

Vinkkari

BRALEVA KIINTEISTÖPALVELUT OY:N ASIAKASLEHTI – HYVÄN ASUMISEN ASIALLA

SYKSY 2021

HYÖTYTIETOA
ASUKKAALLE
BRALEVALTA!

TALOYHTIÖN
HALLITUKSEN
VUOSIKELLO

SIVUT 10-11

BRALEVA
TAITAA
UUSIUTUVAN
ENERGIAN

SIVU 16

VEDEN SÄÄSTÄMINEN
EI VAADI IHMEITÄ

SIVU 18

BRA
LEVA

PÄÄKIRJOITUS



TALOYHTIÖT ENERGIAA SÄÄSTÄMÄÄN

Kiinteistön suurimmat yksittäiset hoitokuluerät ovat lämmitys, vesi ja kiinteistösähkö. Jotta taloyhtiön energiataloutta voitaisiin lähteä parantamaan, tulisi taloyhtiön osakkailla ja asukkailla olla selkeä käsitys siitä, kuinka paljon energiaa ja vettä taloyhtiössä käytetään, ja kuinka nämä kulutukset näkyvät hoitokuluissa.

Apuna energiankulutuksen seuraamisessa taloyhtiöissä voidaan käyttää energiaeksperttejä, jotka saavat tehtävänsä koulutuksen. Esi-merkiksi HSY kouluttaa energiaeksperttejä ja koulutuksesta voit lukea enemmän tästä Vinkkarista sivulta 13.

Ekspertti havainnoi, muttei säädä

Energiaekspertin tehtävänä taloyhtiössä on havainnoida, viestiä ja neuvoa. Ekspertti ei säädä taloteknisiä järjestelmiä eikä myöskään käyttää asukkaita. Energiaeksperttiyhtiöissä on kokemuksia yli 10 prosentin säästöistä lämmön, veden tai kiinteistösähkön kulutuksessa. Myös asuinviihtyvyys on yhtiöissä ekspertin kautta parantunut.

Ekspertti seuraa energian ja veden kulutusta ja ilmoittaa poikkeamista eteenpäin. Hän myös viestii asukkaille energia-asioista. Energiaekspertti havainnoi, tuleeko talvisin jääpuikkoja räystäälle, onko huoneistojen ikkunat auki yms.

Energiaekspertit tuntevat talonsa ja sen asukkaat. Ekspertti on vapaaehtoinen ja häneen voivat talon asukkaat olla tarvittaessa yhteydessä, mikäli jokin asumiseen liittyvä asia askarruttaa. Hän välittää tietoa isännöitsijän ja huollon suuntaan ja ottaa itsenäisesti selvää asioista.

Energiaekspertti saa toiminnasta myös omaan asumiseen uutta mielenkiintoa ja mukavuutta. Voin itse lämpimästi suositella kurssin suorittamista!

Mervi Ala-Prinkkilä
päätoimittaja

Seuraa meitä somekanavissa!

Löydät Braleva Kiinteistöpalvelut Oy:n seuraavista sosiaalisen median kanavista:



facebook.com/braleva



instagram.com/braleva_kiinteistopalvelut



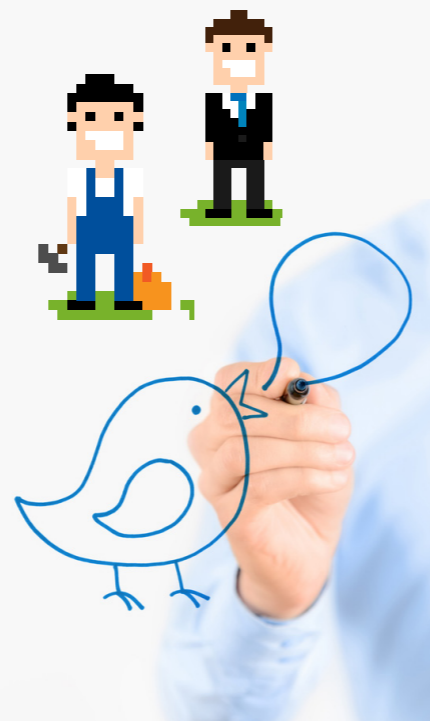
linkedin.com/company/braleva-kiinteistopalvelut-oy



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 AJANKOHTAISET UUTISET

Bralevan toimitusjohtaja vaihtui

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy:n toimitusjohtaja **Kaija Niemi** siirtyi pois yrityksen palveluksesta 31.5.2021 alkaen ja varatoimitusjohtaja Iiro Mähönen on hoitanut Bralevan toimitusjohtajan tehtäviä vt:nä 1.6.2021 alkaen. Uuden toimitusjohtajan rekrytointi on käynnissä.

- Haluamme kiittää Kaija Niemeä hyvin johdetusta Soukan Huolto Oy:n ja Isännöintiverkko Oy:n sulautumisesta vuonna 2019. Muutoksen johtaminen on vaatinut toimitusjohtajalta isoja ponnistuksia ja nyt on aika katsoa tulevaisuuteen uudella näkökulmalla, toteaa Bralevan hallituksen puheenjohtaja **Heikki Holmberg**.

Koneita uusittu Bralevassa

Huollolle saapui uusiksi työkoneiksi kesällä kaksi uutta Willeä, tarkemmin mallina on Wille 665. Uusimme konekantaamme jatkuvasti entistä tehokkaimmiksi ja ympäristöystävällisimmiksi. Monikäyttöisyys on myös yksi kriteeri laitteiden uusimiselle, Willellä hoituu niin kesä- kuin talvityötkin.

- Olemme jo tehneet ensi talvelle lumityösuunnitelman ja siinä nämä Willet ovat isossa roolissa, kertoo huollon vt. liiketoimintajohtaja **Sami Turunen**.



Sami Turunen



Heikki Holmberg



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 23.000 kpl. ISSN 2670-1324 (painettu) ja ISSN 2670-1332 (verkkojulkaisu)

AIKAKAUSMEDIA RY:N JÄSEN

KUVA: Unsplash.



Asuintalon sähkölukkojärjestelmän käyttönotossa on huomioitava rekisteröityjen yksityisyyden suoja

Tietosuojavaluutetun toimisto on määrännyt Kojamo Oyj:n muuttamaan sähkölukkojärjestelmään liittyvän henkilötietojen käsittelynsä yleisen tietosuoja-asetuksen mukaiseksi. Rekisterinpitäjä ei ollut huomionut tietosuojalainsäädännön vaatimuksia riittävästi henkilötietoja keräävän ja tallentavan sähkölukkojärjestelmän käyttönotossa. Henkilötietojen käsittely tulisi suunnitella riittävän huolellisesti jo sähkölukkojärjestelmän käyttöönoton yhteydessä, sillä puutteiden korjaaminen jälkikäteen voi olla vaikeaa.

Tietosuojavaluutetun toimistolle kannellut asukas oli huomannut taloyhtiön muutettuaan, että talossa on käytössä asukkaiden liikkumiset rekisteröivä lukkojärjestelmä. Lukkojärjestelmään liittyvästä henkilötietojen käsittelystä ei ollut kerrottu asianmukaisesti asukkaille, vaan asukkaan mukaan vuokrasopimuksessa oli vain viittaus ulkopuolisen tahon verkko-osoitteeseen,

KUVA: Unsplash.

jossa kerrottiin sähkölukkojärjestelmän teknisestä toteutuksesta.

Apulaistietosuojavaluutettu toteaa, ettei rekisterinpitäjä ole huomionut yleisestä tietosuoja-asetuksesta tulevia tietojen säilytysaikojen rajoittamisperiaatetta tai tietojen minimointiperiaatetta.

Lisäksi apulaistietosuojavaluutettu katsoo, ettei asukkaille annettu informointi ole täyttänyt henkilötietojen käsittelyn läpinäkyvyyden vaatimuksia. Asukkaiden tulisi annetun informaation pohjalta kyetä helposti hahmottamaan esimerkiksi henkilötietojen käsittelyn laajuus ja saada tiedot rekisteröidyn oikeuksistaan.

Apulaistietosuojavaluutettu antoi Kojamo Oyj:lle huomautuksen rekisterinpitäjälle kuuluvien velvollisuuksien täyttämättä jättämisestä ja määräyksen korjata käsittelytoimet tietosuoja-asetuksen mukaisiksi.

Päätös ei ole vielä lainvoimainen.

Lähde: Tietosuojavaluutetun toimisto



Taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä vanhentuneita määräyksiä

Yhtiöjärjestys on taloyhtiön oma laki, jota noudatetaan yhtiön hallinnossa asunto-osakeyhtiölain ohella. Yhtiöjärjestys laaditaan perustamisvaiheessa, ja sitä voidaan myöhemmin päivittää. Usein päivittäminen kuitenkin unohtuu, mikä voi johtaa siihen, että yhtiöjärjestyksessä on jopa lainvastaisia määräyksiä.

Monella taloyhtiöllä vanhan lain aikainen yhtiöjärjestys

Taloyhtiöllä on asunto-osakeyhtiölain mukaan oltava yhtiöjärjestys, mutta laki ei aseta vaatimuksia yhtiöjärjestyksen päivittämiselle esimerkiksi lakimuutosten vuoksi. Jos yhtiöjärjestyksessä on aiempien lakien aikaisia määräyksiä, jotka ovat nykyisin vastaisia, niitä ei yksinkertaisesti noudateta. Niiden asemesta noudatetaan nykyisen lain määräyksiä.

- Yllättävän paljon taloyhtiöillä on aiemman lain aikaisia yhtiöjärjestyksiä. Vanhimmat alkuperäissäältäiset yhtiöjärjestykset, joihin itse olen törmännyt, ovat olleet 1960-luvulta. Sen jälkeenhan itse asunto-osakeyhtiölakikin on ehtinyt uudistua jo kahdesti, kertoo **Annika Kemppinen**, joka työskentelee asianajajana Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:ssä.

- Jos yhtiöjärjestys on rekisteröity ennen 1.7.2010, se on ajalta ennen nykyistä asunto-osakeyhtiölakia. Jos rekisteröintipäivä ei ole tiedossa, yhtiöjärjestyksestä voi pikatestinä tarkistaa vaikkapa yhtiökokouksen koolle kutsumista koskevan kohdan. Jos kutsuajaksi on merkitty viikko nykyisin mukaisen kahden viikon sijaan, yhtiöjärjestys on vanhan lain mukainen ja siis päivityksen tarpeessa, Kemppinen toteaa.

Vanhentunut yhtiöjärjestys tulee päivittää

Jos yhtiöjärjestystä ei ole päivitetty nykyisen asunto-osakeyhtiölain voimassaoloaikana, se kannattaa käydä kohta kohdalta läpi. Jos vastaan tulee vanhentuneita määräyksiä, taloyhtiön hallituksen kannattaa ottaa yhtiöjärjestyksen päivitys työlialle.

- Kehotan taloyhtiöitä aina päivittämään vanhan lain aikaiset yhtiöjärjestykset. Jos yhtiöjärjestyksessä on vanhentuneita määräyksiä, se paitsi hämmentää osakkaita myös vaikeuttaa hallituksen ja isännöitsijän työtä. Tällöinhän pitää aina erikseen selvittää, miltä osin yhtiöjärjestystä noudatetaan ja miltä osin jokin nykyisin määräys ohittaa yhtiöjärjestyksen määräyksen, Kemppinen muistuttaa.

Lähde: Kiinteistömedia Oy

Monipuolinen palvelutarjontamme kiinteistöille ympäri vuoden 24/7
www.eerolayhtiöt.fi

- Viemäri- ja erotinhuolto
- Putkistojen kuvaus ja pesu
- Kuivanapito
- Puhdasvesipalvelut
- Suurtehoimurointi ja -puhallus
- Vaihrolavat ja kuljetuspalvelut
- Lokakaivojen tyhjennykset
- Norsu-WC -tilapäiskäymälät

EEROLA-YHTIÖT

OTA YHTEYTTÄ

- Vaihde 09 855 30 40
- Kiinteistöt 09 855 30 450
- Erotinhuolto 09 8553 0450
- Infra 09 855 30 449
- Imurointi / puhallus 09 855 30 452
- Puhdasvesipalvelut 09 855 30 466
- Vaihrolavat / Kuljetukset / Norsu WC:t 09 855 30 460

E-Ympäristöpalvelut Länsi Oy:

- Lokakaivojen tyhjennykset 019 331 002
- Pienpuhdistamo- ja -pumppaamohuollot 019 331 002

CASARAK OY

- KORJAUSRAKENTAMISTA KOKEMUKSELLA -

KORJAUSRAKENTAMISTA AMMATTITÄIDOLLA TALOYHTIÖILLE JA YKSITYISHENKILÖILLE:

- KILPYHUONEREMONTIT
- HUONEISTOREMONTIT
- VESIVAHINKOKORJAUKSET
- MUUT RAKENNUS- JA MAALAUSTYÖT

GSM. 050 351 9952, E-MAIL: INFO@CASARAK.FI



Taloyhtiöt haluavat säästää energiaa

Isännöinti-iltojen Putkiremonttibarometrin mukaan lähes 60 prosenttia isännöitsijöistä on sitä mieltä, että energiasäästö ohjaa taloyhtiöiden päätöksentekoa tulevaisuudessa. Viime vuonna vastaava luku oli 38 prosenttia, joten kasvua on hurjasti. Tarkoittaako tämä käytännössä sitä, että taloyhtiöissä alkaa suuri energiaremonttibuumi?

– Pian kaikkien remonttien yhteydessä selvitetään myös energiatehokkuuden parantamista. Putkiremonttibarometrin mukaan korjausrakentamisessa voimakkaasti kasvava ala on nimenomaan energiatehokkuuden parantaminen, sanoo Isännöinti-iltojen vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja **Tuomas Viljamaa**.

Vaikka taloyhtiöissä on suurta kiinnostusta parantaa energiatehokkuutta esimerkiksi putkiremontin ohessa ja mahdollisuuksia selvitetään paljon, käytännön toteutuksessa on kuitenkin isoja haasteita.

– Taloyhtiöiden energiatehokkuutta parantavien remonttien teettäminen on usein vaikeaa. Sekä hallitukset että osakkaat tiedostavat energiaremonttien hyvät puolet, mutta silti niitä ei välttämättä tehdä.

Halua on, mutta ei tarpeeksi tietoa

Energia remontteja jarruttavat muun muassa epätie-toisuus remonttien toteutustavoista ja kustannuksista. Energia remontteihin liittyvää tietoa on kyllä tarjolla, mutta se on hajallaan ja sitä on hankalaa vertailla.

– Taloyhtiöissä ei aina uskota tarpeeksi kaikkiin energiatehokkuuden hyötyihin ja taloudelliseen kannattavuuteen. Esimerkiksi siihen, että energia remontilla saaduilla säästöillä voidaan rahoittaa koko remontti. Siksi tarvitaan koulutusta ja puolueetonta tietoa aivan ruohonjuuritasolla. Tässä isännöinnillä

on tärkeä rooli hallituksen kannustajana ja eri vaihtoehdojen kartoittajana, Viljamaa sanoo.

Onko varaa tehdä remontti?

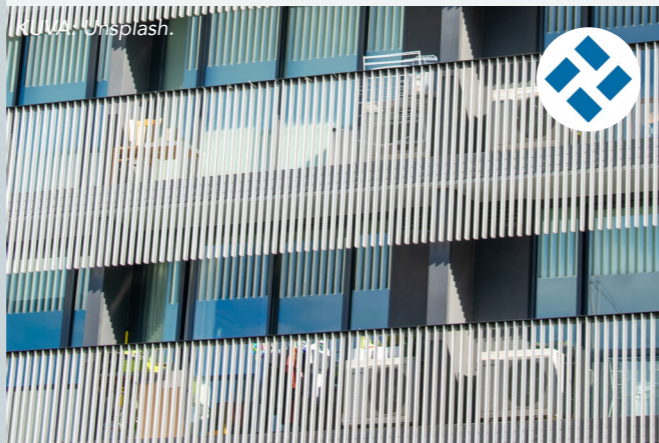
Yksi oleellinen kysymys, jota taloyhtiöissä pohditaan, on raha. Vaikka energiaremontti kiistatta säästää osakkaiden rahaa pitkällä tähtäimellä, remontin kustannukset ovat pöydällä päätöksenteon hetkellä.

Tukea on juuri nyt tarjolla. Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA tarjoaa ensi vuoden loppuun avustusta, jotka taloyhtiö voi saada 4000–6000 euroa asuntoa kohden.

Energia remontti tehdään usein ison peruskorjauksen yhteydessä, joita parhaillaan tehdään eniten 1960-luvun lopulla valmistuneisiin taloyhtiöihin. Viljamaan mukaan valtiolta tarvitaan lisää toimenpiteitä, jotta välttämättömät remontit eivät jää rahan takia toteuttamatta.

– Kotitalousvähennyksen ulottaminen taloyhtiöiden remontteihin sekä valtion takauslainajärjestelmän uudistaminen energiatehokkuutta parantavalla kannustimella ovat käytännössä pakollisia toimenpiteitä.

Lähde: Isännöinti-ilto



Taloyhtiö ei voi jatkossa kieltää ilmalämpöpumpun asentamista huoneistoparvekkeelle ilman perusteita

Korkein oikeus antoi 21.5.2021 ratkaisunsa (KKO 2021:32) liittyen osakkaan oikeuteen asentaa osakehuoneistoonsa kuuluvalla parvekkeelle ilmalämpöpumppu. Tapauksessa taloyhtiön ylimmän kerroksen osakas oli pyytänyt yhtiön hallitukselta lupaa ilmalämpöpumpun jälkikäteiseen asentamiseen siten, että sen sisä- ja ulkoyksikön välinen läpivienti tehtäisiin rakennuksen ulkoseinään.

Hallitus ei ollut lupaa myöntänyt, mutta osakas asennutti ilmalämpöpumpun tästä huolimatta. Yhtiön hallitus päätyi viemään kysymyksen periaatepäätöksenä yhtiökokouksen ratkottavaksi. Enemmistöpäätöksiin yhtiökokous linjasi, ettei yhtiössä sallita ilmalämpöpumppuja ja velvoitti hallituksen ryhtymään kaikkiin tarpeellisiin toimiin asennetun pumpun poistamiseksi. Osakas nosti päätöksestä moitekanteen ja oikeusprosessi käynnistyi.

Ratkaisu poikkeaa Kiinteistöliiton omaksumasta linjasta ilmalämpöpumppujen asentamisen osalta. Korkein oikeus on ratkaisussaan katsonut, että rakennuksen ulkoseinä siltä osin, kuin se jää osakehuoneiston ja siihen kuuluvan parvekkeen väliin, muodostaa osakkaan hallinto-oikeuden piiriin kuuluvan luontevan kokonaisuuden.

Korkeimman oikeuden ratkaisun perusteella asunto-osakeyhtiö ei voisi enää vapaasti harkita luvan myöntämistä ilmalämpöpumpun asentamiseen huoneistoparvekkeelle. Ratkaisussa kuitenkin todetaan, että osakkaan muutostyö-oikeus on parvekkeen osalta käytännössä huoneiston sisäosiin verrattuna suppeampi.

Asunto-osakeyhtiö voi edelleen rajoittaa osakkaan oikeutta asentaa ilmalämpöpumppu huoneistoparvekkeelle. Ratkaisun mukaan sitä ei kuitenkaan enää voida kieltää ilman perusteluita. Tärkeää onkin nyt tarkasti pohtia sitä, miten yhtiö voi turvata rakennuksensa ja siinä vallitsevien asumisolosuhteiden säilymisen. Muutostyölle on asetettava tarpeelliset ehdot ja työn toteutusta on valvottava tehokkaasti. Jos ilmalämpöpumpun asentaminen ehtoja asettamalla ei ole mahdollista ilman, että rakennukselle tai toiselle osakkaalle aiheutuu haittaa, on punnittava mahdollisuutta kieltää muutostyö. Punninta tapahtuu vertailemalla muutostyöstä osakkaalle koituvaa hyötyä ja toisaalta yhtiölle tai toiselle osakkaalle koituvaa haittaa.

Kuten tähänkin saakka, osakkaan on ennen työhön ryhtymistä annettava yhtiölle kirjallinen muutostyöilmoitus, jossa hän antaa selvityksen aiotusta muutostyöstä ja siitä, miten se on tarkoitus toteuttaa.

Lähde: Kiinteistöliitto Uusimaa



SYKSYN ASIAKASILTA 18.11.2021

Varaa ajankohta jo kalenteriisi.

HALLITUKSEN JÄSEN, OLET LÄMPIMÄSTI Tervetullut
VIETTÄMÄÄN ILTAA KANSSAMME!

BRALEVA

Asumisen kaikki palvelut

LÄHETÄMME
HENKILÖKOHTAISET
KUTSUT
TILAISUUTEEN
LOKAKUUSSA.

NÄYTTILLEASETTAJAT:





LIIKETOIMINTAOHTAJA,
TEKNINEN ISÄNNÖINTI

TUIRE MASSALIN
tuire.massalin@braleva.fi

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy



Osakkaan muutostyöstä tulee ilmoittaa ajoissa taloyhtiölle

Huoneiston omistava osakas ei saa omin päin lähteä toteuttamaan asunonsa remonteja. Osakas omistaa loppupeleissä vain huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, ja taloyhtiö omistaa kiinteistön ja rakennukset huoneistoihin. Siksi isompia korjauksia tehdessä taloyhtiöltä täytyy pyytää lupa remonttien toteuttamiseen.

Taloyhtiölle on tehtävä muutostyöilmoitus, kun tehdään muutoksia taloyhtiön rakenteisiin ja perusjärjestelmiin tai jos muutos vaikuttaa toisen osakkaan huoneiston käyttämiseen. Remonttia ei tule aloittaa ilman taloyhtiön kirjallista lupaa!

Kenelle remontti-ilmoitus tehdään ja mitä tietoja siihen tulee?

Osakkaan on tehtävä ilmoitus suunnitelmastaan remontista joko taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Bralevan isännöintikohteissa muutostyöilmoitus tehdään aina asukassivujen kautta. Asukassivut löytyvät osoitteesta braleva-asukassivut.etampuuri.fi/.

Mikäli asukassivuille pääsyssä on ongelmia, ole ensisijaisesti yhteydessä taloyhtiösi kiinteistösihteerin.

Remontti-ilmoituksen tulee olla selvityksien ja liitteiden osalta niin yksityiskohtainen, että taloyhtiön hallitus voi sen perusteella arvioida, mitä osakas aikoo asunnossaan tehdä, kuka työn tekee, noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa ja voiko työstä tulla haittaa tai vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkaalle.

Remonttia ei saa aloittaa ilman lupaa

Muutostyöilmoitus ohjautuu Bralevan tekniselle asiantuntijalle ja taloyhtiön hallitukselle. Tekninen asiantuntija tarkastaa muutostyön teknisen toteutuksen ja pyytää tarvittaessa lisäselvityksiä. Muutostyö käydään läpi tarpeen mukaan teknisen asiantuntijan sekä hallituksen kanssa, ilmoitukseen reagoidaan kymmenen arkipäivän kuluessa. Ohjeistus muutostyön toteuttamiseen osakkaalle tulee asukassivuille.

Varsinkin kesäaikaan on hyvä varautua siihen, että käsittelyaika voi pitkittyä. Myös remontin laajuus vaikuttaa käsittelyaikaan. Taloyhtiön tulee ilmoittaa osakkaalle kantansa remontiin aina kirjallisesti.

Mistä lisätietoa, kun remontti-hanketta aletaan suunnitella?

Osakas voi tiedustella isännöitsijältä hyvissä ajoin, mitä hänen tulee ottaa huomioon remonttihakkeessa ja mistä eri remonteista taloyhtiössä ilmoitus vaaditaan. Esimerkiksi seinien maa-
laamiseen lupaa ei tarvita. Bralevan nettisivuilta braleva.fi/fi/ukk/#remontoimassa löydät lisätietoa remontoinnista.

Osakkaan remontit taloyhtiössä -opas (Kiinteistöalan Kustannus Oy) on myös hyvä opaskirja osakkaalle remonttia suunniteltaessa ja toteutettaessa.



ASIANAJAJA, OTM

MARINA FURUHEJLM

Asianajotoimisto
Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Kysy asumisesta!

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

Tällä kertaa kysymyksiin vastasi asianajaja, OTM Marina Furuhejm.

Voinko hankkia lasitetulle parvekkeelle verhot/liimata tummennokset laseihin?

Koska parveke katsotaan osakehuoneiston osaksi, parvekkeellisen huoneiston haltijalla on oikeus itse käyttää ja kalustaa parvekettään haluamallaan tavalla. Parvekkeen ulkopintojen kunnossapitovastuu on kuitenkin yhtiöllä. Osakkaalla on näin ollen lähtökohtaisesti oikeus tehdä muutostöitä hallitsemallaan parvekkeella. Muutostyöoikeus on kuitenkin käytännössä rajoitetumpi kuin huoneiston sisäpuolella. Muutostyöoikeutta rajoittaa ensinnäkin se, että muutoksesta ei saa aiheutua muille haittaa tai vahinkoa. Yhtiö voi esimerkiksi kieltää sellaiset parvekkeelle tehtävät asennukset, jotka saattavat vahingoittaa rakenteita tai vaikkapa lattian vedeneristystä. Toisaalta muutos ei saa haitata esteettisesti rakennuksen julkisivua tai tuottaa naapureille haittaa, vaikka samat asennukset huoneiston sisälle toteutettuina eivät haittaisi asukasta. Osakkaalla ei automaattisesti ole oikeutta asentaa isoa lautasantennia parvekkeen kaiteelle, koska se vaikuttaa rakennuksen julkisivun ilmeeseen. Sama koskee myös osakkaan asentamia markiiseja tai vastavia. Koska kysymyksen perusteella on vaikeata ottaa kantaa siihen, miten tummennokset vaikuttavat yhtiön julkisivuun, suosittelemme, että varmistat asian isännöitsijältä ennen niiden asentamista.

Saanko asentaa rivitalohuoneistossa katoksen terassille ilman taloyhtiön lupaa?

Osakkaan oikeus suorittaa piha-alueella muutostöitä riippuu siitä, onko piha osakkaan vai taloyhtiön hallinnassa. Pihan hallintaoikeus selviää yhtiöjärjestyksestä. Jos piha-alueesta ei ole yhtiöjärjestyksessä merkintää, kuuluu se taloyhtiön välittömään hallintaan. Piha-alueen juridinen hallinta ei ole pääteltävissä siitä, onko piha esimerkiksi aidattu ja ainoastaan yhden huoneiston käytössä.

Jos piha-alue on taloyhtiön hallinnassa, osakkaalla ei ole oikeutta tehdä muutostöitä pihassa ilman yhtiön lupaa. Yhtiö voi tällöin vapaasti harkita, myönnetäänkö osakkaalle lupaa muutostyöhön vai ei. Osakkaita tulee luonnollisesti kohdella yhdenvertaisesti.

Jos piha-alue on osakkaan hallinnassa, on osakkaalla lähtökohtaisesti oikeus tehdä muutostöitä hallitsemallaan piha-alueella. Muutostyöoikeutta rajoittaa kuitenkin se, että muutoksesta ei saa aiheutua muille haittaa tai vahinkoa. Yhtiö voi esimerkiksi kieltää sellaiset pihalla tehtävät asennukset, jotka saattavat vahingoittaa rakenteita. Toisaalta muutos ei saa haitata esteettisesti rakennuksen julkisivua tai tuottaa naapureille haittaa. Kyse on siten joka tapauksessa sellainen muutostyö, josta osakkaan tulee ilmoittaa yhtiölle. Katoksen rakentaminen terassille vaatii todennäköisesti myös viranomaisen lupaa.





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 kuluvan vuoden talousarvion hyväksyminen jää turhan myöhäiseksi. Jos talo-

yhtiöllä 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 syyskuu-joulukuu.



Syyskuu

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

HALLINTO

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

VIESTINTÄ

Asukastiedotteeseen esim.

- Pelastussuunnitelmasta on hyvä muistuttaa säännöllisesti.

Marraskuu

Marraskuussa hallitus jatkaa tulevan vuoden valmistelua ja arvioi omaa työskentelyään.

HALLINTO

- Hallitus aloittaa talousarvion valmistelun
- Hallitus arvioi omaa työtään ja tekee vuosisuunnitelman seuraavalle vuodelle.

Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat ry on laatinut arviointilomakkeen hallituksen toiminnasta.

www.akha.fi/palvelut-asunto-osakeyhtioille/hallitustyoskentelyn_arviointilomake.php

VIESTINTÄ

Asukastiedotteeseen esim.

- Paloturvallisuus ja ohjeet tulipalon varalle
- Palovarointimien toiminnan tarkastus.

Lokakuu

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

HALLINTO

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

VIESTINTÄ

Asukastiedotteeseen esim.

- Energiansäästöviikko tarjoaa mahdollisuuden muistuttaa asukkaita energiatehokkuudesta.

Joulukuu

Joulukuussa hallitus vahvistaa seuraavan vuoden korjausohjelman ja ohjeistaa jätteiden lajittelusta.

HALLINTO

- Seuraavan vuoden korjausohjelma vahvistetaan.

VIESTINTÄ

Asukastiedotteeseen esim.

- Ohjeet joulunajan ja uuden vuoden paloturvallisuudesta
 - palohälyttimien toiminnan tarkastaminen
 - jouluvalojen ja kynttilöiden turvallinen käyttö
- Jätteiden lajittelu
- Ohjeet joulunajan jätteiden oikeaoppisesta lajittelusta
 - joulukuuset
 - lahjapakkaukset
 - paistorasvat

TALOYHTIÖKLUBI YHDISTÄÄ NAAPURUSTON

Taloyhtiöklubi yhdistää naapuruston taloyhtiöiden voimat

Taloyhtiöklubi-toiminnan perusidea on yksinkertainen: kootaan yhteen naapuruston taloyhtiöiden hallitukset, perustetaan yhteistyöfoorumi ja ryhdytään tekemään ohjattua, tavoitteellista ja aktiivista yhteistyötä kiinteistöjen ja alueen kehittämiseksi.

Toiminta on monipuolista kehittämistä

Taloyhtiöklubeissa edistetään laajasti erilaisia teemoja, jotka liittyvät kiinteistöjen ja alueen kehittämiseen:

- Energiatohokkuuden parantaminen ja energiaremonttien edistäminen.
- Lisä-/täydennysrakentamisen mahdollisuuksien ja halukkuuden selvittäminen.
- Hyvien käytäntöjen ja kokemusten jakaminen naapuritalojen kanssa.
- Kokemusten vertailu kiinteistöjen käyttämisestä palveluista ja yhteiset palveluhankinnat.
- Useamman kiinteistön yhteiset korjaushankkeet volyymietujen hyödyntämiseksi.
- Taloyhtiöiden ja kaupungin välisen vuoropuhelun aktivointi ja tiivistäminen.

- Useamman kiinteistön yhteiset korjaushankkeet.
- Alueen taloyhtiöiden vaikutusvallan kasvattaminen.

Hankkeen perusidea

Taloyhtiöklubi-hanke (virallisesti "Taloyhtiöt energiatehokkaiksi alueellisella yhteistyöllä -hanke") on Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkien yhteishanke, joka keskittyy taloyhtiöiden energiatehokkuuden parantamiseen.

Hankkeessa kaupunkeihin perustetaan taloyhtiöiden alueellisia yhteistyöfoorumeja, Taloyhtiöklubeja, joissa taloyhtiöiden hallitukset tekevät yhteistyötä sekä jakavat kokemuksia ja tietoa. Klubitapaamisissa perehdytään asiantuntijoiden kanssa energiatehokkuuden parantamisen mahdollisuuksiin ja suunnitelmallisen kiinteistönpidon työkaluihin, tavoitteena pienentää kustannuksia, parantaa asumisolosuhteita ja nostaa kiinteistön sekä koko alueen arvoa.

Ympäristöministeriö rahoittaa hanketta osana Kuntien ilmastoratkaisut -ohjelmaa.

Pilottialueet

Taloyhtiöklubi-hankkeessa kehitetään taloyhtiöiden alueellisen energiatehokkuusyhteistyön toimintamalli ja sitä pilotoidaan seuraavilla yhdeksällä alueella pääkaupunkiseudulla:

ESPOO: Matinkylä, Suvela

HELSINKI: Kannelmäki, Katajaharju (Lautasaari), Mellunmäki, Myllypuro, Pihlajisto

VANTAA: Koivukylä, Myyrmäki.

Jokaiselle pilottialueelle toimii oma Taloyhtiöklubi, yhteistyöfoorumi alueen taloyhtiöiden hallituksille, jonne kutsutaan alueen asunto-osakeyhtiöiden edustajat.

Taloyhtiöklubi-toiminta on pilottialueiden taloyhtiöille maksutonta.



ENERGIAEKSPERTIT AUTTAVAT SÄÄSTÄMÄÄN ENERGIAA TALOYHTIÖISSÄ



Isännöinnillä ja kiinteistöhuollolla ei oikeastaan voi olla parempaa yhteyttä taloon kuin sen aktiivinen asukas, energiaekspertti. Tehtävänsä koulutettu energiaekspertti pystyy edistämään muiden asukkaiden asumistaitoja.

Ekspertti välittää tietoa ja ottaa selvää. Hän auttaa muita asukkaita toimimaan oikein, jotta energiaa säästyy. Hän kokoaa ja välittää tietoja huoltomiehille ja isännöinnille. Vapaaehtoinen energiaekspertin työ tuo omaankin asumiseen uutta mielenkiintoa ja mukavuutta.

Motiva käynnisti aikoinaan energiaeksperttitoiminnan ja HSY:n Ilmastoinfo on kouluttanut pääkaupunkiseudulle satoja energiaeksperttejä.

- Vuonna 2018 pidettiin ensimmäinen kurssi, kun huomattiin, että kerrostaloasujat ovat jääneet hieman paitsioon neuvonnassamme, kertoo HSY:n energia-asiantuntija **Jarkko Hintsala**.

Korona aika siirsi koulutukset osittain verkkoon.

- Vuonna 2020 alkoi taloyhtiön energiaeksperttikurssi myös verkkokurssina. Kurssin voi suorittaa silloin, kun itselle parhaiten sopii. Järjestämme myös livekursseja, seuraava on alka-massa syyskuun puolivälissä, vinkkaa HSY:n energia-asiantuntija **Kirsi Korpisalo**.

- Verkkokurssi on itseasiassa tuonut meille myös uutta, nuorempaa ryhmää energiaeksperttitoimintaan, Korpisalo jatkaa.

Energiaekspertti saa säästöjä taloyhtiölle

Energiansäästötoimenpiteet eivät koskaan saa huonontaa asumisviihtyvyyttä.

- Lämpimän veden kulutuksesta on esimerkiksi helppo lähteä liikkeelle. Asukkaiden viestiminen kulutuksen pienentämisestä on tässä avainasemassa, HSY:ltä muistutetaan.

- Myös esimerkiksi ikkunoiden tiivistäminen on järkevää, koska silloin voidaan vähentää lämmitystä, kun vedon tunne poistuu.

Koulutus oli hyvä kokemus

Bralevan viestintä- ja markkinointipäällikkö **Mervi Ala-Prinkkilä** suoritti HSY:n energiaeksperttikoulutuksen vuonna 2018.

- Suosittelen koulutusta lämpimästi kaikille taloyhtiön energia-asioista kiinnostuneille. Kurssin suorittaminen ei ollut mikään läpihuutojuttu, vaan siihen piti oikeasti paneutua ja hankkia tietoa. HSY:n ja Motivan materiaalit antavat hyvän tietopohjan työlle ja Facebookissa toimiva oma ryhmä energiaeksperteille antaa tarvittaessa myös tietoa ja tukea.



KOULUTUSTA

HSY Ilmastoinfon tulevat koulutukset ja aiempien koulutusten materiaalit löydät osoitteesta energianeuvonta.fi/koulutukset/

Taloyhtiön energiaeksperttikurssi verkkokurssina löytyy osoitteesta koutsu.hsy.fi/courses/energiaekspertti/

Energiaekspertin rooliin ja tehtäviin voi kuulua seuraavia asioita:

- Edistää asukastasolla järkevää energiankäyttöä ja viihtyisää asumista
- Kulutusraporttien ja järkevän energiankäytön sekä olosuhteiden seuranta
- Energiankulutukseen vaikuttavien asioiden selvittäminen asukasnäkökulmasta
- Tiedonvälitys isännöitsijälle ja kiinteistöhuollolle
- Mahdollisten energiankäyttöön vaikuttavien asioiden ja kulutuspoikkeamien sekä muutostarpeiden esilletuominen
- Asukastiedotus, neuvonta ja opastus
- Tiedotus nykyisen energiankäytön tasosta asukkaille (mikä on vallitseva tilanne)
- Energiansäästötavoitteiden ja säästöohjeiden jalkautus asukastasolla (miten tehostetaan)
- Asukastason neuvonta tarpeen mukaan.

Energiaekspertin tehtäviin ei kuulu:

- Valvoa tai puuttua yksittäisten asukkaiden toimintaan ilman heidän suostumustaan
- Osallistua talon teknisten järjestelmien käyttöön tai säätöön, siitä vastaavat kiinteistöhuolto ja isännöinti.



Wattinen

Älykäs lämmitys- järjestelmä ratkaisi asuntojen lämmitys- kiistat



Helsinkiläisessä taloyhtiö As Oy Oskelantie 5:ssä oli jo pidemmän aikaa painittu monelle taloyhtiölle tutun haasteen kanssa: energiankulutusta haluttiin tarkastella ja pienentää, mutta asuntojen lämpötiloja säädettäessä asukkailta tuli nopeasti kipakkaa palautetta.

”Lämmitystä tarkastaessa ja tasapainottaessa törmäsimme tilanteeseen, jossa niin sanotusti ihminen tuli vastaan. Kärjitetysti sanoen lämpötilan nostaminen oli monen mielestä hyvä asia, mutta laskeminen nosti nopeasti negatiivista keskustelua. Ihmiset olivat niin tottuneita jopa 25 asteen lämpötilaan, että matalampi lämpötila tuntui aluksi epämiellyttävältä. Samaan aikaan kuitenkin saatettiin pitää tuuletusikkunaa auki, jolloin lämpöä meni harakoille”, taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Pauli Verkka** muistelee.

Haasteeseen päätettiin vastata avoimuudella ja uuden teknologian avulla. Taloyhtiössä otettiin käyttöön DNA:n Wattinen-älylämmityspalvelu, jonka avulla jokainen asukas pystyy seuraamaan oman asuntonsa lämpötilaa ja säätämään sitä sopivaksi huonekohtaisesti tai esimerkiksi laskemaan sitä asukkaiden ollessa poissa kotoa.

Tulokset olivat erittäin positiivisia.

”Taloyhtiön asuntojen lämpötila on nyt paljon yhtenäisempi ja lähempänä tavoitelämpötilaa. Valituksia ei ole enää tullut ja taloyhtiö on ollut ratkaisun tyytyväinen. Olen jopa saanut palautetta asukkaalta, jolla aiemmin asunnon lämpötila oli melko korkea, että hiukan viileämpi tuntuu paremmalta”, Verkka iloitsee.

”Lämpökarkailut” saatiin kuriin

Oskelantiella on myös tehty muita toimenpiteitä lämpöenergiatehokkuuden lisäämiseksi. Taloyhtiössä modernisoitiin lämmitysjärjestelmää vaihtamalla patteriventtiilit ja tekemällä lämmitysverkoston huuhtelu. Myös patterien virtausta tutkittiin ja muokattiin huoneiston lämpötilojen tasaamiseksi.

Wattisen avulla päästiin myös kiinni yllättäviin lämpösyöppöihin.

”Taloyhtiössämme oli sellaisia kummallisia nurkkia, joista oli aiemmin sanottu, että nämä eivät vaikuta lämpöön. Wattisen kanssa löysimme kuitenkin kartoituksessa muutamia

paikkoja, jotka kannattaa eristää uudelleen. Esimerkiksi muutamista komeroista löytyi kohtia, joista kylmää ilmaa pääsi sisään. Tässäkin Wattisen teknologiasta oli erittäin paljon apua”, Verkka kertoo.

”Puhuttaessa arjen energiansäästöä on erittäin arvokasta, että meillä on käytössä järjestelmä, joka mahdollistaa lämpötilan säätämisen huoneisto-kohtaisesti puhelimella. Helppous lisää kiinnostusta ja laskee kynnystä säätää lämpötilaa arjessa. Lopuksi on vielä todettava, että tämän palvelun kehityshän myös jatkuu asiakastarpeiden mukaan”, summaa Verkka.

Tiesitkö?

- Jo lähes 10 Brälevan isännöimää taloyhtiötä hyödyntää Wattisen palvelua.
- Wattinen on DNA Oyj:n tarjoama palvelu kerrostalon energiatehokkaaseen ja asukaslähtöiseen lämmityksen hallintaan.

Haluatko sinäkin Wattisen taloyhtiösi? Soita 044 044 8100 tai tutustu asiakastarinoihin www.wattinen.fi

Fortumin Älykäs kaukolämpö-pilotti toi hyviä tuloksia

Lähde: Fortum

Vuonna 2019 käynnistetty Älykäs kaukolämpö -pilottihankkeen tavoitteena on ollut tutkia kulutusjouston, eli kaukolämmön älykkään ohjauksen, hyötyjä kaukolämmitteisten taloyhtiöiden lämmityksessä. Pilottiin osallistui 96 taloyhtiötä Espoossa, Kauniaisissa ja Kirkkonummella, joiden lämmitystä alettiin viime talvena optimoidaan sekä kiinteistökohtaisesti että kaukolämpöverkon hyväksi.

Älykäs kaukolämpö -pilottihanke vahvisti käsityksiä kaukolämmön ohjauksen hyödyistä

Hankkeen tarkastelujakson aikana lokakuusta 2020 maaliskuuhun 2021 keskimääräinen lämpötilakorjattu energiansäästö taloyhtiöissä oli 5,5 % edellisen vuoden samaan ajanjaksoon verrattuna. Kulutusjouston avulla pystytään pienentämään kaukolämmön kulutusta, kokonaisuudessaan kaukolämmön kulutus pieneni 85 %:ssa taloyhtiöistä.

Sisälämpötilojen osalta pystyttiin myös saavuttamaan tasaiset olosuhteet: pilottikohteiden mitattujen huoneistojen lämpötila on ollut yli 20 astetta 95 % ajasta. Kulutushuippujen pienentymistä ei kuitenkaan pystytty osoittamaan pilottijakson aikana. Hankkeen projek-

tipäällikkö **Riitta Ståhl** arvelee tämän johtuneen siitä, että talvikuukaudet olivat keskimääräistä kylmempiä, jolloin myös lämmöntarve oli edellisiä vuosia suurempi.

- Myös koronan vuoksi kotona vietetty aika on monessa kodissa lisääntynyt mikä on saattanut vaikuttaa energian, erityisesti lämpimän käyttöveden kulutukseen. Lisäksi osa kohteista liittyi mittaukseen vasta alkuvuodesta, jonka vuoksi tietoa kertyi hyvin lyhyeltä ajalta, toteaa Ståhl.

Brälevan isännöimiä kohteita osallistui myös pilottiin useamman taloyhtiön verran. Pilottiin osallistuminen oli isännöitsijöiden mukaan helppoa eikä asukkailta ole tullut valituksia esim. lämpötilan madaltumisesta.

Taloyhtiöt säästivät energiaa vaikka kulutus kasvoi

Taloyhtiöiden kannalta suurin hyöty pilotista on ollut energiansäästö.

- Energiatoteutuksen tekemän selvit-tyksen mukaan kaukolämmön kulutus kasvoi tammi-maaliskuun 2021 aikana lähes 30 % edelliseen vuoteen verrattuna. Pilottikiinteistöjen osalta kulutus kasvoi vain 17 % tuona aikana, Ståhl kertoo.

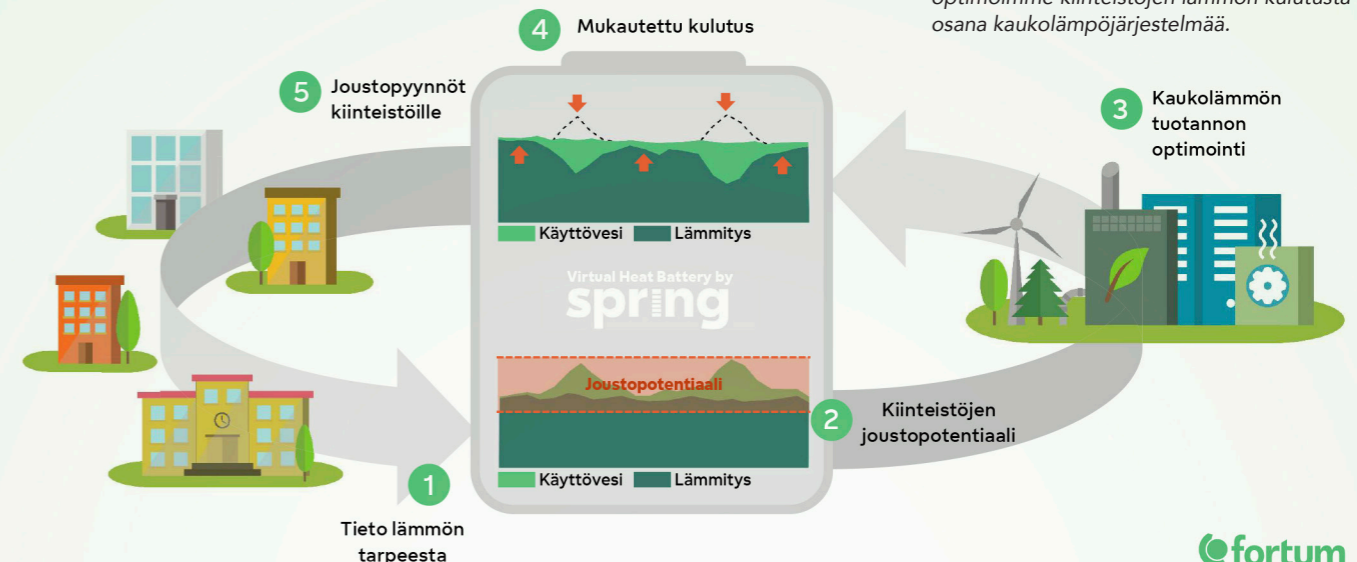
- Pilottihankkeesta saadut tulokset ovat vahvistaneet aikaisempia myönteisiä kokemuksiamme kulutusjouston ta. Positiivista oli, että lähes kaikissa kohteissa pystyttiin pilottijakson aikana pienentämään kulutusta. Toisaalta näyttää siltä, että 10 %:n osamittarointi ei välttämättä ole riittävä antamaan kattavaa kuvaa kiinteistön lämpötilajakaumasta, Ståhl jatkaa.

Ståhl kertoo uskovansa älykkään lämmönohjauksen yleistyvän tulevaisuudessa. Hän toteaa, että aiemmissakin hankkeissa on havaittu kohteiden etäseurannalla olevan myös muita hyötyjä kuten teknisten ongelmien helpompi paikantaminen järjestelmän tarjotessa reaaliaikaista tietoa asiakkaiden energiankulutuksesta ja kaukolämpöverkon tilanteesta.

- Lisäksi kulutusjousto tukee siirtymää kohti hiilineutraalia lämmitystä, sillä kulutushuippujen tasaaminen vähentää tarvetta fossiilisten varalämpölaitosten käytölle, Ståhl huomauttaa.

Pilotti jatkuu osallistujille maksuttomana vuoden 2021 loppuun asti.

Kaukolämmön älykkäällä ohjauksella optimoimme kiinteistöjen lämmön kulutusta osana kaukolämpöjärjestelmää.



BRALEVA TAITAA UUSIUTUVAN ENERGIAN



TEKNINEN ISÄNNÖITSIJÄ,
TEKNISET PALVELUT

ERKKI HÄLIKÄ
erkki.halikka@braleva.fi

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

Bralevan teknisistä asiantuntijoista löytyy monen alan osaajaa. Uusiutuvien energiaratkaisujen parissa on kunnostautunut tekninen isännöitsijä Erkki Hälikkä.

Maalämpöön kannattaa vaihtaa, mikäli tontti sen rakentamisen sallii. Takaisinmaksuaika lämmitysmuodolla on noin 10 – 15 vuotta. Maalämpöhanketta suunniteltaessa kannattaa ottaa huomioon myös esimerkiksi sähköautojen latauspisteet ja aurinkovoimala, sekä mahdollisesti myös lämmön talteenotto, ellei sellaista vielä ole olemassa.

- Otan maalämpösuunnitelmissa aina huomioon myös sähköautojen latauspisteet. Sähkökeskus ja sähkökaapelointi kannattaa toteuttaa, koska maalämpöhankkeessa pihaa kaivetaan muutenkin, niin silloin kannattaa sähkösyöttövaraukset suojaputkituksineen valmiiksi tulevia sähköautojen latausasematarpeita varten.

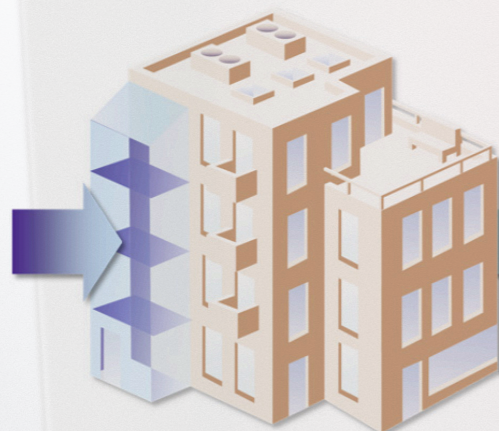
Taloyhtiön lämmitysenergiasta 2/3 osaa tuotetaan maalämmöllä ja 1/3 sähköllä, joten maalämpöenergiashankkeet ovat erittäin kannattavia ja ne on voitu poikkeuksetta toteuttaa siten, että yhtiövastiketta ei ole tarvinnut korottaa. Lämmityskulut vievät taloyhtiössä vuosittain noin 22 % hoitokuluista.

Talon mies hoitaa homman

Erkki on kilpailuttanut, tehnyt hankesuorituksia ja toteuttanut Bralevassa avaimet käteen -periaatteella itsenäisesti rivi- ja kerrostaloyhtiöille useita erityyppisiä maalämpöhybridihankkeita (maalämpö, lämmön talteenotto,

aurinkovoimala) liitettynä älykkääseen taloautomaatioon. Hänelle on muodostunut hyvä käytännön tietämys ja osaaminen taloyhtiöiden energia-asioista, jota ei "ulkopuolisilla" konsulteilla välttämättä ole. Asiaa auttaa hyvä yhteistoiminta isännöitsijöiden kanssa, sekä taloyhtiön teknisten tietojen ja dokumentaation hallinta.

- Konsultit eivät aina osaa ajatella hanketta taloyhtiön näkökulmasta ja yhteinen kielikin puuttuu välillä. Kun teen itse suunnitelmat, osaan ottaa huomioon kuluja, joita konsultti ei välttämättä osaa ajatella. Kustannusarvioni pitää siksi kutinsa ja takaisinmaksuaikakin on siksi oikein.



Vaikutus kiinteistön energiatehokkuuteen ja kustannuksiin.

- En myöskään karkaa minnekään vaan minut saa kiinni Bralevasta, jos jokin menisi hankkeessa pieleen. Olen käyttänyt kaikissa hankkeissa tasapuolisesti vain hyvin kattavassa tarjousvertailussa pärjääviä urakoitsijoita sekä yhteistyöverkostoni asiantuntijoita.

-Olennaista on myös se, että hankkeille määritellään mekaanisten takuuasioden lisäksi vuotuisen kustannussäästöavoitteeseen liittyvä toiminnallinen takuu. Toiminnallisen takuuarvon toteutusta seurataan laitoksen vastaanottotarkastuksen jälkeen

Energia- kulutus / vuosi	Kustannus euroa / vuosi
800 MWh/a	64 000 euroa

Kaukolämmön
energiakulutus

230 MWh/a	27 600 euroa
--------------	-----------------

Maalämpö +Lämmön-
talteenotto

200 MWh/a	24 000 euroa
--------------	-----------------

Maalämpö + LTO +
aurinkovoimala

40 000 €/a

*Energiasäästö
euroa vuodessa

7 375 €/a

*Kustannussäästö
euroa vuodessa
vähennettynä
energia- ja
lainanhoitokustan-
nukset

n.100 tCO ₂ /v

*Hiilijalanjalan
pienennys 100 000 kiloa
vuodessa

taloautomaation energian tuotto- ja kulutusmittauksien avulla, sekä tietyistä toteutuneista vuotuisista säästöillä.

ARA avustaa hankkeita

Taloyhtiöillä on mahdollisuus saada tietyin perustein jopa 25 % avustusta kustannuksiin maalämpöhankkeissa.

- Kun taloyhtiön alkuperäinen lämmitysmuoto on ollut öljy tai maakaasu, niin taloyhtiö saa 25 % ARA:n energia-avustusta, vaikka lämmitysmuoto olisi myöhemmin muutettu kaukolämpöön. Kaikkien maalämpöhybridien hanketta suunnittelevien taloyhtiöiden osalta kannattaa aina selvittää ARA:n energia-avustumahdollisuus, koska kaikki rakentamisvuoden jälkeen toteutetut energiatehokkuutta parantavat hankkeet huomioidaan avustuspäätöksessä.

On hyvä kuitenkin muistuttaa, että maalämpöenergiashanke kannattaa aina myös ilman erilisiä avustuksia.

- Maalämpöenergiashanketta miettiä taloyhtiöitä kehottaisin etene- mään mahdollisimman nopeasti, kaukolämmön hinnan ja mm. Covid-19 epidemiasta johtuvien hintojen nousupaineiden vuoksi ja siksi, että avustuksia saa nykyisin kriteerein, jos energia-avustushakemus on jätetty vuoden 2022 loppuun mennessä.

Maalämpö on ympäristöystävällistä energiaa, joka varmasti nostaa myös taloyhtiön osakkeiden arvoa.

- Olen laskenut, että toteuttamani Bralevan asiakkaiden energiahankkeet ovat säästäneet tähän mennessä 1 M tonnia hiilidioksidipäästöjä.

Linjasaneerauksen suunnittelussa on hyvä ottaa huomioon maalämpöhybridivaihtoehdot, maaviileä jäädytys ja taloautomaatiokokonaisuus, koska se on kaikkein edullisinta näin tehtynä ja parantaa kustannustehokkaasti merkittävästi asumismukavuutta ja asuntojen jälleenmyyntiarvoa.

- Minut voi pyytää tekemään hankesuunnittelua, niin katsotaan taloyhtiölle sopivin vaihtoehto. Kun taloyhtiön hallitus päättää selvittää maalämpöhankkeen kannattavuuden, voidaan uusi energiahanke ottaa käyttöön noin 12 kuukautta myöhemmin.



Ps. Lue myös Erkin toteuttamasta maalämpöhankkeesta, minkä yhteydessä hankittiin taloyhtiön sähköautojen latauspisteet Vinkkarista 1/2021 tai nettisivuiltamme braleva.fi/fi/uutiset/maalampohankkeen-yhteydessa-hankittiin-taloyhtioon-myyos-sahkoautojen-latauspisteet/

Pss. Mitä kuuluu Kuunsillan aurinkovoimalalle? Lue lisää verkkosivuiltamme braleva.fi/fi/uutiset/kuunsillan-aurinkovoimala-tuottanut-sahkoa-odotetusti

MITEN VEDENKÄYTTÖ JAKAANTUU HUONEISTOSSA VUOROKAUDESSA?



Vedensäästövinkejä:

- ilmoita heti vuotavista hanoista ja WC-kalusteista taloyhtiölle
- kiinnitä huomiota käyttötottumuksi:
 - älä juoksuta vettä turhaan
 - ammekylpy kuluttaa vettä viisi kertaa enemmän kuin suihku
 - kahden minuutin suihku kuluttaa 24 litraa vettä ja 10 minuutin suihku jo 120 litraa vettä!
 - pese täysiä koneellisia (pyykin- ja astianpesukoneet)
 - älä pese astioita juoksevan veden alla
- puhdistahanojen poresuuttimet aika ajoin
- seuraa huoneistokohtaista vesimittaria, mikäli sellainen on asennettu
- varmistapesukoneiden asennukset ja liitännät
- älä kastele mahdollisia istutuksia ja nurmikoita runsaalla vedellä, ota sadevedet hyötykäyttöön.

KOSTIN VINKKI!

Lämmin vesi on lähes tuplasti kallimpaa kuin kylmä vesi!

Yksi asukas kuluttaa kerrostalossa keskimäärin 155 litraa vettä vuorokaudessa.

"OLEMME SÄÄSTÄNEET VETTÄ ENEMMÄN KUIN KOSKAAN"

VEDEN SÄÄSTÄMINEN EI VAADI IHMEITÄ

BRALEVAEKO

As Oy Soukanharju päätti aloittaa vedensäästön HSY:n kohonneiden tariffien vuoksi. Aiemmin taloyhtiössä vettä kului esimerkiksi vuonna 2017 144 litraa per asukas vuorokaudessa. Nyt kulutus on saatu tippumaan säätötoimenpiteillä ja valistuksella 119 litraan per asukas vuorokaudessa.

- Korotusilmoitus sai meidät pohtimaan, mitä voisimme vedenkulutukselle tehdä, että vedestä maksettava hinta saataisiin laskemaan. Vesilaskut kun olivat samaa suuruusluokkaa kuin taloyhtiön lämmittäminen, kertoo Soukanharjun hallituksen varapuheenjohtaja Irmeli Puurtinen.

Taloyhtiön hallitus aloitti viime syksynä tiedotuskampanjan vedensäästöstä, joka toikin jo tuloksia.

- Syyskuun 2020 jälkeen olemme säästäneet vettä enemmän kuin koskaan aiemmin.

Vesikalusteet ja virtaamat kuntoon

Taloyhtiössä käytiin myös kaikki vesikalusteet läpi vuotojen varalta ja vesipisteiden virtaama säädettiin oikeaksi. Myös hanoja vaihdettiin uusiin.

- Arvio oli, että tehdyt ratkaisut maksavat itsensä takaisin parissa vuodessa.

- Todellisuudessa takaisinmaksuaika tulee olemaan reilu vuosi.

Taloyhtiössä siirryttiin myös perimään vesimaksua asukkailta.

- Yhtiökokouksen vahva enemmistö kannatti päätösehdotusta, missä 50 000 euroa hoitokuluista siirrettiin asukaskohtaiseksi vesimaksuksi. Maksun hinnaksi tuli 25 euroa per asukas kuukaudessa. Hintaan on laskettu mukaan myös lämmin vesi, jonka lämmittäminen maalämmön avulla tulee edulliseksi.

Tehty päätös kohtelee osakkaita tasavertaisemmin kuin osakemääriin perustuva maksu.

- Nyt näyttää siltä, että seuraavassa yhtiökokouksessa maksua voitaisiin alentaa viidellä eurolla kuukaudessa per asukas, sen verran hyviä tuloksia olemme saaneet vedensäästöissä.

Veden virtaaman muutosta ei ole juurikaan huomattu

Virtaaman säädöstä ei juurikaan ole tullut negatiivista palautetta asukkailta. Virtaaman säätäminen ei vaikuta veden paineeseen putkistoissa, hanasta vettä tulee ehkä totuttua vähemmän kerralla.

- Meillä oli tässä Envera Oy hoitamisessa säätöjä ja käytössämme on heidän Fiksuvesi-palvelunsa. Sen kautta näkee helposti, miten kulutus käyttäytyy ja mahdolliset vuodot vesikalusteissa ja putkistoissa on sen avulla helpompi saada kiinni.

Arjen sankari



HALLINNOLLINEN ISÄNNÖINTI

AHTI PIPPURI

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

AMMATTI: Isännöitsijä / **KOULUTUS:** laskentamerkonomi, 4,5 vuotta isännöintialan koulutusta (IAT, ITS, ITS-TEK, AIT, FMA) / **IKÄ:** 64 vuotta / **HARRASTUKSET:** pappatunturit, pop- ja rocklegendat, elämänekertakirjat / **MOTTO:** Huomenna on uusi mahdollisuus / **INNOSTUU:** Perinteinen linjasaneeraus, sellaisen kun vielä pääsi toteuttamaan.

Hyvä työyhteisö auttaa jaksamaan töissä

Ahti Pippuri on ollut isännöitsijä jo viidellä vuosikymmenellä. Hän on nähnyt alan muutoksen vuosien saatossa. Kipinä isännöitsijän työhön on säilynyt edelleen vahvana.

Miten päädyit alalle?

Ajauuin, en tiennyt mihin läksin. Suomessa rakennetaan ja korjataan aina, joten töitä riittää kyllä isännöitsijöille. Maatalon pojalle tämä on sisäsiistiä työtä.

Milloin olet tullut töihin Bralevaan?

Aloitin työt Bralevassa vuonna 2018 elokuussa, eli kolme vuotta tuli juuri täyteen. Työurani isännöitsijänä toki alkoi jo Savonrannan kunnassa vuonna 1989. Minulla on kokemusta niin vuokrataloisännöinnistä kuin asunto-osakeyhtiöidenkin isännöinnistä. Epäilen, että harvalta "rivi-isännöitsijältä" löytyy viiden vuosikymmenen kokemus alalta.

Miten ala on muuttunut vuosien saatossa?

Tekniikat ja järjestelmät ovat muuttuneet. Enää ei kynällä ja paperilla pärjää ja tarvitaan luudan lisäksi myös muita työvälineitä huollon osalta. Talot ovat teknistyneet vuosien saatossa. Hektisempää on nyt kuin työurani alussa. Asiakkaat ovat muuttuneet myös vaativimmiksi vuosien myötä.

Yhteydenottoihin tulisi vastata heti, mutta me isännöitsijät emme ole koko ajan töissä. Isännöitsijä tekee pitkää päivää, mutta pitää meidän välillä nukkuakin.

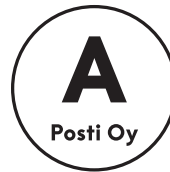
Isännöitsijöitä ja kiinteistönhoitajia aliarvioidaan suotta, alan osaajia pitäisi arvostaa enemmän. Me pidämme kiinteistöstä huolta, että asukkaiden olisi hyvä asua kodeissaan.

Työvälineet ovat muuttuneet jatkuvasti. Koko ajan täytyy oppia uutta, mutta niinhän sen pitääkin mennä. Etäkokoukset tulivat reilu vuosi sitten rytinällä, ja ne varmasti ovat tulleet jäädäkseen moniin taloyhtiöihin.

Vaihtelevat työpäivät ja haastavatkin asiakkaat ovat tämän työn suola. Bralevassa on hyvä työyhteisö ja kiitos työnantajalle myös siitä, että se arvostaa myös meitä vanhempiakin työntekijöitä.

Neuvoja nuoremmille isännöitsijöille?

Olen aina sanonut, että mitä et itse osaa, ota asiantuntija siihen. Suosittelen myös projektin johtamiskoulutusta (FMA) isännöitsijöille, siellä oppii ymmärtämään oman roolinsa projekteissa ja esimerkiksi sen, miten hankkeet etenevät. Työnantaja pääsääntöisesti kyllä hyväksyy ja maksaa koulutuksen.



Posti Green

Kotisiivous Bralevasta

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

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

Luotettavuus ja tekemisen laatu ovat asioita, joista olemme yli 50 vuoden ajan pitäneet kiinni.

Siivouspalvelut alkaen 40 €/h.

TILAA KOTISIIVOUS:

p. 040 357 2866 tai sähköpostitse:
hannele.karma-kivilinna@braleva.fi

Ps. Muistathan, että kotitaloudet voivat hyödyntää kotitalousvähennyksen siivouspalveluistamme!

Lue lisää kotisiivouksesta
www.braleva.fi/fi/palvelu/kotisiivous/

BRALEVA

Asumisen kaikki palvelut



Hinnat sisältävät alv 24 %.
Kotisiivousta tarjoamme Soukkaa ympäröivällä alueella:
Kivenlahti – Saunalahti – Eestinielä – Iiviniemi – Kaitaa – Suvisaari.

braleva.fi



ASUMISEN KAIKKI PALVELUT MEILTÄ

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

HUOLTO • SIIVOUS • VIHERPALVELUT • REMONTOINTI • PÄIVYSTYS

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

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

HALLINNOILLINEN JA TEKNINEN ISÄNNÖINTI

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

HELSINKI

Heikkiläntie 7, 00210 Helsinki

ESPOO

Soukantie 13, 02360 Espoo

KIRKKONUMMI

Luostarinportti 2, 02400 Kirkkonummi
(ajanvarauksella isännöintiasiakkaat)

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

