

## Tekniset muutostyöt

# Muutostyöohje asumisoikeuden haltijalle

## 1. Yleistä

Tämä ohje on liite Asuntosäätiön rakennus- ja asumisaikaisiin muutostyöohjeisiin ja sitä noudatetaan 17.6.2024 alkaen asumisoikeuden haltijoiden toteuttamissa muutostöissä.

Muista mahdollisista muutostöistä ja niiden edellyttämistä tarkastuksista Asuntosäätiö antaa tarvittaessa erilliset ohjeet. Esimerkiksi kasveja ja puita koskevat muutostyöt eivät saa estää kiinteistön huoltotöitä, kuten lumitöitä tai puuosien maalausta.

## 2. Kodinkoneet

Kodinkoneita lisättäessä tai muutettaessa hyväksytään alkuperäistä merkkiä ja mallia olevat tai vähintään alkuperäisen suunnitelman tasoiset laitteet.

### 2.1 Liesi

Asuntosäätiö uusii liesiä teknisen kunnan perusteella. Tällöin tilalle hankitaan aina perustasoisen laite.

Koska liesi kuuluu asunnon perusvarustukseen, siihen liittyvä kunnossapito kuuluu kiinteistön omistajalle ja määräytyy voimassa olevan Asuntosäätiön vastuunjakotaulukon mukaan.

Alkuperäinen, yleensä 500 mm leveä ja 4-levyinen, perheliesi voidaan muuttaa esimerkiksi ke-raamisella tasolla varustetuksi liedeksi. Asumisoikeussopimuksen päättyessä on uusittu liesi jätettävä paikoilleen.

Muutostyönä hankitun laitteen kunnossapitovastuu kuuluu asukkaalle. Liesitaso ja erillisuuni ovat aina muutostöitä.

## 2.2 Astianpesukone

Mikäli astianpesukone kuuluu asunnon perusvarustukseen, siihen liittyvä kunnossapito kuuluu kiinteistön omistajalle ja määräytyy voimassa olevan Asuntosäätiön vastuunjakotaulukon mukaan.

Mikäli asukas hankkii astianpesukoneen, sen asennustyö on teetettävä lv-ammattilaisella. Astianpesukonetilaan on asennettava joko muovimatto reunoilta ylös nostettuna (noin 100 mm) tai valmiskaukalo. Liitännät vesi- ja viemäriverkostoon on tehtävä kiinteillä liitännöillä ja vesijohdon sulku-venttiileillä.

Mikäli astianpesukone ei ole hyvitettyä muutostyö, laite on vietävä pois muuttaessa. Tällöin vesi- ja viemäriiliitosten tulppaukset teetetään luotettavasti lv-ammattilaisella sekä mahdolliset sekoittajamuutokset jätetään paikoilleen. Asumisoikeuden haltijan vastuulla on pyytää isännöitsijä tarkastamaan tulppaus.

Mikäli astianpesukone kuuluu asunnon perusvarustukseen tai se on asoetu, tulee se jättää asuntoon.

## 2.3 Kylmäkalusteet

### 2.3.1 Muutokset

Asuntosäätiö uusii kylmäkalusteita niiden teknisen kunnan perusteella. Tällöin hankitaan alkuperäisen suunnitelman mukaiset tai alkuperäisen tasoiset vakiomalliset kylmäkalusteet.

Koska kylmäkalusteyhdistelmä kuuluu asunnon perusvarustukseen, siihen liittyvä kunnossapito kuuluu kiinteistön omistajalle ja määräytyy voimassa olevan Asuntosäätiön vastuunjakotaulukon mukaan. Perusvarustuksen ylittävistä lisäkylmäkalusteista vastaa asukas.

Alkuperäinen jääkaappi-viileäkaappiyhdistelmä voidaan muuttaa esimerkiksi jääkaappi-pakastin-kaappiyhdistelmäksi. Asumisoikeussopimuksen päättyessä on muutostyönä uusittu laite jätettävä paikoilleen. Laitteiden tulee sopia kalustetiloihin.

### 2.3.2 Lisäykset

Asumisoikeuden haltija voi ottaa lisäksi hankitut kylmäkalusteet mukaansa asumisoikeussopimuksen päättyessä, kunhan itse kustantaa mahdolliset komero- tai kaappimuutokset alkuperäiseen tilaan.

## 2.4 Muut kodinkoneet

Asumisoikeuden haltijan itse hankkimat kodinkoneet – kuten astianpesukone, pyykinpesukone, kuivausrumpu ja mikroaaltouuni – jotka eivät kuulu asunnon perusvarustukseen, tulee ottaa mukaansa asumisoikeussopimuksen päättyessä. Asumisoikeuden haltijan tulee myös huolehtia omalla kustannuksellaan siitä, että kodinkoneita varten tehdyt kalustemuutokset palautetaan vastaamaan alkuperäistä ja putkiliitokset tulpataan.

### 3. Lattia- ja seinäpäällysteet

#### 3.1 Parketti, laminaatti, vinyyli ja lattialaatoitukset

Kaikissa asennuksissa on käytettävä ammattitaitoista asentajaa (asumisaikaiset muutostyöt). Lattiamateriaalin asentamisessa on noudatettava tuotevalmistajan asennusohjetta. SisäRyl 2013 -laatuvaatimuksia sekä hyvää rakennustapaa.

**Huomio: Löydät laminaatin asennusohjeet sivuilta s. 6–7.**

Kun muutostyönä tehty lattiamateriaali on asennettu, tulee asumisoikeuden haltijan pyytää teknistä isännöitsijää tarkistamaan lattia. Mikäli lattiapinnoite on väärin asennettu, ei se ole muutostyökelpoinen. Lattia on korjattava viimeistään siinä vaiheessa, kun asukas muuttaa pois.

#### 3.2 Laatoitukset

Kylpyhuoneremontit tehdään aina Asuntosäätiön sopimusurakoitsijan toimesta ja tekninen isännöitsijä huolehtii toteutuksesta ja laadunvarmistuksesta.

Erillis-wc:n lattia voidaan laatoittaa muutostyönä. Huomioithan, että vesieriste on asennettava aina riippumatta siitä, onko lattiakaivoa vai ei.

#### 3.3. Tapetti- ja maalausmuutokset

Maalattun seinän voi tapetoida, ei kuitenkaan ikkunaseiniä eikä eteisen, keittiön tai aputilojen seiniä. Tapetoitu seinä voidaan maalata, mutta vanha tapetti on poistettava ennen maalausta. Jalkalistat on poistettava pinnoituksen ajaksi ja muutenkin varottava seiniin liittyviä pintoja (asumisaikainen muutostyö).

Tapetit tai voimakkaat värisävyt on ennallistettava pois muuttaessa.

### 4. Muut muutostyöt

#### 4.1 Parvekelasitus

Muutostyönä toteutettava parvekelasitus edellyttää aina kiinteistön rakennuslupaa. Rakennusluvan hakee Asuntosäätiö/isännöitsijä tai lasittaja. Huomioithan, ettei parvekelasitus tee parvekkeesta kuivaa tilaa (jotta lasitus huomioi ilmanvaihdon).

#### 4.2 Ikkunoiden sälekaihtimet

Asumisoikeuden haltija voi hankkia muutostyönä asuntonsa ikkunoihin valkoiset tai harmaat alumiiniset sälekaihtimet. Asennustyössä on käytettävä alan ammattilaista. Sälekaihtimet asennetaan aina ikkunoiden väliin.

Asumisoikeussopimuksen päättyessä muutostyönä hankitut sälekaihtimet on jätettävä paikoilleen.

### 4.3 Ilmalämpöpumput

Asumisoikeuden haltija voi hankkia hyvitetävänä muutostyönä asuntoonsa ilma- lämpöpumpun. Jäähdyttävän ja lämmittävän ilmalämpöpumpun saa asentaa omakotitaloihin, paritaloihin ja rivitaloihin. Kerrostaloihin ja luhtitaloihin saa asentaa ainoastaan jäähdytysominaisuudella varustetun ilmalämpöpumpun. Jotta ilmalämpöpumppu voidaan asentaa kerrostaloasuntoon, tulee asunnossa olla parveke, jonne laitteen ulkoyksikkö voidaan asentaa asennusjaloilleen.

Ilmalämpöpumpun hankinnassa on noudatettava seuraavia sääntöjä:

- Ilmalämpöpumpun hankkimiseen on aina saatava lupa. Tee luvan saamiseksi muutostyöilmoitus Kotikulmassa.
- Asuntosäätiö toimittaa yhteydenottopyynnön yhteistyökumppanille. Yhteistyökumppani ottaa asukkaaseen yhteyttä ja sopii käytännön toimenpiteistä.
- Asukas maksaa ilmalämpöpumpusta ja sen asennuksesta yhteistyökumppanille.
- Ilmalämpöpumpun korjaus ja uusiminen ovat asukkaan vastuulla, ja hän vastaa näistä aiheutuvista kustannuksista.
- Asukas on velvollinen siirtämään ulkoyksikön mahdollisten rakennukseen tai rakenteisiin kohdistuvien korjaus- tai huoltotöiden vuoksi. Ulkoyksikön siirtokustannuksista vastaa asukas. Siltä ajalta, kun ilmalämpöpumppu on korjaus- tai huoltotöiden takia poissa käytöstä, asukas ei ole oikeutettu vastikkeen alennukseen tms. korvaukseen.
- Jos ilmalämpöpumpusta syntyy todistettavasti haittaa muille asukkaille, on laitteen hankkinut asukas velvollinen korjaamaan epäkohdat. Muussa tapauksessa laite poistetaan ja siitä aiheutuvat kustannukset tulevat asukkaan maksettaviksi.
- Asumisoikeussopimuksen päättyessä laite jätettävä paikoilleen.
- Ilmalämpöpumpusta saa poismuuton yhteydessä korvauksen muutostyöohjeiden mukaisesti siinä tapauksessa, että laitetta on huollettu ohjeen mukaisesti, laite toimii moitteettomasti ja hankinnasta on kulunut vähemmän kuin 10 vuotta.

### 4.4 Keittiöt

Keittiöremontit tehdään aina Asuntosäätiön sopimusurakoitsijan toimesta ja tekninen isännöitsijä huolehtii toteutuksesta ja laadunvarmistuksesta. Omatoimiset keittiöremontit eivät ole sallittuja. Ovien vaihto ei myöskään ole sallittu muutostyö.

### 4.5 Saunat ja kylpyhuoneet

Lauteiden huoltokäsittelyssä tulee aina käyttää kirkkaita sävyttömiä suoja-aineita, kuten esimerkiksi parafiini- tai pellavaöljyä. Lauteiden ja paneelien käsittelyyn

sävyteteillä huoltoaineilla on aina haettava hyväksytty muutostyölupa. Muussa tapauksessa saunan entisöinti laskutetaan poismuuttavalta asukkaalta.

#### **4.6 Puut ja pensaat omalla hallinta-alueella**

Asuntopihan istutukset ja niiden hoito ovat aina asukkaan vastuulla. Ne eivät saa kasvaa niin, että ne haittaavat yläkerran asukasta tai rakennusta. Rakennuksen seinustalle on myös jätettävä tilaa huoltoon ja rakenteiden kuivumista varten.

Puita ja pensaita istutettaessa on huomioitava niiden kasvun vaatima tila. Puita ei saa istuttaa kahta metriä lähemmäksi eikä pensaita metriä lähemmäksi rakennusta. Puita ja pensaita on myös hoitoleikattava tarpeen mukaan.

Köynnöksiä ei saa istuttaa lainkaan.

### **5 Oikeus muutokseen**

Asuntosäätiöllä on oikeus tarvittaessa muuttaa tätä muutostyöohjetta. Mahdollisia uusia ohjeita noudatetaan niiden voimaan astumisen jälkeen toteutettavissa muutostöissä.

## LIITE

### Laminaattilattian asennusohjeet

Tämä ohje on työohjeeksi laminaattilattian asennukseen.

Alla yleisohjeita laminaattilattian asennuksen suunnitteluun:

- Lattiat tehdään ns. kelluvana rakenteena.
- Tuotevalmistajan asennusohjetta tulee aina noudattaa.
- Alustan tulee olla kuiva, tasainen ja kiinteä sekä laminaatin asennukseen soveltuva (kts. valmistajan asennusohjeet).
- Työssä on noudatettava Sisä RYL 2013 yleisiä laatuvaatimuksia.
- Käytettävien materiaalien on täytettävä M1-luokitus päästöjen osalta ja laminaatin käyttöluokan tulee olla vähintään 32.
- Lattiapinnoitetta ei saa asentaa ns. kelluvana toisen pinnoitteen päälle, vaan olemassa oleva lattia pinnoite tulee poistaa ennen uuden asentamista.

## 2. Asennukseen liittyvät työt

### 2.1. Purkutyöt

- Tarvittavien suojausten teko (esim. kulkuväylät, huonekalut, kaapistot jne.)
- Pölynhallintaohjeen noudattaminen
- Kynnyksien ja listojen poisto
- **Vanha lattiapäällyste on aina poistettava**
- Mattonukan, liimojen ja epätasaisuuksien poisto
- Alustan puhdistus irtojätteestä ja imurointi puhtaaksi
- Purkujätteen kierrätys sääntöjen mukaan

### 2.2. Pohjatyöt

- Alustan suoruuden on oltava laminaatin valmistajan asennusohjeiden mukainen sekä noudatettava Sisä RYL 2013 luokka 2 vaatimuksia
- Pienet epätasaisuudet on oikaistava alustaan soveltuvalla tasoitteella
- Mikäli havaitaan mahdollisia ilmapuutorakoja ulkoseinien, huoneistovälisten seinien tai putkiläpivientien yhteydessä, tulee raot tiivistää siihen soveltuvalla elastisella massalla
- Alustan kosteus on varmistettava ja noudatettava valmistajan asennusohjeessa ilmoittamaa kosteuden RH %:a

### 2.3. Laminaatin asennustyöt

- Laminaatin asennuksessa tulee aina noudattaa laminaatin valmistajan asennusohjetta.
- Alusmateriaalin asennus on tehtävä ohjeen ja alustan mukaan.
- Liikuntasauamat ja liikkumavarat on tehtävä laminaatin valmistajan asennusohjeen mukaan.
- Ovenkarmien ja väliovien lyhennyksestä on huolehdittava asianmukaisesti.
- Laminaatti asennetaan yhtenäisenä huoneiden välillä, vain erityistapauksissa voidaan jättää liikuntasauama oviaukkoon (varmistettava tilaajalta etukäteen).
- Mikäli lattia yhdistyy vanhaan lattiaan, jätetään rajakohtaan liikuntasauama.
- Liikuntasauamoissa tulee käyttää laminaatin väriin soveltuvaa taso- tai eritasolistaa.
- Kodinkoneiden alle asennetaan aina laminaatti sekä turvakaukalo jää-/pakastinkaapin ja astianpesukoneen alle.

### 2.4. Listoitus ja kynnykset

- Jalkalistojen kiinnityksessä käytetään naulatulppaa, listanaulaa tai ruuvikiinnitystä (metallirankaa) ja kiinnitysvälin on oltava riittävän tiheä.
- Uuden jalkalistan tulee peittää vanhan jalkalistan jäljet seinässä. Tarvittaessa laite-  
taan korkeampi lista.
- Kynnys voidaan korvata lattiapinnoitevalmistajan järjestelmän mukaisella listalla.
- Parveke-, ulko- ja kosteiden tilojen ovien kynnyksien liittymissä käytetään esimerkiksi QUICK- STEP KIT:ä.
- Ovien lyhennys ja siirtoilmareitit varmistetaan.
- Listojen ja kynnyksen kiinnittäminen ei saa estää laminaatin liikkumista.

## 3. Jälkityöt

Laminaatin ja seinän / kalusteen välit tiivistetään tarkoitukseen sopivalla elastisella saumamassalla.