleen avustusta. Jatkos- sa vain vähintään 11 kW tehoa tukeva tyypin 2 koskettimella varustettu latauslaite on avustuskelpoinen, vaikuttaa myös aiemmin myöntävän päätöksen saaneiden hankkeiden jälkihankintoihin
- Suositellaan, että hankkeen suunnitteluvaiheessa selvitetään tarve kuormanhallinnalle ja että laitteet tukivat latauskuorman hallintaa. Kuormanhallinta mahdollistaa parhaan palvelutason kaikille järjestelmän käyttäjille.

Vuoden 2022 määrärahasta avustusta myönnetään kaikille hankkeille 35 % päätöksellä avustettavaksi hyväksytyistä kustannuksista. Lisäksi avustettaville kustannuksille tulee latausvalmiuskohtainen yläraja, joka on 4 000 euroa. Sen ylittävät kustannukset eivät vaikuta avustuksen määrään.

Nämä tiedot perustuvat hallituksen esitykseen ja ovat vahvistamattomia, muutokset ovat mahdollisia.

ARA julkaisee sähköautojen latausinfra-avustuksesta uuden päivitetyn hakuohjeen joulukuussa 2021 tai viimeistään heti vuoden 2022 alussa.

Lähde: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Ilmalämpöpumppu -ohje päivitetty



Kun taloyhtiössä asuva osakas haluaa hankkia ilmalämpöpumpun, **kannattaa taloyhtiön ja osakkaan tutustua ilmalämpöpumppu -ohjeeseen**. Ohjeessa käsitellään ilmalämpöpumpun hankintaa viilennyskäyttöön asuinkerrostalossa osakkaan omana muutoistyönä. Ohje on päivitetty korkeimman oikeuden ennakkopäätöksen (2021:32) jälkeen.

Ohjeen ovat laatineet yhteistyössä Kiinteistöliitto, Kiinteistöliitto Uusimaa, Suomen Lämpöpumppuyhdistys SULPU ja Rakennustieto.

Ohjeen löydät osoitteesta: issuu.com/kiinteistoliitto/docs/ilmalampopumppu-ohje_



Taloyhtiö voi pelastaa ihmishenkiä asennuttamalla palovaroittimet asuntoihin

Puolet taloyhtiöiden tulipaloasunnoista* oli ilman toimivia palovaroittimia vuosina 2016–2020, kertoivat pelastustoimen tilastot. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön keväällä julkaisemasta tutkimuksesta käy ilmi, että vuokrataloasunnoissa peräti 70 prosentissa oli puutteita palovaroittimissa. Taloyhtiöt voivat lisätä merkittävästi asukkaidensa turvallisuutta ja pelastaa ihmishenkiä asennuttamalla kaikkiin asuntoihin palovaroittimet ja pitämällä ne toimintakunnossa. Isännöintiliitto on mukana kampanjassa, jonka tavoitteena on saada kaikkiin asuntoihin toimivat palovaroittimet.

Olemme tottuneet ajattelemaan, että melkein kaikilla on palovaroitin, ja näin myös kertoo Pelastusopiston tekemä kansalaistutkimus Suomalaisten pelastusasenteet 2020. Sen mukaan 96,5 prosenttia suomalaisista ilmoittaa, että kodista löytyy palovaroitin.

– Tilanne ei ole kuitenkaan näin hyvä, sillä havaitsimme ARAn kanssa tekemässämme tutkimuksessa, että 70 prosentissa vuokra-asunnoista on jokin puute palovaroittimissa: niitä ei ole riittävästi, ne eivät toimi, ne ovat liian vanhoja tai ne on väärin asennettu, SPEKin johtava asiantuntija **Kari Talaranta** sanoo.

– Lisäksi kuolemaan johtaneissa tulipaloissa noin 63 prosenttia asunnoista oli ilman palovaroittimia tai ne eivät olleet toimintakunnossa. Tässä on otettu huomioon vuosina 2009–2018 kaikki ne asuntopalot, joissa palovaroittimen toiminta oli tiedossa, Talaranta jatkaa.

Taloyhtiöitä kannustetaan ottamaan suurempaa roolia asuntojen palovaroittimista

Valtaosassa taloyhtiöistä vastuu palovaroittimista on tällä hetkellä asukkaalla itsellään. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö, Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto ja LähiTapiola kampanjoivat yhdessä sen puolesta, että taloyhtiöt ottaisivat suuremman roolin ja asennuttaisivat kaikkiin asuntoihin palovaroittimet.

Taloyhtiöille on tuotettu tietoa ja tukimateriaalia palovaroittimien asentamiseksi kaikkiin asuntoihin. Paloturvallinen taloyhtiö -sivuilla on esimerkiksi laskuri, jonka avulla voidaan selvittää tarvittavien palovaroittimien määrä. Lisäksi tarjotaan kolme vaihtoehtoa plussineen ja miinuksineen siitä, millaiset palovaroittimet on mahdollista valita sekä huoneistojen pohjapiirroksimerkkejä siitä, mihin palovaroittimet olisi hyvä asentaa. Sivustolla on myös osakasaloite, jotta asia olisi helpompaa viedä yhtiökokouksen käsittelyyn.

* Tilasto kattaa kahden tai useamman asunnon asuinrakennuspalot, joista on tieto palovaroittimen toiminnasta

Lisätietoa: spek.fi/turvallisuus/paloturvallinen-taloyhtio/

Taloyhtiöpäättäjä – valitse luotettava kumppani taloyhtiöllesi

DNA:sta taloyhtiö saa itselleen luotettavan kumppanin, joka huolehtii netti- ja TV-palvelut kerralla kuntoon. Paikallinen yhteyshenkilö ja osaava taloyhtiöpalvelu varmistavat sujuvan liittymisen ja mutkattomat palvelut.

Lue lisää ja pyydä tarjous: dna.fi/taloyhtiöt

95%

taloyhtiöpäättäjistä suosittelisi DNA Nettiä taloyhtiöille*

*DNA:n tekemä kysely isännöitsijöille ja hallitusten puheenjohtajille 2021

DNA



ESPOONHISSI

Huoltaa • Korjaa • Modernisoi

Puh. 020 7811 888 • www.espoonhissi.fi





Braleva sponsoroi kouluprojektia

Lohjalaisen Perttilän koulun oppilailla oli viime syksynä yrittäjyyteen liittyvä valtakunnallinen Pikukyrittäjät-ohjelma, joka on alakouluille suunnattu ohjelma, jossa oppilaat perustavat oman pikkuyrityksensä. Braleva osallistui projektiin sponsorimalla isännöitsijämme lapsen yritysprojektia, jossa perustettiin kiinteistöhuoltoyritys.

Pihapuhti-yritys teki erilaisia pihatöitä syyskuun ajan. Samalla kerättiin myös varoja luokkaretkeä varten.



Bralevalaisia palkittiin henkilöstöpäivässä

Haikon Kartanossa 29.10. palkittiin kolme työntekijääme palveluvuosista. Onnea **Anssi** (10 vuotta) kuvassa vasemmalla, **Merja** (10 vuotta) kuvassa keskellä ja **Jari** (30 vuotta) kuvassa oikealla! Onnea myös **Leana** (10 vuotta) ja **Sirli** (15 vuotta), jotka eivät päässeet paikalle!



KHO: Taloyhtiö sai kieltää asunnossa tupakoinnin, kun remontti ei riittänyt estämään savuhaittaa

Asunnon rakenteiden tiivistäminen ja korjaustoimet eivät riittäneet estämään savuhaittaa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös on ennakkotapaus, joka toimii suuntaviivana muille vastaaville oikeusjutuille.

Tuusulalainen asunto-osaakeyhtiö oli hakenut vuonna 2019 kunnan terveydensuojeluviranomaiselta tupakointikiellon taloyhtiön kaikkien huoneistojen parvekkeille ja yhteen asuntoon, josta oli kantautunut pitkään tupakansavua naapurihuoneistoihin.

Taloyhtiön mukaan savuhaitaa oli jatkunut talossa yli 10 vuotta ja sen aiheutti kyseisen asunnon asukkaan tupakointi. Vuonna 2017 taloyhtiö oli pyrkinyt estämään savuhaittaa korjauttamalla asunnon rakenteita omaan piikkiinsä. Rakenteita purettiin ja tiivistettiin uudelleen muun muassa keittiössä, eteisessä ja kylpyhuoneessa, jotta savua ei kulkeutuisi

naapuriasuntoihin. Naapuriasunnoista alkoi kuitenkin tulla taas valituksia savuhaitasta vuonna 2019.

Asukasta oli taloyhtiön mukaan myös ohjeistettu polttamaan liesituulettimen alla ja pitämään ovia ja ikkunoita kiinni sauhutellessaan, mutta taloyhtiön mukaan ohjeet jäivät noudattamatta. Niinpä taloyhtiö haki tupakointikieltoa.

Ensin on yritettävä estää haittaa

Tupakoiva asukas valitti kiellosta ensin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen. Asukas sai valitusluvan vielä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Myös KHO katsoi päätöksessään, että taloyhtiön pyytämä tupakointikielto on laillinen.

KHO:n näkemys oli, että tupakansavu on terveyshaitta ja kiellon tarkoituksena on suojata muita asukkaita toistuvasta altistumisesta tupakansavulle omissa kodeissaan.

Asukas oli vedonnut valituksessaan terveydentilaansa, jonka vuoksi hänen oli hissittömässä talossa hankala siirtyä ulos tupakointipaikalle. KHO:n vaakakupissa painoi kuitenkin enemmän naapureille koitua terveyshaitta.

Tupakkalain mukaan tupakointikielto voidaan määrätä tiloihin, joista kulkee rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi tupakansavua toiselle parvekkeelle, huoneiston sisätiloihin tai huoneistoon kuuluvan pihan oleskelutilaan muutoin kuin poikkeuksellisesti. Kyseessä tulee olla toistuva haitta.

Kielto saadaan kuitenkin määrätä vain, jos savun kulkeutumista ei ole pystytty estämään rakenteiden kohtuullisella korjaamisella tai muuttamisella. Asukkaalle on annettava myös ensin mahdollisuus ehkäistä savuhaittaa omilla toimenpiteillään.

KHO:n mukaan nämä edellytykset täyttyivät tuusulalaisen taloyhtiön tapauksessa.

Lähde: Yle

BRALEVAN KUVAKISA ON RATKENNUT SAIMME PALJON HIENOJA KUVIA ASUMISEEN LIITTYEN.

KISASSA PALKITTIIN VIISI PARASTA KUVAA SEURAAVASTI:

1. Metabo PowerMaxx BS Basic Set -10,8V akkuporakone kattavalla tarvikesarjalla voittaja **Pertti Mattila** Helsingistä
2. S-ryhmän 50 euron lahjakortin voittaja **Heli Kuittinen** Espoosta
3. JBL GO 2 -Bluetooth-kaiuttimen voittaja **Jyrki Saikko** Espoosta
4. JBL GO 2 -Bluetooth-kaiuttimen voittaja **Anneli Arjasto** Vantaalta
5. JBL GO 2 -Bluetooth-kaiuttimen voittaja **Raija Lehtinen** Kantvikistä.

BRALEVA ONNITTELEE KAIKKIA VOITTAJIA!



SOS LAPSIKYLÄ

Tänä jouluna tuemme avun tarpeessa olevia lapsia SOS-Lapsikylän kautta

HYVÄÄ JOULUA JA ONNELLISTA UUTTA VUOTTA 2022!



ASIANAJAJA, OTM

MARINA FURUHJELM

Asianajotoimisto
Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Kysy asumisesta!

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n asiantuntijat vastavat 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 Furuhielm.

Miten pienen taloyhtiön tulisi sopia pihan lumitöistä, jos huoltoyhtiötä ei ole?

Taloyhtiöllä on vastuu siitä, että se hoitaa huolellisesti piha-alueensa kunnossapidon. Jos osakkaat haluavat sopia yhdessä esimerkiksi yhtiökokouksessa hoitavansa lumityöt ja liukkauden torjunnan talkoilla, on hyvä muistaa, että talkoista sopiminen ja niihin osallistuminen on aina vapaaehtoista. Osakasta, joka ei ole suostunut järjestelyyn, ei voi siis velvoittaa osallistumaan talkoisiin.

Talkootyön tekemisestä on kuitenkin mahdollista tehdä osakkaiden kesken sopimus. Tämä saattaa olla perusteltua talkootyön organisoimiseksi. Nimenomaisella sopimuksella on mahdollista sopia yksityiskohtaisesti siitä, mitä, milloin ja missä tulisi tehdä sekä muista tarvittavista seikoista, kuten siitä, mitä varusteita käytetään ja mitä muuten tulisi ottaa huomioon toimintaan osallistuessa. Sopimukseen voidaan kirjata myös sopimuksen rikkomisesta aiheutuvat seuraamukset. Sanktioksi voitaisiin esimerkiksi sopia,

että jos ei täytä sopimuksen mukaista talkootyövelvoitettaan, joutuu korvaamaan vastaavan summan rahalla.

Kuinka toimitaan, jos asukas ei suostu tekemään lumitöitä talkoilla?

Talkootyöhön suostumatonta osakasta ei voida siihen pakottaa, vaan talkootyöt on tällöin hoidettava vain niiden osakkaiden kesken, jotka ovat talkoojärjestelyyn suostuneet. Taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä saattaa tosin olla kunnossapitovastuusta sellaisia määräyksiä, jotka poikkeavat asunto-osakeyhtiölain mukaisesta vastuunjaosta, ja joilla kunnossapitovastuuta on siirretty osakkaiden vastuulle. Tällaisen määräyksen hyväksyminen yhtiöjärjestykseen edellyttää kahden kolmasosan määräenemmistöpäätöstä yhtiökokouksessa, ellei yhtiöjärjestyksessä ole muuta asiasta määrättyä.

Mikä on hallituksen vastuu, jos joku liukastuu pihalla asukkaan tekemättömien lumitöiden takia?

Kiinteistönomistajan vastuu vahingoista kiinteistön alueella on oikeuskäytännön kautta vähitellen ankaroitunut, eli yhä useammin tavanomaisesta vahingonkorvauslain mukaisesta tuottamusvastuusta on siirrytty lähelle ankaraa vastuuta. Jos joku liukastuu kiinteistön alueella tai sen kunnossapitovastuulle kuuluvalla katualueella, siitä aiheutuneen vahingon korvaa pääsääntöisesti aina kiinteistönomistaja, ellei se pysty osoittamaan perusteita vastuusta vapautumiselle.

Jos taloyhtiön pihan lumitöitä tai liukkauden torjuntaa on laiminlyöty ja joku liukastuu siellä, hän voi siis vaatia korvausta taloyhtiöltä. Taloyhtiön pitäisi silloin pystyä osoittamaan, että liukkauden torjunnasta on huolehdittu vahingon sattuessa asianmukaisesti tai olosuhteet ovat olleet sellaiset, että kunnossapito on ollut mahdotonta. Tällaisten olosuhteiden osoittaminen on käytännössä vaikeaa ja ylivoimaisesti suurimman osan tapauksista katsotaankin olevan taloyhtiön vastuulla, jolloin vahingot korvataan taloyhtiön vastuuvakuutuksista. Tämän takia on tärkeää, että taloyhtiöllä on kiinteistövuakuutus, johon kuuluu liukastumisvahingot kattava vastuuvakuutus.

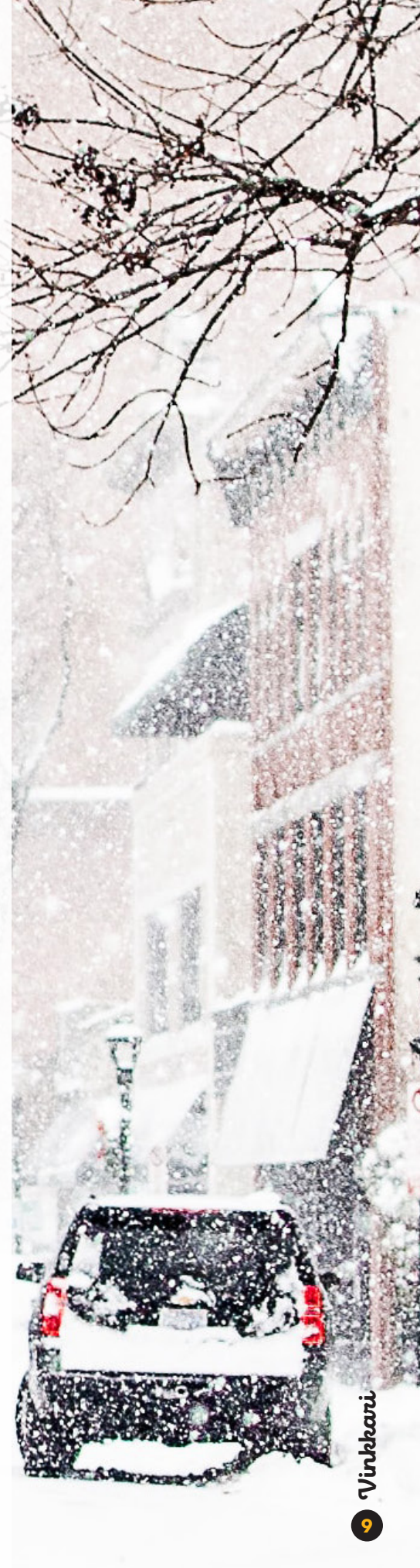
Myös hallituksen jäsen saattaa joutua vahingonkorvausvastuuseen tilanteessa. Lain mukaan yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien

edistettävä yhtiön etua. Lisäksi hallituksen yleisiin tehtäviin kuuluu kiinteistön ja rakennusten pidon järjestäminen, johon kuuluu myös liukkauden torjunta. Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle toimiessaan asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn huolellisuusveloitteen vastaisesti sekä vahinko, jonka hän on aiheuttanut lakia tai yhtiöjärjestyksestä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Keskeinen asia hallituksen huolellisen toiminnan arvioinnissa on yleisesti tiedossa oleva vahinkoriski, joka liittyy liukkaudentorjunnan laiminlyöntiin. Jos liukkaudentorjunta on esimerkiksi vastuutettu sopimuksella huoltoyhtiölle, hallituksen tulee myös valvoa, että huoltoyhtiö hoitaa velvoitteensa asianmukaisesti. Vahingonkorvausvastuuta arvioidaan jokaisen hallituksen jäsenen kohdalla erikseen, sillä hallituksen jäsenet ovat saattaneet osallistua vahinkoa aiheuttaneeseen päätöksen tekoon tai laiminlyöntiin eri tavoin.

Taloyhtiön asukkaat vaivaavat jatkuvasti hallituksen jäseniä ja heidän perheenjäseniä ongelmillaan pihassa ja rapussa. Rikkooko tämä kotirauhaa ja miten ongelma voitaisiin ratkaista?

Kotirauhan rikkomisesta ei ole tällaisessa tapauksessa kyse, sillä asukkaat saavat tuki liikkua taloyhtiön pihassa ja rapussa. On myös luonnollista, että asukkaat voivat ottaa havaitsemiaan ongelmia puheeksi hallituksen jäsenten kanssa, koska hallitus vastaa taloyhtiön johtamisesta. Hallitus voi kuitenkin pyrkiä sopimaan asukkaiden kanssa, että nämä ottaisivat heihin yhteyttä ensisijaisesti esimerkiksi sähköpostitse. Lisäksi hallitus voi ohjeistaa asukkaita siitä, millaisissa asioissa on syytä kääntyä isännöitsijän tai huoltoyhtiön puoleen ja millaisissa taas hallituksen puoleen.

Mikäli jonkun asukkaan yhteydenotot hallituksen jäsenille ovat jatkuvia, asiattomia eivätkä liity taloyhtiön asioiden hoitamiseen, saattaa ääritapauksessa olla kyse vainoamisesta. Vainoamisen tunnusmerkistöön kuuluu myös se, että yhteydenotot ovat omiaan aiheuttamaan vainotussa pelkoa tai ahdistusta. Jos yhteydenotoilla on asiallinen peruste, ei niissä kuitenkaan ole kyse vainoamisesta.



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.

Vuosikello on jaettu Vinkkarissa osiin, tässä lehdessä käsitellään tammi -maaliskuu.



Tammikuu

Suurimmalla osalla taloyhtiöistä on yhtiökokous kerran vuodessa. Tammikuussa käynnistetään päätösasioiden lopullinen valmistelu tähän taloyhtiön kannalta vuoden tärkeimpään tapahtumaan.

HALLINTO

Hallitus vastaa seuraavien asioiden huolellisesta valmistelusta yhtiökokousta varten isännöitsijän kanssa

- Tilinpäätös ja toimintakertomus laaditaan
 - talousarvio-ohje (Kiinteistöliiton jäsenet saavat ohjeen jäsensivuilta)
- Kunnossapitotarveselvitys
 - hallituksen arvio seuraavan viiden vuoden korjauksista
 - rakennuksen kuntosovellus Raku mahdollistaa kunnossapitotarveselvityksen tekemisen (Kiinteistöliiton jäsenet saavat sovelluksen jäsensivuilta)
- Selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä
 - huomattavat työt ja niiden ajankohdat
- Edellisen kauden vastikejälkilaskelmat. Kerättiinkö vastikkeita oikea määrä?
- Tilikauden korjaushankkeiden tarjousten käsittely, korjaushankkeet vahvistetaan yhtiökokouksessa

VIESTINTÄ

Asukastiedotteeseen esim.

- Hallituksen on hyvä tiedottaa osakkaita lähestyvistä yhtiökokouksesta ja yhtiön taloustilanteesta
- Osakkaalla on oikeus saada yhtiökokouksessa käsiteltäväksi asioita, kunhan osakas esittää niitä riittävän ajoissa hallitukselle otettavaksi yhtiökokouksen esityslistalle. Asioiden on kuuluttava yhtiökokouksen päätösvaltaan.

Helmikuu

Jos taloyhtiössä pidetään yksi yhtiökokous vuodessa, hallitus viimeistelee helmikuussa siihen liittyvät kokousasiat.

HALLINTO

Hallituksen tilinpäätöskokous, jossa käsitellään yhtiökokouksessa käsiteltävät ja päätettävät asiat

- Allekirjoitetaan tilinpäätös ja toiminta kertomus
- Valmistellaan talousarvio
- Viimeistellään selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä
- Viimeistellään kunnossapitotarveselvitys
- Valmistellaan esitys hallituksen jäsenten palkkioista
- Hyvä hallintotapa-suosituksen mukaan hyvä taso hallituksen puheenjohtajan palkkioksi on 100 – 150 €/kokous ja hallituksen jäsenen palkkioksi 60 – 80 €/kokous
- Selvitetään mahdolliset uudet hallituksen jäsenet. Tarvittaessa käytetään hallitus-ammattilaisia
- Varmistetaan tilin- ja toiminnan tarkastajien suostumus tehtävään
- Valmistellaan yhtiökokouksutsussa mainitut päätettävät asiat. Mikäli kyseessä on iso päätös (esim. linja-saneeraushanke), järjestetään osakkeille infotilaisuus asian esittelyä varten, ennen varsinaista yhtiökokousta
- Päätetään yhtiökokouksen aika ja paikka
- Sovitaan missä yhtiökokouksen asiakirjat pidetään nähtävillä osakkeita varten. Useimmiten paikaksi sovitaan isännöintiyritys
- Huolehditaan, että kokouskutsut lähtevät kun kokouksen ajankohta on päätetty tai viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

VIESTINTÄ

Asukastiedotteeseen esim.

- 112-päivä tarjoaa mahdollisuuden muistuttaa paloturvallisuudesta ja yhtiön pelastus-suunnitelmasta.
- Jos yhtiö suunnittelee pyöräkellarin siivousta ja ylimääräisten tavaroiden hävittämistä keväällä, kannattaa tiedottaminen aloittaa nyt.

Maaliskuu

Kiinteistöliiton suosituksen mukaan taloyhtiön yhtiökokous pidetään maaliskuussa. Vaikka laki mahdollistaa yhtiökokouksen pitämisen vielä kesäkuussakin, ei kuluva tilikauden aikana tehtävien asioiden päätöksentekoa kannata viivyttää liian pitkälle.

HALLINTO

Ohjeita yhtiökokousta varten

- Yhtiökokousopas osakkeille (löytyy Bralevan nettisivuilta)
 - Puheenjohtajan nuotit yhtiökokouksen johtamiseen (Kiinteistöliiton jäsenet saavat ohjeet jäsensivuilta).
- Yhtiökokouksessa esitettävät asiat
- Tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus (Toiminnantarkastuskertomus -pohja on saatavissa Kiinteistöliiton jäsensivuilta, vaatii kirjautumisen)
 - Hallituksen kirjallinen kunnossapitotarveselvitys seuraavan viiden vuoden aikana
 - Hallituksen kirjallinen selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä.

Yhtiökokouksen päätettävät asiat

- Tilinpäätöksen vahvistaminen
- Taseen osoittaman voiton käyttäminen
- Vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- Talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä päättäminen
- Hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinta
- Muut kokouskutsussa mainitut asiat

VIESTINTÄ

Asukastiedotteeseen esim.

- Auringon alkaessa lämmittää asuntoja, voi asukkaita muistuttaa lämmön säädoista ja oikeista sisälämpötiloista.

TALOYHTIÖN RISKIT HALLINTAAN

Hallitukselle selkeä näkymä taloyhtiön riskikenttään

Palovakuutus, täysarvovakuutus, laaja kiinteistövakuutus, AR PLUS, laaja turva. Taloyhtiöille tarjottavien kiinteistövaikutusten tuotenimien kirjo on suuri. Pelkän tuotenimen perusteella ei taloyhtiö tietenkään voi varmistua siitä, kuinka kattava taloyhtiön suoja erilaisiin vahinkoriskeihin on.

Taloyhtiöiden yksi yleisimmin käytetty riskienhallinnan keino on vakuuttaminen. Suomessa tarjolla olevat kiinteistövakuutukset ovat kansainvälisestikin vertailtuna kattava kokonaisuus eri vakuutustuotteita yhdistettynä samalle sopimukselle, jossa taloyhtiö vakuutuksenottajana siirtää riskit vakuutusyhtiön kannettavaksi vakuutusmaksua vastaan. Kaikkia riskejä ei voida ennaltaehkäistä, vaikka ne olisivat tunnistettuja – siksi vakuutus onkin tehokas keino varautua vahinkojen aiheuttamiin korjauskustannuksiin esimerkiksi kiinteistön käyttäjän aiheuttaman vuotovahingon varalle.

Monia riskejä voidaan pienentää kun ne on ensin pyritty tunnistamaan, juuri kun taloyhtiön oman tarpeen mukaan.

Kiinteistövakuutukseenkin liittyy erilaisia riskienhallinnan keinoja. Vakuutusehtojen osana ovat aina suojeleohjeet, joilla pyritään ennaltaehkäisemään vahinkoja, tai pienentämään tapahtuvan vahingon määrää. Hyvä ja ajankohtainen esimerkki suojeleohjeiden muutoksesta ovat esimerkiksi sähkö- tai hybridi-autojen latauspisteiden asentamiseen liittyvät ohjeet ja vaatimukset,

joita vakuutusyhtiöt edellyttävät. Asiantunteva ja osaava sähköasennusliike osaa ottaa huomioon vaatimukset, joita suojeleohjeet edellyttävät.

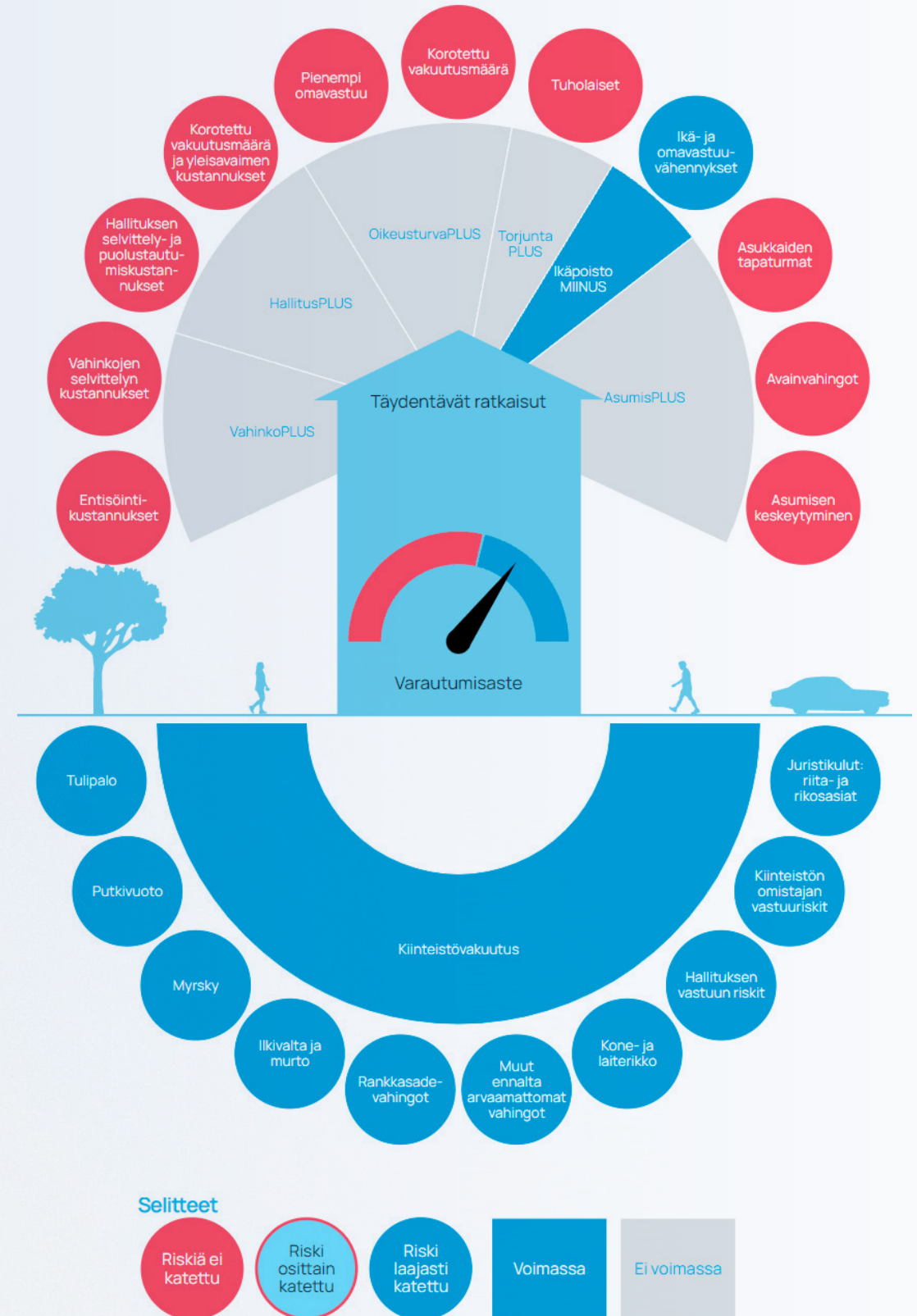
Millaisella vakuutussuojalla ja erilaisilla lisäpalveluilla taloyhtiönne on varautunut riskeihin?

Howden Finland Suomen johtavana kiinteistövakuutusmeklarina tarjoaa asiakastaloyhtiöidensä hallitukselle selkeän ja helpon vastauksen tähän kysymykseen. Palveluun on saatavilla käyttäjätunnukset hallituksen jäsenen käyttöön, jota kautta voi nähdä mihin riskeihin voidaan varautua – ja mihin on jo varauduttu. Howden Finland on julkaissut vuonna 2021 kiinteistön riskikartan, joka on aina yksilöllinen ja havainnollistava näkymä taloyhtiön riskikenttään. Kartta toimii parhaiten verkkopalveluna, sillä se sisältää paljon myös esiin ponnahtavaa yleistietoa eri riskeistä, sekä ohjaa lukijansa tutustumaan tarkemmin sisältöön.

- Tavoitteenamme on kytkeä riskikartta Braleva Kiinteistöpalvelujen asukassivujen hallitusnäkykseen, samojen tuttujen tunnusten taakse, kun se vain on mahdollista, toteaa liiketoiminta-

tajohtaja **Timo Kykkänen** Howden Finland Oy:stä.

- Me Bralevassa toivomme, että mahdollisimman moni hallituksen jäsen olisi kiinnostunut oman kiinteistönsä riskeistä. Howden Finlandin palvelun avulla riskit havainnollistuvat selkeästi, kertoo isännöinnin liiketoimintajohtaja **Jari Nieminen** Braleva Kiinteistöpalvelut Oy:stä.



VIISI VINKKIÄ PURKAVAAN UUSRAKENTAMISEEN



LAKIMIES, OTM
RASMUS KANERVA
Asianajotoimisto
Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

ILMOITUS

1.3.2019 asunto-osakeyhtiölakiin (AOYL) lisättiin ns. purkavaa uusrakentamista koskevat säännökset. AOYL:n valossa purkavalla uusrakentamisella tarkoitetaan AOYL 6 luvun 39 §:n mukaista hanketta, jossa asunto-osakeyhtiön vanha rakennus puretaan uuden ja pääsääntöisesti suuremman rakennuksen tieltä siten, että vanhoille osakkeenomistajille tarjotaan vanhoja huoneistoja vastaavia uusia huoneistoja uudesta rakennuksesta. Erilaisia tapoja toteuttaa purkava uusrakentamishanke on kuitenkin monia, ja seuraavassa esittelen niistä viisi.

AOYL 6:39:n mukainen purkava uusrakentamishanke on mahdollista toteuttaa 4/5:n määräenemmistöllä siten, että yhtiökokous päättää 1) yhtiön hallitseman rakennuksen purkamisesta ja uudelleen rakentamisesta; tai 2) kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta purkamista ja uudelleen rakentamista varten. Ensimmäisessä vaihtoehdossa hanke toteutetaan käytännössä nykyisen asunto-osakeyhtiön sisällä, esimerkiksi suuntaamalla osakeanti rakennusliikkeelle tai sijoittajalle, ja toisessa vaihtoehdossa yhtiö luovuttaa kiinteistönsä ulkopuoliselle taholle, joka vastaa hankkeen toteuttamisesta.

Molemmissa toteutustavoissa asunto-osakeyhtiön vanhoille osakkeenomistajille tulee tarjota osakehuoneistoja uudesta rakennuksesta. AOYL 6:39 edellyttää, että asunto-osakeyhtiön vanhat osakkeenomistajat saavat vanhan rakennuksen tilalle rakennettava uudesta rakennuksesta vähintään vanhoja huoneistojaan vastaavat uudet huoneistot niin hallintaoikeudeltaan kuin käyvältä arvoltaan. Niin ikään vanhojen huoneistojen käypien arvojen suhde tulee pysyä samana myös uusissa huoneistoissa.

Kolmantena tapana toteuttaa purkava uusrakentamishanke on yhtiön selvitystilän ja omaisuuden myynti. AOYL 6:38:n mukaan yhtiökokous voi päättää yhtiön selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta 4/5:n määräenemmistöllä yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaa osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen, ja purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmiin käypien arvojen suhteessa.

Purkava uusrakentamishanke on mahdollista toteuttaa lisäksi vähemmistöosakkeiden lunastusmenetellyllä. AOYL 6:43:n mukaan oikeus ja velvollisuus lunastaa vähemmistöosakkeet käyvästä hinnasta syntyy yli 9/10:n osakeomistus- ja ääniosuuden perusteella silloin, kun yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaa osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen.

Toistaiseksi eniten purkavia uusrakentamishankkeita on kuitenkin toteutettu yhtiön koko osakekannan myynnillä ulkopuoliselle taholle, kuten rakennusliikkeelle tai sijoittajalle. Tämä toteutustapa edellyttää sitä, että yhtiön jokainen osakkeenomistaja suostuu myymään osakkeensa.

Mikäli taloyhtiössäsi harkitaan purkavan uusrakentamisen mahdollisuuksien selvittämistä, suosittelemme olemaan rohkeasti yhteydessä asiantuntijaan jo heti selvitystyön alkuvaiheessa.

Kuka vastaa kiinteistön turvallisuudesta tai katusi talvikunnossapidosta? Miten taloyhtiön kannattaa varautua talveen?

Kiinteistönomistajan vastuulla on huolehtia kiinteistön alueen turvallisuudesta. Kiinteistönomistaja vastaa siis liikkauksen ehkäisemisestä eli jään ja lumen poistosta sekä tarvittavasta hiekoituksesta kiinteistöllä. Oikeuskäytännön perusteella on katsottu, että kiinteistönomistajalla on korostunut huolellisuusvelvoite piha-alueeseen hoitoon. Tämä tarkoittaa sitä, että taloyhtiön on vahingon sattuessa pystyttävä osoittamaan, että se on toiminut talvikunnossapidon osalta huolellisesti.

Talvikunnossapito on useimmiten ulkoistettu huoltoyhtiölle. Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen** suosittelee, että vähintään isompien taloyhtiöiden kohdalla talvikunnossapitoon liittyvät työt ostettaisiin ulkopuolisilta ammattilaisilta. Esimerkiksi kaupungin keskustassa si-

jaitsevassa suuressa kerrostaloyhtiössä jo rakennuksen katolta putoava lumi muodostaa jalankulkijoille riskin, jota huolellisenkaan isännöitsijän tai taloyhtiön hallituksen on vaikea ehkäistä.

Kun taloyhtiö tilaa talvikunnossapitoon liittyvät työt ulkopuoliselta ammattilaiselta, sen kannattaa kirjata sopimukseen, että palveluntarjoaja vastaa myös lumi- ja jäätälanteen tarkkailusta ja tarvittavista varotoimenpiteistä.

– Tällä tavalla taloyhtiö on lähtökohtaisesti täyttänyt velvollisuutensa turvallisuudesta huolehtimisessa, Pynnönen sanoo.

Vastuu kadun talvikunnossapidosta

Kiinteistönomistajan on hyvä olla selvillä siitä, kuka vastaa kiinteistön edestä kulkevan jalkakäytävän talvikunnossapidosta. Paikkakunnasta riippuen talvikunnossapito voi kuulua joko kunnalle tai kiinteistönomistajalle. Toisinaan tilanne vaihtelee myös saman kaupungin alueella.

– Yleensä kiinteistönomistaja vastaa kiinteistön kohdalla kulkevan jalkakäytävän talvikunnossapidosta eli esimerkiksi lumitöistä ja hiekoituksesta. Joissakin paikoissa kaupunki on kuitenkin ottanut talvikunnossapidon omalle vastuulleen, Kristel Pynnönen sanoo.

Jos vastuu on taloyhtiöllä, sen on huolehdittava, että kiinteistöhuollon kanssa tehty sopimus kattaa tarvittavan talvikunnossapidon.

Taloyhtiön kannattaa varautua huoltosopimuksesta huolimatta

Taloyhtiöiden kannattaa seurata pihaan kuntoa, vaikka talvikunnossapito olisikin ulkoistettu huoltoyhtiölle. Runsaat lumisade saattaa vaikuttaa huoltoyhtiön aikatauluihin, ja taloyhtiön kannattaa olla valmiina huolehtimaan turvallisesta liikkumisesta kiinteistöllä. Valmiudella tarkoitetaan esimerkiksi sitä, että taloyhtiö merkitsee liukkaat tai muuten vaaralliset paikat vaikkapa puomeilla tai muunlaisilla varoitusmerkeillä, ellei pihaa pystytä juuri sillä hetkellä hoitamaan kuntoon.

RÄÄTÄLÖITÄVÄÄ PALVELUA

Kotisiivouspalvelun myötä aikaa jää harrastuksille

Satu-Marjatta Staffans on ollut vuoden ajan Bralevan tyytyväinen kotisiivousasiakas. Siivoaminen ei ole koskaan ollut hänen lempipuuhaansa ja Bralevan kotisiivouspalvelun myötä suuremmat siivoukset hoitaa nyt oma luottosiivoaja.

Viime vuonna Satu-Marjatta törmäsi Bralevan joulusiivouskampanjaan ja päätti kokeilla kotisiivouspalvelua.

- Olin yllättynyt siitä, että huoltoliike tarjoaa koti-siivouspalveluja. On turvallista ja luotettavaa, kun palvelu tulee tutusta paikasta, Satu-Marjatta toteaa.

Kotisiivous tehdään Satu-Marjatan kotiin kerran kuussa.

- Kotisiivouspalvelu on toiminut hyvin. Palvelua voi hyödyntää silloin kuin se itselle parhaiten sopii. Kaikilla palveluntarjoajilla tämä ei ole mahdollista, Satu-Marjatta kertoo.

Sama siivoaja tuo luottamusta

Satu-Marjatan kotona käy aina sama siivoaja.

- Maricar on todella mukava siivoaja. Hän tekee todella puhdasta jälkeä, Satu-Marjatta kiittää.

Kaiken kaikkiaan Satu-Marjatta on positiivinen kokemus Bralevan palveluista.

- Puhdas koti vaivattomasti, voisi sanoa. Suosittelen kyllä lämpimästi kotisiivouspalvelua muillekin, Satu-Marjatta toteaa.

Bralevalta laajasti erilaisia siivouspalveluita

Braleva tarjoaa laajan kattauksen siivouspalveluita niin taloyhtiöille, kotitalouksille kuin yrityksillekin.

- Kotitaloudet hyödyntävät entistä enemmän kotisiivouspalveluita, kertoo siivouksen liiketoimintajohtaja Hannele Karma-Kivilinna Bralevasta.

Myös muuttosiivous ja ikkunanpesupalvelut kasvattavat jatkuvasti suosiotaan.

- Olen miettinyt myös, että jossain vaiheessa hyödyntäisin Bralevan ikkunanpesupalveluita. Olen kuitenkin ajatellut pesäväni ikkunat itse, mutta sitten huomannutkin, että pesemättä ne ovat jääneet, naurahtaa Satu-Marjatta.



LIIKETOIMINTAJOHTAJA, SIIVOUSPALVELUT

HANNELE KARMA-KIVILINNA
hannele.karma-kivilinna@braleva.fi

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy



Kotitaloudet voivat hyödyntää kotitalousvähennyksen Bralevan kotisiivouksesta.

Kotitalousvähennyksen maksimiksi on tulossa ensi vuodeksi 3 500 euroa henkilöltä.

- Omavastuu on 100 euroa vuodessa henkilöltä kuten aikaisemminkin, vinkkaa Hannele.

BRALEVA SYKSYN ASIAKASILTA 2021

18.11.2021



44 näytteilleasettajaa / yhteistyökumppania ja 200 vierasta

- 1 Illan juonsivat viestintä- ja markkinointipäällikkö Mervi Ala-Prinkkilä ja tekninen isännöitsijä Jouni Kanninen
- 2 3 4 5 6 7 Asiakasillassa oli mukana 44 näytteilleasettajaa
- 8 Herkullinen salaattibuffet maistui osallistujille
- 9 10 Mervi ja Jouni haastattelivat lyhyesti illan aikana kaikki näytteilleasettajat
- 11 Lauttasaaren uudet toimistotilat toimivat hyvin näyttelytilana
- 12 Useammalla näytteilleasettajalla oli arvontaa osastoillaan, Paul Nouro voitti Espoon Hissin osastolta palkinnon.



TALOYHTIÖN ASUKKAIDEN MUISTILISTA JOULUN AIKAAN

TÄMÄN MUISTILISTAN AVULLA JOULU JA UUSI VUOSI VIETETÄÄN TALOYHTIÖSSÄ SUJUVASTI.

Rikkoutuneet valosarjat erilliseen keräykseen

Tarkista jouluvalojesi kunto ennen niiden käyttöönottoa. Vaihda palaneet lamput uusiin välittömästi. Älä käytä rikki-näisiä valoja, sillä ne voivat pahimmillaan aiheuttaa sähköiskun!

Käytä ulkona vain ulkokäyttöön tarkoitettuja valoja ja liitä ne ulkopistorasiaan. Varmista, että valosarjan muuntaja sopii ulkokäyttöön. Ulkovaloja ei saa kytkeä esimerkiksi sisäpistorasiaan yhdistettyyn jatkojohtoon.

Rikkoutuneet led -kynttilät ja valosarjat kuuluvat sähkö- ja elektroniikkakeräykseen. Keräyspisteet löytyvät esimerkiksi osoitteesta www.kierratys.info. Voit viedä sähkö- ja elektroniikkaromua myös Sortti-asetuille.

Joulukinkun paistorasva ei kuulu viemäriin tai vessanpyttyyn!

Kinkun paistorasva on kuumana juoksevaa, mutta jäähtyes-sään se kovettuu. Paistorasva aiheuttaa hyytyessään pahoja tukkeutumis-ia taloyhtiön viemäriverkostossa. Tukkeumat puolestaan aiheuttavat usein hyvin laajoja ja kalliita vesiva-hinkoja. Joulukinkun paistorasvaa ei saa kaataa viemäriin tai vessanpyttyyn. Myöskään ruuantähteet eivät kuulu vessan-pyttyyn.

Kinkkutempu on kerännyt kinkkurasvat hyötykäyttöön usealla paikkakunnalla viime vuosina.

Lahjapaperit eivät kuulu paperinkeräykseen

Lahjapaperit eivät usein mitenkään kelpaa keräyspaperin tai -kartongin joukkoon. Oikea paikka lahjapapereille on seka-jäteastia.

Lajittele lahjojen kiiltävät muoviset käärenauhat sekajättee-seen. Paperinarut sopivat kartonkikeräyksen. Nauharuusu-keet ja kankaaiset lahjanauhat kannattaa mahdollisuuksien mukaan säästää ja käyttää uudelleen.

HSY:n Jäteoppaan avulla lajittelet roskasi oikein! Tutustu palveluun osoitteessa hsy.fi/jateopas

Litistä pakkauslaatikot jäteastioihin – älä täyt- jäteastioita turhaan

Joulun aikaan taloyhtiöiden jäteastiat usein pursuavat yli äyräiden. Säilytä kuivat ja haisemattomat roskat mikäli mahdollista asunnossa ja vie ne taloyhtiön roskapisteeseen jäteautojen käytyä, jolloin ne mahtuvat paremmin jäteas-tioihin.

Helpota kaikkien asukkaiden joulua litistämällä pakkauslaati-kot, ennen kuin viet ne pahinkeräys- tai sekajäteastioihin.

Braleva toivottaa hyvää ja rauhallista joulua sekä onnellista uutta vuotta!

BRALEVA

Asumisen kaikki palvelut

Muista paloturvallisuus

Jos poltat kynttilöitä tai ulkotulia, valvo niiden palamista. Tuli voi valvomattomana aiheuttaa vaaratilanteen hyvin nopeasti. Varmista, että asunnossa on toimiva palovaroitin. Jos poltat ulkotulia, valvo myös niiden palamista ulkona. Ulkotulia ei saa sijoittaa puiselle kuistille tai muuten lähelle palavaa materiaalia.

Anna naapureille joulurauha

Taloyhtiön hiljaisuusaikoja kuuluu noudattaa myös jouluai-kaan. Vältä siivousta, tamppausta, pyykkäystä tai muuta kovaäänistä työskentelyä joulurauhan aikana. Huolehdi, että myös perheesi ja lemmikkisi rauhoittuvat joulun viettoon. Muista toivottaa naapureillesi hyvää joulua, jos törmäät heihin pihalla tai rappukäytävässä!

Turvaa kotisi joululomaksi

Pidä asuntosi asutun näköisenä, vaikka olisit poissa kotoa joululoman. Pyydä rivitalossa naapuria tai ystävää lakaise-maan lumet oven edestä ja kerrostalossa varmistamassa, että postit ovat kokonaan postiluukusta sisään työnnettyinä. Laita turvalukko kiinni. Varmista, että huollolla on turvalukon avain, jos loman aikana tulee tarve päästä asuntoon sisään esimerkiksi vesivahinkotilanteessa.

Noudata varovaisuutta ilotuliteiden kanssa

Ilotulitusrakettien kanssa on noudatettava äärimmäistä varovaisuutta taloyhtiön alueella. Ilotulitteita ei saa ampua parvekkeelta ja ne tulee suunnata pois päin rakennuksista, autoista ja ihmisistä. Käytetyt ja likaantuneet pahviset ilotuli-tepakkaukset kuuluvat sekajätteeseen.

Joulukuuset kerätään jäteastioiden tyhjennyk- sen yhteydessä

Useimmissa kaupungeissa jätehuolto huolehtii kuusien pois-viemisestä loppiaisen jälkeen. Tällöin voit jättää joulukuusen jäteastioiden yhteyteen siten, ettei se estä normaaleja jäte-astioiden tyhjennyksiä. Jos taloyhtiössä ei ole järjestetty joulukuusien keräystä, kuusen voi viedä erilliselle kuusenke-räyspaikalle tai Sortti-asetmalle, pilkkoa polttopuiksi tai voit myös palastella kuusen sekajäteastiaan. Muovikuusi hävite-tään sekajätteenä.

Tarkista HSY:n sivuilta ohjeet kuusien keräykseen: hsy.fi

OTA MUISTILISTA TALTEEN!

Muistilistaan lähteinä toimivat Suomen Kiinteistölehti, HSY ja Tukes.

ARJEN SANKARI



TOIMITUSJOHTAJA

JANNE KERÄNEN

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

AMMATTI: toimitusjohtaja / **KOULUTUS:** BBA ja eMBA (Hanken Svenska Handelshögskolan) / **IKÄ:** 55 / **HARRASTUKSET:** Kuntourheilu (sali, pyöräily), jääkiekko, mökkeily, veneily, lukeminen ja itsensä kehittäminen / **MOTTO:** Ever to Excel eli suomeksi aina kohti parempaa / **INNOSTUN:** Tiimin ja läheisten onnistumisista.

Tiimityöllä entistä parempi Braleva

Uusi toimitusjohtaja **Janne Keränen** uskoo, että Braleva voi olla entistä parempi joka päivä, kun työt tehdään laadukkaasti yhdessä. Energinen ja tulevaisuuteen katsova Keränen lupaa tuoda uutta drivea Bralevan tekemi-seen.

Millä mielellä olet aloittamassa Bralevan toimitusjohtajana 7.12.?

Olen päässyt hyvään vauhtiin pereh-dytyksessä ja olen todella innostunut ja odottavainen päästäkseni aloitta-maan.

Tulet kiinteistöalan ulkopuolelta. Miltä ala näyttää "ulkopuolisen silmin"?

Kiinteistöala on murroksessa. Asia-kasrajapinnassa digitaaliset palve-lut lyövät läpi ja meidän tulee olla eturintamassa hyödyntämässä näitä palveluita asiakkaillemme ja tarjota

nopeutta, ketteryyttä ja parempaa asiakaskommunikaatiota. Yhteiskunta on "avoinna" 24/7 ja taloyhtiöiden hallituksissa on sukupolvenvaihto menossa. "Perinteisten" yhteydenot-tokanavien lisäksi nuoremmat hallituk-sen jäsenet odottavat edistyksellisiä palveluita ja kehittyneitä, digitaalisia yhteydenottokanavia.

Henkilökunnalle kerroit tutustuvasi Bralevan liiketoimintoihin ns. ruo-honjuuritasolta. Näkeekö sinua myös töissä kiinteistöillä?

Tulen ehdottomasti perehtymään työn tekemiseen konkreettisesti kai-killä tasoilla.

Mitä muuta haluaisit kertoa itsestäsi?

Olen helposti lähestyttävä, johdon-mukainen, reilu, suora ja arvostava. Minulle tärkeintä on reilu peli, lojaa-

lisuus ja asenne. Voitontahtoisuus ja yhdessä tekeminen ovat myös tärkeitä. Tykkään asettaa itselleni korkeita tavoitteita ja myös näitä samoja tavoitteita asetan myös koko henkilökunnalle.

Terveisiä Bralevan asiakkaille

Bralevan strategiassa on tärkeimpänä asiakaskokemus. Lupaam, että teen kaikkeni yhdessä muiden bralevalais-ten kanssa, että asiakaslupauksemme paremmasta palvelusta toteutuu. Haluamme olla läsnä ja näkyvissä entistä paremmin tulevaisuudessa.





Posti Green

Kuuden tähden keittiöremontti

Braleva tarjoaa uusien yhteistyökumppaniensa kanssa kuuden tähden - konseptia, jossa yhdistyvät helppous, laatu ja kokemus.

Uusi keittiö ja lattia Bralevasta

Tilaa lattia- tai keittiöremontti nyt kotiisi – remonteista etuja tammi-helmikuussa 2022.

Braleva ja Danet-keittiöt tarjoavat joulukuun 2021 loppuun mennessä sovittuihin keittiöremontteihin kaupan päälle astianpesukoneen. Mittaus- ja suunnittelupalvelu sisältyvät keittiön hintaan.

Keittiöremontit tullaan toteuttamaan Bralevan ja Bralevan yhteistyöyritysten toimesta tammi-helmikuussa 2022. Danet-keittiöihin voi tutustua tarkemmin osoitteessa danet.fi

Samalla kannattaa uudistaa myös lattiat! Braleva tarjoaa remonteihin RTV:n lattiämateriaaleista – 10 % tammi-helmikuussa toteutettuihin remontteihin.

Pyydä tarjous tai kysy lisää:

marko.aaltonen@braleva.fi

tai p. 0400 406 800

Tiesitkö?

Kotitalousvähennykseen on tulossa korotus ensi vuodelle. Kotitalousvähennyksen maksimi on 3 500 euroa henkilöltä. Omavastuu on 100 euroa vuodessa henkilöltä kuten aikaisemminkin.

Hyödynnä kotitalousvähennyksen korotus ensi vuodelle!

BRALEVA

Asumisen kaikki palvelut



BRA
LEVA

ASUMISEN KAIKKI PALVELUT MEILTÄ

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

HUOM!
OLEMME JÄRVENPÄÄSSÄ
VUODEN 2022 ALUSTA
ALKAEN!

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
(ajanvarauksella isännöintiasiakkaat)

JÄRVENPÄÄ
Sibeliuksenkatu 21,
04400 Järvenpää
(auki ajanvarauksella)