

Oulaisten Amiraali Oy
c/o Laaksojen OP-Kiinteistökeskus Oy
Kaarikatu 1
86300 Oulainen
Puh. 0102571721, 0102571722

OULAISTEN AMIRAALI OY

Asukasopas

Yhtiö

Oulaisten Amiraali Oy on osakeyhtiö, jonka koko osakekannan omistaa Oulaisten kaupunki. Vuokratalojen hallinto määräytyy

osakeyhtiölain mukaan. Ylimpänä päättävänä elimenä on yhtiökokous. Käytännön asioiden päätöksenteko kuuluu yhtiön hallitukselle, jonka ohjeiden mukaisesti toimitusjohtaja (isännöitsijä) hoitaa ns. juoksevat asiat. Laajakantoisista asioista päättää hallitus.

Taloyhtiön hallituksessa on seitsemän jäsentä, joista tällä hetkellä kuusi henkilöä on omistajan edustajia ja yksi asukasedustaja. Valinnat tekee yhtiökokous.

Asukkaan vaikutusmahdollisuudet

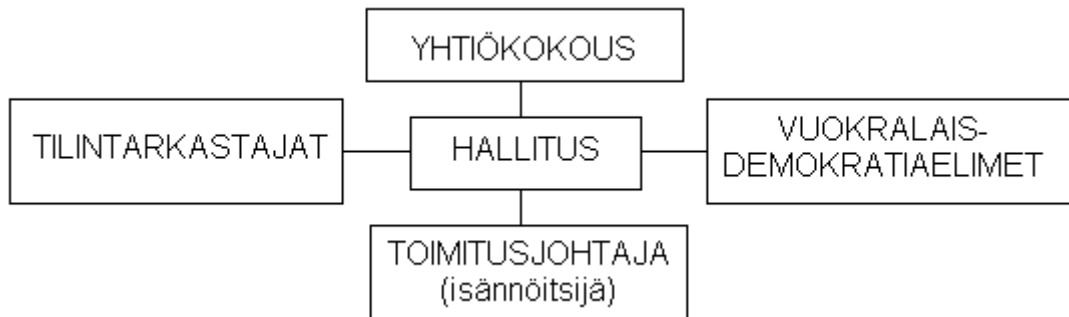
Asukasdemokratia

Voit vaikuttaa asumiseesi ja ympäristösi asukasdemokratian kautta. Asukasdemokratia perustuu asukkaiden vapaaehtoisuuteen ja aktiivisuuteen. Asukasdemokratian perustan muodostavat asukaskokoukset. Asukaskokoukset pidetään vähintään kerran vuodessa.

Äänivaltaisia ovat kaikki 18 vuotta täyttäneet asukkaat. Asukaskokous valitsee asukkaista asukastoimikunnan tai tarpeellisen määrän luottamushenkilöitä, joiden toimiaika on enintään kaksi vuotta. Se valitsee myös edustajan kaikkiin laajempiin asukasdemokratiaelimiin ja luottamustoimiin.



Tämänlainen on vuokrataloyhtiön hallinto



Mistä vuokrasi muodostuu

Oletko tullut ajatelleeksi, miten asuntosi vuokra muodostuu?

Se muodostuu lainojen lyhennyksien ja korkojen aiheuttamista pääomakuluista sekä hoitokuluista, joita ovat lämmitys-, sähkö- ja vesimaksut sekä kiinteistön hoidosta aiheutuvat muut kulut kuten esim. vakuutukset ja korjaukset, jotka myös on vuosittain katettava vuokranmaksutuloilla.

Tiesitkö, että noin puolet perityistä vuokrista menee kiinteistön hoitokuluihin? Jos hoitokuluissa säästetään, se koituu kaikkien talon asukkaiden hyväksi.

Suuremmat peruskorjaukset ja uudisrakennukset rahoitetaan ottamalla lainaa tai tekemällä asuintalovarauksia.

Asumiseen vaikuttavat säännökset

Aravavuokrataloasumista säätelevät monet säännökset. Talon rakentamista, omistamista, vuokraamista ja vuokran määrää säätelee aravalainsäädäntö. Vuokrasuhdetta säätelee laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL). Asumiseen on mahdollista saada asumistukea asumistukilain perusteella. Asumistukea haetaan Kelalta. Varsinaista asumista säätelee myös talon omat järjestysäännöt.



Vuokrasopimuksen tekeminen

Ennen vuokrasopimuksen tekemistä olet maksanut vuokravakuuden. Jos olet avio-/avoliitossa, vastaat yhdessä puolisoasi kanssa vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista. Mikäli toinen puolisoista muuttaa pois, vastaa asuntoon jäänyt puoliso edelleen kaikista velvoitteista yksin. Vapautuakseen vastuusta poismuuttajan on tehtävä kirjallinen irtisanomisilmoitus isännöitsijätoimistoon. Aiemmin maksettu vakuus jää edelleen voimaan, ellei asuntoon jäävä aseta uutta vakuutta. Irtisanomisilmoituksen saat toimistoltamme tai kotisivuiltamme. Irtisanomisilmoitus on aina toimitettava kirjallisena.

Mikäli joudut työsi tai opiskelusi takia muuttamaan väliaikaisesti toiselle paikkakunnalle, on sinulla mahdollisuus vuokrata asuntosi toiselle henkilölle enintään kahdeksi vuodeksi. Vuokraamiseen tarvitet kuitenkin vuokranantajan suostumuksen. Vastuu asuntoon liittyvistä velvollisuuksista säilyy kuitenkin edelleen sinulla.

Asuntoon muutettuasi tarkista paikat, sillä Sinun tulee ilmoittaa mahdollisista asunnon vioista ja puutteista talosi isännöitsijälle. Se tapahtuu täyttämällä huoneistokatselmuslomake, joka Sinulle on jo annettu (saat sen myös kotisivuiltamme). Mikäli huoneistokatselmuslomake jää täyttämättä, voi käydä niin, että mahdolliset viat katsotaan sinun aiheuttamiksi ja niistä vaaditaan Sinulta korvaus. Asumista häiritsevät viat korjataan mahdollisimman pian.

Muita asumisen aloitukseen liittyviä asioita:

1. Tee muuttotarkastus kiinteistöhoitajan kanssa täyttämällä asuntotarkastuslomake huolella.
2. Muuttoilmoitus tehdään rekisteriviranomaiselle. Helpoimmin muuttoilmoituksen voi tehdä Suomen Posti Oy:n ja maistraatin yhteiseen palvelunumeroon arkisin 8 - 20 ja la 10 - 14. Suomenkielinen palvelunumero on 0203456456.
3. Sähkölaitoksen kanssa täytyy tehdä sähköntoimitussopimus, ellei sähkö kuulu vuokraan. Muuton yhteydessä ilmoitamme aina muuttajan tiedot lukematietoineen Vattenfall Oy:lle. Mikäli haluat kilpailuttaa itse sähkön, voit sen tehdä. Vattenfall Oy on verkkoyhtiö, mutta sähkön voi ottaa mistä haluat.
4. Television käyttöönotosta on tehtävä ilmoitus Telehallintokeskukselle. Televisiomaksu on aina huoneistokohtainen. Osoitteenmuutoksen voi tehdä puhelimitse tai postissa.
5. Lehtitilaukset käännetään uuteen osoitteeseen soittamalla lehden asiakaspalveluun. Numerot löytyvät yleensä

lehdestä.

6. Maksullisten televisiokanavien ja kiinteiden internet-yhteyksien omistajien on hyvä tarkistaa käyttämänsä palvelun toiminta uudessa osoitteessa palvelun tarjoajalta.

7. Osoitteen muuttumisesta on syytä ilmoittaa pankkiin, kirjastoon, puhelinyhtiölle, työnantajalle ja opiskelupaikkaan. Osaan paikoista tieto menee suoraan väestörekisterikeskuksesta.

8. Ystäville, tuttaville ja sukulaisille voit lähettää tiedon uudesta osoitteesta postista saatavilla ilmaisilla osoite muuttuu -korteilla.

Maksathan vuokrat ajallaan

Saat pankkisiirtolomakkeet, joilla vuokra on maksettava kunkin kuukauden neljänteen (4.) päivään mennessä. Käytä aina oikean kuukauden viitepankkisiirtoa. Kun näppäilet maksuautomaatilla laskun, merkitse aina viitetiedot. Oikea viite varmistaa maksun nopean perille tulon.

Vuokranmaksussa kannattaa olla täsmällinen, sillä vuokratästeistä peritään viivästyskorke. Vuokralatot toimivat omakustannusperiaatteella, toisin sanoen tulojen tulee kattaa menot. Vuokranmaksun viivästymiset aiheuttavat korotuksia vuokriin, jolloin muut maksavat yhden piittaamattomuudesta.

Asuntosi voidaan irtisanoa tai vuokrasopimuksesi purkaa maksamattomien vuokrien takia. Maksamattomista vuokrasta haemme häätö- ja perintäpäättöksen käräjäoikeudesta. Päätös toimitetaan edelleen ulosottoviranomaisille häätöä ja perintää varten.



Seurauksena tästä on asunnon menetys sekä velvollisuus korvata Oulaisten Amiraali Oy:n perintäkulut ja maksaa viivästyneet vuokrat. Lisäksi saat häiriömerkinnän luottotietoihisi.

Jos joudut maksuvaikeuksiin, on ehdottoman tärkeää, että ilmoitat siitä meille.



Vuokrasopimuksen irtisanominen

Kun olet muuttamassa pois, on sinun irtisanottava sopimus. Irtisanomisaika on yksi kuukausi. Tämä kuukauden irtisanomisaika lasketaan aina sen kuukauden viimeisestä päivästä, jolloin irtisanomisilmoitus on kirjallisesti toimitettu vuokranantajalle.

Avo- ja aviopuolisoiden täytyy molempien allekirjoittaa irtisanomisilmoitus. Lomakkeita saa isännöitsijätoimistosta tai kotisivuiltamme.

Esim. irtisanomispäivä on 15.11.2010, tällöin irtisanomisaika lasketaan marraskuun viimeisestä päivästä kuukausi eteenpäin, joten vuokranmaksuvelvollisuus on vielä joulukuulta. Mikäli luovutat asunnon kesken irtisanomisajan ja vuokranantaja saa asuntoon heti uuden vuokralaisen, peritään irtisanomisajalta vuokra vain siihen saakka kunnes uusi vuokralainen alkaa vuokranmaksun.

Muita poismuuttoon liittyviä asioita

Huoneiston tulee olla siivottuna vuokralaisen muuton jälkeen. Täydellisen asunnonluovutusohjeen saat kotisivuiltamme tai toimistoltamme. Ikkunat pestään sekä ulko- että sisäpuolelta (talvella vain sisäpuolelta). Kaappien ja työtasojen pinnat puhdistetaan. Jääkaappi, liesi, uuni, tiskipöytä ja saniteetitilat pestään tarkoitukseen sopivilla pesuaineilla. Jääkaappi ja hella tulee myös siirtää ja siivota takaosat. Samoin lattiat pestään. Wc:n/kylpyhuoneen seinät ja lattia, saunan lauteet sekä vesikalusteet pestään. Lattiakaivot puhdistetaan. Katto pyyhitään tai imuroidaan ja maaliseinät pestään kevyesti. HUOM! ns. roisketasoitekattoa ei saa pestä.

Asuntotarkastus



Tarkastusta varten saat tarkemmat ohjeet isännöitsijätoimistosta irtisanomista tehdessäsi. Samalla saat huoneistotarkastuslomakkeen täydennettäväksi, siihen voit jo itse huomioida mahdolliset puutteet.

Huoneiston kunnan toteamiseksi vuokralaisen tulee pyytää kiinteistöhoitaja tarkastamaan huoneisto. Tarkastus pidetään arkipäivisin klo 8.00 - 16.00 välisenä aikana. Vuokravakuus vapautetaan kun taloyhtiön edustaja on varmistunut siitä, että vakuuden palauttamisen edellytykset täyttyvät. Mikäli tarkastusta ei pyydetä, vakuuden palautus asunnon kunnan osalta arvioidaan kiinteistöhoitajan yksin tekemän tarkastuksen perusteella.

Vuokravakuus voidaan jättää kokonaan tai osittain palauttamatta mikäli;

1. Huoneiston vuokra tai käyttökorvaukset on maksamatta.
2. Huoneisto on huonosti siivottu poismuuton yhteydessä, tavaroita on jätetty huoneistoon, varastoihin tai terasseille.
3. Huoneistossa on asumisaikana tapahtunut epänormaalia kulumista tai vaurioita seinissä, ovissa, ikkunoissa tai kalusteissa.

Avaimet jätetään aina asuntoon.

Asumiseen liittyvät asiat

Seuraavaksi käsitellään asioita, jotka liittyvät itse asumiseen.

Vakuutukset

Taloyhtiöllä on kiinteistöjen täysarvovakuutus, josta korvataan vahinkotilanteissa kiinteistölle aiheutuneet vahingot. Esim. palo- ja vesivahinkotilanteissa taloyhtiön vakuutuksesta ei korvata asukkaan tavaroille mahdollisesti aiheutunutta vahinkoa. Samoin asukas voi joutua muuttamaan pitkäksi aikaa muualle. Näitä kustannuksia ei korvata taloyhtiön vakuutuksesta. Sitä varten asukkaalla on oltava oma vakuutus (kotivakuutus).



Järjestyssäännöt

Yhtiöllä on järjestyssäännöt. Järjestyssääntöihin kannattaa tutustua huolella, jotta kaikkien asumisviihtyisyys turvattaisiin. Säännöt on luettavissa myös kotisivuilla.

Järjestyssäännöistä useimmin esille tulevat asiat ovat häiriön tuottaminen, autolla ajo ja pysäköinti piha-alueelle ja kotieläimet.

Ethän tupakoi asunnossasi etkä yhteisissä tiloissa. Ulkona poltettaessa voisi muistaa sen, että tupakansavu saattaa joutua ulkoseinissä olevista seinä- ja ikkunaventtiileistä asuntoihin sisälle naapuriasukkaiden harmiksi.

Asumisen tulee aina tapahtua niin, ettei siitä ole haittaa talon muille asukkaille. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota käyttäytymiseen klo 22.00 - 07.00 välisenä aikana.

Järjestyssääntöjen mukaan autot on pidettävä niille varatulla pysäköintipaikalla. Huoltoajo pihalle on sallittu raskaiden tavaroiden hakemista ja vientiä varten (esim. muuttojen yhteydessä). Huoltoajoa suoritettaessa on noudatettava erityistä varovaisuutta mm. pihalla leikkivien lasten vuoksi. Auton pysäköinti piha-alueelle on ehdottomasti kielletty. Pihatiet ovat pelastusteitä.



Koko maata koskeva järjestyslaki on astunut voimaan 1.10.2003. Samaan aikaan on tehty tieliikennelakiin muutos. Pysäköinti yksityiselle alueelle ilman kiinteistönomistajan tai haltijan lupaa on kielletty.

Edellä mainittuun järjestyslakiin sisältyy myös koiria ja kissoja koskevat määräykset. Järjestyslakiin sisältyvien säännösten rikkomisesta seuraa yleisimmin rikesakko tai sakko.

Talotekniikka ja huoneiston hoito



Lämmitys

Kiinteistömme on liitetty kaukolämpöön, öljy tai suoraan sähkölämmitykseen. Lämmönjako huoneistoihin tapahtuu pääsääntöisesti vesikiertoisen patterilämmityksen tai sähköpattereiden kautta. Myös kylpyhuoneen lattiassa saattaa olla vesikiertoinen lattialämmitys. Lämmitysjärjestelmää ohjaa ulkotermostaatti, joka säätää lämmönjakohuoneessa kiertoon menevän veden lämpötilaa ulkolämpötilan perusteella. Asukas voi säätää lämpötilaa ainoastaan patteritermostaatista. Talon lämmönjakoverkosto on tasapainotettu ja patteriventtiilien esisäätöarvot asetettu niille laskettuihin arvoihin rakentamisen jälkeen. Näitä säätöjä ei saa mennä muuttamaan. Mikäli arvoja muutetaan, ei lämmitys enää toimi kaikkien huoneistojen osalta suunnitellulla tavalla. Toimenpide tehdään uudestaan, mikäli lämmityksessä ilmenee ongelmia.

Huonelämpötilan ohjearvo asuintiloissa on 20 - 22 C. Huonelämpötila mitataan oleskeluvyöhykkeellä, jolla tarkoitetaan huonetilan aluetta yhden (1) metrin etäisyydellä ikkunasta ja 0,5 metrin etäisyydellä ikkunattomasta ulkoseinästä sekä 1,5 metrin korkeudelta ja olosuhteissa, jotka mahdollisimman tarkoin vastaavat normaaliolosuhteita (ei esim. tuuletuksen jälkeen).



Ilmanvaihto

Pääsääntöisesti asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto. Ilmanvaihdon ohjaus toimii liesituulettimesta. Kerrostaloissa on joko huoneistokohtainen talotuuletin katolla tai ns. liesituuletin asunnossa. Ilmanvaihdon tulee olla aina päällä. Muista myös pestä liesikuvussa oleva rasvasuodatin riittävän usein.

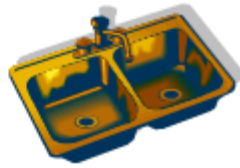
Määräysten mukaan huoneiston ilman on vaihdettava kerran kahdessa tunnissa. Saunomisen ja suihkussa käynnin jälkeen on käytettävä tehostettua ilmanvaihtoa, jotta kosteus saadaan pois ja vältetään homevaurioilta. Korvausilma otetaan ikkunakarmeissa olevien rakoventtiilien tai ikkunatiivisteisiin jätettyjen aukkojen kautta. Korvausilmaventtiileitä ei saa tukkia. Ilmanlaatua heikentävien kuormitushuippujen aikana/jälkeen on joskus paikallaan tehdä ns. kertatuuletus esim. tuuletusikkunat avaamalla. Lämmityskaudella huoneiston jatkuva tuuletus tuuletusikkunaa tai ovea aukipitäen on kielletty.

Poistoilmaventtiilit on hyvä puhdistaa 2 - 3 kertaa vuodessa. Yhteiskanavaventtiili pitää irrottaa kehyksineen varsinaiseen säätöön koskematta. Poistoilmaventtiili irtoaa vetämällä tai kiertämällä.

Vesikalusteet ja veden käyttö

Vesi- ja jätevesimaksut ovat suuri kustannuserä. Lämmin käyttövesi on lähes kaksi kertaa niin kallista kuin kylmävesi. Kulutustottumuksia kannattaa tarkkailla vedenkulutuksen pienentämiseksi. Vuodoista tulee ilmoittaa heti kiinteistönhoitajalle.

Pyykin- ja astianpesukoneiden asennuksessa on otettava huomioon sähkö-, vesi- ja viemäriasennusten asettamat vaatimukset koneiden liittämistavalle. Astianpesukoneen asennuksessa tulee varmistua siitä, että asennus tapahtuu kiinteistönomistajan hyväksymällä tavalla. Koneen alle on syytä laittaa muovinen erityisesti tätä tarkoitusta varten valmistettu muovikaukalo, joita saa kodinkoneliikkeistä. Astianpesukoneen vesihana on aina suljettava käytön jälkeen.



Viemärin toiminta

Viemäriverkostoon ei saa laittaa sinne sopimattomia jätteitä kuten esim. kiinteitä talousjätteitä (perunan, hedelmien yms. kuoret), kahvinporot, tupakan tumpit, sanomalehtipaperi, tekstiilit, öljyt, bensiini, liuottimet yms.

Puhdista viemäripisteiden vesilukot ja pesuhuoneen lattiakaivot riittävän usein tukkeutumien välttämiseksi. Työ ei kuulu kiinteistöhoitajalle.

Vesi saattaa pitkän käyttämättömän ajanjakson aikana haihtua vesilukosta, jolloin haju viemäristä pääsee huoneisiin. Pitempien poissaolojaksojen ajaksi voidaan vesilukkoon kaataa esim. ruokaöljyä veden haihtumisen ehkäisemiseksi.



Sähkölaitteet

Varsinaisten sähkötöiden tekeminen on luvanvaraista toimintaa ja vaatii tarpeellisen ammattipätevyyden.

Valaisimen saa itse kytkeä katossa olevaan valaisinliittimeen eli "sokeripalaan". Kattorasian kansia ei saa irrottaa tai jos näin joudutaan tekemään, on ne muutettaessa asunnosta, asennettava uudelleen paikoilleen. Katkaise kuitenkin ennen kytkentää virta mittaritaulun pääkytkimestä. Valaisimia ei saa jättää riippumaan pelkkien liitinten varaan, vaan ne on ripustettava kattokoukkuun.



Asukkaan tulee itse vaihtaa palaneet lamput, sulakkeet ja sytyttimet.

Sähkölaitteista on muistettava myös, että

- viallinen sähkölaite on poistettava käytöstä tai korjautettava
- pistorasioiden, kytkimien ja näkyvien kaapeleiden tulee olla ehjiä
- sähkökatkosten varalta olisi hyvä olla paristolla toimiva käsivalaisin
- sähköjohtojen johtaminen asunnon sisätiloista ulkotiloihin esim. autolämmitystä tms. varten on ikkuna- ja oviaukkojen kautta kielletty.





Kotitalouskoneet

Kylmälaitteet ja sähköliedet kuuluvat asunnon varustukseen. Osan koneista, kuten astianpesukoneen asukkaat hankkivat itse. Jos asunnossa ei ole valmiina tarvittavia liitoskohtia, on asennustyö annettava asennusliikkeen tehtäväksi.

Lue laitekohtaiset käyttö-, hoito- ja huolto-ohjeet. Kylmälaitteet tarvitsevat ympärilleen riittävästi vapaata ilmankiertotilaa. Puhdista kylmälaitteiden tausta pölystä vähintään kerran vuodessa.

Asunnon kunto/siivous



Huoneenvuokralain mukaan asukkaan on hoidettava asuntoa huolellisesti. Siivouksen tehtävänä on puhdistuksen lisäksi pintojen suojaaminen likaantumista, kulumista sekä ilman ja kosteuden vaikutusta vastaan.

Seuraavassa on kertaukseksi muutamia siivouksessa huomioitavia asioita.

Puhdistusaineen pH-luku ilmaisee, kuinka hapanta tai emäksistä aine on. pH-asteikon numeroarvot vaihtelevat 0 - 14, joista 7 kuvaa täysin neutraalia ainetta. Emäksisyys kasvaa siirryttäessä pH 7:stä ylöspäin.

Neutraaleja puhdistusaineita (pH 7) voi käyttää yleispuhdistukseen, koska ne eivät vahingoita arkojakaan pintoja. Happamia puhdistusaineita käytetään lähinnä saostumien poistoon. Emäksisillä aineilla poistetaan piintynyttä likaa. Vahvasti happamat ja vahvasti emäksiset aineet ovat syövyttäviä, joten tutustu siivousainepakkauksissa oleviin annostelu- ja käyttöohjeisiin huolellisesti ennen käyttöä.

Seinäpinnat

- pesua kestävät seinäpinnat (öljy- tai lakkamaalatut, laatoitetut, muovipäällysteiset) pestään neutraalilla tai heikosti emäksisellä pesuaineella ja huuhdellaan.
- lateksimaalattujen (valtaosa seinäpinnoista) pintojen pesemiseen ei saa käyttää yli 60 oC vettä ja hankaamista on vältettävä
- tavalliset tapetit eivät siedä vettä, puhdistus imuroimalla tai kuivalla rievulla
- pestävissä tapeteissa ei myöskään saa käyttää liikaa vettä.
- Puhdistukseen voi käyttää vähän kostutettua pesusientä tai -liinaa. Pesuaineena käytetään esim. neutraalia astianpesuainetta.



Lattiapinnat

- muovimatot pestään neutraalilla tai heikosti emäksisellä (pH 8-9) pesuaineella ja huuhdellaan
- keraamiset laatat pestään neutraalilla tai heikosti emäksisellä pesuaineella ja huuhdellaan

Kattopinnat

- katon puhdistukseen riittää imurointi
- roisketasoitekattoja ei saa pestä, koska pinnoite voi irrota.



Sähköliesi

- keittolevyt, emaloidut osat, liesitaso ja vaippa puhdistetaan neutraalilla tai heikosti emäksisellä pesuaineliuoksella ja tarvittaessa käytetään pehmeää harjaa
- mikäli uuni puhdistetaan riittävän usein, riittää heikosti emäksinen (pH 8-9) ammoniakkaa sisältävä pesuaine. Uuni lämmitetään + 50 oC ja annetaan hetken jäähtyä, jonka jälkeen se harjataan pehmeällä harjalla, huuhdotaan ja kuivataan.



Vesikalusteet

- pesualtaiden puhdistuksessa on vältettävä vahvasti emäksisiä ja hankaavia puhdistusaineita.
- wc-istuimen puhdistukseen voi käyttää tarkoitusta varten olevia erikoispuhdistusaineita. Sen jälkeen on pinta neutralisoitava heikosti emäksisellä aineella ja huuhdeltava hyvin.

Kunnossapitovastuu

Pääsääntöisesti vuokranantaja huolehtii asunnon teknisestä kunnosta. Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava sellaisesta viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle.

Mikäli vika aiheutuu vuokralaisen syyksi luettavasta huolimattomuudesta, laiminlyönnistä tai tuottamuksesta, ovat yhtiölle normaalisti kuuluvat kustannukset perittävässä vuokralaiselta joko kokonaan tai osittain.

Jos vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa ilmoittaa yhtiölle sen korjattavaksi kuuluvasta viasta tai vahingosta, saattaa hän joutua korvaamaan laiminlyönnistä aiheutuneen lisävahingon.

Rivitaloissa asukas huolehtii oman asuntonsa sisääntulokäytävän lumenpoistosta ja liukkaudenestosta (hiekoitus) taloyhtiön hoitamalle pihakäytävälle saakka. Ulkoalueurakoitsija / kiinteistönhoitaja leikkaa nurmikot. Mikäli piha-alueella

on kalusteita tai muuta tavaraa, ei nurmikoita silloin voi leikata.



Taloyhtiö on ostanut jokaiseen huoneistoon palovaroittimet. Tarkasta niiden toimivuus säännöllisesti, lain mukaan se on vastuullasi. Pyydä tarvittaessa patterinvaihto kiinteistöhoitajalta.

Kylpyhuoneen ja WC-tilojen korjaus sekä kylpyhuoneiden ongelmat

Kylpyhuoneiden muovimatto toimii vesieristeenä. Sen tulee olla ehjä. Asukkaiden on tarkkailtava maton kuntoa ja ilmoitettava epäilemästään viasta välittömästi kiinteistöhoitajalle. Kosteita tiloja on syytä pestä desinfiioivilla aineilla viikoittain hygieniatason säilyttämiseksi ja homekasvuston ehkäisemiseksi.

Muut tilat ja varusteet

Terassit

Terassit ovat tarkoitettu oleskeluun ja sellaiseen vaatteiden tuulettamiseen, josta ei aiheudu pöly- tai roskaantumishaittaa naapureille. Matot tomutetaan niille tarkoitetuissa paikoissa. Erilliset tomutustelineet on sijoitettu piha-alueelle.



Irtaimistovarastot

Jokaiselle huoneistolle kuuluu erillinen irtaimistovarasto. Asukas hankkii oman varaston oveen tarvittavan lukon, ellei varasto ole lukolla varustettu. Sisätiloissa varastot mukaan lukien ei saa säilyttää bensakanistereita eikä muita palavia nesteitä ja kaasuja.

Ethän säilytä murroille alttiissa varastossa arvotavaroita. Ulkovarastoissa ei kannata säilyttää kosteudelle arkoja tavaroita.

Pyörä- ja ulkoiluvälinevarastot

Yhteisissä pyörä- ja ulkoiluvälinevarastoissa ei saa säilyttää muita, kuin käytössä olevia välineitä. Käytöstä poistamasi tavarat voit viedä joko kierrätyskeskukseen tai kaatopaikalle.

Mopojen ja muiden moottorikäyttöisten kulkuvälineiden säilytys näissä tiloissa on kielletty.



Autolämmitystolpat

Varaa autopaikka vuokrasopimusta tehdessäsi. Mikäli et tarvitse autopaikkaa, vuokrataan se useamman autopaikan tarvitsijoille. Voit kuitenkin halutessasi saada sen myöhemmin käyttöösi.

Vuokratusta lämpöpaikasta maksetaan myös kesäkuukausina

Autopaikat vuokrataan koko vuodeksi. Et siis voi irtisanoa autopaikkaasi kesän ajaksi.

Autopaikkasi vuokran maksat kätevästi muun vuokranmaksun yhteydessä samalla laskulla. Lämmitystolpan sähköä käytetään vain auton moottorin lämmittämiseen. Muista huolehtia, ettei lapsille vaarallisia jatkojohtoja jää roikkumaan sähkötolpista. Kiinteistöhoitaja voi poistaa tolppaan irrallisen jätetyn johdon ilman eri varoitusta. Virta tulee pistorasiaan ulkotermostaatin tai pistorasian kellolaitteen ohjaamana.

Vuokrattua autopaikkaa ei voi luovuttaa muille. Autopaikkaa ei liioin ole tarkoitettu romuautojen säilytyspaikaksi. Myös kuorma-autojen ja asuntovaunujen pitäminen autopaikalla on kiellettyä.

Jos sinulla on käytössäsi kaksi autopaikkaa, saatat joutua luopumaan toisesta, jos taloon tulee muita autopaikan tarvitsijoita.



Muista seuraavat asiat autolämmitystolppaa käyttäessäsi

- kytke autosi lämmitystolppaan vain siihen tarkoitukseen hyväksytyllä johdolla
- älä käytä jatkorokkaa
- pidä lämmitysrasia lukittuna myös käytön aikana
- poista liitosjohto rasiasta ja lukitse kansi käytön jälkeen
- ilmoita viallisesta pistorasiasta, kellokytkimestä tms.
- auton sisätilälämmittimen ja lohkolämmittimen yhteisteho ei saa olla yli 2000 W. Sisätilälämmittimien osalta voidaan antaa kohteittain tarkempia rajoituksia.

Huoneistokohtaiset saunat

Huolehdi tehokkaasta tuuleuksesta saunomisen jälkeen. Rivitaloissa ilmanvaihdon säätö tapahtuu liesikuvussa olevista kytkimistä.

Uudet kiuaskivet hankkii asukas.

TV-antennijärjestelmät:

Kaikissa kiinteistöissä on tavallinen harava-antennijärjestelmä. Digisovitinta (digiboxi) ostaessasi muista mainita, että kuulut tavallisen antennijärjestelmän piiriin.

Erillisten lautasantennien asentamiseen tarvitset taloyhtiön luvan.

Palovaroitin

Kun palovaroitin hälyttää, toimi nopeasti ja tehokkaasti:

- pelasta itsesi ja muut vaarassa olevat
- ilmoita palosta hätänumeroon 112
- sammuta lähimmällä alkusammuttimella
- rajoita palon leviämistä sulkemalla ovet ja ikkunat
- opasta palokunta paikalle

Jos naapurissasi hälyttää palovaroitin kannattaa asia selvittää näkyykö savua tai haiseeko savu. Mikäli sitä ei kohtuudella saa selville, voi soittaa suoraan numeroon 112.

Taloyhtiö on asennuttanut jokaisen huoneistoon palovaroittimet. Varmista niiden toimivuus säännöllisesti. Huoneiston haltija vastaa niiden toimintakunnosta.

Järjestyshäiriöt

Jos talossa hulinoidaan, on asukas monesti neuvoton.

Mitä teen?

Jos naapuri häiritsee, on parasta ensin ystävällisesti huomauttaa häiriöstä.

Jos keskustelu ei auta tai keskusteluun ei ole mahdollisuutta tai häiriö on jatkuvaa, ilmoita asiasta kirjallisesti isännöitsijälle. Kirjeestä tulee selvittää häiriköinnin luonne, ajankohta jne. Isännöitsijä lähettää häiriön aiheuttajalle kirjallisen huomautuksen. Mikäli häiriköinti kuitenkin yhä jatkuu, tee uusi kirjallinen ilmoitus. Olisi hyvä, jos Sinulla nyt olisi häiriköinnille myös muita todistajia.



Asia tutkitaan, ja harkinnan perusteella annetaan varoitus. Varoituksen jälkeen aiheutetut häiriöt johtavat vuokrasopimuksen purkuun. Vaikeasta yöllisestä häirinnästä kannattaa ilmoittaa suoraan poliisille.

On syytä muistaa, että vuokralainen on vastuussa myös vieraidensa aiheuttamista häiriöistä.

Jos olet itse järjestämässä juhlia, joista saattaa aiheutua häiriötä, kerro asiasta naapureillesi. Tiedottaminen usein auttaa.

	Isännöitsijä	Huoltoyhtiö
Putket vuotavat		✓
Hanasta ei tule vettä		✓
Lämpöpatterit ovat kylmät		✓
Sisäilman laadussa ongelmia		✓
Naapuri aiheuttaa häiriötä	✓	✓
Talonkirjaotteen tilaaminen	✓	
Tuholaistorjunta		✓
Autopaikan hankkiminen		✓
Saunavuorot		✓
Liesi, jääkaappi tai jokin muu asuntoon kuuluva kodinkone temppuilee		✓
Asunnossa asumista haittaavia vikoja (ikkunat, ovet, lavuaarit)		✓
Vuokranmaksu viivästyy	✓	
Maksukuitit puuttuvat	✓	
Kiinteistöhuolto ei toimi	✓	
Pihakalusteet/leikkivälineet pihassa		✓
Talviurakoitsijan toiminta	✓	

Kesäurakoitsijan toiminta



Keneltä apua

Asumisen aikana voi syntyä tilanteita, jolloin ei aina tiedä, mistä löytyy apua ongelmiin. Asuntoosi ja asumiseen liittyvissä ongelmissa voit kääntyä talosi kiinteistönhoitajan tai isännöitsijän puoleen. Heidän yhteystiedot löydät talosi ilmoitustaululta.

Oman asuinympäristösi kehittämistä, taloutta yms. koskevat kysymykset voit osoittaa isännöitsijälle.



Kiinteistön alueella, sen kaikissa rakennuksissa, yleisissä ja yhteisissä tiloissa ja asunnoissa on asumisessa noudatettava voimassa olevien säädösten ja tämän Asukasoppaan ja muiden Oulaisten Amiraali Oy:n antamien ohjeiden lisäksi järjestyssääntöjä. Järjestyssäännöt löytyvät kotisivuiltamme.

Kukaan ei saa käyttäytymisellään tai muulla tavoin tarpeettomasti häiritä toisten asumisrauhaa tai asumisviihtyvyyttä tai vaarantaa toisten turvallisuutta. Talossa asuvien ja heidän vieraidensa on noudatettava kotirahan edellyttämiä käytöstapoja.

Viihtyisää ja turvallista asumista!

Tsto: Kaarikatu 1, 86300 Oulainen Puh: 0102571721, 0102571722