

Muutostyöohje asumisoikeuden haltijalle

Tekniset muutostyöohjeet

1 Yleistä

Tämä ohje on liite Asokotien rakennus- ja asumisaikaisiin muutostyöohjeisiin ja sitä noudatetaan 1.1.2012 lukien asumisoikeuden haltijoiden toteuttamissa muutostöissä.

Tässä ohjeessa mainitut muutostyöt eivät ole kattavia. Muista mahdollisista muutostöistä ja niiden edellyttämistä tarkastuksista Asokodit antaa tarvittaessa erilliset ohjeet. Muutostyö esim. kasvit/puut eivät saa estää kiinteistön huoltotöitä (lumityöt tai puuosien maalaus).

2 Kodinkoneet

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

2.1 Liesi

Alkuperäinen liesi - yleensä 500 mm leveä 4-levyinen perheliesi - voidaan muuttaa esim. keraamisella tasolla varustetuksi liedeksi.

Asumisoikeussopimuksen päättyessä on uusittu liesi jätettävä paikoilleen tai poismuuttajan ottaessa muutetun liedeen mukaan - asianmukaisesti säilytetty alkuperäinen liesi on asennettava takaisin paikoilleen (asumisaikainen muutostyö).

Korvaus lasketaan muutetun ja alkuperäisen erotuksesta, ikävähennys huomioiden. Em. koskee tapauksia, joissa liesi jätetään asuntoon pois muutettaessa.

Liesi kuuluu asunnon perusvarustukseen, joten siihen liittyvä kunnossapito kuuluu kiinteistön omistajalle ja määräytyy voimassa olevan Asokotien vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Jos keraaminen taso rikkoutuu, asukas vastaa sen korjauksesta.

Liesiä uusittaessa niiden teknisen kunnon vuoksi Asokodit hankkii aina alkuperäisen suunnitelman mukaiset tai alkuperäisen tasoiset vakiomalliset liedet.

2.2 Astianpesukone

Astianpesukoneen (apk) asennustyö on teetettävä lv-ammattilaisella. Apk-tilaan on asennettava muovimatto reunoilta ylösnostettuna n. 100 mm tai valmiskaukalo. Liitännät vesi- ja viemäriverkostoon on tehtävä kiinteillä liitännöillä ja vesijohtoon sulkuventtiileillä.

Mikäli apk jätetään asuntoon asumisoikeussopimuksen päättyessä, on sen oltava toimintakuntoinen,

Mikäli asumisoikeussopimuksen päättyessä asukas ottaa apk:n mukaan edellytetään, että vesi- ja viemäriliitosten tulppaukset teetätetään luotettavasti lv-ammattilaisella ja mahdolliset sekoittajamuutokset jätetään paikoilleen. Asumisoikeuden haltijan vastuulla on pyytää isännöitsijä tarkastamaan tulppaus.

2.3 Kylmäkalusteet

2.3.1 Muutokset

Alkuperäinen jääkaappi-viileäkaappiyhdistelmä (jk/vk) voidaan muuttaa esim. jääkaappipakastin-kaappiyhdistelmäksi (jk/pk).

Asumisoikeussopimuksen päättyessä on muutettu jk/pk jätettävä paikoilleen tai -poismuuttajan ottaessa muutetun jk/pk:n mukaan - asianmukaisesti säilytetty alkuperäinen jk/vk on asennettava takaisin paikoilleen. Jk/pk-yhdistelmää ei saa muuttaa jk/vk-yhdistelmäksi (asumisaikainen muutostyö). Laitteiden tulee sopia kalustetiloihin.

Kylmäkalusteyhdistelmä kuuluu asunnon perusvarustukseen, joten siihen liittyvä kunnossapito kuuluu kiinteistön omistajalle ja määräytyy voimassa olevan Asokotien vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Perusvarustuksen ylittävistä lisäkylmäkalusteista vastaa asukas.

Kylmäkalusteita uusittaessa niiden teknisen kunnan vuoksi Asokodit hankkii aina alkuperäisen suunnitelman mukaiset tai alkuperäisen tasoiset vakiomalliset kylmäkalusteet.

2.3.2 Lisäykset

Asumisoikeuden haltija saa asumisoikeussopimuksen päättyessä ottaa lisäyksenä hankitut kylmäkalusteet mukaansa sillä edellytyksellä, että saattaa kustannuksellaan mahdolliset komero- tai kaappimuutokset alkuperäiseen tasoon.

2.4 Muut kodinkoneet

Muut kuin edellä mainitut asumisoikeuden haltijan omat kodinkoneet, jotka eivät kuulu asunnon perusvarustukseen (esim. pyykinpesukoneet, kuivausrummut, mikroaaltouunit) edellytetään otettavaksi mukaan asumisoikeussopimuksen päättyessä. Samoin edellytetään asumisoikeuden haltijan saattavan kustannuksellaan em. koneita varten tehdyt kalustemuutokset alkuperäiseen tasoon.

3 Lattia- ja seinäpäällysteet

Lattiamuutostöille uusissa kerrostaloissa asettaa rajoituksia Suomen Rakentamismääräyskokoelman ääneneristämistä koskevat määräykset vuodelta 1998.

3.1 Parketit

Parkettiasennuksissa on käytettävä ammattitaitoista asentajaa (asumisaikaiset muutostyöt). Parketin alustan on oltava tasainen ja kuiva. Alusmattona on käytettävä tarkoitukseen soveltuvaa materiaalia, esim. raebitumimattoa tmv.

Asumisoikeuden haltijan on pyydettävä työn tarkastus tekniseltä isännöitsijältä ns. muutto-tarkastuksessa, kun hän on luopumassa asumisoikeudestaan.

3.1.1. Laminaatti

Laminaattia on tullut hyväksytyksi muutostyöksi 1.10.2010. Asennuksessa noudatettava Asokodilta saatavana olevaa laminaattien laatumääräyksiä sekä asennusohjetta. Laminaattiasennuksissa on käytettävä ammattitaitoista asentajaa. Asennusohjeeseen saa muutostyöluvan yhteydessä. Käyttöluokkana laminaatille suositellaan 32, voi myös asentaa käyttöluokan 31 laminaattia. Asumisoikeuden haltijan on pyydettävä työn tarkastus tekniseltä isännöitsijältä ns. muuttotarkastuksessa, kun hän on luopumassa asumisoikeudestaan.

3.2 Laatoitukset

Laatoitusmuutokset ja -lisäykset toteutetaan yleensä rakentamisvaiheen aikana. Asumisaikana tehdään yleensä kylpyhuoneen lattian ja wc-tilojen laatoituksia. Suomen Rakentamismääräyskokoelmassa 1999 voimaan astuneita kosteuseristyksiä koskevia määräyksiä tulee noudattaa märkätilojen muutostöissä. Laatoitustyön yhteydessä on asennettava lattialämmitys, mikäli asunnon alapohja on maanvastainen tai tuuletettu.

Eristys- ja laatoitustyöt on teetettävä ammattitaitoisella asentajalla (asumisaikaiset muutostyöt). Suunnitelmat on hyväksyttävä teknisellä isännöitsijällä ennen työn aloittamista.

Muovimatto ei kelpaa lattian vedeneristyksiksi. Vanha muovimatto on aina poistettava. Massalattia sen sijaan soveltuu sellaisenaan laatoitusaluslaksi. Asumisoikeuden haltijan on pyydettävä teknistä isännöitsijää tarkastamaan eristystyöt ennen laatoitustöitä (asumisaikaiset muutostyöt).

3.3 Tapetti- ja maalausmuutokset

Käytettävien värisävyjen ja tapettien kuosien tulee olla neutraaleja ja hillittyjä. Maalatun seinän voi tapetoida, ei kuitenkaan ikkunaseiniä eikä eteisen, keittiön tai aputilojen seiniä. Tapetoitu seinä voidaan maalata, vanha tapetti on kuitenkin poistettava ennen maalausta. Jalkalistat on poistettava pinnoituksen ajaksi ja muutenkin varottava seiniin liittyviä pintoja (asumisaikainen muutostyö).

4 Muut muutostyöt

4.1 Parvekelasitus

Lisätyönä toteutettava parvekelasitus edellyttää aina kiinteistön rakennuslupaa. Rakennusluvan hakee Asokodit/isännöitsijä tai lasittaja. Parvekelasitus ei tee parvekkeesta kuivaa tilaa (ilmanvaihto huomioitava).

4.2 Lautasantennit

Asuntokohtaisen antennin voi sijoittaa omalle parvekkeelle niin, että se ei tule parvekelinjan ulkopuolelle millään osin. Asumisoikeussopimuksen päättyessä on antenni aina poistettava ja kiinnityskohdat paikattava. Mikäli rivitalossa antenni sijoitetaan pihalle, on se sijoitettava niin, että se ei häiritse naapureita, eikä estä kiinteistön huoltotöitä.

Kuntakohtaisissa määräyksissä voi olla erityisehtoja lautasantennin sijoittamisesta, joita tulee noudattaa edellä mainittujen lisäksi.

Asuntokohtaista antennia ei saa sijoittaa vesikatolle, rakennuksen ulkoseinään tai kattolumien putoamis- tai pudotusalueelle.

4.3 Ikkunoiden sälekaihtimet

Asumisoikeuden haltija voi hankkia lisätyönä asuntonsa ikkunoihin valkoiset tai harmaat alumiiniset sälekaihtimet. Asennustyössä on käytettävä alan ammattilaista.

Asumisoikeuden haltija ei saa asumisoikeussopimuksen päättyessä ottaa mukaansa muutostyönä hankittuja sälekaihtimia.

4.4 Ilmalämpöpumput

Asumisoikeuden haltija saa hankkia korvattavana muutostyönä asuntoonsa ilmalämpöpumpun. Jäähdyttävän ja lämmittävän ilmalämpöpumpun saa asentaa omakotitaloihin, paritaloihin, rivitaloihin.

Kerrostaloihin ja luhtitaloihin saa asentaa ainoastaan jäähdysominaisuudella varustetun ilmalämpöpumpun

Ilmalämpöpumpun hankinnassa on noudatettava seuraavia sääntöjä:

- ilmalämpöpumpun hankkimiseen on saatava kirjallinen lupa isännöitsijältä.
- isännöitsijä tilaa pumpun ennakkosopimuksen mukaisesti kulloiseltakin yhteistyökumppanilta Asokotien sopimanhinnan ja asennustapojen mukaisesti.
- asukas maksaa ko. laitteen asennuksineen yhteistyökumppanille.
- lämpöpumppuja voidaan hankkia edellä mainitun mukaisiin kohteisiin myös. kohdekohtaisena hankkeena.
- Jos ilmalämpöpumpusta syntyy todistettavasti haittaa muille asukkaille, on laitteen hankkinut asukas velvollinen korjauttamaan epäkohdat tai laite tullaan poistamaan ja kustannukset tästä tulevat asukkaalle.
- Ilmalämpöpumppua ei saa poistaa pois muutettaessa.

Asukas on velvollinen siirtämään tarvittaessa ulkoyksikön mahdollisten rakennukseen tai rakenteisiin kohdistuvien korjaus- tai huoltotöiden vuoksi.

Siirtokustannuksista vastaa asukas. Siltä ajalta, kun ilmalämpöpumppu on korjaus- tai huoltotöiden vuoksi pois käytöstä, asukas ei ole oikeutettu vastikkeen alennukseen tms. korvaukseen.

Ilmalämpöpumpun korjaus ja uusiminen on asukkaan kulu. Mikäli laitteet on hankittu kohdekohtaisena hankkeena, on kunnossapito ja uusiminen kohteen kulu.

Ilmalämpöpumpusta saa korvauksen muutostyöohjeiden mukaisesti siinä tapauksessa, että laitetta on huollettu ohjeen mukaisesti, sekä laite on muutenkin kunnossa.

5 Oikeus muutoksiin

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