

Muutostyöohje asumisoikeuden haltijalle

Asumisaikaiset muutostyöt

1. Yleistä

Tätä ohjetta noudatetaan 1.11.2015 alkaen Asokotien kiinteistöissä asumisoikeuden haltijoiden kustannuksillaan toteuttamissa asumisaikaisissa muutostöissä. Ohjeen tarkoitus on varmistaa muutostöiden hallittu toteuttaminen sekä välttää mahdolliset asukkaille ja kiinteistölle aiheutuvat haitat ja vahingot.

Tähän ohjeeseen liittyvät Tekniset muutostyöohjeet 1.1.2012 alkaen.

2. Muutostyöperiaatteet

Asumisoikeuden haltija voi kustannuksellaan toteuttaa muutostöitä asunnossaan seuraavia periaatteita noudattaen:

- 1 Uudisrakennuksessa muutostyöt ovat takuuajana (2 v.) kiellettyjä.
- 2 Muutostyön on vaikutettava parantavasti asuttavuuteen ja sen on vastattava myös seuraavan asukkaan tavanomaisia tarpeita.
- 3 Muutostyön kustannusten tulee olla kohtuulliset ottaen huomioon mahdolliset aikaisemmat muutostyöt sekä työn ja tarvikkeiden määrä ja arvo.
- 4 Asumisoikeuden haltija vastaa muutostyön toteuttamisesta ja kaikista muutostyökustannuksista.
- 5 Muutostyö ei saa vaarantaa palo- tai muuta asumisturvallisuutta eikä saa aiheuttaa terveydellistä haittaa.
- 6 LVI- ja sähkötöitä ei saa tehdä tai asentaa omatoimisesti. LVI- ja sähköurakoitsijan on tarvittaessa osoitettava pätevyytensä ao. työhön.
- 7 Muutostyön tulee olla lakien ja muiden rakennusalaan koskevien säädösten ja määräysten (mm. Suomen rakentamismääräyskokoelma, ääni-, kosteus- ja lämmöneristysnormit) mukainen.
- 8 Uuden kiinteistön takuuajana ei suositella tehtäväksi muutostöitä.
- 9 Tämän ohjeen vastaisesti tai ilman lupaa toteutetut muutostyöt voivat johtaa korvausvelvollisuuteen.
- 10 Asumisoikeuden haltijalla on mahdollisuus saada korvaus tämän ohjeen mukaisista muutostöistä, katso kohta 5.

3. Asuntokohtaiset muutostyöt ja niiden toteuttaminen

Asuntokohtaiset muutostyöt jaetaan sallittuihin, kiellettyihin ja luvanvaraisiin. Alla mainitut luettelot eivät ole kuitenkaan tyhjentäviä. Asumisoikeuden haltijan on aina otettava yhteys kohteen isännöitsijään ennen muutostyöhön ryhtymistä mahdollisen vahingon ja siitä aiheutuvan korvausvelvollisuuden välttämiseksi.

3.1 Sallitut muutostyöt, huomioi ilmoitusvelvollisuus

Seuraavat muutostyöt ovat sallittuja edellä mainittuja muutostyöperiaatteita ja liitteenä olevia teknisiä muutostyöohjeita noudattaen:

- Komeroiden ja kaappien lisääminen
- Komero- ja kaapinovieiden laadun parantaminen
- Värimuutokset: maali, matto, laatta, kalusteovet
- Kodinkoneiden laadun parantaminen
- Maalattun seinän tapetointi tai tapetoidun seinän maalaus (tapetti poistettava)
- Asuntopihan laatoitus ja/tai valaistus, istutukset
- Sälekaihtimet (valkoinen tai vaalean harmaa)
- **Ovisilmät, turvaketjut, saranatapit ja turvalukot saa asentaa, mutta asumisoikeus-sopimuksen päättyessä ne on jätettävä paikoilleen. Turvalukon avaimet on palautettava muiden avaimien mukana.**

Asumisoikeuden haltijalla on mahdollisuus saada korvaus sallitusta muutostyöstä, katso kohta 5.

3.2 Luvanvaraiset muutostyöt

Seuraaville muutostöille on aina saatava kirjallinen lupa isännöitsijältä.

- Muovisen lattiapäällysteen vaihtaminen parketti -, laminaatti - ja/tai klinkkerilattiaksi
- Kylpyhuoneen laatoittaminen (kosteiden tilojen laatoitus saattaa edellyttää lattialämmityksen)
- Lattialämmityksen asentaminen
- Kodinkoneiden lisääminen
- Parvekelasitus
- Ilmalämpöpumpun hankkiminen omakoti-, pari- tai rivitaloihin. Kerrostaloihin asentaminen kielletty. (ks. tekniset muutostyöohjeet)

Asumisoikeuden haltijalla on mahdollisuus saada korvaus luvanvaraisesta muutostyöstä, katso kohta 5.

Luvanvaraisen muutostyön toteuttaminen

- 1 **Asumisoikeuden haltija tekee kirjallisen lupahakemuksen (muutostyöerittely) ja toimittaa sen kiinteistön isännöitsijälle.** Liitteeksi oheistetaan tarvittaessa piirustukset ja rakennustapaselostus. Muutostyölomakkeita saa kiinteistön isännöitsijältä ja Kotikulmasta.

- 2 Isännöitsijä hyväksyy tai hylkää hakemuksen. Myönnetyssä luvassa otetaan kantaa muutostyön korvattavuuteen (katso kohta 5) sekä asetetaan tarvittaessa tapauskohtaisia edellytyksiä toteuttamiselle, esim. tarkastukset.
- 3 Asumisoikeuden haltija teettää hyväksytyin muutostyön luvan ehtoja ja tämän ohjeen liitteenä olevia Teknisiä muutostyöohjeita noudattaen. **Vastuu muutostyötä koskevien tarkastusten tilaamisesta on asumisoikeuden haltijalla.**
- 4 Korvattavaksi hyväksytyjen muutostöiden asiapapereiden, tositteiden ja kuittien säilyttämisestä katso kohta 5

3.3 Kielletyt muutostyöt

- Rakennuslupaa vaativat muutostyöt (paitsi parvekelasitus)
- Kantaviin rakenteisiin kohdistuvat muutokset
- Seinien siirrot ja aukotukset
- Ikkunoihin ja oviin kohdistuvat muutokset
- Eteisen ja aputilojen seinien sekä makuuhuoneen, keittiön ja olohuoneen ikkunaseinien tapetointi
- Ilmalämpöpumpun asentaminen kerrostaloon.
- Luvanvaraiset työt, joille ei ole saatu tai haettu muutostyölupaa

4. Vastuu muutostöistä ja niiden kunnossapidosta

Asumisoikeuden haltija vastaa muutostyön toteuttamisesta ja kaikista muutostyökustannuksista. Kaikki muutostyöhön liittyvät asiat ovat asumisoikeuden haltijan ja työn suorittajan välisiä. Mahdollisesta muutostyössä ilmenevästä viasta tai puutteesta tehtävä kirjallinen ilmoitus työn suorittajalle on asumisoikeuden haltijan vastuulla.

Mikäli on syytä epäillä, että muutostyössä ilmennyt vika tai puute voi aiheuttaa vahingonvaaran kiinteistön rakenteille, eristeille tai LVIS-järjestelmille, asumisoikeuden haltija on velvollinen ilmoittamaan asiasta myös isännöitsijälle.

Muutostöiden kunnossapidosta vastaa asumisoikeuden haltija lukuun ottamatta eräitä kodinkonemuutoksia koskevia poikkeuksia (katso Tekniset muutostyöohjeet). Asokodit ei vastaa asumisoikeuden haltijalle tämän tai aikaisemman haltijan teettämistä muutostöistä. Asumisoikeuden haltijan vaihtuessa toteutetut muutostyöt ja niiden kunnossapitovastuu siirretään sopimuksella seuraavalle asumisoikeuden haltijalle. Mikäli muutostyö vaurioituu muusta kuin Asokodeista ja asumisoikeuden haltijasta johtuvasta syystä, Asokodit vastaa mahdollisista korjauskustannuksista vain muutosta edeltäneeseen alkuperäiseen tasoon saakka.

Jos vaurio tapahtuu asukkaan omasta syystä, vastaa asukas kaikista kustannuksista (mahdollisesti kotivakuutus korvaa).

4.1. Vakuutukset

Muutostyön teettäjän edellytetään varautuvan mahdollisen riskin varalta omalla kotivakuutuksella, joka sisältää vastuuvakuutuksen kolmannelle osapuolelle aiheutuvasta

vahingosta. Kiinteistön täysarvovakuutus ei korvaa asumisoikeuden haltijan teettämille muutos- tai lisätöille aiheutuvia vahinkoja tai näistä aiheutuvia vahinkoja haltijalle tai kiinteistön muille asumisoikeuden haltijoille.

5. Muutostyön korvaaminen

Asumisoikeuden haltijalla on asumisoikeuden päättyessä mahdollisuus saada korvaus huoneistoon teettämistään ja rahoittamistaan asumistasoa parantavista kohtuullisista muutostöistä seuraavin edellytyksin ja rajoituksin:

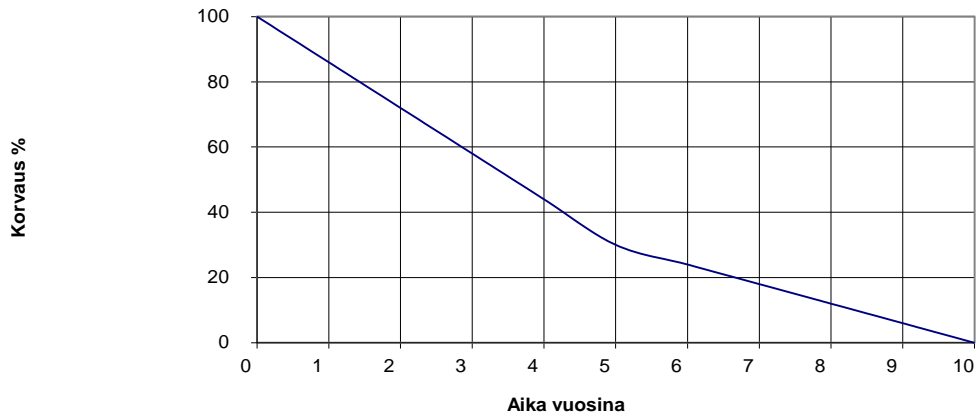
- 1 Luvanvarainen muutostyö on lupaa myönnettäessä määritelty korvattavaksi.
- 2 Sallitusta muutostyöstä on kirjallisesti ilmoitettu Asokodeille/isännöitsijälle ennen muutostyöhön ryhtymistä. Korvausta ei kuitenkaan makseta seuraavista muutostöistä:
 - Ovisilmät, turvaketjut, saranatapit ja turvalukot ja vetimien/painikkeiden muutokset
 - Värimuutokset: maali, matto, laatta, kalusteovet
 - Maalattun seinän tapetointi tai tapetoidun seinän maalaus (tapetti poistettava)
 - Asuntopihan laatoitus ja/tai valaistus, istutukset
- 3 Korvauksen määrä lasketaan aina tapauskohtaisesti kullekin muutostyölle. Korvaus alenee muutostyön valmistumishetkestä lukien viiden vuoden kuluessa 30 %:iin ja kymmenen vuoden kuluessa nolnaan alla olevan taulukon mukaisesti. Korvauksesta vähennetään mahdolliset muutostyöhön kohdistuvat Asokodeille aiheutuneet korjauskustannukset.

Korvattavien muutostöiden enimmäishinta luovutushetkellä on kuitenkin 100 €/jm².

Enimmäishintaa laskettaessa otetaan huomioon kaikki rakentamis- ja asumisaikaiset muutostyöt.

4. Korvausta ei makseta, mikäli muutostyö tuhoutuu (tulipalo, vesivahinko) tai tulee arvottomaksi (kunnossapito- tai hoitovelvollisuus laiminlyöty).
5. Parvekelasitusta lukuun ottamatta muita asunnon ulkopuolisia ja talokohtaisia muutostöitä ei korvata. Samoin ilman lupaa tai luvan vastaisesti toteutettuja luvanvaraisia muutostöitä ei korvata.
6. Ilman asianmukaisia tositteita ei muutostöitä korvata. Asumisoikeuden haltijan tulee säilyttää muutostyöhön liittyvät asiapaperit, tositteet ja kuitit itsellään ja asumisoikeussopimuksen päättyessä liittää ne luopumisilmoitukseen tai toimittaa niistä työn maksettuaan välittömästi kopiot myyjälle talletettavaksi asumisoikeussopimuksen liitteeksi. Kuittien tulee olla elinkeinonharjoittajalta saatuja.
7. Parketin kunnostus- (hionta ja lakkaus) kustannukset otetaan huomioon hyvitystä laskettaessa ikävähennys huomioiden.
8. Jos asukas poistaa jonkin muutostyönä hankitun laitteen, on tila tai alue saatettava alkuperäiseen tasoon (kaluste, seinä, lattia tm.) tai em. korjaus tehdään muutoksen tehneen kustannuksella.
9. Jos muutostyötä ei ole pidetty kunnossa ja sitä ei haluta ottaa vastaan, palautetaan muutostyön kohteena oleva alue tai laite alkuperäiseen tasoon

Muutostyön korvaaminen



Korvaus alenee muutostyön valmistumisesta viitenä ensimmäisenä vuotena 14 % / vuosi ja viitenä seuraavana vuotena 6 % / vuosi. Aika lasketaan siitä alkaen, kun muutostyö on tehty ja kokonaan maksettu.

Korvaus lasketaan aina alkuperäisestä muutostyön hinnasta ja ajankohdasta alkaen riippumatta asumisoikeuden haltijan vaihtumisesta.

6 Oikeus muutokseen

Asokodeilla on oikeus tarvittaessa muuttaa tätä muutostyöohjetta ja sen liitteenä olevia Teknisiä muutostyöohjeita. Mahdollisia uusia ohjeita noudatetaan niiden voimaan astumisen jälkeen toteutettavissa muutostöissä.

MUUTOSTYÖEHDOT
