

LISÄ- JA MUUTOSTYÖT

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY

Tätä ohjeistusta noudatetaan 1.9.2016 jälkeen tehtyihin lisä- ja muutostöihin.

Lisä- ja muutostyöt, jotka eivät alenna asunnon yleisesti arvioitavaa käyttöarvoa ovat mahdollisia. Asukkaan tulee ajatella tekevänsä muutostyöt omaa asumisaikaansa varten. Muutostöitä ei voi ajatella esim. sijoituksena, josta saa rahansa takaisin käyttöajan jälkeen. Asukas vastaa muutostöiden toteuttamisesta, niiden kustannuksista sekä asumisaikana niiden kunnan ylläpidosta.

Muutostyöt tulee tehdä viranomais määräyksiä sekä asennusohjeita noudattaen huolellisesti ja ammattimaisesti.

Rakennusaikaiset muutostyöt

Asumisoikeuden haltija sopii muutostöistä talonomistajan (Vason) kanssa tai Vason ilmoittaman tahon kanssa.

Mikäli perusvarustelua muutetaan kalliimpaan tai toiminnoiltaan monipuolisempaan vaihtoehtoon, Vaso ei tule korvaamaan em. muutoksia ja ne on jätettävä paikalleen pois muutettaessa (esim. liesi vaihdettu keraamiseen lieteen)

Urakoitsijan tulee noudattaa muutostöistä annettua ohjeistusta.

Luvanvaraiset muutostyöt

Seuraaviin muutostöihin on saatava kirjallinen lupa isännöitsijältä ennen töiden aloittamista:

- kodinkoneiden vaihto (kodinkoneiden ja astianpesukoneen alle on AINA asennettava tulvasuoja)
- kiinteiden kalusteiden, esimerkiksi kaapistojen, lisääminen tai poistaminen
- hyllyjen, kaappien ja tasojen asentaminen laatoitettuun seinään (reiät tehtävä aina laatan saumaan). Laatoitettuun seinään kiinnitetyt hyllyt, tasot, koukut jne. on jätettävä paikoilleen
- parvekelasitukset (vaatii rakennusluvan)
- puhelin-, sähkö- ja tietoliikennepistokkeiden lisäykset tai muutokset
- palapeilit (poistettava pois muuttaessa, reiät kitattava, seinät hiottava sekä maalattava)
- lautasantennit
- terassit

Muutostyöt, joita ei korvata

Vähäisiksi katsottavia muutostöitä, joista asukas ei saa korvausta, ovat:

- säleverhot (jätettävä paikoilleen pois muuttaessa) HUOM! Säleverhojen sävy tulee aina olla valkoinen.
- ovisilmä, turvaketju, turvalukko (jätettävä paikoilleen pois muuttaessa)
- asunnon avaimien lisätilaus
- parvekelasitukset (luvanvarainen muutostyö)
- pintamateriaalien vaihtaminen:
 - maalatun seinän voi tapetoida tai tapetoidun seinän voi maalata (tapetti poistettava). Ikkunaseinä on aina maalattava. Sävyn oltava valkoinen
 - lattiamuovimattojen vaihtaminen ylempään hintaluokkaan
- kaapistojen ovien vaihtaminen ylempään hintaluokkaan tai ovien lisääminen esim. liukuovet
- asunnon ulkopuolelle tehtävät muutostyöt kuten rivitaloissa pihalaatoituksen ja terassin rakentaminen tai istutusten lisääminen (kunnossapitovelvoite on asukkaalla)

Korvattavat muutostyöt

Kohtuullisia parannuksia, muutostöitä tai lisähankintoja, joiden katsotaan parantaneen asunnon käytettävyyttä tai nostaneen asunnon arvoa, ja jotka huomioidaan asumisoikeusmaksua palautettaessa, ovat:

- kaapistojen lisääminen (kts. luvanvaraiset muutostyöt)
- astianpesukone (mikäli se on alle 2 v. vanha) sekä sen alle asennettava tulvasuoja
- lattiapintojen vaihtaminen oleellisesti parempaan; muovimatto asuintiloissa parketiksi tai laadukkaaksi laminaatiksi
- lattialaatan asentaminen erilliseen wc:n. Laatan tulee aina olla kokoluokaltaan enintään 10x10 cm.

Muutostyön hyvitys

Muutostyö hyvitetään osana luovutushintaa (asumisoikeusmaksun palautus). Asumisoikeuden haltijan tulee toimittaa tekemistään muutostöistä **kuitit luovutusilmoituksen liitteenä**. Myöhemmin tulleita kuitteja ei hyväksytä. Mikäli muutostyön on suorittanut ammatinharjoittaja, tulee kuittien lisäksi toimittaa työselitykset esim. lattialämmityksen asennustyöstä. Kohtuulliset työkulut korvataan vain kun muutostyön on tehnyt ammatinharjoittaja. **HUOM! Laskua tai tilauksenvahvistusta ei hyväksytä kuittina.** Maksukuitin voi toimittaa Vason toimistoon myös etukäteen ennen asunnon irtisanomista.

Hyväksyttävien muutostöiden maksimiarvo

Huomattavassa epäsuhteessa asumisoikeusmaksuun olevia muutostöitä ei huomioida kokonaisina. Lisä- ja muutostöiden alkuperäinen yhteenlaskettu enimmäisarvo voi olla korkeintaan 20 % asunnon alkuperäisestä asumisoikeusmaksusta. Sen ylimenevää osuutta ei tulla huomioimaan.

Vuosittaisten poistojen menettely

Kohtuullisiksi hyväksytyjen parannusten hankintahinnat lasketaan yhteen:

- yhteenlasketusta summasta lasketaan 25 %:n vuosittaiset poistot, edellisvuoden jäännösarvosta, puolen vuoden tarkkuudella (12,5 %) ostohetkestä asumis- ja hallintaoikeuden päättymiseen.

- mikäli poistojen jälkeen parannusten arvo ei ylitä 170 €, ei parannusten arvoa enää huomioida luovutushinnassa.

Muutostyöt pois muutettaessa asunnosta

Mikäli asukas ei saa muutostöistä korvausta pois muuttaessaan eikä asuntoon tuleva uusi asukas ole halukas ostamaan muutostöitä, voi muutostyöt viedä mukanaan. Tällöin asunto on kuitenkin laitettava ns. peruskuntoon, esim. astianpesukoneen paikalle asennetaan takaisin kaappi (kaappi säilytettävä lämpimässä tilassa ei kylmässä ulkovarastossa), palapeilien jättämät reiät kitattava, seinä hiottava ja maalattava, huolehdittava, että kaapistojen taustat ovat samaa materiaalia kuin muut seinä- ja lattiapinnat.

Mahdolliset muutokset muutostöiden korvausmenettelyyn

Kunnan asuntoviranomainen vahvistaa aina poismuuttavalle asukkaalle maksettavan asumisoikeusmaksun. Valtion asuntoviranomaiset voivat antaa ohjeita muutostöiden arvioinnista. Myöhemmin annettavat ohjeet voivat vaikuttaa myös taannehtivasti muutostöistä maksettaviin korvauksiin. Vaso pidättää itsellään myös oikeuden uudelleen arvioida muutostyökorvauksia, mikäli esim. asuntomarkkinoilla tapahtuu huomattavia muutoksia ja muutostöistä maksettavat korvaukset voisivat vaikeuttaa asumisoikeusasuntojen markkinointia ja lisätä asuntojen tyhjäkäyttöä.

Vaso pidättäytyy korvaamasta muutostyötä, jos se ei ole huolellisesti tai asennusohjeita noudattaen asennettu.

Huoneiston avaimien katoaminen

Jos avain katoaa, lukko sarjoitetaan uudestaan asukkaan kustannuksin. Sarjoitus maksaa Exec- ja Sento-avaimissa 240 - 360 €, riippuen alkupeiräisten avainten lukumäärästä sekä sarjoitettavien lukkopesien määrästä. Huom! Jos avain menee poikki, tulee avaimen kummatkin kappaleet säilyttää ja toimittaa isännöitsijälle. Tällöin lukkoa ei sarjoiteta uudestaan.