

Asukkaiden muutostyöt

– Ohje suunnittelijoille ja urakoitsijalle

Versio 1.0

Tämä muutostyöohje ohjaa suunnittelijoita asukkaiden muutosvaihtoehtojen suunnittelussa.

Ohjeessa esitetään muutosvaihtoehtojen laajuus sekä vaatimukset suunnittelijoille ja urakoitsijoille. Muutosvaihtoehdot koskevat myytävää tuotantoa, eli asumisoikeus- ja omistuskohteita. Rakentamisen aikana asukkaiden muutostoiveiden koordinoivastuu on kohteen pääurakoitsijalla.

Muutokset verrattuna versioon 0:

- Versionumeroinnin käyttöönotto
- Ulkoasun muutos

Sisällys

MUUTOSTYÖOHJE SUUNNITTELIJALLE	3
Yleistä	3
Seuraavat vakio muutokset tulee aina suunnitella ja sisällyttää urakkaan:	3
Muutostöiden hyväksyminen	3
Muutostöiden valvonta ja vastaanottoa	4
MUUTOSTYÖOHJE URAKOITSIJALLE	4
Yleistä	4
Muutostöiden koordinointi	4
Muutostöiden aikataulu	4
Muutostöiden tuotteet	4
Urakoitsijan valmiiksi hinnoittelemat lisähintaiset muutostyöt	4
Muutostöiden laskuttaminen	6
Materiaalipianssien kokoaminen	6
Liitteet	7

Muutostyöohje suunnittelijalle

Yleistä

Muutosvaihtoehdot koostuvat asunnon hintaan sisältyvistä vakiovaihtoehdoista, valmiiksi hinnoitelluista vakiomuutoksista sekä yksilöllisistä asukkaiden muutostoiveista. Näistä asunnon hintaan sisältyvien vakiovaihtoehtojen suunnittelu kuuluu asuntotuotannon suunnittelutoimeksiantoon. Valmiiksi hinnoiteltujen muutosten suunnittelu kuuluu urakoitsijalle.

Suunnittelijoiden (arkkitehdin) tulee suunnitella asuntojen hintaan sisältyvät vakiomuutosvaihtoehdot ja esittää ne urakkatarjouspyyntösuunnitelmissa.

Vaihtoehdot valitaan saman toimittajan samaan hintaluokkaan kuuluvista vaihtoehdoista.

Seuraavat vakiomuutokset tulee aina suunnitella ja sisällyttää urakkaan:

Keittiöiden vakiovaihtoehdot

- Keittiökaappien ovet 3 eri vaihtoehtoa
- Keittiökaappien vetimet 3 eri vaihtoehtoa
- Keittiön työpöytätasot 3 eri vaihtoehtoa (pyöristetyllä reunalla)
- Keittiön välitilamateriaali 3 eri vaihtoehtoa

Kylpyhuoneet, WC:t ja kodinhoitotilat vakiovaihtoehdot

Muutosvaihtoehtoina voidaan suunnitella myös erilaisia tehosteseiniä.

- Lattialaatat 3 eri vaihtoehtoa
- Seinälaatat 3 eri vaihtoehtoa
- Mahdolliset tehostelaatat 3 eri vaihtoehtoa
- Kaappien ovet 3 eri vaihtoehtoa
- Kaappien vetimet 3 eri vaihtoehtoa

Asuinhuoneet vakiovaihtoehdot

- Parketti/ laminaatti/ vinyylilankku 3 eri vaihtoehtoa (jalkalistat sävytettynä lattiamateriaalin sävyyn)
- Kaappien ovet 3 eri ovivaihtoehtoa (eteiskaapeissa voi olla eri vaihtoehdot)
- Kaappien vetimet 3 eri vaihtoehtoa
- Mahdollisen tehosteseinän maalaus 3 eri väri vaihtoehtoa

Muutostöiden hyväksyminen

Kaikki muutostyöt, jotka koskevat materiaaleja, varusteita, kalusteita tai rakenteita, ja joihin ei ole tarjottu valmiita muutosvaihtoehtoja, tulee hyväksyttäväksi erikseen rakennuttajalla. Rakennuttajan hyväksyttäväksi tulevat muutostyöt käsitellään työmaakokousten yhteydessä ja päätökset kirjataan työmaakokouspöytäkirjaan.

Muutostöiden valvonta ja vastaanottaa

Rakennuttaja valvoo muutostöiden tekemistä muun rakennuttajavalvonnan yhteydessä. Suunnittelijat valvovat muutostöiden tekemistä omaan suunnittelualaansa kuuluvilta osin. Ostaja tarkastaa ja vastaanottaa tilaamansa muutostyöt huoneistotarkastuksen yhteydessä.

Muutostyöohje urakoitsijalle

Yleistä

Vakiovaihtoehtojen ja valmiiksi hinnoiteltujen muutostöiden tekeminen kuuluu urakkaan omistaja- ja asumisoikeuskohteissa. Urakoitsijoiden tulee joka tapauksessa tarjota tämän ohjeen, myös suunnittelijalle annetun ohjeistuksen mukaiset vakiomuutosvaihtoehdot sekä kohdan 2.4.1 mukaiset lisähintaiset muutostyöt. Tämä ohje opastaa urakoitsijoita muutostöiden käytäntöön ja toteuttamiseen.

Vakiohinnoitelluista ja yksilöllisistä muutostöistä laaditaan sopimus asunnon ostajan ja urakoitsijan kesken. Yksilölliset muutostyöt tulee hyväksyttävä kirjallisesti rakennuttajalla ennen niiden toteutusta.

Muutostöiden koordinointi

Muutostöiden koordinoituvastuu on kohteen pääurakoitsijalla. Urakoitsijan tulee nimetä muutostöistä vastaava henkilö, jonka tehtävänä on koordinoida muutostöihin liittyvät asiat. Urakoitsijan tulee laatia kohteesta erillinen muutostyöohje asukkaalle, jossa esitetään asunnon ostajalle kohteessa tarjottavat muutostyömahdollisuudet ja muutostöiden toteuttamisen käytännöt. Muutostyöohjeen laatimiseksi asukkaalle on erillinen malliasiakirja.

Muutostöiden aikataulu

Urakoitsijan tulee toimittaa muutostyöaikataulu viimeistään myynnin aloituskokouksessa. Muutostyöt tulee aikatauluttaa siten, että myynnin aloitusajankohdasta on vähintään **3 kuukautta** muutostyöaikataulun ensimmäiseen määräaikaan.

Muutostöiden tuotteet

Kohteen suunnitelmissa on esitetty vakiovaihtoehtojen tuotteet. Mikäli urakoitsija haluaa käyttää muita vastaavia tuotteita, tulee urakoitsijan hyväksyttävä ne rakennuttajalla ennen myynnin aloituskokousta. Lisäksi urakoitsijan tulee esittää rakennuttajalle valmiiksi hinnoitellut lisähintaiset muutostyövaihtoehdot alla määritellyistä tuotteista ennen myynnin aloituskokousta. Urakoitsija kokoaa väri- ja materiaaliplanssit asuntotuotannon ohjeiden mukaisesti.

Urakoitsijan valmiiksi hinnoittelemat lisähintaiset muutostyöt

Urakoitsijan tulee tarjota asukkaille asunnon hintaan sisältyvien muutosvaihtoehtojen lisäksi seuraavat muutosvaihtoehdot ja hinnoitella ne valmiiksi, mikäli ne eivät sisälly jo perussuunnitelmaan.

Keittiö

- keittiön kaappien ovet vähintään 3 lisävaihtoehtoa
- keittiön kaappien kokosävyrungot 1 lisävaihtoehto
- keittiöiden ovien vetimet 3 lisävaihtoehtoa
- keittiöväliilamateriaalista 3 lisävaihtoehtoa
- keittiön työpöytätaaso 3 lisävaihtoehtoa

Wc, kylpyhuone, kodinhoitohuone

- kaappien ovet 3 lisävaihtoehtoa
- kaappien ovien vetimet 3 lisävaihtoehtoa
- seinien laatat 3 lisävaihtoehtoa
- lattian laatat 3 lisävaihtoehtoa

Asuinhuoneet

- kaappien ovimallit 3 lisävaihtoehtoa
- kaappien ovien vetimet 3 lisävaihtoehtoa
- parketti/ laminaatti/ vinyylilankku 3 lisävaihtoehtoa

Lukitus

- turvalukko
- varmuusketju
- ovisilmä

Väliovet

- väliovet 1 lisävaihtoehto
 - peili- tai kehysovivaihtoehdon
- painikkeet 1 lisävaihtoehto
 - Esim. harjattu teräs-pintainen

Kodinkoneet

- pyykinpesukone ja kuivausrumpu
- liesikupu 1 lisävaihtoehto
 - teräspintainen
- astianpesukone 2 lisävaihtoehtoa
 - teräspintainen
 - kalusteovipeitteinen
- jääkaappi-pakastin 2 lisävaihtoehtoa
 - teräspintainen
 - kalusteovipeitteinen
- liesitaso 2 lisävaihtoehtoa
 - keraaminen keittotaso (jos ei ole vakiovaihtoehto)
 - induktiokeittotaso
- kalusteuuni 1 lisävaihtoehto
 - teräspintainen

Yksilölliset muutostyöt

Urakoitsijan tulee tarjota asunnon ostajalle mahdollisuus yksilöllisten muutostöiden tekemiseen. Rakennuslupaa vaativia muutostöitä ei hyväksytä. Muutostyöt eivät saa vaikuttaa hankkeen aikatauluun, eivätkä heikentää muiden asukkaiden asemaa tai haitata rakennuksen toimivuutta.

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

Muutostöiden laskuttaminen

Asunnon ostajille annettuihin yksilöllisiin muutos- ja lisätyötarjouksiin tulee eritellä annetut hyvitukset sekä eri materiaalien- ja töiden hinnat.

Materiaaliplanssien kokoaminen

Väri- ja materiaalimalliplanssit tehdään liitteenä olevan asuntotuotannon materiaaliplanssimallin mukaisesti kolmena erillisenä sommiteltuna kokonaisuutena. Urakoitsija esittelee malliplanssit myynnin aloituspalaverissa sovittujen materiaalien ja asuntotuotannon ohjeiden mukaisesti. Myynnin aloituspalaveriin osallistuvat asuntotuotannon projektipäällikkö, kohteen vastaava myyjä, pääurakoitsija ja arkkitehti.

Seinävärimallit esitetään maalikarttavärimallina.

Materiaaliplanssit sijoitetaan asuntotuotannon esittelytauluseinäkkeisiin. Esittelytauluseinäkkeisiin on varattu tilat myös kolmelle keittiökalusteiden ovimallille, koko n. 300x700 mm² (vakiokokoinen matala 3M-ovi). Materiaalimalleista tulee aina tilata kohteeseen uudet mallit valituilta toimittajilta, vanhoja malleja ei saa käyttää. Parkettimallin yhteyteen teksti ”mallipala on suuntaantava, puu on elävä materiaali”.

Alustaan kiinnitetään:

- lattiamateriaali-
- jalkalista



- laatta-
- kalusteiden ovi-
- seinäväri-
- ja keittiön työpöytätasomallit

Vetimet, suuret ovi-, työpöytäta- sekä laattamallit jätetään irrallisiksi.

Liitteet

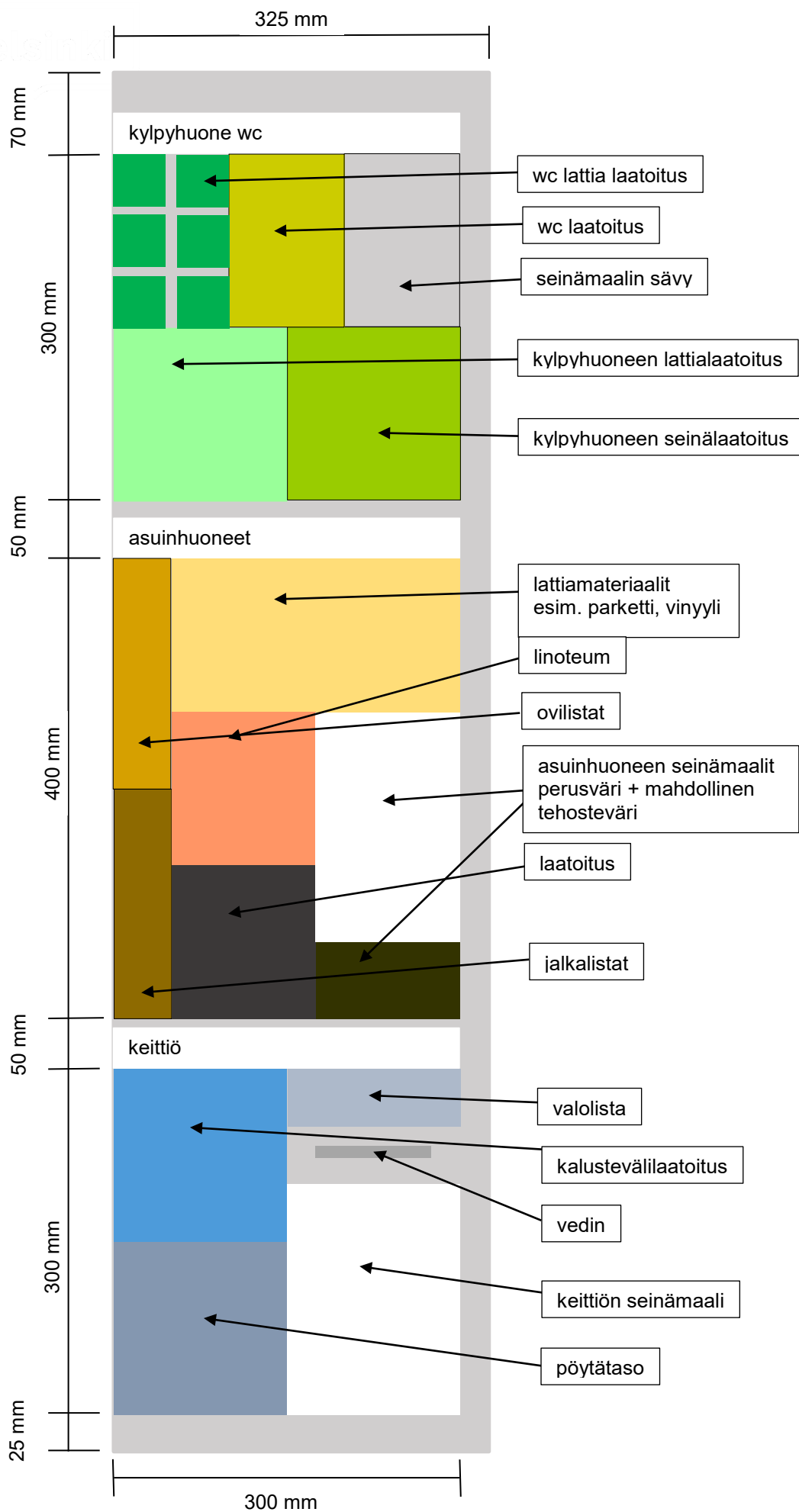
Liite 1

Asuntotuotannon materiaaliplanssiohje

Asuntotuotanto
puh: (09) 310 2611
Email: asiakaspalvelu.att@hel.fi

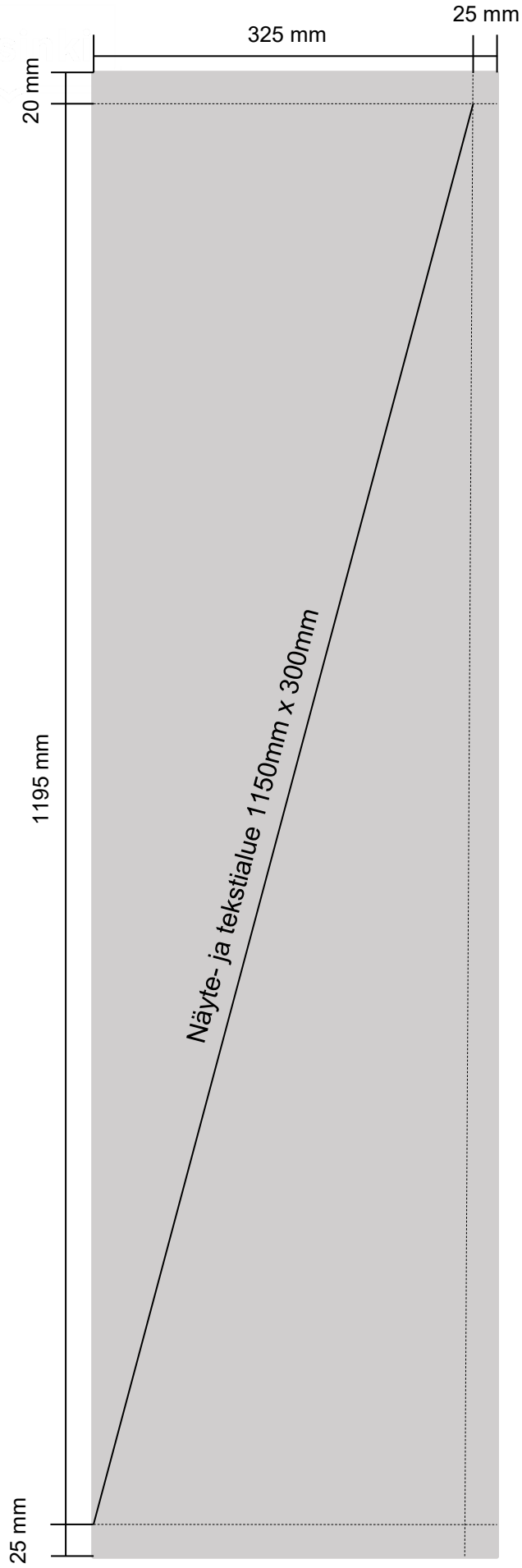
www.att.hel.fi
[Att:n Ohjeet ja mallit - sivusto](#)

Liite 1 – Asuntotuotannon materiaaliplanssiohje



Tämä on ESIMERKKI materiaalien sijoittelusta planssille ja sitä on sovellettava tapauskohtaisesti. Näytepaikkojen määräästä ja koosta riippuen ne kiinnitetään näytealueelle niin, että ne täyttävät sen mahdollisimman tasapainoisesti. Lattiamateriaalit sijoitetaan planssin vasempaan reunaan ja seinämateriaalit oikeaan reunaan. "kylpyhuone wc" asuinhuoneet, keittiö" tarrojen paikkaa ei tule muuttaa- Näytteet kiinnitetään esim. tiivistesilikonille, tarttuvuus tarksitetaan.

Liite 1 – Asuntotuotannon materiaaliplanssiohje



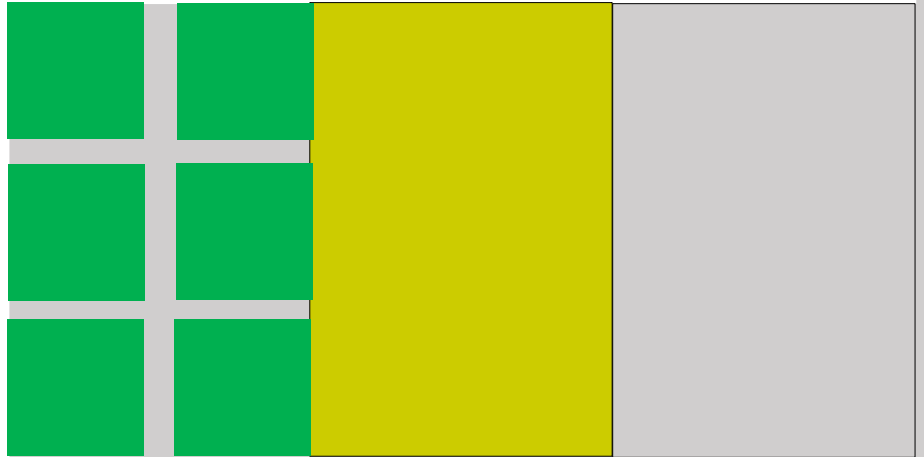
Liite 1 – Asuntotuotannon materiaaliplanssiohje

Teksti printataan valkoiselle A4 paperille ja kiinnitetään liimalla tai printataan suoraan tarrapaperille (liiman tai tarrapaperin pysyvyys pohjassa tarkistetaan). Tarran näkyvä osa on 35mm korkea ja 297mm leveä. Fontti Tahoma koko 72 (kirjainten korkeus 15 ja 19mm)

35 mm

tarra 297 mm

kylpyhuone wc



10 mm levyn reunasta

asuinhuoneet 15 ja 19 mm

