

Tervetuloa As. Oy Satojäkälään - opas asukkaille

Yhtiömme 80 asuntoa ja noin 200 asukasta muodostavat kokonaisuuden, joka ei toimi hyvin ilman kaikkien tiedossa olevia yhteisiä pelisääntöjä. Tähän oppaaseen yhtiön hallitus on kerännyt keskeisimpiä tietoja yhtiössä asumisesta ja asioista, joita pidämme yhteisen viihtyvyyden kannalta tärkeinä. Jos kaipaat lisätietoja, hallituksen jäsenet, isännöitsijä ja huoltoyhtiö antavat sitä mielellään. Yhteystiedot löydät porraskäytävän ilmoitustaululta.

1. Perustietoa asunto-osakeyhtiöstä

Asunto-osakeyhtiölaki määrittelee taloyhtiön toimintaan liittyviä toimintatapoja, vastuita ja velvotteita. Näistä lain säännöksistä ei voi poiketa. Laki löytyy esim. internetistä ositteesta:
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Vastuunjakotaulukko selvittää osakkaan ja yhtiön välistä vastuunjakoa. Taulukko jaetaan tämän oppann liitteenä ja se löytyy myös taloyhtiön verkkosivuilta

Yhtiöjärjestyksessä täydennetään asunto-osakeyhtiölain määräyksiä erityisesti yhtiön hallinnoinnin osalta. Yhtiöjärjestys löytyy taloyhtiön verkkosivuilta.

Järjestyssäännöt ovat yhtiökokouksen hyväksymät taloyhtiön pelisäännöt. Yhtiön järjestyssäännöt on nähtävillä rappujen ilmoitustaululla.

Yhtiökokous päättää yhtiön hallinnosta valitsemalla hallituksen, joka valitsee isännöitsijän. Isännöitsijä on taloyhtiön toimitusjohtaja, joka vastaa juoksevien asioiden hoitamisesta yhtiön hallituksen antamien ohjeiden mukaan.

Ilmoitukset ja asiapaperit tilataan seuraavasti

- | | |
|--|--|
| • Isännöitsijätodistus + liitteet | tilataan isännöitsijältä |
| • Muutokset vastikemaksuissa | ilmoitetaan isännöitsijälle |
| • Muuttoilmoitukset | ilmoitetaan huoltoyhtiöön ja maistraatille |
| • Talonkirjaotteet | tilataan huoltoyhtiöltä |
| • Saunavuorot | tilataan huoltoyhtiöltä |
| • Ovien avaus | tilataan huoltoyhtiöltä |
| • Korjaus- ja vikailmoitukset
(myös yhteisiä tiloja koskevat) | ilmoitetaan huoltoyhtiölle |
| • Autopaikan varaus | isännöitsijä |
| • Muut asiat | isännöitsijä |

Taloyhtiössä on käytössä turvalliset ura-avaimet. Asuntoihin on kuulunut alussa tietty määrä avaimia sekä kaksi "emännän avainta". Emännän avain käy yhtiön yhteisiin tiloihin: kylmä- ja verkkovarastot, lastenvaunu-, ulkoiluväline-, pyöräsuojat, askarteluhuone, saunat, kuvaushuone, kuivauskatos ja mankelihuone.

Avainmäärän voi tarkistaa isännöitsijältä. Osakkeen omistaja voi pyytää maksua vastaan huoltoyhtiöltä lisäävaimia. Avaimen katoamisesta on ilmoitettava isännöitsijälle. Huoltoyhtiöllä on yleisavain asuntoihin.

Huoltoyhtiö voi ottaa säilytettäväkseen myös turvalukon avaimen, joka helpottaa huoltoyhtiön asuntoon pääsyä tarkastus ja hätätilanteissa.

Tiivistetty pelastusohje on jaettu jokaiseen asuntoon. Uuden kappaleen saa tarvittaessa isännöitsijältä ja se löytyy myös taloyhtiön verkkosivuilta.

2. Yhteiset tilat ja järjestelmät

Autopaikkoja yhtiöllä on käytössä 48 kpl. Autopaikat eivät ole asuntokohtaisia eivätkä siirry asukkaalta toiselle muuton yhteydessä. Autopaikat on tarkoitettu vain käytössä oleville autoille. Autopaikan pistoke on pidettävä aina lukittuna ja johto poistettava lähtiessä turvallisuussyistä.

Paikoitusalueen huollosta vastaa ISS. Vikailmoitukset, reklamaatiot ym. ilmoitukset voi tehdä suoraan ISS:lle. Yhteystiedot: palvelukeskus, puh 0200 15500 ja Oskari Martikainen, puh. 050 594 3366 (toimisto aikana).

Pihaan ajaminen on sallittu vain lyhytaikaista tavarantoimittajan lastaamista ja purkamista varten. Tällöin on otettava huomioon pelastusajoneuvojen esteetön pääsy pihalle kuten myös pihalla leikkivät lapset. Kerro tämä myös vieraillesi. Pihalle pysäköiminen on kielletty.

Piha-alueella ja pihalla sijaitsevat kalusteet ovat kaikkien käytettävissä. Taloyhtiön kalusteita, puita ja istutuksia ei saa turmella.

Lelukoppa on kaikkien käytettävissä. Lelut on käytön jälkeen palautettava laatikkoon.

Pyykin kuivausta varten on tilat A-B ja C-rappuja varten kunkin rapun ylimmässä kerroksessa. D- ja E-rappuja varten tila ovat E-rapun kellarissa. E-rapun päädyssä on pyykinkuivauskatos. Mattojen kuivaus on sallittu ainoastaan pyykinkuivauskatoksessa.

Pyykinpesuhuonetta taloyhtiössä ei ole.

Mankelihuone löytyy C-rapun 2 kerroksesta. Mankeli on maksuton ja käytettävissä ilman ajanvarausta.

Mattojen tomutusteline on takapihalla. Tomutusajat löytyvät järjestyssäännöistä.

Saunoja on kolme kappaletta. Saunavuorot voi varata huoltoyhtiöltä. Käyttöaika on 60 min. Varatut saunavuorot ovat käytössä myös arkipyhinä. Kaikille avoimet ilmaiset lenkkisaunat lämpiävät D-rapun saunassa tiistaisin klo 20-22. Miehillä pukuhuoneet 1 ja 2, naisilla pukuhuoneet 3 ja 4. Kun taloyhtiössä järjestetään talkoot, saunat varataan talkooväen käyttöön ja osa saunavuoroista voidaan peruuttaa. Viikoittaisen saunavuoron maksu v.2013 on 10 EUR/kk.

Saunaan kulku on kellarikerrokset takaoven kautta mikäli saunavuoro on muussa kuin omassa rapussa.

Kylmä - ja verkkovarastoja on molempia yksi huoneisto kohden. Niissä ei saa säilyttää mitään räjähdysvaarallista tai helposti syttyvää materiaalia (öljyt, bensat jne.). Varastotilojen käytävillä ja porrastiloissa ei saa säilyttää mitään tavaraa.

D- ja E-rappujen kylmä- ja verkkovarastot sijaitsevat näiden rappujen kellarikerroksessa. A-, B- ja C-rappujen verkkovarastot sijaitsevat näiden rappujen 3-kerroksessa. A-, B-, ja C-rappujen kylmäkellarit sijaitsevat B-rapun 2 kerroksessa.

Taloyhtiössä ei ole muita varastotiloja asukkaiden tavaroiden lyhyt- tai pitkäaikaista säilytystä varten.

Väestösuoja on D- ja E-rappujen kellaritiloissa.

Lastenvaunu- ulkoiluväline ja pyöräsuojat ovat asukkaiden käytössä olevia lastenvaunuja, ulkoiluvälineitä ja pyöriä varten.

A-, B-, ja C- rappujen lastenvaunuvarasto ovat C-rapun oven vieressä. Tätä varastoa voi käyttää myös suksille sekä lasten pyöriille ja ulkoiluvälineille.

A-, B-, ja C- rappuja varten on pyörä- ja ulkoiluvälinevarasto jätekatoksen vieressä. Lisäksi A-rapulle on oma pyörä- ja ulkoiluvälinevarasto A rapun oven vieressä.

D- ja E rapuille on varasto ulkoiluvälineitä, pyöriä ja lastenvaunuja varten D-rapun päädyssä. Myös E-rapun kellarissa on pienempi tila tähän tarkoitukseen

Askarteluhuone sijaitsee E-rapun kellarissa. Huone ja välineet ovat asukkaiden käytössä ilman ajanvarausta. Ohjeet askarteluhuoneen käytölle löytyvät askarteluhuoneen seinältä. Muista siivota askarteluhuone käytön jälkeen.

Kerhohuone sijaitsee A-rapun 2. kerroksessa. Hallituksen jäsenillä on avain kerhohuoneeseen ja heidän kanssaan sovitaan huoneen käytöstä.

Jätteet lajitellaan niille tarkoitettuihin jäteastioihin. Sekäjätteelle, biojätteelle, kartongille ja pahville sekä paperille on omat astiat. Jäteastiat on tarkoitettu vain taloyhtiön asukkaiden jätteille. Paperisäiliöön kuuluvat lehdet, mainokset ja puhelinluettelot. Kartonkiastian kuuluu ruskea pahvi, maitotölkit, kananmunapakkaukset ja muut vastaavat pahvit. Riko ja taita isot pahvilaatikat niin että ne vievät siellä mahdollisimman vähän tilaa. Biojäteastiaan voi laittaa ruuantähteet, kukat ja kukkamultaa. Tähteet voi pakata biohajoavaan muovipussiin tai sanomalehtipaperiin. Styrox-suojapehmusteet tulee lajitella sekajätteeseen. Lahja- ja kukkapaperit eivät ole normaalia paperijätettä, joten ne tulee pakata tiukasti sekajätteeseen. Samoin nauhat ja muut muovikoristeet kuuluvat sekajätteeseen.

Asukkaiden on itse huolehdittava purkujätteiden, huonekalujen, sähkö- ja elektroniikkaromun, kodinkoneiden ja ongelmajätteiden poistamisesta. Ongelmajätteiden keräyspiste löytyy esim. Teboil Kivenlahden huoltoasemalta osoitteessa Vanha Jorvaksentie 1. On myös suositeltavaa että lasijäte vietään sille tarkoitettuun keräyspisteeseen.

Jätesuojassa on vaihtohylly, johon voi laittaa kierrätykseen riittävän hyväkuntoista pientavaraa muita asukkaita varten. On kuitenkin suotavaa, että vaihtohyllyn käyttäjä seuraa oman tavaransa menekkiä. Jos tavaroita ei kukaan ole ottanut esim. viikon kuluessa, on tuoja itse velvollinen siirtämään tavaransa hyllystä asianmukaiseen jätekäsittelyyn.

Jätteiden keräyspisteitä löytyy kauppakeskuksista.

Talossa on koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä. Ilmanvaihtokojeita ohjataan kellonajan ja ulkolämpötilan mukaan. Ilmanvaihto ei ole koskaan täysin pois päältä. Ilmanvaihtokojeet imevät ilmaa huoneistoista poistoventtiilien kautta, joita on keittiöissä ja kylpyhuoneissa. Poistoventtiilit on säädetty taloyhtiön puolesta optimiasentoon, jolloin ilmanvaihto ja huoneistomukavuus ovat parhaat mahdolliset. Asukkaat

pitää puhdistaa poistoventtiilit säännöllisesti, mutta venttiilin asentoa ei saa muuttaa venttiiliä vetämällä tai kiertämällä. Muuttunut asetus vaikuttaa oman huoneiston lisäksi koko pystylinjaan ja sitä kautta linjan muihinkin asuntoihin. Jos epäilet muuttaneesi venttiilin säätöä, ota yhteys huoltomieheen. Hän asettelee oikean arvon.

Koneellisen ilmanvaihdon toimivuus edellyttää myös riittävän korvausilman saantia. Jokaisen huoneiston ikkunoissa on korvausilmaventtiileitä, joita ei saa laittaa kokonaan kiinni. Korvausilman puute aiheuttaa ilmanlaadun huononemisen asunnossa. Korvausilmaventtiileitä säädetään ikkunoiden yläosassa sijaitsevilla kytkimillä joita on kaksi kappaletta. Kun kytkimet osoittavat ulospäin (oikea kytkin oikealle, vasen kytkin vasemmalle), on venttiili kokonaan auki. Kytkinten osoittaessa sisäänpäin, on venttiili kokonaan kiinni. Toisen kytkimen osoittaessa ulospäin ja toisen sisäänpäin venttiili on puoliksi auki.

Huppuimurin käyntiajat täydellä teholla ovat nyt klo. 6:30 - 9:00, 11:00 - 13:00 ja 15:00 - 21:00. Muina aikoina ilmastointi on puolella teholla

Liesituuletinta ei saa kytkeä ilmanvaihtojärjestelmään.

Lämpöä varten taloyhtiössä on kaukolämmöllä lämmitettävä lämminvesi sekä käyttövesi. Lämminvettä ja sitä kautta huoneiston lämpötilaa säädetään ulkolämpötilan ja tuulen mukaan. Huoneiston lämpötilaa asukas voi itse säätää patterien termostaattiventtiileistä. Huoneiston suositeltu lämpötila on noin 21 - 22 astetta. Lämmitysaikana tulee huolehtia siitä, että termostaatteja ei peitetä verhoilla tai huonekaluilla, koska se häiritsee termostaattien toimintaa. Jos termostaateissa on ongelmia tai patteri ei lämpene, kannattaa ottaa yhteyttä huoltoyhtiöön. Kylpyhuoneen patterin pitää olla lämmin tilan kuivaamisen vuoksi ja siksi sitä ei saa sulkea. Kostunut lattia kannattaa kuivata. Pyykin kuivatus kylpyhuoneessa ei ole suositeltavaa. Kylmä ja kostea kylpyhuone voi aiheuttaa homevaurioita.

Yhtiöllä on oma laajakaistaverkko. Laajakaistaverkon nopeus on 8 megaa. Tämä nopeus on yhteisesti käytössä siihen liittyneillä. Liittymä on ADSL tyyppinen ja se toimii puhelinpistokkeen kautta. Liittyminen maksaa vuonna 2013 42 EUR ja kuukausimaksu on 9 EUR.

Liittymän toimittaa Academica Oy, jolta tehdään suoraan liittymän tilaus. Academica Oy:n palvelupisteen puhelinnumero on 07575 70400 (maksullinen numero). Lisätietoja Academica Oy:n verkkosivuilla.

Taloyhtiössä on kaapeli tv järjestelmä. Operaattorin toimii DNA welho.

3. Muut asiat

Osakkaan on ilmoitettava taloyhtiölle huoneistoremonteistaan etukäteen kirjallisesti

Käytännössä tämän laajan ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät lähinnä maalaus- ja tapetointityöt. Ilmoituksessa tulee olla riittävä selvitys remontista kuten esim. suunnitelmat, työselitykset ja tekoajankohdat. Yhtiölle tulee antaa kohtuullinen aika käsitellä ilmoitusta. Yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkaan teettämät remontit toteutetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaan.

Työtä suorittava osakas vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista ilmoituksen käsittelyn selvityskustannuksista sekä yhtiölle aiheutuvista valvontakustannuksista.

Taloyhtiön on säilytettävä osakkaiden remontti-ilmoitukset ja pidettävä niistä luetteloa. Ilmoituksista on myös mainittava asuntoa koskevassa isännöitsijäntodistuksessa.

Melua aiheutuvista korjaustöistä ja niiden ajankohdista on myös suotavaa ilmoittaa porraskäytävän ilmoitustaululla.

Remontin yhteydessä on huomioitava mm. että talon ilmaistointiin ei saa puuttua. Keittiöremontin yhteydessä on huomioitava ilmapoiston esteetön toimiminen. Keittiön liesituuletinta ei saa kytkeä suoraan koneelliseen ilmanvaihtoon. Vesilinjojen sulkeminen on aina tilattava huoltoyhtiöltä.

Kotieläinten ulkioluttaminen leikkialueella ei ole suotavaa. Pelastusviranomaiset suosittelevat asunnon oveen tarraa, joka ilmoittaa että asunnossa on kotieläimiä.

Huoneistoihin kuuluvat parvekkeet ovat asukkaiden käytettävissä ja kalustettavissa. Parvekkeiden hoitoohjeet on jaettu jokaiseen asuntoon ja se löytyy myös taloyhtiön verkkosivuilta. Parvekkeiden lämmittäminen ei ole suositeltavaa. Parvekkeilla grillaaminen on kielletty.

Taloyhtiöllä on omat verkkosivut osoitteessa www.satojakala.com. Verkkosivuilta löytyy tarvittavat yhteystiedot, useimmat tässä oppaassa mainitut asiakirjat sekä muuta hyödyllistä tietoa.

Naapureiden huomioiminen on tärkeää kerrostaloasumisessa. Järjestyssäännöistä selviää ajat mm. yörauhalle ja remontista ym aiheutuvalle melulle. On suotavaa ilmoittaa naapureille etukäteen perhejuhlista, jotka kestävät myöhempään kuin klo 22:een. Huolehdi myös yhteisten tilojen siisteydestä omalta osaltasi. Asuntojen remonttien yhteydessä porraskäytäviin joutuneiden roskien ja lian siivous kuuluu asunnon haltijalle.