

## Asumisaikaiset muutostyöt

# Muutostyöohje asumisoikeuden haltijalle

## 1. Yleistä

Tätä ohjetta noudatetaan 1.1.2021 alkaen Asuntosäätiön kiinteistöissä asumisoikeuden haltijoiden kustannuksillaan toteuttamissa asumisaikaisissa muutostöissä. Ohjeen tarkoituksena on varmistaa muutostöiden hallittu toteuttaminen sekä välttää mahdolliset asukkaille ja kiinteistölle aiheutuvat haitat ja vahingot.

Tutustu myös tähän ohjeeseen liittyviin Teknisiin muutostyöohjeisiin 1.1.2021 alkaen.

## 2. Muutostyöperiaatteet

Asumisoikeuden haltija voi kustannuksellaan toteuttaa muutostöitä asunnossaan seuraavia periaatteita noudattaen:

1. Uudisrakennuksessa ja viihtyvyysremontoidussa kohteessa muutostyöt ovat kiellettyjä takuuajana (2 v.).
2. Muutostyö ei saa heikentää asunnon laatutasoa.
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 kyseiseen työhön.
7. Muutostyön tulee olla lakien ja muiden rakennusalaan koskevien säädösten ja määräysten (Suomen rakentamismääräyskokoelma, ääni-, kosteus- ja lämmöneristysnormit) mukainen.
8. Tämän ohjeen vastaisesti tai ilman lupaa toteutetut muutostyöt voivat johtaa korvausvelvollisuuteen.

### 3. Asuntokohtaiset muutostyöt ja niiden toteuttaminen

Asumisoikeuden haltijan on aina otettava yhteys Asuntosäätiön muutostöistä vastaavaan henkilöön ennen muutostyöhön ryhtymistä mahdollisen vahingon ja siitä aiheutuvan korvausvelvollisuuden välttämiseksi. Muutostyöilmoitus tehdään kotikulmassa sijaitsevalla muutostyöilmoituslomakkeella.

Sallitut muutostyöt, huomioi ilmoitusvelvollisuus. Seuraavat muutostyöt ovat sallittuja edellä mainittuja muutostyöperiaatteita ja liitteenä olevia teknisiä muutostyöohjeita noudattaen.

#### 3.1 Sallitut muutostyöt, joista ei saa poismuuton yhteydessä hyvityksiä

Seuraavat työt saa aloittaa, kun ilmoitus on tehty:

- Kuivien tilojen seinien sabloni-, struktuuri- sekä perusmaalaustyöt
- Kuivien tilojen seinien tapetointi
- Kylpytilojen ja erillis-wc:n maalattujen seinien ja katon maalaustyö
- Maalatun seinän tapetointi tai tapetoidun seinän maalaus
  - Tapetti on poistettava ennen maalausta
- DC-Fix -sisustuskalvot
  - Poistettava poismuuton yhteydessä
- Väliovien vaihtaminen
- Kodin irtokomeroiden ja -kaappien lisääminen
  - Ei ruuvikiinnitystä lattiaan
- Vetimien vaihto
- Vaaleansävyisten sälekaihtimien asennus
  - Jätettävä asuntoon pois muutettaessa
- Verhotangot
  - Jätettävä asuntoon pois muutettaessa
- Ammattilaisen asentama astianpesukone, kun asunnossa on sille varaus
- Ovisilmän, turvaketjun, saranatapppien asentaminen
  - Jätettävä asuntoon pois muutettaessa
- Turvalukon asentaminen. Turvalukko tulee asentaa samaan sarjaan kuin yhtiön muutkin lukot on sarjoitettu. Turvalukkoa ei pidä pystyä lukitsemaan sisältä. Kaikki avaimet on palautettava muiden avaimien mukana pois muuttaessa
- Asuntopihan aitojen maalaus samaan sävyyn
  - Tutustu maalausohjeeseen, muut värit lähtökohtaisesti kielletty
- Terrassin uudelleen sävyttäminen sävytetyllä puu öljyllä
- Hyllyjen lisääminen ulkovarastoihin/irtainvarastoihin
- Pihan koristekivien asentaminen
- Puiden tai pensaiden poistaminen tai lisääminen omalla hallinta-alueella
- Seniorivarustus: esimerkiksi tukikahvat, korotettu wc-istuin, kiintokalusteet, turvapuhelinjärjestelmä, sähköiset ovenkulut, kynnysluiskat ja oviaukot
  - Palautettava alkuperäiseen tilaan poismuuton yhteydessä

### 3.2 Luvanvaraiset muutostyöt, joita ei hyvitetä

Seuraaville muutostöille on aina saatava kirjallinen lupa isännöitsijältä:

- Välioven lisääminen
- Liukuoven vaihtaminen välioveksi tai välioven vaihtaminen liukuoveksi
- Kiinteiden komeroitten ja kaappien lisääminen
- Keittiön kaappien vaihtaminen runkoineen, edellyttää kaappien välitilan uudelleen laatoitusta tai levytystä, työtason, altaan ja hanan vaihto, muut kuin Staileri
- Vesipisteasennukset, hanat ja suihkut
  - Sallitut hanamerkit: Oras, Hansgrohe, Grohe, Gustavsberg ja Mora
- Kiukaan vaihto
- Sähkö- ja kattopistorasioiden lisääminen
- Verhot parvekkeelle
  - Samankaltaiset koko taloon
- Terassin rakentaminen, pihan laatoitus, muurikivet ja käytäväkivetykset
- Terassille valokatteet
  - Huomio: lumiesteet ja ohjeet, rakennuslupa on kohteen kustannuksella
- Markiisi
  - Rakennuslupa kohteen kustannuksella
- Astianpesukone, kun asunnossa ei ole sille varausta
  - Jätettävä asuntoon pois muuttaessa
- Kylmäkalusteen lisääminen, kun asunnossa on sille varaus
  - Jätettävä asuntoon pois muuttaessa
- Lieden vaihtaminen parempitasoiseen esim. keraaminen -> induktioon
  - Jätettävä asuntoon pois muuttaessa
- Peilikaapin asentaminen tai vaihtaminen
- Keittiön välitilan laatan tai levyn asentaminen
- Ilman allasta olevan suihkuseinän tai -kaapin asentaminen

### 3.3 Luvanvaraiset hyvittävät muutostyöt sekä muutostöihin luvan saaminen

Hyvittävälle muutostöille on odotettava lupaa. Lupa voidaan myöntää joko sellaisenaan tai muuttaa sisältökokonaisuutta tai sitten evätä kokonaan.

Talon täyttäessä 27–30 vuotta, asunnoissa tehdään viihtyvyysremontti, jonka yhteydessä uusitaan keittiöt, märkätilat, lattiapinnat ja kiintokalusteet. Mikäli asuntoon on tehty muutostöitä alle viiden vuoden sisällä viihtyvyysremontista, emme maksa hyvitystä tehdyistä muutostöistä.

Hyvittäviä muutostöitä ovat:

- Lattiapäällysteen vaihtaminen
  - Sallitut materiaalit ovat parketti, laminaatti, laatta ja vinyyli

- Ilmalämpöpumpun hankkiminen
  - Kerros- ja luhtitaloihin vain jäähdyttävä malli
- Parvekelasitus
  - Rakennuslupa haetaan yhtiön kustannuksella
- Staileri
  - Staileri-yhteyshenkilömme ottaa yhteyttä

Asumisoikeuden haltija teettää hyväksytyt muutostyöt, luvan ehtoja ja tämän ohjeen liitteenä olevia Teknisiä muutostyöohjeita noudattaen. Vastuu muutostyötä koskevien tarkastusten tilaamisesta on asumisoikeuden haltijalla.

### 3.3.1 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 on tehtävä kirjallinen ilmoitus työn suorittajalle ja se 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 kodin-  
konemuutoksia koskevia poikkeuksia (katso Tekniset muutostyöohjeet). Asuntosäätiö 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 Asuntosäätiöstä ja asumisoikeuden haltijasta johtuvasta syystä, Asuntosäätiö vastaa mahdollisista korjauskustannuksista vain muutosta edeltäneeseen alkuperäiseen tasoon saakka. Jos vaurio tapahtuu asukkaan omasta syystä, vastaa asukas kaikista kustannuksista (mahdollisesti kotivakuutus korvaa).

### 3.3.2 Muutostyön korvaaminen

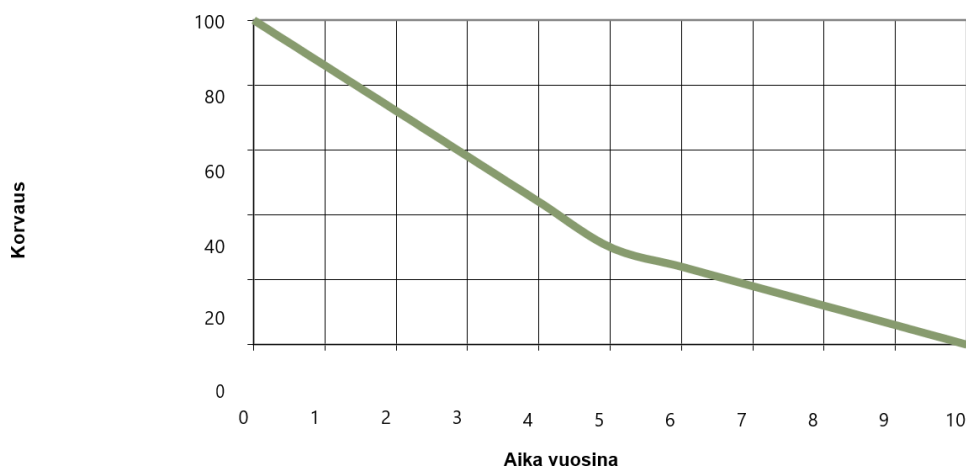
Asumisoikeuden haltijalla on asumisoikeuden päättyessä mahdollisuus saada korvaus huoneistoon teettämistään ja rahoittamistaan asumistasoa parantavista kohtuullisista muutostöistä seuraavin edellytyksin ja rajoituksin:

1. Luvanvarainen muutostyö on lupaa myönnettäessä määritelty korvattavaksi.
2. Sallitusta muutostyöstä on kirjallisesti ilmoitettu Asuntosäätiölle ennen muutostyöhön ryhtymistä.

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 Asuntosäätiölle aiheutuneet korjauskustannukset. **Korvattavien muutostöiden enimmäishinta luovutushetkellä on kuitenkin 100 €/jm<sup>2</sup>.** 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, **muutostöiden arvo nollautuu, jos kuitteja ei toimiteta 6 kk kuluessa muutostyöluvan saamisesta.** Asumisoikeuden haltijan tulee toimittaa muutostyöhön liittyvät asiapaperit, tositteet ja kuitit sähköpostilla Asuntosäätiölle. Ohjeet kuittien ja tositteiden toimittamiselle tulevat sähköpostilla, kun muutostyölupa on myönnetty. Kuittien tulee olla elinkeinonharjoittajalta saatuja. Poikkeuksena viihtyvyyssremontit, joissa asumisoikeuden haltija toimittaa muutostyölomakkeen ja kuitit muutostöistä urakoitsijan työnjohdolle. Isännöitsijä käsittelee muutostyöt, kun kiinteistön koko remontti on valmistunut.
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 tms.) tai edellä mainittujen 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.

### 3.3.3 Muutostyön korvaaminen

Alla olevassa kuvassa on havainnollistettu hyvittävän muutostyön jäljellä oleva arvo ajan suhteessa. Esimerkki: muutostyön alkuperäistä arvoa on jäljellä 3 vuoden jälkeen 58 %.



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

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

#### 4. 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. Oikeus muutoksiin

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