

Tekniset muutustyöt

Muutostyöohje asumisoikeuden haltijalle

1. Yleistä

Tämä ohje on liite Asuntosäätiön rakennus- ja asumisaikaisiin muutostyöohjeisiin ja sitä noudatetaan 1.1.2021 lukien asumisoikeuden haltijoiden toteuttamissa muutostöissä.

Tässä ohjeessa mainitut muutustyöt eivät ole kattavia. Muista mahdollisista muutostöistä ja niiden edellyttämistä tarkastuksista Asuntosäätiö 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, yleensä 500 mm leveä ja 4-levyinen perheliesi voidaan muuttaa esimerkiksi ke-raamisella tasolla varustetuksi liedeksi.

Asumisoikeussopimuksen päättyessä on uusittu laite jätettävä paikoilleen. Jos uusi laite aiotaan ottaa mukaan muuton yhteydessä, tulee alkuperäistä laitetta säilyttää asianmukaisesti ja asentaa takaisin ennen muuttoa (asumisaikainen muutustyö).

Korvaus lasketaan muutetun ja alkuperäisen erotuksesta, ikävähennys huomioiden. Edellä mainittu koskee tapauksia, joissa laite jätetään asuntoon pois muutettaessa.

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

Jos keraaminen taso rikkoutuu, asukas vastaa sen korjauksesta.

Liesiä uusittaessa niiden teknisen kunnan vuoksi Asuntosäätiö hankkii aina alkuperäisen suunnitelman mukaiset tai alkuperäisen tasoiset vakiomalliset liedet.

2.2 Astianpesukone

Astianpesukoneen asennustyö on teetettävä lv-ammattilaisella. Astianpesukonetilaan on asennettava joko muovimatto reunoilta ylös nostettuna (n. 100 mm) tai valmiskaukalo. Liitännät vesi- ja viemäriverkostoon on tehtävä kiinteillä liitännöillä ja vesijohtoon sulkuventtiileillä.

Mikäli astianpesukone jätetään asuntoon asumisoikeussopimuksen päättyessä, on sen oltava toimintakuntoinen.

Mikäli asumisoikeussopimuksen päättyessä asukas ottaa astianpesukone otetaan mukaan, edellytetään että vesi- ja viemäriiitosten tulppaukset teetätetään luotettavasti lv-ammattilaisella sekä mahdolliset sekoittajamuutokset jätetään paikoilleen. Asumisoikeuden haltijan vastuulla on pyytää isännöitsijä tarkastamaan tulppaus.

2.3 Kylmäkalusteet

2.3.1 Muutokset

Alkuperäinen jääkaappi-viileäkaappiyhdistelmä voidaan muuttaa esimerkiksi jääkaappipakastin -kaappiyhdistelmäksi.

Asumisoikeussopimuksen päättyessä on uusittu laite jätettävä paikoilleen. Jos uusi laite aiotaan ottaa mukaan muuton yhteydessä, tulee alkuperäistä laitetta säilyttää asianmukaisesti ja asentaa takaisin ennen muuttoa (asumisaikainen muutostyö). Laitteiden tulee sopia kalustetiloihin.

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

Perusvarustuksen ylittävistä lisäkylmäkalusteista vastaa asukas.

Kylmäkalusteita uusittaessa niiden teknisen kunnan vuoksi Asuntosäätiö 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

Asumisoikeuden haltijan omat kodinkoneet – kuten pyykinpesukoneet, kuivausrummut ja mikroaaltouunit – jotka eivät kuulu asunnon perusvarustukseen, tulee ottaa mukaan asumisoikeussopimuksen päättyessä. Samoin asumisoikeuden haltijan tulee saattaa 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 ja laminaatti

Parkettiasennuksissa on käytettävä ammattitaitoista asentajaa (asumisaikaiset muutostyöt). Parketin alustan on oltava tasainen ja kuiva. Lisäksi alusmattona on käytettävä tarkoitukseen soveltuvaa materiaalia, esimerkiksi raebitumimattoa tai muuta vastaavaa.

Laminaatti on tullut hyväksytyksi muutostyöksi 1.10.2010. Asennuksessa on noudatettava Asuntosäätiön laminaattilattioita koskevia laatumääräyksiä ja asennusohjetta. Asennusohjeen saa muutostyöluvan yhteydessä, ja laminaattiasennuksissa on käytettävä ammattitaitoista asentajaa. Käyttöluokkana laminaatille suositellaan 32, mutta myös käyttöluokan 31 laminaattia voi asentaa

Asumisoikeuden haltijan on pyydettävä työn tarkastus tekniseltä isännöitsijältä ns. muutto-tarkastuksessa, 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 vedeneristykseksi. Vanha muovimatto on aina poistettava. Massalattia sen sijaan soveltuu sellaisenaan laatoitusalueeksi. 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. 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).

4. Muut muutostyöt

4.1 Parvekelasitus

Lisätyönä toteutettava parvekelasitus edellyttää aina kiinteistön rakennuslupaa. Rakennusluvan hakee Asuntosäätiö/isännöitsijä tai lasittaja. Huomioithan, ettei parvekelasitus tee parvekkeesta kuivaa tilaa (ilmanvaihto huomioitava).

4.2 Lautasantennit

Asuntokohtaisen antennin voi sijoittaa omalle parvekkeelle niin, että se ei tule parvekelinjan ulkopuolelle miltään 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 ja rivitaloihin.

Kerrostaloihin ja luhtitaloihin saa asentaa ainoastaan jäähdytysominaisuudella varustetun ilmalämpöpumpun.

Ilmalämpöpumpun hankinnassa on noudatettava seuraavia sääntöjä:

- Ilmalämpöpumpun hankkimiseen on saatava kirjallinen lupa isännöitsijältä
- Isännöitsijä tilaa pumpun ennakkosopimuksen mukaisesti kulloiseltakin yhteistyökumppanilta Asuntosäätiön 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 tästä aiheutuvat kustannukset tulevat asukkaan maksettaviksi.
- 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

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