

## HASO TAMMENKALLIO



### **Muutostyöopas**

Asumisoikeusasunnon haltijan opas asunnon hintaan kuuluvien materiaalivalintojen sekä lisähintaisten muutostöiden tekemiseen.

## 1 Yleistä

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

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

## 2 Muutostyövaihtoehdot

Asumisoikeusasunnon 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 muutostöistä

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.

### 2.1 Vakiovaihtoehtojen valitseminen ja tilaaminen

Asuntojen kauppahintaan sisältyy vaihtoehtoisia tuotteita. Vaihtoehtoiset materiaalit on esitetty tämän oppaan liitteenä sekä Asuntotuotannon myyntitiloissa. Tuotteet, kuten kodinkoneet, kannattaa käydä katsomassa alan liikkeissä, jotta näette todelliset tuotteet, kuvastoissa ja esittelymateriaaleissa esitetyt kuvat tuotteista ovat aina viitteellisiä.

Asunnon materiaali-, kaluste-, varuste ja kodinkonevalinta tehdään tämän oppaan liitteenä olevia lomakkeita käyttäen. Asunnon ostajan tulee palauttaa täytetty ja allekirjoitettu lomake urakoitsijan yhteyshenkilölle annetussa aikataulussa. Mikäli asukasvalintoja ei toimiteta ajoissa, asennetaan asuntoon rakennuttajan määrittämä perusvaihtoehto.

Mikäli muutostöitä hoitaa joku muu kuin asunnon haltija, tulee kaikkien valintojen palauttamisen yhteydessä toimittaa erillinen valtakirja.

Hintaan sisältyvien vakiovaihtoehtojen valinnat sekä valmiiksi hinnoitellut materiaali-, kaluste-, varuste ja kodinkonevalinnat vahvistetaan tilausvahvistuksella.

### 2.2 Yksilöllisten muutostöiden tilaaminen

Asunnon haltija voi pyytää tarjousta yksilöllisistä muutostöistä oppaan liitteenä olevalla tarjouspyyntölomakkeella.

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

**Katso myös erillinen liite: HASO Asukkaiden lisä- ja muutostyöohjeet!** Lisä- ja muutostyöohjeessa on eritelty sallitut ja hyvitettävät lisä- ja muutostyöt sekä sallitut, mutta ei hyvitettävät lisä- ja muutostyöt.

### **2.2.1 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 asumisoikeuskohteissa:

- rakennuslupaa vaativat muutostyöt
- kantavien rakenteiden muutokset
- märkätilojen siirrot
- vesipisteiden ja viemäreiden siirrot seinältä toiselle
- vesikalusteiden muutokset
- seinien siirto ja poisto
- kaasuliedet
- takat
- poreammeet
- ilmalämpöpumput
- ikkunoiden paikkojen ja koon muutokset
- piharakennuksiin tai talon julkisivuihin kohdistuvat muutokset
- ulko-oviin kohdistuvat muutokset
- ilmanvaihtomuutokset
- liesikuvun vaihtaminen
- lämmitystekniikan muutokset
- vesiliitäntäiset kodinkoneet
- ei-kelluvat eli alustaan liimattavat lattiamateriaalit niihin soveltumattomissa runkoratkaisuissa
- seinään asennettavat wc-istuimet
- asiakkaan omat materiaalit/toimitukset
- kivilattiat

### **2.2.2 Tarjouspyyntö yksilöllisistä muutostöistä**

Tarjouspyyntö tulee laatia kirjallisena oppaan liitteenä olevalla tarjouspyyntölomakkeella.

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. Tarvittaessa kopioita pohjakuvista voi pyytää asuntomyynnistä. 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 yhteyshenkilölle muutostyöaikataulun mukaisesti

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

### **2.2.3 Tilaus**

Asunnon ostaja voi tilata tarjotun muutostyön palauttamalla tarjouksen liitteenä olevan tilauslomakkeen päivättyinä ja allekirjoitettuna urakoitsijalle. Tilaus tulee aina toimittaa kirjallisena annettuun määräaikaan mennessä. Sähköpostitse lähetettyjä tilauksia ei hyväksytä.

### **2.2.4 Muutostöiden tarkastaminen**

Lisä- ja muutostyöt tarkastetaan ja vastaanotetaan huoneistotarkastuksen yhteydessä.

## **3 Muutostöiden aikataulu**

**Materiaalivalinnat sekä muutostöiden tarjouspyynnöt tulee tehdä seuraavissa aikarajoissa:**

### **3.1 Runkovaiheen muutokset (kevyet väliseinät)**

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

**Tarjouspyyntö Lujatalolla viimeistään:**

**28.8.2018**

### **3.2 Sisävalmistusvaiheen muutokset ja materiaalivalinnat (vakiovaihtoehtoista), sekä valmiiksi hinnoitellut muutostyöt**

Materiaalivalinnat sisäpuolisten töiden ja pintamateriaalien osalta, esim. laatat, parketit, kalustemuutokset, kodinkonemuutokset, maalausmuutokset, saunan varusteet, väliovet

**Tarjouspyyntö ja materiaalivalinnat Lujatalolla viimeistään:**

**31.10.2018**

## **4 Yhteystiedot muutostyöasioissa**

Muutostyöasioissa asunnon haltijaa palvelee urakoitsijan nimeämät yhteyshenkilöt sekä Asuntotuotannon asuntomyyjät.

### **4.1 Myyjä: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristö, asuntotuotanto (ATT)**

Helsingin kaupungin asuntotuotannon (ATT:n) asuntomyyjät esittelevät teille asuntonne piirustukset ja vaihtoehtoiset materiaalit.

ATT:n asuntomyynnin yhteystiedot:

*Anneli Lehtonen – 09 310 32314 käyntiosoite:  
Elimäenkatu 15, Helsinki postiosoite: PL 58226,  
00099 Helsingin Kaupunki*

*sähköposti: anneli.lehtonen@hel.fi*

## **4.2 Urakoitsija: Lujatalo Oy**

Asunnon materiaali-, kaluste-, varuste- ja kodinkonevalintalomakkeet sekä muutostöiden tarjouspyynnöt tulee toimittaa suoraan kohteen urakoitsijan yhteyshenkilölle:

*Lujatalo Oy / Työmaatoimisto*

*Työmaainsinööri Antero Apell*

*Okrakuja 3, 00430 Helsinki*

*puhelin: 044-5852175*

*sähköposti: Antero.Apell@luja.fi*

***Valintalomakkeet ja tarjouspyynnöt voi lähettää myös sähköpostitse liitetiedostoina. Tarjouspyynnöt pitää kuitenkin olla kirjoitettuna tarjouspyyntölomakkeelle / erilliseen liitteeseen, ja huoneiston pohjakuva liitettynä mukaan.***

***Sähköpostia lähettäessäsi pyydä aina vastaanottokuittaus. Urakoitsija ei vastaa perille saapumattomista sähköpostikyselyistä / valintalomakkeista.***

Asukkaille järjestetään tutustumiskäynti asuntoon ennen muuttoa. Samassa yhteydessä on mahdollisuus tarkastaa myös tilatut muutostyöt.

Mahdollisista muista työmaavierailuista on sovittava aina etukäteen! Luvaton liikkuminen työmaalla on ehdottomasti kielletty.

## **5 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 n. 2 kk ennen kohteen luovutusta. Muutostyöt on maksettava kokonaisuudessaan ennen avainten luovutusta. Mikäli asuntokauppa purkaantuu, on asukas velvollinen maksamaan tilatun työn kokonaisuudessaan.

### **5.1 Muutostöiden vaikutus asunnon hintaan**

Katso liite HASO Asukkaiden lisä- ja muutostyöohjeet.

## **6 Työmaa**

Työmaalla liikkuminen ilman lupaa on ehdottomasti kielletty. Asukkaille järjestetään rakennusaikana mahdollisuus päästä tutustumaan asuntoihin. Ennen muuttoa asukkaille järjestetään lisäksi mahdollisuus valmiiden asuntojen tarkastamiseen. Ajankohdista tiedotetaan tarkemmin lähempänä.