



OSAKASREMONTTIEN OHJEET

Asunto Oy Lähtökuoppa-Startgruppen Bostads Ab

Asunto Oy Maaliviiva-Mällinjen Bostads Ab

Yleistä

1.7.2010 astui voimaan uusi asunto-osakeyhtiölaki. Lain myötä osakkaiden huoneistoremonttien tekemisessä on tapahtunut muutoksia.

Osakkaat ovat jatkossa ilmoitusvelvollisia kaikista remonttitoistaan ja taloyhtiön hallitus käsittelee hakemukset. Taloyhtiön hallitusten on pidettävä hyvää huolta siitä, ettei remonteista aiheudu vaurioita kiinteistön rakenteille tai muiden osakkaiden huoneistoille.

Taloyhtiön hallituksilla on myös oikeus valvoa osakasremontteja. Valvonta on erityisen tärkeää, jotta vältetään työnaikaiset virheet ja niistä aiheutuvat ylimääräiset kustannukset. Kaikki remontin suunnitelmat ja valvontapöytäkirjat valokuvineen arkistoidaan huolellisesti. Tämä vaikuttaa positiivisesti asunnon jälleenmyyntiarvoon. Seuraava omistaja voi näin varmistua, että huoneiston remontit ovat asianmukaisesti ja hyvän rakennustavan mukaisesti tehtyjä.

Uuden lain mukana tulleet muutokset ovat kaikkien osapuolten edun mukaisia. Oma taloyhtiömme ja huoneistomme pysyvät näin hyvässä kunnossa ja me kaikki vältymme ikäviltä vaurioilta, joiden korjauskustannuksista kaikki vastaavat.

Osakasremonttien ilmoitusvelvollisuus

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan **osakkaan on tehtävä kirjallinen muutostyöilmoitus** huoneistoonsa suunnitelluista muutostöistä taloyhtiön hallitukselle.

Seuraavista muutostöistä on tehtävä muutostyöilmoitus taloyhtiön hallitukselle / isännöitsijälle ja **töitä ei saa aloittaa ennen muutostyöilmoituksen hyväksymistä:**

- märkätilojen pintaremontit
- märkätilojen muutostyöt (*tarvitaan myös rakennusvalvonnan lupa*)
- keittiöremontit (*tarvitaan mahdollisesti myös rakennusvalvonnan lupa*)
- lattioiden pintamateriaalin vaihtaminen
- aukkojen tekeminen väliseiniin (*tarvitaan myös rakennusvalvonnan lupa*)
- parvekelasitukset
- takat (*tarvitaan myös rakennusvalvonnan lupa*)
- lautasantennin asentaminen
- ilmalämpöpumpun asentaminen



Seuraavista muutostöistä **ei tarvitse tehdä ilmoitusta** taloyhtiön hallitukselle / isännöitsijälle:

- seinien ja kattojen maalaus- ja tapetointi
- keittiökalusteiden ovien vaihto
- ikkunoiden maalaaminen sisäpuolelta
- välioiven poistaminen
 - ovi on taloyhtiön omaisuutta ja se säilytettävä siten, että se ei vaurioidu
 - oven karmiin ei saa tehdä muutoksia
- valaisimen tai peilikaapin vaihto

Ohjeistus muutostöihin Sähkötyöt

Sähkötöiden tekeminen edellyttää tekijältään riittävää pätevyyttä sekä pääsääntöisesti Turvatekniikan keskuksen myöntämää erityistä urakointilupaa. Kuitenkin on sellaisia sähkölaitteisiin ja sähköjärjestelmiin kohdistuvia toimenpiteitä, joiden suorittajan ei tarvitse olla sähköalan ammattihenkilö.

Pienikin toimenpide edellyttää sähköiskun tai palovaaran mahdollisuuden takia, että suorittaja tietää tarkalleen, mitä on tekemässä. Jos et siis tunne etkä tiedä sähkölaitetta tai sähköjärjestelmää etkä niihin liittyviä vaaratekijöitä, älä tee itse mitään, vaan pyydä ammattilaisen apua.

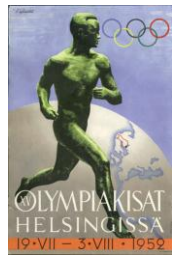
Seuraavia sähkötöitä voivat edellä esitetyin ehdoin tehdä myös tavalliset sähkön käyttäjät:

Katso kuitenkin aina tarkemmat ohjeet tukesin –sivuilta;

<http://www.tukes.fi/kodinsahkoturvallisuus>

- Sisustusvalaisimen liittäminen valaisinliittimeen eli sokeripalaan
- Sokeripalan korvaaminen kiinteässä asennuksessa valaisinpistorasiolla sekä rikkoontuneen valaisinpistorasian vaihto
- Valaisinpistotulpan asennus ja vioittuneen tulpan vaihto
- Jännitteettömien pistorasioiden ja kytkimien kansien irrotus esimerkiksi maalauksen ja tapetoinnin ajaksi sekä rikkoontuneiden kansien vaihto
- Suojalaitteen toiminta-asennon ohjaaminen
- Tavallisen tulppasulakkeen vaihto
- Valonsäätimen (himentimen) sulakkeen vaihto
- Valaisimen lampun ja sytyttimen vaihto
- Jännitteettömyyden toteaminen hyväksytyllä testilaitteella, kun on tekemässä sähkönkäyttäjille sallittuja toimenpiteitä.
- Vikavirtasuojakytkimen toiminnan testaus (jos on asennettu)
- Yksivaiheisen jatkojohdon korjaus ja teko
- Sähkölaitteen rikkoontuneen yksivaiheisen liitäntäjohdon ja pistotulpan vaihto
- Valaisimen liitäntäjohdon välilytkimen vaihto
- Erityisesti on huomioitava, että taloyhtiön kaapelit ovat pääosin alkuperäisiä ns. tervavaippakaapeleita”, jotka ikääntyessään haparoituvat ja niiden kytkennät ja liittämiset kotikonstein voivat olla hankalasti toteutettavissa.

Kaikki muut sähkötyöt ovat luvanvaraisia.



Märkätilojen muutostyöt

Märkätilalla tarkoitetaan sellaista tilaa, jossa on lattiakaivo.

Seuraavat märkätilojen muutostyöt vaativat rakennusluvan, arkkitehti-, LVI- ja sähkö suunnitelmat:

- märkätilan laajentaminen
- märkätilan rakentaminen uuteen paikkaan
- saunan rakentaminen
- vesikalusteiden paikkojen muuttaminen
- vesipisteiden lisääminen
- sähkörsioiden lisääminen

Rakennuslupa voi olla ns. D –lupa tai Z –lausunto riippuen työn laajuudesta. Tästä voitte saada lisätietoa rakennusvalvonnan nettisivuilta: <http://www.hel.fi/hki/Rakvv/fi/Etusivu>

Taloyhtiön isännöitsijä/hallitus tarkastuttaa suunnitelmat rakennusalan ammattilaisella, joka arvioi niiden riittävyyden remontin toteuttamiseen. Rakennuslupahakemuksen käsittely nopeutuu myös kun suunnitelmat ovat etukäteen tarkastettuja.

Vedeneristykseen on useita eri tuotteita. Käytettävän vedeneristysjärjestelmän tulee olla yhteensopiva kaikkien muiden tuotteiden kanssa, joita käytetään laatoitustöissä. Vedeneristystöiden tekijällä tulee olla voimassa oleva sertifikaatti valitsemaanne tuotteeseen. Osakkaan tulee toimittaa valvojan laatimat vedeneristeen tarkastuspöytäkirjat taloyhtiölle.

Vedeneristys, lattiakaadot, lattiakaivon liittyminen vedeneristeeseen ja märkätilan kynnyks on tehtävä voimassa olevien rakennusmääräysten mukaisesti (Suomen Rakentamismääräyskokoelma C2, Kosteus- ja vedeneristys). Lattialaatat saavat olla maksimissaan 10x10 cm kokoiset, jotta lattiakaadot voidaan toteuttaa asianmukaisesti. Seinälaattojen koolla tai muodolla ei ole merkitystä.

Keittiön muutostyöt

Keittiökalusteiden muutostöihin liittyvät sähkö ja LVI – muutokset vaativat suunnitelmat ja työ on viranomaisluvan varainen. Lisäksi:

- Keittiöön ei saa asentaa pyykinpesukonetta
- Alkuperäisen ilmanvaihtokanavan säätötilää ei suositella vaihdettavaksi. Mikäli ritilä kuitenkin korvataan uudemmalla lautasmallisella venttiilillä, tulee sen olla käyttötarkoitukseen soveltuva ja ilman poistoaukon vastata alkuperäisen poistoventtiilin aukon kokoa. Näin siksi, että painovoimaisen ilmanvaihdon toimintaedellytykset eivät häiriinny.
- Hormiin EI saa kytkeä liesituuletinta suoraan, vaan liesituulettimen tulee olla ns. kierrättävä ja omalla suodattimella varustettu.
- Astianpesukoneen ja jääkaapin alla tulee olla vuotoallas
-



- Keittiökalusteiden kiinnittäminen seiniin on tehtävä seinärakenteeseen tarkoitetuilla kiinnitystarvikkeilla.

Jääpalakonetta saa kytkeä verkostoon muuten kuin omalle vesisyötölle. Viemäröinti täytyy olla lattiakaivoon tai siten, ettei viemärin tukkeutuminen aiheuta takaisinvirtausta jääpalakoneeseen. Tarvitset jääpalakoneen asentamiseen luvan taloyhtiöltä ja asianmukaiset LV-suunnitelmat laitteen asentamista varten.

Pienoisjääpalakoneen saa hankkia keittiöön, koska se ei tarvitse erillistä vesi- ja viemäriliittymää.

Parketit ja laminaatit

Parketti- ja laminaattityöt on suoritettava materiaalitoimittajan ohjeiden mukaisesti. Parkettia tai laminaattia ei saa asentaa vanhan pinnoitteen päälle ilman, että asianmukaisesta askelääneneristyksestä huolehditaan. Valvojan on toimitettava selvitys ja dokumentit askelääneneristyksestä taloyhtiölle.

Takat

Takan asentaminen huoneistoon on aina rakennusluvan vaativa toimenpide.

Ilmanvaihto

Ilmalämpöpumppujen asentaminen on kielletty. Ilmanvaihtokanaviin ei saa kytkeä esim. liesituuletinta tms. laitetta. Muutostöiden yhteydessä ei saa tehdä muutoksia / purkaa ilmanvaihtohormeja.

Ilmanvaihtokanavien venttiilejä ei saa vaihtaa, koska se voi häiritä ilmanvaihdon toimimista muissa huoneistoissa.

Osakkaan tulee puhdistaa ilmanvaihtoventtiilit ja ikkunoiden alakarmissa oleva ilmantulokanava säännöllisesti.

Ikkunat ja parvekelasitukset

Osakas ei saa asentaa ikkunapintoihin kalvoja tms. ilman taloyhtiön lupaa.

Parvekelasituksia ei saa asentaa.

Rakennusjätteet

Osakas vastaa kaikkien rakennusjätteiden poiskuljetuksesta ja ilmoittaa sen järjestämisestä taloyhtiölle. Jätelavan paikasta on sovittava isännöitsijän kanssa ja samoin aikataulu, kuinka kauan jätelavaa tarvitaan. Katualueelle sijoitettava roskalava vaatii luvan kaupungilta. Rakennusjätettä ei saa toimittaa taloyhtiön jäteastioihin.

Rakennusjätteen poiskuljettamisesta ei saa aiheutua vaurioita porraskäytäviin. Osakkaan on suojattava tarvittaessa porrashuoneen pinnat tämän estämiseksi. Osakas vastaa kaikista jätteenkuljetuksesta aiheutuvista vaurioista. On suositeltavaa, että ennen työn aloittamista pidetään taloyhtiön edustajan kanssa katselmus porrashuoneessa, jotta voidaan todeta jälkikäteen ovatko



mahdolliset vauriot syntyneet remontin aikana vai ovatko ne olleet olemassa jo ennen työn aloittamista.

Muutostöihin liittyvät muut asiat

Taloyhtiöllä on oikeus valvoa muutostyön suoritus osakkaan lukuun (1.7.2010 voimaan astunut As Oy laki).

Taloyhtiö vaatii kaikkiin taloyhtiössä tehtäviin muutostöihin valvojan.

Osakas vastaa kaikista muutostöihin liittyvistä materiaali-, työ-, sekä valvontakustannuksista.

Osakkaan tulee ottaa yhteyttä taloyhtiön edustajaan jo ennen muutostyöilmoituksen jättämistä, jotta voidaan jo etukäteen arvioida tarkemmin, mitä asioita osakkaan tulee ottaa huomioon tämän ohjeen lisäksi.

Taloyhtiö varaa itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä suunniteltu muutostyö, sekä tekijät / suunnittelijat ja muutostyön valvoja.

Taloyhtiöltä on lista suositeltavista yhteistyökumppaneista.

Osakkaan on toimitettava taloyhtiön edustajalle seuraavat tiedot ennen töiden aloittamista:

Urakoitsijoiden ja suunnittelijoiden nimi, yhteystiedot ja Y-tunnus (www.ytj.fi)

Muutosta varten laaditut suunnitelmat ja muutostyön valvoja.

Muutostyön aikataulu.

Dokumentointi

Kaikki muutostyöhön liittyvät dokumentit ja tallenteet on toimitettava isännöitsijän arkistoitavaksi (1.7.2010 voimaan astunut As Oy laki velvoittaa taloyhtiötä dokumentoimaan kaikki osakehuoneistoissa tehdyt korjaus- tai muutostyöt)

Pekka Vaittinen
Isännöitsijä
P. (09) 793 041