

Helsingin Asumisoikeus Oy

HASO

# ASUKASOPAS





# ARVOISAT HELSINGIN KAUPUNGIN ASUMISOIKEUSTALOJEN ASUKKAAT

Toimiva asumisoikeusasuminen saavutetaan parhaiten asukkaiden, Helsingin Asumisoikeus Oy:n, isännöitsijätoimiston ja huoltoyhtiöiden yhteistyöllä. Tutustumalla tähän asukasoppaaseen ja toimimalla oppaan ohjeiden mukaan voi kukin omalta osaltaan sujuvoittaa asuinyhteisönsä arkea. Asukasoppaan on ajateltu palvelevan asumisen hakuteoksena, josta voi tarpeen tullen etsiä tietoa.

Ohjeistukset ammentavat useista lähteistä: Rakennustietosäätiön julkaisemasta RYL-sarjasta (Rakentajain yleiset laatuvaatimukset), Rakentajain kustannus Oy:n julkaisemasta kirjasta Asuntojen hoito ja takuukorjaukset (kohdasta Tekniset menettelytapaohjeet), Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöiden (nykyinen Helsingin kaupungin asunnot Oy) tuottamasta

Asukkaan käsikirjasta, ja vuosien mittaan karttuneesta kokemuksesta tilanteista, joita asumisoikeusasukkaat kohtaavat aso-asumisaikanaan.

Tämän Asukasoppaan päivitetty versio on aina luettavissa, ladattavissa ja tulostettavissa kokonaisuudessaan HASOn kotisivuilta osoitteessa [www.haso.fi/asukasopas](http://www.haso.fi/asukasopas).

Jokaiseen huoneistoon on valmistumisvaiheessa lisäksi jaettu Kodin kansio (nimi vaihtelee), mistä löytyy kohde- ja asuntokohtaisia kunnossapito-ohjeita. Mikäli asunnossasi ei ole ko. kansiota, ole yhteydessä isännöitsijätoimistoon.

Tämä opas on päivitetty vastaamaan syksyllä 2022 voimassa olevaa lainsäädäntöä.

***Tervetuloa HASO-kotiin!***

*Helsingissä 2.11.2022*

*HELSINGIN ASUMISOIKEUS OY*

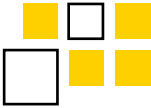
Kannen kuvat:  
Maija Astikainen / Helsinki Partners  
Pauliina Lehto / HASO

# SISÄLLYSLUETTELO

|  |    |
|--|----|
| □ ARVOISAT HELSINGIN KAUPUNGIN ASUMISOIKEUSTALOJEN ASUKKAAT .....              | 2  |
| □ PERUSTIEDOT HELSINGIN ASUMISOIKEUS OY:STÄ HASO:STA .....                     | 5  |
| Omistajuus ja toimiala .....   | 5  |
| Rakennuskanta ja uudisrakentaminen .....                                       | 5  |
| Hallinto ja asukashallinto.....  | 5  |
| Asumisoikeusmaksu ja käyttövastike .....                                       | 6  |
| Pääoma- ja tonttikulujen jyvitysjärjestelmä .....                              | 6  |
| Isännöitsijätoimisto .....   | 7  |
| □ MUUTTO UUTEEN KOTIIN .....   | 8  |
| Muuttotarkastus.....   | 8  |
| Vastaanotto- ja kaksivuotistarkastukset uusissa kohteissa.....                 | 8  |
| Lakisäätäinen muuttoilmoitus.....  | 9  |
| Sähkösojimus.....  | 9  |
| Ote talonkirjasta.....   | 9  |
| Kodin kansio/Kodin käsikirja/<br>Omaan kotiin -kansio .....                    | 9  |
| □ ASUMISOIKEUDEN HALTIJAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET.....                      | 10 |
| Vastikkeenmaksu .....  | 10 |
| Maksumuistutus, oikeudenkäynti,<br>häätö, saatavien perintä .....              | 10 |
| Vikailmoitukset.....   | 10 |
| Myötävaikuttaminen hoitotoimenpiteisiin<br>sekä korjaus- ja muutostöihin ..... | 10 |
| Vastuu vieraista.....  | 11 |
| Puolisoiden yhteinen vastuu.....   | 11 |
| □ ASUMISOIKEUSYHTIÖN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET .....                          | 12 |
| Huoneiston luovutus asumisoikeuden haltijan<br>hallintaan .....                | 12 |
| Huoneiston kunto .....   | 12 |
| Asumisoikeusyhtiön oikeus päästä<br>asuinhuoneistoon .....                     | 12 |
| Korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet.....                             | 12 |
| □ HUOLTO JA SIIVOUS.....   | 13 |
| Esimerkki siivousohjelmasta .....  | 13 |
| □ KUNNOSSAPITOTYÖT HUONEISTOSSA .....  | 14 |
| Huoneiston käyttötarkoitus.....  | 14 |
| Asunnon porrastaso-ovi, ulko-ovet ja<br>huoneiston lukitus .....               | 14 |
| Sähköjärjestelmä ja -laitteet.....   | 14 |
| Antennijärjestelmä ja -laitteet sekä TV-kanavat.....                           | 14 |
| Lämmitysjärjestelmä ja -laitteet .....   | 15 |
| Huoneilma .....  | 15 |
| Ilmanvaihto.....   | 15 |
| Koneellinen poistoilmanvaihto .....  | 16 |
| Koneellinen sisänpuhallus- ja<br>poistoilmanvaihtojärjestelmä .....            | 17 |
| Tuuletus .....   | 17 |
| Ilmanvaihtojärjestelmän toimintahäiriöiden merkkejä .<br>17                    |    |
| Vesijärjestelmä ja -laitteet.....  | 17 |
| Kosteusvaurioiden ehkäisy .....  | 18 |
| Pyykinpesukone ja astianpesukone .....   | 18 |
| Vesilukot ja lattiakaivot .....  | 18 |
| Puhelin ja internet .....  | 19 |
| Jääkaapit ja pakastimet.....   | 19 |
| Sähköliesi .....   | 19 |
| Liesikuvut ja -tuulettimet .....   | 19 |
| Kylpyhuone .....   | 20 |
| Keittiö.....   | 20 |
| Parveke ja parvekelasit .....  | 20 |
| Lattiapinnat .....   | 20 |
| Seinäpinnat ja katot .....   | 21 |
| Asuntopiha .....   | 21 |
| Tuholaistorjunta.....  | 21 |
| Asuntotarkastukset .....   | 21 |
| □ KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT HUONEISTOSSA. 22                                      |    |
| Sallitut hyvitetävät työt 1.1.2022 alkaen .....                                | 22 |
| Sallitut hyvittämättömät työt .....  | 23 |
| Kiellettyjä töitä.....   | 23 |
| Vahingonkorvausvelvollisuus .....  | 23 |
| □ KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT KIINTEISTÖSSÄ ... 24                                  |    |
| Huoltoyhtiön tehtävät kiinteistön korjaus- ja<br>muutostöissä .....            | 24 |
| Peruskorjauksissa noudatettavat asumisjärjestelyt ..                           | 24 |
| Korjaus- ja kustannusvastuut.....  | 25 |
| Asukkaiden toiveet kiinteistöä koskevista korjaus- ja<br>muutostöistä .....    | 25 |
| □ YHTEISET TILAT, PIHAT JA AUTOPAIKAT..... 26                                  |    |
| Yleisiä ja yhteisiä tiloja koskevat yleisohjeet .....                          | 26 |
| Porrashuone.....   | 26 |
| Hissi.....   | 26 |
| Ulkoilu- ja urheiluvälinevarastot .....  | 26 |
| Lastenvaunuvarastot.....   | 26 |
| Kellarikäytävät.....   | 26 |
| Irtaimistovarastot .....   | 26 |
| Talopesulat ja pyykinkuivaustilat .....  | 27 |
| Maksulliset saunavuorot .....  | 27 |
| Maksuttomat yhteissaunavuorot.....   | 28 |

|  |           |  |           |
|--|-----------|--|-----------|
| Kerho- ja harrastustilat.....  | 28        | Asiattomien henkilöiden oleskelu kiinteistön yleisissä ja yhteisissä tiloissa .....                                      | 43        |
| Piha- ja leikkialueet .....  | 28        | Ilkivalta .....  | 43        |
| Piha-alueen hoito-ohjeita.....   | 28        |  |           |
| Liputus .....  | 29        |  |           |
| Autopaikat ja ajo kiinteistöllä .....  | 29        | <input type="checkbox"/> <b>ASUMISEN MUUTOKSET JA ASUNNON HALLINNAN LUOVUTUS (ALIVUOKRAUS JNE.)</b> 44                   |           |
| Autotallit ja -hallit .....  | 29        | Huoneiston alivuokraus tai vuokraus toiselle henkilölle .....  | 44        |
| Vieraspaikat .....   | 30        | Asumisoikeuden haltijan ja huoneiston haltijan vastuu .....  | 44        |
| Moottori- ja sisälämmittimet.....  | 30        | Asumisoikeuden luovutus (siirto).....  | 44        |
| Luvaton pysäköinti.....  | 30        | Ilmoitus lapsen syntymästä .....   | 44        |
| Huoltoajo.....   | 30        | Kuolinilmoitus .....   | 44        |
| <input type="checkbox"/> <b>JÄTEHUOLTO</b> .....                                   | <b>31</b> | <input type="checkbox"/> <b>ASUNNONVAIHDOT</b> .....   | <b>45</b> |
| Jätteen vähentämisestä ja lajittelusta   |           | Asunnonvaihto asumisoikeusyhtiön sisällä tai asumisoikeusyhtiöstä toiseen .....  | 45        |
| saatavat hyödyt.....   | 31        | <input type="checkbox"/> <b>ASUMISOIKEUSSOPIMUKSEN PURKU YHTIÖN TOIMESTA</b> .....                                       | <b>46</b> |
| Kiinteistön jätehuolto.....  | 31        | Varoitus purkuoikeuden käytöstä.....   | 46        |
| Biojäte.....   | 32        | <input type="checkbox"/> <b>ASUMISOIKEUDESTA LUOPUMINEN JA POISMUUTTO</b> .....  | <b>47</b> |
| Keräyskartonki.....  | 32        | Kirjallinen irtisanomisilmoitus .....  | 47        |
| Keräyspaperi .....   | 32        | Irtisanomisesta tulee ilmetä.....  | 47        |
| Energiajäte .....  | 33        | Asunnon näyttö .....   | 47        |
| Muovipakkaukset.....   | 33        | Muuttosiiyous .....  | 48        |
| Lasi .....   | 33        | Avainten palautus .....  | 48        |
| Metalli.....   | 33        | Kodin kansio / Kodin käsikirja / Omaan kotiin -kansio.....   | 48        |
| Sekajäte .....   | 34        | Asunnon tarkastus ja vakuuden palauttaminen .....  | 48        |
| Jätteet, joita ei saa jättää kiinteistön jäteasemalle .....                        | 34        | Asumisoikeusmaksun palauttaminen .....   | 49        |
| Sähkö- ja elektroniikkaromu (SER).....   | 34        | Poismuuttoilmoitus huoltoyhtiöön .....   | 49        |
| Vaarallinen jäte ja paristot.....  | 35        |  |           |
| Romuautot ja autonrenkaat .....  | 35        |  |           |
| <input type="checkbox"/> <b>ENERGIAN JA VEDEN SÄÄSTÄMINEN</b> .....                | <b>36</b> |  |           |
| Energian ja veden säästöstä saatavat hyödyt .....                                  | 36        |  |           |
| Asumisoikeusyhtiön energiansäästötoimenpiteet .....                                | 36        |  |           |
| <input type="checkbox"/> <b>VAKUUTUKSET JA ASUINTURVALLISUUS</b> .....             | <b>37</b> |  |           |
| Kiinteistövakuutus .....   | 37        |  |           |
| Kotivakuutus.....  | 37        |  |           |
| Turvallisuus .....   | 37        |  |           |
| Pelastussuunnitelma .....  | 38        |  |           |
| Suunnitelmassa on selvitettävä: .....  | 38        |  |           |
| Turvallisuushenkilöstö .....   | 38        |  |           |
| Paloturvallisuus .....   | 39        |  |           |
| Palovaroitin .....   | 39        |  |           |
| Avaimet turvassa.....  | 40        |  |           |
| Väestönsuojat.....   | 40        |  |           |
| Kotivara.....  | 40        |  |           |
| Sähköturvallisuus.....   | 40        |  |           |
| Pienten lasten turvallisuus.....   | 41        |  |           |
| Liikkauksen torjunta.....  | 41        |  |           |
| <input type="checkbox"/> <b>JÄRJESTYSSÄÄNNÖT JA ASUMISEN HÄIRIÖTILANTEET</b> ..... | <b>42</b> |  |           |
| Huoneiston huono hoito .....   | 42        |  |           |
| Asumisen häiriötilanteet ja häiritsevän elämän viettäminen .....                   | 42        |  |           |
| Sääntörikkomusilmoitus .....   | 43        |  |           |
|  |           | <b>Liite 1.</b> Kustannusvastuutaulukko .....  | 50        |
|  |           | <b>Liite 2</b> Helsingin Asumisoikeus Oy:n asukashallinnon toimintaohje.....   | 52        |
|  |           | <b>Liite 3</b> Luonnos asumisoikeustalon järjestyssäännöiksi.....  | 57        |
|  |           | <b>Liite 4</b> Rakennusosien laatutason ja virheiden korjaustarpeen arviointi asunnon luovutusvaiheessa.....             | 59        |
|  |           | <b>Liite 5</b> Korjaustarpeen määrittäminen, työn suoritus ja korjaustyöltä vaadittava laatutaso takuukorjauksissa ..... | 64        |
|  |           | <b>Liite 6.</b> Otteita Rakennusurakan yleisestä sopimusehdosta YSE 1998.....  | 68        |
|  |           | <b>Liite 7</b> Esimerkki pelastussuunnitelman tarkastuslistasta.....   | 69        |
|  |           | <b>Aakkosellinen aiheuuttelo</b> .....   | 72        |

# PERUSTIEDOT HELSINGIN ASUMISOIKEUS OY:STÄ HASO:STA



HASO on perustettu 28.9.1992 ja se on asuntojen lukumäärällä mitattuna Suomen neljänneksi suurin ja Helsingin suurin asumisoikeusyhtiö. Yhtiön taseen loppusumma vuonna 2021 oli 1,05 miljardia euroa ja liikevaihto n. 47,6 miljoonaa euroa. HASO muodostuu jo yli 100 asuin-kohteesta, jotka sijaitsevat erinomaisilla alueilla Helsingissä. Asuntoja on yli 5000, asuin-eliöitä noin 380 000 m<sup>2</sup> ja HASO:ssa asuu yli 11 000 asukasta. Uudistuotanto tulee jatkumaan lähivuosina.

## Omistajuus ja toimiala

HASO on Helsingin kaupungin kokonaan omistama yhtiö ja osa Helsinki-konsernia. Yhtiön toimialana on omistaa tai vuokraoikeudella hallita kiinteistöjä ja omistaa niille rakennettavia asuintaloja sekä luovuttaa niissä sijaitsevien huoneistojen hallintaoikeuksia vastiketta vastaan asumisoikeussopimuksen tai määräaikaisten vuokrasopimuksen nojalla.

Helsingin kaupunki ainoana omistajana takaa HASO:n asukkaille reilun ja edullisen asumismuodon, sillä toisin kuin monessa muussa yhtiössä, omistaja ei hae omistukselleen tuottoa. HASO:n toimintaa ohjaa asumisoikeuslaki, valtion ja kaupungin viranomaisten määräykset, suositukset ja ohjeet sekä kaupungin hallintoelinten tekemät päätökset. Yhtiön hallintoa ohjaa osakeyhtiölaki, kaupungin konserniohjeet sekä kaupunginhallituksen hyväksymä yhtiön ja asukashallinnon toimintaohje (liite 2), joka pohjautuu asumisoikeuslakiin.

## Rakennuskanta ja uudisrakentaminen

Yhtiön rakennuskanta on nuorehkoa. Ensimmäinen kohde on valmistunut vuonna 1993. Uudisrakentaminen jatkuu kulloinkin voimassa olevan Helsingin Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaisesti. Ohjelma linjaa HASO:n

kasvavaksi ja vahvistuvaksi yhtiöksi. Asukkaille kasvu merkitsee taloudellista vakautta ja joustavuutta.

HASO ei itse kilpailuta uudistuotantoa, vaan laatii rakennuttamissopimuksen Helsingin kaupungin asunotuotannon (ent. ATT) kanssa. Asunotuotanto kilpailuttaa uudistuotannon, vastaa suunnitelmista, rakentamisesta, valvonnasta ja myös uudistuotannon myynnistä ja markkinoinnista. Asuntojen hallinta siirtyy HASOLle siinä vaiheessa, kun asukkaat ovat muuttaneet kohteeseen.

## Hallinto ja yhteishallinto

Helsingin kaupungin omistamien asumisoikeustalojen hallinnossa noudatetaan Helsingin Asumisoikeus Oy:n asukashallinnon toimintaohjetta (liite 2). Ohjeen tarkoituksena on tarjota asukkaille vaikutusmahdollisuus omaan asumiseensa liittyvissä asioissa ja edistää asukkaiden ja yhtiön yhteistoimintaa.

### Asukashallinnon tasoja ovat:

- 1. Asukaskokous.** Asukaskokous on yhden HASO-kohteen (vastikkeenmääritysryhmän) asukkaiden kokous, jossa äänioikeutettuja ovat 18-vuotta täytäneet asumisoikeuden haltijat. Asukaskokouksessa äänioikeutta ei voi käyttää asiamiehen välityksellä. Liike- ja toimistotiloilla ei ole äänioikeutta asukaskokouksessa. Samaan toimielimeen voidaan valita huoneistosta ainoastaan yksi henkilö. Äänen mennessä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee. Vaaleissa ratkaisee arpa.
- 2. Asukastoimikunta ja puheenjohtaja** tai kohdetta edustava yhteyshenkilö, joka on asukaskokouksen valitsema.

3. **Asukastoimikuntien puheenjohtajien kokous**, joka valitsee ehdokkaat yhtiön hallituksen asukasjäseniksi ja varajäseniksi sekä valitsee jäsenet HASO-YTE-yhteistyöelimeen. Asukastoimikuntien puheenjohtajille järjestetään varsinaisen kokous parillisen vuoden tammikuussa, jossa valitaan hallituksen asukasjäsenet, sekä kaksi tapaamista yleensä huhti- ja lokakuussa, joissa käsitellään tilinpäätöstä, budjettia sekä muita informatiivisia asioita.
4. **HASO-YTE yhteistyöelin**, johon ehdolle voivat asettua asukastoimikuntien puheenjohtajat. HASO-YTE keskittyy yhtiötason asioiden käsittelyyn ja sen kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolisen kohtelun tarkasteluun. Yhteistyöelimeen valitaan 10 puheenjohtajaa. HASO-YTE:n toimikausi on kaksi vuotta.
5. **Asukasedustajat yhtiön hallituksessa**. Yhtiön hallitus muodostuu kolmesta asukasjäsenestä, kahdesta kaupunginhallituksen ehdottamasta luottamushenkilöjäsenestä ja kahdesta viranhaltijajäsenestä. Hallituksen toimikausi on kaksi vuotta.

Kaupunki käyttää ylintä päätösvaltaa yhtiökokouksen kautta. Kaupunki seuraa ja valvoo yhtiön toimintaa ja toiminnan tuloksia. Lisäksi kaupungin johto voi ohjata yhtiön toimintaa kaupunginvaltuuston kulloinkin hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Yhtiökokous valitsee yhtiön hallituksen ja hallitus nimeää toimitusjohtajan. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat yhtiön toiminnan järjestämisestä osakeyhtiölain mukaisesti. Asumisoikeuskiinteistön ylläpitoon liittyvät tuotteet ja palvelut (esim. huolto ja siivous) kilpailutetaan.

HASO ostaa lähes kaikki palvelunsa isännöintitoimistosta ja muilta palveluntuottajilta. Järjestely on käytännöllinen ja kustannustehokas. HASOn oma henkilökunta vastaa puolestaan mm. yhtiön kehittämisestä ja hallinnosta toimitusjohtajan johdolla. Käytännössä seläiset asumisen aikaiset palvelut kuten avaintilaukset, isännöitsijäpalvelut, vastike- ja muut maksuasiat hoituvat isännöintitoimiston kautta. Isännöinnin toimiston ajantasaisen yhteystiedot löytyvät [www.haso.fi/yhteystiedot](http://www.haso.fi/yhteystiedot) sivulta. Huolto- ja siivouspalvelut on jokaiselle kohteelle kilpailutettu erikseen.

## Asumisoikeusmaksu ja käyttövastike

Ennen asumisoikeusasuntoon muuttamista asumisoikeuden haltijalta peritään asumisoikeusmaksu, joka on 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Tämän lisäksi asukas maksaa vuokraan verrattavaa kuukausittaista käyttövastiketta, vesimaksua sekä mahdollisia muita käyttökorvauksia (esim. sauna, parkkipaikka).

Asumisoikeusmaksua varten voi saada lainaa ja lainan korko on voimassa olevan lainsäädännön mukaan verotuksessa vähennyskelpoinen. Asumisoikeussopimusta voi käyttää lainan vakuutena.

Käyttövastike lasketaan jyvitettyjen neliöiden mukaan. Vastike perustuu omakustannuseriaatteen ja sen tulee olla alhaisempi kuin paikkakunnalla perittävät vuokrat. HASOn tavoitteena ei ole tuottaa voittoa ja siksikin sen vastikkeet ovat erittäin kilpailukykyisiä verrattuna muihin asumisoikeusyhtiöihin. Käyttövastikkeen maksamiseen voi saada asumistukea.

Vastikkeet koostuvat pääomakustannuksista ja hoitokustannuksista. Pääomakustannuksia ovat mm. lainojen lyhennykset ja korot, tontinvuokrat sekä varautuminen peruskorjauksiin. Hoitokustannuksia ovat esimerkiksi lämmitys, käyttö- ja huoltokustannukset, vuosikorjaukset, vesimaksut, sähkö, jätehuolto, siivous ja vakuutukset. Asukkaat voivat itse suoraan vaikuttaa energiakustannuksiin asumistottumuksillaan ja päätöksillään.

Asumisoikeusyhtiön omistamissa taloissa on erisuuruiset neliövastikkeet riippuen siitä, mihin vastikkeenmäärityyksikköön talo kuuluu. Jokaiselle kohteelle tehdään oma vuosibudjettinsa eli vastikkeet eroavat toisistaan mm. kohdekohtaisten hoito- ja pääomakustannusten perusteella.

## Pääoma- ja tonttikulujen jyvitysjärjestelmä

Asumisoikeustalojen pääoma- ja tonttikulut (noin 60-70 % vastikkeesta) tasataan ns. pisteytysjärjestelmän perusteella kohteiden kesken. Tasattavia kustannuksia ovat pääoma- ja tonttikulut. Tasaus- ja pisteytysjärjestelmää päivitetään vuonna 2023.

Tavanomaisia hoitokustannuksia (noin 30-40 % vastikkeesta) ei tasoiteta kohteiden kesken, vaan jokainen kohde vastaa niistä itse.

## HASOn kohteiden isännöinti: Kiinteistötahkola Helsinki Itä

**Käyntiosoite:** Kiinteistötahkola Helsinki Itä  
Sorvaajankatu 15, 3. krs,  
00880 Helsinki

**Internet-sivut:** [www.haso.fi](http://www.haso.fi), [www.kiinteistotahkola.fi/helsinki-ita](http://www.kiinteistotahkola.fi/helsinki-ita)

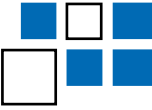
**Sähköposti:** [asiakaspalvelu.haso@kiinteistotahkola.fi](mailto:asiakaspalvelu.haso@kiinteistotahkola.fi)  
[etunimi.sukunimi@kiinteistotahkola.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kiinteistotahkola.fi)  
Puhelinnumero: 0207 480 020

Henkilökunnan yhteystiedot ja tehtävät löytyvät HASOn nettisivuilta [www.haso.fi/yhteystiedot](http://www.haso.fi/yhteystiedot)

### Isännöitsijätoimiston aukioloajat

ma–pe 9.00–15.00 - ajantasaiset aukioloajat ja poikkeusaukioloajat on ilmoitettu [haso.fi](http://haso.fi) sivuilla





Asumisoikeusyhtiö voi asumisoikeussopimuksen tekemisen yhteydessä antaa asumisen aloittamiseen ja asumiseen liittyviä ohjeita. Niihin kannattaa tutustua huolellisesti ennen muuttoa. Toimimalla ohjeiden mukaisesti muutto ja asuminen sujuvat parhaiten.

Muuton ajankohdasta ja huoneiston ja siihen liittyvien muiden tilojen avainten luovutuksesta on hyvä sopia isännöitsijätoimiston kanssa etukäteen.

## Muuttotarkastus

Tekninen isännöitsijä tarkastaa huoneiston edellisen asukkaan sopimuksen päättyessä. HASO huolehtii, että huoneisto on asumisoikeuslain mukaisessa kunnossa: ”Asumisoikeuden haltijan saadessa huoneiston hallintaansa huoneiston on oltava sellaisessa kunnossa kuin asumisoikeuden haltija kohtuudella voi edellyttää ottaen huomioon sopimuksen sisältö,

huoneiston ikä, paikalliset asunto-olosuhteet ja muut seikat”. Huoneiston varusteet sekä kiintokalusteiden järjestys tai lukumäärä voivat poiketa yhtiöesitteestä tai rakennustapaselostuksesta, mikäli edelliset asukkaat ovat teettäneet huoneistoon muutostöitä.

Koska asukkaan vaihtuessa on usein vain vähän aikaa tarvittavien toimenpiteiden järjestämiseen ja tekemiseen, ei kaikkia toimenpiteitä aina saada tehtyä uuden asukkaan muuttoon mennessä. Silloin asumisoikeusyhtiön ja ostajan on sovittava kunnossuoritusajankalusta asumisen aikana.

## Vastaanotto- ja kaksivuotistarkastukset uusissa kohteissa

Uudistuotannon valvonnasta vastaa kaupungin Asuntotuotanto. Vastaanottovaiheessa urakoitsija jakaa asukkaille vikalistat täytettäväksi ja HASO



jakaa ennen kaksivuotistakuutarkastusta vikakyselyt. Molempien täyttämässä asukas voi nojata liitteenä oleviin Teknisiin menettelytapaohjeisiin:

- Rakennusosien laatutason ja virheiden korjaustarpeen arviointi asunnon luovutusvaiheessa (liite 4)
- Korjaustarpeen määrittäminen, työn suoritus ja korjaustyöltä vaadittava laatutaso takuukorjauksissa (liite 5)

Nämä ohjeet eivät ole kaiken kattavat. Lisätietoja saa isännöitsijätoimistosta.

On asukkaan etu, että hän suorittaa omalta osaltaan huolellisesti vastaanotto- ja kaksivuotistarkastukset. Kahden vuoden takuuajan jälkeen havaittujen vikojen osoittaminen urakoitsijan vastuulle on työlästä, sillä tällöin HASOn pitää osoittaa pääurakoitsijan törkeä tuottamus tai rakennusvirhe. Siksi paneutuminen huolellisesti vastaanotto- ja kaksivuotistarkastuksiin on erittäin tärkeää. Otteita Rakennusurakan yleisestä sopimusehdosta löytyy liitteenä (liite 6).

Tarkempia ohjeita hyvästä rakennustavasta löytyy myös Rakennustieto Oy:n julkaisusta SisäRYL 2013.

## Lakisäätäinen muuttoilmoitus

Muuttajan on viimeistään viikon kuluttua muuttopäivästä ilmoitettava uusi osoite Digi- ja väestötietovirastolle. Myös tilapäinen asuinpaikka on ilmoitettava, jos asuminen kestää yli kolme kuukautta.

Helpoin tapa tehdä muuttoilmoitus on sähköisessä asiointipalvelussa osoitteessa [www.muuttoilmoitus.fi](http://www.muuttoilmoitus.fi).

Huoneistoon muuttavista on tehtävä muuttoilmoitus erikseen HASOon sekä huoltoyhtiöön asukasluetteloa varten. Vain asukasluetteloon tai väestörekisteriin merkitty henkilö voi saada oven aukaisupalvelua. Asukkailla on ilmoitusvelvollisuus asukasmuutoksista ja esimerkiksi perittyjä vesimaksuja ei hyvitetä takautuvasti, jos asukasmäärän muutoksesta ei ole ilmoitettu HASOon.

## Sähkösojimus

Huoneistoon muuttava asukas huolehtii sähkösojimuksen tekemisestä itse.

## Ote talonkirjasta

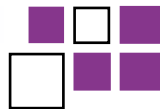
Otteen talonkirjasta saa huoltoliikkeeltä. Talonkirjaote on maksullinen.

## Kodin kansio/Kodin käsikirja/ Omaan kotiin -kansio

Jokaiseen asuntoon on kohteiden valmistumisvaiheessa jaettu ohjekansio, jonka nimi vaihtelee urakoitsijasta riippuen (esim. Kodin Kansio, Kodin käsikirja, Omaan kotiin). Kansioon on kerätty ohjeita huoneiston kunnossapitoon. Kansio on HASOn omaisuutta ja se jätetään huoneistoon pois muutettaessa. Mikäli asunnossasi ei ole kansiota, ilmoita siitä isännöitsijätoimistoon.



# ASUMISOIKEUDEN HALTIJAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET



Asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada huoneisto hallintaansa asumisoikeussopimuksen mukaisesti laissa säädettyllä tavalla. Huoneiston on oltava lain edellyttämässä kunnossa.

Haltijalla on lakisääteisiä ja sopimusperusteisia velvoitteita. Velvoitteiden laiminlyönnistä voi seurata asumisoikeuden purkaminen ja korvausvastuu aiheutuneista vahingoista.

## Vastikkeenmaksu

Vastike on maksettava asumisoikeusyhtiön ilmoittamalle tilille kuukausittain kuun 5. päivään mennessä. Asukkaan on huolehdittava myös muista maksuvelvoitteistaan, kuten autopaikkavuokrasta, sauna- ja pesulamaksuista, lisäavaimista, vesimaksuista jne.

Käyttövastikkeen maksamiseen voi saada Kelan asumistukea.

## Maksumuistutus, oikeudenkäynti, häätö, saatavien perintä

Vastikkeenmaksun viivästyminen aiheuttaa toimenpiteitä. Viivästyneestä summasta tulee maksaa maksumuistutuskulut sekä viivästyskorko, joka on yleisen korkotason mukainen. Maksumuistutus- ja perintäpalveluista vastaa perintätoimisto

Maksumuistutuksessa asetetaan velan maksamiselle määräaika, jonka umpeutumisen jälkeen asumisoikeusyhtiö ryhtyy tarvittaessa oikeudellisiin toimiin asumisoikeussopimuksen purkamiseksi ja saataviensa perimiseksi ulosoton kautta. Velallinen vastaa oikeudenkäyntikulusta oikeuden päätöksen mukaisesti. Oikeudenkäynti aiheuttaa merkinnän luottotietoihin.

Saatuaan oikeuden päätöksen asumisoikeussopimuksen purkamisesta HASO tarkastaa, onko vastaaja luovuttanut huoneiston asumisoikeusyhtiön hallintaan oikeuden päätöksen mukaisesti. Tarvittaessa haetaan

käräjäoikeudelta päätös, jonka perusteella ulosottoviranomainen aloittaa häätöprosessin ja maksusaatavien perimisen.

## Vikailmoitukset

Asumisoikeuden haltijan on hoidettava huoneistoa ja käytössään olevia kiinteistön tiloja huolellisesti. Asumisoikeuden haltijan on viipymättä ilmoitettava huoltoyhtiölle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta asumisoikeusyhtiö on vastuussa (ks. vastuunjakotaulukko, liite 1). Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon laajenemisen estämiseksi tehtävä viipymättä.

## Myötävaikuttaminen hoitotoimenpiteisiin sekä korjaus- ja muutostöihin

Asukkaiden tulee myötävaikuttaa sovittujen hoitotoimenpiteiden ja korjaus- ja muutostöiden tekemiseen perehtymällä niitä koskeviin ohjeisiin ja noudattamalla niitä.

Yleisimmät asukkaan myötävaikutusvelvoitteet ovat:

- huoneistoon sisään päästäminen ilmoitettuna aikana
- tarvittavan työtilan järjestäminen siirtämällä huonekaluja ym. irtaimistoa ohjeiden mukaan
- tilanteen järjestäminen siten, etteivät lemmikkieläimet häiritse ilmoitetun työn tekemistä
- tarvittavan työrauhan antaminen



## Vastuu vieraista

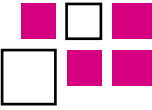
Asukkaat vastaavat siitä, miten heidän vieraansa toimivat ja käyttäytyvät kiinteistön alueella. Asukkaat ovat velvollisia ryhtymään tarvittaviin toimiin järjestyksen palauttamiseksi ja säilyttämiseksi.

## Puolisoiden yhteinen vastuu

Jos puoliset käyttävät asumisoikeuden nojalla hallittua huoneistoa yhteisenä asuntonaan, he vastaavat asumisoikeuslain 8 §:n mukaisesti yhteisvastuullisesti asumisoikeussopimuksesta johtuvista velvollisuuksista. Jos toinen puolisoista muuttaa pois, pitää puolisoiden selvittää HASOsta mahdollisuus siirtää asumisoikeussopimus asuntoon asumaan jäävän puolison nimiin.

Asumisoikeuden haltijan on aina itse asuttava huoneistossa, ellei hänellä ole HASO:ltä haettua vuokralupaa (ks. kappale Asumisen muutokset ja asunnon hallinnan luovutus).

# ASUMISOIKEUSYHTIÖN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET



## Huoneiston luovutus asumisoikeuden haltijan hallintaan

Asumisoikeusyhtiön on pidettävä huoneisto asumisoikeuden haltijan saatavana sinä päivänä, jona asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada se hallintaansa.

## Huoneiston kunto

Huoneiston on asumisoikeussuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin asumisoikeuden haltija huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, jollei muusta kunnosta ole sovittu.

## Asumisoikeusyhtiön oikeus päästä asuinhuoneistoon

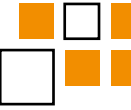
Asumisoikeuden haltijan on viipymättä sopivana ajankohtana päästettävä asumisoikeusyhtiön edustaja

yhtiön huoneistoon huoneiston kunnan ja hoidon välttämätöntä valvomista varten. Huoneiston ollessa myynnissä, asumisoikeusyhtiöllä on oikeus näyttää huoneistoa asumisoikeusyhtiön edustajalle ja huoltoyhtiölle asumisoikeuden haltijalle sopivana aikana.

## Korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet

Asumisoikeusyhtiöllä on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- ja muutostyö, jota ei voi lisävahinkoa aiheuttamatta siirtää (ns. hätätyö). Myös muita hoitotoimenpiteitä tai korjaus- ja muutostöitä saadaan suorittaa edellyttäen, että HASO ilmoittaa siitä asumisoikeuden haltijalle hyvissä ajoin ennen työn aloittamista.





HASO tilaa kilpailutetut huoltoyhtiö- ja siivouspalvelut alihankintana kunkin kohteen tarpeiden mukaan. Huoltoyhtiön yhteystiedot ja hinnastot löytyvät kohteen ilmoitustauluilta.

Asumisoikeusyhtiö järjestää tarvittaessa kehityspalavereita asukastoimikunnan ja huoltoyhtiön välillä. Kehityspalaverissa on läsnä asukastoimikunnan edustaja, huoltoyhtiön puolelta kiinteistöhuollon ja siivouksen työnjohtaja sekä isännöintitoimistosta tekninen isännöitsijä tai isännöitsijä.

## Huoltoyhtiön tehtäviin kuuluvat mm.

- asukkaiden tekemien vikailmoitusten vastaanotto ja korjausjärjestelyt (asukas on ensin yhteydessä huoltoon, joka kartoittaa tilanteen ja ilmoittaa asiasta tarvittaessa HASOon)
- talonkirjojen ylläpito ja talonkirjaotteet (muuttoilmoitus tehtävä sekä huoltoon että HASOon)
- mahdollisten lämpötilaongelmien selvitys
- ulkoalueiden puhtaanapito
- yhteisalueiden nurmikoiden leikkaus
- pienet korjaukset, esim. LVI-kalusteet
- ovien avaukset
  - päivystyspalvelu 24 h/vrk (HUOM! Isännöitsijätoimistolla ei ole päivystystä)
- osissa kohteita parkkipaikan lämpötolppien korjaukset (usein parkkipaikoilla on oma huoltoyhtiönsä)
- liputukset
- liukkauden torjunta

Huom! Huoltoyhtiö avaa oven ainoastaan henkilölle, joka on merkattu huoltoyhtiön asukasluetteloon tai väestörekisteriin. Avauspalvelun tilaajan on ennen oven aukaisua todistettava henkilöllisyytensä ja asunon hallinta-oikeutensa. Huoltoyhtiö perii oven aukaisusta maksun asukkaalta: hinnasto löytyy kunkin kohteen ilmoitustaululta.

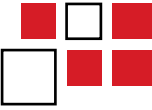
## Esimerkki siivousohjelmasta

Siivousohjelma muokataan aina kohteen tarpeita vastaavaksi ja siinä määritellään esimerkiksi, kuinka usein siivotaan portaat, aulat, hissit, ovien lasipinnat jne. HASO tekee ensin suunnitelman uusiin kohteisiin ja asukastoimikunta voi jälkikäteen tehdä esityksiä siivousohjelman päivitykseksi.

Alla on esimerkki siivousohjelmasta kerrostaloon, jossa on rappukäytävä, hissi, yhteinen pyykkitupa ja kerhohuone.

- Portaat tasanteineen mopataan ylhäältä alas 1 kerta/vko
- Portaat tasanteineen pestään ylhäältä alas 1 kerta/vko
- Ala-aulat ja hissit pestään/lattiat 1 kerta/vko
- Ovien lasipinnat pestään ja ovien kahvat pyyhitään
- Porraskäytävien seinistä poistetaan häiritsevät tahrat ja porraskaiteet pyyhitään 1 kerta/vko
- Kellarikäytävät, lastenvaunuvarastot ym. tilat lakaistaan 2 kertaa/kk
- Kellarikäytävät, lastenvaunuvarastot ja niihin verrattavat tilat pyyhitään kostealla 1 kerta/kk
- Pesutuvat ja kuivaushuoneet lakaistaan ja pestään 2 kertaa/vko
- Portaat, tasanteet ja hissit pestään ja vahataan perusteellisesti 1 kerta/vuosi
- Perussiivouksen ja porraskäytävien ikkunanpesun ajankohdasta ja hinnasta sovitaan erikseen
- Kerhohuone siivotaan tilattaessa erillisveloituksella

Ikkunoiden pesu on yleinen jokavuotinen hanke monissa asumisoikeustaloissa. Siihen on hyvä varautua jo ennen seuraavan vuoden budjetoinnin alkua. HASO lähettää asukastoimikunnille joka vuosi kyselyt mm. ikkunanpesutarpeesta sekä muista hankintatoiveista.



Tähän osioon on koottu monia huoneiston kunnossapitoon liittyviä asioita. Kunnossapidon tarkoitus on pidentää huoneiston käyttöikää ja vähentää korjaustarvetta. Huoneisto- ja kohdekohtaisia ohjeita löytyy kansioista, jota on kussakin huoneistossa yksi kappale. Kansio voi olla nimellä ”Kodin kansio”, ”Kodin käsikirja”, ”Omaan kotiin” tms. Kansio on HASOn omaisuutta ja se jätetään huoneistoon pois muutettaessa. Mikäli asunnossasi ei ole kansiota, ilmoita siitä isännöitsijätoimistoon.

## Huoneiston käyttötarkoitus

Huoneistot on tarkoitettu vain asumiskäyttöön, ellei asumisoikeussopimuksessa tai erikseen ole nimenomaan toisin sovittu.

Huoneisto on tarkoitettu vain sen talouden käyttöön, jolle asunto on osoitettu eikä huoneistoa tai sen osaa saa ilman asumisoikeusyhtiön antamaa lupaa luovuttaa toisen käytettäväksi. Ks. luku ”Asumisen muutokset ja asunnon hallinnan luovutus”.

Tavanomaisten lemmikkieläinten pitäminen huoneistossa on sallittua, elleivät eläimet tuota häiriötä tai vahingoita huoneistoa. Asukas on itse vastuussa lemmikkinsä aiheuttamista vaurioista esim. lattioille. Asunnossa ei tulisi tupakoida sisällä.

## Asunnon porrastaso-ovi, ulko-ovet ja huoneiston lukitus

Asunnon ulko-ovet on syytä aina laittaa takalukkoon, kun asunnosta poistutaan pidemmäksi ajaksi. Kotona oltaessa kannattaa huomioda, että huoneistosta pääsee esimerkiksi hälytystilanteessa ulos ilman avainta. Molemmat porrastaso-ovet kannattaa pitää äänieristyksen vuoksi suljettuina.

Turvalukon, varmuusketjun ja ovisilmän voi asentaa oveen omalla kustannuksella. Poismuutossa nämä asennukset jätetään korvauksetta paikoilleen ja turvalukon kaikki avaimet jätetään asuntoon.

Asukas vastaa sisäänpääsyjärjestelyistä, kun huo-

neistoon tullaan tekemään ilmoitettuja tarkastus tai korjaustoimenpiteitä.

## Sähköjärjestelmä ja -laitteet

Asukkaat vaihtavat itse asunnon lamput, paristot, sulakkeet ja valaisinten sytyttimet. Jos huoneistossa on automaattisulakkeet, lauennut sulake palautetaan toimintaan palauttamalla kytkin normaaliasentoon. Asukkaat palauttavat itse lauenneen vikavirtasuojan kytkimen toiminta-asentoon. Suojamaadoitettuihin pistorasioihin saa kytkeä vain maadoitetun tai suojaeristetyn kojeen pistotulpan.

Kosteissa tiloissa ei saa käyttää laitetta, joka on kytketty tavalliseen pistorasiaan kostean tilan ulkopuolella. Sisällä olevasta pistorasiasta ei saa ottaa virtaa ulkona käytettäviin sähkölaitteisiin.

Kiinteiden sähkölaitteiden asennuksia ja korjauksia saa teettää vain isännöitsijän antamalla kirjallisella luvalla ja vain sähköalan ammattilaisella, jolla on työhön tarvittava pätevyys. Asumisoikeusyhtiö tilaa yhtiön korjausvastuulle kuuluvat työt (ks. liite 1, kustannusvastuutaulukko).

## Antennijärjestelmä ja -laitteet sekä TV-kanavat

Talossa voi olla maanpäällinen (terrestrial) antenni tai se voi kuulua kaapelitelevisioverkkoon (cable). Antennijärjestelmästä saa tietoja isännöitsijätoimistosta. Digitelevision tai -sovitin yhteensopivuus talon antennijärjestelmän kanssa kannattaa varmistaa ennen laitteen hankintaa. Lisäantennilaitteiden asennus ilman asumisoikeusyhtiön antamaa kirjallista lupaa on kielletty.

Huoneistokohtaisen lautasantennin asentamiselle voi saada luvan siten, että antenni sijoitetaan kokonaan parvekkeen kaidelinjan sisäpuolelle eikä se häiritse sijoittamisalueen kaupunkikuvaa. Antennia ei saa kiinnittää talon rakenteisiin, ei edes kaiteisiin. Huoneistokohtaisen lautasantennin asentamiseen talon katolle



tai seinälle ei myönnetä lupaa.

Asumisoikeusyhtiö päättää kunkin asukastoyhdistymisen päätöksen mukaisesti talon antennijärjestelmän kautta näkyvistä kanavista ja niiden muutoksista, mikäli kanavien näkyvyydelle on eri vaihtoehtoja.

Talon yhteiskanavajärjestelmän kanavatarjonta ja mahdollisuus huoneistokohtaisen lautasantennin sijoittamiseen on suositeltavaa selvittää jo ennen asuntotarjouksen hyväksymistä ja asumisoikeussopimuksen allekirjoittamista. Vastuu selvittämisestä on asumisoikeuden hakijalla.

Jos asukkaan television toimintahäiriö johtuu asukkaan tai asukkaan laitteiden aiheuttamasta syystä, vastaa asukas antenniliikkeen tarkastus- ja korjauskäyntien kustannuksista.

## Lämmitysjärjestelmä ja -laitteet

Taloissa on yleensä kaukolämmitykseen perustuva vesikeskuslämmitys. Järjestelmän tasapainotus ja lämmönsäätö kuuluvat asumisoikeusyhtiölle. Asukkaat eivät saa omatoimisesti muuttaa patteriventtiilien asetusarvoja, irrottaa termostaatteja tai tehdä patterien ilmauksia, vaan näistä huolehtii huoltoyhtiö.

Keskimäärin paras tyytyväisyys huoneilman lämpötilaan saavutetaan 21 °C:ssa. Jos huoneiston lämpötila lämmityskauden aikana laskee alle 19 °C:een tai nousee yli 23 °C:een, on asiasta syytä ottaa yhteyttä huoltoon. Lämmityskauden ulkopuolella (kesäisin) asunnon lämpötila voi välillä kohota epämuokavan korkeaksi, koska taloissa ei asuntoja varten ole jäähditysjärjestelmiä.

Jos huoneistossa on termostaattiset patteriventtiilit, ne pitävät huoneiston lämpötilan automaattisesti tasaisena. Termostaatti pysäyttää lämmityksen tarvittaessa. Patteri voi tästä johtuen tuntua käteen vi-

leältä lämmityskauden aikanakin. Lämmitystä voi säätää patterin termostaatista. Termostaattista patteriventtiiliä ei saa peittää verhoilla tai suurilla huonekaluilla, koska ilma voi termostaatin luona tällöin lämmitä ympäristöä enemmän ja termostaatti voi turhaan katkaista lämmityksen, vaikka huoneessa on viileää.

Tee heti vikailmoitus, jos havaitset, että patterista tai sen osista vuotaa vettä tai jos patteri pitää häiritsevää ääntä tai lorisee.

## Huoneilma

**Ilman lämpötila.** Asuinhuoneen sisälämpötilan ohjearvo on lämmityskaudella asuinhuoneissa oleskeluvyöhykkeellä +21 °C. Rakennuksen ollessa käytössä ei oleskeluvyöhykkeen lämpötila yleensä saa ylittää arvoa +25 °C (ympäristöministeriön Suomen rakentamismääräyskokoelma). STM:n asumisterveysasetuksen (545/2015) mukaan asunnon lämpötila on liian alhainen, jos se on alle 18 °C. Samoin, jos lämpötila ylittää lämmityskaudella 26 astetta, on se liian korkea. Lämpötila mitataan yleensä 1,1 metrin korkeudelta keskeltä huonetta tai sisäseinältä.

**Veto.** Huonetilan oleskeluvyöhykkeellä ei saa esiintyä häiritsevää vetoa. Ilman enimmäisnopeudet oleskeluvyöhykkeellä määritellään rakentamismääräyskokoelmassa esitetyn ns. vetokäyrän avulla, esim. +17 °C:n lämpötilassa sallitaan 0,1 m/s ja +26 °C:n lämpötilassa 0,4 m/s ilman nopeus. Vedon tunteeseen vaikuttaa ilman liikenopeuden lisäksi ilman lämpötila ja kosteus. Ihminen aistii vetona myös kylmäsaiteilyn, jota esiintyy kylmien ikkunapintojen tai korkeiden ulkoseinien lähellä.

**Kosteus.** Optimaalisena kosteusalueena pidetään 20 - 75 %:n suhteellista kosteutta.

**Puhtaus.** Sisäilman laadun ohjearvoja on olemassa rikki- ja typpidioksidille, hiilimonoksidille, formaldehydille ja hiukkasille (Vnp 480/1996 sekä STM 545/2015).

Käytännön ohjeena voidaan sanoa, että hyvässä laatuluokassa ei hengitysilma saa aiheuttaa oireita ja sen on tunnettava puhtaalta huoneistoon tulijankin aistimana.

**Melu.** Määräysten mukaan asuintilojen keskiäänitaso ei saisi päivällä ylittää 35 desibeliä.

## Ilmanvaihto

**Koneellisen ilmanvaihdon** tarkoitus on ylläpitää riittävää ilmanvaihtoa. Saunassa ja pesutiloissa pitää ilman vaihtua riittävästi, jotta käytön aikana

syntyvä kosteus pääsee haihtumaan mahdollisimman nopeasti. Saunan ja pesuhuoneen käytön jälkeen on välttämätöntä huolehtia tilojen kuivatuksesta. Näin vältetään erityisesti saunan puuosien ennenaikainen huononeminen.

**Painovoimainen ilmanvaihto** (Tilanhoitajan-kaari 30, HASO/Ekoviikki) on suunniteltu niin, että ilma saadaan liikkeelle sisä- ja ulkoilman välisten paine- ja lämpötilaerojen avulla. Järjestelmä on helpokäyttöinen, koska huollettavia koneita ei liioin ole. Ongelmana on huono säädettävyys, koska ilmavirrat vaihtelevat sääolosuhteiden mukaan.

## Koneellinen poistoilmanvaihto

Koneellisessa poistoilmanvaihdossa ”käytetty” ilma poistetaan esimerkiksi talon katolla sijaitsevan huippuimurin avulla. Korvaava ilma otetaan olo- ja makuuhuoneiden tuloilmaventtiilien kautta, mistä se siirtyy poistopisteisiin siirtoilmareittien, useimmiten ovien alaosiin jätettyjen rakojen kautta.

Järjestelmälle on ominaista se, että ulkoilmaa ei lämmitetä ja tämä aiheuttaa aina jossain määrin vedon tunnetta. Lisäksi kylmä ilma kerrostuu lattiatasolle. Ulkoilmaventtiilin ääneneristyskyky on vaatimaton, joten ulkoilman äänet kantautuvat sisään.

Koneet voivat toimia osan ajasta puolella teholla, mikäli ilmanvaihto tällöin on riittävää. Teknisistä ja terveydellisistä syistä johtuen poistopuhaltimia ei pysäytetä kokonaan, sillä tämä aihe-

uttaisi hajujen leviämistä huoneistosta toiseen sekä mahdollisesti talvella ikkunoiden huurtumista, mikä taas lahottaa ikkunanpuutteita.

Poistopuhaltimissa on yleensä kaksi kierrosnopeutta, tai yksinopeuksisen poistopuhaltimen teho on säädettävissä. Täyttä tehoa käytetään vain ruuanlaiton aikoina.

**Raitisilmaventtiilit tai -aukot:** Ikkunapuitteissa, -karmeissa tai seinissä olevat raitisilmaventtiilit tai -aukot on aina pidettävä auki, jotta huoneistoon pääsee raitista ilmaa. Pakkasellakaan niitä ei saa täysin sulkea. Järjestelmä poistaa huoneistosta tietyn määrän ilmaa ja imee tilalle uutta korvaavaa ilmaa saman määrän. Jos raitisilmaventtiilit on tukittu, järjestelmä voi imeä huoneistoon korvausilmaa jopa viemäreistä. Jos raitisilmaventtiileitä ei ole, raitisilma otetaan huoneistoon ikkunatiivisteisiin tehtyjen aukkojen kautta. Raitisilmaventtiilit ja -aukot on syytä puhdistaa pölystä esim. imuroimalla pehmeällä suulakkeella tai harjaamalla ainakin kaksi kertaa vuodessa.

**Poistoilmaventtiilit.** Poistoilmaventtiilit on säädetty lukittuun asentoon, jota asukas ei itse saa muuttaa, sillä yhteiskanavajärjestelmässä tämä sekoittaa ilmanvaihdon toimintaa talon muissa huoneistoissa. Poistoilmaventtiilit puhdistetaan lämpimällä vedellä, pesuaineella ja harjalla pölystä ja rasvasta vähintään kaksi kertaa vuodessa. Ilma-aukon voi pyyhkiä kuivalla liinalla. Venttiilin saa irti kiertämällä sen pyöreää ulkokehikkoa vastapäivään.







Venttiilit kuivataan ennen paikoilleen asennusta. Älä koske pyöreän sisäosan säätöihin.

Ilmanvaihdon omatoimisen pikatarkastuksen voi tehdä laittamalla A4-paperinpalan poistoilmaventtiilin päälle. Jos se imeytyy kiinni venttiiliin, poistoilmaventtiilin kautta virtaa ilmaa oikean suuntaisesti ja riittävästi.

## Koneellinen sisäänpuhallus- ja poistoilmavaihtojärjestelmä

Uusimmissa asunnoissa voi olla järjestelmä, jossa ilma puhalletaan myös sisätiloihin koneellisesti ja lämmitetään. Järjestelmä voidaan toteuttaa erillisillä koneilla tai laitoksilla, joissa voidaan ottaa talteen poistoilman lämpöä. Järjestelmällä voidaan varmistaa riittävä ja vedoton ilmanvaihto kaikissa tiloissa. Koneellinen tulo- ja poistoilmavaihto vaatii aina hyvää huoltoa, joten asukkaiden tulee kiinnittää aivan erityistä huomiota saamiinsa toimintaohjeisiin.

Taloihin, joissa on huoneistokohtainen ilmastointilaitte, asumisoikeusyhtiö toimittaa suodattimet tarpeen mukaan, enintään neljä kertaa vuodessa.

## Tuuletus

Huoneistoa voi tarvittaessa tuulettaa. Lämmityskauden aikana paras tapa tehostaa ilmanvaihtoa on tuulettaa lyhyesti. Tuuletusluukut, -ikkunat ja/ tai parvekeovet avataan kunnolla auki noin 5–10 minuutiksi. Tämä on energiataloudellisempaa kuin ikkunoiden pidempiaikainen raollaan pitäminen.

Tuuletusluukun turpoamisen ja rakenteen kieroutumisen välttää pitämällä luukku tuuletettaessa täysin auki, jotta luukun pintaan ei tiivisty kosteutta. Huoneistoa ei saa tuulettaa porraskäytävään.

## Ilmanvaihtojärjestelmän toimintahäiriöiden merkkejä

Seuraavassa on lueteltu esimerkkejä ilmanvaihtojärjestelmän häiriötilan tunnusmerkeistä:

- hajut ja käryt eivät poistu asunnosta kohtuullisessa ajassa
- huoneistossa on voimakas viemärinhaju
- ikkunoiden sisäpinta huurtuu tai jäätyy, vaikka ikkunat on suljettu kunnollisesti
- kylpyhuone kuivuu hitaasti suihkun käytön jälkeen, vaikka lattia ja seinät on kuivattu lastalla käytön jälkeen ja ovi on jätetty raolleen
- asuntoon tulee hajua porraskäytävästä, vaikka porrastaso-ovi (tai kaksoisovi) on suljettu kunnolla
- ilma suhisee porrastaso-oven raoista tai postiluukusta
- poistoventtiilit suhisevat häiritsevällä tavalla
- huoneilma on pian tuuletuksen jälkeen taas tunkkaista

Mikäli havaitset em. merkkejä, tarkasta ensimmäisenä, että kaikki huoneistosi raitis- ja poistoilmaventtiilit ovat puhtaat. Mikäli näin on, mutta tilanne pysyy ennallaan, tee vikailmoitus huoltoon.

## Vesijärjestelmä ja -laitteet

Vettä käytettäessä kannattaa miettiä ja käyttää erilaisia keinoja, joilla voi välttää turhaa kulutusta. Taloissa, joissa on huoneistokohtaiset vesimittarit, asukas maksaa vastikkeen yhteydessä vesimaksuennakkoa, joka tasataan kulutuksen mukaan kerran vuodessa tai vaihtoehtoisesti vesi laskutetaan suoraan kulutuksen mukaan kolmen kuukauden välein, eikä ennakkovesimaksua peritä. Jos vesimittareita ei ole, peritään kiinteä vesimaksu.

Vuotavasta hanasta, vessanpöntöstä tai viemäreistä on heti ilmoitettava huoltoyhtiöön. Vuoto voi aiheuttaa merkittävän suuren ylimääräisen kulutuksen.

Keittiön viemäriin ei saa koskaan päästää mitään, mikä ei hajoa vedessä. Wc-pönttöön ei saa heittää kisanhiekkää, terveysiteitä, tamponeja, vaippoja, vanupuikkoja, pumpulia, hammaslankaa, luuta tai ruotoja, jähmettynyttä rasvaa, eikä muuta viemäreitä tukkivaa ainetta tai tavaraa.

## Kosteusvaurioiden ehkäisy

Kosteusvaurioiden syntymistä on pyrittävä ehkäisemään kaikin keinoin. Mikäli niitä tai niihin johtavia syitä ilmenee, on aina heti tehtävä vikailmoitus mieluiten kirjallisesti.

### Ohjeita kosteusvahinkojen estämiseksi:

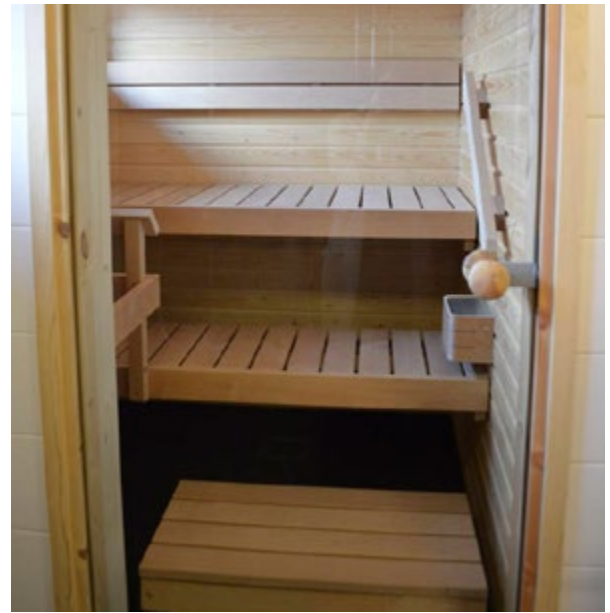
- Tarkkaile putkistovuotoja ja puhdista sekä tarkasta lattiakaivot säännöllisesti.
- Seuraa märkätilojen kaikkien pintojen kuntoa sekä tilan lämmityksen toimintaa.
- Tarkasta pesukoneiden liitokset aika ajoin. Uusi letkut 10 vuoden välein. (Astianpesukoneen asennuksen saa tehdä ainoastaan valtuutettu asennusliike)
- Pidä silmällä keittiön tiskialtaan allaskaappia ja siellä olevia vesi- ja viemäriputkistoja.
- Seuraa, ettei jääkaappi laske alleen vettä. Huolehdi, että veden poistoaukko jääkaapin takaseinällä ei tukkeudu. *Valuma-allas on nykyisin pakollinen astianpesukoneen alla. Lisäksi on suositeltavaa laittaa vuotoallas myös kylmälaitteen alle.*
- Puhdista jääkaapin takaseinässä sijaitseva sulamisveden poistoputki tasaisin väliajoin.
- Seuraa, ettei seinissä tai katoissa ilmene kosteusvaurioihin viittaavia muutoksia.
- Kiinnitä huomiota huoneiston ilmanvaihdon toimintaan.

Ilmoita aina heti huoltoyhtiöön, jos havaitset pieniäkin vesivuotoja. Katso lisäksi, mitä tässä asukasoppaassa sekä huoneiston Kodin kansiossa on kerrottu keittiöistä, kodinkoneista, kylpyhuoneista ja vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja lämmitysjärjestelmistä.

## Pyykinpesukone ja astianpesukone

Huoneistojen normaali varustetaso voi vaihdella pesukoneiden liitäntähanojen osalta. Mikäli liitäntähanoja ei ole, asukas voi isännöitsijältä kirjallisen luvan saatuaan asentuttaa ne omalla kustannuksellaan. Kaikkien vesijohtoliitäntöjen pitää olla paineenkestäviä ja asennuksen saa tehdä vain valtuutettu LVI-asentaja.

Pesukoneita ei saa jättää päälle, kun asunnosta poistutaan. Kun kone ei ole toiminnassa, pitää vesihanana olla suljettuna, sillä jatkuva vedenpaine voi irrottaa vesiletkun ja aiheuttaa vesivuodon. Aika ajoin kannattaa varmistaa, etteivät liitoskohdat vuoda.



Kaikista pesukoneisiin liittyvistä vesivuotojen korjauskustannuksista vastaa asukas, ellei vuodon syy johdu asumisoikeusyhtiöstä. Vakuutusyhtiöt suosittelevat pesu- ja astianpesukoneiden poisto- ja täytötkujen uusimista 10 vuoden välein. Astianpesukoneen alle sijoitettava valuma-allas on nykyisin pakollinen.

Asukkaan tilaamaan pesukoneeseen liittyvien vuotojen korjauskustannuksista vastaa asukas. Muutossa on kaikki hanat, myös itse hankitut, jätettävä paikoilleen. Astianpesukoneen liitäntään käytetyt vesijohtoputket ja viemärit on asianmukaisesti tulpattava (valtuutettu asennusliike), kun kone viedään pois. Samalla kaappi ja kaapinovi **on asennettava takaisin**, mikäli ne on poistettu astianpesukoneen asennuksen vuoksi. Asumisoikeusyhtiö ei korvaa itse hankittujen hanojen hintaa asukkaalle.

## Vesilukot ja lattiakaivot

Jos keittiön tai kylpyhuoneen vesialtaan viemäri vetää huonosti, on ensimmäinen asukkaan toimenpide vesilukon puhdistus. Jos puhdistaminen edellyttää vesilukon aukaisua, on puhdistamisen jälkeen varmistettava, että vesilukon osat on kiristetty riittävän kireälle, ettei synny vuotoja. Jos viemäri tukkeutuu kokonaan, asiasta pitää tehdä vikailmoitus huoltoyhtiöön.

Likaisen lattiakaivon kautta voi päästä epäpuhtauksia huoneiston ilmatilaan ja siksi märkätilojen lattiakaivot pitää puhdistaa vähintään kerran kuukaudessa. Puhdistuksessa on syytä käyttää suojakäsineitä. Lattiakaivon ja vesilukon puhdistusvälineitä ei pidä käyttää muuhun siivoukseen.

### Lattiakaivon puhdistusohje:

- ritilä nostetaan pois paikoiltaan
- hiukset ja muu kiinteä jäte poistetaan
- lattiakaivo ja sen osat pestään lämpimällä vedellä, pesuaineella ja harjalla
- lattiakaivo desinfioidaan

Lattiakaivon puhtaanapitoa voi helpottaa käyttämällä rautakaupasta saatavia kannen alle asennettavaa vaihdettavaa suodatinta, joka kerää esim. hiukset niin, etteivät ne pääse lattiakaivoon. Rautakaupoista voi ostaa myös hiussieppareita, joilla hiukset saa näppärästi poistettua lavuaarista.

Jos lattiakaivo tai vesilukko kuivuu, huoneistoon voi tulla viemärin hajua. Mikäli huoneisto on pitkään tyhjillään, kuivumisen voi estää kaatamalla kaivoon tai vesilukkoon vähän ruokaöljyä.

### Puhelin ja internet

Puhelin- ja tietoliikenteessä saa käyttää ainoastaan hyväksytyjä ja kunnossa olevia laitteita, jotka eivät aiheuta talon järjestelmään toimintahäiriöitä. Monessa HASOn talossa on mahdollista ottaa käyttöön koko talolle hankittu laajakaistayhteys. Osassa taas internet-operaattorit tekevät liittymä- ja muut palvelusopimukset suoraan asukkaiden kanssa. Isännöitsijätoimistosta voi tiedustella, miten internet-yhteydet voi talossa järjestää.

### Jääkaapit ja pakastimet

Varustetaso vaihtelee kylmlaitteiden osalta talo- ja asuntokohtaisesti. Jos jääkaapissa on automaattinen sulatus, tarkista välillä, ettei sulamisveden poistoputki takaseinällä ole tukkeutunut. Muuten vesi valuu lattialle.

Jääkaapin, pakastelokeron tai pakastimen sisäpinnoille kertynyt huurre lisää sähkönkulutusta. Huurre poistetaan antamalla sen sulaa itsekseen laitteen oven ollessa auki virta katkaistuna. Jään irrottamiseen ei saa käyttää teräaseita, koska ne rikkovat helposti laitteen korjauskelvottomaksi. Kannattaa muistaa, että automaattisulatus ei sulata jääkaapin pakastelokeroa, vaan se on sulatettava erikseen. Jos pakastimessa on pikapakastustoiminto, käytä sitä vain pakastettaessa.

Kylmäkaapin takana oleva lauhdutin on puhdistettava pölystä ainakin kahdesti vuodessa. Laite vedetään pois paikoiltaan puhdistuksen ajaksi. Varo vahingoittamasta lattiaa!

Jääkaapin tai jääkaappipakastimen alle on suositeltavaa asentaa muovinen valuma-astia.

### Sähköliesi

Liesi on puhdistettava ulkopuolelta ja uuni sisäpuolelta siten, ettei puhdistus naarmuta pintoja. Myös lieden taustan ja alustan puhdistuksesta pitää huolehtia ainakin kahdesti vuodessa. Sähkön ja keittolevyjen säästämiseksi keittoastia kannattaa valita keittolevyn koon mukaan.

### Liesikuvut ja -tuulettimet

Jos keittiössä on liesikupu, sen rasvasuodatin on tukkeutumisen välttämiseksi tarkastettava 1–2 kertaa kuu-kaudessa ja puhdistettava tarvittaessa. Rasvoittunut suodatin estää keittiön ilman vaihtumisen suunnitellusti ja voi aiheuttaa palovaaran. Suodattimen huolto kuuluu asukkaalle.

Oman aktiivihiihtuulettimen voi asentaa asumisoikeusyhtiön luvalla. Yhteiskanavajärjestelmien poistoilmakanaviin liitettävät omat liesituulettimet ovat kiellettyjä.

Itse hankitun aktiivihiihtuulettimen huolto ja kunnossapito kuuluvat kokonaan asukkaalle.





## Kylpyhuone

Kylpyhuoneen lattia ja seinät suihkun ympäristössä kannattaa suihkun jälkeen kuivata. Kuivumista voi tehostaa jättämällä oven raolleen. Suihkuverhon pitää kuivuessaan riippua vapaasti.

Kylpyhuoneiden pintoihin ei saa tehdä reikiä, joista vesi pääsee kylpyhuoneen vesieristyksen läpi talon rakenteisiin.

Kylpyhuoneen lattia ja seinät suihkun ympäristössä puhdistetaan pesuaineella ja harjalla tai sienellä tarpeen mukaan, yleensä vähintään kahden viikon välein, koska suihkun käyttäjistä irtoaa rasvaa, bakteereja ym. likaa. Myös suihkuverho on pestävä tarpeen mukaan.

Kylpyhuoneen patteri on useimmiten kytketty talon lämminvesijärjestelmään ja se on aina lämmin. Tee vikailmoitus, jos tällainen patteri on kylmä, vaikka venttiili olisi auki. Venttiilin tukkeutumisen voi välttää kääntämällä aika ajoin venttiiliä kiinni ja auki. Huolehdi aina, että venttiili jää auki.

Talon lämmitysjärjestelmään kytketyt kylpyhuoneen patterit ovat viileitä lämmityskauden ulkopuolella.

Pyykin pesuun ja kuivaamiseen suositellaan talopesulan, talon kuivaushuoneiden ja pihan pyykkinarujen käyttöä, mikäli mahdollista. Pyykin kuivaus sisällä nostaa turhaan asunnon kosteusputoisuutta.

## Keittiö

Katso, mitä Kodin käsikirjassa/Kodin kansiossa/Omaan kotiin -kansiossa on kerrottu jääkaapeista, pakastimista, kylmäkellareista, liesistä, astianpesukoneista, vesi- ja viemärijärjestelmästä, ilmanvaihtojärjestelmästä sekä kosteus- ja mikrobivaurioista.

## Parveke ja parvekelasit

- Parveke on pidettävä puhtaana, eikä sen pintoja saa vaurioittaa. Tästä syystä maalatulla parvekelattialla ei saa pitää märkiä mattoja.
- Vedenpoistumisaukot on pidettävä avoimina ja lumet poistettava.
- Ulkotulien käyttö parvekkeilla on kielletty.
- Parvekekukkalaatikot on sijoitettava kaiteiden sisäpuolelle (muutoin putoamisvaara)
- Lemmikkieläimiä ei saa päästää kiipeilemään parvekkeilla.
- Varastointi ja jätteiden säilytys parvekkeilla on kielletty.
- Vaatteita, mattoja jne. ei saa pudistella kaiteiden ulkopuolella.
- Puurunkoisia parvekeovia ei saa pitää jatkuvasti auki, koska ne vaurioituvat.

Osassa parvekkeista on lasitus, jonka puhdistus kuuluu liikkuvien osien osalta sisä- ja ulkopuolelta sekä liikkumattomien osien osalta sisäpuolelta asukkaalle. Omien parvekelasien asennus ilman HASOn antamaa kirjallista lupaa on kielletty.

Asukkaan kustannuksellaan hankkimien parvekelasien huolto ja kunnossapito kuuluvat asukkaalle. Pois muutettaessa parvekelasit jätetään paikoilleen, jos ne on asennettu toimenpideluvan mukaisesti ja kuitit on toimitettu HASOLle. Lasien asentaminen on lisä- ja muutostyöohjeiden mukaan hyvitettyä muutostyö.

## Lattiapinnat

Alla on kerrottu ohjeita HASO-kohteiden yleisimpien lattiapintojen puhdistukseen.

**Vahattu parkettilattia.** Vahattu parkettilattia puhdistetaan nihkeällä pyyhkeellä pyyhkien. Tahrat poistetaan liuotevahalla. Peruspuhdistus ja vahanpoisto tehdään liuoteaineella, esim. raskasbenssiinillä. Parkettilattia suojataan liuotevahalla ja hoidetaan sumupuhdistamalla nestemäisellä liuotevahalla.



**Laminaattilattiat.** Laminaattilattia imuroidaan säännöllisesti. Lattia pestään nihkeällä mopilla, sillä liika kosteus pääsee saumoihin ja lattian alle vaurioittaen laminaattia. Laminaattia ei saa hangata hankausaineilla tai naarmuttavilla välineillä. HUOM! Laminaattia ei voi korjata, vaan usein vaurioitunut laminaatti joudutaan uusimaan koko huonetilan alueelta.

**Muovimatot ja -laatat** pestään neutraalilla tai heikosti emäksisellä pesuaineliuoksella, huuhdellaan ja kuivataan. Tarvittaessa päällysteen voi vahata ohuesti vesivahalla. Liuoteaineet, jotka irrottavat PVC-muovin pehmitinaineita, saattavat kovettaa ja kutistaa päällystettä. Myös voimakkaat emäkset ja hapot, kuumat pesuliuokset ja kuuma vesi, hankausaineet sekä hankaavat pesimet vaurioittavat muovipäällystettä ja liimaa, jolla päällyste on kiinnitetty.

**Keraamiset laatat ja lattiatiliet** puhdistetaan neutraalilla tai heikosti emäksisellä puhdistusaineliuoksella. Haluttaessa voidaan lattia myös hoitaa höyrypuhdistuksella tai puhdistusvahalla.

## Seinäpinnat ja katot

**Maalattut pinnat** huoneiden seinäpinnoilla puhdistetaan pyyhkimällä kuivalla tai nihkeällä liinalla.

Kosteiden tilojen maalattut seinäpinnat puhdistetaan neutraalilla (pH 6–8) pesuaineliuoksella esim. pehmeää harjaa, pesusientä tai siivousliinaa käyttäen. Pinta huuhdotaan ja kuivataan.

Maalattuja pintoja vahingoittavat emäksiset ja happamat puhdistusaineet, pitkäaikainen veden vaikutus, liian lämmin vesi, naarmuttavat hankausaineet ja hankaavat pesimet.

**Tapettipinta** puhdistetaan sen rakenteen ja ominaisuuksien perusteella joko imuroimalla, kostealla liinalla tai pesemällä. Liimaväritapetit eivät kestä minäänlaista puhdistusta. Paperitapetti, jossa on ohut muovikalvo, kestää pyyhkimisen nihkeällä, mutta se ei ole sananmukaisesti pesunkestävä.

Tapettipintaa puhdistettaessa on syytä ensin kokeilla tahranpoistoaineella johonkin huonosti näkyvään kohtaan. Jos pintaan ei tule jälkiä, voi koko tapettipinnan puhdistaa.

**Katot** puhdistetaan imuroimalla tai lakaisemalla pitkävärtisen harjan päälle kietaistulla pyyhkeellä. Ruiskutasoitekatossa käytetty tasoite liukenee kosteuden vaikutuksesta ja siksi sitä ei saa puhdistaa tai pyyhkiä kostella tai märällä liinalla.

## Asuntopiha

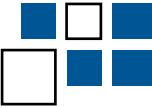
Asukkaat huolehtivat itse asuntoon kuuluvasta asuntopihasta (puhtaanapito, lumityöt, nurmikon hoito ja muut vihertyöt), jollei toisin ole sovittu. Omia istutuksia saa tehdä vain isännöitsijän kirjallisella luvalla (poikkeuksena kesäkukat asuntopihalla). Kasvit pitää istuttaa vähintään 50 senttimetrin päähän talon rakenteista, jotta vältetään sokkelivaurioilta. Istutukset jätetään paikoilleen pois muutettaessa korvauksetta, tai mikäli istutuksia poistetaan, pitää istutusjäljet paikata. Asukkaiden vastuulla on myös pitää huolta alkuperäisistä, rakennuttajan suunnitelmaan sisältyvistä istutuksista ja säilyttää ne ennallaan.

## Tuholaistorjunta

Ilmoita huoneistossa tai kiinteistöllä havaitsemistasi tuholaisista isännöitsijälle. Tuhoeläinten torjunta järjestetään isännöitsijän ohjeiden mukaisesti yhtiön ja/tai asukkaan toimenpitein.

## Asuntotarkastukset

Asuntojen kuntotarkastukset hoitaa nimetty isännöitsijä. Asuntotarkastajan yhteystiedot löytyvät haso.fi sivuston yhteystiedoista.



Asukkaalla on mahdollisuus tehdä tai teettää lisä- ja muutostöitä, jotka jakautuvat sallittuihin ja hyvitetäviin sekä sallittuihin mutta hyvittämättömiin. Muutostöissä pitää noudattaa HASOn muutostyöohjetta\*, jossa kerrotaan erikseen myös kielletyistä muutostöistä. Muutostyön luvan saaja vastaa kaikista muutostyöhön liittyvistä kustannuksista.

Kaikissa lisä- ja muutostöissä pitää noudattaa rakennusalan yleisiä laatuvaatimuksia, ja koneet, kalusteet ja materiaalit on asennettava valmistajan ohjeiden mukaisesti.

Asumisoikeuden haltijan on kustannuksellaan palautettava huoneistossa tehdyt muutostyöt (esim. kiinteiden kalusteiden purku ja muutokset, huoneistoon asennetut erityisvarusteet ym.) ennalleen asumisoikeussopimuksen päättyessä, ellei toisin sovita. HASO ei ota säilytettäväkseen asukkaan purkamia rakennusosia tai kalusteita. Mikäli asukkaan itse tekemiä lisä- ja muutostöitä joudutaan purkamaan esim. peruskorjauksen takia, ei yhtiö ole velvollinen korvaamaan tätä asukkaalle.

Yhtiö korvaa poismuuton yhteydessä jäännösarvon osuudella muutostyöohjeessa hyvitetäviksi määritellyt asunnon arvoa korottavat työt ehdolla, että yhtiölle toimitetaan hyväksyttävät kuitit työstä välittömästi työn valmistuttua. Poisto lasketaan tasapoistoina alkavia vuosia kohden. Jäännösarvohyvityksen saaminen irtisanomisen yhteydessä laskettavasta asumisoikeuden enimmäishinnasta edellyttää, että tuote tai rakennusosa on kunnossa ja vahingoittumaton.

Lisä- ja muutostyön laatu- ja hoitovastuu on asumisoikeussopimuksen haltijalla. Muutos- ja lisätöitä voi tilata vain toimittajalta, jolla on yhteiskunnalliset velvoitteet todistettavasti maksettuna. HASO korostaa, että kosteiden tilojen ja sähkötoiden muutossuunnitelmien ja viranomaislupien ennakkotarkastamiseen kiinnitetään erityishuomiota.

Kaikkiin asumisoikeuden haltijan vastuulla oleviin muutostöihin tulee hakea muutostyölupa isännöintitoimistosta ennen muutostöiden aloittamista. Luvan myöntämisen yhteydessä käsitellään työn sal-

littavuus ja hyvitetävyys, sekä mahdollisten valvontakäyntien tarve.

HUOM! Pois muutettaessa mahdollisissa muutostöiden hyvityksissä noudatetaan sitä \*muutostyöohjetta, joka on ollut voimassa muutostöiden tilausajankohtana. Alla 1.1.2022 voimaan tullut ohje, joka kokonaisuudessaan löytyy HASOn nettisivuilta <http://www.haso.fi/asukasopas>. Samassa paikassa ovat myös aiemmat muutostyöohjeet.

## Sallitut hyvitetävät työt 1.1.2022 alkaen

Esimerkiksi 15 vuoden poistoikä tarkoittaa sitä, että 15 vuoden kuluttua muutostyöstä ei saa enää lainkaan hyvitystä asumisoikeudesta luopuessaan.

Tämä ohje on lyhennelmä. Ohje kokonaisuudessaan on luettavissa HASOn nettisivuilla <http://www.haso.fi/asukasopas>.

### 15 vuoden poistoikä

- Parveke- tai terassilasituksen asentaminen (asumisoikeuden haltijan on kustannuksellaan selvittävä lasituksen luvanvaraisuus valvovilta viranomaisilta)
- Vähintään n 10 vuotta vanhojen keittiökaapistojen uusiminen

### 10 vuoden poistoikä

- Parketti asennuksineen
- Kylpyhuoneen laatoitus
- WC:n lattian laatoitus
- Eteisen/keittiön lattioiden laatoitus
- Lattialämmityksen asennus lattian laatoitustyön yhteydessä
- Kiinteät lisäsäilytyskomerot makuuhuoneeseen/eteiseen/vaatehuoneeseen

- Vähintään 10 vuotta vanhojen keittiökaapistojen ovien tai makuuhuoneiden kaapinovien uusiminen
- Liukuovien asentaminen eteisen tai makuuhuoneen kaapistoihin (vanhojen ovien korvaaminen liukuovilla tai liukuovien asennus ovettoomaan eteiskaapistoon)

### 5 vuoden poistoikä

- Laminaattilattia asennuksineen (edellytyksenä käyttöluokka 32 tai korkeampi)
- Vinyylilattian asennus (edellytyksenä M1 ympäristöluokitus)
- Astianpesukone, LVI-asennusliikkeen asentamana (HUOM! astianpesukoneen alle on asennettava vuotokaukalo ja tulovesi-/poistovesiletku tulee kannakoida, sekä vuotoveden ohjaus tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaisesti)
- Sälekaihtimet (ainoastaan ikkunoiden väliin asennetut)
- WC:n/kylpyhuoneen allaskaapin, pyykkikaapin ja/ tai peilikaapin uusiminen
- Suihkuseinän lisääminen kylpyhuoneeseen

### Luvanvaraiset sallitut, mutta ei hyvitetävät muutostyöt

Alla on esimerkkejä sallituista muutostöistä, joista ei ole mahdollista saada hyvitystä. Myös näihin töihin tulee hakea ja saada lupa isännöintitoimistosta ennen töiden aloittamista. Työt ovat sallittuja, mikäli ne eivät alenna asumisviihtyvyyttä, asunnon laatua tai asunnon arvoa tai vaikeuta asunnon uudelleen myyntiä.

- Maalatuun seinän tapetointi
- Jääkaapin, pakastimen lieden tai muun kodinkoneen uusiminen laatutasoltaan parempaan laitteeseen
- Turvaketjun asentaminen (jätettävä paikoilleen pois muutettaessa)
- Ovisilmän asentaminen (jätettävä paikoilleen pois muutettaessa)
- Turvalukon asentaminen (jätettävä paikoilleen pois muutettaessa ja kaikki avaimet ehdottomasti löydyttävä)
- Etukäteen hyväksyttävät sävy- ja värimuutokset
- Tukes:in rekisteröimän sähköurakoitsijan / asennusliikkeen asentamat lisäpistokkeet
- Yhtiön sekä viranomaisten ohjeistuksien mukaisesti asennetut lisäaidat
- Parvekelasien kaihtimet tai verhot



- (parvekelasitusjärjestelmään kiinnitettävät)
- Ilmalämpöpumpun asennus erillisen ohjeen mukaisesti

### Kiellettyjä töitä

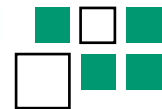
Kiellettyjä muutostöitä ovat työt, jotka alentaisivat asunnon arvoa, rikkoisivat rakennus- tai turvamääräyksiä tai muuttaisivat julkisivun ulkonäköä. Mikäli niitä havaittaisiin suoritetuksi, asumisoikeussopimuksen haltijalla on velvollisuus kustannuksellaan saattaa asunto alkuperäiseen kuntoon ja laatutasoon.

### Esimerkkejä muutostöistä, joita ei saa tehdä:

- Seinien siirto ja poisto
- Ikkunoiden paikkojen tai koon muutokset
- Piharakennuksiin, talon julkisivuihin kohdistuvat muutokset
- Ulko-oviin kohdistuvat muutokset

### Vahingonkorvausvelvollisuus

Asukkaalla on vastuu aiheuttamastaan huoneiston vahingoittumisesta, lukuun ottamatta tavanomaista kulumista. Vastuu asumisoikeushuoneistoon tehtyjen muutostöiden laadusta ja hoitovastuusta on asukkaalla. Vahingon aiheuttamiseksi katsotaan myös alkuperäisen materiaalin vaihtaminen heikompileatuiseen. Mikäli muutostöistä aiheutuu vahinkoa, on asukas velvollinen korjaamaan vahingon tai korvaamaan talon omistajalle vahingosta ja sen korjaamisesta aiheutuneet kustannukset.



HASOn hallitus päättää tapauskohtaisesti kohteen peruskorjaustarpeesta. Omaisuuden säilymisen turvaamiseksi (esim. vesivahingot) suoritetaan korjaustyöt välittömästi ilman lisäbudjetointia.

## Huoltoyhtiön tehtävät kiinteistön korjaus- ja muutostöissä

Kaikista asunnon ja kiinteistön vioista (varustus ja laitteet, kuten ulko-ovet, pyykkituvan pyykinpesukone, kiviurvi jne.) vikailmoituksen vastaanottaa huoltoyhtiö, joka joko tilaa korjauksen, ilmoittaa isännöitsijätöimistöön.

Muutostöissä voi pyytää huoltoyhtiön apua. Tällöin huoltoyhtiön tekemät työt ovat erillislaskutettavia. Esimerkkejä tällaisista töistä voisi olla pihan suuremmat muutostyöt, kuten aidoittaminen, maaperän kaivutyöt jne.

Asukkaiden hankkimien laitteiden (esim. ruohonleikkuri), kunnossapidosta vastaavat asukkaat.

## Peruskorjauksissa noudatettavat asumisjärjestelyt

Mikäli asunnoissa ei voi asua peruskorjauksen aikana, yhtiö tarjoaa asukkaille tarvittavan tilapäisen tai pysyvän asumisratkaisun esimerkiksi yhtiön omasta tai kaupungin omistamasta muusta asuntokannasta. Mikäli peruskorjauksen kohteena on tilat, joissa työaika on yleensä alle 1 kk ja asuminen tilapäisjärjestelyin on mahdollista, ei yleensä järjestetä väistöasumista. Mikäli asumisoikeuden haltija ei ota vastaan yhtiön tarjoamaa tilapäistä tai pysyvää asumisratkaisua, vastuun tarvittavasta asumisjärjestelystä voidaan ilmoittaa siirtyvän asumisoikeuden haltijalle. Asu-



misjärjestelyistä sovittaessa sovitaan myös järjestyihin liittyvistä kustannusvastuista. Mikäli asumisoikeuden haltija järjestää väistön omatoimisesti, hän vastaa myös väistön kustannuksista.

## Korjaus- ja kustannusvastuut

Asukasoppaan lopussa on asumisoikeusyhtiön yleinen korjaus- ja kustannusvastuutaulukko (LIITE 1), josta ilmenevät yhtiön ja asumisoikeuden haltijan vastuut korjauksista ja niiden kustannuksista.

Pääsääntö on, että yhtiö vastaa vastuulleen kuuluvista kiinteistön ja huoneistojen normaalin kulumisen aiheuttamista korjauksista ja asumisoikeuden haltija vastaa aiheuttamistaan tai tarvitsemistaan korjaus- ja muutostöistä, jotka eivät johdu huoneiston normaalista kulumisesta.

## Asukkaiden toiveet kiinteistöä koskevista korjaus- ja muutostöistä

Vuosittain keväällä kohteiden asukastoimikunnilta pyydetään lausunto koskien seuraavan vuoden hankintatoiveita sekä korjaus- ja muutostyöehdotuksia. Näin menetellen hankintojen kustannusvaikutukset voidaan budjetoida seuraavan vuoden

vastikkeisiin. Hankintatoiveet tulee esittää isännöitsijätoimistoon määräaikaan mennessä.

Huomioitavaa on, että uudiskohteissa muutostöitä ei voi suorittaa takuuajana.

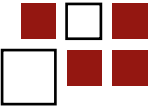
### Esimerkkejä asukaslähtöisistä

#### kohdekohtaisista muutos- ja lisätöistä:

- Pihavarusteiden muuttaminen tai lisääminen (esimerkiksi leikkipaikan varusteiden muuttaminen tai pöytäryhmän lisääminen)
- Asfaltointi, tiehidasteet ja liikennemerkkit
- Pihan kasvillisuuden suuret muutokset
- Kevyet piharakennukset
- Pihanhoitosopimus (niiltä osin kuin jää huoltosopimuksen ulkopuolelle)

Asukkaat eivät saa suorittaa kiinteistön korjaustoimenpiteitä omatoimisesti.





## Yleisiä ja yhteisiä tiloja koskevat yleisohjeet

Lukittujen tilojen käyttäjät vastaavat siitä, että ovet sulkeutuvat kunnolla. Asumisoikeusyhtiö ei vastaa yleisissä ja yhteisissä tiloissa tapahtuvista varkauksista tai vahingonteosta. Yleiset ja yhteiset tilat eivät ole leikkipaikkoja lukuun ottamatta kerhotiloja, joissa voi olla ohjattua toimintaa. Asiaton oleskelu ja tupakointi (tupakkalain mukaan) kaikissa kiinteistön yleisissä ja yhteisissä tiloissa on kielletty. Yleisissä ja yhteisissä tiloissa ei saa säilyttää palavia nesteitä tai kaasuja.

Ovien ja lukkojen toiminnassa havaituista vioista ja viallisista lamputa tulee aina heti tehdä vikailmoitus huoltoyhtiöön.

## Porrashuone

Porrashuone on talon käyntikortti ja siksi sen järjestyksestä ja siisteydestä huolehtiminen on erityisen tärkeää. Porrashuoneessa on liikuttava mahdollisimman meluttomasti ja kuljettaessa talon ulko-ovista on aina varmistettava, että ovet sulkeutuvat kunnolla.

Pelastuslain mukaan rakennuksen omistajan ja haltijan on huolehdittava siitä, että uloskäytävät ja kulkureitit pidetään kulkukelpoisina ja esteettöminä. Siksi porrashuoneissa ei saa säilyttää mitään tavaraa. HASO voi poistaa lain vastaisesti säilytetyt tavarat.

## Hissi

Hissi on samalla tavalla osa talon käyntikorttia kuin porrashuonekin. Hissien käyttöohjeita ja kuormitusrajoituksia on ehdottomasti noudatettava. Hissi ei ole leikkiväline. Turha hissin käyttö aiheuttaa paljon ylimääräistä sähkön kulutusta ja nostaa vastikkeita.

Vikatapauksissa otetaan yhteyttä kiinteistöhuolto-yhtiöön. Tulipalon tai muun vastaavan poikkeus-tilanteen aikana hissejä ei saa käyttää.

Asumisoikeusyhtiön työntekijät eivät hissien vika- tai korjaustilanteissa voi ottaa hoitovastuuta hissien tarvitsevista asukkaista, vaan näiden on hankittava tarvitsemansa apu muualta.

HASO laatii hissien huollosta kunnossapitosopimuksen, joka sisältää lakimääräiset huolto- ja turvallisuustoimenpiteet sekä päivystyksen varal- laolopalvelun 24h/vrk. Sopimuksessa noudatetaan hissilaitteiden yleisiä huolto- ja kunnossapitoeh- toja (HISSI-YSE 1998). Ulkopuolinen viranomai- nen suorittaa määräaikaistarkastuksen joka toinen vuosi. Määräaikaistarkastuksesta laaditaan pöytä- kirja, josta ilmenevät määräajassa korjattavat seikat, mikäli korjattavaa on.

## Ulkoilu- ja urheiluvälinevarastot

Ulkoilu- ja urheiluvälineille on kerrostaloissa yleensä omat säilytystilat. Mopojen ja muiden moottorikäyttöisten kulkuvälineiden säilytys näissä tiloissa on kielletty. Asukas säilyttää omaisuut- taan ulkoilu- ja urheiluvälinevarastoissa omalla vastuullaan.

## Lastenvaunuvarastot

Osassa taloista on lastenvaunuille erilliset säilytysti- lat. Vaikka erillisiä varastoja ei olisi, vaunuja ja rat- taita ei saa säilyttää talon uloskäytävillä, porrashuo- neissa tai kellari- tai ullakkokäytävillä.

## Kellarikäytävät

Kellari- ja ullakkokäytävillä ei pelastustoimilain mukaan saa säilyttää mitään tavaraa. HASO voi poistaa lain vastaisesti säilytetyt tavarat.

## Irtaimistovarastot

Suurimmassa osassa kohteita on kutakin asuntoa varten erillinen irtaimistovarasto, jonka ovelta on

lukkoraudat valmiina riippulukolle, jonka asukas hankkii itse. Asukas säilyttää omaisuuttaan irtaimistovarastoissa omalla vastuullaan ja varasto on väärinkäytösten ehkäisemiseksi pidettävä lukittuna tyhjänäkin.

Palavien nesteiden tai kaasujen säilyttäminen irtaimistovarastossa on kielletty. Kosteusvaurioille altista tavaraa ei tule säilyttää lämmittämättömissä varastotiloissa. Vältä kosteudelle alttiin tavaran säilyttämistä pelkällä lattialla. Noin 10 cm korkean alustan järjestäminen pienentää omaisuusvahinkoriskiä mahdollisissa kellarin vesivahingoissa.

## Talopesulat ja pyykinkuivaustilat

Talopesuloiden ja pyykinkuivaustilojen sekä pihan pyykkinarujen käyttö on suositeltavaa, koska näin asuinhuoneistojen kosteuskuormitus vähenee. Pesulan käyttäjien on tutustuttava pesulakohtaisiin laitteiden ja tilojen käyttöohjeisiin ja toimittava niiden mukaisesti. Esimerkiksi mattoja ei saa pestä talopesulassa, ellei erikseen toisin ole ilmoitettu ja lemmikkieläinten vieminen pesulaan on kielletty. Asukastoimikunnilla on oikeus tehdä pesulan käyttöohjeet.

HASO suosittelee arkipäivien aamu- ja päivävuorojen varaamista aina, kun se on mahdollista (ilta- ja viikonloppuvuoroista on yleensä pulaa). Käyttämätön varattu vuoro vapautuu muiden käytettäväksi talokohtaisten sääntöjen mukaisesti.

Pesula siivotaan siivousohjelmaa noudattaen. Lisäksi jokaisen käyttäjän on siistittävä tila ja laitteet seuraavaa käyttäjää varten. Hyvään tapaan kuuluu noutaa pyykki pois välittömästi sen kuivuttua.

## Maksulliset saunavuorot

Saunavuoroja voi varata isännöitsijätoimistosta (poikkeuksina Kerttulinkuja 4, Sorsavuorenkatu 8 ja Käskynhaltijantie 14, missä huolto hoitaa saunavaraukset). Maksullisista saunavuoroista peritään saunavuoromaksu. Tutustu saunan käytöstä annettuihin ohjeisiin ja noudata niitä.

Älä kastele saunan seiniä tai lauteita vedellä. Näin lisäät niiden käyttöikää ja säästät hoitomenoja. Omaa laudeliinaa on suositeltavaa käyttää hygienia-tyyppisiä.



## Saunassa on kiellettyä:

- ruoan lämmittäminen kiukaalla
- tuoksuvien aineiden heittäminen kiukaalle
- kiukaan termostaatin kiinteiden säätöjen muuttaminen ja termostaatin kastelu vedellä
- lasipullojen vienti löyly- ja pesutiloihin
- värjäävien aineiden käyttö
- lemmikkieläimien vienti saunatiloihin
- haisevien jätteiden jättäminen pukuhuoneen roska-astioihin

Löylyhuoneen lämpötilaa koskevat huomautukset tehdään huoltoyhtiöön.

Sauna siivotaan talokohtaisen siivousohjelman mukaan. Käyttäjien on lisäksi huolehdittava, että tilat ja kalusteet jäävät siisteiksi seuraavaa käyttäjää varten. Älä jätä saunan ikkunoita tai ovia auki.

## Maksuttomat yhteissaunavuorot

Asukastoimikunnat voivat esittää isännöitsijätoimistolle, että kohteessa järjestetään esimerkiksi maksuton lenkki- tai joulusaunavuoro. Näitä vuoroja koskevat samat säännöt kuin tavallisia saunavuoroja.

## Kerho- ja harrastustilat

Osassa taloista on asukkaiden käyttöön tarkoitettuja harrastustiloja. Asukastoimikunta sopii yhteistilojen käyttöperiaatteista, avaintenhallintamenettelystä ja vastuuhenkilöistä, laatii järjestyssäännöt, sekä tiedottaa näistä menettelyistä muille asukkailla. Käyttäjien on noudatettava järjestyssääntöjä ja huolehdittava, että tilat, kalusteet ja varusteet jäävät siisteiksi käytön jälkeen.

## Piha- ja leikkialueet

Asukashallinto sopii pihan hoidosta ja käyttötavoista yhteistyössä isännöitsijän kanssa. Tähän on koottu yleisohjeita ja suosituksia, joita kohdekohtaisesti voi tarkentaa.

Piha-alueiden leikkivälineet on tarkoitettu lapsille. Muita piha-alueen kalusteita ja varusteita ei ole tarkoitettu leikkivälineiksi. Leikkivälineiden kuntoa kannattaa seurata ja havaituista vioista pitää heti tehdä vikailmoitus. Leikkivälineiden kunnossapitovastuu on asumisoikeusyhtiöllä. Vanhempien pitää neuvoa lapsille oikeat kulkureitit sekä leikkipaikat. Pieniä lapsia ei pidä jättää ilman valvontaa.

Lemmikkieläinten ulkoiluttaminen ja roskaaminen piha-alueella on kiellettyä.

Joillakin alueilla voi olla useiden eri talojen käytössä olevia yhteispihoja, joiden hoito on järjestetty tapauskohtaisesti. Tällöin on hyvä selvittää, kenelle tehdään vikailmoitukset esimerkiksi leikkivälineistä. Tarvittavat tiedot saa isännöitsijätoimistosta tai huollosta.

## Piha-alueen hoito-ohjeita

### Nurmikon hoito-ohje

Varhain keväällä ja myöhään syksyllä, kun maa-perä on pehmeä ja märkä, nurmikot eivät kestä kulkemista eivätkä leikkimistä. Myös lumen peittämät nurmikot saattavat vaurioitua, jos niiden päällä leikitään tai kuljetaan. Uuden vastakylvetyt nurmikon pitää antaa kasvaa rauhassa.

**Kevätkylvön orastuminen.** Nurmikon orastumisen jälkeen kasvualustaa ei saa päästää kuivumaan. Mikäli ilmasto-olot ovat sellaiset, että joudutaan kastelemaan, on kastelu tehtävä harvoin, mutta perusteellisesti. Poutakausina kastelu uusitaan keran viikossa. Kastelu tulisi tehdä illalla, koska päiväkastelusta saattaa haihtua jopa 70 %.

**Leikkaus.** Uuden nurmikon leikkaus suoritetaan ensimmäisen kerran silloin, kun heinä on noin 5 cm:n mittaista. Myöhemmin nurmikkoa leikataan, kasvuoloista riippuen 1 - 2 kertaa viikossa. Leikkurin jättämät ruohotupot on haravoitava pois, ettei alle jäävä nurmikko vaurioiduu.

**Kastelu.** Pitkinä kuivakausina on nurmikkoa kasteltava. Kastelu tulee tehdä harvoin, mutta perusteellisesti.

**Lannoitus.** Kasvukauden aikaisena pintalannoituksena annetaan esim. kalkkisalpietaria 1 - 2 kg/a kerralla ja tämä uusitaan kaksi kertaa kesän aikana. Lannoitus tulee tehdä kuitenkin siten, että viimeinen lannoituskerta annetaan viimeistään heinäkuussa.

**Vuosittainen lannoitus.** Keväisin, ennen kuin kosteus häviää maasta, lannoitetaan nurmikko täyslannoitteella, jota annetaan 4 kg/a. Täyslannoitetta annetaan toisen kerran heinäkuussa, jolloin määrä on 2 kg/a.

**Nurmikon hoito ennen talvea.** Syksyllä nurmi leikataan 2–4 cm:n mittaiseksi ja lehdet ja ruoho haravoidaan pois.

**Erikoishoidot.** Nurmikon kalkituksesta, samaloitumisen estämisestä ym. yksityiskohtaisista hoitotoimenpiteistä antavat tietoa alan liikkeet.

## Istutusten hoito-ohjeita

Pensasalustat kovettuvat eivätkä toimi hyvin kasvu-  
alustana, mikäli niitä tallotaan. Pensaat vahingoittu-  
vat myös, mikäli niiden kuori menee rikki tai oksia  
katkeaa.

**Muokkaus.** Puiden ja pensaiden juuristoalue  
on pidettävä mulloksella (”möhennetty multa”) ja  
puhtaana rikkaruohoista.

**Leikkaus.** Pensaat leikataan kevätistutuksen  
yhteydessä, joten vuosittaiseksi leikkaukseksi riittää  
alkuvuosina vain kuivuneiden oksien poistaminen.  
Pensaat leikataan keväällä ennen silmujen puhkea-  
mista. Syysistutuksen jälkeisenä keväänä pensaat  
on hyvä leikata juurtumisen edistämiseksi. Pensaat  
leikataan noin 10 cm:n korkeudelta ja heikot versot  
otetaan kokonaan pois. Leikkausvälineinä käyte-  
tään oksasaksia. Huom! Havukasveja ei leikata.

**Lannoitus.** Puut ja pensaat lannoitetaan keväi-  
sin kuten nurmikko.

## Liputus

Huolto huolehtii kohteiden liputuksesta ja sieltä  
voi tiedustella juhla- tai suruliputusmahdollisuutta.  
Erillisliputuksesta, paitsi suruliputuksesta, veloite-  
taan asukkaalta huoltoyhtiön hinnaston mukainen  
maksu.



## Autopaikat ja ajo kiinteistöllä

Autopaikat voivat sijaita asuintontilla olevalla pysä-  
köintialueella, omalla erillisellä pysäköintitontilla  
tai erillisen pysäköintiyhtiön hallitsemassa pysä-  
köintitalossa tai -tontilla. Pysäköinti on sallittu vain  
siihen tarkoitetuilla alueilla ja paikat on tarkoitettu  
vain käytössä oleville, paikan vuokraajan tai hänen  
perheensä ajoneuvoille.

Hylättyjä tai käytöstä poistettuja ajoneuvoja, nii-  
den osia tai asuntovaunuja ei saa säilyttää kiinteis-  
tön alueella. Myös ajoneuvojen pitkäaikainen sei-  
sottaminen kiinteistön alueella ja vuokratuilla  
autopaikoilla on kielletty. Romuajoneuvojen omis-  
taja vastaa poiston kustannuksista.

Niillä autopaikoilla, missä on sähkötolppa,  
tolppa on yleensä varustettu paikkakohtaisella kel-  
lolla. Jos kelloa ei ole, virrankulutusta on voitu  
rajoittaa niin, että sitä tulee sähkötolpille tiettyinä  
vuorokauden aikoina sykäyksittäin. Pysäköintialu-  
eella voi olla paikkoja myös autokatoksessa.

Yhtiöltä varattavista autopaikoista peritään  
yhtiön päätöksen mukainen käyttökorvaus. Hin-  
nat vaihtelevat kohteittain ja paikkatyyppin mukaan.  
Varaukset tehdään isännöitsijätoimistosta.

Autopaikkojen käytössä on otettava huomioon  
niitä koskevat vuokrasopimusehdot ja järjestyssään-  
nöt. HUOM! Autopaikkojen huollon hoitaa usein  
eri yhtiö kuin itse HASO-kohteen.

## Autotallit ja -hallit

**Autotallit** on tarkoitettu moottoriajoneuvojen ja  
niiden käyttöön välittömästi liittyvien tavaroiden  
säilytykseen. Käyttö muuhun tarkoitukseen on kiel-  
letty. Tallissa ei suositella säilytettäväksi palavia nes-  
teitä ja kaasuja ajoneuvon polttoainesäiliössä ole-  
van polttoaineen lisäksi. Mikäli niitä säilytetään, on  
noudatettava enimmäismääristä annettuja viran-  
omaismääräyksiä (syttyviä palavia nesteitä ja kaa-  
suja enintään 60 litraa, palavia nesteitä, joiden lei-  
mahduspiste on yli 55 °C enintään 200 litraa ja  
nestekaasua enintään 25 kiloa).

**Autohalleja** koskevat pääosin samat säännöt  
kuin muitakin autopaikkoja. Autopaikkaehdot saa  
sopimuksen teon yhteydessä. Hallin avaimet kuita-  
taan isännöitsijätoimistosta.



## Vieraspaikat

Vieraspaikat on tarkoitettu vain talossa vierailevien lyhytaikaiseen käyttöön (enintään 1 vrk).

## Moottori- ja sisälämmittimet

Moottori- ja sisälämmittimien käytössä on otettava huomioon järjestyssääntöjen lisäksi mahdolliset yhtiö- ja talokohtaiset ohjeet, joita voi kysyä isännöitsijätoimistosta. Moottorilämmittimen käyttöä suositellaan energiansäästösyistä ainoastaan silloin, kun ulkoilman lämpötila on miinuksella.

Pistorasialaatikon kansi on aina pidettävä lukittuna. Älä koskaan jätä pistokelaatikkoon roikkumaan lämmittimen sähköjohtoa, kun se ei ole käytössä. Huololla on oikeus ottaa roikkuvat ja epäkuntoiset johdot talteen.

## Luvaton pysäköinti

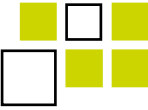
Pysäköinti HASOn vuokratontilla ilman kiinteistön omistajan tai haltijan lupaa on kielletty. Pysäköintiehdot on esitetty liikennemerkeissä tai kylteissä. Kiinteistön alueelle, erityisesti huolto- tai pelastusväylille luvat-

tomasti pysäköity ajoneuvo hinataan tarvittaessa pois ajoneuvon haltijan kustannuksella.

## Huoltoajo

Tonteilla on moottoriajoneuvoilla sallittua vain ajo merkityille pysäköintipaikoille ja tieliikenneasetuksen mukainen huoltoajo. Asetuksen tarkoittamaa sallittua huoltoajoja ovat:

- kiinteistön, sillä olevien rakennusten, tilojen ja laitteiden huoltoon ja vartiointiin liittyvä ajo silloin, kun se on välttämätöntä
- jakeluliikenne sekä sellaisten tavaroiden kuljetus, joiden kantamista ei niiden painon tai muun erityisen syyn takia ole kohtuullista edellyttää
- sellaisen henkilön kuljetus, jonka toiminta- ja liikkumiskyky tai kyky suunnistautua on iän, vamman tai sairauden takia taikka muusta syystä rajoittunut
- lasten kuljetus, kun yhdellä henkilöllä on valvottavanaan useampi kuin yksi alle seitsemän vuoden ikäinen lapsi
- asiakkaan noutaminen ja tuominen taksilla
- ajoneuvon kuljettaminen, kun kuljettaja on liikkumisesteinen



Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY antaa pääkaupunkiseudun yleiset jätehuoltomääräykset, jotka koskevat kaikkia alueen asuinkiinteistöjä, yrityksiä ja yhteisöjä. Niissä kerrotaan muun muassa jätteenkeräysvälineille, -kuljetukselle sekä jätepisteille asetetut vaatimukset.

HSY:n järjestämä jätehuolto hoitaa kohtien seka- ja biojätteen keräyksen ja kuljetuksen. Myös kotitalouksien ongelmajätteen keräys kuuluu HSY:lle. Lisäksi se vastaanottaa mm. metallia, lasia ja puuta. Vastaanottoaikoina toimivat alueelliset keräyspisteet, keräysautot sekä Sortti-asemat. Lisäksi osassa uusia kohteita on käytössä imujätejärjestelmä (esim. Rode tai Rööri), jossa jätteet imetään putkien kautta keräysasemalle. Lisätietoa imujätejärjestelmästä saa isännöitsijätoimistosta.

## Jätteen vähentämisestä ja lajittelusta saatavat hyödyt

Peräti 90 prosenttia käyttöön ottamistamme luonnonvaroista kuluu jo tuotteen valmistuksessa. Vain



lopun kymmenen prosenttia näkyy arjessamme – ja päätyy jätteeksi. Tuotteiden valmistaminen vaatii energiaa ja luonnonvaroja sekä tuottaa kaikissa vaiheissaan jätettä. Lajitelluista jätteistä saadaan raaka-aineita uusien tuotteiden valmistamiseen, joten luonnosta otettavien raaka-aineiden käyttö vähenee ja kaatopaikalle päätyvä jätemäärä pienenee. Ongelmajätteen lajittelulla estetään myrkyllisten ja räjähdysalttiiden aineiden ajautuminen kaatopaikalle tai luontoon.

Sekajäte tulee tuottajalleen kalliimmaksi kuin lajiteltu jäte. Lisäksi jätehuoneeseen jätetty, mutta sinne kuulumaton jäte aiheuttaa kiinteistölle lisäkustannuksia, mikä näkyy korotettuina vastikkeina. Roskakatoksiin ei saa siis jättää esimerkiksi ongelmajätettä, vaan asukkaan pitää itse toimittaa katokseen kuulumaton jäte HSY:n keräyspisteisiin.

Lisätietoja HSY:n järjestämästä jätehuollosta saa HSY:n asiakaspalvelusta, [www.hsy.fi](http://www.hsy.fi). Lajitteluohjeita löytyy myös sivuilta [www.kiitoskunlajittelet.fi](http://www.kiitoskunlajittelet.fi).

## Kiinteistön jätehuolto

Asuinkiinteistön jätehuolto on järjestetty huoneisto-kohtaisen kalustuksen ja varustuksen sekä kiinteistön jäteaseman avulla. Lisäksi voidaan tarvittaessa käyttää erikseen tilattavia jätelavoja.

Jätteiden lajittelu on osa jokaisen asukkaan normaalia toimintaa. Yhdyskuntajätteestä tulee jätehuoltomääräysten mukaan erottaa ja laittaa omiin keräysvälineisiinsä hyötykäyttöön soveltuvat jätteet. Lajitellut jätteet kerätään normaalien jätekuljetusten yhteydessä sekä aluekeräyksiin tai kiertävin autoin. Jätteiden pieneriä voi myös viedä itse HSY:n Sortti-asemille.

Talon jäteasemalla on ohjeita, joita tulee noudattaa jäteasemaa käytettäessä. Asumisoikeusyhtiö voi antaa jätehuollosta ohjeita myös talojen ilmoitustauluilla sekä erillisillä tiedotteilla.

## Biojäte

Pääkaupunkiseudulla biojätekeräys on pakollista asuinkiinteistöissä, joissa on vähintään kymmenen asuntoa tai joissa syntyy viikossa yli 50 kg biojätettä. Kiinteistön biojäteastia on ruskea. Biojätettä ovat kaikki eloperäiset, maatuvat ainekset.

### Biojätteeseen SAA LAITTAA:

- hedelmien ja vihannesten kuoret
- ruoan tähteet
- kalanruodot, luut
- jähmettyneet rasvat
- kahvin ja teen porot, teepussit ja suodatinpaperit
- pehmpaperit, kuten talouspaperit, lautasliinat, nenäliinat
- kasvinosat ja kuihtuneet kukat
- pienet määrät haravointijätettä
- lemmikkieläinten puupohjaiset kuivikkeet (esim. purut ja pelletit)

### Biojätteeseen EI SAA LAITTAA:

- ruokaöljyjä ja muita nestemäisiä rasvoja > tiiviissä muoviastiassa sekajätteeseen (pienet määrät ruokaöljyä voi imeyttää talouspaperiin ja laittaa biojätteeseen)
- nesteitä > viemäriin
- biohajoavia vaippoja, terveyssteiteitä > sekajätteeseen (tai omaan kompostoriin)
- muovikasseja ja -pusseja > sekajätteeseen
- maito- ja mehutölkkejä > kartonkiin
- lääkkeitä > apteekkiin
- kissanhiekkaa (hiekkä, savi, bentoniitti tms.) > sekajätteeseen
- kissan- tai koiran jätöksiä > sekajätteeseen
- purukumia, tuhkaa, tupakantumppeja > sekajätteeseen

Biojäte pitää pakata maatuvaan pakkaukseen, jotta biojäteastia ei likaannu ja hajuhaitat vähenevät.

## Keräyskartonki

Pääkaupunkiseudulla kartonkikeräys on pakollista asuinkiinteistöissä, joissa on vähintään kymmenen asuntoa tai joissa sitä syntyy yli 50 kg/vko. Kiinteistön keräyskartonkiastia on sininen. Kartongin voi viedä myös keräyskartongin aluekeräyspisteisiin ja HSY:n Sortti-asetuille.

### Kartonkikeräykseen SAA LAITTAA:

- kartonkiset nestepakkaukset, kuten maito- ja mehutölkit (myös alumiinivuoratut)
- kartonkipakkaukset, kuten muro- ja keksipakkaukset
- paperipussit, kuten leipä- ja jauhopussit
- paperikassit
- käärepaperit, kuten kopiopaperin kääreet
- munakennot (voi laittaa myös biojätteeseen)
- talous- ja wc-paperin hylsyt
- aaltopahvi ja voimapaperi

### Kartonkikeräykseen EI SAA LAITTAA:

- pakkauksia, joista ei ole huuhdeltu ja/tai kaavittu pois elintarvikkeitä
- lahjapapereita
- styroksia
- kuplamuovia ja muita muovisia pakkaustäytteitä
- muovikasseja ja -rasioita.

Älä laita keräysastiaan likaisia tai ruokaa sisältäviä pakkauksia, ne ovat sekajätettä. Homeiset, märät tai rasvaiset pahvit voivat pilata koko keräyskartonki-erän. Huuhtaise nestepakkaukset ja muut ruoantähteitä sisältävät pakkaukset. Valuta ne kuiviksi. Litistä pakkaukset ja pakkaa ne sisäkkäin. Muovikorkkeja, niittejä tai pakkausteippejä ei tarvitse poistaa.

## Keräyspaperi

Paperininkeräykseen käyvät kotona tai työpaikalla postiluukusta tai postilaatikkoon tuleva paperi sekä kirjoitus- ja tulostuspaperi. Kiinteistön keräyspaperiastia on vihreä.

### Paperinkeräykseen SAA LAITTAA:

- sanoma- ja aikakauslehdet
- mainosposti, esitteet ja muut vastaavat painotuotteet
- puhelin- ja tuoteluettelot
- pehmeäkantiset kirjat
- kovakantiset kirjat kannet poistettuina
- kopiopaperit ja tulosteet, värilliset ja värittömät
- valkoiset piirustus- ja lehtiöpaperit
- valkoisesta paperista tehty paperikassit
- kirjekuoret (myös ikkunalliset).



### **Paperinkeräykseen EI SAA LAITTAA:**

- märät tai likaiset paperit
- pahvit tai kartongit
- ruskeat paperit tai paperikassit
- muovit
- alumiini- tai vahapaperit
- voimakkaasti värjätetyt paperit kuten lahjapaperit.

Vie paperit asuintalosi paperinkeräysastiaan, alueellisiin keräyspisteisiin tai SORTTI-asemalle. Niitejä tai paperiliittimiä ei tarvitse poistaa. Älä niputa lehtiä narulla tai pakkausteipillä. **Henkilötietoja sisältäviä papereita ei kannata laittaa paperinkeräykseen tietoturvasyistä.**

### **Energiajäte**

Energiajätteen kymmenen vuotta kestänyt keräyskokeilu päättyi keväällä 2016. Energiajäteastiat muutettiin tuolloin muovipakkausten keräysastioiksi. Muutoksen taustalla on Vantaalle valmistunut energianpolttolaitos, minne viedään nykyisin myös sekajäte.

### **Muovipakkaukset**

Entiset energiajäteastiat muutettiin keväällä 2016 muovikeräysastioiksi.

#### **Muovipakkauksiin SAA LAITTAA:**

- Jogurttipurkit, voirasiat sekä leikkele-, juusto- ja valmisruokapakkaukset
- Muovikassit, -pussit ja -kääreet
- Muovipullot, -kanisterit ja -purkit, mieluiten litistettynä, korkit ja kannet erikseen
- Solumuovipakkaukset (styrox)

Tyhjennä pakkaukset, tarvittaessa puhdista ja anna kuivahtaa.

#### **Muovipakkauksiin EI SAA LAITTAA:**

- PVC-pakkauksia, tunnista sen merkinnästä 03.
- Vaarallisten aineiden jäämiä kuten maalia, kemikaaleja, öljyä tai lääkkeitä sisältävät purkit ja tölkit
- Muita kuin pakkauksia
- Yritysten muovipakkausjätettä.

### **Lasi**

Pääkaupunkiseudulla lasinkeräys on pakollista kiinteistöissä, joissa on vähintään 20 asuntoa tai missä lasijätettä syntyy yli 50 kg/vko. Lasinkeräykseen saa laittaa värillisiä ja värittömiä lasipulloja ja lasipurkkeja. Huuhtaise likaiset lasipakkaukset sekä poista korkit ja kannet. Etikettejä, kaulusrenkaita tai muita kiinteitä osia ei tarvitse poistaa. Panttipullot voi viedä kauppaan tai Alkoon.

#### **Lasinkeräykseen EI SAA LAITTAA:**

- juomalaseja
- kuumuutta kestävä lasia (uunivuoat, kahvipannut)
- kristallia
- posliinia ja keramiikkaa
- ikkunalasia
- peililasia
- opaalilasia (esimerkiksi joissain kosmetiikkapakkauksissa)
- lamppuja

Yllä luetellut lasilaadut kuuluvat sekajätteeseen, koska ne eivät sovellu samaan hyödyntämisprosessiin pullojen ja purkkien kanssa. Pakkaa särkyneet ikkuna- tai peililasi esimerkiksi pahviin ja erilliseen muovisäkkiin turvallisuussyistä ennen kuin laitat sen jäteastiaan. Laita hehku- ja halogeenilamppu sekajätteeseen. Palauta energiansäästölamput ja loisteputket sähkölaitteiden tai vaarallisen jätteen keräyspisteisiin.

### **Metalli**

#### **Pienmetallin keräykseen SAA LAITTAA:**

- säilyke- ja juomatölkit
- alumiinivuoat ja -foliot
- metallikannet ja -korkit
- tuikkukynttilöiden metallikuoret
- tyhjät ja kuivat maalipurkit
- tyhjät aerosolipurkit (jotka eivät hölsky tai pihise)
- pienet metalliesineet, jotka mahtuvat keräysastiaan.
- Huuhtaise elintarvikkeita sisältäneet metallipakkaukset kylmällä vedellä jäämien poistamiseksi.



### **Metallinkeräykseen EI SAA LAITTA:**

- muovi- ja kahvipusseja, sähkölaitteita kuten pesukoneita, sähköliesiä, kylmälaitteita, televisioita ja atk-laitteita
- vaarallisia jätteitä kuten akkuja, paristoja sekä puolityhjiä aerosoli- ja maalipurkkeja

Pienmetallia kerätään kiinteistöissä, missä on vähintään 20 asuntoa tai missä pienmetallijätettä syntyy yli 50 kg/vko. Pienmetalleja vastaanotetaan maksutta myös HSY:n keväisin kiertävillä keräysautoilla ja Sortti-asemilla sekä metallipakkausten keräyspisteillä. Kiinteistön metallinkeräysastiaan ja HSY:n kierrätyspisteeseen saa laittaa pienet metalliesineet, jotka mahtuvat keräysastiaan.

### **Isot metalliromut erikseen**

Suuria metalliesineitä ei saa laittaa tavalliseen metallinkeräysastiaan. Kodissa syntyviä isoja metalliromuja ovat esimerkiksi:

- polkupyörät
- pellit ja räystäskourut
- huonekalujen metalliosat
- metalliputket ja -kaapelit
- puulämmitteiset kiukaat
- metalliset koneet ja laitteet (polttoaineet ja öljyt poistettava)
- puhtaat ja avonaiset tynnyrit.

Jos tuotteessa on enemmän muuta materiaalia kuin metallia, poista muu materiaali ennen metallinkeräykseen laittoa tai kierrätä tuote sekajätteenä (esim. lääkkeiden painopakkaukset).

Henkilöautolla, pakettiautolla tai peräkärryllä voi viedä maksutta metallin pienkuormia HSY:n Sortti-asemille tai suoraan romuliikkeisiin. Huomioitavaa: Jäteasemilla otetaan vastaan vain sellainen määrä metalliromua, jonka asiakas itse pystyy nostamaan keräyslavalle.

Metalliromujen pieneriä otetaan vastaan HSY:n keväisin kiertävillä keräysautoilla maksutta.

### **Sekajäte**

Sekajätettä on sekalainen loppujäte. Siitä on jo lajiteltu erikseen muun muassa vaaralliset jätteet ja kaikki uusioraaka-aineksi kelpaava. Sekajäteastiat ovat harmaita.

### **Sekajätettä ovat mm.**

- kaikki muovit (muista erillinen muovikeräys)
- kertakäyttövaipat, tamponit ja terveystiteet
- rikkinäiset tekstiilit ja kengät
- nahka, keinonahka ja kumi
- juomalasit ja kuumuuden kestävät lasiastiat
- posliini ja keramiikka
- pölynimuripussit
- hehku- ja halogeenilamput sekä sulakkeet
- tuhka ja tupakantumpit.

### **Jätteet, joita ei saa jättää kiinteistön jäteasemalle**

Huonekalut, metalliromu, sähkö- ja elektroniikkaromu (SER) ja erilaiset ongelmajätteet eivät kuulu talon jäteasemalle vietäviin jätteisiin. Jokainen asukas on velvollinen itse huolehtimaan niiden kuljetuksen järjestämisestä keräyspisteisiin. Jos väärinkäytöksiä tulee ilmi, asumisoikeusyhtiö laskuttaa syntyneet kustannukset niiden aiheuttajalta.

### **Sähkö- ja elektroniikkaromu (SER)**

Sähkölaiteromua (SER) ovat käytöstä poistettut laitteet, jotka tarvitsevat toimiakseen sähkövirtaa tai sähkömagneettista kenttää.

#### **SERiin KUULUVAT:**

- kodinkoneet, kuten jääkaapit, pesukoneet, sähköliesit, mikroaaltouunit, pölynimurit, kahvinkeitin, silitysraudat, leivänpaahtimet ja valaisimet
- kodin elektroniikka, kuten tietokoneet, tulostimet, laskimet, digitaaliset mittarit (esim. kuumemittarit), led-lamput, puhelimet, radiot, televisiot, videokamerat ja -nauhurit sekä äänentoistolaitteet
- sähkötyökalut, kuten porat, sahat, ompelukoneet, hitsauslaitteet
- leikkikalut, kuten junat, autoradat, paristoilla toimivat lelut
- tarkkailu- ja valvontalaitteet, kuten palovaroittimet, lämmityksen säätölaitteet ja sähköiset termostaatit

## SERIin EIVÄT KUULU:

- sähköjohdot ja kaapelit > metalliromua
- polttomoottorit (auton- tms. moottorit) > metalliromua
- hehku- ja halogeenilamput > sekajätettä

Sähkölaitteita ei saa laittaa sekajätteen joukkoon. Älä jätä niitä kiinteistön jättilaan. Loisteputket ja pienloistelamput kuuluvat virallisesti sähkölaitteisiin, mutta ne voi palauttaa maksutta myös vaarallisen jätteen vastaanottopisteisiin.

Pääkaupunkiseudulla sähkö- ja elektroniikkaromua vastaanotetaan HSY:n Sortti- asemilla sekä muissa laitteiden valmistajien ja maahantuojien osoittamissa paikoissa. SERIä otetaan vastaan myös HSY:n keväisin kiertävissä keräysautoissa.

## Vaarallinen jäte ja paristot

Vaarallista jätettä (ennen ongelmajäte) on käytöstä poistettu aine tai esine, joka voi aiheuttaa erityistä vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle. Varoitusmerkillä merkitty tuote on aina vaarallista jätettä.

### Vaarallista jätettä ovat esimerkiksi:

- energiansäästölamput ja muut loisteputket
- paristot ja akut
- lääkkeet, neulat, ruiskut ja elohopeakuumemittarit
- jäteöljyt, öljynsuodattimet ja muut öljyiset jätteet
- liuottimet kuten tärpätti, tinneri, asetoni, bensiini ja liuotinpitoiset pesuaineet
- määrät maalit, liimat ja lakat
- painepakkaukset, kuten aerosolipurkit (hölskyy tai pihisee)
- painekyllästetty puu, puunsuoja- ja kyllästysaineet sekä asbesti
- emäksiset pesu- ja puhdistusaineet, torjunta- ja desinfiointiaineet
- voimakkaat hapot kuten rikkihappo
- halonisammuttimet ja kaasupullot
- uudenvuodentinat

## Vaarallista jätettä ei ole:

- tyhjä tai täysin kuivunutta liimaa sisältävä liimapurkki > sekajäte
- tyhjä tai täysin kuivunutta maalia sisältävä maalipurkki > metallinkeräys
- täysin tyhjä painepakkaus, joka ei hölsky eikä pihise > metallinkeräys
- halogeeni- ja hehkulamppu > sekajäte
- led-lamppu > sähkölaiteromun keräykseen
- tupakantumppi > sekajäte

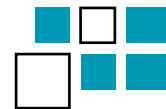
HSY:n vaarallisten jätteiden keräyskontteihin voi viedä lähes kaikkia kodin ongelmajätteitä paitsi lääkkeitä, asbestia, painekyllästettyä puuta ja sähkö- ja elektroniikkaromua. Sortti- asemat vastaanottavat ongelmajätteiden lisäksi myös kodinkoneita (kylmälaitteet, sähkö- ja elektroniikkaromu) ja painekyllästettyä puuta. Apteekit vastaanottavat lääkejätteet, neulat, ruiskut ja elohopeakuumemittarit. Poliisi vastaanottaa vanhat räjähteet.

Paristot voi viedä niitä myyviin liikkeisiin, vaarallisten jätteiden konttiin tai Sortti- asemalle. Litiumparistojen navat pitää teipata oikosulun ehkäisemiseksi ennen kierrätystä. Vuotavat paristot kierrätetään muovipussissa.

## Romuautot ja autonrenkaat

Suomen Autokierrätys Oy:n internet-sivuilta osoitteesta [www.autokierratys.fi](http://www.autokierratys.fi) löydät tietoa romuajoneuvoista, niiden kierrätyksestä sekä valtuutetut vastaanottopaikat. Osassa pisteistä romuauto vastaanotetaan veloitusetta. Romuauton rekisteristä poisto on maksuton.

Vanteettomia renkaita ottavat maksutta vastaan renkaita myyvät ja pinnoittavat liikkeet. Lisätietoa saa osoitteesta [www.rengaskierratys.com](http://www.rengaskierratys.com).



## Energian ja veden säästöstä saatavat hyödyt

Energiakustannusten määrä tavallisessa kerrostalossa on keskimäärin yli kolmasosa kaikista hoitokuluista. Järkevällä energiankäytöllä kulutusta ja asumisen ympäristövaikutuksia voi vähentää jopa 10–15 %. Kun rakennusten lämmityksen osuus Suomen vuosittaisista hiilidioksidipäästöistä on jopa kolmannes, on tärkeää kiinnittää huomiota asumisen energiankulutukseen (lähde: hsy.fi).

HSY:n sivuilta löytyy hyviä vinkkejä siitä, miten pienillä teoilla voi vaikuttaa energiakustannusten määrään. Esimerkiksi käyttämällä kannettavaa tietokonetta pöytäkoneen sijaan säästää noin

155 euroa vuodessa, jos konetta käyttää kaksi tuntia joka päivä. Lyhentämällä suihkussa oloaikaa kymmenestä minuutista viiteen säästää keskimäärin 60 litraa vettä.

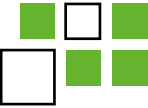
## Asumisoikeusyhtiön energiansäästötoimenpiteet

Asumisoikeusyhtiö pyrkii vaikuttamaan energiankulutukseen kohteiden teknisten järjestelmien järkevällä käytöllä, energiataloudellisilla ratkaisuilla, asukasyhteistyöllä ja tiedottamisella. Kohteiden energiankulutusta on saatu laskettua esimerkiksi ohjeistamalla huoneilman lämpötilasta. Lisäksi uusiin asuntoihin asennetaan huoneistokohtaiset vesimittarit.

## Asukkaan muisti- ja vinkkilista

- Ilmoita kaikista vesikalusteiden vuodoista heti.
- Valitse energiataloudellisia kodinkoneita ja lampuja.
- Vältä turhaa veden valuttamista sekä juoksevan veden käyttöä tiskatessa.
- Sulje vesi suihkussa saippuoinnin ajaksi ja vältä turhaa oleskelua suihkussa.
- Käytä talopesulaa.
- Kun käytät pyykki- tai astianpesukonetta, pese mahdollisuuksien mukaan täysiä koneellisia.
- Ilmoita, jos asunnossa on liian lämmintä lämmityskaudella.
- Vältä jatkuvaa tuuletusta lämmityskauden aikana ja ilmoita vetoisuudesta.
- Sääda pattereiden lämmitystehoa tarvittaessa.
- Vältä turhaa sähkön käyttöä kotona (irrota esim. laturit pistokkeesta, kun niitä ei käytetä).
- Älä päästä huurretta ja jäätä kertymään kylmälaitteiden sisäpinnoille.
- Huolehdi kylmälaitteiden takaseinän lauhduttimien puhdistamisesta.
- Valitse ruuan valmistukseen liedon levyyn nähden oikean kokoinen keittoastia, käytä keittoastiassa kantta ja pienennä levyn tehoa kiehumisen alettua.
- Hyödynnä uunin esilämmitys ruokien ja leivonnaisten valmistuksessa.
- Käytä mikroaaltouunia pienten ruokamäärien sulatukseen ja kuumentamiseen.
- Anna ruuan jäähtyä huoneenlämpöiseksi ennen kuin siirrät sen jääkaappiin.
- Pakkaa ja jäähdytä tuotteet ennen pakastimeen panoa ja sulata pakasteet jääkaapissa.

Lisätietoja energiansäästöstä saa esimerkiksi internetistä osoitteesta [www.motiva.fi](http://www.motiva.fi), mistä voi ladata sähköisen Kodin energiaoppaan.



## Kiinteistövakuutus

Kiinteistövakuutus korvaa kiinteistöön kohdistuneet vahingot vakuutusehtojen mukaisesti.

## Kotivakuutus

Suosittellemme, että kaikki asukkaat hankkivat turvakseen oman kotivakuutuksen.

HASOn ottama kiinteistövakuutus ei korvaa kiinteistövahinkojen yhteydessä asukkaan irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja eikä asukkaalle mahdollisesti aiheutuvia muita kustannuksia (esim. sijaisasuminen), ellei HASO ole lain mukaan vahingonkorvausvelvollinen. Esimerkiksi naapuriasunnon tulipalo tai vesivahinko voivat aiheuttaa vahinkoa omaisuudellesi ja asunnollesi, minkä vuoksi saatat joutua jopa muuttamaan pois asunnosta korjauksen ajaksi.

Omaisuuksiasi voidaan myös varastaa esimerkiksi irtaimistovarastoista. Myöskään näitä irtainvahinkoja ei korvata kiinteistövakuutuksesta.

Asumisoikeusyhtiökään ei korvaa asukkaan omaisuuden kohdistuneita vahinkoja tai asukkaalle vahingoista mahdollisesti aiheutuvia muita kustannuksia, ellei yhtiö ole vastuussa tapahtuneesta esimerkiksi tahallisuuden tai törkeän huolimattomuuden perusteella.

## Turvallisuus

Turvallisuus on kaikkien yhteinen asia. Pelastuslaki (379/2011) velvoittaa jokaisen, joka huomaa tai saa tietää tulipalon tai onnettomuuden tapahtuneen tai uhkaavan ja joka ei voi heti torjua vaaraa, viipymättä ilmoittamaan siitä vaarassa oleville, tekemään hätäilmoituksen sekä ryhtymään kykynsä mukaan pelastustoimintaan.

Niin yksilöiden kuin yhteisöidenkin velvollisuus on ehkäistä tulipaloja ja onnettomuuksia, varautua niihin ja toimia niiden uhatessa ja sattuesssa, rajoittaa onnettomuuksien seurauksia, rakentaa ja ylläpitää väestönsuojia sekä osallistua pelastustehtäviin ja väestönsuojelukoulutukseen.

Rakennukset ja niiden ympäristö on suunniteltava, rakennettava ja pidettävä kunnossa siten, että tulipalon syttymisen tai leviämisen vaara on vähäinen ja että pelastustoiminta on onnettomuuden sattuessa mahdollista. Suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta on lisäksi voimassa, mitä niistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) tai sen nojalla annetuissa säädöksissä.

## Pelastussuunnitelma

Pelastussuunnitelma antaa toimintaohjeet onnettomuuden sattuessa. Asuinrakennuksiin tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla oleviin rakennusryhmiin, joissa on yhteensä vähintään kolme asuinhuoneistoa, on laadittava kirjallinen pelastussuunnitelma. Suunnitelmassa on esitetty rakennukseen liittyvät vaaranpaikat ja riskit sekä annettu ohjeet niiden ennaltaehkäisemiseksi sekä vaaratilanteissa toimimiseksi. Suunnitelma teetetään asumisoikeusyhtiön päättämällä tavalla yhtiön ja asukkaiden yhteistyömenettelyä hyödyntäen. Aiemmasta poiketen asuinkiinteistöjä ei enää velvoiteta toimittamaan pelastussuunnitelmaa pelastusviranomaiselle, mutta suunnitelmasta on tiedotettava ko. asukkaita, työntekijöitä ja muita, jotka osallistuvat suunnitelman toimeenpanoon. HASOn tehtävänä on huolehtia siitä, että pelastussuunnitelmasta tiedotetaan asukkaille.

### Suunnitelmassa on selvitettävä:

- ennakoitavat vaaratilanteet ja niiden vaikutukset
- toimenpiteet vaaratilanteiden ehkäisemiseksi
- poistumis- ja suojautumismahdollisuudet sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyt
- turvallisuushenkilöstö, sen kouluttaminen sekä muun henkilöstön tai asukkaiden perehdyttäminen suunnitelmaan
- tarvittava materiaali kuten alkusammutus-, pelastus- ja raivauskalusto, henkilösuojaimet ja ensiaputarvikkeet sen mukaan kuin ennakoitujen vaaratilanteiden perusteella on tarpeen
- ohjeet erilaisia ensimmäisen kohdan mukaisesti ennakoituja onnettomuus-, vaara- ja vahinkotilanteita varten
- miten suunnitelmaan sisältyvät tiedot saatetaan asianomaisten tietoon

Alla olevista internet-osoitteista löytyvät ohjeet pelastussuunnitelman tekoon sekä Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön (SPEK) Word-muotoinen pelastussuunnitelmalomake.

- <http://www.spek.fi/Suomeksi/Turvatietao/Pelastussuunnitelma/Malli-ja-lomakkeet>
- [www.taloyhtio.net/hoku/turvallisuus/pelastussuunnitelma/](http://www.taloyhtio.net/hoku/turvallisuus/pelastussuunnitelma/)
- <http://spek.smartpage.fi/fi/pelastussuunnitteluopas/>

Mallina kiinteistön turvallisuuden tarkastuslistasta on erään HASO-kohteen käyttämä lista (LIITE 7).

Helsingin kaupungin pelastuslaitos koordinoi asuinkiinteistöjen omavalvontaa, mikä kohdistuu vuosittain aina valikoituihin kaupunginosiin. HASO järjestää yhteistyössä ulkoisen turvallisuusalan toimijan kanssa omavalvontakierrokset vaadittujen asuinalueiden kohteille.

## Turvallisuushenkilöstö

Asukaskokous tai asukastoimikunta valitsee asukkaiden piiristä talolle tarvittavan turvallisuushenkilöstön (esim. suojelujohtaja tai turvallisuuspäällikkö, väestösuojanhoitaja ja näiden apulaiset).

HASOssa pelastussuunnitelman laadinnan päävastuu on annettu ulkoiselle turvallisuusalan yritykselle, mutta kohteiden turvallisuushenkilöstö avustaa suunnitelman laatimisessa ja sen pitämisessä ajan tasalla. Turvallisuushenkilöstöllä on tärkeä tehtävä myös suunnitelman mukaisissa käytännön toimitissa. **Suojelujohtajan** tehtävä on neuvoa ja opastaa asukkaita toimimaan oikein vaaratilanteiden ehkäisyssä ja niiden sattuessa. **Väestösuojanhoitaja** opettelee käyttämään suojan laitteita ja laittamaan suojan käyttökuntoon tarvittaessa 72 tunnissa yhdessä asukkaiden kanssa.

Koulutettu ja asiansa osaava turvallisuushenkilöstö lisää kaikkien asukkaiden turvallisuutta ja siksi turvallisuushenkilöstölle tarjotaan mahdollisuus saada tehtäviinsä asianmukainen koulutus ko. kohteen kustannuksella.

Turvallisuushenkilöstö toimii vapaaehtoisuuden pohjalta ilman erillisiä palkkioita. Päävastuu turvallisuudesta on HASOlla, jota turvallisuushenkilöstö avustaa turvallisuuden valvomisessa. Syksystä 2016 alkaen asukkaiden ja asumisoikeusyhtiön rajapinnassa asumisturvallisuutta on edistänyt asukashallinnon puheenjohtajien valitsema turvallisuuskoordinaattori.

## Paloturvallisuus

Alla on koottu muistilista kodin ja kiinteistön paloturvallisuusasioista:

- Hanki kotiisi riittävä määrä palovaroittimia (jokaiseen kerrokseen vähintään yksi palovaroitin/60 m<sup>2</sup>) ja pidä ne toimintakunnossa.
- Tunne tie turvaan – suunnittele poistumistiet huolella.
- Pidä alkusammutusvälineet helposti saatavilla ja opettele käyttämään niitä.
- Sähkölaitteiden asennukset ja korjaukset on teetettävä alan ammattilaisella.
- Huonokuntoisia sähkölaitteita ei saa käyttää.
- Sähkölaitteet irrotetaan pistorasiasta vetämällä pistotulpasta, ei johdosta.
- Valaisimissa ei saa käyttää vahvempaa lamppua kuin laitteeseen on merkitty.
- Päälle unohtunut sähkölevy tai silitysrauta voi aiheuttaa tulipalon.
- Jääkaappi, pakastin ja televisio on sijoitettava niin, että niiden ympärille jää vapaata tuulettuvaa ilmatilaa. Laitteet on ulkopuolelta imuroitava pölystä tarvittaessa. Laitteiden päällä ei saa polttaa kynttilöitä tms.
- Sähköpattereita tai sähkötoimisia lisälämmittimiä ei saa peittää.
- Sisällä tupakointia on vältettävä. Erityisesti on vältettävä tupakointia makuulla väsyneenä sekä alkoholin tai lääkkeiden vaikutuksen alaisena.
- Kynttilöitä ei saa polttaa kirjahyllyssä eikä muutoin niin, että niiden lähellä on syttyvää materiaalia. Alustan pitää olla palamaton.
- Järjestyssääntöjen mukaan talon yhteisissä tiloissa ei saa säilyttää paloherkkiä eikä vaarallisia aineita.
- Rappukäytävissä ja varastotilojen käytävillä ei saa säilyttää mitään.
- Rakennuksen lähelle johtavaa ajoväylää ei saa tukkia. Palo-osastojen väliset ovet yleisissä ja yhteisissä tiloissa on niiden käytön jälkeen suljettava ja pidettävä suljettuina.
- Tuhopolttoja voi estää pitämällä silmällä vieraiden liikkeitä kiinteistössä ja pitämällä kellarit, ullakot ja varastotilat lukittuina. Lastenrattaat tai muu palava materiaali porrashuoneissa houkuttelevat tuhopolttoihin.
- Varastotilat on pidettävä siisteinä.
- Kotiin voi hankkia alkusammutusvälineitä (sammutuspeite, jauhesammutin, sankoruisku). Niiden käyttö on opetettava ja sammuttimet

on huollatettava turvatekniikan keskuksen valvomassa huoltoliikkeessä.

- Jos kodinkone syttyy, ensimmäisenä pitää irrottaa pistotulppa pistorasiasta. Palon voi tukahduttaa sammutuspeiteellä, paksulla matolla tai jauhesammuttimella.
- Lapsia koskevat ohjeet ovat lasten turvallisuuden muistilistassa sivulla 41.

**Tulipalon syttyessä** palavasta huoneesta on itse pystyttävä poistumaan nopeasti – viimeistään 2–3 minuutin kuluttua palon havaitsemisesta.

### Jos oma asuntosi palaa:

- poistu ulos
- sulje ovet perässäsi poistuessasi asunnosta
- auta muitakin poistumaan
- voit yrittää sammuttaa tulenalun sammutuspeiteellä tai käsisammuttimella, mikäli mahdollista – älä kuitenkaan vaaranna omaa tai muiden ihmisten turvallisuutta
- tarvittaessa konttaa tai ryömi, lattianrajassa savua ja lämpöä on vähiten
- soita 112 turvallisesta paikasta
- opasta palokunta paikalle
- poistuessasi käytä rappuja, hissiin voit jäädä loukkuun

Toimenpiteiden järjestys vaihtelee tilanteen mukaan. Ihmisten turvallisuutta ei saa vaarantaa.

## Palovaroitin

Jokaisessa asunnossa on lain mukaan oltava palovaroitin. Huoneiston haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, että asunto varustetaan riittävällä määrällä palovaroittimia tai muita laitteita\*, jotka havaitsevat alkavan tulipalon ja varoittavat asunnossa olevia. (Pelastuslaki 379/2011 17 §). Haltija on myös vastuussa laitteiden huollosta. Jos huoneistossa on jonkun muun kuin asukkaana itsensä hankkima palovaroitin, ei tämä muuta asukkaalle kuuluvia vastuita.

Huonekalujen, sisusteiden ja muun kodin irtaimiston palaessa muodostuu nopeasti myrkyllistä savua. Asunto saattaa täytyä savusta alle viidessä minuutissa, vaikka palo olisi pieni. Jo muutama henkäisy savua tainnuttaa ihmisen kykenemättömäksi pelastautumaan. Palovaroitin on kodin turvalaite, joka hälyttää alkavasta tulipalosta niin aikaisessa vaiheessa, että pelastautumiseen on aikaa. Lisäksi se on ainoa turvalaite, joka herättää myös nukkuvat.

Asunnon jokaiseen kerrokseen tulee asentaa vähintään yksi palovaroitin/60 m<sup>2</sup>. Hyvä periaate on varustaa palovaroittimin jokainen makuuhuone ja se reitti, mitä pitkin pääsee ulos. Keittiöön ja kylpyhuoneeseen ei pidä asentaa varoitinta. Yksikerroksisessa pienessä asunnossa palovaroitin kannattaa sijoittaa muiden tilojen ja makuutilan välille.

\*HUOM! Osassa HASOn uusia kohteita on sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet, joiden huolto on HASOn vastuulla, mutta testaus ja paristojen vaihto asukkaan vastuulla.

## Avaimet turvassa

Säilytä haltuusi uskotut avaimet huolellisesti. Älä luovuta avaimia ulkopuolisille ja ilmoita kadonneista avaimista heti. Palauta kaikki avaimet, kun muutat pois.

Asumisoikeusyhtiö huolehtii tarvittaessa lukkojen uudelleen sarjoituksesta ja uusien avainten hankinnasta. Asukas on kuitenkin velvollinen korvaamaan aiheuttamansa sarjoitusten ja avainten hankinnan kustannukset. Asukas vastaa HASOLle avaimistaan myös varkaustapauksissa.

Talojen lukitus on suunniteltu siten, että eri tiloihin pääsevät vain ne henkilöt, joille se on tarpeellista. Myös avainten määrä voi olla rajattu: esimerkiksi varastotilojen emännän avainta on turvallisuusperusteiden vuoksi luovutettava vain yksi avain taloutta kohti.

## Väestönsuojat

Useimmissa asuinkerrostaloissa on oma väestönsuoja, jonka ovi on merkitty oranssilla pohjalla olevalla sinisellä kolmiolla. Kulutiet suojaan viitoitetaan sisätiloissa. Suojan omistajan on huolehdittava, että tila laitteineen pysyy jatkuvasti kunnossa ja että siellä on lakisääteinen varustus sekä tarvittavat ohjeet. Viranomaisen tarkastaa väestönsuojat laitteineen palotarkastuksissa.

Talon väestönsuojanhoitaja opettelee käyttämään suojan laitteita ja laittamaan suojan käyttökuntoon tarvittaessa 72 tunnissa yhdessä asukkaiden kanssa. Viranomaiset antavat ohjeita radiossa, jos on siirryttävä väestönsuojoihin.

Jos omaa väestönsuojaa ei ole, käytetään yleistä väestönsuojaa. Lisätietoja saa asukastoimikunnan puheenjohtajalta, kohteen pelastussuunnitelmasta tai isännöitsijätoimistosta.



## Kotivara

Kotivara on suositeltava talouskohtainen varmuusvara, joka koostuu tavanomaisista elintarvikkeista. Kotivara voi vaihdella sisällöltään talouden ruokattomusten mukaan. Se sisältää mm. astioita veden varastoimiseen, lääkkeitä, joditabletit sekä talouskohtaisia välttämättömyystavaroita. Kotivaran tulisi riittää vähintään 72 tunniksi. Kotivaraa käytetään ja täydennetään jatkuvasti.

## Sähköturvallisuus

### Alla on koottu muistilista kodin sähköturvallisuusasioista:

- Sähkölaitteiden asennukset ja korjaukset on teetettävä alan ammattilaisella. Kun laitteita huolletaan, pitää ensin irrottaa pistotulppa pistorasiasta tai katkaista sähkö pääkytkimestä.
- Huonokuntoisia sähkölaitteita ei saa käyttää.
- Suihkun ja kylvyn aikana ei saa käyttää kylpyhuoneen pistorasioita.
- Märkätiloissa käytettävien laitteiden pistotulpat on irrotettava pistorasiasta käytön jälkeen.
- Sähköliesi on kytketty kiinteästi sähköverkkoon. Irrottamisen ja kytkennän saa tehdä vain valtuutettu sähköalan ammattilainen.
- Viihde-elektronikkalaitteista kannattaa sammuttaa valmiusvirta yön ajaksi ja lisäksi pistotulpat ja antennit kannattaa irrottaa pistorasiasta, kun asunto jää tyhjilleen.
- Älä sijoita, säilytä tai käytä mitään sähkölaitetta niin, että sähkölaite voi pudota veteen tai märälle alustalle tai että laite voi kastua esim. roiskevedestä.



## Pienten lasten turvallisuus

Alla on koottu kodin ja kiinteistön muistilista lasten turvallisuusasioista:

- Kerro lapselle vaaroista.
- Opetä lasta toimimaan oikein myös vaara- ja onnettomuustilanteissa.
- Älä jätä pieniä lapsia ilman riittävää valvontaa.
- Seuraa pihan leikkivälineiden kuntoa ja tee tarvittaessa heti vikailmoitus.
- Ikkunoihin ja parvekeoveen kannattaa asentaa turvaksi rajoitinketjut tai vastaavat.
- Huonekalut tulee sijoittaa niin, etteivät lapset pääse kiipeämään ikkunan korkeudelle.
- Lieden uuninluukku kannattaa tarkastaa ja tarvittaessa asentuttaa siihen turvalukko.
- Liesitaso kannattaa varustaa turvareunalla.
- Pistorasiat on hyvä suojata suojatulpilla.
- Lääkkeet on turvallisin säilyttää lukitussa lääkekaapissa.
- Kotiin kannattaa varata lääkehiiltä.
- Alkoholit, kodin puhdistusaineet ja myrkylliset kemikaalit on syytä säilyttää lasten ulottumattomissa.
- Huonekasveiksi kannattaa valita myrkyttömiä kasveja.
- Asunnon sisäportaisiin kannattaa asentaa turvaportit.

- Tulitikut, sytyttimet ja palavat kynttilät on syytä pitää pienten lasten ulottumattomissa.
- Lapsia ei pidä päästää leikkimään talon kellareihin, ullakoille tai varastotiloihin.
- Lapsia ei saa päästää leikkimään hisseissä tai hisseillä.
- Ota huomioon, jos talossa tai tontilla tehdään rakennus- tai korjaustöitä. Neuvo lasta varovaisuuteen. Kiellä lasta menemästä merkitylle työmaa-alueelle.
- Neuvo lasta varomaan liikennettä myös pihateillä.

## Liukkauden torjunta

Liukkauden torjunta kiinteistön alueella on HASOn vastuulla. Torjunnasta huolehtii yleensä huolto. Kiinteistön edustalla sijaitsevan jalkakäytävän kunnossapito on sijainnista riippuen joko asumisoikeusyhtiölle tai kaupungille kuuluva tehtävä. Asukkaat voivat myös omatoimisesti ehkäistä liukastumisia kiinnittämällä huomiota varusteisiinsa, reittivalintaansa jne.

Kannattaa muistaa, että hiekoituksesta vastuussa olevat tekevät työn tietyssä järjestyksessä eivätkä ehdi joka paikkaan välittömästi tai samanaikaisesti.



# JÄRJESTYSSÄÄNNÖT JA ASUMISEN HÄIRIÖTILANTEET



Yhtiön mallijärjestyssäännöt ovat tämän oppaan lopussa liitteessä (LIITE 3). Järjestyssääntöjen tarkoitus on ylläpitää asumisviihtyvyyttä ja sääntöjen mukainen elämä on jokaisen oikeus ja velvollisuus. Erityisesti klo 22.00–07.00 on vältettävä naapureita häiritsevää metelöintiä. Järjestyssäännöt on muokattavissa ja sovittavissa talokohtaisesti asukaskokouksessa.

## Huoneiston huono hoito

Huoneiston huono hoito aiheuttaa vahinkoa omaisuudelle. Se voi aiheuttaa ympäristöön myös hajuhaittoja ja muita terveydellisiä riskejä, esimerkiksi tuholaisten leviämistä kiinteistössä.

## Asumisen häiriötilanteet ja häiritsevän elämän viettäminen

Asumisen häiriötilanteiksi kutsutaan maksuhäiriötilanteiden lisäksi tilanteita, jotka aiheuttavat vahinkoa

joko kiinteälle omaisuudelle tai terveydelle sekä tilanteita, joista aiheutuu kanssaihmisille huomattavaa harmia, asumisen epämukavuutta ja turvattomuutta.

Jokaisella on oikeus kotirauhaan ja turvalliseen asumisympäristöön. Jos jatkuvia häiriöitä syntyy, yleensä keskustelemalla ja molemminpuolisella huomaavaisuudella löydetään toimivat asumistavat.

Jos jonkun asukkaan normaalista poikkeava ja järjestyssääntöjen vastainen elämäntapa häiritsee toistuvasti talon muita asukkaita, voi asiasta yrittää keskustella häiriön aiheuttajan kanssa, jos se tapauskohtaisen harkinnan perusteella on turvallista. Esimerkiksi yöaikaan ei useinkaan ole turvallista mennä huomauttamaan reippaan juhlinnan synnyttämistä äänistä vaan on viisaampaa hoitaa asia parempana ajankohtana niin sanotusti pölyn laskeuduttua. Puhe- linta voi oman harkinnan mukaan käyttää, jos häiriön aiheuttajan puhelinnumero on tiedossa.

Huoltoyhtiön työntekijät eivät työturvallisuussyistä ole velvollisia toteamaan tai rauhoittamaan huoneistoissa tapahtuvia häiriöitä. Vakavissa järjes-

tyshäiriöissä kannattaa kutsua paikalle poliisi, joka arvioi tilanteen. Poliisin käynnistä jää myös poliisin arkistoon raportti, jota HASO voi myöhemmin hyödyntää mahdollisissa jatkotoimenpiteissä.

Häiriötilanteista kannattaa kirjata muistiin lyhyt tapahtuman kuvaus ja tapahtuma-aika sekä keskustella muiden naapureiden kanssa. Vakavassa tapauksessa asiasta pitää tehdä HASOLle sääntörikkomusilmoitus (ks. alla)

## Sääntörikkomusilmoitus

Asukkaiden on hyvä tehdä kirjallinen sääntörikkomusilmoitus järjestyssääntöjen vakavasta, toistuvasta tai jatkuvasta rikkomisesta. Ilmoitus pitää tehdä isännöitsijätoimistosta saatavalla sääntörikkomuslomakkeella. Lomake löytyy myös HASOn kotisivuilta osoitteesta [www.haso.fi](http://www.haso.fi).

Valituksessa on lyhyesti kuvattava valituksen aihe ja siihen on merkittävä tapahtuma-ajat, järjestyssääntöjen rikkojan nimi ja osoite sekä ilmoittajan ja todistajien yhteystiedot. Todistajien kannattaa kiinnittää huomiota siihen, että he sitoutuvat todistamaan henkilökohtaisesti oikeudessa kaikki tapahtumat, joiden todistajiksi he allekirjoituksellaan sitoutuvat. Häiriötilanteista kannattaa aina keskustella naapureiden kanssa, jotta todistus saadaan mahdollisemman monelta.

Asukkaiden tekemät kirjalliset valitukset ovat lähes poikkeuksetta edellytys sille, että ongelmatilanteet voitaisiin ratkaista.

## Asiattomien henkilöiden oleskelu kiinteistön yleisissä ja yhteisissä tiloissa

Asiattomien oleskelusta kiinteistön yleisissä ja yhteisissä tiloissa voi tarvittaessa ottaa yhteyttä poliisiin.

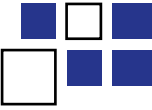
## Ilkivalta

Akuutista vakavasta häiriötilanteesta kannattaa ilmoittaa heti poliisille, jotta syylliset saadaan korjausvastuuseen. Muussa tapauksessa vahingot siirtyvät vastikkeiden kautta asukkaiden maksettaviksi. Ilmoita ilkevallasta myös isännöitsijätoimistoon, sillä nopea ilkevallan jälkien korjaaminen ehkäisee uutta ilkevallaa, palauttaa asuinympäristön viihtyvyyden sekä ehkäisee ympäristön turmeltumisen.

Huoltajien tulee aina puuttua huollettavinaan olevien alaikäisten tekemään ilkevalltaan ja ohjata lapsia ja nuoria kunnioittavaan käytökseen ympäristöä ja kanssaihmiä kohtaan.



# ASUMISEN MUUTOKSET JA ASUNNON HALLINNAN LUOVUTUS (ALIVUOKRAUS JNE.)



## Huoneiston alivuokraus tai vuokraus toiselle henkilölle

Asumisoikeuslain 20 § mukaisesti ”asumisoikeuden haltijan tulee käyttää huoneistoa vakituisena asuntonaan tai hänen ja hänen perheensä vakituisena asuntona”.

Asumisoikeuslain 30 § mukaisesti asumisoikeuden haltija saa alivuokrata eli luovuttaa enintään puolet asunnosta toisen käytettäväksi siten, että asumisoikeussopimuksen haltija myös itse asuu kyseisessä asunnossa.

Asumisoikeusasunnon haltija saa asumisoikeuslain mukaisesti vuokrata eli luovuttaa huoneiston väliaikaisesti kokonaan toisen käytettäväksi yhtäjaksoisesti enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan, jos asumisoikeussopimuksen haltija joutuu oleskelemaan toisella paikkakunnalla työn, opiskelun tai muun vastaavan syyn vuoksi tai luovuttamiseen on muu erityinen syy. Tätä pidemmäksi aikaa huoneisto saadaan luovuttaa, jos siihen on edellä tarkoitettu syy eikä asumisoikeusyhtiöllä ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta. Huoneistoa tai osaa siitä ei saa käyttää majoitukseen, eikä luovuttaa ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin vakinaisesta asumisesta poikkeavaan käyttöön.

HASOlla vuokraamisen edellytys on vuokrausluvan hakeminen. Lupaa voi hakea vapaamuotoisella hakemuksella. Luvan saamisen ehtona on, että HASOon toimitetaan etukäteen käsiteltäväksi luovutukseen tarvittavat dokumentit. Yhtiön tekemä päätös toimitetaan tiedoksi Helsingin kaupungin Asuntopalveluille. Lisätietoa saa isännöitsijätoimistosta.

## Asumisoikeuden haltijan ja huoneiston haltijan vastuu

Asumisoikeuslain 31 §:n mukaisesti henkilö, jolle asumisoikeuden haltija on luovuttanut huoneiston tai sen osan hallinnan, vastaa vahingosta, jonka hän

olisi velvollinen korvaamaan, jos hän olisi asumisoikeuden haltija. Asumisoikeuden haltija on vuokrauksen ajan edelleen vastuussa asumisoikeussopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista sekä vahingoista, jonka huoneiston haltija on velvollinen korvaamaan asumisoikeusyhtiölle.

Jokaisesta asuinhuoneistoon muuttavasta asukkaasta on tehtävä muuttoilmoitus isännöitsijätoimistoon, väestörekisteriin ja huoltoyhtiöön. Mikäli asumisoikeussopimuksen haltijan huoneistoon ottama henkilö ei poistu huoneistosta asumisoikeuden haltijan tätä vaatiessa, HASOlla ei ole velvollisuutta hoitaa asiaa, vaan asumisoikeussopimuksen haltijan tulee itse ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin.

## Asumisoikeuden luovutus (siirto)

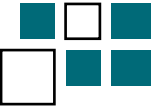
Asumisoikeuden voi siirtää puolisolle, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselle tai sellaiselle perheenjäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa. Vuoden 2022 alusta lähtien luovutuksen ehtona on, että asumisoikeuden haltija on asunut huoneistossa vähintään 2 vuotta. Tätä ennen asumisoikeutta ei voi luovuttaa.

## Ilmoitus lapsen syntymästä

Lapsen syntymästä ilmoitetaan huoltoyhtiöön asukasluetteloa ja isännöitsijätoimistoon vesimaksuja varten.

## Kuolinilmoitus

Asumisoikeuden haltijan kuoltua asumisoikeussopimus kuuluu asumisoikeuslain 66 §:n mukaisesti kuolinpesään. Kuolinpesä ilmoittaa asukkaan kuolemasta huoltoyhtiöön ja isännöitsijätoimistoon. Kuolinpesä voi irtisanoa asunnon tai luovuttaa asumisoikeussopimuksen esimerkiksi perilliselle. Luovutus on mahdollinen perunkirjoituksen jälkeen



Asunnon vaihtaminen on mahdollista kahdella tavalla: vaihtamalla asuntoja päittäin samassa tai toisessa asumisoikeusyhtiössä asuvan kanssa tai hakemalla uutta asuntoa uudella järjestysnumerolla.

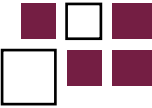
## Asunnonvaihto asumisoikeusyhtiön sisällä tai asumisoikeusyhtiöstä toiseen

Keskinäisessä asunnonvaihdossa asumisoikeusasukkaat etsivät itselleen vaihtokumppanin joko HASOn tai toisen asumisoikeusyhtiön asumisoikeuden haltijasta. Keskinäistä vaihtoa varten ei tarvitse hakea uutta järjestysnumeroa. Isännöitsijätoimisto tai -toimistot hyväksyvät Helsingin kaupungin Asuntopalveluilla molempien asumisoikeusasuntojen enimmäishin-

nat ja laativat vaihtajille uudet asumisoikeussopimukset yhteisesti sovitun aikataulun mukaisesti. Vaihtotilanteessa ei tarvitse noudattaa normaalia asumisoikeussopimuksen kolmen kuukauden irtisanomisaikaa, vaan muuttoaikataulu on sovittavissa vaihtajien kesken. Isännöitsijätoimiston käsittelyaika vaihdoissa on noin 1–2 kuukautta, eikä vaihtoa ei saa tehdä ilman Asuntopalveluiden virallista vaihtopäätöstä. Avainten osalta menettellään isännöitsijätoimistojen antamien ohjeiden mukaisesti, jotta kiinteistön avaintenhallinta voidaan hoitaa turvallisesti. HASO tarkastaa asunnon kunnan edellisen asukkaan jäljiltä ennen uuden asukkaan muuttoa sisään.



# ASUMISOIKEUSSOPIMUKSEN PURKU YHTIÖN TOIMESTA



## **Asumisoikeusyhtiöllä on asumisoikeuslain 69 §:n mukainen oikeus purkaa asumisoikeussopimus:**

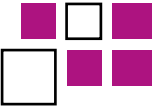
1. jos asumisoikeuden haltija laiminlyö sovitun asumisoikeusmaksun tai käyttövastikkeen maksun säädettyssä tai sovitussa ajassa.
2. jos asumisoikeuden haltija on luovuttanut huoneiston tai sen osan hallinnan toiselle vastoin asumisoikeuslain säännöksiä.
3. jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen kuin asumisoikeuslaissa ja asumisoikeussopimuksessa on edellytetty.
4. jos asumisoikeuden haltija viettää tai sallii viettävän huoneistossa häiritsevää elämää.
5. jos asumisoikeuden haltija laiminlyö velvollisuutensa pitää huolta huoneistosta.
6. jos asumisoikeuden haltija huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi säädetään tai määrätään.

Asumisoikeuslaki ei mahdollista asumisoikeusyhtiön irtisanoa asumisoikeussopimusta, vaan asumisoikeusyhtiö voi anoa oikeudelta päätöstä asumisoikeussopimuksen purkamiseksi edellä mainitun mukaisesti ja ainoastaan painavin syin.

## **Varoitus purkuoikeuden käytöstä**

Asumisoikeuslain 70 §:n mukaisesti asumisoikeusyhtiö ei saa purkaa asumisoikeussopimusta, ellei asumisoikeuden haltijalle ole annettu kirjallista varoitusta. Varoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta on säädetty tai muuten todistettavasti. Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos asumisoikeuden haltijan menettely on toistunut ja hänelle on jo aikaisemmin annettu sen vuoksi varoitus taikka jos asumisoikeuden haltija on menettänyt erittäin moitittavalla tavalla.

# ASUMISOIKEUDESTA LUOPUMINEN JA POISMUUTTO



Irtisanomisaika on asumisoikeuslain ja asumisoikeussopimuksen perusteella kolme kuukautta (3 kk). Irtisanomisaika alkaa siitä päivästä, jolloin irtisanomisilmoitus on saapunut isännöitsijätöimistöön. Käsittelyaika vaihtelee samaan aikaan käsitelyssä olevien irtisanomisilmoitusten määrästä riippuen. Viikonloppuisin ja pyhäpäivinä saapuneet ilmoitukset käsitellään seuraavana mahdollisena arkipäivänä.

Irtisanoja vastaa huoneistoon kohdistuvista maksuista kolme kuukautta irtisanomispäivästä lukien.

Irtisanomisajan tarkoituksena on turvata sopimuksen kummankin osapuolen mahdollisuudet hoitaa tilanteeseen liittyvät asiat omalta osaltaan kuntoon sekä ottaa kohtuullisessa määrin huomioon myös tulevan uuden asumisoikeuden haltijan asumisjärjestelyjään varten tarvitsema aika.

## Kirjallinen irtisanomisilmoitus

HASOn internet-sivuilta [www.haso.fi](http://www.haso.fi), kohdasta ”Lomakkeet” löytyy sekä sähköinen irtisanomislomake että printattava irtisanomisilmoituspohja. Huomioitahan, että jos asumisoikeuden haltijoita on kaksi, heidän molempien pitää allekirjoittaa myös sähköinen irtisanomislomake.

Kirjallinen irtisanominen Helsingin Asumisoikeus Oy:n asumisoikeusasunnosta liitteineen tulee toimittaa isännöitsijätöimistöön.

## Irtisanomisesta tulee ilmetä

1. huoneisto, joka irtisanotaan (talon nimi ja osoite)
2. milloin huoneisto vapautuu
3. huoneiston haltijan ja yhteyshenkilön (mikäli eri kuin huoneiston haltija) yhteystiedot (nimi, osoite, puhelinnumero ja mahdollinen sähköpostiosoite)
4. selvitys asuntoon mahdollisesti tehdyistä muutostöistä
5. kuitit tehdyistä muutostöistä (ks. kohta Muutostyöt huoneistossa) HUOM! Kuitit pitää toimittaa HASOLle jo heti työn valmistuttua.
6. tilinumero, jolle palautetaan mahdolliset muutostöiden jäännösarvot, vakuus, indeksikorotus, panttimaksut yms. Näiden maksujen palautus edellyttää asunnontarkastusajan varaamista tekniseltä isännöitsijältä.
7. mielellään myös tieto irtisanomisen syystä (tilastointia varten, ei pakollinen)
8. muista irtisanoa myös mahdollinen autopaikka

Mikäli asumisoikeussopimus on pankissa lainan vakuutena, irtisanojan on itse oltava yhteydessä pankkiin ja pyydettävä heitä ilmoittamaan HASOLle selvitystilinumero, jolle asumisoikeusmaksu palautetaan.

## Asunnon näyttö

Koska irtisanomisaika asumisoikeusasunnoissa on kolme kuukautta, ja HASOn tavoite on välttää ns. tyhjäkäyntiä, asunto laitetaan yleensä uudelle tarjouskierrokselle vielä, kun asunnon irtisanoneet asumisoikeuden haltijat asuvat siinä. Tällöin asun-

non näytön hoitaa ensisijaisesti asumisoikeuden haltija. Huoltoyhtiö voi näyttää asuntoa vain siinä vaiheessa, kun asunto on tyhjä ja siivottu. Asumisoikeuslain mukaan asumisoikeusyhtiöllä on oikeus näyttää huoneistoa talon omistajalle ja asumisoikeuden haltijalle sopivana aikana

## Muuttosiivous

Huoneiston muuttosiivous pitää tehdä huoneistosta muutettaessa ennen avainten luovutusta. Asunto, sille kuuluva irtaimistovarasto, mahdolliset hallinnassa olleet muut tilat kuten autotallit, autopaikat ja varastot tyhjennetään ja siivotaan huolellisesti ennen poismuuttoa siivousohjeiden mukaisesti. Siivous tehdään siten, että uusi asukas voi ottaa huoneiston ja varastotilat siivouksetta käyttöön. Arvostatte varmasti itsekkin uuteen huoneistoon muuttaessanne siivottua asuntoa.

Mikäli muuttosiivous laiminlyödään, suoritetaan nämä toimenpiteet uutta asukasta varten ja kaikki kustannukset peritään pois muuttavalta asumisoikeuden haltijalta. Vastaavasti, jos asukas jättää kiinteistöön tai sen alueelle omaisuuttaan, tavarat kuljetetaan kaatopaikalle vastuussa olevan asukkaan kustannuksella.

Huoneistosta muutettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota seuraaviin asioihin:

### Keittiö

- Lieden ja jääkaapin pesu sisä- ja ulkopuolelta sekä niiden taustojen puhdistus sekä uuni ja uunipellit
- Keittiökaapistojen puhdistus sisä- ja ulkopuolelta
- Ilmanvaihtoventtiilien puhdistus
- Astianpesukoneen liitäntäputkien asianmukainen tulppaus ja alkuperäisen kalusteoven asennus kohtaan, jossa astianpesukone on ollut

### Kylpyhuone ja WC

- WC-istuimen ja käsienpesualtaan puhdistus
- Lattiakaivon puhdistus
- Ilmanvaihtoventtiilin puhdistus

Huoneiston kaikki lattiapinnat pitää imuroida ja pestä sekä tahrat ovista ja seinistä tulee poistaa.

Myös parveke on siistittävä. Kaikki kiintokalusteet, väliovet ja liukuovet pitää olla asennettuina alkuperäisillä paikoillaan. Tarrat, julisteet sekä lii-

majäämät on poistettava kiintokalusteiden sekä seinien pinnoilta.

Mikäli tarkastuksessa ei havaita puutteita tai vikoja eikä asumisoikeuden haltijalla ole vastikkeita tai muita velvoitteita suorittamatta, asukkaan HASOLle maksamat pantit jne. palautetaan täysimääräisenä. Tietoa asumisoikeusmaksun ja muiden maksujen palautuksesta kohdissa Asunnon tarkastus ja vakuuden palauttaminen sekä Asumisoikeusmaksun palauttaminen.

## Avainten palautus

Kaikki huoneistolle kuuluvat alkuperäiset avaimet sekä lisäavaimet jätetään palautetaan annettujen ohjeiden mukaan ilmoitetulle lukkoliikkeelle. Myös mahdollinen pesulan varauslukko sekä turvalukon avaimet palautetaan.

Mikäli alkuperäisiä avaimia puuttuu, pyydämme ilmoittamaan siitä jo ennen asuntotarkastusta. Tällaisessa tapauksessa lukko/lukot sarjoitetaan uudelleen asukkaan kustannuksella.

Parkkitolpan, autotallin, autohallin yms. avaimet tulee palauttaa erikseen isännöitsijätoimistolle ennen muuttoa, ellei muuta ole sovittu.

## Kodin kansio / Kodin käsikirja / Omaan kotiin -kansio

Asuntokohtaiset ohjemateriaalit jätetään poismuutossa asuntoon. Näistä kansiosta löytyy yksityiskohteisemmat käyttö- ja huolto-ohjeet kotisi laitteisiin ja pinnoille.

## Asunnon tarkastus ja vakuuden palauttaminen

Muuton jälkeen tehdään huoneistossa lopputarkastus, jossa todetaan huoneiston kunto ja siisteys. Asunnon tarkastuksesta pitää sopia nimetyn isännöitsijän kanssa. Asumisesta ja huoneiston iästä johtuva normaali kuluminen otetaan tarkastuksessa huomioon. On kuitenkin muistettava, että kulunut ja likainen pinta ovat eri asioita.

Vakuusmaksu (500 euroa) palautetaan tavallisesti asukkaalle kolmen vuoden moitteettoman (ei huomautuksia tai maksurästejä) asumisen jälkeen. Muussa tapauksessa vakuus palautetaan kokonaisuudessaan pois asuntotarkastuksen jälkeen, jos HASOLlla ei ole saamia asukkaalta (mahdolliset siivous- ja korjauskulut).





Rakennuskustannusindeksin tuomat korotukset sekä muutostöiden jäännösarvo palautetaan erikseen asukkaan ilmoittamalle tilille sen jälkeen, kun yhtiö on todennut, että yhtiöllä ei ole saamisia irtisanojalta ja asunnon tarkastuksessa ei ole havaittu puutteita tai vikoja.

## Asumisoikeusmaksun palauttaminen

Alkuperäinen asumisoikeusmaksu palautetaan irtisanomisajan umpeuduttua (3 kk irtisanomisilmoituksen saapumisesta). Mikäli alkuperäinen sopimus on pankissa lainan vakuutena, tulee pankin toimittaa irtisanon pyynnöstä isännöitsijätoimistoon kirjallinen tieto ko. pankin selvitystilistä, mille asumisoikeusmaksu palautetaan, jotta pankki vastavuoroisesti voi palauttaa pantin (irtisanonjan asumisoikeussopimus) isännöitsijätoimistoon. Asumisoikeusmaksun indeksikorotus maksetaan vakuuden (jos ei jo maksettu takaisin) ja mahdollisten huoneistossa toteutettujen muutostöiden jäännösarvon maksun yhteydessä. Maksun ajankohta vaihtelee. Mikäli asunnossa on esimerkiksi asukkaan aiheuttamaa korjattavaa ja siivottavaa, pitää asumisoikeusyhtiön odottaa laskuja ko. töiden toimittajilta ennen kuin maksut palautetaan. Asukkaan aiheuttamia kuluja katetaan asukkaan rahapalautuksista.

## Poismuuttoilmoitus huoltoyhtiöön

Poismuuttoilmoitus on tehtävä asukasluetteloa ylläpitävään huoltoyhtiöön.

## Muutossa muistettavaa

Muuttoluettelosta muista poismuuttoon liittyvistä asioista:

### 1. Muuttoilmoitus väestörekisteriin

- Ilmoitus tulee tehdä viimeistään viikon kuluttua muutosta.
- Osoitetieto välittyy automaattisesti mm. Kelalle, eläketurvakeskukseen, verohallintoon ja ajoneuvohallintakeskukseen, mutta ei isännöitsijätoimistoon tai huoltoon.

### 2. Osoitteenmuutosilmoitukset tehdään lisäksi erikseen

- Isännöitsijöille asukasluettelon päivitystä varten sekä muutettavasta asunnosta että muutettavaan asuntoon
- Postiin, lehtien osoiterekisteriin, pankkiin, luottokorttiyhtiöön ja vakuutusyhtiöön
- Poliisiviranomaisille mm. aseenkantolupien siirtoa varten
- Kirjastoon
- Yhdistyksiin, seuroihin, ystäville ja sukulaisille

### 3. Sähkömittarien lukeminen

- Ilmoitus energialaitokselle sähkömittauksen lopettamisesta vanhan asunnon osalta.

### 4. Puhelin ja internet

- Muutosta ilmoitetaan puhelinyhtiöön sekä internet-palvelun tarjoajalle ja samalla sovitaan kiinteän liittymän siirrosta/kytkennästä.
- Matkapuhelimen käyttäjän tulee ilmoittaa uusi osoite operaattorille käyttöliittymäsopimuksessa esitettyllä tavalla.

### 5. Lasten koulut ja päivähoido



# KUSTANNUSVASTUUTAULUKKO

## Merkkien selitykset:

|     |   |   |     |   |   |
|-----|---|---|-----|---|---|
| K   | = | kustannusvastuu on asumisoikeusyhtiöllä   | *   | = | Ota yhteys isännöitsijätöimistöön   |
| A   | = | kustannusvastuu on asumisoikeuden haltijalla  | **  | = | Sovittava ja hyväksyttävä aina etukäteen ja jälkikäteen isännöitsijätöimistöllä   |
| K/A | = | kustannusvastuu määräytyy tapauskohtaisesti aiheuttamisperiaatteen mukaan, ota yhteys isännöitsijätöimistöön. | *** | = | Työn saa tehdä vain asumisoikeusyhtiön hyväksymä alan ammattimies/ asiantuntijaliike, ota yhteys isännöitsijätöimistöön |

Epäselvissä tapauksissa ota aina yhteyttä isännöitsijätöimistöön ennen korjausta tai asennusta.

## Rakenteet, pinnoitteet, kalusteet:

|  |     |
|--|-----|
| vesikatto  | K   |
| ylä-, ala ja välipohja                                       | K   |
| ulkoseinä, seinä, pilarit, palkit                            | K   |
| lämpö- ja vesieristeet                                       | K   |
| kiinteät kaapistot, komerot ja naulakot                      | K   |
| astianpesupöytä  | K   |
| ikkunalauta ja -verhotanko/kisko                             | K   |
| parvekkeet   | K   |
| parvekkeen puhtaanpito ja vedenpoistoputken sihdin puhdistus | A   |
| keittiökaappien kuivausrilöiden vaihto                       | A   |
| peilit   | K/A |
| kiuaskivet   | A   |

## Omatoimiset remontit / materiaalivaihdot

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| sisämaalaukset ja tapetointi      | A** |
| lattianpäällysteiden vaihto       | A** |
| muut vaihdot (haluaa mieleisensä) | A** |

## Ovet:

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| huoneiston ovet ja niiden lukot      | K     |
| huoneiston ulko-oven lukon sarjoitus | K/A * |
| lisä-avaimet                         | A*    |
| ovisilmän hankinta ja korjaus        | A*    |
| huoneiston ulko-oven tiivistäminen   | A     |

|   |   |
|---|---|
| huoneiston ovien saranoiden, salpojen ja lukkojen voitelu | A |
| turva- ja varmuuslukot, varmuusketju                      | A |

## Ikkunat ja parvekelasit:

|   |   |
|---|---|
| puitteet ja karmit                        | K |
| ikkuna ja parvekelasien hoito K/A *       |   |
| ikkunoiden lisätiivistäminen A            |   |
| ikkunoiden ja parvekelasien puhtaanpito   | A |
| salpojen, saranoiden ja kiskojen voitelu  | A |
| säleikaihtimien kunnossapito ja puhdistus | A |
| verhonkiinnittimet                        | A |

## Vesi- ja viemärilaitteet:

|   |   |
|---|---|
| pesuallas, kylpyamme ja suihkuallas liitäntäputkineen         | K |
| vesihanat tiivisteineen                                       | K |
| WC-istuin laitteineen   | K |
| WC-istuimen kansien vaihto                                    | A |
| vesi- ja viemäriputkistot                                     | K |
| viemäritukosten aukaiseminen                                  | K |
| huoneistokohtainen vesimittari                                | K |
| suihkuletkun ja -kahvan sekä bideeletkun ja -kahvan uusiminen | K |
| vesihanojen suuttimien puhdistus                              | A |



### Vesi- ja viemärlaitteet:

|   |      |
|---|------|
| pesu-/astianpesukoneliitännät                                   | A*** |
| pesualtaiden vesilukkojen ja viemärien lattiakaivojen puhdistus | A    |
| pesualtaan tulppa   | A    |
| lavuaarin allaskaapin asennus                                   | A    |
| suihkuverhon vaihtaminen  | A    |

### Lämmitys:

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| huoneiston lämpötilan perussäätö   | K |
| lämmityslaitteiden kunnossapito    | K |
| pattereiden kunnossapito ja ilmaus | K |

### Ilmanvaihto:

|   |     |
|---|-----|
| ilmanvaihdon perussäätö   | K   |
| ilmanvaihtokanavien ja -hormien kunnossapito ja puhdistus                 | K   |
| huoneiston ilmanvaihtokone  | K   |
| taloyhtiön liesituulettimet/-kuvut  | K   |
| liesituulettimen/kuvun rasvasuodattimen puhdistus                         | A   |
| poistoilmaventtiilien puhdistus yhtiön järjestämien puhdistusten välillä  | A   |
| korvausilmaventtiilien puhdistus yhtiön järjestämien puhdistusten välillä | A   |
| oman liesituulettimien asennus ja huolto                                  | A** |
| oman liesikuvun asennus ja hoito  | A** |
| tulisijat ja nuohous  | K   |
| tulisijojen puhdistus   | A   |

### Sähkölaitteet:

|   |   |
|---|---|
| huoneiston kiinteät sähkö-, tele-, data- ja antennijohdot | K |
| sähkömittari ja varoketaulu                               | K |
| pistorasiat ja kytkimet                                   | K |
| kiinteiden valaisimien ja niiden kupujen korjaukset       | K |
| kiinteiden valaisimien lamppujen/sytytinten vaihtot       | A |

|  |        |
|--|--------|
| taloyhtiön jää-/viileäkaappi/pakastin, kylmiö  | K      |
| sulakkeiden ja lamppujen vaihto  | A      |
| jää-/viileäkaapin/pakastimen taustan puhdistus sekä säännöllinen sulatus hoito-ohjeiden mukaan | A      |
| jääkaapin ja uunin lamppujen vaihto  | A      |
| ovisummerin paristojen vaihto  | A      |
| lieden levyn uusiminen   | K/A*** |
| keittiön tasovalaisimien asennus ja huolto   | A***   |
| valaisinpeilikaappi kylpyhuoneeseen  | A***   |
| lisäpistorasiat  | A***   |
| antenniliitosjohdot, jatkojohdot   | A      |
| palovaroitimet paristoineen  | K/A    |
| kiuas K (kiuas kiviet A)   |        |

### Huoneiston ulkopuoliset:

|   |     |
|---|-----|
| varastotilojen korjaukset                 | K   |
| varastotilojen siisteydestä huolehtiminen | K/A |
| postilaatikko                             | K   |
| autojen lämmityspistorasiat               | K   |

### Huoneistolle rajattu piha-alue:

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| mahdollinen kiinteä raja-aita        | K |
| kiinteät pihakalusteet ja -laitteet  | K |
| asukkaan omat pihakalusteet/laitteet | A |
| istutusten ja nurmikon hoito         | A |

Huoneistokohtaisissa korjauksissa sovelletaan huolellisen miehen vastuuta ja aiheuttamisperiaatetta. Luonnollisen kulumisen ja normaalin asumisen piiriin kuulumattomien vaurioiden korjauskustannukset peritään asumisoikeuden haltijalta.

HELSINGIN ASUMISOIKEUS OY



# HELSINGIN ASUMISOIKEUS OY:N ASUKASHALLINNON TOIMINTAOHJE

## 1 YLEISTÄ

Helsingin Asumisoikeus Oy on Helsingin kaupungin omistama yhtiö, jonka toimintaa säätelee lakien ja asetusten ohella kaupungin konserniohjeet.

Toimintaa säätelee laki asumisoikeusasunnoista (393/2021) ja tämä toimintaohje astuu voimaan uuden asumisoikeuslain asukashallintoa koskevien säännösten astuessa voimaan 1.9.2022.

### 1.1 Ohjeen soveltaminen

Tätä toimintaohjetta noudatetaan Helsingin Asumisoikeus Oy:n omistuksessa olevien asumisoikeuskohteiden asukashallinnon toteuttamisessa.

Yhtiön asuntokanta jaetaan tätä toimintaohjetta sovellettaessa kohteisiin. Kohde on yhteistoiminnan perusyksikkö, jonka muodostaa yksi tai useampi lähekkäinen ja käyttövastikkeen määräytymisperusteiltaan yhtenäinen rakennus.

Asukashallinnon tarkoituksena on antaa asumisoikeuden haltijoille päätösvaltaa ja vaikuttamismahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää asumisoikeustalojen kunnossapitoa ja hoitoa.

## 2 ASUKASHALLINNON TASOT

Asukashallintoa toteutetaan kohdetasolla, yhteisötasolla sekä valtakunnallisella tasolla.

Kohdetason asukashallinto hoitaa yksittäisen asumisoikeuskohteen asukashallinnon tehtäviä.

Yhteisötason asioita hoidetaan yhtiön ja asumisoikeuden haltijoiden välisessä yhteistyöelimessä sekä asukasedustuksella Helsingin Asumisoikeus Oy:n hallituksessa.

Valtakunnallisella tasolla toimii valtakunnallinen neuvottelukunta, joka koostuu kaikkien asumisoikeustoimijoiden ja niiden asukkaiden edustajista.

## 3 KOHDE TASOINEN ASUKASHALLINTO

Kohdekohtaista asukashallintoa toteutetaan asukaskokouksissa sekä mahdollisissa asukastoimikunnan kokouksissa. Asukaskokouksessa asumisoikeuden haltijat päättävät heille sopivimmasta tavasta järjestää kohdekohtainen asukashallinto.

### 3.1 Asukaskokous

Asumisoikeuden haltijoiden keskeisimpänä vaikuttamisen välineenä toimii asukaskokous.

Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia asukashallinnon kokouksessa ovat kohteen 18 vuotta täyttäneet asumisoikeuden haltijat. Täysi-ikäisillä asumisoikeuden haltijan kanssa samassa taloudessa asuvilla asukkailla ja vuokralaisilla on oikeus osallistua asukashallintoon, mutta ei äänioikeutta eikä vaalikelpoisuutta.

Asukaskokouksessa äänioikeutta ei voi käyttää valtakirjalla. Liike- ja toimistotiloilla ei ole äänioikeutta asukaskokouksessa.

Asukaskokous päättää asukastoimikunnan jäsenten lukumäärästä (vähintään kolme jäsentä), valitsee asukastoimikunnan jäsenet ja tarvittavat varajäsenet sekä nimeää puheenjohtajan tai antaa puheenjohtajan nimeämisen asukastoimikunnan tehtäväksi keskuudetaan tai vaihtoehtoisesti ellei asukastoimikuntaa valita, nimeää kohteen luottamushenkilön. Luottamushenkilön tehtävä on toimia yhteyshenkilönä ja tarvittaessa saattaa päätöstä vaativat asiat asukaskokouksen käsiteltäviksi. Asukaskokous voi myös asettaa luottamushenkilön, jos hän on asumisoikeuden haltija, ehdolle yhteistoimintaelimeen. Luottamushenkilöllä ei ole yksin päätösvaltaa.

Samaan toimielimeen voidaan valita yhdestä huoneistosta ainoastaan yksi henkilö.

Asukaskokous on kutsuttava koolle vähintään kerran vuodessa. Asukaskokous on kutsuttava koolle viipymättä myös, mikäli yksi kymmenesosa äänioikeutetuista talon asumisoikeudenhaltijoista sitä vaatii käsittelemään ilmoittamaansa, kohdetta koskevaa asiaa.



Asukaskokouksen kutsuu koolle ensimmäisen kerran omistajan edustaja. Tämän jälkeen asukaskokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta, luottamushenkilö tai tarvittaessa omistaja.

Kutsu asukaskokoukseen on toimitettava jokaiseen huoneistoon jaettavalla, tai asumisoikeuden haltijan sähköpostiin, jos asumisoikeuden haltija on sellaisen ilmoittanut, lähetettävällä sekä ilmoitustauluille asetettavalla ilmoituksella vähintään kahta viikkoa ennen kokousta. Kokouskutsu on toimitettava tiedoksi isännöitsijälle.

Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka. Kokouksen voi järjestää lähi-, etä- tai hybriditoteutuksella. Kokouksesta on pidettävä pöytäkirjaa, joka tulee toimittaa tiedoksi kohteen isännöitsijälle.

Asukaskokous nimeää ehdokkaan yhtiön hallituksen asukasjäseneksi ja varajäseneksi tai antaa kokouksessaan nimeämisen asukastoimikunnan tehtäväksi. Nimettävän henkilön on oltava asumisoikeuden haltija.

### 3.2 Asukastoimikunta

Asukaskokous voi valita asukastoimikunnan toimeenpanemaan asukaskokouksen päätöksiä. Valinta tehdään enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan.

Asukastoimikunnalle valitaan puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja. Puheenjohtajan voi valita asukaskokous tai asukastoimikunta keskuudestaan. Asukastoimikunnan jäsenten määrä voi vaihdella talon koon ja muiden tarpeiden mukaan, kuitenkin siten, että jäseniä on vähintään kolme.

Asukastoimikunta on päätösvaltainen, kun puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja ja vähintään puolet jäsenistä on paikalla. Asukastoimikunta kokoontuu puheenjohtajan kutsusta tai kun puolet jäsenistä sitä vaatii.

Asukastoimikunta pitää järjestäytymiskokouksen asukaskokouksen jälkeen ja valitsee itselleen varapuheenjohtajan ja muut tarvittavat toimihenkilöt.

Asukastoimikunnan kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa, jonka kopio on kohtuullisessa ajassa toimitettava isännöitsijälle ja saatettava tiedoksi asukkaille.

### Asukastoimikunnalla on yhtä asumisoikeuskohdetta koskevissa asioissa oikeus:

- osallistua talousarvioesityksen sekä käyttövästikkeiden määräyksesityksen valmisteluun;
- tehdä esityksiä vuosittain käyttövästikkeillä katettavista talon korjaustoimenpiteistä;
- osallistua kohteen pitkänajan korjaussuunnitelman valmisteluun;
- osallistua kohteen pitkänajan rahoitussuunnitelman valmisteluun;
- tehdä esityksiä kohteen huoltosopimuksen sisällöstä, hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämisestä;
- valvoa asukkaiden ja muiden huoneiston haltijoiden yhteiseen lukuun hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittamista yhteisissä tiloissa;
- päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä;
- päättää asukashallinnon päätettäväksi siirretystä asiasta sekä toimeenpanna sen tehtäväksi annettu asia edellyttäen, että asukashallinto on valmis ottamaan tehtävän vastaan;
- käsitellä kohdetta koskevia muita asioita;
- tehdä esityksiä asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden väliselle yhteistyöelimelle asumisoikeuskohteen asukashallinnossa esiin nousevista ja muista käsiteltävistä asioista.

### 3.3 Asukastoimikunnan puheenjohtaja

Asukastoimikunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tehtävänä on edustaa asukkaita ja kohdetta sekä toimia yhteyshenkilönä Helsingin Asumisoikeus Oy:hyn päin.

Puheenjohtaja, varapuheenjohtaja tai muu asukastoimikunnan nimeämä henkilö järjestää tarkoituksenmukaisella tavalla tiedotuksen asukkaille ja asukastoimikunnalle kohteen asioista ja tapahtumista.

Vain asukastoimikunnan puheenjohtaja, joka on asumisoikeuden haltija tai asukastoimikunnan sijasta valittu luottamushenkilö, joka on asumisoikeuden haltija, voi edustaa asumisoikeuskohdetta yhteistyöelimessä. Talon edustajan on em. tehtävässä toimiessaan tarvittaessa esitettävä pöytäkirja tai sen ote, josta ilmenee kelpoisuus talon edustamiseen.

### 3.4 Asukaskokouksen valitsema valvoja

Asukaskokous voi valita valvojan seuraamaan ja tarkastamaan asumisoikeuskohteen talouden ja hallinnon hoitoa.



Valvojalla on sama oikeus saada tietoja kohteen taloudesta ja hallinnosta kuin yhtiön tilintarkastajalla. Valvojalla on samanlainen salassapitovelvollisuus ja vahingonkorvausvastuu kuin yhtiön tilintarkastajalla.

Valvojalta edellytetään tehtävän vaatimaa ammatillista pätevyyttä. Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävnsä suorittamisesta asukaskokoukselle. Kertomus on annettava tiedoksi myös Helsingin Asumisoikeus Oy:lle.

Valvojalle voidaan harkinnan mukaan maksaa kohtuullinen palkkio työstä ja kulukorvaus. Kohdekohtaisen valvojan kulut ovat kyseisen kohteen kuluja.

#### 4 YHTIÖTASOINEN ASUKASHALLINTO

Yhtiötasoista asukashallintoa toteutetaan HASO-YTE yhteistyöelimestä sekä yhtiön hallituksessa asukasjäsenien toimesta.

##### 4.1 HASO-YTE eli yhtiötason yhteistyöelin

Yhteistyöelin keskittyy yhtiötason asioiden käsittelyyn ja sen kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolisen kohtelun tarkasteluun. Yhteistyöelin toimii johdon keskustelukumppanina, auttaa asioiden valmistelussa hallitukselle sekä tiedottaa asukkaita valmisteluprosesseista.

Asukastoimikuntien puheenjohtajat kokoontuvat omistajan edustajan koollekutsumaan tilaisuuteen joka toinen vuosi viimeistään elokuussa valitsemaan jäsenet yhteistyöelimeen. Viimeistään viikkoa ennen tilaisuutta lähetettävän kutsun liitteenä toimitetaan lista ehdokkaista. Valintatavassa tulee noudattaa tasa-arvolakia, jonka mukaisesti jäsenistä sekä naisia että miehiä tulee kumpiakin olla vähintään 40 prosenttia.

Asumisoikeustaloa voi yhteistyöelimestä edustaa kohdekohtaisen asukastoimikunnan puheenjohtaja, joka on asumisoikeuden haltija tai asukastoimikunnan sijasta valittu luottamushenkilö, joka on asumisoikeuden haltija.

Yhteistyöelimeen valitaan enintään 10 jäsentä ja viisi varajäsentä. Jos ehdokkaita on enemmän kuin 10, suoritetaan vaali.

Yhteistyöelimen jäsenten vaalissa äänioikeutettuja ovat asukastoimikuntien puheenjohtajat tai varapuheenjohtajat tai asukastoimikuntien sijaan valitut luottamushenkilöt. Mikäli ehdokkaista äänestetään, kukin äänioikeutettu voi antaa yhden äänen kokouksessa päätettävässä äänestysjärjestyksessä määritellylle määrälle ehdokkaita. Äänten

tasatilanteessa arpa ratkaisee.

Yhteistyöelin kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa tai välittömästi, jos vähintään yksi kymmenesosa yhteistyöelimen jäsenistä sitä vaatii. Yhteistyöelimen kutsuu koolle sen puheenjohtaja, varapuheenjohtaja tai jos heitä ei ole valittu, Helsingin Asumisoikeus Oy. Kutsu kokoukseen on toimitettava viikkoa ennen kokousta. Yhteistyöelin on päätösvaltainen, jos kokouksessa on läsnä vähintään puolet sen jäsenistä. Vain päätösvaltaisista kokouksista voidaan maksaa kokouspalkkio.

Yhteistyöelimen toimikausi alkaa valintavuoden syyskuun ensimmäinen päivä. Yhteistyöelimen toimikausi on kaksi vuotta.

Yhteistyöelin valitsee puheenjohtajan keskuudestaan.

##### Yhteistyöelimestä on oikeus:

- osallistua asumisoikeusyhteisön talousarvioesityksen, käyttövastikkeiden määräyksesityksen, tasaus- ja jyvitysperusteiden ja korjaustoimenpiteiden valmisteluun sekä neuvotella ja antaa niistä lausunto;
- osallistua pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmien valmisteluun sekä neuvotella ja antaa niistä lausunto;
- tehdä esityksiä ja osallistua hoitojärjestelmän sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämiseen;
- osallistua asumisoikeustalojen ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta solmittavien sopimusten valmisteluun;
- osallistua sellaisten perusparannusten ja uudistusten valmisteluun, joilla kiinteistöt ja rakennukset saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;
- osallistua edellä mainittuja sopimuksia ja toimenpiteitä koskevien kilpailutusperiaatteiden laatimiseen ja kilpailutusten valmisteluun sekä seurata kilpailutuksia;
- seurata uudiskohteiden suunnittelua ja toteuttamista;
- osallistua asumisoikeustalojen luovutusta, purkamista tai rajoituksista vapauttamista koskevien asioiden valmisteluun ja neuvotteluihin;
- päättää järjestyssääntöjen sisällöstä;
- päättää yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista;
- tehdä esityksiä, neuvotella ja antaa lausuntoja muista yhteisötason asukashallintoon liittyvistä asioista ja asukastoimikuntien ehdottamista asioista;
- siirtää yhteistyöelimestä kuuluva asia käsiteltäväksi talotason asukashallinnossa.



Lisäksi yhteistyöelimellä on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan talonomistajan talouden ja hallinnon hoitoa.

Yhteistyöelimellä on myös oikeus valita edustaja ja varajäsen valtakunnalliseen asumisoikeusasioiden neuvottelukuntaan.

#### 4.2 Yhteistyöelimen valitsema valvoja

Yhteistyöelin voi valita valvojan seuraamaan ja tarkastamaan Helsingin Asumisoikeus Oy:n talouden ja hallinnon hoitoa.

Valvojalla on oikeus yhteisö- ja kohdekohtaisiin tietoihin. Valvojalla on samanlainen salassapitovelvollisuus ja vahingonkorvausvastuu kuin yhtiön tilintarkastajalla. Valvojalta edellytetään tehtävän vaatimaa ammatillista pätevyyttä. Yhteisötason valvojalla tulee olla osaamista koko yhteisön taloudellisissa ja oikeudellisissa asioissa.

Valvojan on annettava kertomuksensa tehtävänsä suorittamisesta yhteistyöelimelle. Kertomus on annettava tiedoksi myös Helsingin Asumisoikeus Oy:lle.

Valvojalle voidaan maksaa kohtuullinen palkkio työstä. Yhteistyöelimen valitseman valvojan kulut ovat kohteiden kesken tasattavia kuluja.

#### 4.3 Yhtiön hallituksen asukasjäsenet

Asukastoimikuntien puheenjohtajat ja asukastoimikuntien sijaan valitut luottamushenkilöt kokoontuvat viimeistään parillisten vuosien tammikuussa omistajan edustajan koollekutsumaan tilaisuuteen valitsemaan asukkaiden ehdokkaat yhtiön hallitukseen jäseniksi ja varajäseniksi. Viimeistään viikkoa ennen tilaisuutta lähetettävän kutsun liitteenä toimitetaan lista ehdokkaista.

Ehdokkaiksi voivat asettua vain asukaskokousten tai asukaskokousten valtuuttamien asukastoimikuntien valitsemat ehdokkaat. Ehdokkaan tulee olla HASOn kohteessa asuva asumisoikeuden haltija. Kohteen edustajan on esitettävä pöytäkirja tai sen ote, josta ilmenee kelpoisuus talon edustamiseen.

Mikäli ehdokkaista äänestetään, kukin äänioikeutettu eli tilaisuuteen osallistuva puheenjohtaja tai luottamushenkilö voi antaa yhden äänen kokouksessa päätettävässä äänestysjärjestyksessä määritellylle määrälle ehdokkaita. Äänten tasatilanteessa arpa ratkaisee. Valinnassa tulee noudattaa tasa-arvolakia, jonka mukaisesti jäsenistä sekä naisia että miehiä tulee kumpiakin olla vähintään 40 prosenttia.

#### 5 VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

Valtakunnallinen neuvottelukunta toimii asumisoikeushaltijoiden, yhteisöjen ja viranomaisten neuvottelu- ja yhteistyöelimenä yli yhteisörajojen.

Helsingin Asumisoikeus Oy:tä neuvottelukunnassa edustaa yhtiön edustaja sekä yksi asumisoikeuden haltijoiden edustaja, jonka valitsee yhteistyöelin kokouksessaan.



Kuva: Kuvatoimisto Kuvio





# LUONNOS ASUMISOIKEUSTALON JÄRJESTYSSÄÄNNÖIKSI

Nämä järjestyssäännöt on luonnosteltu talon asukkaiden asumisviihtyvyyden turvaamiseksi. Kaikkien on käytäytymisellään ja toiminnallaan otettava huomioon muut talon asukkaat. Asukkaiden on huolehdittava siitä, että myös heidän vieraansa noudattavat näitä järjestyssääntöjä. Yhteisesti sopien talon asukaskokous luo ja hyväksyy tarkemmin kohteen tarpeenmukaiset järjestyssäännöt.

## Yhteiset tilat

Kun ulko-ovet ovat lukittuina, niistä kuljettaessa on huolehdittava siitä, että ne lukkiutuvat uudestaan.

Yhteisissä tiloissa on vältettävä metelöintiä. Tupakointi ja turha oleskelu niissä on kielletty. Ulko-ovien edustan aluetta ei saa käyttää tupakointipaikkana.

Yhteisten tilojen ja ulkoalueiden käytössä on noudatettava siisteyttä ja järjestystä. Lintujen ruokkiminen yhtiön alueella on kielletty.

Paloturvallisuussyistä tavaroita saa säilyttää vain niitä varten varatuissa tiloissa. Palovaarallisten aineiden säilytyksessä on noudatettava paloturvallisuussääntönsä.

Kilpien ja mainosten kiinnittäminen sekä antennien yms. asentaminen on sallittu vain yhtiön luvalla.

Kiinteistössä havaituista vioista on ilmoitettava isännöinti- ja/ tai huoltoyhtiölle.

## Jätehuolto

Talousjätteet ja muut roskat on vietävä jäteastioihin. Lisäksi on otettava huomioon määräykset jätteiden lajittelusta.

Muiden kuin talousjätteiden poiskuljettamisesta on asukkaiden huolehdittava itse. Ympäristölle haitalliset jätteet on vietävä jäteviranomaisten niille varaamille paikoille.

## Pysäköinti

Ajoneuvojen pysäköinti on sallittu vain niille varatuilla ja merkityillä paikoilla. Auton turha joutokäynti on kielletty.

## Huoneisto

Huoneistossa ei saa häiritä naapureita. Erityisesti klo 22.00-07.00 on vältettävä melua.

Huoneistoja on hoidettava huolellisesti.

Vesivuodoista ja muista huoneistossa havaituista vioista on viipymättä ilmoitettava yhtiön edustajalle isännöitsijälle ja/ tai huoltoyhtiöön.

Muutos- ja korjaustöissä on otettava huomioon naapureiden asumisviihtyisyys ja porraskäytävien siisteys. Melua ja häiriötä aiheuttavista töistä on ilmoitettava etukäteen naapureille ja ne on pyrittävä tekemään arkisin ennen kello 21.00. Rakenteisiin ja putkistoon kohdistuvista töistä on ilmoitettava etukäteen myös yhtiölle.

WC- ja muihin viemäreihin ei saa laittaa jätteitä, jotka saattavat tukkia tai vaurioittaa niitä.

Parvekkeella saa valmistaa ruokaa sähkö- ja kaasugrillillä.

Parvekkeet on pidettävä siisteinä ja talvisin niiltä on luotava lumet.

Huoneistoja ei saa tuulettaa porraskäytäviin.

## Muuttoilmoitus

Yhtiön sisäisen hallinnon hoitamiseksi huoneistoon muutosta ja poismuutosta on aina ilmoitettava isännöinti- ja huoltoyhtiölle.

## Tomuttaminen

Mattojen ja vuodevaatteiden tomuttaminen on sallittu vain tähän tarkoitukseen varatuilla alueilla. Vaatteiden ja liinavaatteiden puistelu ja tuulettaminen sekä pikku-pyykin kuivattaminen on sallittu huoneistoparvekkeilla vain kaiteiden sisäpuolella.

## Lemmikkieläimet

Huoneistojen ulkopuolella lemmikkieläimet on pidettävä kytkettyinä. Ne eivät saa häiritä talon asukkaita eikä talossa luvallisissa asioissa liikkuvia eivätkä liata rakennusta tai tonttia.

Eläinten ulkoiluttaminen on kielletty lasten leikkeihin varatuilla paikoilla tai niiden välittömässä läheisyydessä.

## Sääntöjen rikkominen

Järjestyssääntöjen rikkominen saattaa aiheuttaa vahingonkorvausvelvollisuuden tai asumisoikeussopimuksen purkamisen.





# RAKENNUSOSIEN LAATUTASON JA VIRHEIDEN KORJAUSTARPEEN ARVIOINTI ASUNNON LUOVUTUSVAIHEESSA

Rakennusosan laatutasoa ja yksittäisten virheiden korjaustarvetta arvioitaessa otetaan huomioon ensin, mitä sopimusasiakirjoissa on sovittu tehtäväksi ja toiseksi rakennuslalla vallitsevat normit ja yleiset laatuvaatimukset. Arviointi suoritetaan normaalivalaistuksessa.

Normaalivalaistuksella tarkoitetaan huoneiston käyttöolosuhteissa tarvittavaa valaistusta. Valoteho saadaan auringosta ja huoneiston kiintovalaisimista. Valaisimissa käytetään yleisesti suositeltuja lamppu- ja valaisinputkityyppejä.

## Seinät

**Maalattut seinät.** Maalattujen seinien pintaa ja pintakäsittelyä arvioitaessa otetaan huomioon kokonaisuus, käsiteltäville pinnoille ominainen rakenne sekä häiritsevät yksittäiset virheet.

Valmiiksimaalauksen on peittäväksi tarkoitettussa maalauksessa oltava täysin peittävä. Pinnan tulee olla tasavärinen ja yhdenmukainen. Kiiltoeroja ei sallita. Valmiissa pinnoissa ei saa näkyä työsaumoja eikä jatkoksia. Valmiissa pinnassa sallitaan alustasta johtuvaa lievää epätasaisuutta. Alustasta johtuvia koloja, naarmuja, huokosia ja nystyröitä ei sen sijaan sallita.

Seinässä oleva yksittäinen virhe korjataan, jos se näkyy tarkasteltaessa pintaa kohtisuoraan 2 m:n etäisyydeltä huoneen normaalivalaistuksessa.

**Tapetoidut seinät.** Tapetoitujen pintojen tulee olla puhtaita. Tapetin on oltava kokonaan hyvin kiinnittynyt. Siinä ei saa olla irronneita reunoja, repeämiä ja kuplia eikä yleissilmäyksellä huoneen normaalivalaistuksessa havaittavia värieroja.

Saumojen tulee olla suoria ja mahdollisimman vähän näkyviä. Kuvioiden on jatkuttava saumoissa täsmällisesti. Rajausten on oltava täsmällisiä.

Seinässä oleva yksittäinen virhe korjataan, jos se näkyy tarkasteltaessa pintaa kohtisuoraan 2 m:n etäisyydeltä huoneen normaalivalaistuksessa.

Seinälaatat. Laatoituksen ulkonäön tulee olla tasalaatuinen, yhdenmukainen, eikä siinä saa olla häiritseviä hammastuksia.

Laatoituksen saumoissa tulee ottaa huomioon laattojen mittapoikkeamien vaikutus. Yhtenäisillä sekä viereisillä pinnoilla saumojen leveyksien on oltava mahdollisimman yhdenmukaisia. Saumojen keskiviivojen tulee jatkua suoraan. Keskiviivojen keskinäisen etäisyyden tulee olla sama yhtenäisillä ja viereisillä pinnoilla. (SisäRYL 2013)

Kuviolaattojen väri vaihtelut eivät ole virheitä, vaan valmistuksesta johtuva ominaisuus.

**Kaakelilaatan pinnassa** ei saa olla virheitä, jotka vaikuttavat suurehkojen pintojen ulkonäköön. Tällaisia virheitä ovat esimerkiksi säröt, väri virheet, rakkulat, lohkeamat, murtuneet särmät ja tahrat.

**Klinkkerilaatan pinnassa** ei saa olla virheitä, jotka vaikuttavat suurehkojen pintojen ulkonäköön. Pienet halkeamat laatan reunoilla ja kulmissa sallitaan, jos ne eivät ole häiritseviä tarkasteltaessa pintaa kohtisuoraan 1,5 m:n etäisyydeltä huoneen normaalivalaistuksessa.

**Lasittamattomissa** hienoklinkkerilaatoissa ei saa olla näkyviä virheitä, jotka vaikuttavat suurehkon laatoitetun pinnan ulkonäköön. Tiettyjen laattatyyppien lasitteen ominaisuuksiin kuuluu halkeilu eli craquele-ilmio.

**Keraamisissa mosaiikkilaatoissa** ja -laatta-arkeissa saa olla pieniä värieroja, jotka eivät vaikuta haitallisesti laattojen ja laatoituksen ulkonäköön tarkasteltaessa pintaa kohtisuoraan 1,5 m:n etäisyydeltä huoneen normaalivalaistuksessa.

**Rapatut sisäseinät.** Rapatun pinnan laadun tulee olla ulkonäön, tasaisuuden, lujuuden ja sallittujen mitta-poikkeamien suhteen asiakirjoissa esitettyjen vaatimusten mukainen. Valmiin rappauksen tasaisuuden suurin sallittu poikkeama seinän ja katon osalla on +/- 5 mm 2000 mm:n mittauspituudella, kuitenkin siten, että katon rajoituksissa muihin rakennusosiin tai pintoihin on



sen suurin sallittu poikkeama +/- 3 mm 2000 mm:n mittauspituudella.

## Puuverhoukset ja puupäällysteet

Valmiissa verhouksessa tai lattianpäällystyksessä ei saa esiintyä repeämiä, työstämisestä aiheutuneita halkeamia, haitallisia naarmuja tai työvälaineiden jälkiä, näkyviin tulleita kiinnitystarvikkeita, koholla olevia kiinnitystarvikkeiden kantoja eikä muita verhouksen tai lattianpäällysteen lujutta tai ulkonäköä heikentäviä rikkoumia.

Näkyviin jäävän pinnan tulee olla ehjä ja laadultaan ja ulkonäöltään yhdenmukainen.

Maalattavien pintojen tulee olla niin puhtaat, etteivät esimerkiksi likatahrat vaikeuta maalauskesittelyä ja ettei maalattuihin pintoihin tule virheitä. Kuultokäsiteltävissä tai pintakäsittelimättömiksi tarkoitetuissa pinnoissa ei saa olla likatahroja.

Näkyviin jäävien saumojen tulee olla silmämääräisesti tarkasteltuina suorita ja tasalevyisiä koko sauman pituudelta. Jatkokohdissa ei saa olla haitallisia rakoja eikä haitallista hammastusta.

Näkyviin jäävien kiinnikerivien on oltava silmämääräisesti tarkastellen suorat ja kiinnikkeiden kiinnikeriveissä säännöllisin välein.

Höylättyjen muotolistojen poikkileikkausmitat saavat poiketa toimituskosteudessa mitattuna valmistajan ilmoittamista nimellimitoista +/- 0,5 mm ja sahapintaisten alle 100 mm leveän havupuusahatavaran +/- 1 mm.

Valmiissa sisäverhouksessa lautojen ja listojen ominaisuuksiksi katsottavina sallitaan kolme oksaa 1,5 metriä kohden 0,4 x paksuus-syvyisiä halkeamia, lievää tukkisinistymää, pinnalla vähäistä lautatarhasinistymää, vähäisiä pihkakoloja, muutama pieni koro ja kaarnarosa ja vähäistä vajaasärmäisyyttä. Lahoja ja hyönteisvahinkoja ei sallita (Vientisahatavaran lajitteluohjeet).

Lautojen ja listojen näkyviin jäävien särmien tulee olla täydsärmäisiä.

Kuultokäsiteltävissä tai pintakäsittelimättömiksi tarkoitetuissa pinnoissa ei sormijatkoksen sormikuvio saa esiintyä sahatavaran leveämmällä lappeella (sivulla).

Oksapaikkoja sallitaan tasaisesti valmiissa verhouksessa. Kuultokäsiteltävissä pinnoissa sallitaan oksapaikkoja enintään 20 % verhoukseen käytettävästä sahatavarassa sallittavien oksien enimmäismäärästä.

Yksittäisiä virheitä tarkastellaan kohtisuoraan tarkasteltavaa pintaa vastaan 1,5 m etäisyydeltä huoneen normaalivalaistuksessa.

Valmiissa ulkoverhouksessa lautojen, rimojen ja listojen ominaisuuksiksi katsottavina sallitaan viisi oksaa/1,5 metriä kohden. Ominaisuuksina ja vikoina sallitaan myös osittain läpimeneviä halkeamia, vähän vaalea tukkisinistymää, rajoitetusti lautatarhasinistymää, vähän joissakin kappaleissa olevia hyönteisvahinkoja, pihkakoloja, lyytä, koroa ja kaarnarosa. Vajaasärmäisyyttä sallitaan puolet särmän paksuudesta yhdellä särmällä leveyden ja pituuden puolikkaalla ja vähitellen häviävänä vajaasärmäisyytenä kaksikolmasosaa leveydestä ja kolmeviidesosaa laudan pituudesta, kuitenkin siten, että laudan keskellä sallitaan vain puolet siitä vajaasärmäisyyden pituudesta kuin päissä (Vientisahatavaran lajitteluohjeet).

Pontattujen ulkoverhouslautojen pontin ja asennuksen tulee olla sellainen, että vesi ei jää seisomaan pontteihin.

Sormijatkoksia ulkoverhouksissa sallitaan tasaisesti koko verhouksen alueella.

## Lattiat

**Laatoitetut lattiat.** Katso laatoitetut seinäpinnat. Laatoituksen saumalevydet vaihtelevat käytettävän laatan koon mukaan. Yleisin saumausleveys on käytännössä 3-4 mm. Harvoin toteutettu puskuliitos, jolloin saumoja ei ole ollenkaan, vaatii todella tarkan laatan mittatoleranssin.

Saumojen sauman täytyvyyden ja hammastuksen määrittelee SisäRYL 2013. Hammastukset saa olla tosi pienet, samoin laatan käyryys. Rakkulointi saumauksessa syntyy yleensä siitä, että sauma-aine on ollut liian löysää tai viimeistelypuhdistusta suoritettaessa ei ole odotettu riittävästi saumauksen kuivumista tai viimeistelypuhdistus on tehty märällä trasselilla. Saumojen tikutusta eivät monet laatoittajat enää tee vaan saumausta tapahtuu kumilastalla sauma-aine saumaan painaen ja tiiviys on riittävä. Riittämättömän sauma-aineen tiivistyksen lopputuloksena on myös rakkulointia saumoissa. Tätä ei saa olla häiritsevästi.



Asunnon märissä tiloissa suositellaan lattian kaltevuudeksi lattiakaivoon päin yleensä 1:80 (1 cm 80 cm:n matkalla) ja suihkun alueella 1:50 (1 cm 50 cm:n matkalla). Jos suihkun osuus on erotettu muusta lattiapinnasta esimerkiksi pudottamalla se noin 20 mm alemmaksi, riittää muun lattian osalta 1:100, eli 1 cm metrillä. Erityistiloissa tulee vaakasuorien pintojen rajaukset ja lattian kaltevuudet suunnitella tapauskohtaisesti siten, että vesi poistuu lattiakaivoihin eikä lammitoidu. (SisäRYL 2013)

**Muovipäällysteet.** Muovipäällysteen laatutasoa arvioitaessa otetaan huomioon kokonaisuus, päällystetyypille ja -laadulle ominainen rakenne sekä häiritsevät yksittäiset virheet.

Päällystyksessä ei saa olla epätasaisuuksia, liimalastan jälkiä, naarmuja, tahroja, yleissilmäyksellä huoneen normaalivalaistuksessa havaittavia värin vaihteluita tai muita vikoja. Saumojen tulee olla tiiviit ja suorat.

Yksittäisten virheiden tarkastelu suoritetaan kohtisuoraan tarkasteltavaa pintaa vastaan 1,5 m etäisyydeltä huoneen normaalivalaistuksessa.

**Tekstiilipäällysteet.** Tekstiilimatto- ja laattapäällysteen laatutasoa arvioitaessa otetaan huomioon kokonaisuus, tekstiilipäällystetyypille ja -laadulle ominainen rakenne sekä yksittäiset virheet.

Valmiissa päällystyksessä ei saa olla epätasaisuuksia, tahroja, haittaavia värieroja tai muita vikoja. Päällysteen on oltava kauttaaltaan hyvin kiinnittynyt. Saumojen on oltava suorat ja tiiviit. Kuviollisen päällysteen kuvion vinous, kaarevuus ja kiemurtelu saa olla enintään 30 mm huonetilan koosta riippumatta.

Yksittäisten virheiden tarkastelu tapahtuu pintaa vastaan kohtisuorassa 1,5 m:n etäisyydeltä huoneen normaalivalaistuksessa.

**Parketit.** Parketin laatutasoa arvioitaessa otetaan huomioon kokonaisuus, parkettityypille ja -laadulle ominainen rakenne sekä häiritsevät yksittäiset virheet.

Parketin ulkonäön tulee olla kauttaaltaan yhdenmukainen. Parketissa ei sallita koloja, tahroja säröilyä ei puun syyrakenteen rikkoutumista, naarmuja ja työvälineiden jälkiä tai muita vastaavia vikoja. Valmis parketti ei saa narista. Kiiltoeroja ei sallita eikä valmiissa pinnassa saa näkyä työsaumoja tai katkoksia.

Yksittäisten virheiden tarkastelu tapahtuu pintaa vastaan kohtisuorassa 1,5 m:n etäisyydeltä huoneen normaalivalaistuksessa.

Parketin raja uivalla parkettilaudalle on noin 8 metriä. Tämän jälkeen 10 mm:n liikevara ei riitä parketin reunoilla, joissa liikevara yleisesti peitetään 12 mm:n jalakalistoilla. Mikäli yhtenäinen parkettiala on leveämpi kuin noin 8 metriä, parkettiin asetetaan ”kynnys”, jolla turvataan riittävä liikevara. Parkettilauta ”paisuu” leveysuunnassa enemmän kuin pituussuunnassa ja toiset puuainekset paisuvat enemmän kuin toiset. Eniten paisuvien parkettien joukossa on usein käytetty pyökki.

**Sisäkatot.** Sisäkatoissa ei sallita kokonaisuuden kannalta yleissilmäyksellä häiritsevästi erottuvia virheitä. Yksittäinen pintavirhe korjataan, jos se näkyy tarkasteltaessa pintaa kohtisuoraan huoneen normaalivalaistuksessa.

Kattojen, joissa elementtien saumojen muodolla on pyritty häviämään hammastusta, tulee olla tasoitettu siten, ettei hammastus näy silmämääräisesti häiritsevästi.

## Ikkunat

Ikkunoiden on oltava pinnoiltaan ehjiä. Näkyviin jäävien valmiiksi pintakäsittelyjen pintojen on oltava puhtaita ja halkeilemattomia. Ikkunan käynnin tulee olla moitteeton, käsittelyn helppoa ja sulkeutumisen tiivis.

Puuikkunoiden ja puuikkunaovien näkyvissä tai ajoittain näkyvissä pinnoissa ei sallita vajasärmäisyyttä. Näkyvissä pinnoissa sallitaan pieniä paikattuja pintahalkeamia. Sinistymää ei saa esiintyä kuultokäsittelyiksi tarkoitetuissa tuotteissa pintakäsittelyn jälkeen haittaavana vikana. Maalattaviksi tarkoitetuissa tuotteissa sinistymää sallitaan värivikana. Näkyvissä puupinnoissa sallitaan kiinteitä oksia ja paikkoja puitteissa keskimäärin 2-3 kpl halkaisijaltaan 25...40 mm.

Lasilevyn tiivistämiseen tulee käyttää tarkoitukseen valmistettuja ja sopivia, kimmoisia, kovettumattomia ja säänkestäviä tiivisteitä tai tarttuvia kittejä.

Koneellisesti vedetyn lasin valmistustekniikasta johtuen lasi ei ole täysin tasapaksua. Tästä syystä valon epä-säännöllistä heijastumista ja taittumista ei voi täysin välttää. Lasilevyn laatu todetaan luonnollisessa, kirkaassa valaistuksessa, katsomiskulma suoraan edestä ja 2 m:n etäisyydeltä. Katsottaessa lasilevyn läpi, lasi



ei saa aiheuttaa häiritsevää katsottavan kohteen vääristymistä. Lasilevyn keskiosassa sallitaan pieniä, vaikeasti havaittavia pantoja, lankoja, kiviä, nystyröitä ja useita pieniä rakkoja sekä pieniä naarmuja.

Umpilasin lasilevyn tulee täyttää em. koneellisesti vedetyn lasin laatuvaatimukset. Umpiolasin lasilevyjen sisäpintojen tulee olla puhtaita. Lasilevyjen sisäpinoissa ei saa olla pölyä tai muita epäpuhtauksia, esim. kuivausainetta, liimausmassan ylipursuamisia tms., jotka haittaavat lasin läpinäkyvyyttä. Lasilevyjen sisäpintojen puhtaus tarkastetaan silmämääräisesti.

Umpiolasin kastepistelämpötila – välitilassa oleva vesihöyry tiivistyy – ei saa olla takuutarkastuksessa korkeampi kuin + 40°C. Tämä tutkitaan valmistajan suorittamassa laaduntarkastuksessa esim. ruotsalaisen SIS224411 standardin mukaisesti.

## Ovet

Ovien on oltava pinnoiltaan ehjiä. Näkyviin jäävissä, valmiiksi pintakäsitellyissä pinnoissa ei saa olla tahroja, halkeamia tai muita pintavirheitä. Ovilevyn käynnin tulee olla moitteeton. Mikäli ovilevyn käynti ei ole moitteetonta, se korjataan ensi tilassa.

Ovien pintaa ja pintakäsittelyä arvioitaessa otetaan huomioon kokonaisuus, tarkasteltavalle pinnalle ominainen rakenne sekä häiritsevät yksittäiset virheet. Pintaa katsotaan kohtisuoraan 1,0...1,5 m:n etäisyydeltä ja valon tulee kohdistua pinnalle katsojan takaa.

### Seuraavat virheet ovat sallittuja maalatuissa sisäovissa:

- ovilevyjen sivut ja peitelevyt
  - jatkokset, liitokset, paikat ja työstön jälki sekä pienet syvennykset saavat heikosti näkyä lievänä, kokonaisuutta häiritsemättömänä ulkonäkövikana
  - rosoisuutta nurkkaliitoksissa
  - yksittäisiä pieniä nystyröitä
- ovien karmit ja peitelistat
  - alustan huokoisuus ja syyrakenne sekä jatkokset, liitokset, paikat, pienet syvennykset ja työstön jälki saavat heikosti näkyä
  - rosoisuutta nurkkaliitoksissa
  - lievänä ulkonäkövikana pieniä yksittäisiä nystyröitä, lievää valumaa ja vähäisiä maalauskorjausten jälkiä

## Keittiö- ja kiintokalusteet

Kalusteiden laatutasoa arvioitaessa otetaan huomioon kalusteiden valmistustarkkuudelle ja pintakäsittelylle asetetut yleiset laatuvaatimukset.

Kalusteiden on oltava pinnoiltaan ehjiä. Näkyviin jäävissä, valmiiksi pintakäsitellyissä pinnoissa ei saa olla tahroja, halkeamia tai muita pintavirheitä.

Vierekkäisten ovien välisen saumaraon on oltava tasalevyinen. Ovirivin ylä- ja alareunoissa ei saa olla hammastusta. Vierekkäisten ovien on muodostettava yhtenäinen taso.

Kaappien liikkuvien osien, kuten vetolaatikoiden ja ovilevyjen, käynnin tulee olla moitteeton.

Kalusteiden pintakäsittelyn tarkastelu suoritetaan 1,0 m:n etäisyydeltä kohtisuoraan tasoa vastaan huoneen normaalivalaistuksessa. Valon tulee kohdistua pinnalle katsojan takaa.

## Lasilevytyöt

Julkisivulasien ja lasisten kaiteiden valmiin pinnan on oltava ehjä ja puhdas sekä sen laadun ja ulkonäön yhdenmukainen.

## Teräsohutlevytyöt

Teräsohutlevypinnoitteen valmiin levytyksen kiinnityskohtien ja saumojen on oltava tiiviit ja limilevytyksen saumojen suorat.

## Veden- ja kosteudeneristykset

Valmiin veden- ja kosteudeneristykseen tulee olla katkeamaton. Sen tulee ulottua suojaavan rakennusosan yli niin laajalle alalle, ettei vesi pääse kiertoteitse tunkeutumaan rakennusosiin. Eristyksen ja sen läpäisevien rakennusosien liittymäkohtien ja liikuntasaumojen tulee vastata ympäröivän eristyksen tiiviyttä.

## Varusteet

Vaatenaulakoiden, ripustuskoukkujen, kylpy- ja WC-tiloihin asennettavien peilien, asuintilojen ikkunapenkien, ikkunaverhotankojen, -kiskojen ja verholautojen näkyviin jäävissä pinnoissa ei saa olla tahroja, halkeamia tai muita pintavirheitä.



## LVI-työt (putki- ja ilmastointityöt)

Putkijohdotuksissa ja ilmastoinnissa havaittavat toiminnalliset häiriöt korjataan mahdollisimman nopeasti.

Näkyviin jäävien putkijohtojen asennuksen on noudatettava huoneen pysty- ja vaakalinjoja ja olevan laatoituksen saumalinjoja, sekä sijainniltaan sijoitettava seinän nurkka- ja lattianrajavyöhykkeelle.

## Vesikalusteet

Vesikalusteiden osalta noudatetaan toimittajien omia takuehtoja.

Kalusteiden käyttöä haittaavat viat korjataan mahdollisimman pian huoneiston tarkastuksen jälkeen.

Pintavirheiden tarkastelu tehdään huonetilan käyttöalueelta normaalivalaistuksessa. Pintavirhe otetaan huomioon, jos se erottuu häiritsevästi huonetilassa suoritettavien normaalien toimintojen yhteydessä.

Saniteettikalusteiden posliiniemaloinnin muodonmuutokset ovat materiaalille ja valmistusmenetelmille ominaisia, eikä niitä täten katsota virheiksi.

Työ- ja pesupöytälevyt saumataan seinäpintoihin vedenpitävällä joustavalla kitillä, jonka tulee tarttua hyvin saumattaviin pintoihin. Pöytälevyjen läpi kiinnitettävät altaat, hanat tms. tiivistetään niin, ettei vesi pääse tunkeutumaan sauman kautta alla oleviin rakenteisiin.

## Sähkölaitteet (liesi, jääkaappi, pakastin, kiuas)

Sähkölaitteiden osalta noudatetaan laitetoimittajien omia takuuajkoja ja -ehtoja.

## Sähkötyöt

Mikäli sähköasennuksissa ilmenee puutteita tai vikoja, ne korjataan mahdollisimman pian.

## Vihertyöt

Vihertöitten ja tarvikkeiden määrän ja laadun on oltava asiakirjojen määräysten mukaisia. Tuki- ja suojarakenteiden sekä kasvien on oltava tukevasti paikallaan. Työnjäljen on oltava siisti. Nurmikoilla ei saa olla seisovan veden painanteita eikä paljaita laikkuja.

Nurmikoiden ja kasvualustojen sallitaan poiketa suunnitellusta perustasosta alusrakenteen pinnan osalta +/- 50 mm.

Takuutöitä ovat mm taimien uusiminen, paikkaukset, painumien ja pinnanmuotojen korjaus. Takuutyöt voidaan suorittaa ennen takuuajan päättymistäkin, mutta kaikkiaan vain kertaalleen. Korjaus voi tapahtua esimerkiksi keväällä heti kun puutteet ovat selvästi havaittavissa ja kun toimenpide on kyseessä olevan kasvin kannalta suotuisa.





# KORJAUSTARPEEN MÄÄRITTÄMINEN, TYÖN SUORITUS JA KORJAUSTYÖLTÄ VAADITTAVA LAATUTASO TAKUUKORJAUSTÖISSÄ

Betonirakenteisiin ensimmäisen vuoden aikana syntyvät hiushalkeamat ovat täysin normaalia betonirakenteiden käyttäytymistä. Halkeamisesta ei ole vaaraa rakenteen kestävyyskannalta, joten korjaustarve määräytyy ainoastaan ulkonäöllisen haitan perusteella.

Halkeaman syntyminen uudelleen korjattuun kohtaan on epätodennäköistä, sillä betonin sisäiset muodonmuutokset ja kuormituksen aiheuttamat rakenteiden vähäiset liikkeet ehtivät pääsääntöisesti tapahtua takuvuoden aikana.

## Seinät

Seinässä olevaa halkeamaa pidetään häiritseväenä ja halkeama korjataan jos se näkyy tarkasteltaessa pintaa kohtisuoraan 2 m:n etäisyydeltä huoneen normaalivalaistuksessa.

Maalattut seinät. Maalattun seinän nurkassa oleva halkeama korjataan täyttämällä ja maalaamalla. Seinän keskiosalla oleva halkeama täytetään ja paikkamaalataan. Korjattu alue ei saa erottua yleissilmäyksellä huoneen normaalivalaistuksessa ja korjatun kohdan laadun ja ulkonäön tulee olla ympäröivän pinnan mukainen.

Tapetoidut seinät. Tapetoidun seinän nurkka-alueella halkeama täytetään ja tapetti uusitaan. Huolimattomasta tapetoinnista johtuvat virheet korjataan siten, että korjaus ei erotu ja korjatun kohdan laatu ja ulkonäkö ovat ympäröivän pinnan mukaiset. Seinän keskiosalla oleva halkeama täytetään ja koko seinä tapetoidaan.

Seinälaatat. Jos laatan pinnassa näkyy halkeamia tai säröjä katsottaessa laatoitusta kohtisuoraan 1,0 m:n etäisyydeltä huoneen normaalivalaistuksessa, laatta vaihdetaan ehjään.

Pieniä halkeamia laatan reunoilla ja kulmissa, huokosia ja neulapistoja pidetään häiritsevinä, jos ne näkyvät tarkasteltaessa pintaa kohtisuoraan 1,5 m:n etäisyydeltä huoneen normaalivalaistuksessa.

Uusittu laatta ei saa erottua häiritsevistä muista laatoista. Irronneet laatat kiinnitetään uudelleen.

## Sisäkatot

Sisäkatossa oleva halkeama korjataan, jos se näkyy häiritsevästi huoneen normaalivalaistuksessa. Halkeama täytetään ja korjauskohta paikkamaalataan tai ruiskutasoitetaan siten, että se ei erotu ympäröivästä pinnasta.

Irronnut ja kupruillut maalipinta poistetaan kokonaisuudessaan. Vaurion syy selvitetään ja vaurioitumisen aiheuttanut tekijä poistetaan. Uudelleenmaalaus suoritetaan siinä laajuudessa, että korjauskohta ei erotu normaalivalaistuksessa yleissilmäyksellä.

## Puuverhoukset ja puupäällysteet

Takuutarkastuksessa ilmenevät puun luonnollisesta kosteusvaihtelusta aiheutuvat raot sallitaan.

Pontista irronnut verhous irrotetaan ja kiinnitetään uudelleen. Irrotuksessa haljenneet kappaleet korvataan poikkileikkausmitoiltaan ja pinnaltaan alkupeistä verhousta vastaavilla verhoukslaudoilla, -rimoilla ja -listoilla.

## Lattiat

**Muovipäällysteet.** Mikäli muovipäällysteisen lattian tasaisuuspoikkeama on 2 m:n mittalaudalla ja kiilalla mitattuna suurempi kuin +/- 4 mm, irrotetaan päällyste riittävän laajalta alueelta, tehdään tarvittavat tasoitus- ja saumatoimenpiteet ja uusitaan päällyste siinä laajuudessa palanupotusmenetelmällä kuviota seuraten ja saumataan siten, että korjauskohta ei yleissilmäyksellä erotu häiritsevästi muusta lattiapäällysteestä.

Asennusvirheinä esiintyvät epätasainen sauma ja saumat, virheellinen kuvionsovitus, puuttuva liima, sovitukset seinien vieressä ja kiinteisiin rakenteisiin, värierot vuotien tai laattojen kesken, liimalastan jäljet ja puutteelliset reunanousut korjataan kuten edellä.





Kosteudesta aiheutuneet päällystevauriot korjataan siten, että myös vaurion aiheuttaja saadaan poistettua.

Muovipäällysteessä olevia naarmuja ja tahroja ei oteta huomioon vuositakuukorjauksessa, ellei asiasta ole nimenomaan kirjallisesti sovittu asunnon tarkastuslomakkeessa. Naarmut ja tahrat katsotaan tällöin asunnon käytöstä aiheutuneiksi ja täten ne eivät kuulu urakoitsijan takuuvuotteeseen.

**Parketit.** Ilman suhteellisen kosteuden vaihtelusta johtuva parketin lievä turpoaminen tai hiusrakoilu on täysin normaalia puumateriaalin kosteuskäyttäytymistä.

Mikäli parketin tasaisuuspoikkeama on 2 m:n mittauspituudella suurempi kuin +/- 3 mm, tehdään tarvittavat tasoitustoimenpiteet ja uusitaan päällyste siinä laajuudessa, että korjauskohta on sallitun tasaisuuspoikkeaman rajoissa. Mikäli parkettilaudoissa tai -lautoista tehdyissä parketeissa on yli 0,2 mm:n suuruisia hammastuksia ja 0,2 mm:n levyisiä rakoja, korjataan päällyste tarvittavassa laajuudessa.

Materiaali- ja asennusvirheinä esiintyvät lohkeamat tai reunavirheet (sälöt) korjataan sauvan vaihdolla ja täytöllä. Hammastukset korjataan sauvanvaihdolla tai siklaamalla ja paikkalakkauksella. Lajittelusäännöistä poikkeavat tumma- tai vaaleasävyiset sauvat vaihdetaan. Irtonaiset parkettipalat liimataan tai vaihdetaan sauvat. Pintakäsittelyvirheinä esiintyvät epätasaiset lakkapinnat tai kuultovärjäykset sekä riittämättömät lakkamäärät korjataan paikallisella korjauslakkauksella tai missä korjaus ei riitä, pinnan karhennuksella ja ylläkkauksella ja mahdollisella kuultovärjäyksellä. Riittämättömän hionta, aaltoilu ja kiharrus korjataan hionnalla ja lakkauksella tai paikallisena virheenä siklaamalla, hiomalla ja lakkaamalla.

Rakojen täyttämistarvetta arvioitaessa otetaan huomioon parketin kosteuden muutoksista aiheutuva luonnollinen liike, mistä johtuen on mahdollista, että rakojen korjaamiseen käytettävä kitti nousee ylös.

Korjausta vaativien, lakkauksen alla olevien pintavirheiden tulee erottua häiritsevästi tarkasteltaessa parketin pintaa kohtisuoraan 1,5 m:n etäisyydeltä huoneen normaalivalaistuksessa. Parketin lakkauksessa olevia pintanaarmuja ja -kolhuja ei korjata takuuseen vuositakuukorjauksessa, jos niistä ei ole yksityiskohtaista mainintaa asunnon tarkastuslomakkeessa.

## Ikkunat

Käyntivirheiden korjauksen jälkeen tulee ikkunoiden käynnin olla moitteetonta, käsittelyn helppoa ja sulkeutumisen tiivis. Käyntivirheen rakennusteknisen korjauksen jälkeen tehdään tarvittavat pintakäsittelykorjaukset.

Ikkunoiden käyntivälien tiivistäminen tulee korjata, mikäli tiiviste ei ole kestänyt siihen takuuvuoden aikana kohdistuvia kosteuden ja lämpötilan muutosten tai ikkunan avaamisen ja sulkemisen aiheuttamia rasituksia. Tiivisteeltä vaaditaan myös, että se pysyy käytössä joustavana ja tiivistävänä.

Mikäli ikkunapintoihin muodostuu kosteutta, korjataan ulkopuitteiden tiivistystä siten, että puitteiden väliin saadaan järjestettyä riittävä tuuletus ulkoilmaan.

Ikkunapuitteiden näkyviin jäävissä pinnoissa olevat pintahalkeamat täytetään, jos ne erottuvat 1,5 m:n etäisyydeltä huoneiston normaalivalaistuksessa. Pintakäsittely uusitaan siinä laajuudessa, ettei korjauskohta erotu häiritsevästi.

Vuositakuukorjauksessa kunnostetaan ja tarvittaessa uusitaan vioittuneet ja epäkuuntoiset ikkunasalvat ja -helat.

Ikkunalasissa olevia naarmuja ei oteta huomioon vuositakuukorjauksessa, mikäli niistä ei ole huomautettu kirjallisesti asunnon tarkastuslomakkeessa.

## Ovet

Ovien käyntivirheen korjauksen jälkeen tulee ovilevyn avautua ja sulkeutua moitteettomasti. Mikäli oven käyntiä korjattaessa joudutaan höyläämään ovilevystä tai karmista, tulee paikkamaalaus tehdä siten, että se ei erotu häiritsevästi.

Ulko-oven käyntivälien tiivistäminen tulee korjata, mikäli tiiviste ei ole kestänyt siihen takuuvuoden aikana kohdistuneita kosteuden ja lämpötilan muutosten tai oven avaamisen ja sulkemisen aiheuttamia rasituksia. Ulko-oven kynnyksen tiivistämisessä tulee ottaa huomioon ovirakenteen riittävä tuuleentuminen.

Korjausmaalaus tulee tehdä siten, että korjauskohdat eivät näy, ja ovi kokonaisuudessaan ei erotu häiritsevästi huoneen muista ovista.



Vialliset kynnykset korjataan tai, mikäli korjaamalla ei saavuteta riittävän hyvää lopputulosta, vaihdetaan uuteen, ovikokonaisuuteen sopivaan kynnykseen.

Jos ovi on niin kiero tai muuten viallinen, ettei korjamalla saavuteta riittävän hyvää lopputulosta, se vaihdetaan uuteen vastaavanlaiseen oveen. Korjaustyön lopputulosta ei pidetä tyydyttävänä, mikäli oven muototarkkuus tai pinnan ulkonäkö ei täytä yleisten laatuvaatimusten asettamia vaatimuksia.

Tarvittaessa korjataan ovien lukkojen sovitusta ja vialliset lukot kunnostetaan sekä parannetaan karmien ja ovien saranoiden kiinnitystä.

Pintanaarmuja ja -kolhuja ei korjata takuuseen vuosikorjauksena, mikäli niiden korjaamisesta tässä yhteydessä ei ole nimenomaan kirjallisesti sovittu asunnon tarkastuslomakkeessa.

## Saunan verhous ja laudelaudat

Koska saunassa verhouslaudat joutuvat olemaan saunan käytön aikana kovassa kuumuudessa, niistä haihtuu rakennekosteutta ja laudat pyrkivät kutistumaan ja niihin saattaa syntyä halkeamia. Vuoden vanhassa saunan verhouksessa sallitaan pintahalkeamia ja osittain läpimeneviä halkeamia, jos ne eivät vaaranna laudan koossapysymistä.

Kovan kuumuuden vuoksi tulee usein pihkaa näkyviin verhouslautojen oksakohtiin. Ilmiö kuuluu luonnollisena osana puun käyttäytymiseen, joten korjaustoimenpiteitä tarvitaan ainoastaan silloin, kun vaarana on pihkan tippuminen saunojien päälle.

Vuoden vanhoissa laudelaudoissa sallitaan pieniä halkeamia, jos ne eivät häiritse istuinmukavuutta.

## Listat

Irronneet listat kiinnitetään uudelleen. Kiinnitys tulee tehdä siten, että kosteuden ja lämpötilan muutosten aiheuttamat liikkeet pääsevät haitatta tapahtumaan.

Pahoin haljenneet tai muuten vialliset listat vaihdetaan malliltaan, pintakäsittelyltään ja laatuluokaltaan samanlaisiin uusiin listoihin. Uusitut listat eivät saa erottaa häiritsevästi huoneen muista vastaavista listoista.

Häiritsevät pintahalkeamat kitataan ja lista värjätään uudelleen alkuperäistä käsittelyä vastaavalla aineella.

Irronnut tai hilseillyt pintakerros poistetaan ja värjäys- tai maalauskorjaus suoritetaan siten, ettei lista värisävyltään olennaisesti poikkea viereisistä listoista.

## Keittiö- ja kiintokalusteet

Tuotteen valmistustarkkuuden tulee täyttää kaluste-standardien (SFS-standardit) asettamat vaatimukset takuutarkastuksessa.

Valmistusmitta on perusmitta +/- sallittu poikkeama (toleranssin puolikas). Poikkeamamitta on yleensä 2 mm. Tehtaalla valmiiksi yhteen liitettyjen kaappien leveyden valmistusmitat voivat olla poisjäävien väliseiniä paksuuden verran pienempiä kuin standardissa esitetyt mitat. Tällöin mahdollisesti syntyvä kaappiyhdistelmän kokonaisleveyden vajoaus peitetään tarvittaessa täytelistalla.

Jos vaatimustaso alittuu, korjataan viallinen kaluste vaatimustason täyttäväksi tai vaihdetaan malliltaan ja värisävyltään samanlaiseen uuteen kalusteeseen.

Kalusteista hilseillyt tai kupruillut maali- tai lakkapinta poistetaan ja pintakäsittelykorjaus tehdään siten, että korjauskohta ei erotu huoneen muista vastaavista kalusteista. Jälkipaikkaukset tehdään siten, ettei niitä ole näkyviin jäävissä pinnoissa. Jos korjauksella ei saavuteta tyydyttävää lopputulosta, vaihdetaan vaurioitunut kalusteenosa uuteen kalusteeseen sopivaan osaan.

Käytöstä aiheutuneita vaurioita sekä naarmuja ja kolhuja, joita ei ole merkitty asunnon tarkastuslomakkeeseen ei korjata vuositakuukorjauksessa takuuseen kuuluvana.

## Teräsohutelvytyöt

Pinnoitettujen teräsohutelvyjen vaurioitunut pinta pestään pinnoitteeseen sopivalla pesuaineella korkeapainepesulla ja huuhdellaan huolellisesti mieluiten lämpimällä vedellä. Jos pinnoite ei ole riittävästi kiinni, se poistetaan maalinpoistoaineella. Mahdollinen ruoste poistetaan esim. hiekkapuhalluksella. Mahdolliset sinkkipinnan vauriokohdat maalataan sinkkipinnan pohjamaalilla.

Työnäikaiset muovipinnoitteen vauriot, kuten naarmut ja hankaumat, voidaan peittää pinnoitteen värisellä PVC-plastisoli- ja PVF2-pinnoitteille tarkoitettulla erikoismaalilla.



## Vesikalusteet (saniteettikalusteet ja sekoittajat)

Vesikalusteissa ilmenneiden toiminnallisten ja materiaalivikojen korjaus kuuluu takuuseen, mutta liian kovakätisestä käytöstä aiheutuneiden vaurioiden korjaus on takuuvastuun ulkopuolella.

Käytöstä aiheutuneita naarmuja ja kolhuja ei korjata takuuseen vuositakuukorjauksessa. Naarmu tai kolhu katsotaan käytöstä aiheutuneeksi, jos sitä ei ole kirjattu asunnon tarkastuslomakkeeseen. Kalusteiden virheellisestä hoidosta aiheutuneet pintavauriot ovat myös takuuvastuun ulkopuolella.

## LVI-työt (putki- ja ilmastointityöt)

Putkijohdotuksissa ja ilmastoinnissa ilmenneet toiminnalliset häiriöt ja viat paikallistetaan ja korjataan. Vialliset laitteet tai niiden osat uusitaan ja asennuksissa ilmenneet viat korjataan.

## Sähkötyöt

Takuukorjaustyönä tehdään sähkölaitteiden ja -kojeiden materiaalista tai asennuksesta johtuvien vikojen korjaukset. Samoin paikallistetaan ja korjataan sähkö-, puhelin- ja antennijohtimissa tai laitteissa ilmenneet häiriöt.

## Vuositakuun kattavuus – yhteenveto

### Vuositakuukorjaukseen kuuluvat työt

- katto- ja seinäpinoissa olevien ulkonäköä häiritsevien halkeamien korjaukset
- ikkunoiden ja ovien (myös kalusteiden ovien) käyntivirheiden korjaukset
- kiinnityksistään irronneiden listojen, verhouslautojen, kynnysten tms. uudelleen kiinnitys
- lattian pintamateriaalin korjaus tai uusiminen, mikäli niissä ilmenevät vauriot johtuvat materiaalin huonosta laadusta tai huolimattomasta työstä
- laattakorjaukset (irttonaiset laatat, halkeamat, vajaat saumat)
- rakentamisen yhteydessä vaurioituneiden maali- ja tapettipintojen korjaus
- maali- ja tapettiaineiden huonosta laadusta johtuvien vaurioiden korjaus

- sähkölaitteiden ja -kojeiden materiaalista tai asennustyöstä johtuvien vikojen korjaus
- sähkö-, puhelin- ja antennijohtimissa tai laitteissa ilmenneiden häiriöiden paikallistaminen ja korjaus
- viallisten lämpö- ja vesijohtolaitteiden tai niiden osien uusinta ja toimintahäiriöiden korjaus
- ilmastoinnin toimintahäiriöiden paikallistaminen ja korjaus
- ilmastointilaitteiden materiaali- ja asennusvikojen korjaus
- ne korjaukset, jotka huoneiston ostaja on vaatinut kirjallisella ilmoituksella (huoneiston tarkastuslomake) ennen huoneistoon muuttoa tai välittömästi sen jälkeen korjattaviksi, ja jotka urakoitsijan edustaja on todennut korjattaviksi, mutta jättänyt ne vuositakuukorjaustöiden yhteydessä suoritettaviksi

### Urakoitsijan takuovelvoitteeseen ei kuulu korjata

- asunnon käytöstä aiheutuneita kulumia, vikoja tai vaurioita
- huoneiston ostajan hankkimissa materiaaleissa (tapetit, maalit, lattianpäällysteet, laattapäällysteet ym.) ilmenneitä vikoja
- putkijohdoissa olevien varusteiden ja kalusteiden tiivisteitä
- sellaisten vaurioiden ja ennenaikaisen kulumisten korjaukset, jotka aiheutuvat takuuaikana asuntoyhtiön tai ostajan liian kovakätisesti suorittamasta laitteiden käsittelystä, huollosta tai korjauksesta
- laitteiden kunnossapitoon tarvittavat huoltotyöt
- rakennuksen ja huoneiston hoitotehtävät
- varaosat (esim. lamput, pesualtaiden tulpat), joita valmistaja ei ole ilmoittanut takuuseen kuuluviksi
- sellaiset puutteiksi ja virheiksi katsottavat seikat, jotka ovat käytetyille rakenteille ja materiaaleille ominaisia ja joiden ominaisuuksien muuttaminen ei ole urakoitsijalle työtä suorittaessaan työselvityksen mukaan ollut mahdollista, mm. saniteettikalusteiden pintakerroksen muodonmuutokset
- ilmanvaihdon virheellisestä käytöstä aiheutuvien vaurioiden korjaaminen

Takuuseen kuulumattomista asukkaan teettämistä töistä veloitetään asukasta.



# OTTEITA RAKENNUSURAKAN YLEISESTÄ SOPIMUSEHDOSTA YSE 1998

Nämä sopimusehdot on tarkoitettu elinkeinonharjoittajien välisiin rakennusurakkasopimuksiin. Kuluttajansuojasäännöksiä ei ole otettu huomioon. Sopimusehdot soveltuvat muutoksitta myös sivu- ja aliurakoihin.

## URAKOITSIJAN VASTUU

29 § Vastuu takuuajana

1. Urakoitsija vastaa suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta takuuajan, jonka pituus on, ellei urakkasopimuksessa ole muuta määrätty, kaksi vuotta. Urakoitsijan suoritukseen, jota takuu koskee, luetaan myös lisä- ja muutostyöt.
2. Urakoitsija on velvollinen kustannuksellaan korjaamaan ne urakkasuorituksessaan takuuajana ilmenneet virheet, joita urakoitsija ei näytä hänestä riippumattomasta syystä aiheutuneiksi esimerkiksi osoittamalla, että kyseessä on normaali kuluminen tai virheellisen käytön taikka tilaajan vastuulle kuuluvien huoltotoimenpiteiden laiminlyönnin aiheuttama vaurio. Sellaiset virheet, jotka vaikeuttavat työntuloksen käyttöä tai aiheuttavat vauraa tahi rappeutumista, on urakoitsijan viipymättä korjattava tai poistettava. Jos urakoitsija viivyttää edellä tarkoitettujen töiden tekemisessä, on tilaajalla oikeus tehdä työ urakoitsijan kustannuksella ilmoitettuaan asiasta sitä ennen kirjallisesti urakoitsijalle.
3. Virheet, jotka eivät olennaisesti haittaa työntuloksen käyttöä, voidaan sopia hyvitetäviksi arvonvähennyksenä.
4. Takuu aika alkaa sinä päivänä, jolloin rakennuskohde tai sen erikseen vastaanotettavaksi sovittu osa vastaanottotarkastuksessa hyväksytään vastaanotetuksi, tai mikäli vastaanottotarkastusta ei pidetä, sinä päivänä, jolloin rakennuskohde otetaan käyttöön.
5. Ennen rakennuskohteen valmistumista vastaanotetun urakkasuorituksen osalta takuu aika alkaa urakkasuorituksen 70 §:n mukaisesta tarkastuksesta, mutta kestää sovitun takuuajan rakennuskohteen vastaanotosta lukien. Mikäli rakennuskohteen vastaanotto viivästyy tilaajasta tai muusta urakoitsijasta johtuvasta syystä, takuu aika pidentyy tämän johdosta enintään kolme (3) kuukautta.
6. Niissä tapauksissa, joissa urakoitsijan aliurakoitsijalla tai tavarantoimittajalla on urakoitsijan takuu aikaa pidempi takuu aika, urakoitsija vapautuu vastuusta ylimenevältä ajalta, mikäli tilaaja hyväksyy aliurakoitsijan tai tavarantoimittajan sitoumuksen suorasta vastuusta tilaajalle.

30 § Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkin sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanotto-tarkastuksessa eikä takuuajana. Tästäkin vastuustaan urakoitsija on vapaa, kun kymmenen vuotta on kulunut rakennuskohteen vastaanottamisesta tai, mikäli vastaanottotarkastusta ei ole pidetty, siitä päivästä, jolloin rakennuskohde on otettu käyttöön.



# ESIMERKKI PELASTUSSUUNNITELMAN TARKASTUSLISTASTA

Alla oleva esimerkki kiinteistön turvallisuuden tarkastuslistasta on HASOn kohteesta Retkeilijänkuja 10. Sitä saa vapaasti käyttää ja muokata tarpeisiin sopivaksi.

Päiväys:

Tarkastuksen tekijä:

## Merkkien selitykset:

A = kunnossa

B = riittävä

C = korjattava

| Kohde                      | A | B | C | Huomiot ja puutteet  |
|----------------------------|---|---|---|--|
| Osoitenumeroinnin näkyvyys | A |   |   | Osoitenumeroinnit ovat riittävän isot ja selkeät.  |
| Opastaulut                 | A |   |   | Ilmoitusten laitton siisteyteen ja järjestykseen on kiinnitettävä huomiota.  |
| Kerrosnumerointi           | A |   |   | Kunnossa. Muistettava hoitaa hyvissä ajoin uusien nimien vaihdot.  |
| Hälytysajoneuvojen pääsy   |   | B |   | Kunnossa. Väärin pysäköidyistä ajoneuvoista tulee huomauttaa.  |
| Pelastustiet               |   | B |   | Vääriin pysäköinteihin on puututtava.  |
| Siisteys                   |   |   | C | Jätehuoneen siisteys on tyydyttävällä tasolla. Tarkennetaan, mitä jätehuoneeseen saa viedä ja jaetaan ohjeet ongelmajätteiden hävittämisestä ja keräyspisteistä. Jätehuoneen seinätiedotteet on uusittava. Valotutka jätehuoneessa on hieno asia.                              |
| Palo-osastointien tiiveys  | A |   |   | Ovissa on hyvät ovipumput.   |
| Palo-ovet                  | A |   |   | Tarkistettava ovipumput vuosittain.  |
| Savunpoistolaitteet        | A |   |   | Testattava vuosittain.   |
| Ulosmenokäytävät           |   | B |   | D-portaassa oli yksi polkupyörä, johon kiinnitetty huomautuslappu. Ulosmenokäytävillä tavaroiden säilyttäminen on kielletty.   |
| Koneet ja laitteet         |   |   |   | Ei testattu.   |
| Sähköasennukset            |   |   |   | Ei ammattitaitoa.  |
| Lämmitysjärjestelmä        |   |   |   | Ei ammattitaitoa.  |
| Palavien aineiden säilytys |   | B |   | Tiedotetaan talon asukkaita mitä aineita saa säilyttää ja missä.   |
| Alkusammutuskalusto        |   |   | C | Joka kerroksessa on yksi sammutin, joiden seuraava tarkastuspäivä on xx.xx.xxxx. Sammuttimien yläpuolelle laitetaan sammuttimien paikkaa ilmaiseva fosforoitu seinätarra. Sammuttimien paikat on merkittävä pohjapiirroksiin ja niiden paikoista tiedotettava talon asukkaita. |



| Kohde   | A | B | C | Huomiot ja puutteet   |
|---|---|---|---|---|
| Paloilmoitin/Palovaroitinjärjestelmä            |   |   | C | Yläkerroksien katoissa on ilmaisimet, savu- tai muu. Väestösuojiin olisi syytä hankkia palo-/savuilmaisimet.  |
| Poistumismerkkitevalaistus tai                  |   |   | C | Ei ole.   |
| Poistumistieopasteet                            |   |   | C | Ei ole.   |
| Ovien lukitus                                   |   | B |   | Asukkaita tiedotetaan väliovien sulkemisen tärkeydestä.   |
| Murtosuojaus                                    |   | B |   | Asukkaita tiedotetaan murtosuojauksen tärkeydestä   |
| Oven avaaja ilmoitettu                          | A |   |   | Kaikissa ulko-ovissa on ilmoitustarrat.   |
| Pihavalistus                                    | A |   |   |   |
| Muu valvonta                                    |   | B |   | Asukasvalvontaa silloin tällöin.  |
| Muuta   |   | B |   | Ilmanvaihtokanavat puhdistettava säännöllisesti.  |
| Vaaratilanteen torjuminen/<br>Huoneistopalo     |   |   | C | Asukkaita tiedotetaan toimivan palovaroittimen tärkeydestä sekä yleisimmistä huoneistopalon syttymissyistä. Asukkaille jaetaan toimintaohje tulipalon varalta.  |
| Vaaratilanteen torjuminen/<br>Kellaripalo       |   |   | C | Kellareihin asennetaan palovaroitin-/hälytysjärjestelmä.  |
| Vaaratilanteet/ Tapaturmat                      |   |   | C | Asukkaille jaetaan tiedote yleisimmistä tapaturmia aiheuttavista syistä sekä ennaltaehkäisevistä toimenpiteistä. Pihan leikkivälineet tarkastetaan vuosittain ja tarkastuksista pidetään kirjaa. Raporttiosuuteen merkitään, mitkä välineet vaativat välitöntä korjausta ja mitkä on poistettava käytöstä. Tarkastuksessa on huomioitava myös EU-määräykset koskien lasten leikkivälineitä. |
| Vaaratilanne/ Sähkökatkos                       |   |   | C | Toimintaohjeet jaetaan asukkaille varautumisesta sähkökatkoihin.  |
| Vaaratilanne/ Vesivahinko                       |   |   | C | Putkistot ja laitteet tarkastetaan 10 vuoden välein. Vesisulkujen sijainnista informoidaan asukkaita.   |
| Vaaratilanne/ Sairauskohtaus                    |   |   | C | Kartoitetaan ensiaputaitoiset henkilöt. Asukkaille jaetaan toimenpideohje sairaskohtauksen varalta.   |
| Vaaratilanne/ Murto ja ilkivalta                |   |   | C | Asukkaita neuvotaan pitämään ovet takalukossa ja väliovi suljettuna. Liiketunnistimien asennus porraskäytävien valoihin parantaisi turvallisuutta. Etenkin lapsia on opetettava lukitsemaan ovet ja ikkunat huolellisesti. Asukkaita ohjeistetaan ilmoittamaan välittömästi huollolle ovipumppujen toimintahäiriöstä ja muista yleiseen turvallisuuteen vaikuttavista asioista.             |
| Vaaratilanne/ Vaarallisten aineiden onnettomuus |   |   | C | Kaikille asukkaille jaetaan toimintaohje ko. onnettomuuksien varalle sekä hankitaan jokaiseen asuntoon tiivistysteippiä. Asukkaita tiedotetaan yleisestä vaaramerkistä.   |



| Kohde                            | A | B | C | Huomiot ja puutteet  |
|----------------------------------|---|---|---|--|
| Vaaratilanne/ Säteilyonnettomuus |   |   | C | Kuten edellä. Joditabletteja (2 kpl/asukas) säilytetään väestösuojissa. Väestösuojat ja tabletit on tarkastettu vuonna xx. On tarkistettava tablettien kunto vuosittain suojan tarkastuksen yhteydessä. Asukkaat voivat myös itse hankkia tarvitsemansa joditabletit.  |
| Vaaratilanne/ Poikkeusolot       |   |   | C | Kartoitetaan talosta ensiapu-, pelastus- ja sammutustaitoiset henkilöt. Merkitään kyltein väestösuojan paikka ja reitit sinne. Jaetaan ohjeet asukkaille suojaan siirtymiseen. Suojien ns. tyhjennysuunnitelmat puuttuvat. Väestösuojien varustelusuunnitelmat puuttuvat.  |
| Ohjeiden jakaminen               |   |   | C | <p>Osa asukkaista ovat vieraskielistä, joten ohjeiden jakaminen yleisistä vaaratilanteista ja niistä suojautumisesta tai pelastussuunnitelma kokonaisuudessaan ei riitä. Ohjeet tulisi olla myös englannin kielellä.</p> <p>Pelastussuunnitelmaa ei ole sähköisessä muodossa. Ainoa paperimuotoinen suunnitelma löytyy kerhuhuoneesta, jonne kaikilla ei ole pääsymahdollisuutta. Pelastussuunnitelmasta ei löydy ns. yhteenvetosivua).</p> <p>Pelastussuunnitelmia ei löydy väestösuojista ja sinne ne on vähintään hankittava. Suosituksena mainitaan, että olisi syytä hankkia sähköisessä muodossa oleva pelastussuunnitelma, joka olisi helppoa laittaa talon kotisivuille.</p> <p>Pelastussuunnitelmasta on tiedotettava kaikkia talon asukkaita. Suunnitelmasta puuttuu osio, johon on merkitty esim. palosammuttimien paikat, savunpoisto käsilaukaisimien paikat, iv-hälytyksen painonappien paikat, väestösuojien paikat, poistumistiet ja -reitit sekä tikasauton paikat, vesisulut jne.</p> <p>Väestösuojien merkinnät puutteelliset:<br/>Ulko-oviin on laitettava väestösuojien paikkaa ilmaisevat tarrat.</p> <p>Väestösuojan sisäoveen laitetaan tarra ilmaisemaan, että kyseessä on väestönsuoja. Nyt tarra on tilan ulommaisessa ovesa ja ovi auki, joten se ei näy. Oveen laitettava myös ohje, miten ulko-oven saa kiinni hätätilanteessa. Nyt se ei onnistu, sillä oven alakarmi ottaa kiinni lattiapeltiin. Sama asia on toisen suojan sisällä olevassa väliovessa.</p> <p>Irtainvarastoissa (=väestösuojissa) on irtainta tavaraa käytävillä ja ne on poistettava tai siirrettävä henkilökohtaisiin häkkivarastoihin.</p> <p>Väestösuojalaitteet on testattu ilmoituksen mukaan vuonna xx ja samalla on tarkastettu väestösuojamateriaali.</p> |



# AAKKOSELLINEN AIHELUETTELO

## A

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Alivuokraus  | 44                      |
| AM-ohjelma   | 5                       |
| Antenni  | 14, 15, 40, 51, 55, 67  |
| Astianpesukone                                     | 18, 20, 23, 367, 48, 50 |
| Asukashallinnon toimintaohje                       | 5, 52                   |
| Asukashallinto                                     | 5, 52, 53               |
| Asukaskokous                                       | 5, 25, 38, 52–53        |
| Asukastoimikunnan puheenjohtaja                    | 40, 53                  |
| Asukastoimikunta                                   | 6, 13, 28, 33, 52, 53   |
| Asumisen muutokset                                 | 11, 15, 44              |
| Asumisoikeuden siirto                              | 44                      |
| Asumisoikeuden haltijan oikeudet ja velvollisuudet | 10                      |
| Asumisoikeuslaki                                   | 5, 46                   |
| Asumisoikeusmaksu                                  | 6, 10, 46, 47, 48, 49   |
| Asumisoikeusmaksun palauttaminen                   | 48, 49                  |
| Asumisoikeussopimuksen purku                       | 46                      |
| Asumisoikeusyhtiön oikeudet ja velvollisuudet      | 12                      |
| Asunnon tarkastus                                  | 48, 63, 64, 65          |
| Asunnonvaihdot                                     | 45                      |
| Asuntotarkastukset                                 | 21                      |
| ATT  | 5                       |
| Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto         | 5                       |
| Autopaikat   | 29, 48                  |
| Avaimet  | 14, 23, 29, 40, 48, 50  |

## E

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Energian ja veden säästäminen | 36 |
|-------------------------------|----|

## H

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Hallinto                  | 5, 53, 54   |
| HASO                      | 5   |
| Helsingin Asumisoikeus Oy | 2, 5–7, 51–53                                       |
| Helsinki-konserni         | 5   |
| Hoitokustannus            | 6   |
| Huolto                    | 6, 13, 19, 20, 24, 27, 29, 41, 51                   |
| Huoltoyhtiö               | 9, 12, 13, 15, 17, 18, 24, 28, 29<br>42, 44, 48, 49 |
| Häätö                     | 10  |

## I

|                      |  |
|----------------------|--|
| Ilmanvaihto          | 15–18, 20, 48, 51                        |
| internet             | 19, 49                                   |
| Irtaimistovarastot   | 26                                       |
| Irtisanominen        | 47                                       |
| Isännöitsijätoimisto | 2, 7–9, 14, 19, 223–31, 40,<br>43–45, 40 |

## J

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Jyvitysjärjestelmä | 6                  |
| Jyvitys            | 6                  |
| Järjestyssäännöt   | 28, 29, 42, 57     |
| Jätehuolto         | 6, 31, 57          |
| Jääkaappi          | 18, 19, 36, 39, 63 |

## K

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| Katot                        | 21, 61, 64                    |
| Keittiö                      | 17–20, 23, 40, 48, 51, 62, 66 |
| Kiinteistön muutostyöt       | 12, 24, 68                    |
| Kirjanpitäjä                 | 10                            |
| Kodin kansio                 | 2, 9, 14, 21, 48              |
| Kodin käsikirja              | 9, 14, 21, 48                 |
| Omaan kotiin -kansio         | 9, 20, 48                     |
| Korjaustarpeen määrittäminen | 9, 64                         |
| Korjaustyöt                  | 90, 24, 64, 66, 67            |
| Kosteusvaurioiden ehkäisy    | 18                            |
| Kotivara                     | 40                            |
| Kunnossapitotyöt             | 14                            |
| Kustannusvastuu              | 14, 25, 50                    |
| Kustannusvastuutaulukko      | 14, 25, 50                    |
| Kylpyhuone                   | 17, 18, 20, 22, 40, 49, 51    |
| Käyttövastike                | 6                             |

## L

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| Lattiat       | 13, 16, 21, 59, 64            |
| Liesituuletin | 19, 51, 63                    |
| Liputus       | 29                            |
| Lämmitys      | 6, 15, 17, 18, 20, 36, 51, 69 |



## M

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Maksumuistutus  | 10                           |
| Muutostyöt      | 12, 22, 24, 48, 68           |
| Muutto          | 8, 9, 13, 44, 45, 48, 49, 67 |
| Muuttoilmoitus  | 9, 13, 44, 49                |
| Muuttosiivous   | 48                           |
| Muuttotarkastus | 8                            |

## O

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Ote talonkirjasta | 9              |
| Talonkirjaote     | 90             |
| Ovet ja lukitus   | 14, 40, 41, 70 |

## P

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Pakastin                               | 39, 51, 63                    |
| Palovaroitin                           | 39, 40, 70                    |
| Parveke ja parvekelasit                | 20                            |
| Pelastussuunnitelma                    | 38, 40, 69, 71                |
| Pelastussuunnitelman tarkastuslistasta | 69                            |
| Piha                                   | 20, 21, 24–28, 41, 51, 53, 70 |
| Poismuutto                             | 47–49                         |
| Puheenjohtaja                          | 5, 6, 39, 52–54               |
| Puhelin                                | 19, 32, 49, 67                |
| Puolisoiden yhteinen vastuu            | 11                            |
| Pyykinpesukone                         | 18, 24                        |
| Pääomakustannus                        | 6                             |

## S

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Saatavien perintä      | 10                             |
| Saunavuoro             | 27, 28                         |
| Seinät                 | 17, 20, 59, 64, 69             |
| Siivous                | 6, 13, 27, 28, 48, 53          |
| Siivousohjelma         | 13, 27, 28                     |
| Sähkölaitteet          | 39, 51, 64                     |
| Sähköliesi             | 39, 51, 63                     |
| Liesi                  | 19, 20, 23, 34, 40, 41, 51, 63 |
| Sähkösojimus           | 9                              |
| Sääntörikkomusilmoitus | 43                             |

## T

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Takuuaika              | 25, 63, 67     |
| Talopesula             | 20, 27, 36     |
| Tekninen isännöitsijä  | 6, 8, 13       |
| Televisio              | 14, 15, 34, 39 |
| Tilinpäätös            | 6              |
| Toimitusjohtaja        | 6              |
| Tuholaiset             | 21, 42         |
| Turvallisuushenkilöstö | 71             |

## U

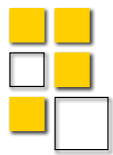
|                   |      |
|-------------------|------|
| Uudisrakentaminen | 5    |
| Uudistuotanto     | 4, 5 |

## V

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Vakuuden palauttaminen                  | 48                             |
| Vakuutus                                | 18, 37, 49                     |
| Vastaanotto- ja kaksivuotistarkastukset | 8, 9                           |
| Vastike                                 | 5, 6, 10                       |
| Vastuu vieraista                        | 11                             |
| Vesijärjestelmä                         | 17, 20                         |
| Vesilukot ja lattiakaivot               | 18                             |
| Vikailmoitus                            | 13, 15, 17, 18, 20, 26, 28, 41 |
| Vuokraus                                | 11, 44                         |

## Y

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Yhtiökokous     | 6      |
| Yhtiön hallitus | 6, 55  |
| YSE 1998        | 26, 66 |



Helsingin Asumisoikeus Oy

HASO

Helsingin Asumisoikeus Oy  
haso.fi