

Huoneistokohtaiset muutostyöohjeet Helsingin Asumisoikeus Oy

Asukkaiden uudet hankinnat 1.1.2022 alkaen

Sisältö

1	Johdanto	1
1.1	Asumisoikeuden haltijan kunnossapito- ja korjausvastuu sekä vahingonkorvausvelvollisuus	2
1.2	Muutostyöohjeen voimassaolo	2
2	Muutostyöohje	2
2.1	Hae ensin muutostyölupa.....	2
2.2	Muutostyön aikana muista yleinen asumisviihtyvyyys	3
2.3	Muutostyön valmistuttua toimita dokumentit isännöintitoimistoon	3
3	Hyvitettävät muutostyöt	3
3.1	Edellytykset hyvityksen saamiseksi	3
3.2	Hyvityksen määrittely	4
3.3	Hyvitettävät muutostyöt, joilla on 15 vuoden poistoikä	4
3.4	Hyvitettävät muutostyöt, joilla on 10 vuoden poistoikä	4
3.5	Hyvitettävät muutostyöt, joilla on 5 vuoden poistoikä	5
3.6	Hyvityksen laskennallinen jäännösarvo	5
4	Luvanvaraiset sallitut, mutta ei hyvitettävät muutostyöt	6
5	Kiellettyjä muutostöitä	7

1 Johdanto

Asumisoikeuden haltijalla on mahdollisuus tehdä tai teettää huoneistossa asumistasoa ja -mukavuutta parantavia muutostöitä omalla kustannuksellaan tämän ohjeen mukaisesti. Huoneiston asumisoikeuden haltija vastaa aina huoneistoon tehdyn muutostyön laadusta, toteutuksesta, huollosta sekä kunnossapidosta. Asumisoikeuden haltijan vaihtuessa myös vastuu muutostöistä siirtyy uudelle haltijalle. Muutostyöt tulee toteuttaa aina rakennustöiden yleisiä laatuvaatimuksia noudattaen.

Tämä ohje kuvaa muutostyöprosessia, listaa sallitut muutostyöt, joista on mahdollista saada pois muuttaessa hyvitystä ja sekä sellaiset muutostyöt, jotka ovat luvanvaraisesti sallittuja, mutta eivät oikeuta hyvitykseen. Lopuksi listataan myös sellaisia muutostöitä, jotka ovat kiellettyjä.

Tämä ohje ei koske uudiskohteeseen ennen muuttoa tehtäviä muutostöitä, rakennusaikaisten muutostöiden käsittelystä vastaa rakennuttaja.

1.1 Asumisoikeuden haltijan kunnossapito- ja korjausvastuu sekä vahingonkorvausvelvollisuus

Huoneiston asumisoikeuden haltijalla on vastuu asumisoikeushuoneistoon tehtyjen muutostöiden laadusta ja kunnossapidosta ja tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta. Mikäli muutostöistä aiheutuu vahinkoa, on asumisoikeuden haltija velvollinen korjaamaan vahingon tai korvaamaan talon omistajalle vahingosta ja sen korjaamisesta aiheutuneet kustannukset. Vahingon aiheuttamiseksi katsotaan myös se, jos alkuperäinen materiaali on vaihdettu heikompilaatuiseen.

Poismuuton yhteydessä muutostyön tulee olla ehjä ja vahingoittumaton sekä siinä kunnossa kuin sen iän perusteella voidaan olettaa olevan. Asukkaan tulee huolehtia käytön aikaisesta huollosta. Yhtiöllä on oikeus ennallistaa tila tai poistaa/korjata muutostyö asumisoikeuden haltijan kustannuksella, mikäli muutostyö on tehty yhtiön ohjeiden, rakennusmääräysten tai viranomaisten lupamenettelyn vastaisesti, se on vahingoittunut tai sen kunto ei vastaa sitä, missä sen voidaan olettaa olevan iän ja käyttötarkoituksen perusteella.

1.2 Muutostyöohjeen voimassaolo

Tämä muutostyöohje on voimassa 1.1.2022 lähtien. Sitä ennen toteutetuissa muutostöissä noudatetaan kulloisenakin ajankohtana voimassa ollutta muutostyöohjetta.

2 Muutostyöohje

Tässä ohjeessa käydään lyhyesti läpi, miten haet muutostyölupaa, muistutetaan myös muiden asukkaiden viihtyvyydestä sekä ohjeistetaan muutostyötä koskevien dokumenttien toimittamisesta isännöintitoimistoon.

2.1 Hae ensin muutostyölupa

Kaikkiin asumisoikeuden haltijan vastuulla oleviin muutostöihin tulee hakea muutostyölupa isännöintitoimistosta ennen muutostöiden aloittamista. Muutostyölupaa haetaan HASOn asukassivuilta löytyvällä lomakkeella.

Muutostöiden suorittamiseen tulee aina saada ennakkohyväksyntä ennen töiden aloittamista, huolimatta siitä onko työ hyvitetävää vai ei.

Muutostyöhakemuksessa ilmoitetaan mm.

- tarkka osoite, mihin muutostyö kohdistuu
- suunniteltu muutostyö (esim. laminaatin asennus, parvekelasien uusinta)
- muutostyön suunniteltu alkamisaika ja kesto
- muutostyön suorittaja

Muutostyölupaa tule hakea hyvissä ajoin ennen aiottua aloitusajankohtaa. Lupakäsittelyn aikataulu riippuu muutostyön laajuudesta ja pisimmillään se voi kestää joitakin viikkoja. Muutostyön saa aloittaa vasta, kun muutostyöhakemus on käsitelty ja kirjallinen lupa myönnetty.

Yhtiöllä on oikeus olla hyväksymättä esitetyt muutostyöt kokonaan tai osittain.

Muutostyön luvan saaja vastaa **kaikista** muutostyöhön liittyvistä kustannuksista.

2.2 Muutostyön aikana muista yleinen asumisviihtyvyys

Eryteisesti suuremmat muutostyöt vaikuttavat myös muihin talon asukkaisiin. Muutostyön tekijän tulee huomioida kaikissa työskentelyn vaiheissa yleinen asumisviihtyvyys.

- Ilmoita alkavasta remontista hyvissä ajoin vähintään kohteen ilmoitustaululla. Kerro remontin kesto ja pahoittele siitä koituvaa haittaa.
- Muista huolehtia yleisten tilojen siisteydestä.
- Huolehdi rakennusjätteen asianmukaisesta kierrättämisestä.

2.3 Muutostyön valmistuttua toimita dokumentit isännöintitoimistoon

Muutostyön valmistuttua toimita kaikki muutostyötä koskevat tositteet ja maksukuitit isännöintitoimistoon. Suosittelemme säilyttämään alkuperäiset kappaleet myös itsellä hyvässä tallessa.

Tarvittavia dokumentteja ovat mm.

- lasku/tilausvahvistus, josta ilmenee mitä on tilattu
- maksukuitit (esim. kodinkoneliikkeen kuitti tai tosite verkkopankissa tehdystä maksutapahtumasta, jossa näkyy arkistointitunnus)
- viranomaisluvut

Muutostöistä saatetaan maksaa pois muuttaessa hyvitystä alla olevan mukaisesti, hyvitys perustuu toimitettuihin dokumentteihin.

3 Hyvitettävät muutostyöt

Osasta muutostöitä voi saada hyvitystä asumisoikeudesta luopuessaan. Tässä ohjeessa määritellään sellaiset muutostyöt, jotka ovat HASOn asunnoissa mahdollisia sekä käydään läpi hyvitysmenettelyä.

Eri muutostöillä on erilaisia poistoikiä (15, 10 tai 5 vuotta), jotka on kerrottu tässä ohjeessa. Poisto on arvovähennys, jolla otetaan huomioon omaisuuden kuluminen ja tekninen vanheneminen. Poistoikä tarkoittaa aikaa, jonka jälkeen muutostyöstä ei ole mahdollista enää saada hyvitystä. Hyvityksen jäännösarvo lasketaan tasapoistoina vuosittain ja **suurin mahdollinen hyvitys on muutostyöstä riippumatta enintään 80 % hankintahinnasta**. Esimerkki jäännösarvon laskemisesta on kohdassa 3.6.

3.1 Edellytykset hyvityksen saamiseksi

Edellytykset hyvityksen saamiseksi ovat seuraavat:

- muutostyöhön on saatu ennen työn aloittamista yhtiön antama kirjallinen lupa
- muutostyön kustannukset on maksettu kokonaisuudessaan
- muutostyöstä on toimitettu tositteet ja maksukuitit **heti työn** valmistumisen jälkeen isännöintitoimistoon
- yhtiöllä on ollut mahdollisuus valvoa muutostöitä niiden suorittamisen aikana sekä tarkastaa työt heti niiden valmistumisen jälkeen

3.2 Hyvityksen määrittely

Sekä materiaalit että asennustyö ovat hyvitetäviä. Mikäli muutostyön suorittaa itse, työsuorituksen osuutta ei hyvitetä. Muutostyön kustannusten tulee olla kohtuulliset, kohtuullisuutta määriteltäessä otetaan huomioon aikaisemmat vastaavat muutostyöt sekä työn ja tarvikkeiden määrä ja arvo.

Huom! Hyvitettäväksi muutostyöksi ei hyväksytä samantasoisien materiaalin vaihtamista toiseen samantasoiseen materiaaliin (esim. kylpyhuoneen valkoinen keraaminen laatoitus korvataan harmaalla keraamisella laatoituksella).

3.3 Hyvitettävät muutostyöt, joilla on 15 vuoden poistoikä

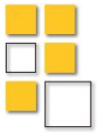
15 vuoden poistoikä tarkoittaa sitä, että 15 vuoden kuluttua muutostyöstä ei saa enää lainkaan hyvitystä asumisoikeudesta luopuessaan.

- Parveke- tai terassilasituksen asentaminen (asumisoikeuden haltijan on kustannuksellaan selvítettävä lasituksen luvanvaraisuus valvovilta viranomaisilta)
- Vähintään 10 vuotta vanhojen keittiökaapistojen uusiminen
 - Jos keittiökaapistojen uusimisen yhteydessä uusitaan työtasot, altaat, välitilan laatoitus/levytys tai välitilan valaistus, ovat myös ne hyvitetäviä.

3.4 Hyvitettävät muutostyöt, joilla on 10 vuoden poistoikä

10 vuoden poistoikä tarkoittaa sitä, että 10 vuoden kuluttua muutostyöstä ei saa enää lainkaan hyvitystä asumisoikeudesta luopuessaan.

- Parketti asennuksineen
 - Parketti ei saa olla pinnalta värjättyä parkettia.
 - Jalkalistat tulee uusida parketin asennuksen yhteydessä.
 - Asuntojen välinen ääneneristävyys ei saa huonontua muutostyössä.
 - Parketin asennus on hyvitetäviä muutostyö, jos
 - perustasona on muovimatto,
 - perustasona on yli 5 vuotta vanha laminaatti (tai kyse on uudiskohteesta, jossa perustasona on laminaatti) tai
 - perustasona on yli 10 vuotta vanha parketti.
- Kylpyhuoneen laatoitus
 - Märkätilojen vedeneristys **tulee suorittaa VTT:n sertifioidulla vedeneristysjärjestelmällä**, jonka toteuttaa sertifioitu asentaja, valmistajan ohjeen mukaisesti.
- WC:n lattian laatoitus
 - Lattian vedeneristys tulee suorittaa VTT:n sertifioidulla vedeneristysjärjestelmällä, jonka toteuttaa sertifioitu asentaja, valmistajan ohjeen mukaisesti.
- Eteisen/keittiön lattioiden laatoitus
 - Jos perustasona on muovimatto, laatoitus edellyttää vanhan muovimaton poistoa. Lattian tasoitus tulee tehdä ennen laatoituksen asennusta
 - Asuntojen välinen ääneneristävyys ei saa huonontua muutostyössä
- Lattialämmityksen asennus lattian laatoitustyön yhteydessä
- Kiinteät lisäsiilytyskomerot makuuhuoneeseen/eteiseen/vaatehuoneeseen



- Vähintään 10 vuotta vanhojen keittiökaapiston ovien tai makuuhuoneiden kaapinovien uusiminen
- Liukuovien asentaminen eteisen tai makuuhuoneen kaapistoihin (vanhojen ovien korvaaminen liukuovilla tai liukuovien asennus ovettomaan eteiskaapistoon)

3.5 Hyvitettävät muutostyöt, joilla on 5 vuoden poistoikä

Viiden vuoden poistoikä tarkoittaa sitä, että viiden vuoden kuluttua muutostyöstä ei saa enää lainkaan hyvitystä asumisoikeudesta luopuessaan.

- Laminaattilattia asennuksineen (edellytyksenä käyttöluokka 32 tai korkeampi)
 - Jalkalistat tulee uusida muutostyön yhteydessä.
 - Asuntojen välinen ääneneristävyys ei saa huonontua muutostyössä.
 - Riittävän ilmanvaihdon varmistamiseksi tulee väliovet tarvittaessa lyhentää. Oviaukkojen kohdalla laminaatti asennetaan oven karmin alle.
 - Laminaatin asennus on hyvitettävä muutostyö, jos
 - perustasona on muovimatto,
 - perustasona on yli 5 vuotta vanha laminaatti tai
 - perustasona on yli 10 vuotta vanha parketti.
- Vinyylilattian asennus (edellytyksenä M1 ympäristöluokitus)
 - vinyylidikorkki, käyttöluokka 32 tai korkeampi
 - vinyylilankku, käyttöluokka 33 tai korkeampi
 - vinyylilaatta, käyttöluokka 33 tai korkeampi
 - Asuntojen välinen ääneneristävyys ei saa huonontua muutostyössä.
 - Vinyylilattian asennus on hyvitettävä muutostyö, jos
 - perustasona on muovimatto,
 - perustasona on yli 5 vuotta vanha laminaatti tai
 - perustasona on yli 10 vuotta vanha parketti.
- Astianpesukone, LVI-asennusliikkeen asentamana RT-ohjekortin RT 60-10816 mukaisesti (HUOM! astianpesukoneen alle on asennettava vuotokaukalo ja tulovesi-/poistovesiletku tulee kannakoida, sekä vuotoveden ohjaus tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaisesti)
 - Jos asukkaan hankkima jälkiasennettu astianpesukone on pois muuttaessa yli 5 vuotta vanha, asumisoikeuden haltijan tulee poistaa se kustannuksellaan ja teettää tarvittavat vesi- ja viemäriiliitäntöjen tulppaukset. Mikäli vesiliitäntöjen tulppaus on tekemättä tai tehty huolimattomasti ja siitä syystä huoneistoon aiheutuu vesivahinko tai kosteusvaurio, on asukas poismuutonkin jälkeen korvausvastuussa vahinkojen korjaamisen kustannuksista.
- Sälekaihtimet (ainoastaan ikkunoiden väliin asennetut)
- WC:n/kylpyhuoneen allaskaapin, pyykkikaapin ja/tai peilikaapin uusiminen
- Suihkuseinän lisääminen kylpyhuoneeseen

3.6 Hyvityksen laskennallinen jäännösarvo

Muutostöille lasketaan hyvitettävä jäännösarvo poistoian perusteella. Suurin hyvitettävä jäännösarvo on enintään 80 % hankintahinnan arvosta. Muutostyön jäännösarvo vähenee vuosittain tasapoistoina 0 %:iin. Esimerkiksi viiden vuoden poistoikäällä, hyvitettävä jäännösarvo vähenee 20 % vuosittain.

Esimerkki muutostyöstä ja hyvityslaskelmasta: Lautaparketin asennus (kohteessa perustasona muovimatto)

Huoneistoon asennettiin parketti ja jalkalistat 50 neliön pinta-alalle ja poistettiin samalla vanha muovimatto. Asennus tehtiin vuonna 2022.

Muutostyön hankintahinta oli 3750 € vuonna 2022. Muutostyöllä on 10 vuoden poistoikä.

VUOSI	HYVITETTÄVÄ JÄÄNNÖSARVO (ALKUPERÄISESTÄ HANKINTAHINNASTA %)
2022	3000 € (80 %)
2023	3000 € (80 %)
2024	3000 € (80 %)
2025	2625 € (70 %)
2026	2250 € (60 %)
2027	1875 € (50 %)
2028	1500 € (40 %)
2029	1125 € (30 %)
2030	750 € (20 %)
2031	375 € (10 %)
2032–	0 € (0 %)

Huom! Lisä- ja muutostöihin ei sovelleta asumisoikeusmaksusta poiketen rakennuskustannusindeksiä.

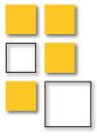
4 Luvanvaraiset sallitut, mutta ei hyvittävät muutostyöt

Alla on esimerkkejä sallituista muutostöistä, joista ei ole mahdollista saada hyvitystä. Myös näihin töihin tulee hakea ja saada lupa isännöintitoimistosta ennen töiden aloittamista.

Mikäli asukkaan esittämä muutostyötoive ei ole listauksessa mukana, käsitellään muutostyö tapauskohtaisesti.

Työt ovat sallittuja, mikäli ne eivät alenna asunnon arvoa tai rajoita tai heikennä asunnon uudelleen myyntiä.

- Korkkilaattalattian asennus
- Jääkaapin, pakastimen, liedon tai muun kodinkoneen uusiminen laatutasoltaan parempaan laitteeseen
- Turvaketjun asentaminen (jätettävä paikoilleen pois muutettaessa)
- Ovisilmän asentaminen (jätettävä paikoilleen pois muutettaessa)
- Varmuuslukon asentaminen (jätettävä paikoilleen pois muutettaessa ja kaikkien teetettyjen avainten oltava tallessa)
- Sisäseinien sävy- ja värimuutokset
- Maalatun seinän tapetointi
- Tukes:in rekisteröimän sähköurakoitsijan / asennusliikkeen asentamat lisäpistorasiat
- Parvekelasien kaihtimet tai verhot (parvekelasitusjärjestelmään kiinnitettävät)
- Keittiön välitilalaatoituksen uusiminen, välitilalevyn tai välitilalasin asentaminen
- Komposiittialtaan asennus keittiöön



- Keittiökaapistojen ovien tai sisäportaiden maalaus. Ovien tai portaiden maalausten ulkonäköluokan tulee olla PS3 ja maalausjäljen laatuksen tulee vastata tehdasmaalausta (ruiskumaalaus)
- Altaalla varustetun suihkukaapin asennus kylpyhuoneeseen
- Yhtiön sekä viranomaisten ohjeistuksien mukaisesti asennetut lisäaidat
- Ilmalämpöpumpun asennus erillisen ohjeen mukaisesti

5 Kiellettyjä muutostöitä

Kiellettyjä muutostöitä ovat työt, jotka alentavat asunnon arvoa, rikkoisivat rakennus- tai turvamääräyksiä tai muuttaisivat julkisivun ulkonäköä. Mikäli niitä kuitenkin havaitaan suoritetuiksi, asumisoikeussopimuksen haltijalla on velvollisuus kustannuksellaan saattaa asunto alkuperäiseen kuntoon ja laatuun. Esimerkkejä muutostöistä, joita ei saa tehdä:

- Seinien siirto tai poisto
- Ikkunoiden paikkojen tai kokojen muutokset
- Piharakennuksiin tai talon julkisivuihin kohdistuvat muutokset
- Ulko-oviin kohdistuvat muutokset
- Terassikatosten rakentaminen sekä valokatteet
- Alkuperäisten varusteiden tai kaapistojen poisto (esim. kiuas, lauteet, peilikaappi)
- Huoneiston väliovien vaihtaminen liukuoviksi
- Kiintokalusteiden ja -varusteiden maalaaminen (pois lukien keittiökaapistojen ovien sekä sisäportaiden maalaus. Keittiökaapistojen ovien tai portaiden maalausten ulkonäköluokan tulee olla PS3 ja maalausjäljen laatuksen tulee vastata tehdasmaalausta (ruiskumaalaus)
- Saunan puuosien säilymuutokset
- Integroitavat kodinkoneet (esim. kalusteisiin asennettavat astianpesukoneet)

HELSINGIN ASUMISOIKEUS OY