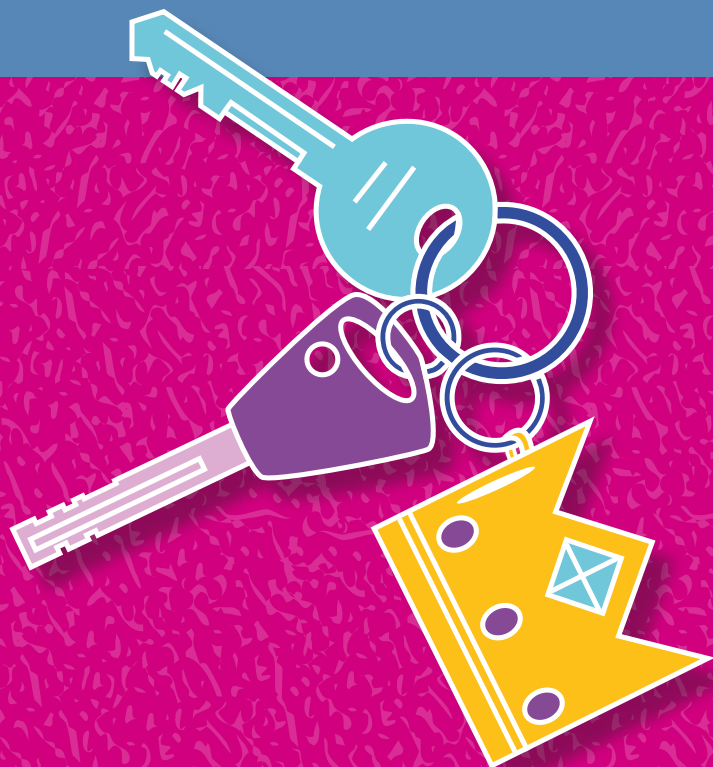




A-Kruunu

# ASUKASOPAS

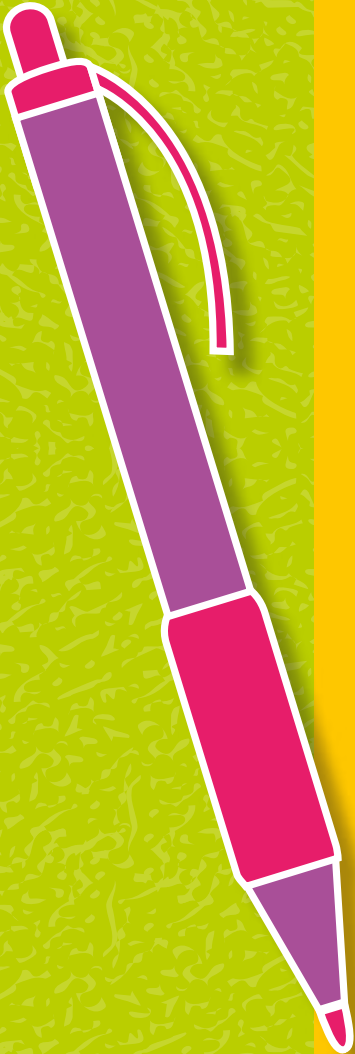


# Tervetuloa uuteen kotiin

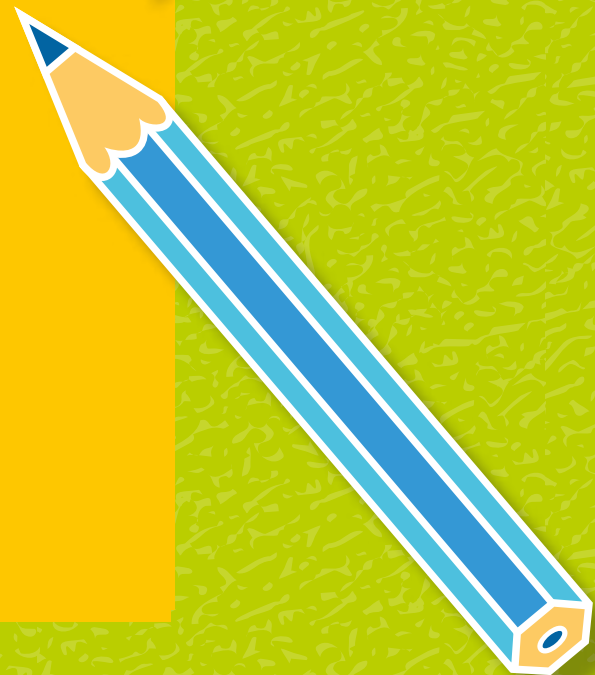
Olet solminut vuokrasopimuksen A-Kruunu Oy:n kanssa. Tähän oppaaseen on koottu olennaiset asiat vuokrasopimuksesta, hyvästä vuokratavasta ja asumisen arjesta. Oppaan lisäksi juuri sinun asumistasi koskevia lisätietoja löytyy kiinteistökohtaisilta asukassivuilta osoitteesta [www.a-kruunu.fi](http://www.a-kruunu.fi)

Tervetuloa uuteen kotiin.....	1-3
Vuokratun asuinhuoneiston hoito.....	4-5
Hyvä naapuruus.....	6-7
Vuokrasuhteen irtisanominen.....	8-9
Kodin pieni hoito-opas.....	10-13
Asukkaana voit toimia ja vaikuttaa.....	14-17
Asukastoiminta tuo etuja sekä asukkaalle että yhtiölle.....	18-19
Yhteystiedot.....	20





- Tee muuttoilmoitus asukasluetteloa varten huoltoyhtiölle
- Tee muuttoilmoitus maistraatille
- Tee sähkösopimus energiayhtiön kanssa
- Ota kotivakuutus tai ilmoita vakuutusyhtiöllesi kotivakuutuksen tietojen muutokset
- Tutustu vuokranantajan antamiin ja huoneistossa oleviin ohjeisiin
- Tutustu vuokranantajan kotisivuihin
- A-Kruunu on tilannut useimmissa kiinteistöissä laajakaistaliittymän koko taloon. Isännöitsijä ilmoittaa tarkemmat ohjeet laajakaistaliittymän käyttöönotosta talokohtaisesti.
- Mahdolliset asumistukiasiat, Kela.



A vibrant illustration on a green textured background. At the top, a red ribbon-like shape flows down to a blue key ring. From this ring, several keys hang: a red key, a light blue key, a green key, and a pink heart-shaped key. Below this, another blue key ring holds a light blue key, a purple key, and a yellow crown with a blue diamond and purple dots. The overall theme is related to housing and rental services.

## HYVÄ VUOKRATAPA

Huoneenvuokrasopimuksessa korostuu vuokralaisen ja vuokranantajan luottamus toisiaan kohtaan. Vuokranantaja luovuttaa omistamansa huoneiston vuokralaisen käyttöön ja vuokralainen perustaa kotinsa vuokrattuun huoneistoon.

Hyvään vuokratapaan kuuluu olennaisesti hyvä naapuruus asuinyhteisössä. Viihtyisä asuinympäristö ja asuinyhteisön hyvinvointi perustuvat siihen, että asukkaat ovat kiinnostuneita yhteisistä asioista ja huomioivat muut asukkaat sekä tuntevat vastuuta yhteisistä tiloista ja piha-alueista. Kyse on siitä, että yhteisten tilojen käytössä huomioidaan normaalit käyttäytymissäännöt ja talon järjestyssäännöt.

Vuokrasopimuksen liitteestä tai asukassivuilta [www.a-kruunu.fi](http://www.a-kruunu.fi) löydät isännöitsijän ja huoltoyhtiön yhteystiedot.

## VUOKRAN MAKSAMINEN

Vuokra eräännyy maksettavaksi joka kuukauden 5. päivä. Sopimuksen teon yhteydessä sait vuokralaskun, joka on voimassa joulukuun loppuun. Laskussa on vakioviite, joten säilytä lasku koko sen voimassaolon ajan.

Mikäli huoneistossa on huoneistokohtainen vedenkulutuksen mittausta, maksetaan vedestä kulutuksen perusteella. Laskutus tehdään noin 2 kuukauden välein. Vesiennakkomaksua ei peritä. A-Kruunu Oy vahvistaa vuosittain kylmän ja lämpimän veden tariffit. A-Kruunulla on tarvittaessa oikeus siirtyä veden kulutukseen perustuvasta laskutuksesta muuhun laskutusperusteeseen.

Autopaikasta ja saunavuorosta laskutetaan varausten mukaan.

Vuokralvonta ja kaikki vuokriin ja laskutukseen liittyvät asiat hoidetaan A-Kruunu Oy:ssä: Kia Wikholm, [kia.wikholm@a-kruunu.fi](mailto:kia.wikholm@a-kruunu.fi), puh 040 584 0777.

## Vakuus

Saat huoneistosi avaimet vuokrasopimuksen liitteessä kerrotulla tavalla, kun sinulla on esittää kuitti makse-  
tusta vakuudesta tai maksusitoumus. Vakuus an-  
naan kaikkien vuokrasopimuksesta johtuvien velvoit-  
teiden täyttämisen turvaamiseksi. Jos laiminlyöt velvolli-  
suutesi vuokralaisena eli sinulla on vuokrasuhteen päät-  
tyessä maksamattomia vuokria, viivästyskorkoja, vuokra-  
laiselle kuuluvia huoneiston korjaus- ja siivouskuluja tai  
maksamattomia vesi-, autopaikka- ja saunamaksuja, vuok-  
ranantaja käyttää vakuutta näiden saatavien suorituksiksi.

Jos kaikki vuokrasopimuksen veloitteet on hoidettu so-  
pimuksen päättyessä, vuokranantaja palauttaa vakuuden  
vuokralaisen ilmoittamalle pankkitilille. A-Kruunu Oy ei  
maksa korkoa vuokravakuudesta.

## Vuokran tarkistukset ARA-vuokrasuhteissa

A-Kruunu Oy:n omistamat kiinteistöt ovat ARA-  
vuokralaloja, joiden asukasvalinnoissa noudatetaan  
ARA-vuokra-asuntoja koskevaa lainsäädäntöä ja hakijat  
ryhmitellään asuntotarpeen kiireellisyyden perusteella.

Lain mukaan myöskään vuokria ei voida määritellä tai  
korottaa vapaasti, vaan vuokrat määritellään omakustan-  
nusperiaatteen mukaan. Tietoa vuokranmäärityksestä ja  
omakustannusperiaatteesta on ARA:n sivuilla **www.ara.fi**.

ARA-vuokralaloissa omistaja tiedottaa vuokrankorotuksis-  
ta ja vuokraan vaikuttavista asioista kiinteistökohtaisissa  
asukkaiden kokouksissa, jotka pidetään kerran vuodessa  
syys-lokakuussa. Vuokrankorotuksista ilmoitetaan asukkailla  
kirjallisesti kaksi kuukautta ennen vuokrankorotusta. Ilmoi-  
tuksessa kerrotaan korotuksen peruste ja uusi vuokra.

## Avaimet

Asunnon avaimet luovutetaan vakuusmaksukuittia, henki-  
lötodistusta ja vuokrasopimusta vastaan vuokrasopimuk-  
sen liitteessä kerrotulla tavalla.

Vuokralaisena velvollisuutesi on säilyttää avaimia huolel-  
lisesti ja harkita tarkoin, kenelle annat avaimia käyttöön.  
Avaimissa tai avainnippuissa ei saa olla kiinteistön/huo-  
neiston tunnistetietoja. Kun vuokrasuhde päättyy, kaikki

vastaanotetut ja teetetyt lisäavaimet täytyy palauttaa luk-  
koliikkeeseen. Vuokralaisena vastaat huoneiston lukkojen  
sarjoituskustannuksista, jos avaimia on kadonnut.

Lisäavaimia voi tilata isännöitsijältä, joka tekee tilauksen  
lukkoliikkeeseen. Vuokralainen maksaa tilaamansa lisä-  
avaimet.

Ilmoita kadonneista avaimista isännöitsijälle. Isännöitsijä  
järjestää tarvittaessa lukkojen uudelleensarjoituksen ja  
uusien avainten hankinnan. Olet velvollinen korvaamaan  
aiheutuneet kustannukset ja vastaat myös varastetuista  
avaimista.

Jos asennutat ns. turvalukon, ilmoita asiasta isännöitsijälle  
ja toimita avain huoltoyhtiön toimistoon.  
Itse asennetut turvalukot tulee jättää paikalleen pois muu-  
tettaessa.

Huomaa, että jos kadotat avaimesi, saat oven aukai-  
supalvelun vain, jos sinut on merkitty taloyhtiön asukas-  
luetteloon. Avauksen pyytäjän on ennen oven aukaisua  
todistettava henkilöllisyytensä. Avaus tilataan 24h-huol-  
topäivystysnumerosta ja huoltoyhtiö perii avausmaksun  
asukkaalta.

## MUUTTOILMOITUKSET

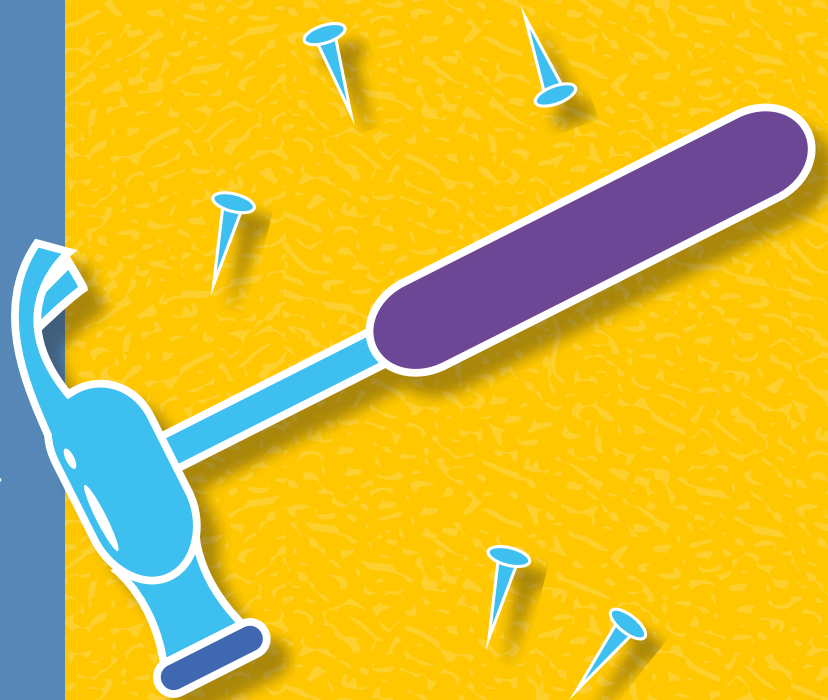
Tee muuttoilmoitus vuokrasopimuksen liitteessä ilmoite-  
tulle huoltoyhtiölle. Näin varmistetaan, että talon asu-  
kastiedot ovat ajan tasalla ja huoneiston nimitiedot ovat  
oikeat. Muuttoilmoituksen voit tehdä ilmoituslomakkeella  
tai vapaamuotoisesti ilmoittamalla asunnossa asuvien  
henkilöiden nimet, syntymäajat ja muuttopäivän. On hyvä  
ilmoittaa myös puhelinnumero ja sähköpostiosoite, joihin  
huolto tai isännöitsijä voi ottaa yhteyttä tarvittaessa.

Henkilölle, joka ei ole huoltoyhtiön pitämässä asukasluet-  
telossa, ei anneta asukkaalle kuuluvia palveluita.

Myös kaikista asukasmuutoksista tulee ilmoittaa tiedot  
asukasrekisteriä varten, esim. lapsen syntymästä tai avo-/  
avioerosta.

# Vuokratun asuinhuoneiston hoito

Vuokrahuoneiston kunto tarkastetaan ennen hallinnan luovutusta vuokralaiselle, ja kun vuokralainen luovuttaa huoneiston takaisin vuokranantajan hallintaan. Uudiskohteissa vuokralainen tekee itse tarkastuksen urakoitsijan lomakkeelle, jonka palautuksesta ohjeistetaan kohdekohtaisesti.



Virallinen muuttolomitus tehdään maistraatille postista saatavalla lomakkeella tai internetissä osoitteessa **www.muuttoilmoitus.fi**. Tiedot välittyvät väestötietojärjestelmään ja postin osoitetietojärjestelmään. Lain mukaan vuokralaisen on hoidettava vuokrattua tilaa ja tilassa olevia laitteita ja kalusteita huolellisesti. Vuokralaisena olet korvausvelvollinen, jos itse aiheutat tai luvallasi huoneistossa oleva henkilö aiheuttaa huoneistolle vahingon – tahallisesti, laiminlyönnillä tai huolimattomuudella.

Korvattavana pidettävä vahinko ei ole huoneiston tavanomainen kuluminen, joka aiheutuu huoneiston normaalista käytöstä asuntona.

Jos havaitset huoneistossasi vian, joka voi aiheuttaa vahingon, sinun tulee ryhtyä toimenpiteisiin vahingon estämiseksi. Tapauksesta ja sen kiireellisyydestä riippuen tämä tarkoittaa suojaustoimia tai ilmoitusta viranomaiselle, 24 h-huoltopäivystykseen tai isännöitsijälle. Normaaleissa tapauksissa ilmoita kirjallisesti isännöitsijälle huoneistossa ilmenevistä vioista tai muista puutteista. Jos vika tai puute uhkaa huoneiston kuntoa tai rakenteita, on ilmoitus lain mukaan tehtävä heti. Isännöitsijän yhteystiedot löytyvät vuokrasopimuksen liitteestä tai kiinteistön asukassivuilta **www.a-kruunu.fi**.

Jos huoneistossa ei ole palovaroitinta, olet vuokralaisena velvollinen hankkimaan palovaroittimen. Huolehdi palovaroittimen kunnosta.

## Lemmikkieläimet

Tavanomaisten lemmikkieläinten pitäminen on A-Kruunun huoneistossa sallittua, mutta lemmikkieläimet eivät saa tuottaa häiriötä tai vahingoittaa huoneistoa. Ammattimainen eläinten kasvattaminen tai hoitaminen ei ole sallittua. Vuokralaisena vastaat täysmääräisesti lemmikin mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

Suosittellemme, että et jätä lemmikkiäsi pitkäksi aikaa yksin asuntoon. Esimerkiksi jatkuvasti ikävissään haukkuva koira koettelee naapurisopua. Lemmikin omistajana olet myös vastuussa siitä, ettei lemmikki sotke jätöksillään talon piha- tai pysäköintialueita.

## Tupakointi

A-Kruunun kiinteistöissä on tupakointi kielletty huoneistossa ja parvekkeilla. Tupakkalain mukaan myös tupa-

kointi kaikissa kiinteistön yleisissä ja yhteisissä tiloissa on kielletty.

## Kotivakuutus

Olet sitoutunut vuokrasopimuksessa hankkimaan ja pitämään yllä huoneistoa koskevan kotivakuutuksen.

Kotivakuutus parantaa asumisen turvallisuutta ja korvaa yleensä esimerkiksi vahinkotilanteessa irtaimistovahingot.

Kiinteistövakuutus eikä vuokranantaja korvaa vuokralaisen irtainta omaisuutta, eivätkä asukkaan sijaisasumisen kustannuksia.

Kysy vakuutusyhtiöstäsi myös vastuuvakuutusta, joka korvaa muille aiheutettuja vahinkoja.

## Muutostyöt

Vuokralaisena sinulla ei ole oikeutta tehdä muutostai korjaustöitä vuokratuissa huoneistossa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Luvanvaraisia töitä ovat esim. maalaus ja kiinteiden kalusteiden vaihtaminen.

Uusissa taloissa ei myönnetä lupia omatoimisille korjauksille ja muutostöille takuuaikana (2 vuotta valmistumisesta).

Ota muutostöitä suunnitellessasi yhteys isännöitsijään, jotta saat kirjallisen luvan ja tarvittavat ohjeet. Yleensä isännöitsijä myös tarkastaa omatoimisesti tehdyt korjaukset ja muutostyöt.

Pääperiaate on, että asukas vastaa omatoimisten korjauks- ja muutostöiden kustannuksista, ellei erityisestä syystä etukäteen toisin sovita. Asukkaan tekemiä muutostai korjaustöitä ei korvata asukkaalle.

Vuokranantaja vastaa kiinteistön ja huoneistojen normaalin kulumisen aiheuttamista korjauksista ja vuokralainen vastaa aiheuttamistaan tai tarvitsemistaan korjauks- ja muutostöistä, jotka eivät johdu huoneiston normaalista kulumisesta.

Vuokralaisen on kustannuksellaan palautettava huoneistossa tehdyt muutostyöt (esim. kiinteiden kalusteiden purku ja muutokset, huoneistoon asennetut erityisvarusteet ym.) ennalleen vuokrasopimuksen päättyessä, ellei erityisestä syystä toisin sovita.

# Hyvä naapuruus

Hyvä naapuruus kuuluu hyvään vuokratapaan. Asuinyhteisössä asuminen asettaa rajoitteita, mutta parhaimmillaan tarjoaa myös turvallisuutta ja sosiaalisia kanssakäymisiä.





Asumiseen kuuluu jonkinasteisten äänten sietäminen ja huoneistossa on voitava viettää normaalia elämää. Esimerkiksi lasten leikeistä kuuluvia ääniä pidetään järjestysääntöjen sallimina aikoina normaaleina.

Hyvä naapuri ottaa huomioon, että naapurilla voi olla erilainen päivärytmi kuin itsellä. Metelöinti on kielletty öisin ja turhaa metelöintiä tulee välttää myös päivisin. Juhlista on kohteliasta ilmoittaa hyvissä ajoin etukäteen kiinnittämällä ilmoitus porraskäytävätaululle.

Sallittu ja hyväksyttävä toiminta voi joskus muuttua häiritseväksi elämäksi, jos toiminta aiheuttaa naapureille kohutonta häiriötä. Tällaista häiritsevää elämää voi olla esimerkiksi useita tunteja päivässä jatkuva pianonsoitto, koirien jatkuva haukkuminen ja kovaääninen musiikin kuunteleminen.

Lain mukaan vuokranantaja voi irtisanoa ja jopa purkaa vuokrasopimuksen varoituksen antamisen jälkeen, jos huoneistossa vietetään häiritsevää elämää. Tällä tarkoitetaan sitä, että huoneistosta kantautuu säännöllisesti toistuvaa ja jatkuvaa muiden asumista häiritsevää ääntä tai muuta aistein havaittavaa häiriötä. Lain mukaan myös se, että vuokralainen rikkoo terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi tarpeellisia määräyksiä, voi oikeuttaa vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen (esimerkiksi terveys- ja pelastusviranomaisten ohjeet sekä kiinteistön järjestyssäännöt.)

## Asukastoiminta

Asukastoiminta on asukkaiden vapaaehtoista toimintaa asumisen sujuvuuden ja asumisviihtyisyyden lisäämiseksi. Asukastoiminnan avulla pystytään vaikuttamaan myös asumisen kustannuksiin.

A-Kruunun taloissa toteutetaan yhteishallintolain mukaista asukashallintoa. Joka syksy järjestetään talokohtainen asukkaiden kokous, jossa kerrotaan muun muassa vuokraan vaikuttavista tekijöistä. Kokouksessa valitaan myös asukastoimikunta, joka voi yhteistyössä isännöitsijän kanssa vaikuttaa ajankohtaisiin asumisen asioihin asukkaiden kokousten välillä. Asukashallintojärjestelmään kuuluu myös asukkaiden edustus yhtiön hallituksessa.

Tarkempaa tietoa A-Kruunun asukashallintojärjestelmästä voi lukea tämän oppaan Asukkaana voit toimia ja vaikuttaa –osasta sivulta 14. Lue lisää Svanströminkujan asukastoiminnasta sivulta 18.

# Vuokrasuhteen irtisanominen

## Loppusiivous

Huoneisto ja mahdollisesti vuokralla olleet muut tilat kuten autotallit, autopaikat, varastot ym. on tyhjennettävä ja siivotava huolellisesti.

- Pyyhi huoneiston kaapit, lattiat ja muut pinnat.
- Vie roskat roska-astiaan.
- Kytke jääkaappi ja pakastin pois päältä. Puhdista laitteet huolellisesti ja jätä ovet raolleen.
- Pese liesi ja uuni, muista pestä myös liesituulettimen rasvasuodatin sekä liedien tausta.
- Puhdista myös kodinkoneiden ympärillä olevat seinät ja lattia ja lattiakaivot.
- Pyykin- ja astianpesukoneiden liittämisessä ja irrottamisessa on käytettävä ammattitaitoista lvi-asentajaa. Asennuksesta ja irrottamisesta on toimitettava isännöitsijälle kirjallinen todiste. Jos oma astianpesukone poistetaan on tulo- ja poistoliitäntä tulpattava asianmukaisesti.
- Jätä asuntoon siellä olleet antennijohdot, vahvistimet ja palohälyttimet sekä ikkuna-avaimet ja asukaskansio. Läitä takaisin irrottamasi "sokeripalat" tai kattopistokkeet.

Jos jätät kiinteistöön tai sen alueelle omaisuuttasi tai laiminlyöt siivouksen, tavarat poistetaan ja kuljetetaan kaatopaikalle sekä teetetään tarvittavat siivoustyöt kustannuksellasi.



Irtisanomisilmoitus on lain mukaan aina tehtävä kirjallisesti. A-Kruunun irtisanomislomakkeen löydät [www.a-kruunu.fi](http://www.a-kruunu.fi)-asukassivuilta.

Palauta täytetty ja allekirjoitettu lomake osoitteeseen [vuokraus@a-kruunu.fi](mailto:vuokraus@a-kruunu.fi) tai A-Kruunu Oy, Arabiankatu 12, 00560 Helsinki.

Vuokralaisen irtisanomisaika on vuokrasuhteen kestosta riippumatta yksi kuukausi. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä lukien, jonka aikana irtisanomisilmoitus on vastaanotettu.

### **Vuokraoikeuden siirto ja purku**

Et saa siirtää vuokraoikeutta toiselle henkilölle ilman vuokranantajan kirjallista lupaa, ellei kyseessä ole huoneistossa jo asuva puoliso, perheeseen kuuluva lapsi tai jommankumman puolison vanhempi. Vuokraoikeuden siirtämisestä on ilmoitettava välittömästi kirjallisesti vuokranantajalle.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ohjeistaa tarkemmin A-Kruunun asukasvalintoja.

Vuokranantajan vuokrasuhteen purkamisperusteista on määräykset Asuinhuonevuokralaissa 8, 38, 40, 49 ja 61 § ja vuokralaisen purkuperusteista AHVL 8, 16, 20, 21, 42 ja 63 §. Purkuilmoitus on annettava kirjallisena toiselle osapuolelle ja siinä on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta.

### **Muuttotarkastus**

Muuttotarkastus eli huoneiston kunnan tarkastaminen tehdään yleensä kun asunto on tyhjä (irtisanomiskuukauden aikana). Muuttotarkastuksen ajankohta ilmoitetaan etukäteen ja vuokralaisena sinulla on mahdollisuus osallistua tarkastukseen. Jos huoneistossa todetaan muita kuin luonnollisesta kulumisesta johtuvia vikoja tai korjaustarpeita tai huoneistoa ei ole siivottu huolellisesti, olet vuokralaisena velvollinen vastaamaan näistä johtuvista kustannuksista.

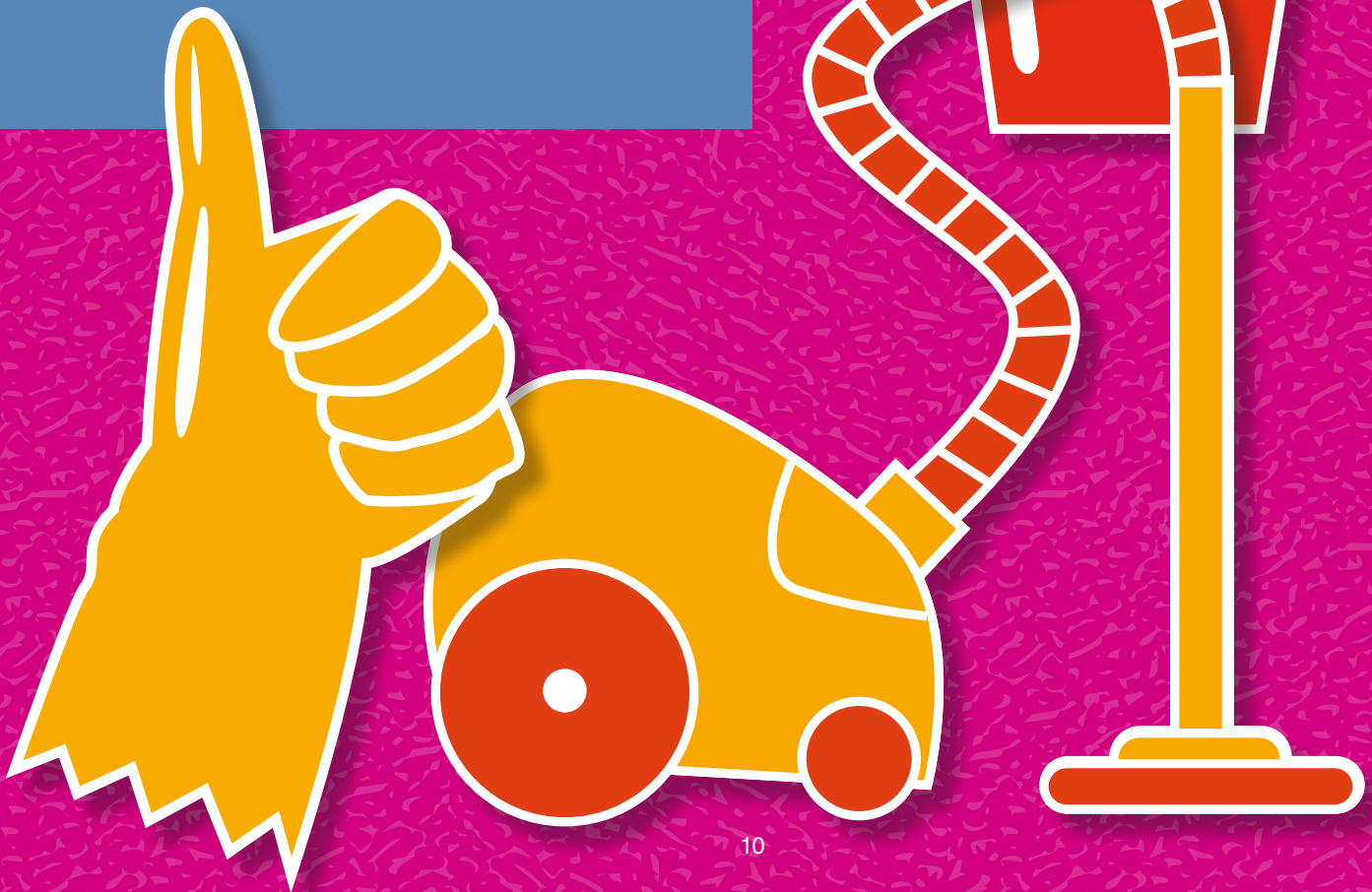
### **Avaimet**

Palauta kaikki huoneiston ja kiinteistön avaimet lukko- liikkeeseen. Vuokralaisena vastaat kustannuksista, jotka aiheutuvat lukkojen sarjoituksesta uudelleen ja uusien avaimien teettämisestä.



# Kodin pieni huolto-opas

Tässä sinulle uuteen kotiin pikavinkkilista asioista, joista asukkaana olet vastuussa. Tutustu hyvin myös Kodin kansioon, jossa on tarkemmat tiedot kotisi varusteista ja hoito-ohjeista. Löydät sen huoneistostasi.



## Asunnon seinien käsittely

Asunnon seiniä saa maalata vanhoissa kiinteistöissä, mutta asiasta pitää sopia ensin isännöitsijän kanssa. Väreiksi suositellaan neutraaleja värejä tai vaihtoehtoisesti seinä täytyy maalata asumisen päättyessä. Yhtiö kustantaa maalit omatoimiremonttiisi. Uusissa taloissa et voi takuuajana maalata seiniä. Asunnon seiniä ei saa tapetoida. Muut kuin maalausremontit kuuluvat yhtiön vastuulle.

## Taulut

Kodin kansiossa on kohdekohtainen ohje taulujen kiinnittämiseksi seinään. Lue ohjeet ennen kuin ryhdyt toimeen. Siten vältät seinien isommat pintavauriot ja niiden korjauksen.

## Lattia

Älä kastele laminaattilattiaa, sillä se ei kestä seisovaa vettä. Kuivaa asuntosi sisäänkäynnin, parvekkeen, kylpyhuoneen tai jääkaapin oven edessä oleva vesi heti pois. Tarvittaessa laita matto suojaamaan lattiaa.

Muista, että laminaattilattian pesemiseen ei tarvita pesuaineita, vaan tarvittaessa pelkkä nihkeäpyyhintä riittää. Laminaattilattiaa ei myöskään saa vahata. Laita huonekalujen jalkojen alle huopatynyt suojaamaan lattiaa.

## Pesukoneet

Astianpesukoneen saa asentaa vain ammattilainen. Pyykinpesukoneen voit liittää itsekin, kunhan muistat tarkistaa, että letkut on kiinnitetty huolellisesti.

## Ovien saranat

Jos asuntosi ovien saranat narisevat ja kitisevät, tipauta niille tippa lukko- tai ompelukoneöljyä. Se helpottaa tahrasta myös lukkojen toimivuutta.

## Lukitus

Voit hankkia kotisi oveen turvalukon, turvaketjun tai ovisilmän. Siitä pitää kuitenkin ilmoittaa isännöitsijälle, eikä niitä saa ottaa mukaansa pois muuttaessa. Muista toimittaa yksi turvalukon avain huoltoliikkeeseen.

Pidä huolta, että talosi yhteistilojen ovet menevät lukkoon kulkiessasi. Jos lukituksessa on ongelmia, ilmoita heti huoltoon.

## Parveke

Sinun pitää puhdistaa parvekkeesi talvella lumesta, jotta lumi ei sulaessaan päädy rakenteiden kautta asuntoosi. Puhdistathan parvekkeeltasi myös vedenpoistoputken sihdin.

Parvekelasit pestään samalla tavalla kuin huoneiston ikkunatkin. Lasien kiskoille voi tarvittaessa laittaa tipan ompelukoneöljyä.

## Ikkunat

Kotisi ikkunoiden peseminen kuuluu vastuullesi niin asumisen aikana kuin pois muuttaessasi. Pese myös tiivisteet ja voitele saranat ja lukot tarvittaessa ompelukoneöljyllä. Todella isojen ikkunoiden puhdistamiseen löydät ohjeet kodin kansiossa.

## Sälekaihtimet

Sälekaihtimet voi puhdistaa imurin harjasuuttimen avulla vaakasuorin vedoin. Älä koskaan pese kaihtimia kostealla, sillä silloin ne vasta pölyä keräävätkin!

Jos ikkunoissasi ei ole sälekaihtimia, voit itse hankkia ne. Sälekaihtimien tulee olla vaaleita ja ikkunan väliin asennettavia. Sälekaihtimia ei saa irrottaa pois muuttaessa.

## Vesikalusteet

Jos kotisi vesikalusteessa on vika tai ne vuotavat, ilmoita viipymättä huoltoon. Huolto hoitaa vesikalusteiden korjaukset, esim. suihkuletokujen vaihtamisen. Asukkaalle kuuluu vesikalusteiden puhtaanapito.

Yleisin syy huoneiston hajuhaittoihin on pesuallaiden hajulukkojen ja viemäreiden lattiakaivojen epäsiisteys. Puhdistaminen on sinun vastuullasi. Tee se mieluusti useamman kerran vuodessa.

Jos kaipaavat pesuohjeita, löydät ne Kodin kansiossa.

## Jätteiden lajittelu

Kodin jätteiden lajittelu vähentää asumisesi kustannuksia. Tee lajittelu hyvin jo kotonasi. Kiinteistön jätteasiat kannattaa täyttää tasaisesti ja noudattaa annettuja ohjeita. Muista, että muutossa et saa viedä huonekaluja, kodinkoneita tai muita isoja jätteitä kiinteistön jätepiesteeseen.

## Liesituuletin

Liesituulettimen suodatin pitää puhdistaa riittävän usein. Voit pestä suodattimen yleensä astianpesukoneessa. Tarkista asia talosi osalta Kodin kansiossa.

## Astianpesukone

Astianpesukoneen puhdistaminen kuuluu vastuullesi. Tyhjennä ja puhdista jätesihti säännöllisesti. Tarkista myös suihkuvarsin puhtaus. Älä jätä käynnissä olevaa konetta ilman valvontaa.

## Ilmanvaihto

Huoneistossa olevia poistoilma- ja korvausilmaventtiilit voi puhdistaa imuroimalla ne harjasuuttimella. Älä irrota venttiiliä.

## Valaisimet

Asuntosi kiinteiden valaisimien loisteputkien ja lamppujen vaihto kuuluu sinulle. Samoin jääkaapin, uunin ja liesituulettimen lamppujen vaihto kuuluu asukkaasi vastuulle. Ohjeet kiinteiden valaisimien lamppujen vaihtoon löydät Kodin kansiossa. Jos et pysty itse vaihtamaan, kysy naapuri avuksi tai ole tarvittaessa huoltoon yhteydessä.

## Paloturvallisuus

Uusiin asuntoihin on valmiiksi asennettu palovaroittimet. Jos asunnostasi kuitenkin puuttuu palovaroitin, kuuluu uuden varoittimien hankinta sinulle. Olet vuokrasopimuksessa sitoutunut vastaamaan asuntosii palovaroittimien toimivuudesta. Muista hankkia kotiin sammutuspeite. Porrashuoneessa ei saa säilyttää tavaraa, eikä laittaa sisustuselementtejä.

Jos asunnossasi on sauna, älä säilytä siellä mitään ylimääräistä tavaraa, kuivaa vaatteita tai polta siellä kynttilöitä.

## Varastotila

Asuntoosi kuuluva varasto on sinun vastuullasi. Siellä ei saa säilyttää palavia nesteitä. Auton vaihtorengassarjan voit säilyttää varastossasi, mutta käytäville niitä ei saa jättää niin kuin ei muutakaan tavaraa.

## Yhteistilat

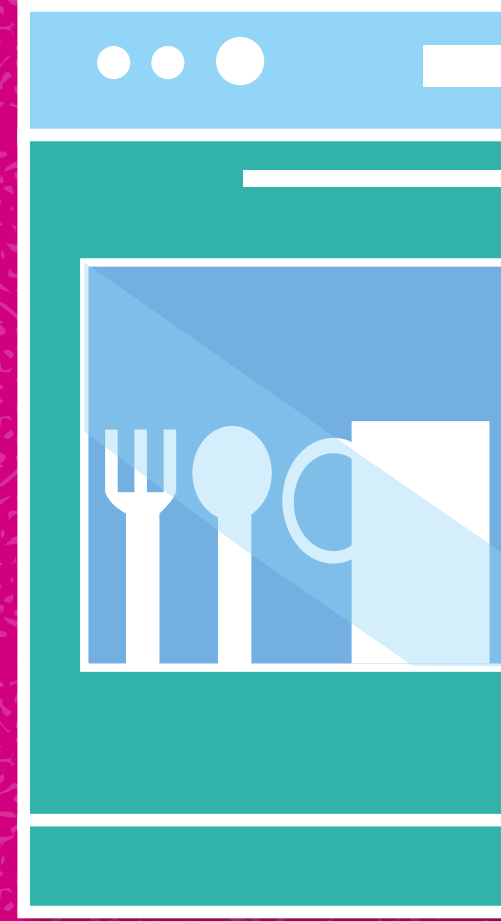
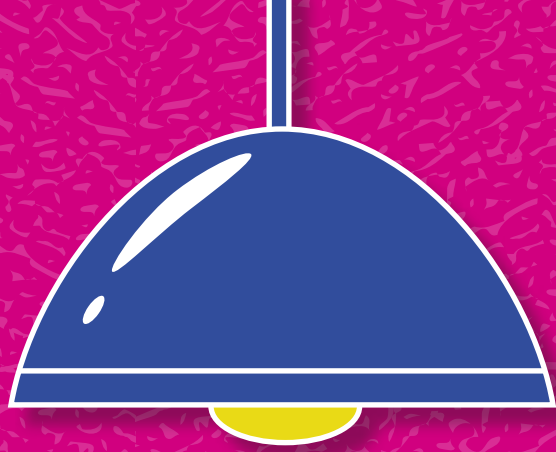
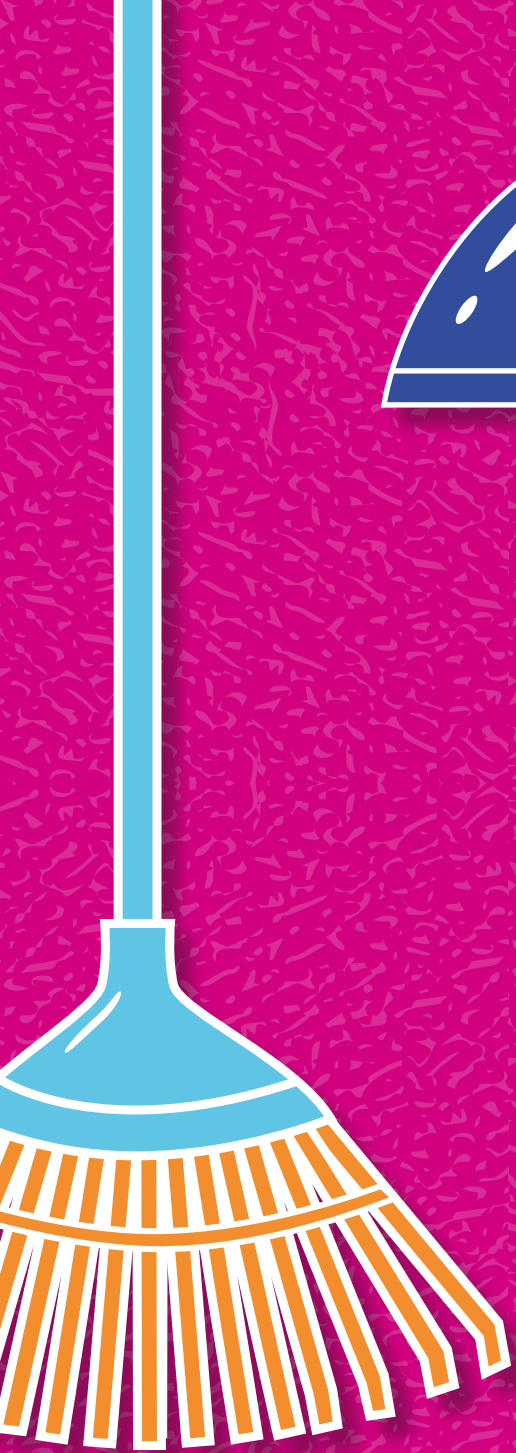
Asukkaiden kokous tai asukastoimikunta laatii kerho- huoneeseen tai muuhun vastaavaan yhteistilaan käyttöohjeet. Yhteistila on kaikkien asukkaiden vastuulla. Käyttäjät pitävät huolta, että tila jää käytön jälkeen siistiksi.

## Pysäköinti

Autoja voi pysäköidä vain merkityille paikoille. Muista, että vieraspaikat eivät ole asukaspysäköintiä varten ja invapaikat ovat vain invaoikeuden haltijoille. Pelastustielle ei saa pysäköidä.

## Piha-alueet

Asuintalosi piha-alue on käytökortti kotiin. Pidäthän sen siistinä. Jos olet innokas ulkoilmaihminen, voit luoda omaksi iloksesi pihalla lumia tai haravoida lehtiä. Lemmikkien omistajan velvollisuuksiin kuuluu huolehtia, ettei lemmikki tee jätöksiään piha-alueelle. Tupakoitsijoiden puolestaan pitää huolehtia tupakan natsat roskiksiin. Asuntopihan siistinä pitäminen kuuluu asukkaalle. Pihalle saa istuttaa kasveja ja kukkia.



# Asukkaana voit toimia ja vaikuttaa

**Asukastoiminta on asukkaiden vapaaehtoista toimintaa omaksi iloksi yksin tai yhdessä naapureiden kanssa oman talon hyväksi. Toiminnan avulla voit saada arkeesi mielekäästä tekemistä, löytää uusia tuttavuuksia, helpottaa arjen asumista ja lisätä asumisviihtyisyyttä. Voit myös vaikuttaa asumisen kustannuksiin.**

Asukastoiminta muovautuu toimijoiden mukaan. Asukkaiden yhteistoiminta voi olla hyvin monenlaista riippuen asukkaiden innostuksesta ja osaamisesta. Toimintamuotoja voi myös yhdessä ideoida asukaskokouksissa tai asukastoimikunnassa.

Yleisimpiä asukkaiden yhteistoimintoja ovat erilaiset talokoot, pienet rakennusprojektit, grilli- tai pihajuhlat, retket, ruokapiirit ja kerhotoiminta yhteistiloissa.

Modernia yhteistoimintaa on perustaa talolle oma Facebook-ryhmä yhteydenpitoa varten tai nimetä joku asukas eko-, viher- tai energiavastaavaksi tuomaan tietoa ajankohtaisista aiheista. Facebook-viestinnälle kannattaa myös nimetä somevastaava, jotta viestintä säilyy tasapuolisena ja neutraalina.





## Puutarhan- ja pihanhoito

Asukastoiminta ei ole vain asukkaiden yhteistoimintaa. Voit harrastaa sitä myös yksin oman kiinnostuksesi ja aikataulusi mukaan.

A-Kruunun talojen pihalla saat vapaasti haravoida, kitkeä, siivota tai vaikka luoda lumia. Isännöitsijältä voit kysyä tarvittaessa pihanhoitovälineitä.

Hyvin hoidettua ja siistiä pihaa arvostavat sekä talon omat asukkaat että vierailijat. Kiinteistön siisti ulkoasu ennaltaehkäisee myös ilkkvaltaa ja vähentää siten ylläpidon kustannuksia.

## Talon henki

Talon hyvä henki syntyy pienistä asioista kuten siitä, että tervehdit naapureitasi. Tervehtiminen on yksinkertainen, mutta jopa tärkein osa asukastoimintaa. Kun olet naapurin kanssa tervehdystuttu, on helpompi heittäytyä juttusillekin tarvittaessa.

Talon hyvä henki on olennainen osa viihtyisää asuinympäristöä. Kaikki voivat paremmin ja asumisen arki sujuu jouhevammin, kun asukkaat ovat kiinnostuneita yhteisistä asioista, huomioivat muut asukkaat ja tuntevat vastuuta yhteisistä tiloista ja piha-alueista.

## Harrastetoiminta

Jos talossasi on erillinen kerhotila, voit käyttää sitä myös harrastetilana omaksi iloksesi tai laajentaa toimintaa perustamalla taloosi harrastekerhon.

Asukastoimikunnan kautta asukkaiden yhteiseen kerhotoimintaan on saatavissa myös asukastoimintamäärärahaa. Kerhotilaa voi käyttää myös perhe- tai lastenjuhlien pitämiseen, jos asukkaiden kokouksessa niin päätetään.

## Kiinteistön huolto

Kiinnitkö luonnostasi huomiota kiinteistön kuntoon ja huoltoon? Talon huolto kuuluu ammattilaisille, mutta asukkaana annat arvokasta tietoa huollolle ja isännöitsijälle, jos kerrot havaitsemistasi asioista.

## Talkoilla tutuiksi

Talkoot ovat kaikkein perinteisin asukkaiden yhteistoiminnan muoto. Talkooperinne on osa suomalaista perinnettä, jota kannattaa jatkaa. Erityisesti lapsille talkoot antavat mukavia lapsuusmuistoja yhdessä tekemisestä. Talkoiden avulla on myös helppo tutustua naapureihin.

Talkooajankohta kannattaa sopia asukaskokouksessa ja antaa talkoiden suunnitteleminen asukastoimikunnan tehtäväksi. Hyvin suunnitelluissa talkoissa aikataulu, tehtävätavoite ja kustannukset suunnitellaan etukäteen, kaikilla on tekemistä ja talkootarjoiluja löytyy kaikille riittävästi. Talkoista tiedotetaan hyvissä ajoin asukkaita, jotta kaikilla on mahdollisuus tulla mukaan. Talkoot ovat vapaaehtoista toimintaa, joten kenenkään ei tarvitse tulla, jos ei halua. Tärkeintä talkoissa on hyvä mieli ja yhdessä oleminen. Useimmiten näkyvää tulostakin syntyy ihan riittävästi. Talkoiden järjestämiseen liittyvistä asioista voi kysyä lisätietoa isännöitsijältä.

## Asukashallinto on yhteistyötä

A-Kruunun taloissa toteutetaan yhteishallintolain mukaisista asukashallintoa, jonka tavoitteena on luoda asukkaille edellytyksiä käyttää lain määrittelemiä päätös- ja vaikuttamismahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa. Asukashallinnon tärkeä tausta-ajatus on, että asukkaat, isännöitsijät, huolto ja talojen omistajataho toimivat yhteistyössä asumisen arjen toimintojen ja asumisviihtyisyyden kehittämiseksi. Kaikki osapuolet ovat yhtä tärkeitä toimijoita vaikka kaikilla onkin oma roolinsa, tehtävänsä ja vastuunsa.

Joka syksy järjestetään talokohtainen asukkaiden kokous, jossa kerrotaan muun muassa vuokraan vaikuttavista teki-joistä. Kokouksessa valitaan myös asukastoimikunta, joka voi yhteistyössä isännöitsijän kanssa vaikuttaa ajankohtaisiin asumisen asioihin asukkaiden kokousten välillä. Asukashallintoon kuuluu myös asukkaiden edustus A-Kruunu Oy:n hallituksessa. Lisäksi vuoden 2018 syksystä pidetään ensimmäinen asukastoimikuntien kokous, jossa valitaan asukkaista koostuva yhteistyöelin.

## Asukkaiden kokous

Asukkaiden kokouksessa käsitellään sekä asukkaiden että yhtiön näkökulmasta talon ajankohtaisia asioita. Kokoukseen ovat oikeutettuja osallistumaan kaikki talon asukkaat. Isännöitsijä on paikalla kokouksessa.

Kokous pidetään isännöitsijän koolle kutsumana kerran vuodessa syys-lokakuussa. Asukkailla on mahdollisuus pitää asukkaiden kokous keskenään myös muulloin.

Asukkaiden kokouksessa valitaan asukastoimikunta ja ehdokas yhtiön hallitukseen. Kokouksessa päätetään myös asukastointimäärärahan käytöstä tai valtuutetaan asukastoimikunta hallinnoimaan rahan käyttöä.

Isännöitsijän tehtävänä on tiedottaa vuokraan vaikuttavista asioista. Asukkaiden kokouksessa on mahdollisuus valita myös valvoja seuraamaan talon talouden ja hallinnon hoitoa.

## Asukastoimikunta

Asukastoimikunnan tavoitteena on kehittää asukkaiden välistä sekä asukkaiden ja isännöinnin välistä vuorovaikutusta. Yhteistoiminta on tärkeää, jotta asuminen saadaan mahdollisimman sujuvaksi.

Asukastoimikunta valitaan vuosittain asukkaiden kokouksessa. Asukastoimikuntaan voivat ilmoittautua kaikki halukkaat. Jäsenien lukumäärä päätetään asukkaiden kokouksessa.

Yhteishallintolaki antaa asukastoimikunnalle laajan mahdollisuuden vaikuttaa asumiseen. Jokainen toimikunta kuitenkin määrittelee itse, mitä tehtäviä se ottaa tehtäväkseen.

## Asukastoimikuntien kokous

Asukastoimikuntien kokouksen tavoitteena on tuoda eri talojen asukasaktiiveja yhteen vaihtamaan asumisen kokemuksia sekä käymään kaikkia taloja koskevia asioita läpi yhdessä yhtiön johdon kanssa.

Asukastoimikuntien kokous järjestetään kerran vuodessa marraskuussa vuodesta 2018 lähtien. Kokoukseen osallistuvat myös yhtiön edustajat sekä isännöitsijät.

Kokouksessa käsitellään tulevan vuoden budjetti, josta kokous antaa lausunnon. Lisäksi käydään läpi vuokranmääritysyksikkökohtaiset budjetit.

Asukastoimikuntien kokouksen yhteydessä järjestetään koulutus uusille asukastoimikuntien jäsenille. Koulutuksessa käsitellään asukastoiminnan mahdollisuuksia, yhteishallintolakia sekä vuokranmääritysyksikön talouteen liittyviä asioita.

## Yhteistyöelin

Yhteistyöelimen tehtävänä on kehittää yhtiön kiinteistöjen hallinnoimiseen ja ylläpitoon liittyviä asioita asukkaiden asumisviihtyvyyden edistämiseksi.

Kaksi kertaa vuodessa koolle kutsuttava yhteistyöelin valitaan ensimmäisen kerran vuoden 2018 asukastoimikuntien kokouksessa.

Yhteistyöelimeen valitaan kuusi jäsentä ja hallituksen asukasedustaja. Yhteistyöelimen puheenjohtajana toimii hallituksen asukasedustaja.

## Hallituksen asukasedustaja

Yhtiökokous valitsee asukasedustajan asukkaiden kokousten ehdotusten pohjalta. Asukasedustaja toimii yhtiön hallituksen jäsenenä osakeyhtiölain määrittelemien oikeuksin, velvoittein ja vastuin.

## Asukastoimintamääräraha

Kaikilla taloilla on käytössään asuntolukumäärään perustuva asukastoimintamääräraha.

Asukastoimintamäärärahan käytöstä ja laskutus käytännöistä sovitaan isännöitsijän kanssa. Kohteelle kuuluva summa on käytettävä kalenterivuoden aikana.

Yhteistyöelin esittää jatkossa hallitukselle asukastoimintamäärärahaan liittyvät kehittämistarpeet.

Asukkaiden kokous voi tehdä isännöitsijälle budjettiehdotuksen myös laajemmista asukastoiminnan kautta toteutettavista hankkeista.

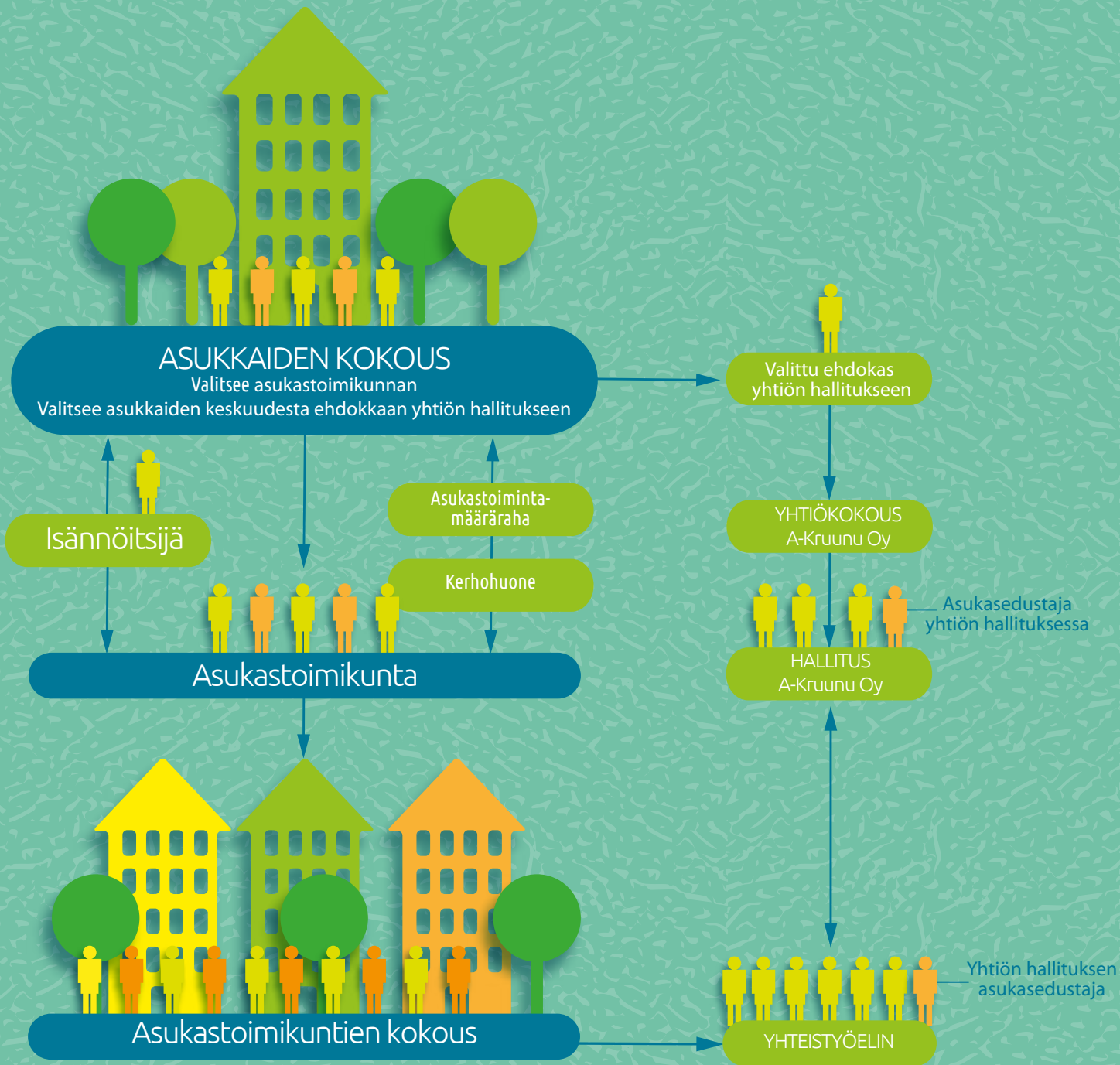
## Kerhuhuoneet

Asukkaiden kokouksessa päätetään kerhuhuoneen tai vastaavan yhteistilan käytöstä. Tiloista riippuen niissä voidaan pitää asukastilaisuuksia, järjestää talkoiden tarjoiluja tai niitä voidaan käyttää myös asukkaiden yksityistilaisuuksiin.

Myös talon piha voi toimia asukastoimintojen yhteistilana.

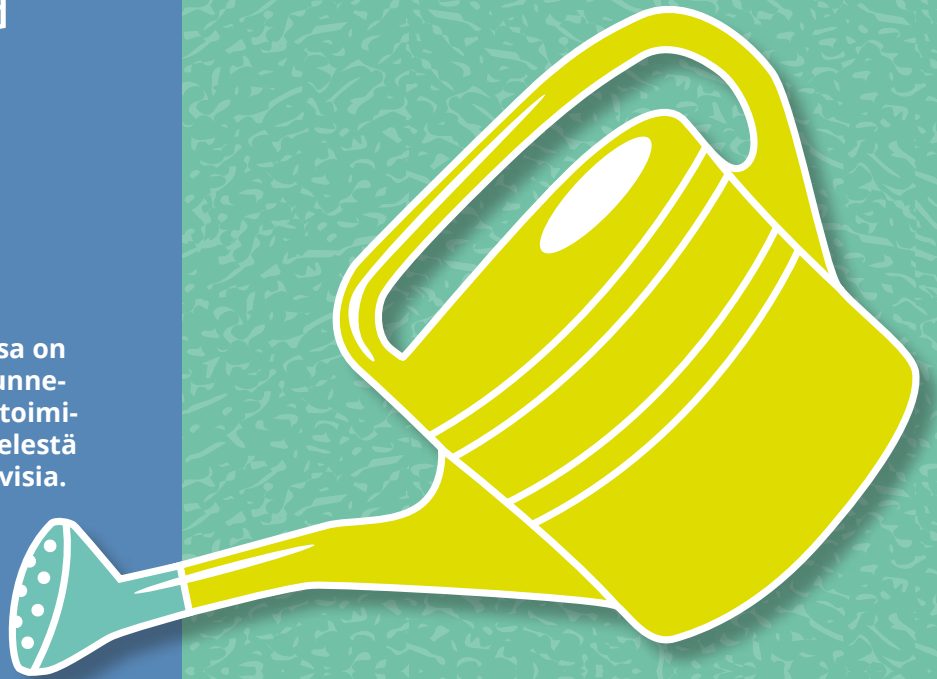
## Isännöitsijä

Isännöitsijä hoitaa talon hallintoon liittyviä asioita yhtiön puolesta. Hän toimii myös yhteyshenkilönä asukashallintoon liittyvissä asioissa eli voit olla isännöitsijään yhteydessä halutessasi lisätieto asukashallinnosta tai käytännön asukastoiminnosta. Yhtiössä asukashallintoasioista vastaa hallintopäällikkö.



# Asukastoiminta tuo etua sekä asukkaalle että yhtiölle

Svanströminkujalla Helsingin Laajasalossa on A-Kruunun talo, joka on tullut alueella tunnetuksi pihan kukkamerestä. Talon asukastoimikunnan puheenjohtajan, Ari Escnerin mielestä kaikki hyötyvät, kun asukkaat ovat aktiivisia.



A-Kruunu noudattaa talojen hallinnossa yhteishallintotapaa, kuten valtion tuella rakennetuissa taloissa kuuluukin. Svanströminkujalla asukashallinto on muokkautunut toimijoiden mukaan.

## Avoimuus kaiken perustana

- Avoimuus esimerkiksi talousasioissa on tärkeä asia. Käymme asukastoimikunnassa kohteemme talousasiat läpi kvarttaaleittain sekä syksyllä asukaskokouksessa. Lisäksi isännöitsijä antaa meille kaiken haluamamme tiedon, kertoo Eschner, joka on asunut talossa jo vuodesta -91. Isännöinnillä on Eschnerin mukaan suuri merkitys asumisen sujumisessa ja asukashallinnossa. Samoin asukkailla on iso rooli isännöinnin valvomisessa. Parhaimmillaan toiminta on molemminpuolisen hyödyn ymmärtävää vastavuoroisuutta.

- Isännöitsijän pitää osata avata talon budjetti asukaille. Jos ei ole avoimuutta, juoruilu saa helposti jalansijaa. Isännöitsijän kannattaa muutenkin olla asukkaiden kanssa tekemisissä, sillä asukkaat tietävät talon käytännöistä enemmän kuin isännöitsijä.

## Asukashallinto on palautekanava

Asukashallinto on Eschnerin mielestä yhtiölle tarpeellinen työkalu. Sen avulla yhtiö saa tärkeää tietoa toiminnastaan.

- Asukashallinnon kautta yhtiö saa tiedon, tekeekö se laadukasta työtä taloissa. Hyvin hoidettua taloa ja asiansa hoitavaa vuokranantajaa asukkaat suosittelevat toisilleen, korostaa Eschner.

Myös asukkaat hyötyvät asukashallinnosta monin tavoin.

- Asukastoiminnan avulla saa ystäviä, oppii tuntemaan naapurinsa, saa sisältöä elämäänsä, voi vaikuttaa ja saada tietoa omasta asumisestaan. Voi jopa oppia uusia asioita, naurahtaa Eschner, jonka talossa osataan hyödyntää asukkaiden asiantuntemus monella tavalla.

Svanströminkujalla panostetaan erityisesti kevättalkoihin. Ne suunnitellaan asukastoimikunnassa huolellisesti työtehtävistä tarjoiluihin saakka. Talkoissa käy yleensä 40 - 50 henkeä ja makkaraa kuluu paljon. Erityisesti lapset odottavat aina talkoita.

- Olemme rakentaneet talkoilla pöytiä, tuoleja, kukkalaitikoita ja myös pergolan. Tekeminen ei ole kuitenkaan mitään verissä päin touhuamista, vaan talkoot on talon

yhteinen päivä, jonka aikana saa hyvää palautetta asumisesta ja myös uusia ideoita siitä, miten asioita pitäisi kehittää.

## Huolenpitoa ja vastuunkantoa

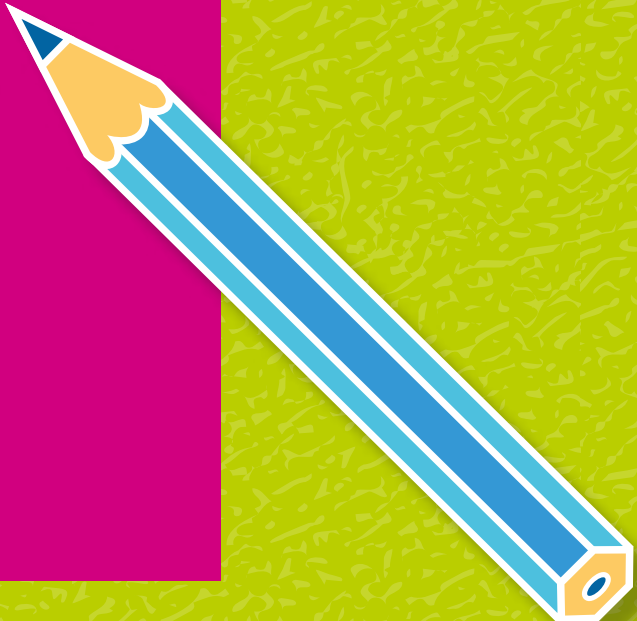
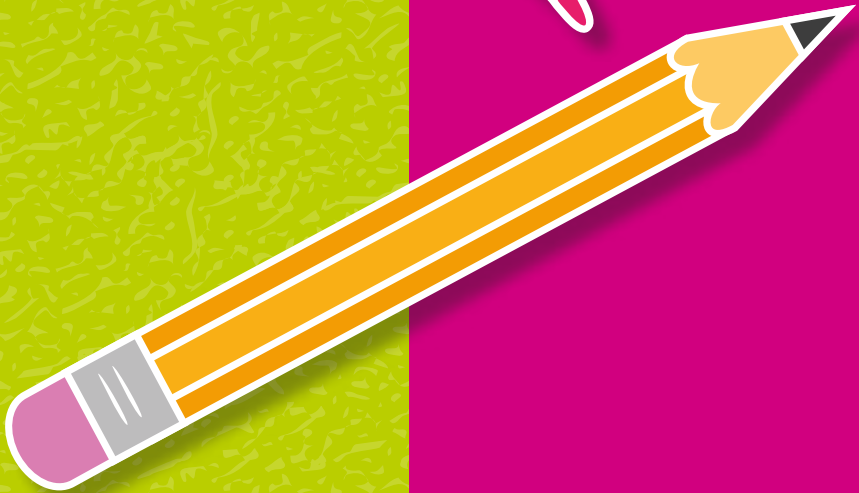
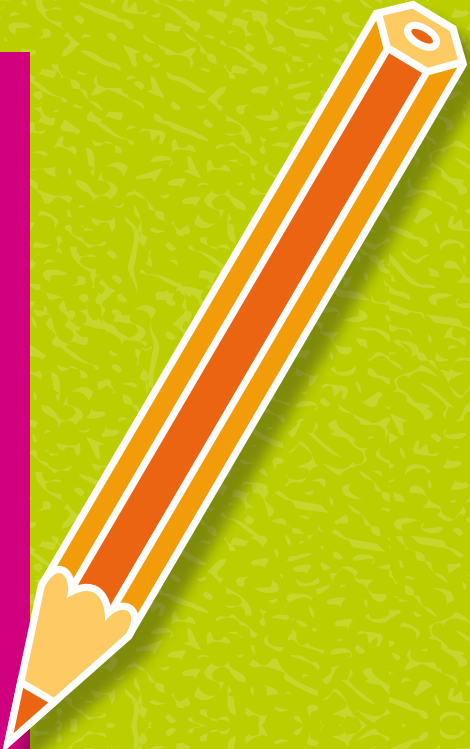

Escner korostaa, että talkoiden avulla asukkaat tottuvat pitämään asuinympäristöstä yhdessä huolta ja ihmiset kantavat oman vastuunsa.

Svanströminkujalla monet asukkaat tekevät talkootyötä myös varsinaisten talkoiden lisäksi kuten kitkevät rikkaruohoja, haravoivat pihaa. Talon pihamaalta löytyy myös 14 kaupunkiviljelylaatikkoa asukkaiden käyttöön.

- Aluksi kukkia saattoi lähteä jonkun ohikulkijan mukaan, mutta ei sellaista enää ole, ei pienintäkään. Asukastoiminnan myötä ilkeästä vähenee, korostaa Eschner.

Talossa on myös kerhuhuone, jossa pidetään asukaskokoukset ja talon yhteiset juhlat kuten pikkujoulut. Kerhuhuonetta käytetään myös asukkaiden yksityistilaisuuksiin. Talon asukastoimikuntaan kuuluu viisi jäsentä. Toimikunta kokoontuu 3 - 4 kertaa vuodessa.





**Isännöinnin ja huollon yhteystiedot löydät  
talon ilmoitustaululta tai oman talosi  
tiedoista internetistä osoitteesta  
[www.a-kruunu.fi](http://www.a-kruunu.fi)**

**Asuntojen vuokraus [www.a-kruunu.fi](http://www.a-kruunu.fi)**

A-KRUUNU OY  
Arabiankatu 12, 1.krs  
00560 Helsinki

**Vuokravalvonta:**

[vuokravalvonta@a-kruunu.fi](mailto:vuokravalvonta@a-kruunu.fi)  
p. 040 5840777  
Arabiankatu 12, 1.krs, 00560 Helsinki





A-Kruunu

