

HELSINGIN SEUDUN ASUMISOIKEUSYHDISTYS

Tämä on Helsingin seudun asumisoikeusyhdistys Helasin asumisoikeusasuntojen asukkaille tarkoitettu ohjeistus, jonka Helasin hallitus on päivittänyt ja hyväksynyt keväällä 2022. Ohjeistus sisältää ohjeet korjaus- ja kunnossapitovastuusta sekä asukasremonttien ja muutostöiden toteuttamisesta, joten luethan ohjeet huolellisesti.

Sisällysluettelo

KORJAUS- JA KUNNOSSAPITOVASTUU (VASTUUNJAKOTAULUKKO)	2
LISÄ- JA MUUTOSTYÖOHJE ASUMISOIKEUDEN HALTIJALLE	9
MUUTTOREMONTTIEN JA ASUKASREMONTTIEN PERIAATTEET	18

KORJAUS- JA KUNNOSSAPITOVASTUU (VASTUUNJAKOTAULUKKO)

Helasin asuntojen ja rakennusten kunnossapitovastuun velvollisuudet ja kustannukset jakautuvat Helasin ja asukkaiden kesken. Helasin vastuulle kuuluvat kustannukset jakautuvat talokohtaisiin ei-tasattaviin kustannuksiin ja Helasin tasattaviin kustannuksiin. Asukkaan vastuulle kuuluvat asiat, joihin asukas voi suoraan itse vaikuttaa ja jotka lisäävät hänen asuntonsa käyttöarvoa.

Kustannukset jakautuvat tämän vastuunjakotaulukon mukaisesti. Taulukkoa täydentävät periaatepäätös muuttoremonttien ja asukasremonttien periaatteista sekä muutostyöohje. Vastuunjakotaulukko on käsitelty ja vahvistettu hallituksen kokouksessa 13.1.2022.

HELASIN KUNNOSSAPITOVASTUU

Kiinteistö on velvollinen korjaamaan rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat sekä pitämään kunnossa huoneistoon sellaiset lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, vesi-, viemäri, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat sekä vesihanat, jotka on asennettu samantasoisina rakennuksen huoneistoihin.

ASUKKAAN KUNNOSSAPITOVASTUU

Asukkaan on pidettävä kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat ja muut asumisoikeus-sopimuksen perusteella hallinnassaan olevat tilat. Tämä koskee muun muassa vesilukkojen, lattiakaivojen sekä tulo- ja poistoilmaventtiilien puhdistamista. Viemäriin ei saa laittaa mitään sinne kuulumatonta.

Asumisoikeuden haltija vastaa huoneiston kunnosta siinäkin tapauksessa, että hän on vuokrannut asuntonsa kolmannelle osapuolelle.

Asukkaan on ilmoitettava kiinteistön edustajalle viivytyksettä huoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu kiinteistölle. Jos asukas laiminlyö ilmoittamisen, hän saattaa joutua korvaamaan laiminlyönnistä aiheutuneen lisävahingon. Asukkaan velvollisuus on näissä tilanteissa ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin lisävahingon estämiseksi. Jos vika tai vahinko on aiheutunut asukkaan syyksi luettavasta huolimattomuudesta, laiminlyönnistä tai ilmoitus-velvollisuuden laiminlyönnistä, peritään normaalisti kiinteistölle kuuluvat korjauskustannukset asukkaalta joko kokonaan tai osittain.

Huoneistoon tehdyt sisustukselliset lisäykset ja muut muutostyönä tehdyt erikoisrakenteet ovat aina asukkaan vastuulla riippumatta siitä, kuka entisistä asukkaista on muutokset tehnyt. Huoneiston palauttamisesta alkuperäiseen asuun sovitaan tarvittaessa erikseen.

JAKSOTTAINEN KUNNOSSAPITO

Jaksottaiset korjaukset ovat määräajoin toteutettavia suurehkoja korjaustöitä, joilla kiinteistön kuluneet tai vaurioituneet osat palautetaan alkuperäistä vastaavalle tasolle. Jaksottaisten korjausten

tarpeeseen vaikuttaa kiinteistön suunnittelun ja rakentamisen laatu, kiinteistön käytön ja hoidon laatu sekä ulkoiset olosuhteet, kuluminen ja huoltokorjausten laatu.

Kiinteistöissä suoritetaan määräaikaistarkastuksia, joihin voi liittyä eri rakennusosille ominaisin välein tehtäviä tutkimuksia. Tarkastusten perusteella pidetään yllä pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmaa. Vuotuisen päivityksen pohjalta laaditaan seuraavan vuoden korjausbudjetti.

Jaksottaisten korjausten rahoittamiseksi toimii korjauskulujen tasoitusjärjestelmä. Pienempiä korjauksia kustannetaan asukkailta kerättävällä tasattavalla hoitovastikkeella. Suurempia korjauksia varten voidaan kerätä vastiketta, jolla varaudutaan perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin, tai ottaa lainaa.

Korjaushankkeisiin liittyvät tarkastukset, kustannusten arvioinnin, suunnittelun, urakoitsijoiden hankkimisen sekä työn valvonnan ja vastaanoton hoitaa isännöitsijä. Korjausbudjettien suunnitteluun osallistuvat Helasin hallitus, isännöitsijä ja tekninen isännöitsijä. Korjausten kokonaisbudjetti on osa Helasin syyskokouksessa hyväksyttävää talousarviota. Urakkapäätökset tekee Helasin hallitus isännöitsijän tai teknisen isännöitsijän valmistelun ja esityksen pohjalta. Isännöitsijä tai tekninen isännöitsijä toimeenpanee päätökset.

PERUSKORJAUSHANKKEET

Laajoista peruskorjaus- ja parannushankkeista ja niihin sisällytettävistä töistä päätetään erikseen yhdistyksen kokouksissa. Peruskorjaus- ja parannushankkeen yhteydessä saatetaan teettää yhteisiin tasattaviin kustannuksiin kuuluvina töitä, jotka normaalisti kuuluisivat talokohtaisiin ei-tasattaviin kustannuksiin.

Hankkeen yhteydessä saatetaan myös tarjota asukkaille mahdollisuutta teettää omalla vastuullaan ja kustannuksellaan tasoa parantavia lisä- ja muutostöitä. Näistä sovitaan aina etukäteen kirjallisesti.

ÄKILLISET VAHINKOTAPAHTUMAT

Äkilliset Helasin kunnossapitovastuulle kuuluvat vahinkotapahtumat (esim. vesivuodot, tulipalot) maksetaan Helasin yhteisistä tasattavista kustannuksista niiltä osin kuin vakuutusyhtiö ei niitä korvaa tai korvausta ei saada vahingon aiheuttaneelta. Asukkaan irtaimisto huoneistossa ja mahdollisissa varastotiloissa on aina asukkaan vastuulla myös koko kohdetta koskevan vahingon sattuessa.

Asukkaat vastaavat omista ja vieraidensa aiheuttamista vahingoista täysimääräisesti. Asumisoikeuden haltijoilla ja vuokralaisilla tulee olla koti-irtaimiston vakuutus ja vastuuvakuutus.

	Helas	Helas	Asukas
	Talokohtainen hoitovastike	Tasattava hoitovastike	
RAKENTEET			
Salaojat- ja kaivot		X	
Perustukset		X	
Ala-, väli- ja yläpohja		X	
Ulkoseinä, seinät, pilarit ja palkit		X	
Parvekkeet ja terassit			
- puhtaanapito ja lumenpoisto			X
- pintojen korjaus ja uusiminen	X		
Painumat ja halkeamat rakenteissa	X		
Lämmön-, äänen- ja vedeneristeet			
- korjaus ja uusiminen	X		
- mittaukset	X		
SISÄPUOLISET PINNOITTEET¹			
Lattiapinnoitteet			
- puhtaanapito ja kunnostus asumisaikana			X
- kunnostus asukkaan vaihtuessa	(X)		X
Seinäpinnoitteet			
- puhtaanapito ja kunnostus asumisaikana			X
- kunnostus asukkaan vaihtuessa	(X)		X
OVET			
Huoneiston ulko-ovet, parvekeovet ja väliovet	X		
Postiluukku, nimikilpi, ovikello	X		
Ovien tiivisteet	X		
Avaimet ja lukot			
- voitelu			X
- asunnon lisäavaimet, tilaus isännöitsijän kautta			X
- kiinteistön lisäavaimet, tilaus isännöitsijän kautta	X		
- asuntokohtainen uudelleensarjoitus			X
- huoneiston ulko-oven lisälukko			X
Jätettävä paikoilleen pois muutettaessa, avaimet ja tarvittavat tunnistetiedot lisäavaintilauksia varten luovutetaan isännöitsijälle/huollolle, vara-avain toimitettava huollolle			
- varastokomeroiden irtolukot			X
Ovensuljin (ovipumppu)	X		
Ovenpysäytin ja ulkopuolinen aukipitolaite	X		
Ovisilmä, varmuusketju, jätettävä paikoilleen pois muutettaessa			X
Porrashuoneen ja tuulikaapin ovi	X		

¹ Ks. muuttoremonttien ja asukasremonttien periaatteet ja muutostyöohjeet.

	Helas	Helas	Asukas
	Talokohtainen hoitovastike	Tasattava hoitovastike	
IKKUNAT			
Ulko-, sisä- ja välipuite sekä karmi	X		
Kunnossapito ja maalaus	X		
Ikkunan ulkolasi	X		
Ikkunan sisälasi, useampilasisen ikkunan keskimmäiset lasit	X		
Umpiolasielementti	X		
Ikkunapuitteiden käynti, heloitus ja aukipitolaite	X		
Parvekeoven ja ikkunapuitteiden tiivistys			X
Parvekelasitus			
- kiinteistön alkuperäiseen varustukseen kuuluvana	X		
- lisäyksenä asuntoon			X
Säleikaihtimet, jätettävä paikoilleen pois muutettaessa			X
Markiisit			X
KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET²			
Kaapistot ja komerot	X		
Astianpesupöytä	X		
Liesikupu	X		
Ikkunalauta	X		
Verhotanko	X		
Sisäportaot	X		
Saunan lauteet	X		
Takka ja uuni			
- kiinteistön alkuperäiseen varustukseen kuuluvana	X		
- asukkaan oma hankinta			X
VESI-, VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET			
Pesuallas			
- puhtaanapito ja kunnostus asumisaikana			X
- korjaus ja uusiminen	X		
Suihkuseinä			
- kiinteistön alkuperäiseen varustukseen kuuluvana	X		
- lisäyksenä asuntoon			X
Suihkukaappi			X
Kylpyamme kiinteistön alkup. varustukseen kuuluvana	X		
Vesihana	X		
Käsisuihkuletku, pesukoneen letkut, liitäntäputket			X
Viemäritukos	X		
Wc:n huuhtelulaitteet, allas, säiliö ja istuin	X		
Pesukoneen liittäminen			X
Putkistot		X	

² Ks. muuttoremonttien ja asukasremonttien periaatteet ja muutostyöohjeet.

	Helas	Helas	Asukas
	Talokohtainen hoitovastike	Tasattava hoitovastike	
VESI-, VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET jatkuu			
Huoneistokohtainen vesimittari, kiertovesipumppu	X		
Vesilukko ja lattiakaivot			
- puhtaanapito			X
- korjaus ja uusiminen	X		
Lämminvesivaraaja	X		
Patteriventtiilit	X		
Vesilämmityslaitteet (lämpöpatterit, vesikiertoinen lattialämmitys, pyyhkekuivaimet)	X		
Huonelämpötilan perussäätö, patterien ilmaus	X		
Lämmönsiirrin		X	
Lämpimän käyttöveden pumppu	X		
ILMANVAIHTO JA HORMIT			
Ilmanvaihdon perussäätö	X		
Poistopuhallin ja huippuimuri	X		
Ilmanvaihtokanavat	X		
Liesituuletin			
- rasvasuodattimen puhdistus			X
- huolto, korjaus ja uusiminen	X		
Hormien puhdistus	X		
Poistoventtiili			
- puhdistus			X
- korjaus ja uusiminen	X		
Tuloilmaventtiili			
- puhdistus			X
- korjaus ja uusiminen	X		
Ilmanvaihdon suodattimien puhdistus ja uusiminen	X		
Savupiipun nuohous			
- kiinteistön alkuperäiseen varustukseen kuuluvana	X		
- asukkaan oma hankinta			X ³
SÄHKÖLAITTEET			
Huoneiston sisäiset sähköjohdot	X		
Sulaketaulu ja sähkömittari	X		
Kytkin, käynnistin ja pistorasia	X		
Sulake, valaisin ja lamppu, loisteputki	X		
- yhteiset tilat	X		
- asunnot			X
Soittokello, ovisummeri, porttipuhelin	X		
Yhteisantennilaitteet	X		
Puhelinliitännät ja johdot	X		

³ Nuohous tulee suorittaa pelastuslain määrittelemien väliajoin ja todistus siitä tulee toimittaa isännöitsijälle.

	Helas	Helas	Asukas
	Talokohtainen hoitovastike	Tasattava hoitovastike	
SÄHKÖLAITTEET jatkuu			
Huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja lämmityskaapelit säätimiseen (sähköpatterit ja vakiona olevat lattialämmitykset)	X		
Jääkaappi-pakastin, jääviileäkaappi, pakastin			
- kiinteistön alkuperäiseen varustukseen kuuluvana	X		
- asukkaan oma hankinta			X
Liesi, liesitaso ja uuni	X		
Astianpesukone			X
Pyykinkuivauskaappi ja hormiin liitettävä kuivausrumpu			X
Keskuspölynimuri			X
Saunan kiuas ja ohjauskeskus			
- korjaus ja uusiminen	X		
- kiuaskivien hankinta ja vaihto			X
Ajo- ja kulkuluiskan sulatus	X		
Johtotiet, kaapelihyllyt, kourut	X		
Hissit	X		
MUUT LAITTEET JA VARUSTEET			
Postilaatikko	X		
Palovaroitin patterilla			X
Verkkovirtapalovaroitin	X		
Paloposti, sprinklerilaitteet	X		
Käsisammutin, kiinteistölle hankittu	X		
Jäteastiat	X		
Ilmoitustaulu, opasteet	X		
Pesulan laitteet ja koneet	X		
Kuivaushuoneen laitteet ja koneet	X		
Kerhuhuoneen laitteet ja kalusteet	X		
Väestönsuojan laitteet ja tarvikkeet	X		
Polttopuiden hankinta ja varastointi	X ⁴		X
YHTEISET PIHA-ALUEET			
Pihavarastot ja -katokset	X		
Lämmitystolppa	X		
Pihavalaisin, liikennemerkkit	X		
Kuivaus- ja tomutustelineet	X		
Keinut, hiekkalaatikko, yms. leikkirakennelmat	X		
Pihapöydät ja -penkit, roskakorit	X		
Asfalttialueet	X		
Nurmikko, puut ja istutukset	X		
Tontin raja-aita	X		
Lumityöt ja liukkaudentorjunta	X		

⁴ Puusaunat Nuppukujalla ja Veljestenpihalla.

	Helas	Helas	Asukas
	Talokohtainen hoitovastike	Tasattava hoitovastike	
ASUKKAAN KÄYTÖSSÄ OLEVA RAJATTU PIHA- ALUE			
Nurmikko			X
Istutukset, kasvit ja pensaat			X
Puut			
- alkuperäiset	X		
- asukkaan lisähankinnat, jätettävä paikoilleen pois muutettaessa			X
Huoneistopihojen raja-aita	X		
Pihavalaisin			
- alkuperäiset	X		
- asukkaan lisähankinnat			X
Lisäaitaukset ja laatoitukset, jätettävä paikoilleen pois muutettaessa			X

LISÄ- JA MUUTOSTYÖOHJE ASUMISOIKEUDEN HALTIJALLE

Kaikki asukkaan asumisaikaiset remontit

1 Yleistä

Tätä ohjetta noudatetaan 7.4.2022 alkaen Helasin kiinteistöissä asumisoikeuden haltijoiden kustannuksillaan toteuttamissa asumisaikaisissa muutostöissä. Ohjeen tarkoitus on varmistaa muutostöiden hallittu toteuttaminen sekä välttää mahdolliset asukkaille ja kiinteistölle aiheutuvat haitat ja vahingot sekä ylläpitää ajantasaista tietoa asuntoihin tehdyistä remonteista.

2 Muutostyöperiaatteet

Asumisoikeuden haltija voi omalla kustannuksellaan toteuttaa muutostöitä asunnossaan seuraavia periaatteita noudattaen:

- Muutostyön on vaikutettava parantavasti asuttavuuteen ja sen on vastattava myös seuraavan asukkaan tavanomaisia tarpeita.
- Muutostyön kustannusten tulee olla kohtuulliset ottaen huomioon mahdolliset aikaisemmat muutostyöt sekä työn ja tarvikkeiden määrä ja arvo.
- Asumisoikeuden haltija vastaa muutostyön toteuttamisesta ja kaikista muutostyökustannuksista.
- Muutostyö ei saa vaarantaa palo- tai muuta asumisturvallisuutta eikä saa aiheuttaa terveydellistä haittaa.
- Kohteessa Laajavuoreнкуja 12 on asbestivaaran takia konsultoitava isännöitsijää ennen remonttien aloittamista.
- LVI- ja sähkötyitä tai muita ammattitaitoa vaativia tai luvanvaraisia töitä ei saa tehdä tai asentaa omatoimisesti. Urakoitsijan on osoitettava pätevyytensä ao. työhön.
- Muutostyön tulee olla lakien ja muiden rakennusala koskevien säädösten ja määräysten mukainen (mm. Suomen rakentamismääräyskokoelma, ääni-, kosteus- ja lämmöneristysnormit).
- Muutostöihin sovelletaan myös mitä on määrätty Helasin muissa ohjeissa (esim. vastuunjakotaulukko, muutto- ja asukasremonttien periaatteet).
- Uuden kiinteistön, remontoitun tilan tai huoneiston osan (esim. kylpyhuone) takuuajana ei muutostöitä saa tehdä.
- Tämän ohjeen vastaisesti tai ilmaa lupaa toteutetut muutostyöt voivat johtaa korvausvelvollisuuteen.

- Asukas on vastuussa pyytämään asianmukaiset tarkastukset muutostöille isännöinnistä ja velvollinen maksamaan tarkastukset.
- Asumisoikeuden haltijalla on mahdollisuus saada korvaus tämän ohjeen mukaisista muutostöistä, katso kohta 5.

3 Asuntokohtaiset muutostyöt ja niiden toteuttaminen

Asuntokohtaiset muutostyöt jaetaan sallittuihin, kiellettyihin ja luvanvaraisiin. Alla oleviin listoihin Helas pidättää oikeuden poikkeuksiin. Asumisoikeuden haltijan on aina otettava yhteys isännöitsijään ennen muutostyöhön ryhtymistä mahdollisen vahingon ja siitä aiheutuvan korvausvelvollisuuden välttämiseksi. Käytännössä kaikki listalla mainitut sallitut remontit asunnossa tulee aina ilmoittaa isännöitsijälle ennen niiden aloitusta. Luvanvaraisiin muutostöihin on saatava isännöitsijältä kirjallinen lupa aina ennen työn aloitusta. Kaikki remontit kirjataan asunnon tietoihin riippumatta siitä, tehdäänkö ne korvattavina muutostöinä.

3.1 Sallitut muutostyöt; huomioi ilmoitusvelvollisuus ennen työn aloittamista

Seuraavat muutostyöt ovat sallittuja edellä mainittuja muutostyöperiaatteita noudattaen:

- Puu- tai parkettilattian hiominen ja lakkaus
- Laminaatti- tai vinyylilankkulattian uusiminen
- Komeroiden ja kaappien lisääminen
- Komero- ja kaapinovien laadun parantaminen
- Värimuutokset: maali, matto, laatta, kalusteovet; sallittuja neutraalit värit, muussa tapauksessa asukkaalla velvollisuus palauttaa muutettu pinta ennalleen poismuuttaessa
- Kodinkoneiden laadun parantaminen
- Maalattun seinän tapetointi tai tapetoidun seinän maalaus (tapetti poistettava)
- Asuntopihan laatoitus ja/tai valaistus, istutukset
- Sälekaihtimet (neutraalin väriset), poismuutettaessa jätettävä paikoilleen
- Ovisilmät, turvaketjut, saranatavit ja turvalukot saa asentaa, mutta asumisoikeussopimuksen päättyessä ne on jätettävä paikoilleen. Turvalukon avaimet on palautettava muiden avaimien mukana.

3.2 Luvanvaraiset muutostyöt; huomioi luvan saaminen ennen työn aloittamista

Seuraaville muutostöille on aina saatava kirjallinen lupa isännöitsijältä:

- Seinien siirrot ja aukotukset
- Muovisen lattiapäällysteen vaihtaminen muuksi, esim. parketti-, laminaatti- tai kaakelilattiaksi
- Kylpyhuoneen laatoittaminen (kosteiden tilojen laatoitus edellyttää lattialämmitystä tai muuta hyväksyttyä lämmönlähdettä tilassa)
- Kylpyhuoneen vedeneristeen rikkominen, esim. suihkukaapin tai -seinän asentaminen, suihkuseinänaulakot
- Lattialämmityksen asentaminen

- Keittiöremontti
- Kodinkoneiden lisääminen (jääkaappi/pakastin keittiökaapistoon, astianpesukoneliitännät, pyykinpesukoneliitännät)
- Parvekelasitus
- Ilmalämpöpumpun hankkiminen (erillinen ilp-sopimus vastuista)

Luvanvaraisen muutostyön toteuttaminen:

1. Asumisoikeuden haltija tekee kirjallisen lupahakemuksen (muutostyöerittely) ja toimittaa sen isännöitsijälle. Liitteeksi oheistetaan tarvittaessa piirustukset ja rakennustapaselostus. Muutostyölomakkeita saa tarvittaessa Helasin jäsensivuilta tai isännöitsijältä.
2. Isännöitsijä hyväksyy tai hylkää hakemuksen. Myönnetyssä luvassa otetaan kantaa muutostyön korvattavuuteen sekä asetetaan tarvittaessa tapauskohtaisia edellytyksiä toteuttamiselle, esim. tarkastuksista.
3. Asumisoikeuden haltija teettää hyväksytyyn muutostyön luvan ehtoja ja hyvää rakennustapaa noudattaen. Vastuu muutostyötä koskevien tarkastusten tilaamisesta on asumisoikeuden haltijalla. Muutostyön valvoja tulee hyväksyttää isännöitsijällä, ja hänellä tulee olla riittävät pätevyudet.
4. Korvattavaksi hyväksytyjen muutostöiden asiapapereiden, tositteiden ja kuittien säilyttämisestä katso kohta 5.

3.3 Kielletyt muutostyöt

- Rakennuslupaa vaativat muutostyöt (paitsi parvekelasitus)
- Kantaviin rakenteisiin kohdistuvat muutokset
- Ikkunoihin ja oviin kohdistuvat muutokset
- Luvanvaraiset työt, joille ei ole saatu tai haettu muutostyölupaa, tai sallitut muutostyöt, joista ei ole ilmoitettu.

4 Vastuu muutostöistä ja niiden kunnossapidosta

Asumisoikeuden haltija vastaa muutostyön toteuttamisesta ja kaikista muutostyökustannuksista. Kaikki muutostyöhön liittyvät asiat ovat asumisoikeuden haltijan ja työn suorittajan välisiä.

Mahdollisesta muutostyössä ilmenevästä viasta tai puutteesta tehtävä kirjallinen ilmoitus työn suorittajalle on asumisoikeuden haltijan vastuulla. Mikäli on syytä epäillä, että muutostyössä ilmennyt vika tai puute voi aiheuttaa vahingonvaaran kiinteistön rakenteille, eristeille tai järjestelmille, on asumisoikeuden haltija velvollinen ilmoittamaan asiasta myös isännöitsijälle.

Muutostöiden kunnossapidosta vastaa asumisoikeuden haltija. Helas ei vastaa asumisoikeuden haltijalle tämän tai aikaisemman haltijan teettämistä muutostöistä. Asumisoikeuden haltijan vaihtuessa toteutetut muutostyöt ja niiden kunnossapitovastuu siirretään sopimuksella seuraavalle

asumisoikeuden haltijalle. Mikäli muutostyö vaurioituu Helasista johtuvista syistä, vastaa Helas mahdollisista korjauskustannuksista vain muutosta edeltäneeseen alkuperäiseen tasoon saakka. Jos vaurio tapahtuu asukkaan omalla vastuulla olevasta syystä poislukien normaali asumisaikainen kuluminen, vastaa asukas kaikista kustannuksista. Suosittelemme kaikille asukkaille kotivakuutuksen ja vastuuvakuutuksen ottamista.

4.1 Vakuutukset

Muutostyön teettäjän edellytetään varautuvan mahdollisen riskin varalta omalla kotivakuutuksella, joka sisältää vastuuvakuutuksen kolmannelle osapuolelle aiheutuvasta vahingosta. Kiinteistön täysarvovakuutus ei korvaa asumisoikeuden haltijan teettämille muutos- ja lisätöille aiheutuvia vahinkoja tai näistä aiheutuvia vahinkoja asumisoikeuden haltijalle tai kiinteistön muille asumisoikeuden haltijoille.

5 Muutostyön korvaaminen

Asumisoikeuden haltijalla on asumisoikeuden päättyessä mahdollisuus saada korvaus huoneistoon teettämistään ja rahoittamistaan asumistasoa parantavista kohtuullisista muutostöistä seuraavin edellytyksin ja rajoituksin:

1. Luvanvarainen muutostyö on lupaa myönnettäessä määritelty korvattavaksi.
2. Sallitusta muutostyöstä on ilmoitettu Helasille/isännöitsijälle ennen muutostyöhön ryhtymistä. Korvausta ei kuitenkaan makseta seuraavista muutostöistä:
 - Ovisilmät, turvaketjut, saranatavit ja turvalukot ja vetimien/ painikkeiden muutokset (jätettävä paikoilleen poismuuttaessa)
 - Värimuutokset: maali, matto, laatta, kalusteovet
 - Maalatus seinän tapetointi tai tapetoidun seinän maalaus (tapetti poistettava)
 - Asuntopihan laatoitus ja/tai valaistus, istutukset
3. Korvauksien määrä lasketaan aina tapauskohtaisesti kullekin muutostyölle. Korvauksesta vähennetään mahdolliset muutostyöhön kohdistuvat Helasille aiheutuvat korjauskustannukset. Korvaus lasketaan aina alkuperäisestä muutostyön hinnasta ja ajankohdasta alkaen riippumatta asumisoikeuden haltijan vaihtumisesta.

Korvattavien muutostöiden enimmäishinta luovutushetkellä on kuitenkin 100 €/m². Enimmäishintaa laskettaessa otetaan huomioon kaikki rakentamis- ja asumisaikaiset muutostyöt. Muutostyöt on jaettu 5 ja 10 vuoden poistoikäluokkiin.

3.1. Hyvitettävät muutostyöt, joilla on 5 vuoden poistoikä

5 vuoden poistoikä koskee kaikkia laitteita, esim. ilmalämpöpumppu, liesi ja jääkaappi. Muutostyöhyvitys alenee valmistumishetkestä 20 % vuosittain, mikä tarkoittaa, että viiden vuoden kuluttua muutostyöstä ei saa enää hyvitystä. Aika lasketaan siitä alkaen, kun muutostyö on tehty ja kokonaan maksettu.

3.2. Hyvitettävät muutostyöt, joilla on 10 vuoden poistoikä

10 vuoden poistoikä koskee kaikkia remonteja, esim. laminaatinvaihto, kylpyhuone- ja keittiöremontti.

Korvaus alenee muutostyön valmistumishetkestä lukien viiden vuoden kuluessa 30 %:iin ja kymmenen vuoden kuluessa nolnaan alla olevan säännön mukaisesti.

Korvaus alenee muutostyön valmistumisesta viitenä ensimmäisenä vuonna 14 % / vuosi ja viitenä seuraavana vuonna 6 % / vuosi. Aika lasketaan siitä alkaen, kun muutostyö on tehty ja kokonaan maksettu.

4. Korvausta ei makseta, mikäli muutostyö tuhoutuu (tulipalo, vesivahinko) tai se tulee arvottomaksi (kunnossapito- tai huoltovelvollisuus laiminlyöty).
5. Parvekelasitusta ja ilmalämpöpumppua lukuun ottamatta muita asunnon ulkopuolisia ja talokohtaisia muutostöitä ei korvata. Samoin ilman lupaa tai luvan vastaisesti toteutettuja luvanvaraisia muutostöitä ei korvata.
6. Ilman asianmukaisia tositteita muutostöitä ei korvata. Asumisoikeuden haltijan tulee säilyttää muutostyöhön liittyvät alkuperäiset asiapaperit, tositteet ja kuitit itsellään ja asumisoikeussopimuksen päättyessä liittää ne luopumisilmoitukseen.
7. Parketin ja puulattian kunnostuskustannukset (hionta ja lakkaus) otetaan huomioon hyvitystä laskettaessa ikävähennys huomioiden.
8. Jos asukas poistaa jonkin muutostyönä hankitun laitteen, on tila tai alue saatettava alkuperäiseen tasoon (kaluste, seinä, lattia tms.) tai em. korjaus tehdään asukkaan kustannuksella, vaikka muutostyö ei olisi alunperin hänen itsensä tekemä.
9. Jos muutostyötä ei ole pidetty asianmukaisesti kunnossa tai se vaurioituu asukkaasta johtuvasta toiminnasta, vastaa asukas kaikista korjauksista aiheutuvista kustannuksista.

6 Oikeus muutoksiin

Helasilla on oikeus tarvittaessa muuttaa tätä muutostyöohjetta. Mahdollisia uusia ohjeita noudatetaan niiden voimaan astumisen jälkeen toteutettavissa muutostöissä.

MUUTOSTYÖOHJE ASUMISOIKEUDEN HALTIJALLE

Tekniset muutostyöohjeet

1 Yleistä

Tämä ohje on liite Helasin asumisaikaisiin muutostyöohjeisiin, ja sitä noudatetaan 7.4.2022 lukien asumisoikeuden haltijoiden toteuttamissa muutostöissä.

Helas pidättää oikeuden poikkeuksiin tässä muutostyöohjeessa listatuissa muutostöissä. Muista mahdollisista muutostöistä ja niiden edellyttämistä tarkastuksista Helas antaa tarvittaessa erilliset ohjeet. Muutostyö esim. kasvit/puu eivät saa estää kiinteistön huoltotöitä (lumityöt tai puuosien maalaus).

2 Kodinkoneet

Kodinkoneita lisättäessä tai muutettaessa hyväksytään nykyaikaiset tai vähintään hyvät perustasoiset laitteet.

2.1 Liesi

Alkuperäinen liesi (yleensä 500 mm leveä 4-levyinen valurautaperheliesi tasalämpöuunilla) voidaan muuttaa esim. keraamisella tasolla varustetuksi liedeksi.

Asumisoikeussopimuksen päättyessä on muutostyönä ilmoitettu uusi liesi jätettävä paikoilleen. Korvaus lasketaan muutetun ja alkuperäisen erotuksesta ikävähennys huomioiden.

Jos muutostyönä vaihdetun liedien jokin osa, esim. keraaminen taso rikkoutuu, vastaa asukas sen korjauksesta.

Liesi kuuluu asunnon perusvarustukseen, joten alkuperäisen liedien rikkoutuessa korjauksesta tai vaihtamisesta vastaa Helas. Liesiä uusittaessa niiden teknisen kunnon vuoksi hankkii Helas aina perustasoiset, vakiomalliset liedet.

2.2. Astianpesukone

Astianpesukonetta ei hyväksytä muutostyönä, ja sen hankinta ja poisto poismuutettaessa on aina asukkaan omalla vastuulla. Astianpesukoneen asennustyö on teetettävä ammattilaisella. Tilaan on asennettava muovimatto reunoilta ylösnostettuna n. 100 mm tai valmiskaukalo. Liitännät vesi- ja viemäriverkostoon on tehtävä kiinteillä liitännöillä ja vesijohtoon sulkuventtiileillä. Sähköliitännän on vastattava säädöksiä. Astianpesukoneliitännöistä on aina ennen niiden toteuttamista ilmoitettava isännöitsijälle.

Asukas vastaa koneen poistaessaan vesi- ja viemäri-liitosten tulppauksesta. Mahdolliset sekoittajamuutokset on jätettävä paikoilleen.

2.3 Kylmäkalusteet

Alkuperäinen jääkaappi-viileäkaappiyhdistelmä (jk/vk) voidaan muuttaa esim. jääkaappi-pakastinkaappiyhdistelmäksi (jk/pk).

Asumisoikeussopimuksen päättyessä on muutettu jk/pk jätettävä paikoilleen tai poismuuttajan on asennettava alkuperäinen asianmukaisesti säilytetty ja toimintakuntoinen jk/vk takaisin paikoilleen. Jk/pk-yhdistelmää ei saa muuttaa jk/vk-yhdistelmäksi. Laitteiden tulee sopia kalustetiloihin.

Asumisoikeuden haltija saa asumisoikeussopimuksen päättyessä ottaa lisäyksenä hankitut kylmäkalusteet mukaansa sillä edellytyksellä, että saattaa kustannuksellaan mahdolliset komero- tai kaappimuutokset alkuperäiseen tasoon.

Kylmäkalusteyhdistelmä kuuluu asunnon perusvarustukseen, joten alkuperäisen jääkaapin rikkoutuessa korjauksesta tai vaihtamisesta vastaa Helas. Kylmäkalusteita uusittaessa niiden teknisen kunnan vuoksi hankkii Helas aina hyvät perustasoiset vakiomalliset kylmäkalusteet.

Perusvarustuksen ylittävistä lisäkylmäkalusteista vastaa asukas.

2.4 Muut kodinkoneet

Muut kuin edellä mainitut asumisoikeuden haltijan omat kodinkoneet, jotka eivät kuulu asunnon perusvarustukseen (esim. pyykinpesukoneet, kuivausrummut, mikroaaltouunit) edellytetään otettavaksi mukaan asumisoikeussopimuksen päättyessä. Samoin edellytetään asumisoikeuden haltijan saattavan kustannuksellaan em. koneita varten tehdyt kalustemuutokset alkuperäiseen kuntoon, esim. asennettava laitteen poistaessaan alkuperäinen kalusteovi paikalleen. Asukas vastaa pyykinpesukoneen poistaessaan vesi- ja viemäriiitosten tulppauksesta.

3 Lattia- ja seinäpäällysteet

Lattiamuutostöille asettaa rajoituksia Suomen Rakentamismääräyskokoelman äänieristämistä koskevat määräykset.

Nuppukujan ja Veljestenpihan asuinhuoneiden lattiamateriaalia ei ole lupaa vaihtaa.

3.1 Parketit ja laminaatit

Parkettiasennuksissa on käytettävä ammattitaitoista asentajaa. Parketin alustan tulee olla tasainen ja kuiva. Alusmattona on käytettävä tarkoitukseen soveltuvaa materiaalia, esim. raebitumimattoa t.m.v.

Laminaatti ja vinyylilankku hyväksytään muutostyössä käytettäväksi materiaaliksi. Asennuksessa on noudatettava laminaattien laatumääräyksiä ja asennusohjeita. Laminaatin käyttöluokkana suositellaan käytettäväksi 32:ta, mutta tarvittaessa myös käyttöluokan 31 laminaattia voi asentaa.

Asumisoikeuden haltijan on pyydettävä työn tarkastus isännöinnin tekniseltä asiantuntijalta.

3.2 Laatoitukset ja kylpyhuoneen suihkukaapit

Asumisaikana on mahdollista tehdä kylpyhuoneen lattian ja wc-tilojen laatoituksia sekä keittiön välitilan pintojen laatoituksia ja suihkukaappien asennuksia. Näihin on saatava aina lupa etukäteen isännöinnistä.

Kohteessa Laajavuoreнкуja 12 on asbestiriski, minkä vuoksi on konsultoitava isännöitsijää aina ennen tiloihin kohdistuvia muutostöitä.

Suomen Rakentamismääräyskokoelmassa annettuja kosteuseristyksiä koskevia määräyksiä tulee noudattaa märkätilojen muutostöissä. Kylpyhuoneen laatoitustyön yhteydessä on asennettava lattialämmitys tai muu hyväksytty lämmitys tilaan. Eristys- ja laatoitustyöt on teetettävä ammattitaitoisella asentajalla. Suunnitelmat on hyväksyttävä isännöinnin teknisellä asiantuntijalla ennen laatoitustöitä.

3.3. Tapetti- ja maalausmuutokset

Seiniä maalatessa käytettävien värisävyjen tulee olla neutraaleja ja hillittyjä tai asukas poismuuttaessaan palauttaa seinät sellaisiksi. Maalattun seinän voi tapetoida, mutta tapetti on poistettava poismuuttaessa. Tapetoitu seinä voidaan maalata, mutta vanha tapetti on kuitenkin poistettava ennen maalausta. Jalkalistat on poistettava pinnoituksen ajaksi ja muutenkin varottavia seiniin liittyviä pintoja.

4 Muut muutostyöt

4.1 Parvekelasitus

Lisätyönä toteutettava parveke-/terassilasitus edellyttää aina kiinteistön rakennuslupaa. Rakennusluvan hakee isännöitsijä tai lasittaja. Parvekelasitus ei tee parvekkeesta kuivaa tilaa (ilmanvaihto on huomioitava).

4.2 Lautasantennit

Asuntokohtaisen antennin voi sijoittaa omalle parvekkeelle niin, että se ei tule parvekelinjan ulkopuolelle miltään osin. Asumisoikeussopimuksen päättyessä antenni on aina poistettava ja kiinnityskohdat paikattava. Mikäli rivitalossa antenni sijoitetaan pihalle, on se sijoitettava niin, että se ei häiritse naapureita eikä estä kiinteistön huoltotöitä.

Kuntakohtaisissa määräyksissä on erityisehtoja antennin sijoittamisesta, ja niitä tulee noudattaa edellä mainittujen lisäksi.

Asuntokohtaista antennia ei saa sijoittaa vesikatolle, rakennuksen ulkoseinään tai kattolumien putoamis- tai pudotusalueelle.

4.3 Ikkunoiden sälekaihtimet

Asumisoikeuden haltija voi hankkia asuntonsa ikkunoihin neutraalinväriset alumiiniset sälekaihtimet. Asennustyössä on aina käytettävä alan ammattilaista.

Asumisoikeussopimuksen päättyessä on ikkunoiden väliin asennetut sälekaihtimet jätettävä paikoilleen.

4.4. Ilmalämpöpumput

Asumisoikeuden haltija saa hankkia korvattavana muutostyönä asuntoonsa ilmalämpöpumpun, jos sisä- ja ulkoyksikön asentamiselle on asianmukaisesti tilaa ja se voidaan asentaa noudattaen kaupungin rakennusvalvonnan ohjeita.

Ilmalämpöpumpun korvattavuus muutostyönä kuoleentuu 5 vuodessa.

Ilmalämpöpumpun hankinnassa on noudatettava seuraavia sääntöjä:

- Kun kohteeseen hankitaan ilmalämpöpumppua, on asukkaan velvollisuus huolehtia asian tuomisesta talotoimikunnalle tai asukaskokoukseen asennuspaikan hyväksyttämistä varten.
- Ilmalämpöpumpun hankkimiselle on saatava etukäteen isännöitsijältä kirjallinen lupa. Lupaa hakiessa on toimitettava muutostyöilmoituksen ohessa asennusliikkeen työseloste, josta selviää valtuutettu urakoitsija, mihin ja miten ulko- ja sisäyksikkö aiotaan asentaa, kondensioveden poisjohtamisen toteutus ja sähköistyksen toteutustapa sekä laitteen tiedot (merkki ja malli).
- Ilmalämpöpumpun hankinnasta tehdään aina sopimus asukkaan ja Helasin välille, minkä mukaisesti asukas vastaa kaikista asennuksesta ja laitteen hankinnasta sekä käytöstä aiheutuneista kuluista sekä mahdollisista asennuksen jälkeen syntyvistä rakenneaurioiden korjauskustannuksista, jos ne johtuvat laitteesta tai sen asennuksesta sekä muille aiheutuvan haitan korjaamisesta ja/tai korvaamisesta (esim. äänihaitta, vesivahinko). Mikäli mahdollista haittaa ei voida poistaa, on asukkaalla vastuu kustannuksellaan poistattaa laite Helasin pyynnöstä ja saattaa tila alkuperäiseen kuntoon.
- Asukas vastaa riittävästä vakuutusturvasta (laajennettu kotivakuutus) ilmalämpöpumpusta aiheutuvien mahdollisten vahinkojen varalta.
- Asukas sitoutuu huolehtimaan laitteen huolellisesta ylläpidosta ja tarvittavista huolloista/korjauksista, joista on syytä säilyttää tositteet.
- Ilmalämpöpumppua ei saa poistaa pois muutettaessa.
- Ilmalämpöpumpusta saa korvauksen muutostyöohjeiden mukaisesti, mikäli laitetta on huollettu ohjeen mukaisesti ja se on muutenkin kunnossa.
- Ilmalämpöpumpun korjaus ja uusiminen on asukkaan kustannus ja asukas vastaa poismuuttaessaan toimimattoman laitteen korjauskustannuksista tai poiston ja tilan alkuperäiseen tasoon palauttamisen kustannuksista.
- Asukkaan sopimus ilmalämpöpumpun vastuista päätetään asunnon poismuuttotarkastuksen yhteydessä, kun laite on tarkastettu ja todettu toimivaksi ja asianmukaisesti huolletuksi. Sopimus siirretään uudelle asukkaalle aso-sopimuksen yhteydessä.

5 Oikeus muutoksiin

Helasilla on oikeus tarvittaessa muuttaa tätä muutostyöohjetta. Mahdollisia uusia ohjeita noudatetaan niiden voimaan astumisen jälkeen toteutettavissa muutostöissä.

MUUTTOREMONTTIEN JA ASUKASREMONTTIEN PERIAATTEET

Muutto- ja asukasremonteissa noudatetaan lähtökohtaisesti vastuunjakotaulukon työnjakoa. Asumisoikeusasukkailla on myös mahdollisuus nostaa asunnon laatutasoa remontoimalla sitä itse. Tällainen remontti voidaan hyväksyä muutostyönä Helasin muutostyöohjeiden mukaisesti siten, että remontin kulut on mahdollista saada osittain takaisin poismuuton yhteydessä. Lisäksi asukkaiden on ilmoitettava kaikista muistakin asumisaikaisista remonteista asunnossaan isännöitsijälle, joka pitää ajan tasalla kiinteistöjen ja asuntojen huoltokirjaa. Tehdyistä remonteista suositellaan ottamaan valokuvia, jotka voi toimittaa isännöitsijälle.

Tämä periaatepäätös täydentää vastuunjakotaulukkoa asuntojen ylläpidon osalta ja toimii isännöitsijän työvälineenä remonteissa, joita toteutetaan asukkaiden vaihtuessa.

Laajavuorenkujalla on toteutettava lähivuosina linjasaneeraus, jonka yhteydessä asuntojen laatutasoa on mahdollista kauttaaltaan nostaa. Näin ollen Laajavuorenkujalla tehdään tällä hetkellä vain välttämättömät remontit muuttotilanteissa.

Helas huolehtii asuntojen perustason ylläpidosta kuluvien materiaalien osalta seuraavien periaatteiden mukaisesti.

1 Asuntojen sisäseinät yms.

Helas tarjoaa uusille asukkaille ensisijaisesti maalipaketin seinien maalausta varten. Helas maalauttaa yhdistyksen kustannuksella ainoastaan erityisen haasteellisia kohteita, esimerkiksi korkeita tiloja. Tapauskohtaisesti Helas voi myös maalauttaa seiniä, mikäli asuntoa ei muuten saada myytyä edelleen aso-asuntona tai vuokralle.

Asukas saa maalata ja tapetoida seiniä omatoimisesti asumisaikana. Maalatessa tulee välttää vaikeasti poistettavien tai vaikeasti päälle maalattavien erikoismaalien käyttöä, kuten röpelöpintaisia maaleja tai voimakkaita värejä. Mikäli seiniä on tapetoitu tai maalattu tummalla maalilla, tapetit tulee poistaa ja seinät maalata valkoisiksi, ellei seuraava asukas halua niitä säilyttää sellaisina. Mikäli tapetteja ei ole poistettu tai seiniä maalattu valkoisiksi, peritään niiden ennallistaminen poismuuttavalta asukkaalta. Mikäli taas uusi asukas haluaa säilyttää tapetit tai voimakkaat seinävärit, sama periaate ennallistamisesta koskee myös häntä poismuuttotilanteessa.

Jalka- ja muita listoja saa maalata vain valkoisella listamaalilla.

Nuppukujan asuntojen sisällä näkyvissä olevia liimapuupalkkeja ja -pylväitä ei saa maalata.

2 Lattiat

Muovimatot ja laminaatit

Asukkaat voivat vaihtaa asuntojen lattiamateriaalia, jolloin tämä työ voidaan hyväksyä asunnon tasoa parantavana muutostyönä silloin, jos muovimatto vaihdetaan esimerkiksi laminaattiin tai parkettiin tai poikkeuksellisen kulunut laminaatti vaihdetaan uuteen. Jälkimmäisessä tapauksessa isännöitsijä arvioi erikseen, onko muutostyö sillä tavalla tarpeellinen, että siitä olisi mahdollista saada hyvitystä poismuuttotilanteessa. Joissain tapauksissa Helas voi vaihdattaa asuntojen muovimatot laminaattiin muuttotilanteessa.

Puulattiat

Helas voi huoltaa puiset, hiontaa ja lakkausta vaativat lattiapinnat muuton yhteydessä tai 10 vuoden asumisen jälkeen, mikäli lattioiden kunto sitä vaatii. Helas tekee arvion hionnasta ja lakkauksesta tapauskohtaisesti. Asukkaat voivat myös itse kunnostuttaa lattioita, ja tämä työ voidaan hyväksyä asunnon tasoa parantavana muutostyönä.

Lattiamateriaalia ei ole mahdollista vaihtaa Nuppukujan ja Veljestenpihan asunnoissa.

3 Keittiökalusteet ja kodinkoneet

Asukkaat voivat vaihtaa keittiön kaapistot uusiin, ja tämä työ voidaan hyväksyä asunnon tasoa parantavana muutostyönä. Helas voi kustantaa rikkoutuneita tai erityisen kuluneita keittiökalusteita tai niiden osia tapauskohtaisesti (yksittäiset hyllyt, tasot, kaapinivet, saranat) muuttotilanteissa tai asumisaikana, kun niiden rikkoutuminen johtuu tavanomaisesta kulumisesta.

Helas kustantaa rikkoutuneiden jää-pakastinkaappien ja liesien vaihdon, ja tällöin valurautainen liesi vaihdetaan pääasiassa keraamiseen tai induktiolieteen. Asukas voi asumisaikanaan vaihtaa toimivan valurautaisen liedien keraamiseen tai induktiolieteen, ja tämä työ voidaan hyväksyä asunnon tasoa parantavana muutostyönä.

4 Kiinteät kaapistot ja naulakot

Asuntojen kiinteät kaapistot ja eteisen vaatenaulakot on merkitty pohjapiirustuksiin. Mikäli kaapistoja haluaa uusia, on otettava huomioon, että asuntoon tulee jättää saman verran kaapistoja kuin pohjapiirustukseen on merkitty. Helas voi korjauttaa vanhojen kaapistojen ovia tms. tarvittaessa mutta kokonaisia kaapistoja uusitaan vain poikkeustapauksissa.

Mikäli vanhat kaapistot ovat huonokuntoisia ja asukas haluaa uusia ne, tämä työ voidaan hyväksyä asunnon tasoa parantavana muutostyönä. Tällöin isännöitsijä arvioi erikseen, onko muutostyö sillä tavalla tarpeellinen, että siitä olisi mahdollista saada hyvitystä poismuuttotilanteessa.

Isännöitsijä varmistaa kiinteiden kalusteiden tilanteen muuttotarkastuksen yhteydessä niin, ettei mahdollisia korvausvaatimuksia puuttuvista/rikkinäisistä kaapeista tms. tule uudelle asukkaalle.

5 Märkätilat ja saunat

Helas kustantaa rikkoutuneiden kalusteiden (hanat, suihkut, wc-istuimet) vaihdot. Helas tekee märkätilojen peruskorjauksia kohdekohtaisten korjaussuunnitelmien mukaisesti Helasin kokonaisbudjetti huomioon ottaen.

Asuntokohtaisten saunojen lauteiden ja muiden puuosien huoltaminen (pesu, hionta ja vahaus) sekä kiuaskivien vaihto kuuluvat asumisoikeuden haltijalle. Helas kustantaa rikkoutuneen kiukaan vaihdon. Muuton yhteydessä Helas voi uusia saunan puuosia tapauskohtaisesti. Pääsääntöisesti lauteiden vaihto tai muu saunaan kohdistuva remontti on asukkaan mahdollista teettää muutostyönä.

6 Piha-alueet

Helasin kohteissa tehdään huoltoa ja kunnossapitoa vaativia töitä mahdollisimman paljon talkoovoimin kustannusten säästämiseksi. Kaikki asukkaat osallistuvat piha-alueiden ja kasvillisuuden hoitotöihin. Kohteiden talotoimikunnat vastaavat talkoiden järjestelyistä.

Asukkaat vastaavat itse huoneistopihojensa kunnossapidosta, kuten ruohon ja pensasaitojen leikkaamisesta sekä muista piha- ja vihertöistä ja niihin käytettävistä materiaaleista. Asukas vastaa omalla pihallaan sadevesijärjestelmään kuuluvien kourujen jne. puhtaanapidosta. Sokkelin viereen tai sen välittömään läheisyyteen sora-alueelle ei saa asettaa kasvillisuutta tai muuta sadevesiä sitovaa tai sitä taloon päin ohjaavaa elementtiä. Kasvillisuus tulee muutenkin pitää poissa talojen julkisivuista.

Asukas vastaa piha-alueelleen tekemistään rakenteista ja niiden kunnostuksesta. Ylimääräisten rakennelmien tulee tarvittaessa olla purettavissa.

7 Muuta

Sälekaihtimet ovat asukkaan vastuulla, eikä Helas korjaa rikkoutuneita sälekaihtimia.

Asunnosta tulee poismuuton yhteydessä poistaa

- koneet ja laitteet, jotka eivät kuulu asunnon varustukseen tai joita ei ole erikseen hyväksytty muutostöinä asuntoon asennettaviksi
- asuntoon asennetut akustiikkalevyt
- kaikki omat kalusteet ja lamput lukuun ottamatta kiinteitä kalusteita. Jos kiinteät kaapistot, peilit, lamput tms. on korvannut jollain, on ne jätettävä paikoilleen tai palautettava tilalle vanhat kalusteet.

8 Muuttotilanne

Kun asukas irtisanoo asunnon, isännöitsijä tai toiminnanjohtaja tekee asuntoon ennakkotarkastuksen. Tämän perusteella päätetään niistä kunnostustöistä, jotka Helas tekee asuntoon. Asuntoa markkinoitaessa kerrotaan näistä kunnostustöistä mahdollisuuksien mukaan

uusille asukkaille, jotka voivat halutessaan kommentoida kunnostustöitä ja/tai laajentaa remonttia omalla kustannuksellaan.

Mikäli asunnon tarkastuksessa havaitaan sellaisia puutteita tai rikkoutumisia, jotka ovat selvästi aiheutuneet asukkaan huolimattomuudesta tai välinpitämättömyydestä, on edellinen asukas velvollinen korjaamaan ne tai korvaamaan aiheuttamansa vahingon Helasille. Mikäli muuttosiivous on laiminlyöty, Helasin teettämän muuttosiivouksen kustannukset tulevat poismuuttavan asukkaan maksettavaksi.

9 Päätöksen toimeenpano

Nämä periaatteet koskevat uusia asukkaita 14.1.2022 alkaen. Periaatteita sovelletaan myös nykyisiin asukkaisiin kuitenkin siten, että nykyiset asukkaat eivät ole vastuussa edellisten asukkaiden tekemistä muutoksista, jotka ovat näiden ohjeiden vastaisia.

Asuntojen kuntoa ja materiaaleja pyritään kartoittamaan kohdekohtaisesti siten, että asukkaita pyydetään ilmoittamaan suurimmista tekemistään muutoksista ja mahdollisista ongelmakohtista isännöitsijälle vuoden 2022 loppuun mennessä. Tämä ei koske Laajavuorenkujan asukkaita.

Päivitetty 25.1.2024: Päivitetty isännöitsijän tiedot, kohta 8 lisätty “tai toiminnanjohtaja”.