

Asukkaiden muutostyöt – Ohje asukkaalle

Tämä on asunnonostajan opas asunnon hintaan kuuluvien materiaalivalintojen sekä lisähintaisten muutostöiden tekemiseen

Kohde toteutetaan voimassa olevien ja rakennusvalvonnan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Asunnonostajalla on kuitenkin halutessaan mahdollisuus teettää vähäisiä muutoksia ostamaansa huoneistoon.

Tässä muutostyöoppaassa esitetään asunnon hintaan kuuluvat sisustuskokonaisuudet sekä valmiiksi hinnoitellut muutostyövaihtoehdot. Oppaassa esitetään lisäksi muutostöiden yleiset tilauskäytännöt ja niihin liittyvät aikataulut.



Sisällys

1 MUUTOSTYÖVAIHTOEHDOT	3
Vakiovaihtoehtojen valitseminen ja tilaaminen	3
Yksilöllisten muutostöiden tilaaminen	3
Kielletyt muutostyöt	3
Tarjouspyyntö yksilöllisistä muutostoiveista	4
Tilaus	4
Muutostöiden tarkastaminen	4
2 MUUTOSTÖIDEN AIKATAULU	4
Runkovaiheen muutokset	4
Sisävalmistusvaiheen muutokset	5
3 YHTEYSTIEDOT MATERIAALIVALINNOISSA JA MUUTOSTYÖASIOISSA	5
Urakoitsija	5
Asuntotuotanto	5
4 MUUTOSTÖIDEN MAKSAMINEN	5
Muutostöiden vaikutus asunnon hintaan	5
5 TYÖMAA	5
6 MUUTOSTÖIDEN VAIKUTUS TALOYHTIÖN TULEVIIN KORJAUKSIIN	6

1 Muutostyövaihtoehdot

Asunnon ostajan muutosvaihtoehdot koostuvat:

- Kauppahintaan kuuluvista materiaali-, kaluste-, varuste- ja kodinkonevaihtoehdoista
- Valmiiksi hinnoitelluista, lisähintaisista materiaali-, kaluste-, varuste- ja kodinkonemuutoksista, jotka eivät sisälly asunnon kauppahintaan, sekä
- Yksilöllisistä, suunnittelua sisältävistä muutoksista

Muutostyöt tulee tilata niille annettujen aikataulujen puitteissa, tämän oppaan sekä asunnon myyjän ja urakoitsijan ohjeita noudattaen. Sopimukset toteutettavista lisä- ja muutostöistä tehdään asukkaan ja urakoitsijan välisinä.

Vakiovaihtoehtojen valitseminen ja tilaaminen

Vaihtoehtoiset materiaalit on esitetty materiaaliesitteessä. Tuotteita, kuten kodinkoneita, voi käydä katsomassa verkossa tai alan liikkeissä, sillä kuvastoissa ja esittelymateriaaleissa esitetyt kuvat tuotteista ovat aina viitteellisiä.

Asunnon materiaali-, kaluste-, varuste ja kodinkonevalinta tehdään SRV Kotikanavan kautta. Asunnon ostaja saa sinne tunnuksen kaupanteon jälkeen. Valinnat tehdään SRV Kotikanvaan annetussa aikataulussa. Mikäli valintoja ei tehdä ajoissa, asennetaan asuntoon rakennuttajan määrittämä perusvaihtoehto.

Mikäli muutostöitä hoitaa joku muu kuin asunnon ostaja, tulee muutostyövastaavalle toimittaa erillinen valtakirja tunnuksien saamiseksi.

Kauppahintaan sisältyvien vakiovaihtoehtojen valinnat sekä valmiiksi hinnoitellut materiaali-, kaluste-, varuste ja kodinkonevalinnat vahvistetaan sähköisellä allekirjoituksella SRV Kotikanvassa.

Yksilöllisten muutostöiden tilaaminen

Asunnon ostaja voi pyytää tarjouta yksilöllisistä muutostöistä SRV Kotikanavan kautta. Ostaja saa kotikanavaan tunnuksen kaupanteon jälkeen.

Yksilöllisiä muutostöitä ei voida aina hyväksyä. Muutokset tulee olla toteutettavissa, joten ne vaativat rakennuttajan ja urakoitsijan hyväksynnän.

Kielletyt muutostyöt

Yksilöllisten suunnittelua sisältävien muutostöiden toteutusmahdollisuus harkitaan aina tapauskohtaisesti. Kaikkia toivottuja muutoksia ei voida sallia, sillä ne voivat aiheuttaa haittaa rakennuksen toimivuudelle, hankkeen aikataululle tai heikentää muiden asukkaiden asemaa.

Esimerkiksi seuraavat muutostyöt ovat kiellettyjä omistuskohdeissa:

- rakennuslupaa vaativat muutostyöt
- kantavien rakenteiden muutokset
- märkätilojen siirrot
- vesipisteiden ja viemäreiden siirrot seinältä toiselle
- kaasuliedet
- takat
- kylpy- ja poreammeet
- ilmalämpöpumput
- ikkunoiden paikkojen ja koon muutokset
- piharakennuksiin tai talon julkisivuihin kohdistuvat muutokset
- ulko-oviin kohdistuva muutokset
- ilmanvaihtomuutokset
- liesikuvun vaihtaminen

- lämmitystekniikan muutokset
- vesiliitäntäiset kodinkoneet
- ei-kelluvat eli alustaan liimattavat lattiamateriaalit niihin soveltumattomissa runkoratkaisuissa
- seinien tapetointi
- seinään asennettavat wc-istuimet
- asiakkaan omat materiaalit/toimitukset
- saunan muuttaminen muuksi tilaksi

asumisoikeuskohteissa edellisten lisäksi:

- seinien siirtäminen tai poistaminen
- kaappien poistaminen

Tarjouspyyntö yksilöllisistä muutostoiveista

Tarjouspyyntö tulee lähettää SRV:n kotikanavan kautta. Ostaja saa siihen omat tunnukset kaupanteon jälkeen.

Tarjouspyynnön tulee sisältää tiedot

- Mitä asuntoa ja mitä tilaa muutos koskee
- Mitä halutaan muutettavaksi
- Yhteystietonne

Tarjouspyynnön liitteeksi tulee laittaa kopio huoneiston pohjakuvasta, johon merkitään kohta kohdalta numeroidut halutut muutostyöt. Pohjakuvat annetaan ostajalle kaupanteon yhteydessä. Yhteistyön helpottamiseksi ja nopeuttamiseksi tarjouspyynnön tulee sisältää kaikki huoneistoon suunnitellut muutostyöt.

Rakennustyön aikataulut ja materiaalien hankinta-ajat asettavat rajoituksia muutostöiden suorittamisen aikataululle, joten tarjouspyynnöt tulee ehdottomasti toimittaa urakoitsijan muutostyövastaavalle muutostyöaikataulun mukaisesti

Urakoitsija antaa kirjallisen tarjouksen yksilöllisistä muutostoiveista, jotka eivät sisälly huoneiston kauppahintaan.

Tilaus

Asunnon ostaja voi tilata tarjotun muutostyön SRV:n kotikanavan kautta allekirjoittamalla saadun tarjouksen sähköisesti. Tilaus tulee aina toimittaa annettuun määräaikaan mennessä.

Muutostöiden tarkastaminen

Lisä- ja muutostyöt tarkastetaan ja vastaanotetaan muuttotarkastuksen yhteydessä.

2 Muutostöiden aikataulu

Materiaalivalinnat sekä muutostoiveiden tarjouspyynnöt ja tilaukset tulee tehdä annetun aikataulun puitteissa.

Runkovaiheen muutokset

Muutostyöt, jotka vaikuttavat esim. sähkö-, data- tai antennipisteisiin, väliseiniin tai LVIS – järjestelmiin.

Tarjouspyyntö **annetaan tapauskohtaisesti. Ostajan on oltava yhteydessä muutostyövastaavaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ennen päivämäärien umpeutumista.**

Sisävalmistusvaiheen muutokset

Materiaalivalinnat sisävalmistusvaiheen töiden osalta, esim. märkätilat, parketit, kalustemuutokset, kodinkonemuutokset, maalausmuutokset, LVI-kalusteet, saunan varusteet, väliovet.

Tarjouspyyntö viimeistään **A-Porras 6.9.2024, B-Porras 25.10.2024**.

3 Yhteystiedot materiaalivalinnoissa ja muutostyöasioissa

Urakoitsija

Materiaalivalinnoissa ja muutostyöasioissa asunnon ostajaa palvelee urakoitsijan muutostyövastaava. Lisä- ja muutostyöt ovat asukkaan ja urakoitsijan välisiä sopimuksia.

Asunnon materiaali-, kaluste-, varuste- ja kodinkonevalintalomakkeet sekä muutostoiveiden tarjouspyynnöt tulee toimittaa suoraan kohteen urakoitsijan muutostyövastaavalle SRV:n Kotikantavan kautta:

SRV Rakennus Oy
Muutostyövastaava: Taru Kuisma
Tarvonsalmenkatu 15, 02600 Espoo
puhelin: +358 40 480 5150
sähköposti: Taru.kuisma@srv.fi

SRV Rakennus Oy
Työmaainsinööri: Maarit Martin
puhelin: +358 40 190 3694
sähköposti: Maarit.martin@srv.fi

Asuntotuotanto

Ostaja saa ennen kaupantekoa asunnon pohja-, kaluste- ja sähköpistekuvat, sekä urakoitsijan materiaaliesitteen ja materiaalivalintalomakkeen. Vakiohintaisten materiaalien mallitaulut ovat nähtävissä kaupanteon yhteydessä, sekä sen jälkeen asuntotuotannon toimistossa.

Asuntotuotannon yhteystiedot:
käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki
postiosoite: PL 58226, 00099 Helsingin kaupunki
puhelin: 09 310 32329
sähköposti: asuntomyynti@hel.fi

4 Muutostöiden maksaminen

Alle 1000 €:n muutostyöt laskutetaan yhdessä erässä heti kun työtilaus on käsitelty. Yli 1000 € ylittävät muutostyöt laskutetaan kahdessa erässä. 50 % muutostyön hinnasta laskutetaan heti kun työtilaus on käsitelty. Loput 50 % laskutetaan, kun muutostyö on tarkastettu ja luovutettu. Muutostyöt on maksettava kokonaisuudessaan ennen avainten luovutusta.

Muutostöiden vaikutus asunnon hintaan

Hitas-kohteissa rakennusaikaiset lisä- ja muutostyöt lisätään asunnon hankinta-arvoon ennen indeksitarkistusta, jos asunnon omistaja esittää riittävän selvityksen muutostöistä.

5 Työmaa

Työmaalla liikkuminen on ehdottomasti kielletty turvallisuussyistä.

6 Muutostöiden vaikutus taloyhtiön tuleviin korjauksiin

Jos asukas tilaa taloyhtiön huoltovastuulle kuuluvia yhtiön yleistä tasoa korkealaatuisempia tuotteita, esim. hanoja tai lisää kiintovalaisimia, taloyhtiöllä ei ole velvollisuutta korjata niitä muun yhtiön varusteita korkeampaan tasoon. esim. hanan rikkoutuessa tai putkisaneerauksen yhteydessä