

### YLEISTÄ

Tätä ohjetta noudatetaan 1.1.2020 alkaen KAS asumisoikeus Oy:n kiinteistöissä asumisoikeuden haltijoiden omalla kustannuksellaan toteuttamissa muutostöissä. Ohjeen tarkoitus on varmistaa muutostöiden hallittu toteuttaminen sekä välttää mahdolliset huoneistoon ja kiinteistöön kohdistuvat haitat ja vahingot.

### MUUTOSTYÖPERIAATTEET

Asumisoikeuden haltija voi kustannuksellaan toteuttaa muutostöitä huoneistossaan seuraavia periaatteita noudattaen:

- 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.
- Asumisoikeuden haltija vastaa myös tarvittaessa huoneiston ennallistamisesta, alkuperäisen suunnitelman mukaiseen tasoon saattamisesta.
- Muutostyö ei saa vaarantaa palo- tai muuta asumisturvallisuutta eikä se saa aiheuttaa terveydellistä haittaa.
- LVI- ja sähkötöitä ei saa tehdä omatoimisesti. LVI- ja sähkötöiden tekijän on osoitettava pätevyytensä ao. työhön.
- Muutostyön tarkastaa kiinteistön omistajan edustaja.
- Ilman lupaa tai tämän ohjeen vastaisesti toteutetut muutostyöt voivat johtaa korvausvelvollisuuteen.

### ASUNTOKOHTAISET MUUTOSTYÖT JA NIIDEN TOTEUTTAMINEN

**Muutostyö edellyttää aina kiinteistön omistajan lupaa.** Asumisoikeuden haltija hakee lupaa kirjallisesti, menettelyyn tarkoitettulla lomakkeella. Muutostyöstä riippuen, lomakkeelle liitetään urakoitsijatiedot, työtapaseloste, LVI- ja sähkötöiden tekijöiden pätevyydet ja muutostyön kustannusarvio / tarjous sekä aikataulu.

Muutostyön valmistuttua kiinteistön omistaja tarkastaa työn.

Muutostyöt jaetaan kolmeen kategoriaan: **ei korvattavat, korvattavat, kielletyt.**

### Muutostyöt, joita ei korvata

#### Komeroiden ja kaappien lisääminen

Komeroiden ja kaappien tulee vastata huoneistossa olevaa kalustetasoa ja laatua. Asumisoikeuden haltijalla on mahdollinen ennallistamisvelvoite asumisoikeudesta luopumisen yhteydessä.

#### Kodinkoneiden määrän lisääminen tai laadun parantaminen

Jos kylmälaitteita ja liesiä lisätään tai muutetaan, niiden tulee sopia huoneiston kiinteiden kalusteiden asennusaukkoihin. Mikäli asumisoikeuden haltija muuttaa huoneiston perusvarustukseen kuuluvia kylmälaitteita ja liesiä, tulee haltijan vastata niiden varastoinnista asianmukaisella tavalla.

Perusvarustukseen kuuluvien kylmälaitteiden ja liesien huolto ja kunnossapito on kiinteistön omistajan vastuulla. Lisälaitteiden huollosta ja kunnossapidosta vastaa asumisoikeuden haltija. Mikäli perusvarustukseen kuuluva kylmälaitte tai liesi rikkoontuu, kiinteistön omistaja hankkii alkuperäisen suunnitelman mukaisen vakiomallisen laitteen.

Asumisoikeuden haltija on velvollinen palauttamaan perusvarustukseen kuuluvat kylmälaitteet ja liedet huoneistoon asumisoikeudesta luopuessaan. Muutostyönä kustannuksellaan hankkimansa laitteet (esim. jääkaappi, pakastin, astianpesukone, mikroaaltouuni, pyykinpesukone, kuivausrumpu) asukas ottaa mukaansa.

### **Väri- tai materiaalimuutokset kuivan tilan seinäpinnoilla**

Asumisoikeuden haltija voi kustannuksellaan tapetoida tai maalata huoneiston kuivan tilan seiiniä huomioiden mahdollinen ennallistamisvelvoite asumisoikeudesta luopuessaan.

### **Sälekaihtimet (valkoinen tai harmaa)**

Asumisoikeuden haltija voi hankkia ikkunoiden väliin tai lasitetulle parvekkeelle asennettavat valkoiset tai harmaat alumiiniset sälekaihtimet. Asennustyössä tulee käyttää alan ammattilaista. Kaihtimet tulee jättää paikoilleen asumisoikeudesta luopuessa.

Rullaverhoja, puukaihtimia ym. ei saa kiinnittää ikkunanpokiin, ja ne on poistettava sekä reiät paikattava ja paikkamaalattava asumisoikeudesta luopuessa.

### **Ovisilmät, turvaketjut, turvalukot, saranatapit**

Ovisilmät, turvaketjut, turvalukot ja saranatapit tulee jättää paikoilleen asumisoikeudesta luopuessa. Turvalukon avaimet luovutetaan kiinteistön omistajalle muiden huoneiston avainten mukana sopimuksen päättyessä. Ovisilmien tulee olla paloluokiteltuja.

### **Lautasantennit**

Huoneistokohtaisen lautasantennin voi sijoittaa omalle parvekkeelle niin, että se kiinnityksineen sijoittuu parvekekaiteiden ja -lasien sisäpuolelle.

Asumisoikeussopimuksen päättyessä on lautasantenni poistettava ja kiinnityskohdat paikattava.

## **Muutostyöt, joita korvataan**

### **Laminaatin asentaminen**

Laminaatin valinnassa tulee huomioida laatutekijät. Laminaatin tulee olla vähintään 8 mm paksua ja käyttöluokaltaan vähintään 31. Laminaatin asennuksessa tulee käyttää ammattitaitoista asentajaa. Kiinteistön omistaja suosittelee käytettäväksi vaaleita sävyjä. Muut vaihtoehdot eivät kuitenkaan ole esteenä korvattavuudelle.

### **Parketin asentaminen**

Parketin valinnassa tulee huomioida laatutekijät. Sen tulee kestää kolhuja ja kulutusta. Parketin asennuksessa tulee käyttää ammattitaitoista asentajaa. Kiinteistön omistaja suosittelee käytettäväksi vaaleita sävyjä. Muut vaihtoehdot eivät kuitenkaan ole esteenä korvattavuudelle.

### **Parvekelasitus**

Parvekelasitus edellyttää rakennuslupaa, jonka hakee kiinteistön omistaja. Parvekelasitus ei tee parvekkeesta kuivaa tilaa, ilmanvaihto on huomioitava. Parvekelasit jätetään paikoilleen pois muuttaessa.

### **Liukuovet**

Kaapistoihin asennettavat liukuovet tulee olla laadukkaat. Suunnittelu- ja asennustyö tulee teettää alan ammattiliikkeellä.

## Kielletyt muutostyöt

- rakennuslupaa vaativat muutostyöt
- kantaviin rakenteisiin kohdistuvat muutostyöt
- seinien siirrot ja aukotukset
- kiinteiden kalusteiden siirrot ja muutokset
- ikkunoihin ja oviin kohdistuvat muutokset
- ilmalämpöpumpun asentaminen
- laatoitustyöt
- kylpyhuoneiden kaluste- ja vesikalusteasennukset

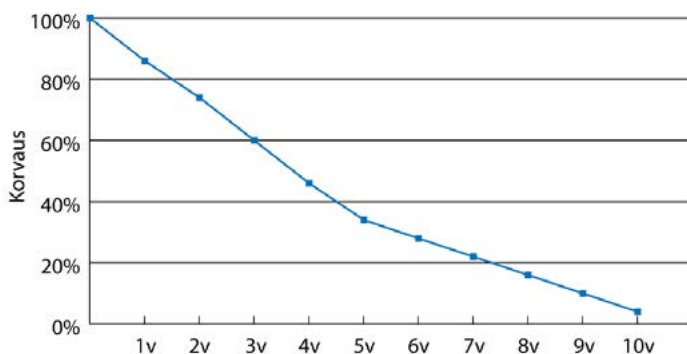
Muutostyö voidaan hyväksyä tehtäväksi terveydellisiin syihin vedoten. Tällöin muutostyö hyväksytään tehtäväksi mutta ei korvattavaksi. Lisäksi asumisoikeuden haltijalla on mahdollinen ennallistamisvelvoite asumisoikeudesta luopuessa.

- asuntopihan laatoitus, valaistus ja istutukset (pois lukien ruokkustutukset)

## MUUTOSTYÖN KORVAAMINEN

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

- Muutostyölle on haettu lupa, ja lupaa myönnettäessä se on määritelty korvattavaksi.
- Korvauksen määrä lasketaan aina tapauskohtaisesti kullekin muutostyölle. Korvaus alenee muutostyön valmistumishetkestä lukien viitenä ensimmäisenä vuonna 14 % per vuosi ja viitenä seuraavana vuonna 6 % per vuosi. Kymmenessä vuodessa korvaus alenee nolnaan.



- Korvattavien muutostöiden enimmäishinta luovutushetkellä on kuitenkin 150 €/jm<sup>2</sup>.
- Enimmäishintaa laskettaessa otetaan huomioon kaikki huoneistoon kohdistuvat korvattavat muutostyöt.
- Korvauksesta vähennetään muutostyöstä johtuvat kiinteistön omistajalle aiheutuneet korjauskustannukset.
- Korvausta ei makseta, mikäli muutostyö tuhoutuu tulipalossa tai vesivahingon seurauksena.
- Korvausta ei makseta, mikäli muutostyö tulee arvottomaksi kunnossapidon tai hoitovelvollisuuden laiminlyönnin seurauksena.

- Korvausta ei makseta ilman asianmukaisia tositteita. Asumisoikeuden haltijan tulee säilyttää muutostyöhön liittyvät asiapaperit, tositteet ja kuitit itsellään asumisoikeudestaan luopumiseen saakka, jolloin ne tulee liittää luopumisilmoitukseen.
- Korvaus lasketaan aina alkuperäisestä muutostyön hinnasta ja ajankohdasta alkaen riippumatta asumisoikeuden haltijan vaihtumisesta.

## VASTUU MUUTOSTÖISTÄ JA NIIDEN KUNNOSSAPIDOSTA

- Asumisoikeuden haltija vastaa muutostyön toteuttamisesta ja kaikista muutostyökustannuksista.
- Kaikki muutostyöhön liittyvät asiat ovat asumisoikeuden haltijan ja työn suorittajan välisiä.
- Muutostyössä ilmenevä vika tai puute on viipymättä ilmoitettava kirjallisesti työn suorittajalle.
- Mikäli on syytä epäillä, että muutostyössä ilmenevä vika tai puute voi aiheuttaa vahingonvaaraa kiinteistön rakenteille, eristeille tai LVIS-järjestelmille, on asumisoikeuden haltija velvollinen ilmoittamaan asiasta kiinteistön omistajalle viipymättä.
- Muutostöiden kunnossapidosta vastaa asumisoikeuden haltija lukuun ottamatta keittiön kylmäkalusteisiin ja liesiin kohdistuvia huoltotoimenpiteitä laitetakuun jälkeen.
- Asumisoikeuden haltijan vaihtuessa toteutetut muutostyöt ja niiden kunnossapitovastuu siirretään sopimuksella seuraavalle asumisoikeuden haltijalle. Kiinteistön omistaja ei vastaa asumisoikeuden haltijalle tämän tai aikaisemman haltijan teettämistä muutostöistä.
- Mikäli muutostyö vaurioituu asukkaasta johtuvasta toiminnasta, vastaa asukas kaikista kustannuksista (kotivakuutus).

Muutostyön teettäjän edellytetään varautuvan mahdollisen riskin varalta omalla kotivakuutuksella, joka sisältää vastuuvakuutuksen kolmannelle osapuolelle aiheutuvasta vahingosta. Kiinteistön omistajan kiinteistövakuutus ei korvaa asumisoikeuden haltijan teettämille muutostöille aiheutuvia vahinkoja tai näistä aiheutuvia vahinkoja haltijalle tai kiinteistön muille asumisoikeuden haltijoille.

## OIKEUDET MUUTOKSIIN

Tämä ohje astuu voimaan 1.1.2020. Ohjetta noudatetaan kaikissa tämän päivän jälkeen haettavissa muutostyöluvissa sekä niissä aiemmin toteutetuissa muutostöissä, joissa ei ole esittäjä kiinteistön omistajan kirjallista lupaa. Kiinteistön omistaja pidättää oikeudet muutoksiin.