

Nikulainen

NIIRALAN KULMA OY:N ASUKASLEHTI 2.5.2016 NRO 1/2016



**Avaimet
BLC Turvalta
Leväseltä
sivu 3**

**Pitääkö remont-
tiin menevä asun-
to siivota?
sivu 4**

**Kohtuus
kannattaa -
kulutuksessakin.
sivu 10**

Niiralan Kulma Oy:n yhteystiedot

Toimiston palveluajat:

Puhelimitse palvelemme maanantaista torstaihin klo 9.00–11.00 seuraavissa numeroissa:

- vuokrasopimukseen, irtisanomiseen ym. palveluun liittyvissä asioissa017 2655 301
- vuokranmaksuun tai -perintään liittyvissä asioissa017 2655 302
- asumisrauha-asioissa (asumisrauha@niiralankulma.fi)017 2655 303
- asukasdemokratia-asioissa (asukasdemokratia@niiralankulma.fi) ...017 2655 304

Toimistomme on avoinna asiakkaille:

- maanantaisin, keskiviikkoisin ja torstaisin klo 12.00–15.00
- tiistaisin klo 12.00–16.00
- perjantaisin klo 8.00–12.00

Useimmat asumiseen liittyvät ongelmat voidaan hoitaa suoraan kiinteistöllä. Ota yhteys oman talosi kiinteistönhoitajaan, jonka suora puhelinnumero löytyy talosi ilmoitustaululta ja yhtiön verkkosivuilta. Jos kiinteistönhoitaja ei vastaa, ovien aukaisu- ja hälytyspyynnöt tehdään palveluaikana puhelinvaihteeseen.

Asunnonhakijoita ja vaihtajia palvelemme numerossa017 2655 305 ma–pe 9–11 ja 12–14

Puhelinvaihte palvelee arkisin numerossa 017 2655 300

Kiireelliset päivystys- ja hälytysasiat044 7655 499

Vikailmoitukset044 7655 341
Asukaspalvelupäällikkö044 7655 376
Vuokrauspäällikkö044 7655 344

Neulamäen varasto, asiointisisääkäynti Pronssikuja 7 B:

Tapetit ja maalit asukkaille kiinteistönhoitajan läheteellä omatoimisiin huoneistoremontteihin ma–to klo 12.00–15.00. Muina aikoina käynnit on sovittava etukäteen.

Tiedustelut varastosta:044 7655 386
.....044 7655 350

Kiinteistöjen korjaukset ja huolto:

Työnjohtajien tapaamiset on sovittava puhelimitse.
Siivoustyönjohto044 7655 377
Kiinteistötyönjohto044 7655 406
Huoneistokorjaukset044 7655 374
.....044 7655 378
Huoneistotarkastukset044 7655 349

Rakennuttaminen:

Tiedustelut uusista ja peruskorjattavista asunnoista:
Rakennuttajasihteeri044 7655 312

Niiralan Kulman henkilöstö ei ota vastaan tekstiviestein lähetettyjä ilmoituksia.

Sähköposti yhtiölle: niiralan.kulma@niiralankulma.fi

Henkilökohtaiset sähköpostit: etunimi.sukunimi@niiralankulma.fi (ä ja ö ilman pisteitä)

www.niiralankulma.fi

Nikulainen

Niiralankulma Oy:n asukaslehti

Julkaisija: Niiralan Kulma Oy,
Puijonkatu 35, 70100 Kuopio

Puhelin: 017 2655 300

Sähköposti: niiralan.kulma@niiralankulma.fi

Päätoimittaja: Kari Keränen

Vastaava toimittaja: Arja Tuura

Painosmäärä: 6800

Taitto: Viestitär Ky

Paino: Lehtisepät Oy, Pieksämäen paino

Kannen kuva: Pieni yksiö Neulamäessä, Kerttu Lappalainen

Seuraava lehti ilmestyy syksyllä 2016.

Pääkirjoitus

Vuoden 2015 tilinpäätös

Niiralan Kulman hyvä taloudellinen ja toiminnallinen kehitys jatkui vuonna 2015.

Varsinaiset tehtävät hoidettiin suunnitellusti ja yhtiön toimintojen kehittämistoimia jatkettiin.

Liikevaihtoa kertyi 41,2 milj. euroa (40,4 milj. euroa vuonna 2014) ja taseen loppusuma oli 235 milj. euroa (edellisenä vuonna 232 milj. euroa). Käyttöaste laski edellisen vuoden 99,2 prosentista 98,8 prosenttiin. Asuntoja vaihdettiin entiseen tahtiin: viime vuonna 19,93 % ja edellisenä 20,61 %. Lainoja lyhennettiin suunnitellusti. Sekä maksuvalmius että lainojen hoitokate paranivat.

Budjetoituihin kuluihin verrattuna säästöä syntyi henkilöstömenoissa, hoitokuluissa ja korkokuluissa, joten peruskorjausrahastoa pystyttiin kasvattamaan suunniteltua enemmän. Tämä mahdollistaa osaltaan varautumisen tuleviin korjauksiin, jotka ovat tällä hetkellä yhtiön suurin haaste. Korjaustarve kasvaa joka vuosi, sillä kiinteistökanta vanhenee koko ajan, kilpailu Kuopion asuntomarkkinoilla kasvaa entisestään ja asiakkaat haluavat entistä parempaa asuntojen ja palveluiden laatua. Lisäksi yhtiö on luvannut huolehtia omistajan, meidän kuopiolaisten, omaisuuden arvon säilymisestä. Korjaustarvetta on niin paljon, että vähemmän akuuteista korjauksista joudutaan tinkimään, jotta kiireellisimmät korjaukset saadaan tehdyiksi. Yhtiössä harkitaan tarkkaan korjausten ajankohta ja rakenteiden käyttöikä hyödynnetään mahdollisimman tarkkaan.

Asukkaiden ja kiinteistöjen määrä kasvaa

Vuoden 2015 aikana valmisteltiin ja toteutettiin yhtiön kokonaan omistaman Ellankulman fuusiointi Niiralan Kulmaan. Tämä oli hyvä harjoitus tulevaan, sillä Kuopion kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti Karttulan, Maaningan ja Niilsän vuokratiloyhtiöt fuusioidaan Niiralan Kulmaan vuoden 2016 aikana. Fuusiointiprosessin valmistelu aloitettiin pian päätöksenteon jälkeen, sillä järjestelyissä ja kiinteistöjen ja toimintojen haltuunotossa on runsaasti tehtävää, jonka yhtiön henkilökunta tekee omien töidensä ohessa.

Uusia asuntoja rakennetaan

Pitkään valmisteltu Linnanpellon alueen ensimmäisen vaiheen urakkakilpailutus on suoritettu ja urakoitsijat valittu. Tarjouskilpailussa kohde kiinnosti urakoitsijoita ja tarjouksia tuli runsaasti. Kohteen hyvät suunnitelmat ja tarjouskilpailun onnistuminen mahdollistivat kohtuulliset rakennuskustannukset. Tämä mahdollistaa osaltaan uusien, halutulle alueelle tulevien asuntojen vuokratason pysymisen kohtuullisena. Uusien asuntojen paikalta puretaan elinkaarensa päässä olevat vanhat rakennukset. Purkutyöt käynnistyvät toukokuun aikana ja ensimmäiset asunnot valmistuvat syyskuussa 2017. Nyt rakennettaviin kolmeen rakennukseen tulee yhteensä 97 asuntoa.

Sähköisiä palveluja käyttöön

Yhtiön toiminnanohjausjärjestelmän uusiminen alkaa olla loppusuoralla. Työtä on tehty kovasti ja nyt sekä kiinteistöjen että asukkaiden tiedot löytyvät yhdestä järjestelmästä. Tämä mahdollistaa asukkaille uusia sähköisiä palveluita. Ensimmäisenä lisäyksenä otettiin käyttöön maaliskuun puoli-

välissä sähköinen allekirjoitus. Nyt asukkaat voivat allekirjoittaa vuokrasopimuksensa sähköisesti niin halutessaan vaikka kotisohvaltaan. Huhtikuun puolessa välissä otettiin käyttöön sähköinen viikailmoituslomake. Yhtiön kotisivujen uudistus on edennyt suunnitellusti siten, että uudet kotisivut ovat käytössä syksyyn mennessä.

Turvapaikanhakijoiden asuttaminen

Viime syksynä alkoi voimakas turvapaikanhakijoiden tulo Suomeen. Eri puolille maata perustettiin pikaisesti vastaanottokeskuksia. Pohjois-Savon alueella on tällä hetkellä noin 450 turvapaikanhakijaa. ELY:n arvion mukaan Pohjois-Savon alueen turvapaikanhakijoista oleskeluluvan saa noin 30 %. Kuopion kaupunki on päättänyt, että oleskeluluvan saaneille turvapaikanhakijoille myönnetään 50 kuntapaikkaa vuoden 2016 aikana. Lisäksi Kuopioon on tullut vuosittain noin 60 kiintiöpakolaista, joista noin puolet on asutettu Nikuun.

Myönteisen oleskeluluvan saaneilla on yhtäläinen oikeus asunnon saamiseen kuin kenellä tahansa hakijalla. Yhtiön johto on neuvotellut ja sopinut Kuopion asuntotoimen kanssa menettelytavoista turvapaikan hakijoiden ja myönteisen oleskeluluvan saaneiden asunnonhakijoiden suhteen. Valinnassa noudatetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ohjeita, joita valtioneuvosto päivittää parhaillaan muuttunutta tilannetta vastaavaksi. Uusien ohjeiden pitäisi valmistua syksyllä 2016, jolloin voimme kertoa asiasta lisää.

Asukasvalinnassa hakijoita verrataan keskenään asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella ja asunnot vuokrataan asuntoa eniten tarvitseville. Samalla pyritään kiinteistön monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Näillä perusteilla yhtiö tekee asukasvalinnat ja Kuopion suurimpana vuokra-asuntojen omistajana kantaa vastuunsa myös tässä asiassa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että Niiralan Kulman asukasjakuma kansainvälistyy yhä enemmän. Toivon kaikilta asukkailta ennakkoluulotonta suhtautumista. Toivotetaan uudet naapurit lämpimästi tervetulleiksi ja tarvittaessa autetaan ja tuetaan heitä asumiseen liittyvissä asioissa.

Kiitokset

Esitän vielä kerran sydämelliset kiitokset Ellankulman hallituksessa työskennelleille Niiralan Kulman työntekijöille, ja asukasjäsenille Minna Takalalle ja Keijo Karttuselle. Vuosien varrella olemme tehneet hyviä päätöksiä oikea-aikaisesti.



Aurinkoista kevättä lehden lukijoille

Kari Keränen
toimitusjohtaja

Avaimet omaan kotiin

Avainten nouto- ja palautuskäytäntö muuttui tämän vuoden alussa, kun Niiralan Kulman yhteistyökumppani BLC Turva Oy alkoi hoitaa avainasioita. Muutos entiseen on ollut suuri: ennen avaimet haettiin Nikun toimistolta kaupungin keskustasta, nyt asioidaan Leväsellä.

Alkuhankaluuksien jälkeen asukkaat ovat löytäneet hyvin perille BLC Turvan toimitiloihin. Myymälä sai uudet ikkunateippaukset keväthalvella ja nyt Leväsentiellä sijaitseva liike näkyy hyvin asiakkaille. BLC Turvalle on helppo tulla bussilla sekä keskustan että Etelä-Kuopion suunnalta, liike on aivan bussipysäkin kohdalla. Myymälän pihalla on väljästi maksutonta pysäköintitilaa myös omalla autolla tuleville.

Osa Nikun asukkaista on kokenut avainpalvelun muutoksen hankalana. Varsinkin poismuuttavien asukkaiden kohdalla käyttöön otettu uusi käytäntö, että yksi avain täytyy palauttaa viikkoa ennen sopimuksen päättymistä BLC Turvalle, on aiheuttanut yhteydenottoja Niiralan Kulmaan. Uuden käytännön myötä Niiralan Kulma saa kuitenkin avainrekisterin toimimaan paremmin ja mahdolliset puutteet asunnon lukituksessa ratkaistua hyvissä ajoin ennen uuden asukkaan muuttoa.

Uudet asukkaat ovat olleet pääsääntöisesti tyytyväisiä. ”Niiralan Kulman asukkaat ovat kiitelleet nopeaa palvelua. Vuokrasopimuksen alkamispäivänä meillä on asukkaalle avain ja kuittauspaperi valmiina, eikä avaimen luovuttamiseen mene muutamaa minuuttia kauempaa. Uudet asukkaat ovat olleet myös hyvillään, kun avaamme jo kello kahdeksan, jolloin asukas saa avaimet heti aamulla ja pääsee saman tien muuttohommiin”, kertoo BLC Turvalta Sami Haukijärvi.

Kun avainten luovutusta hoitaa lukkoliike, saa asukas samalla käynnillä kokonaisvaltaisempaa palvelua. ”Uuden asunnon avainta hakiessaan monet asiakkaat hankkivat samalla myös häkkivaraston tai polkupyörien lukot tai teettävät uuteen asuntoon heti vara-avaimen”, kertoo Haukijärvi BLC Turvan palveluista.

BLC Turva Oy:n toimitilat sijaitsevat Leväsellä, Leväsentie 7, 70700 Kuopio. Myymälä on avoinna arkin klo 8 – 16. Puh. 020 7431 470.

Avaimet uuteen asuntoon

Uuden asunnon avaimen voi hakea BLC Turvasta vuokrasopimuksen ensimmäisenä voimassaolopäivänä. Hakiessasi avaimia tarvitset mukaasi henkilötodistuksen. Voit myös antaa valtakirjan henkilölle, joka pääsee puolestasi noutamaan avaimen.

Poismuuttavan avainten palautus

Kun irtisanot asunnon, on yksi avain toimitettava viikkoa ennen vuokrasopimuksen päättymistä BLC Turvalle. Voit palauttaa avaimen aukioloaikoina suoraan liikkeeseen tai jättää sen palautuskuoreen myymälän seinässä olevaan palautuslaatikkoon. Avaimen palautuskuoren saat vuokrasopimuksen irtisanomisen yhteydessä Nikun toimistolta. Huoneiston muut avaimet jätetään asunnon tiskipöydälle.

Myös mahdollisista kulkuavaimista on yksi palautettava lukkoliikkeelle. Palauttamattomista avaimista, uudelleen sarjoituksesta ja tehdystä työstä laskutetaan poismuuttavaa asukasta.

Lisäavainten teettäminen

Jos tarvitset asuntoosi lisää Abloyn Sento tai Exec -avaimia tai iLock -lukkojen avaimia, teet niistä lisätilauksen soittamalla tai käymällä BLC Turvan myymälässä. Avaimista tulee postissa lasku Niiralan Kulmalta. Laskun maksamisen jälkeen avaimet tehdään ja asiakkaalle ilmoitetaan noudettavista avaimista. Lisätilausavainten saaminen kestää noin 5–7 työpäivää. Abloy Classic -avaimen voit teettää ilman ennakkotilausta tai -maksua BLC Turva Oy:llä tai lähimmässä lukkoliikkeessä.

Maaseutukohteiden avaimet

Maaseutukohteissa (Vehmersalmi, Riistavesi, Hirvilahti ja Kurkimäki) avainten haku ja palautus hoidetaan talon oman kiinteistönhoitajan kanssa. Lisätillattavat avaimet asukas tilaa itse BLC Turvalta.



Abloy classic avaimet



Abloy exec avaimet



Abloy sento avaimet



iLock avaimet

Päivitä yhteystietosi ja osallistu arvontaan!

Joudumme Niiralan Kulmassa päivittäin toteamaan, että tavoitellessamme asukasta meiltä puuttuu ajan tasalla oleva puhelinnumero ja sähköpostiosoite. Näissä tilanteissa joudumme lähettämään kirjepostia yhteyden saamiseksi, mikä hidastaa asioiden selvittämistä.

Yhteystietojen lisäksi osa asukastiedoista on puutteellisia. Niiralan Kulmalla tulee olla tieto kaikista huoneistossa asuvista henkilöistä. Tietoa tarvitaan esimerkiksi silloin, kun asuntoon pyydetään oven avausta: jos henkilöä ei ole kirjattu asukkaaksi huoneistoon, ei hänelle voida avata ovea. Puutteelliset asukastiedot antavat myös virheellistä tietoa huoneiston kulutuslukemien osalta, mikä voi vaikuttaa vuokrien nousemiseen tulevaisuudessa.

Keräämme nyt myös asukkaiden sähköpostiosoitteita, koska kehitämme koko ajan asumiseen liittyviä sähköisiä palveluja ja tiedotamista. Pyrimme parantamaan palvelumme laatua mm. asiakaskyselyillä, joita voidaan toteuttaa sähköpostin kautta. Pyrimme myös siihen, että jossain vaiheessa asukkaat pääsevät päivittämään itse omia tietojaan sähköisessä järjestelmässä.

Miksi on tärkeää pitää asukas- ja yhteystiedot ajan tasalla?

- hätätilanteessa pelastusviranomaiset saavat ajantasaisen asukastiedon
- oven avaaminen päivystystilanteissa onnistuu kaikille huoneistossa asuville

- asukkaiden tavoitettavuus paranee, asiat selviävät nopeasti
- sähköpostiosoite mahdollistaa laajemmat sähköiset asiakaskyselyt
- huoneistoista saadaan oikeat, henkilölukumäärän mukaiset kulutustiedot

Osallistu arvontaan!

Päivitä muuttuneet tai puutteelliset tietosi sähköisesti osoitteessa www.niiralankulma.fi tai jätä tiedot asuintalosi huoltomieslaatikkoon tai toimiston postilaatikkoon kirjekuoreen, jonka päälle kirjoitat ”Yhteystietojen päivitys”. Kaikissa päivitysilmoituksessa tulee olla vähintään:

- ilmoittajan koko nimi
 - syntymäaika
 - tarkka osoite
 - puhelinnumero
- Ilmoita lisäksi:
- mahdollinen sähköpostiosoitteesi
 - muiden huoneistossa asuvien henkilöiden nimet ja syntymäajat

Kaikkien 2.–31.5.2016 välillä asukas- ja yhteystietojaan päivittäneiden kesken arvomme 3 kpl 20 euron euron lahjakortteja.

Asuntoja remontoidaan asukkaiden parhaaksi

Niiralan Kulmalta kysytään toistuvasti samoja kysymyksiä remontteihin, niiden kustannuksiin, maksajiin, haittakorvauksiin ym. liittyen. Yhtiön kotisivuilla osoitteessa www.niiralankulma.fi/usein_kysyttya on näihin ja moniin muihinkin kysymyksiin annettu vastauksia. Kotisivuilta löytyy myös kulloinkin voimassaoleva asiakaslaskutushinnasto, josta voi käydä tarkistamassa viimeisimmät päivitetyt kustannukset ja vastuunjakotaulukko, josta selviää kenen vastuulle asunnon hoidon ja ylläpidon eri osa-alueet kuuluvat.

Pitääkö asunto siivota, vaikka se menee remonttiin muuton jälkeen?

- Kyllä. Asunto pitää siivota aina pois muuttaessa!

Muuttosiivous on asia, joka tuottaa asukkaille ja yhtiölle murhetta monessa vaiheessa ja usein myös lisäkustannuksia. Asunnon irtisanomisen ja ennakotarkastuksen yhteydessä muuttajalle annetaan oheinen Niiralan Kulman muuttosiivousohje, joka löytyy myös yhtiön nettisivuilta. Siivous kannattaa tehdä ohjeiden mukaan, sillä uusintatarkastuskin maksaa. Yhtiö laskuttaa muuttajaa siivoamattomasta asunnosta asukaslaskutushinnaston mukaisesti.

Voiko vuokralaisella maksattaa tupakoinnin aiheuttamat siivous- ja korjauskustannukset, jos asunnossa ei ole kielletty tupakointia?

- Kyllä voi ja Niiralan Kulma laskuttaa asukasta vuokrasopimuksen päätyttyä, jos asunto on tupakoitu remonttikuntoon, vaikka kyseessä ei olisi savuton kiinteistö.

Tupakkaremontit ovat remonteista kalleimpia: 2 000–10 000 euroa / asunto riippuen asunnon koosta. Vuokrasopimuksessa on mainittu, että yhtiö laskuttaa tupakoinnista asunnolle aiheutuneet vauriot. Mikä kummallisinta, jotkut asukkaat tupakoivat kylpyhuoneessa, joka on kaikkein kallein korjattava tila! Kun keltaisia tervasta tummuneita saumoja ei saada puhtaaksi pesemällä, joudutaan irrottamaan kaikki laatat ja rakentamaan kylpyhuone uudestaan. Ja tupakoitsijalle lähtee iso lasku.

Tupakoidun asunnon remontissa joudutaan usein irrottamaan kiinteät kalusteet, lämpöpatterit jne., jotta kaikki savusta pinntyneet pinnat voidaan käsitellä. Usein nämäkään toimet eivät riitä, vaan joudutaan käyttämään erikoisliikkeiden palveluja ongelman ratkaisemi-



seksi. Mittavat remontit joudutaan tekemään, jotta seuraavan vuokralaisen terveellinen asuminen voidaan turvata. Tupakoidessasi sisällä asunnossa teet maksuvalinnan.

Naapuriasunnossani oli tulipalo, josta tuli savua asuntooni ja sammutusvesi aiheutti kosteusvaurioita. Kuka korvaa ja mitä?

- Niiralan Kulman kiinteistöissä on kiinteistövuokraus, joka vastaa rakenteista. Asukkaan on itse otettava kotivakuutus, joka vastaa hänen irtaimistostaan (esim. huonekalut, vaatteet,

omat sähkölaitteet, valokuvat jne. myös huoneistovarastossa) ja asumisen keskeytymisen turvasta. Kotivakuutuksen on hyvä sisältää vastuuvakuutus siltä varalta, että itse onohduksella aiheutat vahingon.

- Niiralan Kulman kiinteistövuokrauksen omavastuuosuus on vähimmillään 10 000 euroa, jonka yhtiö laskuttaa vahingon aiheuttajalta. Palosaneerauksessa lisäkustannuksia tulee usein asukkaan palaneen irtaimiston hävityksestä.

- Yhtiö pyrkii järjestämään ns. viattomalle osapuolelle evakkoasunnon, jos se suinkin on mahdollista. Kaikki muu muuttoon liittyvä on hoidettava itse tai oman kotivakuutuksen avulla.

Ne tapaukset, jossa vahingon aiheuttaa yhtiön laitteen pettäminen, käsitellään tapauskohtaisesti. Korjausosasto antaa selvityksen talousosastolle, joka käsittelee ja päättää hyvityksen määrästä. Tällöinkin asukkaan irtaimiston vahingoittumisen korvaaminen kuuluu asukkaan kotivakuutuksen piiriin. Yhtiö korjaa rakenteet ja järjestää evakkoasunnon.

Joskus yhtiö joutuu tekemään kylpyhuoneremonttia asutussa asunnossa. Tällöin korvaamme asukkaalle käyttämämme sähkön ja vuokrahyvitystä tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

Kotivakuutus kannattaa aina

Kotivakuutuksen ajatellaan usein olevan vain niitä varten, jotka elävät epämääräistä, holtitonta tai varomatonta elämää; ei meille hyvin käyttäytyville, säännöllistä ja siistiä elämää viettäville. Valitettavasti vahinko voi tulla kenen tahansa kotiin omista valinnoista ja elämäntavoista riippumatta. Kotivakuutukseen tarpeellisuuteen havahdutaan Nikussakin valitettavan usein liian myöhään.

Vaikka sinulla olisi kattava kotivakuutus, niin vahingosta on aina vaivaa ja hyvässäkin vakuutuksessa on yleensä omavastuuosuus kustannuksista. Aina on syytä huolellisuuteen.

Kaikkein yleisin vahinko on pakastimen sulatus valvomatta. Yllättävän monet jättävät pakastimen sulamaan itsekseen ja laittavat mahdollisesti pyyheliinan pakastimen eteen käsittämättä, että pakastimen sulamisesta tulee vettä kymmenkunta litraa. Se määrä vettä tuhoaa jo kiintokalusteet ja valuu mahdollisesti myös alakertalaisen katosta. Purku-, kuivatus- ja korjaustyötä tulee siten kahteen asuntoon ja lasku vahingon aiheuttajalle. Valvo aina vieressä pakastimen sulamista. Älä anna sulamisveden valua lattialle.

Lisäksi sattuu myös suihkussa lattiakaivon päälle nukahtamisia. Näissä tapauksissa on päihteillä usein osuutta ja korjauskustannukset kohoavat jo kymmeniin tuhansiin. Älä mene suihkuun "väsyneenä ja pahoinvoivana": saatat nukahtaa kaivon päälle.

Hyvin yleistä on, että astianpesukoneen vesihana jätetään auki, vaikka kone ei ole käynnissä. Putkirikon sattuessa vesijohdosta tulee "Kallavesi kylään". Astianpesukoneen vesihana kannattaa avata vain käytön ajaksi ja sulkea samalla, kun katkaisee virran. Pikku juttu saattaa säästää isolta vahingolta!

Jos epäilet asunnossasi kosteusongelmaa, ota ensin yhteyttä omaan kiinteistönhoitajaan, huoneistotarkastajaan tai tekniseen isännöitsijään. Yhtiö mittaa tutkittavat kohteet pintakosteudenosoittimilla kuten kaupungin terveystarkastajakin. Jos vikaa havaitaan, korjaustoimenpiteisiin ryhdytään mahdollisimman nopeasti.

Kiinteistöissä ja asunnoissa tehdään lukuisia muitakin mittauksia. Lämpötiloja mitataan säännöllisesti ja erilaisia kartoituksia tehdään ennen peruskorjauksia, kylpyhuonekorjauksia tai muita purkuja. Samoin mitataan ilmanvaihtoa, ilman ja veden virtausta, veden kulutusta ja energiankulutusta jne.



Muuttosiivous ja vuokralaisen vastuulle kuuluvat asunnon kunnostustyöt

Vuokralaisen on huolehdittava asunnosta pois muuttaessaan siivouksesta ja muusta kunnostuksesta.

Uuden asukkaan tulee saada asunto käyttöönsä siistinä ja puhtaana ilman siivous- tai kunnostustöitä. Mikäli muuttosiivous ja/tai kunnostustyöt laiminlyödään, vuokranantajalla on oikeus laskuttaa siitä vuokralaista kulloinkin voimassa olevan hinnaston tai toteutuneiden kulujen mukaan.

Jos siivous/kunnostustyöt on laiminlyöty ja asuntotarkastus joudutaan tekemään uudelleen vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, peritään uudesta tarkastuksesta hinnaston mukainen maksu.

Seuraavat tehtävät kuuluvat muuttosiivoukseen:

KAIKKI TILAT

- Roskat ja ylimääräiset tavarat on poistettu, myös varastoista ja parvekkeelta sekä taloyhtiön yhteisistä tiloista.
- Teipit, tarrat ja tahrat on poistettu, kaikki pinnat pyyhitty, myös ovenkahvat, katkaisimet, lattiat, lattialistat, maalatut seinäpinnat, patterintaustat ja korvausilmaventtiilit. Kaikki pinnat ovat puhtaita ja tahrattomia.
- Ikkunat on pesty, pakkasella vähintään

sisäpuoli ja karmien välit.

- Kaapistot ja niiden ovet on pyyhitty niin, ettei niissä ole likaa, rasvaa eikä tahroja.
- Kiinteät valaisimet on tarkistettu, kaikki lamput palavat ja palovaroitin toimii. Valot: sauna, kylpyhuone, wc, keittiön työvalot, liesi, jääkaappi. Palovaroittimen paristo on vaihdettu tarvittaessa.
- Kattorasioiden kannet ovat paikallaan.
- Ilmanvaihtovenyttimet on puhdistettu liasta, pölystä ja rasvasta.
- Palapeilit ja sälekaihtimet on jätetty paikoilleen.
- Mahdollisesti poistettavat ovet ja kaapistot on palautettu ennalleen (esim apk-tilan kaappi).
- Muut kuin normaalista kulumisesta johtuvat vuokralaisen aiheuttamat asunnon kalusteiden, varusteiden, rakenteiden tai pintojen vauriot on korjattu.
- Asukaskansio/käyttöohjeet jätetään huoneistoon.

KEITTIÖ

- Keittiökalusteet, laatikostot, hyllyt on pesty puhtaaksi ja tahrattomiksi (muista leikkuulauta).
- Liesi, uuni ja uunipellit on pesty.
- Liesi on vedetty pois paikoiltaan ja liedien ulkopinta, tausta ja lattia liedien alta on pesty.

- Liesituulettimen kupu on pesty, rasvasuodatin irrotettu ja pesty.
- Jää-/yhdistelmäkaappi on pesty ja sulatettu, myös alusta ja tausta puhdistettu.
- Kylmälaitteen virta on katkaistu, pakastin sulatettu ja ovi jätetty auki. Älä koskaan jätä pakastinta sulamaan itseksensä, se voi aiheuttaa vesivahingon.
- Hanat, työtasot, tiskiallas ja tiskipöytä sekä kaapistojen välitila on pesty.
- Astianpesukoneen liitännät on tulpattu asianmukaisilla tulpilla (vesijohto + viemäriiliitos) ja
- tulppauksen pitävyys tarkastettu laskemalla vettä hanasta.

PESUHUONE

- Wc-istuin, lavuaari ja hanat on puhdistettu huolellisesti.
- Seinät ja lattiat on puhdistettu huolellisesti, myös saumat ja mahdollinen suihkuseinä.
- Peilikkaapit ja peilit on puhdistettu huolellisesti.
- Lattiakaivo on puhdistettu nostamalla kansi pois ja sisusta pesty harjalla ja vedellä.
- Pesukoneen takaiskuventtiili ja letkuliitin ovat paikoillaan.

SAUNA

- Lauteet, askelmat, lattia ja seinät on pesty.
- Lattiakaivo on puhdistettu nostamalla kansi pois, sisus pesty harjalla ja vedellä.
- Saunan ovi on puhdistettu kirkkaaksi ja tahrattomaksi.

PARVEKE/TERASSI, ASUKASVARASTO, KYLMÄKELLARI, YHTEISTILAT, ASUNNON PIHA

- Asunnon käytössä olevista varastotiloista ja kiinteistön yhteistiloista on poistettu kaikki vuokralaiselle kuuluvat tavarat ja roskat.
- Asunnon käytössä olleiden säilytystilojen lattia on lakaistu ja pölyt poistettu tasopinnoilta.
- Asunnolle kuuluvalla pihalla on poistettu asukkaan tavarat ja roskat, piha on siistissä kunnossa.
- Piha-alueelle tekemäsi istutukset on jätettävä paikoilleen.

MUUT MUUTTOON LIITTYVÄT ASIAT

- Mahdollinen asunnon turvalukko on jätetty auki.

Ulkoilupäivänä aurinko helli runsasta osallistujajoukkoa

Nikun ulkoilupäivää vietettiin lauantaina 12.3.2016 Rauhalahden Jätkänkämpällä aurinkoisessa säässä. Osallistujia oli ennätysmäärä n.150!

Mehu ja kahvitarjoilu sekä suolaiset ja makeat herkut maistuvat ulkoilun lomassa osallistujille Jätkänkämpän viihtyisässä tilassa. Makkarapaisto osoittautui niin suosituksi, että hotellin varaamat makkarat loppuivat kesken, vaikka asukaspalvelupäällikkö Päivi Vanninen kävi vielä tyhjentämässä lähi kaupan makkarahyllyn. Seuraavassa ulkoilupäivässä ilman makkaraa jääneille luvattiin tuplamakkarat!

Vuorelan talleilta saapui lasten iloksi poni, jolla he ratsasivat innokkaasti useita kierroksia.

Palkintojen jaon jälkeen oli vielä halukkailla mahdollisuus mennä kylpylään maksamalla pieni omavastuuosuus lipuista.

Pyysimme osallistujilta tapahtumasta palautetta sekä ehdotuksia järjestettävistä asukastapahtumista. Palautteissa mainittiin, että kivaa oli sekä aikuisilla että lapsilla, sai rupertella tuttavien kanssa sekä tietysti pilkkikilpailu, vaikka saalis uikin naapurin pilkkiin.

Asukastapahtumia toivottiin mm. konsertteja, elokuvia, tivoliapäivää sekä retkiä.

Kaikkien palautekyselyn palauttaneiden kesken arvottiin leffalippuja, jotka on postitettu voittajille.

Suuri kiitos osallistujille! Te teette tapahtumista järjestämisen arvoisia. Kiitos myös asukasaktiiveillemme, jotka omalla toiminnallaan mahdollistavat tapahtumien järjestämisen.

Seuraavia kihhauksia odotellessa ja aurinkoisia keväisiä ulkoilupäiviä toivottaen

*Helena Toivanen, asukasisännöitsijä
Päivi Vanninen, asukaspalvelupäällikkö*



LIIKE ON PARAS LÄÄKE - Petosen kevättapahtuma

28.5. klo 10-14 Pyörön torilla

Ohjelmassa mm:

- Lapsille liikuntaa - Kirpputori ja taimikirppis
- Taikuriesitys - Ongintaa - Hyvää musiikkia
- Vossikka- ja ponijalutusta - Arpajaiset

Tarjolla ilmaiseksi hernekeittoa, pannaria, kahvia, mehua ym. herkkuja!

**Arpajaisten pääpalkintona
300 € arvoinen
lahjakortti urheiluliikkeen!**

Järjestäjänä: Pitkälähti-Petosen asukasyhdistys ry
Yhteistyössä mm. Niiralan Kulma, Kallaveden seurakunta,
Pitkälahden puutarhakerho, Pinari, Petosen asukastupa,
K-Supermarket Petonen, S-Market Petonen, Petosen apteekki sekä Tukikohta srk



Todellinen Prinsessa hykerrytti katsojia

Niiralan Kulma asukastoiminta varasi asukkaille 60 lippua 27.2.2016 Kuopion kaupunginteatteriin esitykseen Todellinen Prinsessa.

Jo lämpiössä oli aistittavissa jännitystä, sillä usealle pienokaiselle se saattoi olla ensimmäinen teatterikäynti (remontoidussa) teatterissamme.

Näytelmän esittelyssä luvattiin, että ”hervottomien hahmojen kuljettama satu saa lapset ja lapsenmieliset hirtumaan naurusta.” Näytelmä lunasti lupauksensa! Maria-näyttämöltä poistui iloisia lapsia, vanhempia sekä isovanhempia.

Saamamme palautteen perusteella pyrimme tulevaisuudessakin järjestämään koko perheelle suunnattuja tapahtumia sekä esityksiä.

Asukastapahtumista ilmoitamme Niiralan Kulman kotisivuilla www.niiralankulma.fi sekä talojen ilmoitustauluilla.

*Helena Toivanen
asukasisännöitsijä/asukastoiminta*



Todellisen prinsessan piirsi Eevi Räsänen, 5 v.

MUUTOKSIA Niiralan Kulmassa

Kiinteistö Oy Kuopion Ellankulma sulautui Niiralan Kulmaan vuoden 2016 alusta. Kaikki entisen Ellankulman asukkaat Kurkimäessä, Hirvilahdessa, Riistavedellä ja Vehmersalmella ovat samanlaisia Niiralan Kulman asukkaita kuin Kuopion kaupungin alueella asuvatkin.

Ellankulman asukkaille sulautuminen näkyy lähinnä siinä, että nyt Niiralan Kulman oma henkilökunta palvelee kaikissa asioissa entisiä ellankulmalaisia samoin kuin muitakin vuokralaisia. Asiakaspalvelussa ei ole enää erikseen osoitettua henkilöä, joka hoitaisi ellankulmalaisten asioita, vaan yhteyttä otetaan asian perusteella:

- palveluneuvojiin: sopimusten tekoon, irtisanomisiin, asukastietojen muutoksiin, autopaikkoihin, saunavuoroihin ja varastojen vuokraukseen liittyvissä asioissa
- asukasisännöitsijöihin: asumisrauhaan tai asukastoimintaan ja -tapahtumiin liittyvissä asioissa,
- asumisneuvojaan asumisen ongelmatilanteissa
- hakijapalveluun asunnon haku- ja vaihtoasioissa,
- vuokraseurantaan vuokrien maksuun liittyvissä asioissa.

Niiralan Kulman henkilökunta käy nyt tekemässä myös tarvittavia huolto- ja ylläpitokorjauksia, joita varten ennen piti tilata ulkopuolinen tekijä. Samoin Nikun huoneistotarkastajat käyvät tarkastamassa vaihtoasuntojen kunnon.

Kiinteistönhoidosta ja siivouksesta maaseutukohteissa vastaavat pääosin entiset toimijat. Vehmersalmella Juha Mönkkönen, Riistavedellä Pertti Lösonen, Kurkimäessä Kai Toroi ja Hirvilahdessa Merja Airaksinen.

Nilsian, Maaningan ja Karttulan vuokratalot Niiralan Kulmaan vuoden 2017 alussa

Vuoden 2017 alusta Nilsian, Maaningan ja Karttulan vuokrataloyhtiöt sulautuvat Niiralan Kulmaan ja niiden asukkaista tulee Niiralan Kulman asukkaita. Uusille nikulaisille tullaan järjestämään tiedotustilaisuuksia paikan päällä viimeistään syksyllä 2016, jolloin tiedämme itsekkin sulautumiseen liittyvistä ratkaisuista enemmän.

Nilsian, Maaningan ja Karttulan vuokrataloyhtiöiden asukkaille vuokranmäärityksen vuodelle 2017 tekee vielä nykyinen yhtiö, mutta vuokra maksetaan Niiralan Kulmalle vuoden 2017 alusta. Kaikkien Niiralan Kulman vuokralaisten, entisten ja uusien, vuokranmaksukausi tulee alkamaan 1.1.2017 aikaisemman 1.3. sijaan. Nykyisten Niiralan Kulman asukkaiden vuokrat määritellään siis aikaisemmin: uudet vuokrat päätetään ja julkaistaan Nikulaisessa jo lokakuussa 2016.

Uusia sähköisiä pa

Sähköinen vikailmoitus

Linkistä **Sähköinen vikailmoitus** Niiralan Kulman kotisivuilla pääset tekemään vikailmoituksen helposti.

Kun laitat ilmoitukseen sähköpostiosoitteesi, saat viestejä seuraavasti:

1. viesti:

Ensimmäinen viesti kertoo siitä, että ilmoitus on saapunut järjestelmäämme.

☐ noreply@agenteq.fi

Vikailmoituksenne on vastaanotettu ja kirjattu käsiteltäväksi

2. viesti:

Toinen viesti kertoo siitä, että käsittelijämme on vastaanottanut ilmoituksen ja aloittanut sen käsittelyn.

☐ noreply@niiralankulma.fi

Vikailmoituksenne 78188 on vastaanotettu

3. viesti

Kolmas viesti kertoo siitä, että ilmoituksen asiat on käsitelty.

☐ noreply@niiralankulma.fi

Vikailmoituksenne 78188 on kuitattu valmiiksi

Koska sähköpostiisi tulee viesti lähettämästäsi ilmoituksesta, niin suosittelemme ilmoittamaan aina vain yhden vian per ilmoitus. Jos ilmoituksessa on esimerkiksi viisi vikaa, niin kuittausilmoitus tulee vasta sitten, kun kaikki viisi vikaa on käsitelty loppuun.

Yhteystietosi ilmoituksessa ovat tärkeitä, koska otamme aina yhteyttä etukäteen ennen kuin ryhdymme minkäänlaisiin toimenpiteisiin ilmoituksen suhteen. Tämä siksi, että voimme varmistaa ilmoituksen oikeellisuuden ja tarkistaa tarpeelliset asiat.

Jos yhteystiedot ovat virheelliset tai niitä ei ole ollenkaan, emme käsittele vikailmoitusta.

Käsittelemme ilmoituksia arkipäivisin, joten kiireelliset vikailmoitukset tulee tehdä edelleen puhelimitse päivystäjälle numeroon 044 7655 499.

Tässä on vielä kuvankaappauksia ohjelmasta opastukseksi ilmoituksen tekoon.

 Niiralan Kulma

Kirjoita vähintään 4 merkkiä jolloin alle tulee listaa nimen sisältävistä kiinteistöistä

Ilmoituksen jättäminen [Vaihda kohde](#)

Tiedot

Huoneisto *

Etinimi *

Sukunimi *

Matkapuhelinno *

(0401234567)

Sähköposti *

Kirjoita katuosoitteesi alkua. Valitse alle tulevasta listasta oikea osoite.

Iluis

0071 Luistelijantie 1

Klikkaa listalta oikea kiinteistö ja paina Valitse.

Ilmoituksen tiedot

Viesti *

Sisäänpääsy

Kotiläimet

Liitteen lisääminen

Selaa...

Poista liite

Selaa...

Poista liite

Selaa...

Poista liite

Lähetä

palveluja asiakkaille

Punaisella tähdellä merkityt kentät ovat pakollisia. Mikäli niissä ei ole tietoa, ilmoitus ei välity eteenpäin.

Ilmoituksen jättäminen Luistelijantie 1, 70200 Kuopio [Vaihda kohde](#)

Tiedot

Huoneisto *

Valitse listalta huoneistosi

Etinimi *

Sukunimi *

Matkapuhelinno *

(0401234567)

Sähköposti

Mikäli haluat sähköpostiisi viestejä korjauksen vaiheista, niin anna osoite.

Ilmoituksen tiedot

Kerro vapaamuotoisesti ja selkeästi vika/viat.

Viesti *

Sisäänpääsy

Kotieläimet

Liitteen lisääminen

Selaa...

Poista liite

Selaa...

Poista liite

Selaa...

Poista liite

Jos sinulla on ilmoitusta selventäviä tietoja esim. valokuvia, niin voit liittää ne tätä kautta mukaan ilmoitukseen.

Kun olet lähettänyt ilmoituksen, saat sähköpostiisi siitä vahvistuksen.

Läheta

☐
noreply@agenteq.fi

Vikailmoituksenne on vastaanotettu ja kirjattu käsiteltäväksi

Vuokrasopimuksen allekirjoitus

Niiralan Kulma on ottanut käyttöön vuokrasopimuksen sähköisen allekirjoituksen. Vuokrasopimuksen voi näin allekirjoittaa vaikkapa kotisohvalla tai torikahvilassa istuskellessa, eikä asukas ole riippuvainen toimiston aukioloajoista.

Vuokrasopimuksen tekijä tarvitsee sähköistä allekirjoitusta varten

- matkapuhelinnumeron,
- sähköpostiosoitteen ja
- pankkitunnukset.

Kun asiakas hyväksyy asuntotarjouksen, hän voi ilmoittaa samalla Nikun asiakaspalveluun, että haluaa hyväksyä vuokrasopimuksen sähköisesti. Asiakkaan sähköpostiin lähetetään sopimus liitteineen ja allekirjoituskutsu matkapuhelimeen hyväksymistä varten.

Sähköisen allekirjoituksen voi tehdä tietokoneella tai älypuhelimella. Toistaiseksi sähköinen sopimuksen allekirjoitus on mahdollista vain asunnon vuokraamisessa.

Lisäämme edelleen uusia sähköisiä palveluitamme ja tiedotamme niistä Nikulaisissa ja kotisivuillemme. Yhtiön uudistetut kotisivut otetaan käyttöön syksyyn mennessä. Tervetuloa tutustumaan sähköisten palveluiden tarjontaamme!

Kohtaa

Kuuntele

Kunnioita

Kohtaa,

kuuntele

ja

kunnioita

Usein tulee esille tilanteita, että asumisrauhaa ei enää nykyisin arvosteta tarpeeksi. Miten Sinä voisit omalta osaltasi parantaa asumisrauhaa ja samalla kaikkien asujien asumisviihtyvyyttä?

- Ota muut asukkaat huomioon omassa asumisessa. Muista antaa muille asukkaille yörauha! (musiikin kuuntelu, yöllinen ruuanlaitto, juhliminen, jutteleminen)
- Pyri ensisijaisesti selvittämään asumisrauhaa häiritsevät tilanteet rauhallisesti keskustelemalla asianomaisen tahon kanssa. Aina tämä ei onnistu, ota silloin yhteyttä Niiralan Kulmaan.
- Ilmoita asumisrauhaa rikkovista häiriöistä tilanteen vakavuuden mukaan poliisille ja Niiralan Kulmalle.

Kolme kovaa koota auttavat parempaan asumisrauhaan ja naapurisopuun: kohtaa, kuuntele ja kunnioita naapuriasi!

Energian ja veden kulutus

Energian ja veden kulutuksen seurantahankkeen tavoitteena oli lisätä asukkaiden tietoa oman talon energian ja veden kulutuksesta. Tavoitteena oli vähentää kulutusta ja näin pienentää talojen ylläpidon kustannuksia. Kulutustottumuksia muuttamalla voidaan vaikuttaa siis myös vuokrankorotuspaineisiin.

Malminkatu 12, Versokuja 3 ja Kanavaharjunkatu 9 kiinteistöjen energian ja veden kulutuksen seurantahanke päättyi vuoden vaihteessa. Vuoden 2015 ajan kohteiden kulutusta seurattiin tehostetusti ja niistä tiedotettiin Nikulaisissa. Tässä artikkelissa esitetään viime vuoden kuukausikohtaiset kulutustilastot. Niiden vertailu tehdään vuoden 2014 kulutuksiin.

Lämmönkulutuksesta kerrottaessa lämmönkulutuksen normeerauksella tarkoitetaan energiankulutuksen laskentaa, jonka avulla eri puolella Suomea olevien rakennusten lämmitysenergiankulutusta voidaan vertailla keskenään. Tarkemmin lämmön ominaiskulutuksella (kWh/rm³) tarkoitetaan kulunutta energiamäärää (kWh) per lämmitettävä rakennuskuutio (rm³).

Kulutuksen vähentämisessä riittää tehtävää

Kiinteistösähkön käytössä saavutettiin hyvä tulos. Seurattujen kohteiden sähkönkulutus pysyi hyvin hallinnassa ja kulutus väheni kaikissa kohteissa.

Käyttöveden kulutus väheni Malminkadulla ja Versokujalla. Kanavaharjunkadulla veden kulutus nousi merkittävästi verrattuna vuoteen 2014.

Hankkeen lopputuloksen kannalta negatiivista oli, että kaikissa kohteissa lämmön kulutus nousi viime vuoden aikana. Olivatko syynä vaihtelevat sääolosuhteet ja siitä johtuva lisääntynyt lämmitysenergian tarve vai asukkaiden omat kulutustottumukset? Joka tapauksessa lämpöenergiaa käytettiin viime vuonna 8,5 % enemmän verrattuna vuoteen 2014. Työsarkaa siis riittää, jotta energian käyttö saadaan pidettyä hallinnassa.

Malminkatu 12

Malminkatu 12 lämmön normeerattu kokonaiskulutus lisääntyi viime vuonna noin 9,7 %. Keskimäärin lämmönominaiskulutus oli 63,7 kWh/rm³, kun vastaavana ajanjaksona 2014 lämpöä kului noin 58,1 kWh/rm³. Lämmityslaskussa tämä tarkoittaa noin 2090 € lisälaskua.

Kiinteistösähkön kulutus laski noin 1,4 %, keskimäärin sähköä käytettiin 4,1 kWh/rm³. Kokonaissähkön kulutus oli yhteensä 24 447 kWh, kulutus väheni viime vuonna noin 336 kWh. Sähkölasku pieneni noin 50 €. Eli muutos edelliseen vuoteen oli varsin pieni.

Veden kulutus litraa per asukas vuorokaudessa oli 167 l/as/vrk. 2014 vuonna vettä kului 168 l/as/vrk. Kokonaisveden kulutus väheni noin 42 000 litraa. Kylmän käyttöveden hinnalla laskettuna, säästöä kertyi noin 175 €.

Malminkatu 12 vuoden 2015 energia ja veden kustannukset nousivat 1865 €. Kustannuksia korotti lisääntynyt lämmön kulutus.

Versokuja 3

Kaukolämmön käyttö lisääntyi myös Versokujalla. lämmön normeerattu kokonaiskulutus kasvoi noin 1,3 %. Lämmön ominaiskulutus oli keskimäärin 45,15 kWh/rm³, kun vastaavana ajanjaksona 2014 lämpöä kulutettiin noin 44,55 kWh/rm³. Lämpölaskussa tämä tarkoittaa noin 260 € lisäystä.

Kiinteistösähkön kulutus laski viime vuonna. Keskimäärin sähköä käytettiin noin 3,93 kWh/rm³, yhteensä noin 27 110 kWh. Säästöä kertyi noin 350 kWh, sähkölasku pieneni noin 50 €.

Versokujalla veden kokonaiskulutus väheni noin 19 000 litraa. Veden käyttö asukasta kohti oli noin 136 litraa vuorokaudessa. 2014 vuonna vastaavana ajankohtana vettä kului 138 litraa per asukas. Kokonaisveden kulutus väheni noin 19 000 litralla. Säästö kertyi noin 80 €.

Versokujan lämmön-, sähkön- ja veden käytön kustannukset lisääntyivät viime vuonna noin 130 €.

Kanavaharjunkatu 9

Kanavaharjunkadulla lämmön normeerattu ominaiskulutus nousi noin 14,6 %. Keskimäärin lämpöä käytettiin 26,8 kWh per lämmitettävä rakennuskuutio, kun se vuonna 2014 oli 23,4 kWh/rm³. Lämmön kulutus nousi siis reippaasti. Lämpölaskua tämä korotti noin 1550 €.

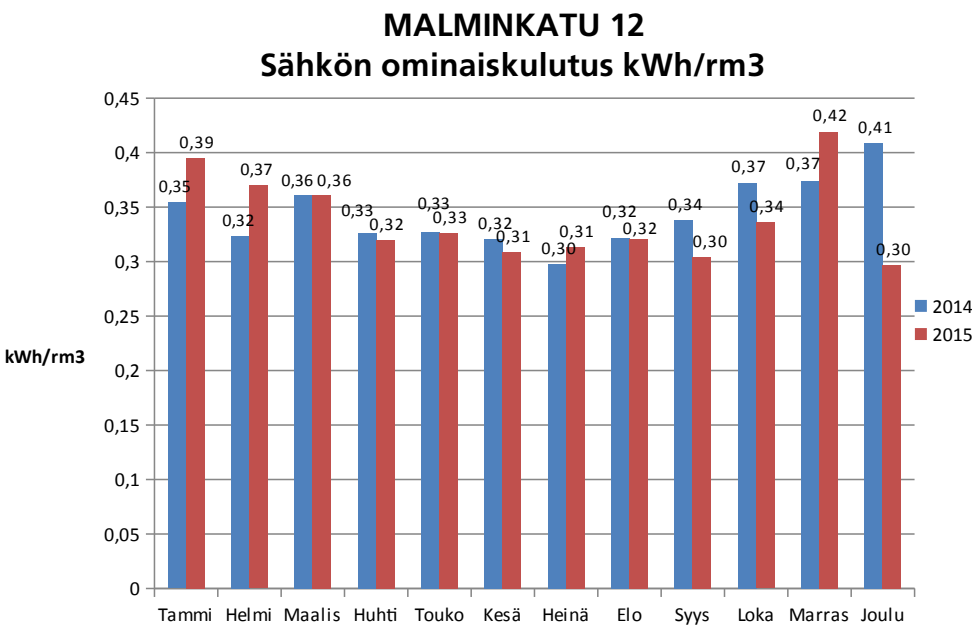
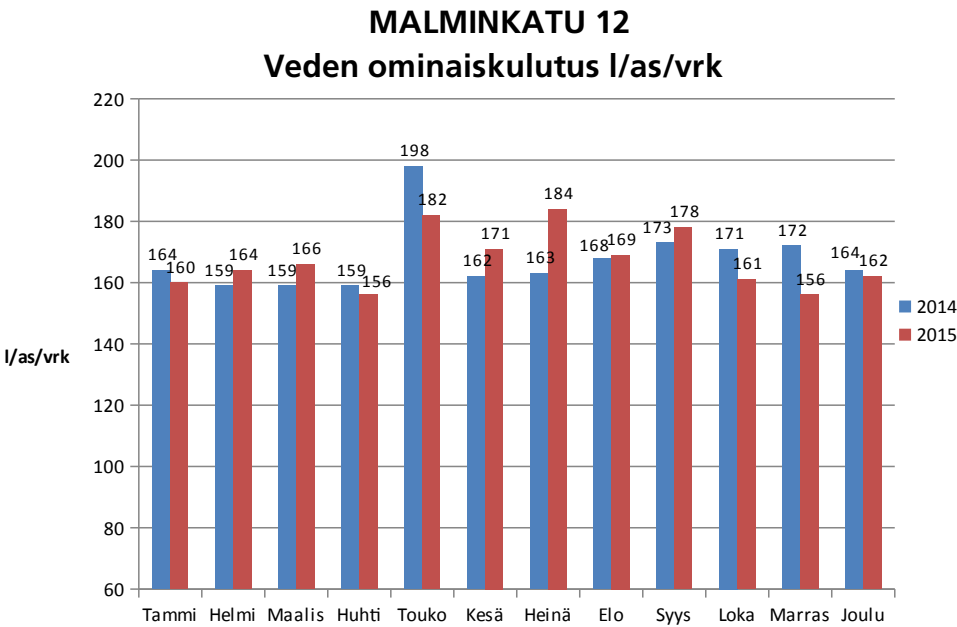
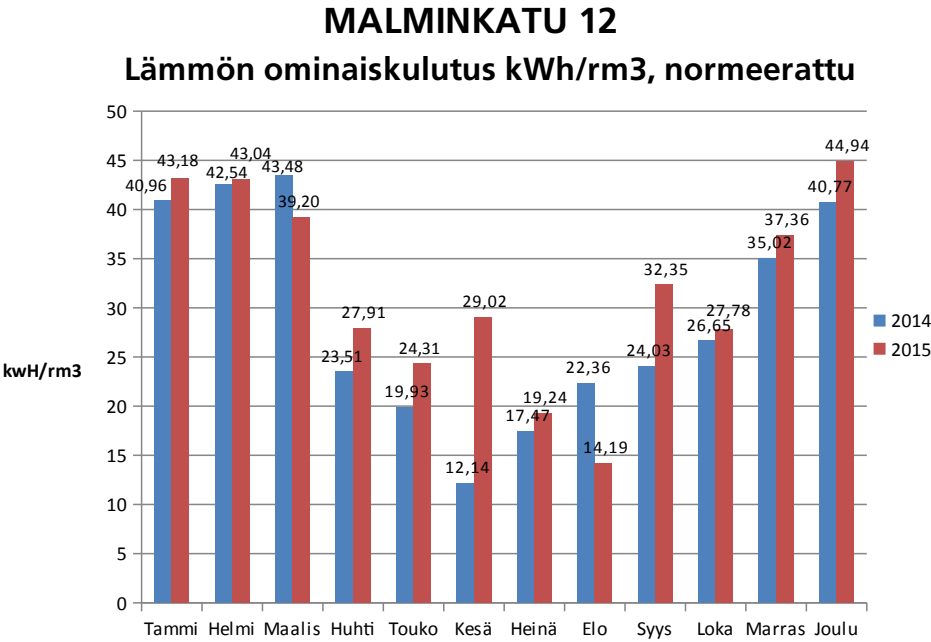
Kiinteistösähkön kokonaiskulutus laski 1,6 %, eli noin 614 kWh. Keskimäärin kiinteistösähköä kului noin 5,0 kWh/rm³. Säästöä sähkøkustannuksissa oli noin 90 €.

Veden ominaiskulutus jatkoi kasvuaan. Viime vuonna vettä käytettiin noin 148 litraa per asukas vuorokaudessa. 2014 kulutus oli 127 l/as/vrk. Kokonaisveden kulutus nousi peräti 421 000 litraa. Vesilasku nousi reippaat 1770 euroa.

Vuonna 2015 Kanavaharjunkatu 9 lämmön, sähkön ja veden kustannukset nousivat noin 3230 €. Kiinteistösähkön kulutus pysyi melko samanlaisena, lämmön ja veden käyttö lisääntyi merkittävästi.

Kaikilla asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa vuokrankorotuspaineisiin säästäväisellä elämäntavalla! Kohtuullista kevättä ja kesää

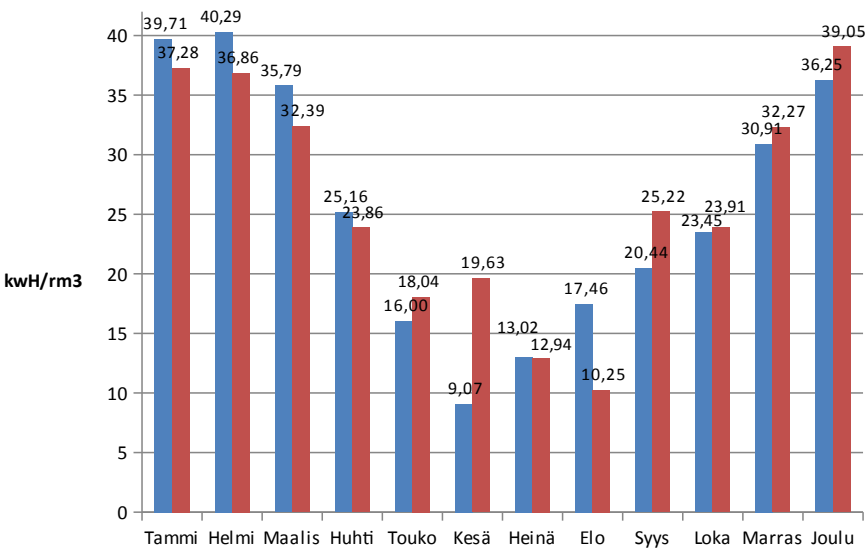
toivottaa
kiinteistönhoitopäällikkö
Jari Tuomainen



seurannasta tehoseurantaan

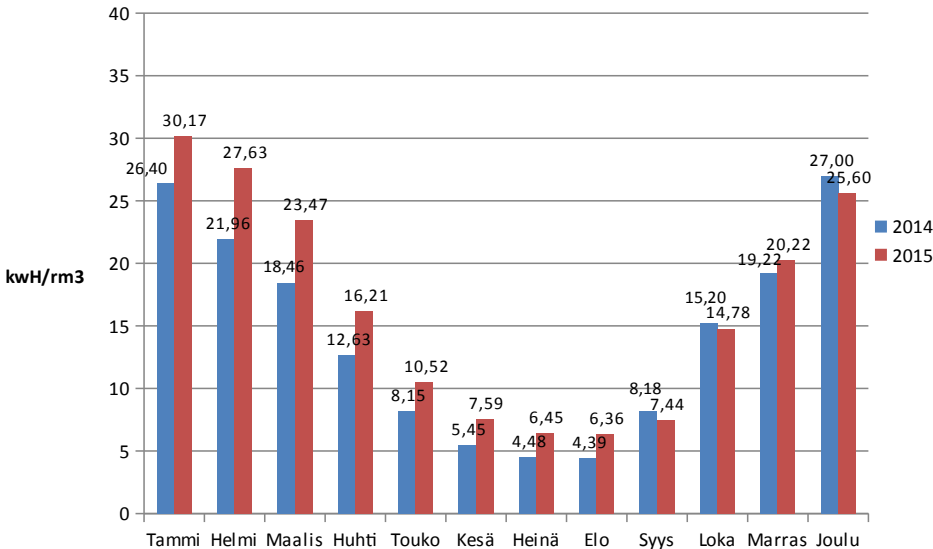
VERSOKUJA 3

Lämmön ominaiskulutus kWh/rm3, normeerattu



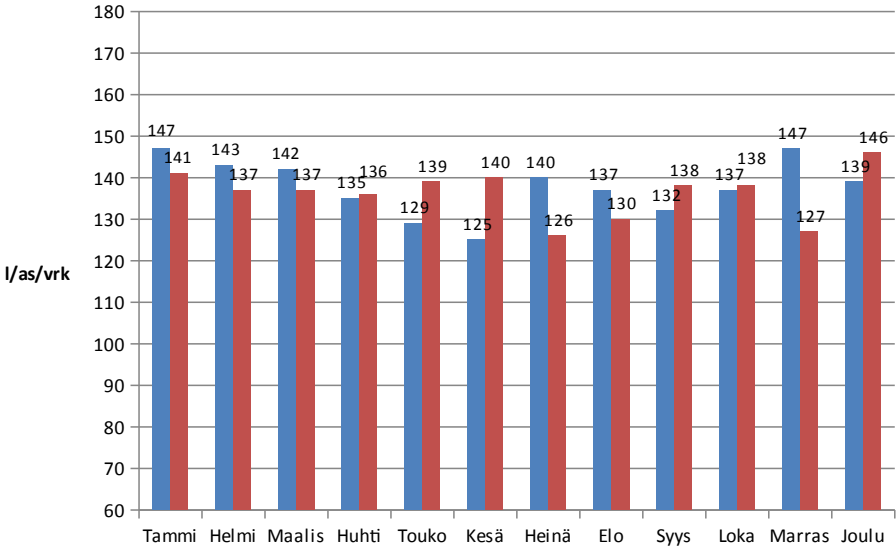
KANAVAHAARJUNKATU 9

Lämmön ominaiskulutus kWh/rm3, normeerattu



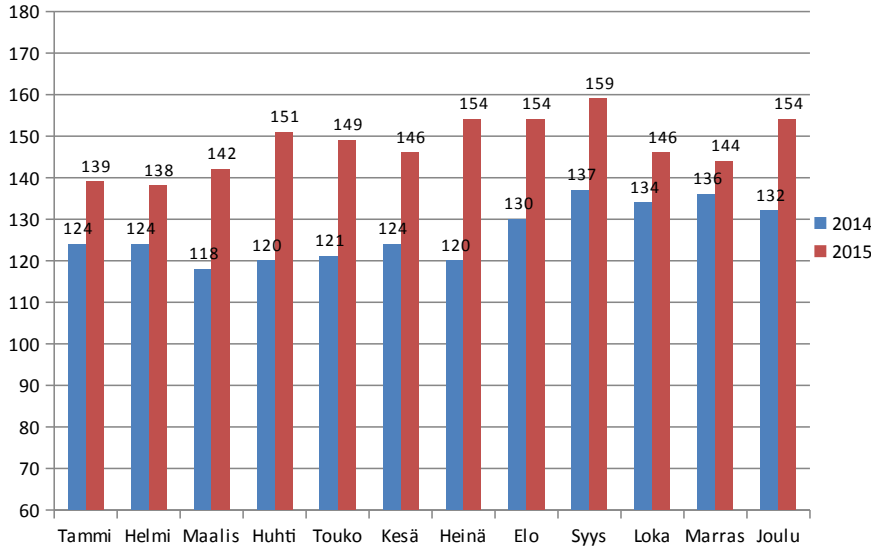
VERSOKUJA 3

Veden ominaiskulutus l/as/vrk



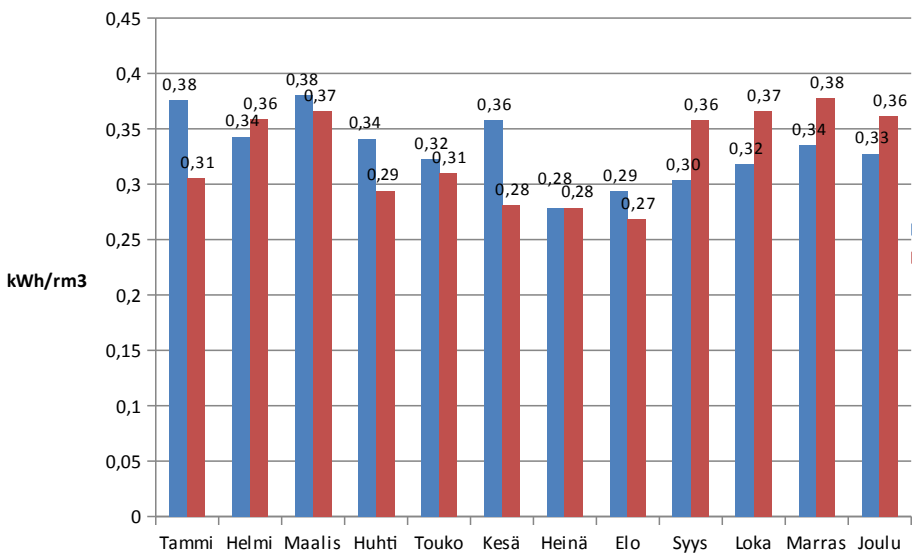
KANAVAHAARJUNKATU 9

Veden ominaiskulutus l/as/vrk



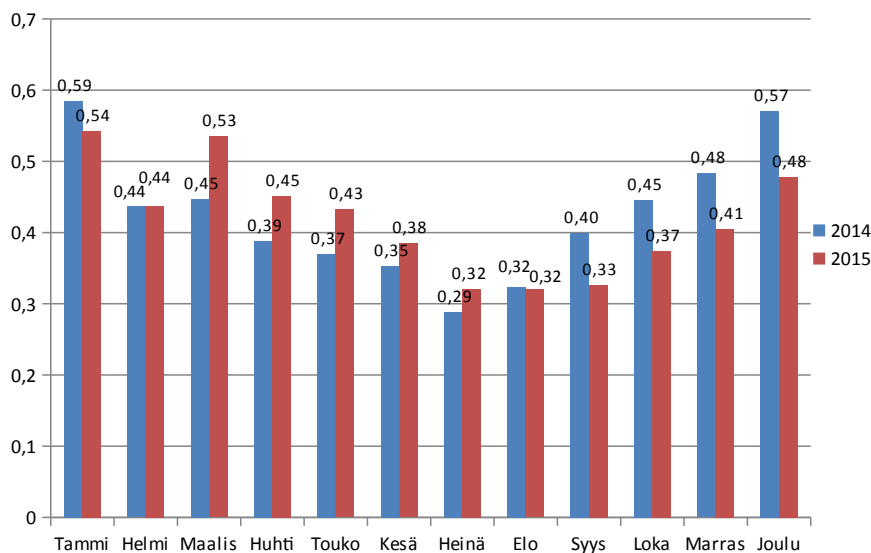
VERSOKUJA 3

Sähkön ominaiskulutus kWh/rm3



KANAVAHAARJUNKATU 9

Sähkön ominaiskulutus kWh/rm3



Peruskorjattuihin koteihin Neulamäentie 22:ssa

Muutimme kaikki suurin piirtein marraskuun 27. – 30. päivien välisenä aikana. Eka muuttopäivä oli aika vilkasta, koska oli tilanpuutetta muuttoautoille, mutta sopu sijaa antoi. Ja olihan se kiva seurata, ketä ”vanhoja” naapurustoon muutti. Noin puolet taisi entisistä asukkaista palata kotiin.

Alkoi sitten asukastoimikunnan valitseminen ja asukaskokous pidettiin joulukuussa kerhohuoneessa. Sen kaikki kalusteet oli hävinneet remontin yhteydessä taivaan tuuliin, joten jouduimme viemään omat tuolit kokoustilaan. Asukastoimikunta saatiin hyvin kasaan ja se onkin joutunut toimimaan sen jälkeen aika vilkaasti. Lähdettiin aivan alusta: ensiksikin tyhjä kerhohuone ja kaikki käyttötarvikkeet hävisivät.

Niku lupasi korvata meille tuhoutuneet kalusteet ja tavarat, joten oli helppo lähteä ne valitsemaan. Saatiin uutta ja vanhaa, mutta kaikki hyvää. Olemme myös saaneet kerhohuoneelle asukkaiden lahjoittamia tavaroita, kuten leluja ja kirjoja lapsille, darts-taulu aikuisille - no, toki lapsetkin sitä voivat käyttää. Punttivehkeitä sinne vielä kaivataan. Niin, että jos jokin Nikun toinen talo on luopumassa laitteistaan, niin mielellään otetaan niitä vastaan.

Pesutuvalle ja muihin yhteisiin tiloihin olemme saaneet opastukset, saunoihin ja pesuhuoneisiin lisäkalusteita lisäämään kylpemismukavuutta. Grilli on nätti ja toimiva. Olemme senkin kerenneet testata useaan kertaan.

Piha-alueet muuttuivat täysin entiseen verrattuna. Saimme laatoitukset asutopihoihin ja pienen multaläntin siihen sekä istutetun riippapajun. Yleisillä alueilla on asfalttia myös siellä, missä ennen viheriöt ja kukkasivat loistivat väreillään. Alamme siis niilläkin alueilla uuden aikakauden. Emme vielä tiedä, mitä istutuksia on nousemassa mullitetuilla alueilla, joten ei arvaa vielä ”evakkokasveja” tuoda takaisin.

Asuntoihinsa kaikki asukkaat tuntevat olevan tyytyväisiä. Kaikki on uutta ja tyylikästä: lattiat, seinät, kalusteet. Ja tuoksu! Ulkoseinätkin saivat aivan uudet värit. Valkoista, oranssin eri vivahteita, harmaan sävyjä, ruskeaa. Siis aivan ihanan näköistä! Emme taida enää asuakaan ”Smurffitaloissa”, vaan kiinteistölle

kaivataan nyt uutta nimeä. Nimiehdotuksia otetaan vastaan asukkailta ja mikseipä myös muilta naapureilta.

Ilolla odotamme ensimmäistä ja toivotavasti lämmintä kesää tässä rauhallisessa piha-alueella ja kivoja hetkiä naapureiden kanssa yhteisillä alueilla.

*Terveisin
Neulamäentie 22
asukastoimikunta*

*Kuvat
Kerttu Lappalainen*



Grilli



Kalustettu kerhohuone



Aurinkoinen yläpiha

Uusia ARA-ohjeita vuokrien määrittämiseen

Ympäristöministeriön alainen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin.

Saman omistajan omistamien aravalain tai uuden korkotukilain nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja -asuntojen vuokrat voidaan tasata. Tasaamisen tavoitteena on se, että vuokrat vastaisivat mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa, eivätkä yhden kohteen vuokrat nousisi kohtuuttomasti esimerkiksi perusparannuksen jälkeen, koska kaikki kohteet osallistuvat perusparannetun kohteen korjauskustannuksiin.

Vuokrien tasauksessa suositellaan pääomamenojen tasausta, jolloin hoitomenot määritetään talokohtaisesti tai vuokranmääritysyksiköittäin. Vuokranmääritysyksiköllä tarkoitetaan fyysisesti lähekkäin sijaitsevia taloja, jotka kuitenkin voivat muodostua useammasta lainoituskohteesta. Pääomamenojen lisäksi voidaan tasata jaksottaiset korjauskustannukset, liiketilojen vuokratuotot, tontin vuokrat sekä kokonaisvuokra.

Käyttöarvon mukaiseen tasausmalliin

Syksyllä 2015 ARA julkaisi uuden käyttöarvon mukaisen tasausmallin, jota voidaan käyttää käyttöarvon mukaisen tasauksen perusteiden

ja määrän selvittämiseen vuokria tai asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita määrittämiseen. Mallin tavoitteena on esittää objektiiviset, läpinäkyvät ja ymmärrettävät periaatteet tasaamiseen. Malli perustuu käyttöarvoon ja siihen vaikuttavien tekijöiden pisteytykseen ja eri osa-alueiden painoarvoihin. Käyttöarvon suuruuteen vaikuttavat mm. sijainti, ikä, kunto sekä varuste- ja laatutaso. Käyttöarvo voi muuttua esim. laatutasoa nostavalla remontilla.

Pääomatasauksessa Nikulla on tehty jo hyvän aikaa. Nyt käytössä olevassa pääomavuokrantasausmallissa on huomioitu vain kiinteistön ikä ja sijainti vuonna 2009 annetuilla painoarvoilla, joten meidän on aikakin jo tarkastella asiaa uudelleen ja ARA:n uuden mallin antamilla elementeillä saamme määrittämiseen enemmän kriteerejä. Myös hoitokulupuolella on tasattu tiettyjä eriä jo aikaisemminkin (mm. liiketilojen, tonttien ja tyhjyyksien vuokrat, hallinnolliset kulut mukaan luettuna palkat sivukuluineen, luottotappiot, vakuutusmaksut ja korkotuotot). Jatkossa tasauksen piiriin hoitokuluista tulee lisäksi kiinteistöverot ja muut korjaukset eli erät, joihin kiinteistöllä asuvilla ei ole mahdollista vaikuttaa. Jatkossakaan ei

tasata niitä hoitokuluja, joihin asumisen tavalla on mahdollisuus vaikuttaa, esim.:

- korjauskuluja paitsi peruskorjausrahastosta rahoitettavia korjauksia,
- lämpö-, sähkö-, vesi-, jätehuoltokuluja,
- käyttömaksuja, esim. kaapelitelevisiion vuosimaksua, hissinhuoltomaksuja ja nuohouskuluja,
- kiinteistönhoito- ja siivouspalkkoja, jotka menevät kullekin talolle mitoituksen mukaan eikä
- korjauspalkkoja, jotka menevät kiinteistöille toteutuneen mukaan.

Vuokrissa voi varautua etukäteen perusparannuksiin ja ylläpito- ja hoitokustannuksiin. 1.1.2017 alkaen varautumisen määrä saa olla enintään 1 €/asm2/kk, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut enintään 20 vuotta. Muussa tapauksessa enimmäismäärä on 2 €/asm2/kk. Niiralan Kulman osalta tällä säädöksellä ei juuri ole vaikutusta vuokratsoon, sillä em. mainitut varautumismäärät Nikun kiinteistökannalla laskettuna osuvat hyvin jo nykyisin käytössä olleeseen varautumistasoon. Lisäksi lainsäätäjä on ohjeistanut, että 1.1.2017 alkaen vuokraan saa sisällyttää omalle pääomalle maksettavaa korkoa enintään 4 %.

Jyvitetty pinta-ala

ARA on antanut jo vuonna 2005 suosituksen pinta-alojen (vuokrien) jyvittämiseksi. Jyvitetyllä pinta-alalla tarkoitetaan laskennallista alaa, jota on käytetty tasoittamaan esimerkiksi sitä, että pienten asuntojen rakennuskustannukset ovat suuria asuntoja suuremmat. Suurista asunnoista on siten vähennetty pinta-alaa ja vastaavasti pieniin asuntoihin on lisätty pinta-alaa. ARA:n antaman suosituksen taustalla

on ollut tarve edistää suurempien asuntojen vuokraamista, sillä niiden osalta on alkanut esiintyä vajaakäyttöä markkinavuokriin nähden korkeaksi kohonneiden vuokratasojen vuoksi. Suosituksen tavoitteena on parantaa vuokratilojen käyttöastetta saamalla tyhjät isot asunnot vuokratuiksi, lisätä talojen kokonaisvuokratuottoja ja sitä kautta pitää myös pienasuntojen vuokrataso edelleen kohtuullisena.

Jyvitys linearisoimalla oikeudenmukaisemmaksi

Vuodesta 2009 vuoden 2016 kevääseen Nikulla oli käytössä huoneistokoon mukainen jyvitys malli, joka portaittaisuudellaan johti siihen, että joissakin taloissa portaan ylärajalla pienemmässä asunnossa on vuokra suurempi kuin seuraavan portaan alarajalla isommassa asunnossa. Vuoden 2016 vuokranmääritykseen tehty jyvitysneliöihin siirtyminen sai perinnökseen myös edellisen mallin ”portaata”. Vuoden 2017 vuokranmääritykseen jyvitys oikeudenmukaistetaan linearisoimalla. Linearisointi muuttaa hieman jyvitettyjä neliöitä ja näin se voi aavistuksen vaikuttaa vuokran määrään joko alentavasti tai nostavasti ”portaiden” kohdalla.

Lisätiedot: http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjaus_ ja_valvonta/ARAasuntokannan_ohjaus_ ja_valvonta/ARAvuokraasunnot/Vuokrien_tasaus

Ajatuksia keväisestä Neulamäestä

Mitäs asukasdemokratian alkuvuosi on antanut ja mihin on syytä keskittyä vielä vuonna 2016?

Alkuvuodesta Niiralan Kulman asukasaktiiveille on järjestetty onnistuneesti perhetapahtuma helmikuussa lastenteatterin merkeissä, ulkoilupäivä maaliskuisella Jätkänkämpällä pilkkikisojen merkeissä ja asukasaktiivien palkkiomatka Mikkelin teatteriin huhtikuussa kappaleena Ihmisellinen Mies. Mikkeliin matkustettiin tyhjin vatsoin, mutta perillä odotti ruokailu Kenkäveron seisovasta pöydästä ja vielä teatteriesityksen välillä ”kökkökahvit”.

Paikallisesti taloyhtiöiden asukastoimintaan osallistuminen on ollut tosi passiivista.

Ihmetellä täytyy, miksi ilmaiset tapahtumat eivät kiinnosta asukkaita. Tapahtumathan kustannetaan vuokratuloista ja näin ollen jokainen asukas voi mitata ulos maksamiaan vuokria. Kokemuksesta voi sanoa, että yhdessä tekeminen ja ideoiminen taloyhtiöissä on varmasti mukavampaa kuin kaikenlainen ”parranpäritys” omassa asunnossa. Loppuvuodesta meille kaikille tärkeä vaikuttamisen mahdollisuus on taloyhtiöissä järjestettävät asukaskokoukset, joissa esitetään ehdokkaat asukasedustajiksi Niiralan Kulman asukasneuvostoon.

Alueellinen asukastoimikunta järjestää toimintaa kaikille asukkaille: kesäkuussa Neulamäki-päivät ”punaisella torilla”, elokuussa Petanque haaste-ottelu Neulamäen alueellinen asukastoimikunta vastaan Petosen alueellinen asukastoimikunta ja syksyllä Syyskarkelot Tervaruukin majalla. Tapahtumat järjestetään yhteistyössä paikallisten yritysten ja yhteisöjen kanssa.

Lisää uusia toimijoita ja ideoita tarvitaan mukaan toteuttamaan asukasdemokratiaa taloyhtiöissä. Tervetuloa.

Hyvää kesää keväisin hajatuksin Neulamäestä!

Neulamäen alueellinen asukastoimikunta

Jari Kärkkäinen puheenjohtaja

Metsäkummutie 16: erään aikakauden päässä

Lauantaina 9.4.2016 Päivärannassa juhlittiin kevät/läksiäisjuhlan merkeissä.

Vuoden 2015 lopussa osa Metsäkummutie 16 asukkaista sai tiedon, että muutto koittaa. Virallisesti tuli ilmoitus, että osa taloista puretaan v. 2016 kesällä.

Asukkailla alkoi surutyö, onhan osa asukkaista asunut näissä taloissa sen alkuvaiheista saakka. Tunnelmat olivat itkun ja naurun sekaista: ”Juuret revitään pois, en halua pois Päivärannasta, minne nyt?” ”Olen kasvattanut lapset täällä, lapset käyneet koulun, seinät nähneet ilot ja surut, tukiverkosto on täällä!”

Metsäkummutie 16 asukkaista on vuosi- en saatossa hitsautunut yhteen ”perhe”: mikäli naapuria ei näy päivään, pariin niin hätä on suuri, onko tapahtunut jotain? Ovelle mennään selvittämään asiaa, jos naapuri lähti pidemmäksi aikaa pois, asiasta kyllä ilmoitettiin.

Aamun ja päivän kuulumiset vaihdettiin joka päivä, olipa ne iloisia tai surullisia.

Olihan taloilla myös eripuraa, missä sitä ei olisi! Asukkaat itse puhuivat ”meidän pää ja toinen pää”, saunarakennus jakoi pihan. Välillä oltiin kuin kaksi eri taloa, mutta tiukan paikan tullen oltiin yhtä.

Asukastoiminnan järjestämiin juhliin osallistuttiin sankoin joukoin, oli vappu-, puuro- ja uudenvuoden juhlaa. Juhlan jälkeen odotettiin jo seuraavaa vuotta. Laajennettiin myös yhteistyötä Keski-Kaaren puolelle, lasten pääsiäiskarttelun merkeissä, ja yhteistyössä Liikkuvan päiväkeskuksen kanssa vietettiin kesä erilaisten toimintojen merkeissä. Tutuiksi tulitiin.

Taloista puhuttiin myös ”arabikorttelina”. Pitkäaikaiset asukkaat kokivat sen loukkauksena, olihan talolla ollut jossain vaiheessa ”maine”. Silti alueella viihdyttiin, olivathan asunnot isoja, joten lapsiperheitä oli paljon, isojakin perheitä. Oi koulu vieressä, perhepäivähoitaja



Raija Risto asui talossa. Aikuisiksi vartuttuaan lapset solmivat jopa avioliittoja.

Juhliin oli kutsuttu joulukuussa 2015 asuneet ja jo pois muuttaneet asukkaat. Asukkaita oli paikalla 40 nauttimassa karjalanpaistista ja lisukkeista, täytekakusta ja voileipäkakusta kahvien kera. Herkut juhlaan toimitti Pian Herkkuhetki.

Juhlissa alkuperäisiä asukkaista oli paikalla mm. Raija Risto ja Tuula Tolppanen, jotka muuttivat taloon heti sen valmistuttua v. 1968.

Nyt yksi aikakausi asunnoilla kokee muutoksen, kun ensimmäisten kuuden talon purku alkaa kesällä. 5 taloa jää odottamaan vuoroaan.

Metsäkummutie 16 asukkaat toivottavat kaikille Nikulaisen lukijoille hyvää kesää ja jatkoa.

Päivi Holopainen

Kuvat: Marianne Neuvonen ja Jani Hyvönen





Niiralan Kulma Oy kiittää

Erinomaisesta yhteistyöstä kaikkia Metsäkummuntie 16 entisiä ja nykyisiä asukkaita. Toivottavasti asuminen jatkuu Metsäkummuntien uusissa taloissa tai jossain muualla kaupungissa.

Päivi Vanninen
asukaspalvelupäällikkö

Metsäkummuntie 16 sellaisena kuin se jää muistoihimme. Kuva: Nikun arkisto.

Terveisiä Ilmarisentie 15:stä

Kiitos!

Aloit-
tan tämän kirjoituksen näin, koska kiitos on nyt paikallaan. Meillä on ollut ongelmia Ilmarisentie 15vieressä ja läheisyydes-
sä olleista metsä- ja puustoalueista. Otimme yhteyttä energialaitokseen 2014 syksyllä lan-
kojen ja lamppujen päälle taipuneista puista

ja varoitimme niiden aiheuttamasta vaarasta. Tuli talvi ja satoi valtavasti lunta, jolloin puut katkesivat ja kaatuivat kevyen liikenteen tielle ja latujen päälle. Talojen vieressä olevasta tiheästä metsästä tuli kaatuneitten ja taipuneitten pui-
den ryteikkö. Ryteikköä jotkut sitten käyttivät tavaroidensa kaatopaikkana.
Olimme yhteydessä tästä ongelmasta niin kaupungin kuin Nikunkin päättäjiin. Asia luvattiin korjata, ja lupaus piti! Kiitos.
Alueelle valmistui ns. ympäristökaava. Kaupunki poisti alueelta sähkölinjan pylväineen ja asensi tilalle maakaapelin. Pari viikkoa sitten rupesi moottorisahat soimaan ja ryteikkö kaatui ja puut poistettiin. Kevyen liikenteen tien takaa

ns. moto poisti ja harvensi alueen. Meidän asukkaiden harras toive toteutui! Alueesta tuli valoisa ja alueen monimuotoisuus pääsee esille. Ryteikön takaa paljastui lasitetuin parvekkein varustetut punatiilitalot, jotka ovat alueella edukseen.
Onhan maailmalla tutkittu ja hyväksi ha-
vaittu huolitellun ympäristön vaikutus asuk-
kasiin, jonka vaikutus poistaa rikollisuutta, masennusta, häiriöitä, ilkivaltaa, sekä lisää asukkaiden aktiivisuutta. Mitähän tämä meissä aiheuttaakaan?
Kiitoksia Nikulle myös koulutustilaisuu-
kista. Ne ovat olleet tarpeellisia selventämään asukkaiden oikeuksia ja turvallista asumista.

Tartuin kynään siksi, että tässä on esimerkki meille kaikille Nikun asukkaille, mitä saadaan aikaan, kun puhalletaan yhteen hiileen ra-
kentavasti.

Terveisin Ilmarisentie 15 asukas Alpo

