



Melina Kauppi

# **MUUTOSTÖIDEN TOTEUTTAMINEN ASUNTORAKENTAMISESSA**

**MUUTOSTÖIDEN TOTEUTTAMINEN  
ASUNTORAKENTAMISESSA**

Melina Kauppi  
Opinnäytetyö  
Kevät 2013  
Rakennusalan työnjohdon koulutusohjelma  
Oulun seudun ammattikorkeakoulu

## TIIVISTELMÄ

Oulun seudun ammattikorkeakoulu  
Rakennusalan työnjohdon koulutusohjelma, Talonrakentaminen

---

Tekijä(t): Melina Kauppi

Opinnäytetyön nimi: Muutostöiden toteuttaminen asuntorakentamisessa

Työn ohjaaja(t):

Työpäällikkö Antti Kamutta, Temotek Oy

Lehtori Urpo Luukkonen, Oulun seudun ammattikorkeakoulu

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2013 Sivumäärä: 24+2 liitettä

---

Muutostyöt ovat olennainen osa asuntorakentamista. Opinnäytetyössä keskitytään asukasmuutoksiin, joiden tilaajana toimivat asuntojen ostajat. Asukasmuutokset ovat muutostöitä, joiden avulla asunnon ostaja tekee asunnosta yksilöllisen ja viihtyisän muuttamalla alkuperäisissä suunnitelmissa olevia ratkaisuja.

Opinnäytetyön tilaajana toimii oululainen rakennusyritys Temotek Oy. Yrityksen asuntotuotanto kasvaa ja kehittyy koko ajan, joten ideana on käydä läpi yrityksen tämänhetkistä asukasmuutostyöprosessia ja sen kehityskohtia. Asukasmuutostyöprosessi perustuu omakohtaiseen kokemukseen niiden tekemisestä kyseisessä yrityksessä. Työhön liitettiin asuntoihin tulevien materiaalien, varusteiden sekä kodinkoneiden esittelymateriaalin teko. Opinnäytetyön tavoitteena on helpottaa ja nopeuttaa asukasmuutoksien tekemistä yrityksessä. Työssä on lisäksi käyty läpi asukasmuutostöiden tekemistä yleisesti sekä asunnon ostajan ja urakoitsijan oikeuksia ja velvollisuuksia muutostöihin liittyen.

Yrityksellä ei ole ollut aikaisemmin käytössä erillistä materiaaliesitettä, joten kehityksellä esitteellä pyritään saamaan asukkaille tietoon asunnon materiaalit ja varusteet viimeistään kaupantekohetkellä. Työn avulla pyritään kehittämään yrityksen asukasmuutostyöprosessia sellaiseksi, että sen tekeminen helpottuu ja nopeutuu.

---

Asiasanat:

Asukasmuutokset, Muutostyöt, Asuntorakentaminen, Materiaalivalinnat

# SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	3
SISÄLLYS	4
1 JOHDANTO	5
2 MUUTOSTYÖT ASUNTORAKENTAMISESSA	6
2.1 Asuntokauppalaki	6
2.2 Lisä- ja muutostyöt	7
2.3 Muutostöiden hinta ja tilaajan oikeudet	8
3 ASUKASMUUTOSTYÖPROSESSIN KULKU	11
3.1 Muutostöiden haasteita	13
3.2 Asukasmuutostyöprosessi Temotek Oy:ssä	14
3.3 Ongelmia yrityksen muutostyökäytännössä	15
3.4 Asukasmuutostyöprosessin kehittämisen näkökulmia	16
4 MATERIAALI- JA TUOTEVAIHTOEHDOT	18
4.1 Materiaalien ja tuotteiden esittely	18
4.2 Materiaalien ja tuotteiden valinta	19
5 YHTEENVETO	21
LÄHTEET	23

# 1 JOHDANTO

Opinnäytetyön tilaajana toimi oululainen rakennusyriitys Temotek Oy. Temotek Oy on perustettu vuonna 1995 ja yritys toteuttaa sekä uudis- että saneerauskohteita. Vuonna 2008 perustettiin yrityksen tytäryhtiö Temotek Palvelut Oy, joka tuottaa kiinteistöjen muutos-, kunnossapito- ja huoltopalveluita. Aloite opinnäytetyöstä tuli yritykseltä syksyllä 2012. Työskentelin tuolloin yrityksen kerrostalotyömaalla Muhoksella huolehtien asuntoihin tulevista muutoksista. Opinnäytetyö perustuu Asunto Oy Muhoksen Patruunan asuntojen muutostyöprosessien kulkuun sekä asunnoissa käytettyihin materiaaleihin ja varusteisiin. (1; 2.)

Temotek Oy:n asuntorakentaminen kasvaa koko ajan ja asukasmuutosten tekeminen teettää yhä enemmän työtä. Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, miten asukasmuutostyöprosessi yrityksessä toimii nykyään ja miten sitä voisi kehittää yrityksen tarpeet huomioon ottaen. Opinnäytetyöhön kuului myös materiaaliesitteen luominen, sillä yrityksessä ei ennestään ollut sellaista ja sille oli kysyntää.

Materiaaliesitteen tarkoituksena on helpottaa muutostyöprosessin tekemistä yrityksessä ja työmaalla sekä nopeuttaa asukkaiden valintojen tekemistä. Materiaaliesite on tarkoitus jakaa jo asuntoesittelyvaiheessa mahdollisille osakkeen ostajille. Siinä on esitelty kaikki materiaalit, kodinkoneet ja kalusteet, joita asuntoihin on tulossa ja mitä muutoksia on mahdollista saada urakoitsijan kautta. Materiaaliesite on tehty Asunto Oy Muhoksen Patruunan materiaaleja käyttäen.

Opinnäytetyö käsittelee vain asuntoihin rakennusaikana tulevia muutoksia, joiden tilaajana toimivat asuntojen omistajat. Koska asuntoihin tehtäviä muutoksia on vaikea rajata lisä- ja muutostöihin, käytetään muutostyönimitystä kaikista asuntoihin tulevista muutoksista.

## 2 MUUTOSTYÖT ASUNTORAKENTAMISESSA

Uudet asunnot suunnitellaan ja rakennetaan vastaamaan mahdollisimman monen osakkeen ostajan tarpeita ja mieltymyksiä. Varusteet ja materiaalit pyritään valitsemaan niin, että ne ovat ajanmukaisia, toimivia ja sopivat mahdollisimman monelle asukkaalle. Kaikkia osakkeen ostajia asunnon materiaalit eivät kuitenkaan miellytä, jolloin heillä on mahdollisuus tehdä muutoksia valitsemilleen osaluueille. Asukasmuutostöiden avulla asunto saatetaan vastaamaan asukkaan toiveita ja vaatimuksia. Rakennuttajalla voi olla valmiina muutamia muutosvaihtoehtoja, joista ostaja voi valita mieleisensä. Jos valmiit vaihtoehdot eivät kuitenkaan miellytä, voi ostaja valita vaihtoehtojen ulkopuolelta mieleisensä tuotteet ja materiaalit.

### 2.1 Asuntokauppalaki

Asuntokauppalaki antaa ohjeet asuntokaupan tekemiselle. Se on kuluttajaa suojaava laki, jonka mukaan kuluttajalla on vähintään lain määräämät oikeudet asuntokauppaa tehdessä. Suurin osa myytävistä kohteista on RS-kohteita. Tällainen kohde on ostajan kannalta paras vaihtoehto. Tällöin kyseessä on asunto-osakeyhtiö, joka on sidottu asuntokauppalaisissa säädettyyn rakentamisvaiheen suojajärjestelmään. RS-kohteet myydään jo rakentamisvaiheen aikana. Toinen vaihtoehto on kohde, jonka voi varata vasta, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt kaikki yhtiölle tulevat rakennukset. Näissä kohteissa ei ole pakollista turvajärjestelmää, kuten RS-kohteissa. (7; 12.)

Turva-asiakirjat ovat tärkeä osa asuntokaupan kulkua. Turva-asiakirjoilla tarkoitetaan asiakirjoja, jotka koskevat asunto-osakeyhtiötä, sen taloussuunnitelmaa sekä rakentamis- ja korjausrakentamishanketta. Ne kertovat, millä tavalla kohde on rakennettava. Turva-asiakirjat suojaavat osakkeen ostajaa rakentamisvaiheen aikana. (6, luku 2, § 3; 7.)

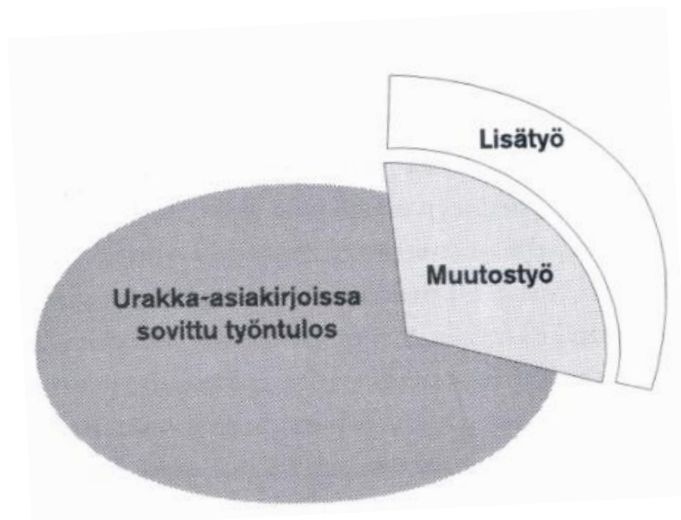
Turva-asiakirjoja voidaan muuttaa ennakkomarkkinointivaiheessa, sillä asuntokauppalaisissa ei ole rajoitteita suunnittelulle tämän vaiheen aikana. Mahdollinen asunnon ostaja voi tehdä suunnitelmamuutoksia asuntoon, vaikka sitovaa ostoparjoustusta ei ole tehty. Tällöin tehdään suunnittelusopimus, jossa ostajalle ilmoi-

tetaan hänelle kuuluvista velvoitteista. Ostaja sitoutuu maksamaan suunnitelmamuutoksista aiheutuvat kulut riippumatta siitä, päättääkö ostaja myöhemmin ostaa asuntoa osakeyhtiöstä. Ennakkomarkkinoinnin jälkeen turva-asiakirjat luovutetaan niiden säilyttäjälle. Suunnitelmiin voidaan vielä tämän jälkeen tehdä muutoksia, jos ei poiketa ostajille annetuista tiedoista eikä turva-asiakirjoissa määritellyistä rajoista. Ennakkomarkkinointi päättyy, kun asunto-osakkeita tarjotaan ostajille sellaisin ehdoin, että he eivät voi vetäytyä kaupasta ilman seurauksia. Huononnuksia turva-asiakirjoissa oleviin tietoihin ei voida tehdä sen jälkeen, kun yksikin asuntokauppa on solmittu. Huononnuksiset edellyttävät pääsääntöisesti kaikkien osakkeenostajien suostumusta. (10, s. 18–19, 24.)

## **2.2 Lisä- ja muutostyöt**

Lisä- ja muutostöillä tarkoitetaan tässä työssä asuntoon tehtäviä asukasmuutoksia rakennusaikana. Asukasmuutokset ovat rakennuttajan ja kuluttajan, tässä asunnon ostajan, välisiä muutostyösopimuksia. Kaikki muutokset lähtevät asukkaan toiveesta ja niitä voi teettää asuntokaupan tekemisen jälkeen. Osa muutostöistä voi sisältyä asunnon hintaan, mutta suuresta osasta asukkaan tulee pyytää tarjous urakoitsijalta. Osa muutoksista voi olla urakoitsijalla valmiiksi hinnoiteltuna. Hinta voi olla joko omakustannushinta tai yrityksen katteen sisältävä hinta.

Lisä- ja muutostyöt määritellään rakennusalan yleisissä sopimusehdoissa 1998. Lisätyö on erillinen, alkuperäisistä suunnitelmista puuttuva työsuoritus. Lisätyöstä tulee aina tehdä kirjallinen sopimus, jossa sovitaan hinnasta, suoritusajasta ja sen vaikutuksesta urakka-aikaan. Muutostyöt ovat rakennusurakassa tehtäviä muutoksia, jotka eivät muuta olennaisesti alkuperäisiä suunnitelmia. Ne voivat suurentaa tai pienentää tehtävää työtulosta (kuva 1). Muutostöistä on myös tehtävä kirjallinen sopimus ja urakoitsijalla on oikeus saada korvaus muutoksen tekemisestä. Urakoitsijalla on velvollisuus suorittaa muutostyöt, elleivät ne muuta olennaisesti alkuperäistä urakkasopimusta. Lisätöistä ei ole samanlaista ehtoa. Jos muutokset ovat isoja ja aikaa vieviä, on urakoitsijalla oikeus vaatia urakka-ajan pidentämistä. Tämä koskee pääasiassa vain rakennuttajan ja urakoitsijan välisiä sopimuksia. (8.)



KUVA 1. Sovittu työntulos, muutostyö ja lisätyö (9, s. 14)

Lisä- ja muutostöiden erottaminen ei ole kovin helppoa, sillä muutostyökin voi johtaa urakkasuorituksen lisääntymiseen. Tästä syystä asuntorakentamisessa asuntoihin tulevista muutoksista ei yleensä eritellä lisä- ja muutostöitä, vaan kaikki käsitellään yleisesti muutostöinä.

Lisä- ja muutostöiden teettämiseen vaikuttaa työmaan aikataulu. Kaikki muutokset eivät ole enää mahdollisia tiettyjen rakennusvaiheiden jälkeen. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi kantaviin seiniin tehtävät sähkömuutokset. Muutosten tekeminen ennen seinien valuja on paljon edullisempaa ja helpompaa kuin valmiiseen seinään. Mitä aikaisemmin asukas ostaa asunnon ja ilmoittaa haluamistaan muutoksista, sen paremmin ja edullisemmin muutokset voidaan toteuttaa.

### **2.3 Muutostöiden hinta ja tilaajan oikeudet**

Asunnon ostaja ei voi tilata lisä- tai muutostöitä sellaiseen asunnon osaan, joka muuttaisi yhtiöjärjestystä ja vaikuttaisi kaikkien yhtiön osakkaiden vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Tällaisiin muutoksiin tulee olla kaikkien osakkeenostajien suostumus. Myöskään yleisiin tiloihin tai rakennuksiin yksittäisellä osakkeenostajalla ei ole oikeutta tehdä muutoksia ilman muiden suostumusta. Asunnon



myyjällä ei ole oikeutta nostaa asunnon hintaa lisä- ja muutostöiden osuudella, vaan lisä- ja muutostöistä on aina sovittava erillisellä sopimuksella. (10, s. 46.)

Muutostöistä tehdään aina tarjous niiden tilaajalle. Muutostöiden hinta sisältää muutostyömateriaalit, asennukset, urakoitsijan katteen sekä arvolisäveron. Hinta on annettava kuluttajalle aina arvolisäverollisena. Joskus muutokset voidaan tehdä pelkällä omakustannushinnalla, jolloin tilaaja maksaa vain materiaali- ja asennuskustannuksista. Tätä tapaa käytetään harvoin asuntoon tilatuissa muutoksissa. Omakustannushinnalla tehtäessä on tilaajalla oikeus tarkistaa hinnan muodostumisen perusteet. (8, luku 6, § 47.)

Tarjoukset tehdään yleensä kiinteähintaisina. Tällöin urakoitsijalla ei ole velvollisuutta eritellä kiinteähintaisen palvelun (muutoksen) hintarakennetta asiakkaalle. Kun tarjous on annettu asiakkaalle, urakoitsija on velvollinen tekemään tarjouksen sisältämät työt siinä olevalla hinnalla. Tarjouksen hinnat perustuvat usein urakoitsijan ja aliurakoitsijoiden omiin yksikköhintaluetteloihin sekä aliurakoitsijoilta saataviin lisä- ja muutostyötarjousten mukaisiin kustannuksiin. Ostajan tulee myös huomioida, että kuluttajalla ei ole oikeutta tilata työmaalle omaa urakoitsijaa tai materiaaleja rakennusvaiheen aikana ilman erillistä sopimusta. (5, luku 8, § 25; 7.)

Yleisen virhesäännöksen mukaan muutostöiden on vastattava sisällöltä, suoritustavalta sekä tulokselta sitä, mitä on sovittu. ”Palvelus on suoritettava ammattitaitoisesti ja huolellisesti sekä ottaen huomioon tilaajan edut. Palveluksen tulee kestävyydeltään ja muuten vastata sitä, mitä kuluttajalla yleensä on sellaisen palveluksen yhteydessä aihetta olettaa. Palveluksen tulee myös vastata laissa, asetuksessa tai viranomaisen päätöksessä asetettuja vaatimuksia.” (5, luku 8, § 12.) Asunnon tulee olla rakennettu ammattitaitoisesti ja huolellisesti hyvää rakennustapaa noudattaen. Myyjällä on velvollisuus kertoa kaikki kauppaan vaikuttavat tiedot ennen kuin kauppa tehdään. (6, luku 4, § 15; 8; 9, s. 64.)

Jos muutostyöt eivät vastaa tilaajan toivomuksia ja hän pystyy todistamaan muutoksissa tapahtuneen virheen, on tilaaja oikeutettu korvaukseen. Virheistä tulee ilmoittaa urakoitsijalle kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta.

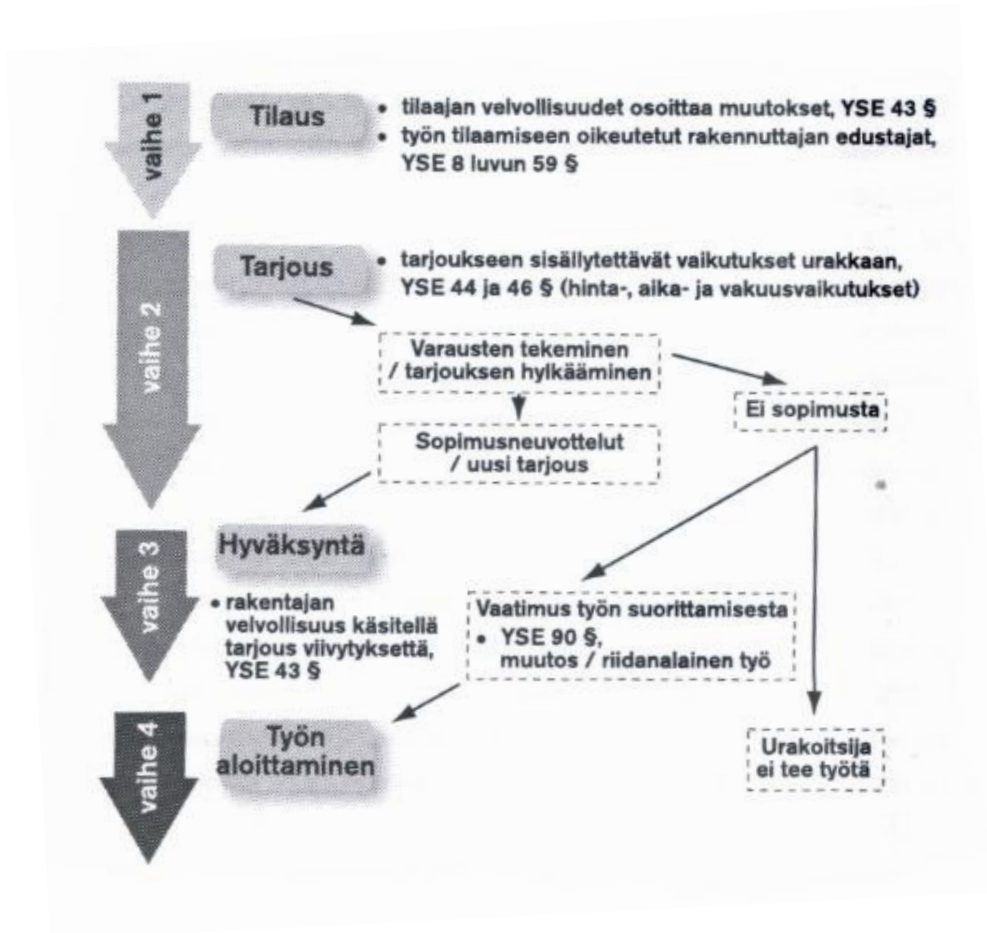
Muutostöiden tilaajalla on oikeus vaatia korjausta tai suorituksen uusimista ilman hänelle aiheutuvia lisäkustannuksia. (6, luku 4, § 19, § 26.)

”Jollei virheen korjaaminen tai uusi suoritus tule kysymykseen taikka jollei tällaista oikaisua suoriteta kohtuullisessa ajassa siitä, kun tilaaja on ilmoittanut virheestä, tilaaja saa vaatia virhettä vastaavaa hinnanalennusta.” (5, luku 8, § 19.) Myyjällä on oikeus olla luovuttamatta asuntoa ja asunnon osakekirjaa, jos kauppahintaa sekä sovittuja lisä- ja muutostöitä ei ole maksettu asuntojen luovutukseen mennessä (4; 6, luku 4, § 4).

### 3 ASUKASMUUTOSTYÖPROSESSIN KULKU

Muutostyöprosessi voi alkaa, kun asunnon kauppakirja on allekirjoitettu. Osakkeen omistajalla on tämän jälkeen oikeus tehdä muutoksia hallitsemaansa osakkeeseen. Asunnon ostajalle annetaan tiedoksi asuntoon tulevat materiaalit, kodinkoneet ja kalusteet, minkä jälkeen hän voi tehdä muutoksia haluamille osa-alueille. Myös muutosten viimeiset tilauspäivämäärät on hyvä antaa tiedoksi heti kaupanteon jälkeen. Urakoitsijalla voi olla muutamia muutosvaihtoehtoja, mutta ostajalla on mahdollisuus valita myös urakoitsijan tuotteiden ulkopuolelta. Jos asuntoon tulee paljon muutoksia, niistä on hyvä keskustella urakoitsijan edustajan kanssa. Esimerkiksi sähkömuutokset on hyvä käydä läpi mestarin tai muun urakoitsijan edustajan kanssa, jotta asukas varmasti ymmärtää sähköpiirustukset ja voidaan yhdessä suunnitella, miten uudet rasiat tai valaisimet kannattaa ja voidaan sijoittaa.

Kun asunnon ostaja on päättänyt asuntoon tulevista muutoksista, hän tekee kirjallisesti tilauksen muutettavista osa-alueista (kuva 2). Urakoitsijalla voi olla valmiita tilauslomakkeita, joihin vain merkitään halutut vaihtoehdot. Tilauslomakkeessa tulee olla myös asunnon ostajien yhteystiedot sekä allekirjoitukset. Urakoitsijan saatua tilaukset tehdään niistä tarjous. Tarjous sisältää tuotteen hinnan, asennuksen, urakoitsijan katteen ja/tai yrityksen yleiskustannukset sekä arvolisäveron. Tarjous tehdään yleensä kiinteähintaisena. Jos asunnon ostaja hankkii itse muutosmateriaalit, mutta asennuksen hoitaa urakoitsija, tehdään tarjous asennushinnan mukaisesti. Tuotteita itse hankkiessa on hyvä muistaa, että urakoitsijan takuu ei kata tuotteita, joita ei ole hankittu työmaankautta. Ostajan tulee myös huomioida, että kuluttajalla ei ole oikeutta tilata työmaalle omaa urakoitsijaa tai materiaaleja rakennusvaiheen aikana ilman erillistä sopimusta. (7.)



KUVA 2. Lisä- ja muutostöiden tekemisen vaiheet (9, s. 24)

Tarjous hyväksytään palauttamalla se allekirjoitettuna urakoitsijalle. Muutostöiden tilaajalla on velvollisuus tarkastaa tarjouksessa olevat tuotteet, jotta ne tulevat varmasti oikein. Muutokset tarjoukseen on tehtävä ennen sen allekirjoittamista, sillä allekirjoitettua tarjousta ei voi enää muuttaa. Muutokset ovat mahdollisia aina viimeiseen tilauspäivään saakka. Tämän jälkeen halutuista muutoksista on keskusteltava urakoitsijan edustajan kanssa ja selvítettävä onko muutokset enää mahdollisia. Lisämuutoksista tehdään aina uusi tarjous.

Muutostyöt yritetään tehdä asunnon omistajan toiveiden mukaan. Muutostöitä tehdessä on oltava tarkkana, että oikeaan asuntoon tulevat oikeat muutokset. Asunnon omistajalla on oikeus tarkastaa muutokset ennen niiden maksamista. Tämä tapahtuu viimeistään muuttotarkastuksessa, joka järjestetään ennen kah-

den viimeisen kauppahintaerän perimistä. Muuttotarkastuksessa asukas ilmoittaa havaitsemansa puutteet ja virheet, jos niitä on näkyvissä. (7.)

Muutostyöt laskutetaan vasta sen jälkeen, kun muutos on tehty. Laskutus tehdään erikseen jokaista muutostyötarjousta kohden. Jos urakoitsija ei ole saanut hankittua tuotteita/materiaaleja, jotka hän on tarjonnut, on urakoitsija velvollinen ilmoittamaan tästä asunnon omistajalle ja hankkimaan vastaavan tuotteen tilalle. Asunnon omistajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta hyväksyä uutta tuotetta, vaan hän voi jättää muutokset toteuttamatta. Tällöin kohde tehdään alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti. Urakoitsijan tekemät muutokset tulee aina ilmoittaa asunnon omistajalle. (7; 4.)

### **3.1 Muutostöiden haasteita**

Asunnon ostajat haluavat ostamastaan asunnosta omanlaisensa. Siihen halutaan tehdä muutoksia, jotta asunnosta saadaan viihtyisämpi ja mukavampi asua. Haasteena on kuitenkin päätösten tekeminen tietyn aikataulun mukaisesti. Vaihtoehtoja on monia ja toiset päätökset vaikuttavat toisiin. Rakentamisessa on kuitenkin aina tietty aikataulu.

Rakennukset tulee saada valmiiksi tietyn ajan kuluessa ja tiettyyn vaiheeseen ei voida pysähtyä odottelemaan päätöksiä. Tästä syystä urakoitsija laatii aikataulun, jota asunnon ostajan on pyrittävä noudattamaan. Jos tämä ei kuitenkaan onnistu ja päätösten tekeminen venyy, pyydetään urakoitsijalta lisä-aikaa. Asukkaiden halutaan viihtyvän ostamassaan asunnossa ja heidän ei haluta antavan urakoitsijasta huonoa kuvaa, joten urakoitsija pyrkii toteuttamaan toiveet. Tällöin töiden tekeminen saattaa viivästyä. Urakoitsijan tulee painottaa aikataulun tärkeyttä osakkeen omistajille ja vaatia päätökset annettuihin päivämääriin mennessä.

Haasteena ovat myös muutostöiden kustannukset. Urakoitsijat eivät voi tehdä muutoksia ilmaiseksi, mutta muutoksen tilaaja ei ole valmis maksamaan suuria summia. Muutostöiden hinta koostuu materiaaleista, asennustöistä, suunnitelmamuutoksista ja urakoitsijan niihin liittyvistä kustannuksista. Kaikki asukasmuutokset ovat urakoitsijalle lisätyötä. Aikaa menee asukkaan kanssa muutok-

sien suunnitteluun, muutosmateriaalien hankintaan, suunnitelmamuutoksiin, aliurakoitsijoiden tiedottamiseen ja paperitöihin. Urakoitsijan tulee saada näistä korvaus, joka kattaa kaikki edellä mainitut kulut. Asunnon ostajat eivät välttämättä ymmärrä, että hintaan kuuluu myös materiaalien asennus ja urakoitsijalle muutostöistä aiheutuneet kulut, ei pelkästään uusi materiaali tai kodinkone.

Muutostöitä tulee työmaalle koko ajan, kun asuntoja myydään. Jokaisella asunnon ostajalla on omat toiveensa asunnon materiaalien suhteen ja urakoitsija yrittää mahdollisuuksien mukaan toteuttaa niitä. Muutostöiden tullessa työmaalle yksitellen niiden hallinta voi olla vaikeaa. Muutostyöt tulee olla tarkasti lajiteltuna omaa kansioon ja kansio tulee pitää ajan tasalla.

Koska työmaamestarit ovat usein vastuussa muutostöiden tekemisestä, voivat muutokset hukkua työmaalla kiireen keskellä. Kun muutokset katoavat, niitä ei saada kaikkien tietoon työmaalle ja ne saattavat jäädä kokonaan tekemättä. Tämä aiheuttaa haasteita työmaalle. Koska asuntoon on kuitenkin tilattu muutokset, on urakoitsija velvollinen tekemään ne.

Urakoitsija on vastuussa muutosten tekemisestä silloin, kun asukas on allekirjoittanut ja toimittanut muutostyötilauksen määräaikaan mennessä. Jos asuntoon on ehditty laittaa alkuperäiset materiaalit, tulee urakoitsijan purkaa ne ja tehdä muutokset tilausten mukaan. Tästä ei aiheudu kustannuksia muutostöiden tilaajalle.

### **3.2 Asukasmuutostyöprosessi Temotek Oy:ssä**

Asunnon ostajilla on mahdollisuus aloittaa muutostöiden tekeminen, kun asunnon kauppakirjat on allekirjoitettu. Ostajilla on mahdollisuus käydä tutustumassa asuntoihin tuleviin materiaaleihin, kalusteisiin ja kodinkoneisiin rakennustyömaalla sijaitsevassa työmaatoimistossa. Työmaatoimistolta löytyy näytekappaleet yleensä laatta- ja parkettivaihtoehtoista sekä kalusteiden ovimateriaaleista ja vetimistä. Kodinkoneista ja hanoista löytyy kuvalliset esitteet. Asukkaille ei ole valmiina omia materiaaliluetteloita, vaan heillä täytyy kerätä tiedot asuntoihin tulevista materiaaleista ja varusteista työmaamestareilta.

Muutostyöprosessista vastaa pääasiassa työmaan vastaava mestari. Kun asukkailla on muutostoiveita, he toimittavat toiveet kirjallisesti työmaalle. Monesti muutoksista keskustellaan työnjohtajan kanssa yhdessä ja ne kirjataan vasta työmaalla ylös. Kalustemuutokset suunnitellaan suoraan kalustetoimittajan kanssa. Heiltä tulee muutoksista tarjous työmaalle, josta se lähetetään eteenpäin muutosten tilaajalle. Kun muutokset ovat selvillä, tehdään niistä tarjous asukkaille. Tarjoukset tehdään erikseen kaikista osa-alueista, kuten pintamateriaaleista ja kodinkoneista. Tarjoukset numeroidaan ja uusista muutoksista tehdään aina uusi tarjous. Tarjouksissa näkyy aina yksikkö- ja kokonaishinta sekä määrät. Poikkeuksena ovat kalustemuutokset, joista tarjoukset annetaan kiinteähintaisina. Tarjoukset hyväksytään palauttamalla ne allekirjoitettuna työmaalle.

Kaikki muutokset sekä tarjoukset kerätään työmaalla muutostyökansioon, jossa jokaiselle asunnolle on oma paikkansa. Kansiota löytyy kaikki muutostöihin liittyvät kuvat ja asiakirjat. Materiaalit tilataan työmaalle tarjousten mukaisesti. Jos muutoksia ei ole tilattu siihen mennessä, kun asuntoihin tilataan materiaaleja, tulevat materiaalit alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti. Muutostyöt laskutetaan asukkaalta sitä mukaan, kun ne on asuntoon tehty. Asukkaalla on oikeus käydä tarkastamassa muutokset ennen laskun maksamista.

### **3.3 Ongelmia yrityksen muutostyökäytännössä**

Yrityksessä ei tällä hetkellä ole ketään tiettyä henkilöä, joka hoitaisi asukasmuutoksia. Muutostyöprosessiin osallistuu sekä työmaiden vastaavat mestarit että työpäälliköt. Suurin vastuu muutostöiden hoitamisesta on työmaamestareilla, joilla on muutenkin paljon töitä. Lisäksi asuntokohteissa yrityksellä on yleensä vain yksi mestari koko työmaalla. Muutokset tuovat vielä lisätöitä työmaan hoitamisen lisäksi. Tämä aiheuttaa sen, että mestarit tekevät pitkiä päiviä ja eivät ehdi hoitaa kaikkia töitä yhtä hyvin. Kiireen keskellä muutokset hukkuvat ja niitä ei välttämättä muisteta tehdä. Lisäksi asunnon ostajat eivät ole varmoja siitä, kuka hoitaa mitään asiaa ja keneen he voivat ottaa yhteyttä.

Osakkeen ostajille ei ole erillisiä materiaaliesitteitä jaettavaksi. He voivat tutustua työmaatoimistoilla oleviin esitteisiin sekä muutamiin materiaalinäytteisiin. Näytekappaleet löytyvät laatoista, parketeista ja kalustemateriaaleista. Asukkaille ei voida antaa mukaan mitään esitteitä, missä olisi tiedot kaikista materiaaleista. Tämä aiheuttaa sen, että asukkaat soittelevat ja kyselevät tuotetietoja ja vievät mestarin aikaa työmaan muilta töiltä.

Muutostöiden viimeiset tilauspäivät eivät ole asunnon ostajien tiedossa kaupan-tekohetkellä. Ostajat eivät osaa aloittaa muutostyöprosessia heti, kun he eivät tiedä, milloin muutokset tulee olla tehtynä. Tilauspäivämäärät tulevat ostajien tietoon yleensä vasta työmaalla, kun he ensimmäisen kerran tulevat tutustumaan asuntoihin tuleviin materiaaleihin. Jos asunnon ostajilla olisi tiedossa tilauspäivämäärät alusta asti, muutosten tekeminen osattaisi aloittaa heti kaupan-teen jälkeen.

### **3.4 Asukasmuutostyöprosessin kehittämisen näkökulmia**

Muutostyöprosessin tekeminen on erittäin haastavaa ja aikaa vievää. Rakennusyrityksissä, jotka tekevät paljon asuntorakentamista, olisi hyvä olla ainakin yksi henkilö, joka perehtyisi muutostöiden tekemiseen ja keskittyisi vain siihen liittyviin osa-alueisiin. Monista suurista rakennusyrityksissä tällainen henkilö löytyy. Kun yrityksessä on henkilö, joka on perehtynyt muutostyökäytäntöön ja hoitaa muutostöitä, on niiden tekeminen helpompaa ja nopeampaa. Kun muutostyöt hoidetaan työmaalta käsin, ei mestareille jää aikaa työmaan pyörittämiseen ja siihen liittyvien asioiden hoitamiseen. Muutostöihin erikoistunut henkilö voi hoitaa kaikki muutoksiin liittyvät työt ja työmaamestarit voivat keskittyä vain rakentamiseen liittyviin asioihin. Henkilön tulee kuitenkin tehdä tiiviisti yhteistyötä urakoitsijan kanssa, jotta molemmat osapuolet ovat selvillä aikatauluista, muutoksista ja muutostyömahdollisuuksista. Kun yrityksessä on tietyt henkilöt, jotka hoitavat muutostöitä, asukkaatkin tietävät kenen puoleen kääntyä, jos heillä on kysyttävää.

Asukkaille on hyvä olla esitteet asuntoihin tulevista materiaaleista ja varusteista jo asunnon esittelyn yhteydessä. Näin he voivat miettiä mahdollisia muutoksia jo ennen virallista asuntokauppaa ja muutoksia päästään tekemään heti kau-



panteon jälkeen. He myös näkevät, onko asuntoon tulevat varusteet ja materiaalit sellaiset, että asunto kannattaa ostaa. Kun kauppakirjat on allekirjoitettu, asunnon ostajille tulee antaa tarkat päivämäärät muutostöiden viimeisistä tilauspäivistä. Näin pysytään aikataulussa ja muutokset saadaan hoidettua asukkaiden toiveiden mukaisesti.

Asunnon ostajille tulee kertoa, että muutostyötilauksia tehdessä tuotetiedot tulee olla selvillä, jos muutosmateriaalit tulevat urakoitsijan vaihtoehtojen ulkopuolelta. Kun asukkaat tulevat työmaalle kertomaan halutuista muutoksista, mutta he eivät ole tutustuneet ollenkaan tarjontaan ja heillä ei ole tuotetietoja, tarjouksia ei voida tehdä. Tämä viivyttää muutostöiden tekemistä ja vie työmaamestarin aikaa. Kun tuotetiedot ovat selvillä heti muutostyötilausta tehdessä, voidaan kysyä heti hinnat tuotteiden toimittajilta ja saadaan tarjoukset nopeasti asukkaalle.

Muutosvaihtomateriaalien valikoiman laajennus auttaisi nopeuttamaan muutostyöprosessia. Nyt asukkaille voidaan tarjota vain vaihtoehdot parketeista ja lattialaatasta. Nykyään asuntojen kylpyhuoneisiin toivotaan tehostelaattoja ja yrityksellä voisi olla muutama vaihtoehto, joista asukas voisi pienellä lisähinnalla valita mieleisensä. Kalusteista voisi myös olla erilaisia muutosvaihtoehtoja. Hinnat vaihtoehtoihin selvitettäisiin kalustetoimittajan kanssa jo sopimusvaiheessa. Kun yrityksellä on tarjota useampia muutosvaihtoehtoja, ei asukkailla tarvitse lähteä etsimään niitä itse ja tämä voisi nopeuttaa päätöksentekoa.

## 4 MATERIAALI- JA TUOTEVAIHTOEHDOT

### 4.1 Materiaalien ja tuotteiden esittely

Materiaali- ja tuotevaihtoehtojen esittelymateriaalilla on tarkoitus antaa asunnon mahdolliselle ostajalle tietoa asuntoihin tulevista materiaaleista, kalusteista ja kodinkoneista. Sen on tarkoitus auttaa ostajaa hahmottamaan, millaisia asuntoihin tulevat materiaalit ovat ja ovatko ne juuri sellaisia, mitä ostaja haluaa. Materiaaliesitteessä on tärkeimmät tiedot vakiona asuntoihin tulevista tuotteista sekä muutosvaihtoehdoista.

Esitteen alussa on kerrottu lyhyesti muutostöistä. Siinä on myös muutostöiden viimeiset tilauspäivämäärät sekä yhteystiedot muutoksista vastaavalle henkilölle. Tämän jälkeen esitteessä on esiteltynä kodinkoneet. Peruskoneet kuuluvat kauppahintaan, muutoskodinkoneet on saatavissa lisähinnalla. Muutoskoneet on lajiteltu valkoisiin, teräksenvärisiin sekä integroituihin. Kaikista kodinkoneista löytyy esitteestä kuva ja tärkeimmät tiedot. Kodinkoneiden jälkeen tulee kalusteet. Esitteessä on esiteltynä vain asuntoihin vakiona tulevat kalusteiden ovet, vetimet sekä keittiön työtaso. Kalusteet tulevat Topi-keittiöltä, joten muutosvaihtoehtoihin voi asukas käydä itse tutustumassa liikkeissä. Kalustemuutoksia ei tehdä työmaalla, vaan ne tulee suunnitella yhdessä Topi-keittiön yhteyshenkilön kanssa. Kalusteissa on esiteltynä myös asuntoihin tulevat altaat.

Pintamateriaaleista esitellään ensin laatat. Keittiön kalustevälilaatasta sekä kylpyhuoneen seinälaatasta on vain yhdet vaihtoehdot. Kylpyhuoneen lattialaatasta on kaksi vaihtoehtoa, joista toinen tulee asuntoihin vakiona ja toisen saa lisähinnalla. Asuntoon vakiona tulevat materiaalit on merkitty esitteeseen perusvaihtoehtona. Parketeista löytyy kolme väri vaihtoehtoa. Kaikki parketit ovat tammea ja ne ovat kolmesauvaisia. Jalkalistat ovat mäntyä ja sävytetään lattian värin mukaan.

Asuntoihin tulevista hanoista ei ole vaihtoehtoja, vaan ne ovat kaikille samat. Silloin, kun asukas haluaa erilaisen hanan, on hänen käytävä tutustumassa vaihtoehtoihin itse. Myös suihkuseinästä, verho kiskoista sekä kiukaasta on vain yksi vaihtoehto. Viimeisenä esitteessä on esiteltynä asuntoihin tulevat valaisi-

met. Esitteen lopussa on myös tiedot seiniin ja kattoihin tulevista maaleista ja tasotteista, saunan lauteista sekä paneeleista. Lopuksi on vielä maininta viimeisten tilauspäivämäärien tärkeydestä. Asuntoihin tulevat kaikki perusvaihtoehtoina olevat materiaalit ja kodinkoneet, jos muutoksia ei ole tilattu määräaikaan mennessä.

Esitteessä on kuvat materiaaleista, joista kuvia on saatavilla. Lisäksi jokaisesta on mainittu tärkeimmät tiedot. Lisätietoja tuotteista voi kysyä muutostöistä vastaavalta henkilöltä tai käydä itse tutustumassa eri liikkeissä.

Materiaaliesite on laadittu käyttämällä Asunto Oy Muhoksen Patruunaan tulevia materiaaleja, kodinkoneita ja kalusteita. Materiaaliesite on tehty niin, että siinä olevien tietojen ja kuvien vaihtaminen on yksinkertaista ja helppoa. Esitteen tarkoitus on saattaa asunnon ostajille tietoon asunnossa käytettävät materiaalit, kodinkoneet, kalusteet ja varusteet. Esitettä on tarkoitettu jakaa jo asuntojen esittelyvaiheessa, jotta mahdolliset asunnon ostajat saavat heti tietoa siitä, miltä asunnon eri ratkaisut näyttävät. Esitteessä olevat tiedot ovat aina suuntaa antavia, sillä varmuutta tuotteiden saatavuudesta ei voida taata. Tällöin tuotteet korvataan vastaavanlaisilla tuotteilla.

## **4.2 Materiaalien ja tuotteiden valinta**

Materiaalien ja tuotteiden valinnat tehdään erillisillä valintalomakkeilla. Lomakkeet löytyvät materiaaliesitteen lopusta tai ne annetaan viimeistään kaupanteon yhteydessä asunnon ostajille. Lomakkeessa on merkittynä materiaaliesitteessä olevat tuotteet ja valinta tehdään laittamalla rasti tuotetietojen edessä olevaan ruutuun. Lomakkeet löytyvät vain niistä materiaaleista, joista on saatavilla vaihtoehtoja Temotek Oy:n kautta. Omille vaihtoehtoilta on omat paikkansa, johon asunnon ostaja merkitsee tarkat tiedot haluamastaan tuotteesta. Myös muita materiaaliesitteessä olevia varusteita ja materiaaleja on mahdollista muuttaa. Kaikki tilaukset on kuitenkin tehtävä kirjallisesti määräaikaan mennessä. Tilauksien tulee sisältää tarkat tuotetiedot ja allekirjoitukset.

Lomakkeista löytyvät tiedot muutostyötilausten viimeisistä palautuspäivistä. Vaikka muutoksia ei tule, kodinkone- ja pintamateriaalilomakkeet tulee täyttää

valitsemalla asuntoon vakiona tulevat tuotteet ja palauttaa määräaikaan mennessä muutostöistä vastaavalle.

Lomakkeisiin merkitään asunnon ostajien yhteystiedot ja ne palautetaan allekirjoitettuna. Kaikkien ostajien palautettua lomakkeet tiedetään, mihin asuntoihin on tulossa muutoksia ja lomakkeista on helppo tarkistaa myöhemmin mahdolliset epäselvyydet.

## 5 YHTEENVETO

Asukasmuutostyöt työllistävät asuntorakentamista tekeviä yrityksiä yhä enemmän. Asuntojen varusteet ja materiaalit tulee olla ajanmukaisia, toimivia ja laadukkaita. Asunnon ostajat vaativat yhä enemmän yksilöllisiä ratkaisuja. Koska uudet asunnot suunnitellaan vastaamaan mahdollisimman monen tulevan asukkaan tarpeita, tulee asukasmuutoksia melkein jokaiseen asuntoon. Muutoksia on vaatimustasoltaan erilaisia pienistä seinän maalauksista suuriin huoneiden paikkojen muutoksiin.

Asukasmuutosten tekeminen on yrityksille haastavaa ja aikaa vievää. Näistä syistä monissa rakennusalan yrityksissä, jotka tekevät paljon asuntorakentamista, on omat asukasmuutoksista vastaavat henkilöt. Näin saadaan muutostyöprosessi pois työmaalta ja helpotetaan työmaamestareiden työtä. Asukasmuutosten tekeminen on myös sidottu tarkasti työmaan aikatauluun. Tästä syystä muutospäätökset tulee tehdä nopeasti ja mahdollisimman aikaisin. Tämän vuoksi yrityksillä tulee olla selkeät ohjeet, miten asukasmuutoksia yrityksessä hoidetaan.

Temotek Oy:ssä asuntorakentaminen on alkanut kunnolla viime vuosien aikana. Asuntorakentaminen kasvaa koko ajan ja samalla asukasmuutostöiden tekeminen lisääntyy. Yrityksessä asukasmuutosten tekoon ei ole tiettyjä henkilöitä, vaan asukasmuutostyöprosessi hoidetaan pääsääntöisesti työmaalta käsin. Yrityksellä tulee kehittää asukasmuutostöiden tekoprosessia niin, että se helpottaa ja nopeuttaa asukasmuutosten tekemistä sekä vähentää työmaamestareiden työtä.

Opinnäytetyössä on käyty läpi yrityksen nykyistä muutostyökäytäntöä ja annettu kehitysehdotuksia asukasmuutostöiden helpottamiseksi. Työhön kuului myös materiaaliesitteen luominen. Tämän tarkoituksena on antaa mahdollisille asunnon ostajille tietoa kohteeseen tulevista materiaaleista, varusteista ja kodinkoneista. Esitteen avulla pyritään helpottamaan ja nopeuttamaan asuntojen mahdollisten muutostöiden ja valintojen tekemistä.

Asukasmuutostyöt on tärkeä osa asukasviihtyvyyttä. Yritykselle niiden hyvin tekeminen tuo positiivista palautetta ja voi näin lisätä asuntotuotantoa kysynnän ja maineen kasvaessa.

## LÄHTEET

1. Yritys. Temotek Oy. Saatavissa: <http://www.temotek.fi/yritys>. Hakupäivä 6.3.2013.
2. Asunto Oy Muhoksen Patruuna. Temotek Oy. Saatavissa: <http://www.temotek.fi/asunnot/muhoksen-patruuna>. Halupäivä 6.3.2013.
3. Vaikuta asuntoosi. RT ry. Saatavissa: <http://www.rakennusteollisuus.fi/RT/Kuluttajille/Uusi+asunto/Vaikuta+asuntoosi/>. Hakupäivä 17.1.2013.
4. Rakentamisvaiheen aikana tilatut lisä- ja muutostyöt. RT ry. Saatavissa: <http://www.rakennusteollisuus.fi/RT/Kuluttajille/Uusi+asunto/Rakentamisvaiheen+aikana+tilatut+lis%C3%A4-+ja+muutosty%C3%B6t/>. Hakupäivä 17.1.2013.
5. Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1978/19780038>. Hakupäivä 3.4.2013.
6. Asuntokauppalaki 23.9.1994/843. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>. Hakupäivä 3.4.2013.
7. Uuden asunnon kauppa, ostajan opas. 2006. RT ry. Saatavissa: <http://www.rakennusteollisuus.fi/RT/Kuluttajille/Asunnonostajan+opas/>. Hakupäivä 17.1.2013.
8. Oksanen, Antero — Laine, Ville — Kaskiaro, Kim 2010. Urakkasopimukset, Rakennusurakan yleiset sopimusehdot. YSE 1998. CC Lakimiesliiton kustannus.
9. Laine, Ville 2005. Lisä- ja muutostyöt rakennusurakassa. Helsinki. Rakennusteollisuuden kustannus RTK Oy.
10. Vanhala, Marja 1998. Perusurakoitsijan opas: Asuntokauppalain velvoitteet, Uudistuotannon pelisäännöt perustajaurakoinnissa. Helsinki. Rakennusteollisuuden keskusliitto.

11. YIT-kodin materiaalivalinnat. Asunto Oy Porin Kommandori. Saatavissa:  
[http://www.yit.fi/palvelut/YIT-Koti/Asunnot/lansi\\_suomi/Pori/113374?section=download](http://www.yit.fi/palvelut/YIT-Koti/Asunnot/lansi_suomi/Pori/113374?section=download). Hakupäivä 7.3.2013.
12. RS-kohde. Taloyhtiö. 2004. Saatavissa:  
<http://www.taloyhtio.net/asuminen/asumentiedotteet/4921.aspx>. Hakupäivä 7.3.2013.