

MUUTOSTYÖOHJE ASUMISOIKEUDEN HALTIJALLE

1 YLEISTÄ

Tätä ohjetta muutostöiden suorittamiseksi noudatetaan 1.7.2014 alkaen Siilinjärven Asumisoikeus Oy:n seuraavissa kiinteistöissä:

Kasurilantie 21

Pappilanrinne 1-3

Mäntykalliontie 2-4

Viinamäentie 3

Ohjeella pyritään varmistamaan, että muutostyöt toteutetaan hallitusti ja vältetään kiinteistölle aiheutuvat vahingot ja haitat.

Tähän ohjeeseen liittyy muutostyöohjeiden tekninen osa 1.7.2014 alkaen.

2 MUUTOSTYÖPERIAATTEET

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus tehdä tai teettää asunnon sisätiloissa kohtuullisia asumistasoa parantavia lisä- ja muutostöitä seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Muutostyön on vaikutettava parantavasti asuttavuuteen ja sen on vastattava myös seuraavan asukkaan tavanomaisia tarpeita
- Muutostyön kustannusten tulee olla kohtuulliset ottaen huomioon mahdolliset aikaisemmat muutostyöt sekä työn ja tarvikkeiden määrä ja arvo
- Asumisoikeuden haltija vastaa muutostyön toteuttamisesta ja kaikista muutostyökustannuksista ja niistä ei saa aiheutua lisäkustannuksia muille asukkaille tai talon omistajalle
- Muutostyö ei saa vaarantaa palo- tai muuta asumisturvallisuutta eikä saa aiheuttaa terveydellistä haittaa
- LVI- ja sähkötöitä ei saa tehdä tai asentaa omatoimisesti
- LVI- ja sähköurakoitsijan on tarvittaessa osoitettava pätevyytensä ao. työhön
- Muutostyön tulee olla lakien ja muiden rakennusala koskevien säädösten ja määräysten (mm. Suomen rakentamismääräyskokoelma, ääni-, kosteus- ja lämmöneristysnormit) mukainen
- Asuntoon ei sallita sellaisia muutostöitä, jotka heikentävät asuttavuutta tai aiheuttavat haittaa talon muille asukkaille
- Uuden kiinteistön takuuaikana ei suositella tehtäväksi muutostöitä
- Asumisoikeuden haltijalla on mahdollisuus saada korvaus tämän ohjeen mukaisista muutostöistä (kohta 7)
- Huoneiston asumisoikeussopimuksen kulloinenkin haltija vastaa aina huoneistoon tehdyn muutostyön kunnossapidosta

Tämän ohjeen vastaisesti tai ilman lupaa toteutetut muutostyöt voivat johtaa korvausvelvollisuuteen.

3 MUUTOSTYÖLUPA

Asumisoikeuden haltijan on aina ennen muutostyöhön ryhtymistä otettava yhteys Siilinjärven Asumisoikeus Oy:n asiakaspalveluun.

Kohdan 3.1 ”Sallitut muutostyöt” osalta asumisoikeuden haltijan on huomioitava ilmoitusvelvollisuus muutostyöstä yhtiölle.

Kirjallinen lupa on hankittava kohdassa 3.2 ”Luvanvaraiset muutostyöt” esitettyjen muutostöiden osalta riippumatta siitä, halutaanko töistä myöhemmin hyvitys vai ei.

Kohdassa 3.4. on esitetty kielletyt muutostyöt.

3.1. SALLITUT MUUTOSTYÖT

Sallittuja siten, että asumisoikeuden haltija noudattaa edellä esitettyjä muutostyöperiaatteita ja tähän muutostyöohjeeseen liittyvää teknistä osaa.

- Komeroiden ja kaappien lisääminen
- Komero- ja kaapinovien laadun parantaminen
- Värimuutokset: maali, matto, laatta, kalusteovet
- Kodinkoneiden laadun parantaminen
- Maalatus seinän tapetointi tai tapetoidun seinän maalaus (tapetti poistettava)
- Asuntopihan laatoitus ja/tai valaistus, istutukset
- Sälekaihtimet (väri varmistettava isännöitsijältä)
- Ovisilmät, turvaketjut, saranatpit ja turvalukot saa asentaa, mutta asumisoikeussopimuksen päättyessä ne on jätettävä paikoilleen
 - o Turvalukon avaimet on palautettava sopimuksen päättyessä muiden avainten kanssa

Korvaus sallitusta muutostyöstä asumisoikeuden haltijalle: katso kohta 7.

3.2. LUVANVARAISET MUUTOSTYÖT

- Muovisen lattiapäällysteen vaihtaminen parketti-, laminaatti- ja/tai klinkkerilattiaksi
- Kylpyhuoneen laatoittaminen (kosteiden tilojen laatoitus saattaa edellyttää lattialämmityksen)
- Lattialämmityksen asentaminen
- Kodinkoneiden lisääminen
- Parvekelasitus
- Ilmalämpöpumpun hankkiminen rivitaloihin

Korvaus luvanvaraisesta muutostyöstä asumisoikeuden haltijalle: katso kohta 7.

3.3. LUVANVARAISEN MUUTOSTYÖN TOTEUTTAMINEN

Asumisoikeuden haltijan tulee toimittaa kirjallinen lupahakemus yhtiölle ja sen liitteeksi tarvittaessa muutostyötä koskevat piirustukset ja rakennustapaselostus.

Lupahakemuslomakkeen saa yhtiön toimistolta.

Yhtiö hyväksyy tai hylkää hakemuksen. Myönnetyssä luvassa ilmoitetaan myös, otetaanko muutostyö huomioon myöhemmin asumisoikeusmaksua määritettäessä. Luvassa voidaan antaa tapauskohtaisesti tarkentavia ohjeita muutostyön toteuttamiselle. Myönnetyssä luvassa ilmoitetaan muutostyöhön liittyvien tarkastusten tekemisestä.

Yhtiö voi edellyttää, että vaativa muutostyö tulee teettää ammattiurakoitsijalla.

Asumisoikeuden haltija toteuttaa hyväksytyn muutostyön hyväksytyn luvan ehtoja ja teknisen osan muutostyöohjeita noudattaen. Asumisoikeuden haltija vastaa muutostyötä koskevien viranomaistarkastusten tilaamisesta ja kustannuksista sekä toimittaa pöytäkirjat yhtiölle.

Korvattavaksi hyväksytyt muutostyöt: asiakirjojen, tositteiden ja kuittien säilyttäminen katso kohta 7.

3.4 KIELLETYT MUUTOSTYÖT

Huoneistossa ei saa tehdä sellaisia muutostöitä, jotka alentavat kiinteistön arvoa, heikentävät kiinteistön ääneneristysominaisuuksia, nostavat kiinteistön käyttökustannuksia tai vaikuttavat haitallisesti rakennuksen runkoon tai LVI- tai sähkötöihin tai heikentävät asunnon asuttavuutta. Mikäli asukas on luvatta tehnyt em. seikkoihin vaikuttavia muutostöitä, palauttaa yhtiö asunnon ennalleen viimeistään poismuuton yhteydessä muutoksen toteuttaneen asumisoikeudenhaltijan kustannuksella.

- Rakennuslupaa vaativat muutostyöt lukuun ottamatta parvekelasitusta
- Kantaviin rakenteisiin kohdistuvat muutokset
- Seinien siirrot ja aukotukset
- Muutokset ikkunoihin ja oviin
- 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

Muutostyön toteuttamisesta ja kaikista muutostyökustannuksista vastaa asumisoikeuden haltija. Kaikki muutostyöhön liittyvät asiat ovat asumisoikeuden haltijan ja työn suorittajan välisiä. Mikäli muutostyössä todetaan vika tai puute, tulee asumisoikeuden haltijan vastata reklamoinnista ja tehdä asiasta kirjallinen ilmoitus työn suorittajalle.

Muutostyössä ilmenneestä viasta ja puutteesta on ilmoitettava yhtiölle (ilmoitusvelvollisuus asumisoikeuden haltijalla), mikäli on syytä epäillä, että muutostyössä ilmennyt vika tai puute voi aiheuttaa vahingonvaaraa kiinteistön rakenteille, eristeille tai LVIS-järjestelmille.

5. VASTUU MUUTOSTÖIDEN KUNNOSSAPIDOSTA

Muutostyön toteuttamisesta ja kaikista muutostyökustannuksista vastaa asumisoikeuden haltija lukuun ottamatta muutamia kodinkonemuutoksia, jotka on eritelty teknisessä osassa.

Yhtiö 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 yhtiöstä tai asumisoikeuden haltijasta johtuvasta syystä, vastaa yhtiö mahdollisista korjauskustannuksista vain muutosta edeltäneeseen alkuperäiseen tasoon saakka. Mikäli vaurio tapahtuu asukkaan omasta syystä, vastaa asukas kaikista kustannuksista (kotivakuutus).

6. VAKUUTUKSET

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

Yhtiö edellyttää, että muutostyön teettäjällä on oma kotivakuutus, joka sisältää vastuuvakuutuksen kolmannelle osapuolelle aiheutuvasta vahingosta.

7. KORVAUS MUUTOSTYÖSTÄ

Asumisoikeuden haltijalla ei ole asumisoikeuden päättyessä mahdollisuutta saada korvausta huoneistoon teettämistään ja rahoittamistaan muutostöistä – poikkeus ks. kohta 7.3. parvekelasitus, josta korvaus maksetaan.

7.1 ESIMERKKEJÄ MUUTOSTÖISTÄ, JOITA EI SAA TEHDÄ

- Kantaviin rakenteisiin tehtävät muutokset
- Väliseinien ja hormien siirto, lyhentäminen ja poisto
- Ikkunoiden paikkojen tai koon muutokset
- Piharakennuksiin tai talon julkisivuihin kohdistuvat muutokset
- Ulko-ovien muutokset
- Vesi- ja viemärikalustemuutokset (hanat, WC-istuimet ja lavuaarit)
- Ilmanvaihtojärjestelmään kohdistuvat muutokset
- Keskuspölynimurin asentaminen

- Lautasantennien asennus ulkovaippaan asennus on mahdollinen parvekkeen sisäpuolelle yhtiön kirjallisella luvalla, huomioitava Siilinjärven Rakennusjärjestyksen määräykset
- Kuiviin tiloihin ei saa asentaa lattialaattoja (ei täytä äänieristysvaatimuksia)

7.2 MUUTA HUOMIOITAVAA

Kosteissa tiloissa:

- Suihkunurkkaukseen ei saa tehdä reikiä seiniin, lattiaan eikä kattoon (1,5 m joka suuntaan suihkunurkkauksesta)
- Muulla laatoitetulla alueella kiinnitysreiät on tehtävä laattasaumaan, ei itse laattaan
- Laatoitettuihin seiniin kiinnitetyt koukut, hyllyt yms., on jätettävä veloituksetta paikoilleen pois muuttaessa

Kiinnityksissä:

- Kattoihin, lattioihin, ikkunakarmeihin, listoihin, oviin ja kiintokalusteisiin ei saa tehdä reikiä
- Rullaverho tai puusälekaihdin on asennettava seinään verholaudan taakse, ei ikkunakarmiin

7.3 PARVEKELASITUS

Parvekelasituksen osalta kuoletusaika on 20 vuotta: vuodet 1–10 alenema on 70 % ja vuosina 11–20 loput 30 % eli 3 % / vuosi.

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

Korvausta ei makseta, mikäli muutostyö tuhoutuu (tulipalo, vesivahinko) tai tulee arvottomaksi (kunnossapito- ja hoitovelvollisuus laiminlyöty).

Parvekelasitusta lukuun ottamatta muita asunnon ulkopuolisia ja talokohtaisia muutostöitä ei korvata.

Ilman lupaa tai luvan vastaisesti toteutettuja luvanvaraisia muutostöitä ei korvata. 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 yhtiölle tallennettavaksi asumisoikeussopimuksen liitteeksi.

Jos asukas poistaa jonkun muutostyönä hankitun laitteen, on tila tai alue saatettava alkuperäiseen tasoon asumisoikeuden haltijan toimesta ja kustannuksella (esim. kaluste, seinä, lattia) tai yhtiö teettää korjauksen muutoksen tehneen kustannuksella.

8. OIKEUS MUUTOKSIIN

Yhtiö pidättää oikeuden muutostyöohjeeseen ja tekniseen osaan tehtäviin muutoksiin. Mahdollisia uusia ohjeita noudatetaan niiden voimaan astumisen jälkeen toteutettavissa muutostöissä.

TEKNINEN OSA

1 YLEISTÄ

Tämä tekninen osa on liite Siilinjärven Asumisoikeus Oy:n asumisaikaisten muutostöiden ohjeeseen ja sitä noudatetaan 1.7.2014 alkaen asumisoikeuden haltijoiden toteuttamissa muutostöissä.

Ohjeet, joita tässä osassa esitetään, eivät ole kattavia. Siilinjärven Asumisoikeus Oy antaa tarvittaessa erilliset ohjeet muista mahdollisista muutostöistä ja niiden edellyttämistä tarkastuksista. Muutostöissä on huomioitava, että esimerkiksi istutukset eivät saa estää kiinteistön huoltotöitä kuten esimerkiksi aitojen maalausta tai lumitöitä.

2 KODINKONEET

Muutettaessa tai lisättäessä kodinkoneita 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 esimerkiksi keraamisella tasolla varustetuksi liedeksi.

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

Liesi on osa asunnon perusvarustusta, joten siihen liittyvä kunnossapito kuuluu kiinteistön omistajalle ja määräytyy voimassa olevan Siilinjärven Asumisoikeus Oy:n vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Mikäli keraaminen taso rikkoontuu, vastaa asukas sen korjauksesta.

Kun yhtiö uusii liesiä niiden teknisen kunnon takia, hankitaan aina alkuperäisen suunnitelman mukaiset tai alkuperäisen tasoiset vakiomalliset liedet.

2.2 ASTIANPESUKONE

Astianpesukoneen asennustyö on teetettävä aina lv-ammattilaisella. Astianpesukonetilaan on asennettava 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 asukas ottaa astianpesukoneen mukaan asumisoikeussopimuksen päättyessä, edellytetään että vesi- ja viemäriliitosten tulppaukset teetetään luotettavasti lv-ammattilaisella ja mahdolliset sekoittajamuutoksen jätetään paikoilleen. Asumisoikeuden haltijan vastuulla on pyytää yhtiön edustajaa tarkastamaan tulppaus.

Asukkaan tulee huolehtia, että astianpesukoneen muoviputket uusitaan tarvittaessa ja että astianpesukoneen hana pidetään kiinni silloin, kun kone ei ole käytössä.

2.3 KYLMÄKALUSTEET

2.3.1. MUUTOKSET

Alkuperäinen kylmälaite voidaan muuttaa esimerkiksi siten, että jääkaappi-viileäkaappiyhdistelmä muutetaan jääkaappi-pakastinkaappiyhdistelmäksi.

Asumisoikeussopimuksen päättyessä on muutettu jääpakastinkaappi jätettävä paikoilleen tai – poismuuttajan ottaessa muutetun laitteen mukaan – asianmukaisesti säilytetty alkuperäinen jääkaappi-viileäkaappiyhdistelmä on asennettava takaisin paikoilleen.

Laitteiden tulee sopia kalustetiloihin.

Kylmäkalusteyhdistelmä kuuluu asunnon perusvarustukseen, joten siihen liittyvä kunnossapito kuuluu kiinteistön omistajalle ja määräytyy voimassa olevan Siilinjärven Asumisoikeus Oy:n vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Perusvarustuksen ylittävistä lisäkylmäkalusteista vastaa asukas.

Kun kylmäkalusteita uusitaan niiden teknisen kunnon takia, hankkii yhtiö 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 kodinkoneet, jotka ovat asumisoikeuden haltijan omia ja eivät näin ollen kuulu asunnon perusvarustukseen (esimerkiksi pyykinpesukoneet, kuivausrummut, mikroaaltouunit) edellytetään otettavaksi mukaan asumisoikeussopimuksen päättyessä.

Samoin edellytetään, että mikäli asumisoikeuden haltija on teettänyt tai tehnyt kalustemuutoksia edellä mainittuja koneita varten, tulee hänen saattaa ne kustannuksellaan alkuperäiseen tasoon.

Edellä mainittujen koneiden käytössä tulee noudattaa turvallisuus- ja käyttöohjeita.

3 LATTIA- JA SEINÄPÄÄLLYSTEET

3.1 LAMINAATTI

Laminaatin asennuksessa on noudatettava Siilinjärven Asumisoikeus Oy:ltä saatavina olevia laminaattien laatumääräyksiä sekä asennusohjetta.

Laminaattiasennuksessa on käytettävä ammattitaitoista asentajaa. Asennusohjeen saa muutostyöluvan yhteydessä.

Käyttöluokkana laminaatille suositellaan 32, voi myös asentaa käyttöluokan 31 laminaattia. Asumisoikeuden haltijan on pyydettävä työn tarkastus yhtiöltä.

3.2. PARKETTI

Parkettiasennuksessa tulee käyttää ammattitaitoista asentajaa.

Parketin alustan on oltava tasainen ja kuiva. Alusmattona on käytettävä tarkoitukseen soveltuvaa materiaalia, ohjeistusta saa yhtiön toimistolta. Asumisoikeuden haltijan on pyydettävä työn tarkastus yhtiöltä.

3.3 LAATOITUKSET

Laatoitusmuutokset ja -lisäykset toteutetaan yleensä rakennusvaiheen aikana. Asumisaikana tehdään yleensä kylpyhuoneen lattian tai WC-tilojen laatoituksia. Märkätilojen muutostöissä tulee noudattaa Suomen Rakentamismääräyskokoelmassa 1999 voimaan astuneita kosteuseristyksiä koskevia määräyksiä.

Laatoitustyön yhteydessä on asennettava lattialämmitys, mikäli asunnon alapohja on maanvastainen tai tuuletettu.

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

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

3.4. 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, mutta tapetti on kuitenkin poistettava ennen maalausta.

Jalkalistat on poistettava pinnoituksen ajaksi ja muutenkin on varottava seiniin liittyviä pintoja (asumisaikainen muutostyö).

4 MUUT MUUTOSTYÖT

4.1. PARVEKELASITUS

Lisätyönä toteutettava parvekelasitus edellyttää aina Siilinjärven kunnan Rakennusjärjestyksen mukaista lupamenettelyä. Luvan hakee Siilinjärven Asumisoikeus Oy.

Parvekelasitus ei tee parvekkeesta kuivaa tilaa, joten ilmanvaihto on huomioitava.

4.2 LAUTASANTENNIT

Asuntokohtaisen antennin voi sijoittaa omalle parvekkeelle niin, että se ei tule parvekelinjan ulkopuolelle miltyään 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.

Lautasantennien sijoittamisessa tulee huomioida myös mahdolliset Siilinjärven kunnan erillisohjeet tai määräykset.

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 aina alan ammattilaista.

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

5 OIKEUS MUUTOKSIIN

Siilinjärven Asumisoikeus Oy:llä on tarvittaessa oikeus muuttaa tätä ohjetta. Mahdollisia uusia ohjeita noudatetaan niiden voimaan astumisen jälkeen toteutettavissa muutostöissä.