



Muutostyöohjeistus

Asumisoikeusasukkaana voit tehdä tai teettää asunnon sisätiloissa tiettyjä asumistasoa parantavia muutostöitä ja saada niistä mahdollisesti hyvitystä muuttaessasi pois asunnosta. Huomioithan, että muutostöiden kustannukset kuuluvat vastuullesi eikä niistä saa aiheutua lisäkustannuksia tai muuta haittaa muille asukkaille tai kiinteistön omistajalle. Vastaat myös näiden muutostöiden kunnossapidosta ja huollosta.

1. Muutostyölupa

Asumisoikeuden haltijan on aina ennen työhön ryhtymistä hankittava Yrjö ja Hanna Kodeilta kirjallinen lupa muutostöille. Kirjallinen lupa on hankittava riippumatta siitä, halutaanko töistä myöhemmin hyvitystä vai ei. Talon omistaja voi perustellusta syystä puuttua työn tekemiseen.

2. Muutostyöehtoja

Osan muutostöistä voit tehdä itse, mutta vaativimmat työt sinun on teetettävä ammattitietoisella työntekijällä. Mikäli olet epävarma, saako suunnitellun muutostyön tehdä, ole aina etukäteen yhteydessä kiinteistömanageriin. Huomioithan, että sinun on varauduttava palauttamaan tietyt muutokset ennalleen muuttaessasi asunnosta pois. Jos olet tehnyt muutostyön luvattomasti, voit joutua korvaamaan korjaustyön ja/tai ennalleen palauttamisen kustannukset.

3. Vastuu muutostöistä sekä vahingonkorvausvelvollisuus

Muutostyön teettäjä vastaa huoneistoon tehtyjen muutostöiden laadusta ja muutostöistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Vahingon aiheuttamiseksi katsotaan myös alkupe räisen materiaalin vaihtaminen heikompiin materiaaleihin. Myös asumisoikeuden myöhempi haltija on vastuussa muutostöistä aiheutuneiden vahinkojen mahdollisesta lisääntymisestä, mikäli hän ei viipymättä ilmoita havaitsemistaan vahingoista Yrjö ja Hanna Kodeille.

Mikäli purat huoneistoon tehdyn muutostyön, huoneisto on palautettava muutostyötä edeltävään tasoon. Jos muutostöistä aiheutuu vahinkoa, olet velvollinen korvaamaan vahingon tai vahingosta aiheutuneet kustannukset Yrjö ja Hanna Kodeille.

Korvattavaksi vahingoksi katsotaan myös sellaiset sinänsä laadukkaasti tehdyt muutostyöt, jotka heikentävät huoneiston asuttavuutta myöhemmin asuvien kannalta. Syynä voivat olla esimerkiksi materiaalien poikkeukselliset värit ja kuvioinnit.



4. Hyvitettävät muutostyöt ja korvauksen määräysperusteet

Parannusten arvo luovutushetkellä määräytyy parannustöistä aiheutuneiden kustannusten, töiden ajankohdan ja jäljellä olevan hyödyn perusteella. Parannusten on oltava sellaisia, että niiden voidaan olettaa vastaavan myös tulevien asukkaiden asumistarpeita.

Maksettavan hyvityksen laskemisessa yhtiö soveltaa ennalta määriteltyjä laskentaperusteita, joista poiketaan vain, mikäli parannustyön käypä arvo on selvästi laskennallista arvoa heikompi. Mikäli alkuperäisen materiaalin kunto ei ole aiheuttanut tarvetta muutostöille, talon omistaja voi vähentää korvattavan parannustyön arvosta alkuperäisen materiaalin arvon asennuskustannuksineen.

Parannukseksi ei katsota hyväkuntoisen pinnoitteen tai kalusteen vaihtamista toiseen vastaavan tasoiseen esimerkiksi tyyliseikoista johtuen.

5. Parannusten laskennallinen arvo

Muutostöistä korvattavaksi tuleva osuus vähenee ajan mukana ja on myös riippuvainen luovutusajankohdan arvotuksista. Yleisperiaatteena on, että asumistasoa parantavien muutostöiden hyvitys on enintään 80 % kyseessä olevien muutostöiden hyväksytystä hankintahinnasta. Parannustöiden jäännösarvon lasketaan pienenevän 20 % vuodessa lasketuna enimmäishyvityksestä.

Jäännösarvon pieneneminen lasketaan koko kuoleentumisajan saman perusteen mukaisesti. Yhtiön päätös muuttaa vuotuista jäännösarvon pienennysprosenttia ei siis vaikuta taannehtivasti jo tehtyjen muutostöiden hyvityksiin.

6. Hyvitettävät muutostyöt

Esimerkkejä hyväksyttävistä muutostöistä, joista on myöhemmin mahdollista saada hyvitys alkuperäisiä kuitteja vastaan:

- Keittiön kodinkoneet (eivät sisältyneet asunnon peruspakettiin)

7. Ei hyvitettäviä muutostöitä

Esimerkkejä muutostöistä, joista ei myöhemmin ole mahdollista saada hyvitystä:

- Ulkonäköseikkojen vuoksi muutetut laatat/erikoislaatat
- Seinien tapetointi tai maalaus



- Ovimuutokset (väliovet, peilikaappiovet)
- Säilytyskomerot
- Altaat, suihkuseinät tai -kaapit, hanat
- Turvalukko tai -ketju (jätettävä paikoilleen veloituksetta pois muuttaessa)
- Puolipanelointi (purettava pois muuttaessa ja korjattava seiniin jääneet jäljet)
- Lapsiportti (jätettävä paikoilleen tai korjattava jäljet pois muuttaessa)

8. Sallitut muutostyöt (muutostyölupa-anomus täytettävä ennen muutostyötä)

- Kuivien tilojen seinien tapetointi
- Erillis-wc:n maalattujen seinien maalaustyö
- Maalatun seinän tapetointi tai tapetoidun seinän maalaus (tapetti poistettava ennen maalausta)
- Naulakkojen, hyllyjen, pyyhkekoukkujen ja "oskarin oksan" asentaminen parvekkeelle

9. Kielletyt muutostyöt

Esimerkkejä muutostöistä, joita ei saa tehdä:

- Kantaviin rakenteisiin kohdistuvat muutokset
- Väliseinien ja hormien siirto, lyhentäminen ja poisto
- Ikkunoiden paikkojen tai koon muutokset
- Piharakennuksiin ja talon julkisivuihin kohdistuvat muutokset
- Ulko-ovien muutokset
- Vesi- ja viemärikalustemuutokset (hanat, WC-istuimet ja pesualtaat)
- Ilmanvaihtojärjestelmään kohdistuvat muutokset
- Keskuspölynimurin asentaminen
- Lautasantennien asennus ulkovaippaan (asennus on mahdollinen parvekkeen sisäpuolelle isännöitsijänkirjallisella luvalla)
- Kuiviin tiloihin ei saa asentaa lattialaattoja (ei täytä äänieristysvaatimuksia)

10. Muuta huomioitavaa

Kosteissa tiloissa suihkunurkkaukseen ei saa tehdä reikiä seiniin, lattiaan eikä kattoon.