

OikeaKoti Asunnot

Asumis- ja huolto-ohjeet

Yhteystiedot

Vuokranantaja:
OikeaKoti Asunnot
Ratamestarinkatu 7B
00520 Helsinki

Tee vikailmoitukset kotisivulla www.oikeakoti.fi/asukkaalle

Ole yhteydessä arkisin klo 9-16 välillä:

Asiakaspalvelu
p. 040 921 0980
koti@oikeakoti.fi

Muina aikoina kiireellisissä kiinteistönhoidollisissa tilanteissa ole yhteydessä huoltoyhtiöön.

Huoltoyhtiön tiedot löytyvät tästä kansioista, osoitteesta www.oikeakoti.fi/asukkaalle tai yhtiön ilmoitustaululta.

Viat ja niistä ilmoittaminen

Korjaustarpeista tulee ensisijaisesti ilmoittaa sivulta www.oikeakoti.fi/asukkaalle -löytyvän vikailmoituslomakkeen kautta tai olemalla yhteydessä OikeaKodin asiakaspalveluun. Mikäli kyseessä on kiinteistön kuntoon välittömästi vaikuttava virka-ajan ulkopuolella tapahtuva hätätilanne, joka ei voi odottaa seuraavaan arkipäivään tulee siitä ilmoittaa huoltoyhtiölle.

Ilmanvaihtokoneen suodattimet ja asumista haittaamattomat pienet viat korjataan puolivuosisittaisten huoltokierrosten yhteydessä. Huoltokierroksista ilmoitetaan etukäteen.

Mikäli tilaat huoltoyhtiöltä muita palveluita kuin on huoltoyhtiön vastuulle tämän ohjeen vastuunjakotaulukossa merkitty tai jos työtilaus koskee muuta kuin kiinteistönhoidollista hätätilannetta, vastaat tilattujen palveluiden kustannuksista. Kustannus riippuu kohteen huoltoyhtiöstä, mutta huoltoyhtiön tyyppinen virka-ajan ulkopuolella tehdyn lyhyen päivystyskäynnin hinta oli vuonna 2023 noin 400e.

Avaimet

Saat yksiöihin ja kaksioihin 3 kpl avaimia ja kolmioihin ja isompiin asuntoihin 4 kpl avaimia. Avaimia voi teettää tarvittaessa lisää ilmoittamalla tarpeesta vuokranantajalle. Toimitusaika lisäavaimille on noin 3 viikkoa ja kustannus noin 50e/avain.

Avaimet kuitataan vuokrasopimuksen allekirjoittamisen tai asunnon luovutuksen yhteydessä (kun vuokrasuhde alkaa ja kun se loppuu). Mikäli avaimia puuttuu johtaa se lukon uudelleensarjoitukseen, mikä veloitetaan todellisten kustannusten mukaan vuokralaiselta tai vähennetään palautettavasta vuokravakuudesta. Kustannus vuonna 2023 oli noin 350 euroa.

Yhteiseen varastoon on pääsy kaikilla talon asukkailla sekä sähkö- ja huoltoyhtiöllä. Vuokralaisen vastuulla on riippulukon hankinta omaan varastokomeroon ja riippulukon poisto vuokrasuhteen loppuessa.

Huoltoyhtiö voi tilauksesta avata asunnon oven väestörekisterin mukaiselle asukkaalle. Huoltoyhtiö veloittaa palvelusta asukasta oman hinnastonsa mukaisesti.

Sisäkatot

Sisäkattoihin ei saa kiinnittää mitään eikä niihin saa tehdä reikiä.

Seinäpinnat

Märkätilojen tai saunan pintoihin tai huoneistojen välisiin seiniin ei saa tehdä reikiä (ei saa porata reikiä, lyödä nauvoja tms.).

Muihin kuin huoneistojen välisiin kuivien tilojen seiniin saa kiinnittää tauluja tms. Kiinnityksessä suositellaan käytettävän tarrakiinnikkeitä. Seiniin saa laittaa kipsilevyille tarkoitettuja kiinnikkeitä omalla vastuulla eli 1. Vuokralainen korvaa kiinnityksessä mahdollisesti syntyvät vauriot ja 2. Mikäli vuokrasuhde kestää alle 3 vuotta korvaa vuokralainen kiinnityskohtien kittaamisesta ja maalaamisesta aiheutuvat todelliset kustannukset.

Lattiat

Lattioihin ei saa tehdä reikiä. Kuivien tilojen lattiat ovat kosteudelle herkkää laminaattia. Lattialle ei saa kaataa vettä eikä sitä saa mopata vedellä. Pyyhintä nihkeällä rätillä on sallittua. Lattialle vahingossa kaatunut neste on pyyhittävä pois välittömästi.

Viemärit

Vuokralainen vastaa viemäreiden kunnossapidosta oman asuntonsa osalta. Mikäli viemäri menee tukkoon vuokralaisen toiminnan seurauksena, on vuokralaisen vastuulla saada se jälleen toimintaan. Viemäritukos saattaa vaikuttaa myös muihin talon viemäriin koska korvausilman saaminen saattaa tukoksen johdosta estyä ja siten muiden viemärien veto heiketä. Niinpä viemäritukokset tulee poistaa nopeasti.

Vesijohdot

Vesijohtoihin tai vesipisteisiin ei saa tehdä muutoksia eikä niitä saa haaroittaa. Pesuhuoneen allaskaapissa olevaan vesisulkuun saa kytkeä vain pyykinpesukoneen.

Sulakkeet ja sähköt

Asunnossa on automaattisulakkeet, jotka sijaitsevat asunnon seinässä sijaitsevassa sähkökeskuksessa. Mikäli jokin laite ei saa sähköä tulee vuokralaisen tarkistaa sulakkeet ja vikavirtasuojat ja kääntää mahdollisesti lauennut sulake tai vikavirtasuojat takaisin toiminta-asentoon. Mikäli sulake tai vikavirtasulake laukeaa uudelleen, on vika todennäköisesti sähkölaitteessa. Tässä tapauksessa viallinen sähkölaite tulee ottaa pois käytöstä ja asettaa lauennut sulake tai vikavirtasuojat jälleen toiminta-asentoon. Mikäli viallinen sähkölaite on asuntoon kuuluva kodinkone tai laite, ilmoita vuokranantajalle, joka korjaa vian tai toimittaa uuden laitteen.

Vastuunjakotaulukko

OikeaKoti Asunnot					
Huollon vastuunjakotaulukko					
Vuokranantajan yhteystiedot: OikeaKoti Asunnot, puh. 040 921 0980, koti@oikeakoti.fi					
* = vastuu					
(*) = halutessaan (vapaaehtoinen)					
	Vuokranantaja	Huolto-yhtiö	Vuokralainen	Muu	Taajuisuus
<u>Huoneistossa</u>					
Ilmanvaihtokoneen suodattimet	*		(*)		2 krt/v
Liesituulettimen aktiivihiihisuodatin tarvittaessa	*		(*)		1krt/v
LED-valaisimien vaihto (keittiö, pesuhuone, osa eteisistä)	*				
Numerovalo (sisäänkäynti)	*				
Vesimittarien luenta ja tasaus	*				
Liesituulettimen rasvasuodattimen pesu			(*)		
Huoneiston viemärien kunnossapito ja tukokset			*		
Hehkulamppujen vaihto (osa eteisistä, sauna, terassi)			*		
Sähkölukemien luenta ja laskutus				Sähköyhtiö	
<u>Pihalla</u>					
Pihavalot		*			
Koneellinen lumenpoisto (pelastustie, pääkulkureitit)		*			
Lumenpoisto katoilta		*			
Rännien ja syöksykourujen kunnossapito		*			
Joillain terasseilla olevat sadevesisihdit			*		
Lumenpoisto omilta portailta			*		
Lumenpoisto terassilta			(*)		
Oman pihan hoito mm. nurmikonleikkaus (terassi ja etupiha)			*		

Lämmitys

Asunnoissa on vesikiertoinen lattialämmitys upotettuna betonilaattaan. Teknisessä tilassa oleva maalämpöpumppu (Vantaan Sommassa kaukolämpö) säätelee lattialämmitykseen ohjautuvan veden lämpötilaa ulkolämpötilan ja asuntojen keskimääräisen sisälämpötilan mukaan. Lattialämmitys lämmittää huonekohtaisten termostaattien ohjaamana betonilaattaa, josta lämpö nousee asuntoon.

Termostaateissa oleva numeroasteikko on 10-30c tai 1-5, jossa suurempi numero tarkoittaa lämpimämpää huonelämpötilaa. Termostaatit kannattaa ensin pitää kokonaan avoinna eli asettaa lukemaan 25-30c tai 4-5. **Asteikon lämpötila ei vastaa huonelämpötilaa.** Mikäli lämpötila on sopiva, ei termostaatteihin tarvitse koskea eikä niiden numeerisesta lukemasta kannata välittää. Mikäli huonelämpötila on liian korkea, säädä termostaattien asteikkoa muutamalla yksiköllä pienemmäksi per päivä, kunnes lämpötila on sopiva. Sääto kannattaa toteuttaa hitaasti sillä betonilaatan massa hidastaa lämpötilan muutoksia. Mikäli huonelämpötila on liian alhainen (alle 20C metrin korkeudelta ja metrin etäisyydeltä ulkoseinästä mitattuna) vaikka termostaatti on useamman päivän ollut säädettynä vähintään +25c:hen, voi asiasta ilmoittaa vuokranantajalle.

Kohdekohtaisissa tiedoissa (asumisohjeiden viimeisellä sivulla) on mainittu, jos lattialämmityksessä on viilennysominaisuus. Ilman viilennysominaisuutta termostaattien säätäminen kesällä pienemmälle ei viilennä asuntoa.

Kohdekohtaisissa tiedoissa on mainittu, jos kohteen märkätiloissa on sähkötoiminen mukavuuslattialämmitys. Ilman mukavuuslattialämmitystä pesuhuoneen lattian lämpötila on lämmityskauden aikana sama kuin muissakin tiloissa. Lämmityskauden ulkopuolella lattiassa ei ole lämmitystä.

Ilmanvaihto

Asunnoissa on koneellinen ilmanvaihto toteutettuna pesuhuoneeseen sijoitetulla ilmanvaihtokoneella. Laitteessa on lämmöntalteenotto eli se lämmittää ulkoa otettavan raittiin ilman hyödyntäen poistettavaan huoneilmaan varastoitunutta lämpöä. Raitis ilma otetaan rakennusten ulkoseiniltä. Ilmanvaihtokone ei vaadi vuokralaiselta huoltotoimenpiteitä. Ilmanvaihtokonetta ei saa ottaa pois päältä elleivät viranomaiset niin määrää.

Ilmanvaihtokoneen suodattimet puhdistavat ilman epäpuhtauksia (siitepölyä yms.). Suodattimien vaihto toteutetaan 2 kertaa vuodessa veloitusetta vuokranantajan toimesta huoltokierroksen yhteydessä. Mikäli haluat vaihtaa suodattimet useammin, voit tehdä niin omalla kustannuksellasi noudattaen laitteen käyttö- ja huolto-ohjetta ja käyttäen laitteen alkuperäissuodattimia.

Suodattimien vaihdosta huolimatta ilmanvaihtokoneessa on 6kk:n välein aktivoituva huoltomuistutin. Muistuttimen aktivoituessa pesuhuoneen ulkopuolella olevassa säätimessä vilkkuu punainen valo ja laitteesta saattaa kuulua naksuttava tai veden tiputukselta kuulostava ääni. Huoltomuistuttimen aktivoituminen ei vaadi vuokralaiselta toimenpiteitä mutta jos ääni tai vilkutus on häiritsevää, saa sen pois päältä avaamalla sähkökaapin ja noudattamalla sähkökaapin sisälle liimatun tarran ohjeita (eli ottamalla ilmanvaihtokoneen sulakkeen pois päältä hetkeksi ja laittamalla sen takaisin päälle).

Ilmanvaihtokoneen nopeuden säädin on pesuhuoneen ulkopuolella. Ilmanvaihtokoneen nopeudet ovat valittavissasi; I- asentoa voi käyttää, jos on asunnosta poissa pidemmän aikaa, II – ja III- asennot ovat normaalinopeuksia, ja IV- on tehostettu ilmanvaihto.

Huoneissa olevat tulo- ja poistoilmaventtiilit on säädetty oikeille ilmamäärille eikä niitä saa säätää.

Auton lämmitys ja lataus

Jos käytössäsi on sähköpistokkeellinen autopaikka voit käyttää pistorasiaa auton lämmitykseen sekä sähkö- ja hybridi-auton lataukseen omalla vastuulla. Pistorasia mahdollistaa kohteesta riippuen 10A tai 16A virrankäytön (noin 2,3 tai 3,7 kw), kuitenkin yli 2 tuntia kestävässä yhtäjaksoisessa käytössä virta on rajoitettava 8 ampeeriin (noin 1,8 kw).

Jos asunnon eteisessä on autopaikan sähköpistokkeen kytkin, tapahtuu käytetyn sähkön mittaus ja laskutus asunnon sähkölaskuun. Voit halutessasi hankkia autopaikan pistorasiaan kustannuksellasi kellokytkimen. Jos sähkötolpassa on digitaalinen kellokytkin, sisältyy sähkön käyttökustannus autopaikkavuokraan tai siitä toimitetaan erillinen lasku. Toimintatapa määräytyy autopaikan vuokrasopimuksen mukaan.

Erillisen latausaseman asentaminen vaatii luvan vuokranantajalta ja tapahtuu vuokralaisen kustannuksella.

Laitteet

Laitteiden käyttö – ja huolto-ohjeet löytyvät tästä kansioista.

Palovaroittimet

Asunnoissa on huonelukumäärän mukainen määrä sähköverkkoon kytkettyjä palovaroittimia. Palovaroittimet ovat huoltovapaita eikä niiden toimintaan saa puuttua. Palovaroittimissa on paristo- tai akkuvarmennus sähkökatkon varalta. Paristot vaihdetaan huoltokierrosten yhteydessä tarvittaessa mutta jos palovaroitin alkaisi piipata säännöllisin väliajoin merkiksi pariston loppumisesta, ilmoita asiasta vuokranantajalle.

Vesimittarit ja -sulut

Asunnon sisäseinässä olevan luukun takana ovat etäluettavat vesimittarit (osassa Siuntion asuntoja luukku on pesuhuoneen katossa), joiden perusteella vesimaksuennakot tasataan todelliseen kulutukseen kerran vuodessa ja vuokrasuhteen päättyessä. Voit itse tarkkailla vedenkulutusta vesimittareista. Vesimittarit ovat huoltovapaita.

Saman luukun takana ovat asunnon vesisulut. Jos asunnossa on vesivuoto, käännä luukun takaa löytyvät sulut kiinni- asentoon. Luukku avautuu ylhäältä alas - ole varovainen avatessasi luukun, ettei se putoa.

Pesukoneet

Astianpesukone on valmiiksi liitetty. Sitä ei saa irrottaa tilapäisestikään vesiliitännöistä. Puhdista astianpesukoneen pohjalta sinne mahdolliset kertyneet ruoantähteet säännöllisesti, ettei pesukoneen vedenpoisto esty. Muutoin astianpesukone on huoltovapaa. Mahdollisessa vikatilanteessa irrota astianpesukoneen sähköjohto 10 minuutiksi allaskaapissa sijaitsevasta pistorasiasta, kytke sähköjohto uudelleen ja kokeile toistuuko vika. Jos toistuu, tee vikailmoitus. Käännä astianpesukoneen vesisulku (keittiön hanassa) kiinni- asentoon, kun kone ei ole käytössä.

Pyykinpesukoneen saa asentaa vain kylpyhuoneeseen ja kytkeä vain allashanaan ja allaskaapissa sijaitsevaan vesilukon haaraan, jossa on musta hattu. Asennettaessa poista vesilukon haarasta musta hattu ja varmista vesiliitännän tiiviys sekä tulo- että poistoletkun osalta asennushetkellä ja seuraavina päivinä. Liitos ei saa vuotaa. Käännä pyykinpesukoneen vesisulku (allashanassa) kiinni- asentoon, kun kone ei ole käytössä.

Keittiön koneet

Keittiön liesituulettimessa on aktiivihiiisuodatin eli ilma puhdistuu suodattimen läpi, minkä jälkeen se palautuu huoneilmaan (kaapiston yläpuolelta). Vuokranantaja vaihtaa aktiivihiiisuodattimen vuosittain veloituksetta tarvittaessa. Jos haluat vaihtaa suodattimen useammin, voit tehdä niin omalla kustannuksellasi käyttäen laitteen alkuperäismallista suodatinta. Liesituulettimessa on myös metallinen rasvasuodatin, joka puhdistuu helpoiten astianpesukoneessa, jonne sen voi laittaa muiden astioiden kanssa. Poista rasvasuodattimessa mahdollisesti oleva musta kangasmainen suodatin ennen rasvasuodattimen pesua ja laita se takaisin paikoilleen kuivaan rasvasuodattimeen pesun jälkeen. Rasvasuodattimen pesu tarvittaessa kuuluu vuokralaisen vastuulle.

Keittiön liesi on keraaminen tai induktioliesi. Induktioliedellä täytyy käyttää induktioliedelle sopivia astioita. Induktioliedessä on teksti "Induction". Sopivuuden voi yleensä tarkastaa astian pohjasta.

Jääkaappipakastimessa on vain yksi säädin, joka säätää sekä jääkaapin että pakastimen lämpötilaa. Pakastinta ei voi ottaa pois päältä ilman että ottaa pois päältä myös jääkaapin. Jos

sulatat pakastimen tai otat sen muuten pois päältä, ole paikalla sulatuksen aikana ja kerää sulamisvedet astiaan. Valvomatta jäänyt sulatus johtaa vesivahinkoon, jonka korjauskustannukset laskutetaan vuokralaiselta.

Jätteet

Taloyhtiössä on jätteenkeräys sekajätteen lisäksi kartongille ja paperille, bio-, lasi-, metalli-, ja muovijätteelle. Jätteet tulee lajitella yllä mainittuihin jakeisiin ja tarkemmat lajitteluohjeet löytyvät jäteposteeltä tai tästä kansiosta. Lajittelemalla ja minimoimalla sekajätteen määrän vaikutat yhtiön jätekustannuksiin ja siten vuokrasi tasoon.

Taloyhtiön jäteposteeseen **ei saa** viedä elektroniikka- tai ongelmajätettä (öljyjä, maaleja tms), renkaita, huonekaluja tai muutakaan yllä mainittuihin jätelajikkeisiin kuulumatonta. Jäteposteen tyhjennys sinne kuulumattomasta jätteestä lisää huomattavasti vuokranantajan jätekustannuksia ja nostaa vuokraasi. Vie jäteposteelle kuulumattomat jätteet kunnalliseen keräyspisteeseen, jonka yhteystiedot löydät jäteyhtiön nettisivulta (kts.kierrätysohje).

Terassi ja oma piha tai parveke

Kestopuisen terassin tai parvekkeen saa halutessaan öljytä tarkoitukseen sopivalla puunsuoja-aineella (esim. Teknos Woodex ruskea). Vuokranantaja käsittelee terassit tarvittaessa noin 5 vuoden välein. Terassilta ja parvekkeelta saa halutessaan luoda lumet talvella mutta se ei ole pakollista.

Jos asunnossasi on piha, kuuluu sen nurmikonleikkuu vastuullesi. Työssä voi käyttää taloyhtiön varastossa säilytettävää akkutoimista ruohonleikkuria, joka on palautettava käytön jälkeen takaisin.

Etupiha

Huoltoyhtiö vastaa sisäpihan koneellisesta lumenpoistosta ja liukkaudentorjunnasta pysäköintialueen ja talojen pääkulkureittien osalta.

Jos asunnossasi on omat sisäänkäyntiportaat, vastaat niiden lumitöistä tarvittaessa. Lumenpoistoon on käytettävissä varastossa oleva lumikola ja lumilapio. Liukkaudentoistoa varten voit käyttää pihalla säiliössä säilytettävää sepeliä.

Vakuutukset

Vuokrasopimuksen mukaisesti vuokralaisella tulee olla asuntoon kotivakuutus. Kiinteistön vakuutus korvaa ainoastaan taloyhtiölle aiheutuneet vahingot pois lukien vuokralaisen huolimattomasta toiminnasta aiheutuneet vahingot (usein mm. vesivahingot jäävät vuokralaisen kotivakuutuksen korvattaviksi). Kiinteistövakuutus ei korvaa asukkaan omaisuudelle tapahtuneita vahinkoja.

Vuokrasopimuksen irtisanominen

Irtisanominen tulee tehdä kirjallisesti joko sivulta www.oikeakoti.fi/asukkaalle -löytyvän lomakkeen kautta tai sähköpostitse vuokranantajalle osoitteeseen koti@oikeakoti.fi Sähköpostitse tehdystä irtisanomisilmoituksesta tulee käydä ilmi vuokralaisen nimi, irtisanottavan asunnon osoite, vuokrasuhteen päättymispäivä ja tilinumero (vuokravakuuden palauttamista varten). Sähköpostitse tehty irtisanomisilmoitus vahvistetaan puoleltamme irtisanomista seuraavan arkipäivän aikana.

Irtisanomisaika on yksi kuukausi. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden lopusta, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

As Oy – kohtaiset tiedot
As Oy Espoon Tuulastaja:

Pysäköinti ja autot

Yhtiössä ei ole vierasautopaikkoja.

Yhtiössä on lisähinnasta asiakaspalvelun kautta vuokrattavia autopaikkoja.

Varastot

Rivitalon irtaimistovarastot sijaitsevat asunnon ulko-oven vieressä. Luhtitalon irtaimistovarastot sijaitsevat talon päädyssä samassa kerroksessa kuin asunto. Lisäksi pihalla on kaikille yhteinen polkupyörävarasto ja luhtitalon 2 krs:ssa ulkoiluvälinevarasto.

Tupakointi

Taloyhtiö on savuton. Tupakointi on kielletty kaikkialla yhtiön kiinteistön alueella, mukaan luettuna asuntojen terassit ja pihat.

Laajakaista

Laajakaistan palveluntarjoajan tiedot löytyvät kansion liitemateriaalista.

Taloyhtiö tarjoaa asukkaille internetyhteyden, jonka huippunopeus on 10M. Laajakaistayhteys pitää kytkeä soittamalla liitemateriaalissa listattuun puhelinnumeroon ja se toimii kunkin huoneen datapistorasian **vasemmanpuoleisesta** pistokkeesta.

Mikäli haluat käyttää datapistorasian oikeanpuoleista pistoketta, muuta sähkökaapissa olevia kytkentöjä tai hanki tarvittaessa lisää ethernet- kaapeleita.

Mikäli taloyhtiön tarjoama laajakaistayhteys ei ole riittävä, voi asukas omalla kustannuksellaan korottaa yhteysnopeutta palveluntarjoajan tarjoamin hinnoin. Yhtiöön ei saa muiden kuin listatun palveluntarjoajan kiinteää laajakaistaa.

TV-verkko

Yhtiössä on kaapeli-tv. Television katselu vaatii kaapeliverkossa toimivan digiboksin tai television, jossa sisäänrakennettuna kaapeliverkon digiboksi. Asukas voi kustannuksellaan tilata maksukanavia liitemateriaalin ohjeiden mukaisesti.

Asunnon viilentäminen

Voit halutessasi omalla kustannuksellasi viilentää (tai lisälämmittää) asuntoa ilmalämpöpumpulla. Sähkön säästämiseksi kannattaa viilennettäessä asettaa kaukosäätimestä vain kaksi-kolme astetta viileämpi lämpötila kuin ulkona. Automaattiasetusta **ei kannata käyttää**, sillä tällöin pumppu saattaa vuoroin lämmitteä, vuoroin viilentää asuntoa halutun lämpötilan saavuttamiseksi. Käytä siis joko viilennystä tai lämmitystä halutun lämpötilan saavuttamiseksi. Lämpöpumpun käyttöohjeet löytyvät tämän kansion ilmanvaihto- välilehden alta.