

HUONEISTOREMONTTI

Ohjeita osakkaan muutostöiden toteuttamiseen

Osakkaalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutostöitä hallitsemassaan osakehuoneistossa. Muutosten on oltava osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukaisia ja muutostöissä on noudatettava hyvää rakennustapaa.

Osakkaan on asunto-osakeyhtiölain mukaan ilmoitettava muutostyöstä kirjallisesti etukäteen hallitukselle tai isännöitsijälle. Osakas myös vastaa ilmoituksen käsittelystä taloyhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutuvista kustannuksista.

Osakkaan tulee tehdä muutostyöilmoitus taloyhtiölle ennen remonttiin ryhtymistä. Muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin taloyhtiö tai isännöitsijä on käsitellyt muutostyöilmoituksen ja myöntänyt luvan töiden aloittamiselle. Muutostyöluvan käsittely voi kestää taloyhtiöstä riippuen noin 1 kuukauden. Kesäloma-aikana on kuitenkin syytä varautua jopa 2 kuukauden käsittelyaikaan. Kattavilla tiedoilla varustettu muutostyön lupahakemus voidaan käsitellä nopeammin kuin lisätietoja vaativa hakemus. Lähtökohtaisesti taloyhtiö tai toinen osakas eivät voi kieltää muutostyötä, ellei siitä koidu kohtuutonta haittaa taloyhtiölle tai toiselle osakkaalle. Muutostyölle voidaan kuitenkin asettaa tarvittaessa ehtoja.

Valtioneuvoston asetuksen 798/2015 mukaisesti kaikissa ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa, joissa tehdään purkutöitä (esim. kylpyhuone- ja keittiöremontit, väliseinien purkaminen) on tehtävä asbestikartoitus ennen töiden aloittamista.

Taloyhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa osakkaan tekemää/teettämää muutos- tai korjaustyötä. Lisäksi taloyhtiön on huolehdittava, että valvonta on toteutettu riittävällä tavalla. Muutos- tai korjaustyöhön ryhtynyt osakas vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

Asunto-osakeyhtiölaissa käsitellään myös osakkaan ja yhtiön välistä vahingonkorvausvelvollisuutta. Osakkaan on hyvä tiedostaa, että ryhtyessään osakehuoneistossaan muutos- tai korjaustöihin, täytyy osakkaan mahdollisessa vahinkotilanteessa pystyä näyttämään, että on toiminut huolellisesti.

MUUTOSTYÖPROSESSI

OSAKKAAN HUONEISTOREMONTTI							
OSAKAS	Remontin suunnittelu	Muutostyöilmoitus			Rakennuslupahakemus (tarvittaessa)	Remontin toteutus	Remontin päättäminen
TALOYHTIÖ			Muutostyöilmoituksen käsittely	Taloyhtiön lupapäätös (edellyttää valvontakulujen kirjallista hyväksyntää)		Remontin valvonta	Vastaanottokatselmus
DOKUMENTIT	Korjaustyöselostus (Suunnitelmat)	Muutostyöilmoitus Korjaustyöselostus (Suunnitelmat)		Hyväksyntäkirjaus Mahdollinen valtakirja (rakennuslupahakemus)		Valvontadokumentit	Vastaanottoöytäkirja

Kuva 1: Muutostyöprosessi

MISTÄ ASIOISTA TULEE ILMOITTA A MUUTOSTYÖILMOITUSLOMAKKEELLA?

Lähtökohtaisesti on parasta ilmoittaa kaikista aiotuista muutos- ja korjaustöistä. Näin osakas täyttää ilmoitusvelvollisuutensa ja taloyhtiön arkistoon jää myös maininta tehdyistä töistä. Ylläpidetty asuntokohtainen korjaushistoria on myös osakkaan etu, esimerkiksi seuraavaa remonttia suunniteltaessa tai asuntoa myydessä. Seuraavista muutostöistä pitää aina tehdä ilmoitus taloyhtiölle:

- Parketin asennus muovimaton tilalle
- WC:n, kylpyhuoneen ja saunan remointi, rakentaminen tai poistaminen
- Keittiön allaskaappien vaihtaminen
- Pesukoneen tai astianpesukoneen asentaminen, jos koneen vesi- ja viemäritkulle tai sähköjohdolle ei ole liitännävalmiutta
- Hanan tai wc-istuimen vaihto
- Hanan irrottaminen, veden katkaisemista edellyttävät työt
- Kiinteiden sähköjohtojen asentaminen ja poistaminen
- Viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen tai poistaminen (lämmitysjärjestelmään kuuluva lämmityspatteri tai lattialämmitys, integroitu liesi, liesikupu tai ilmanvaihtoon kytketty liesituuletin, lämminvesivaraaja)
- Parvekkeen lattian pinnoitteen vaihtaminen (saattaa vaikuttaa vesieristykseen)
- Muutokset kantaviin väliseiniin
- Muutokset ulko-oviin (esimerkiksi ovisilmän tai turvalukon asentaminen)
- Kevyiden väliseinien purkaminen, siirtäminen tai uusien rakentaminen, jos seinien sisällä kulkee sähkö- yms. johtoja

Pienimmistä korjaustöistä, kuten kuivien tilojen sisäseinien maalauksesta tai tapetoinnista ei tarvitse erikseen ilmoittaa.

Kaikista märkätiloissa tehtävistä töistä tulee ilmoittaa. Lisäksi ulkoseinäpintoja maalattaessa tai tapetoitaessa on erityisesti vanhoissa taloissa huomioitava pinnoitteen soveltuvuus käyttökohteeseen. Myös kaikki katto- ja lattiapinnoille kohdistuvat työt tulee ilmoittaa.

SISÄLLYSLUETTELO

Asbestikartoitus ja purkutyöt osakkaan remonteissa.....	4
Vesikatkot	4
Jätteet	4
Siivous.....	4
Remonttiaika päivittäin	4
Ilmoitus porrashuoneeseen.....	5
Tavaroiden säilyttäminen	5
Luvanvaraisuus	5
Huolellisuusvelvoite.....	5
Osakkaan vastuu ja dokumentointi	6
Tilaajavastuulaki ja kotitalousvähennys.....	6
Urakkasopimus	6
Rakentamiseen liittyvä tiedonantovelvollisuus (lakimääräinen)	6
Valvonta.....	7
Lämmitys.....	7
Ilmanvaihto.....	7
Liesituuletin.....	8
Vesi- ja viemäri.....	8
Vedeneristystyöt (märkätilassa)	8
Sähköt	8
Tulityöt	8
Kustannukset	8
Suunnittelussa/toteutuksessa huomioitavaa	9
Kattojen ja ikkunapielien maalaaminen vanhemmissa taloissa	9
Lattian pintamateriaalin muutokset ja äänieristys	9
Keittiöremonteissa muistettavaa.....	9
Linkkejä.....	9

Asbestikartoitus ja purkutyöt osakkaan remonteissa

Valtioneuvoston asetuksen 798/2015 mukaisesti kaikissa ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa, joissa tehdään purkutöitä (esim. kylpyhuone- ja keittiöremontit, väliseinien purkaminen), on tehtävä asbestikartoitus ennen töiden aloittamista. Mikäli rakennuksessa on tehty 1994 jälkeen sellainen saneeraus, jossa asbestia sisältävät materiaalit on purettu ja tästä on riittävät dokumentit, ei kartoitusta tarvita.

Remonttia tekevän tai teettävän on huolehdittava, että kartoituksen tekijä on asbestiin, sen esiintymiseen ja rakenteiden purkamiseen riittävästi perehtynyt henkilö, jolla on kartoituksen laadun ja laajuuden edellyttämä ammatillinen osaaminen. Kartoituksessa on paikallistettava purettavassa kohteessa oleva asbesti ja selvitettävä asbestin laatu ja määrä. Paikallistamisella tarkoitetaan asbestin sijainnin selvittämistä ja merkitsemistä piirustuksiin mahdollisimman yksiselitteisesti.

Kartoitus on teetettävä, vaikka olisi sovittu, että esimerkiksi kylpyhuone puretaan joka tapauksessa asbestipurkuna. Tällä varmistetaan, että asbestin määrä ja sijainti on dokumentoitu.

Muutostyöhön ryhtyvän osakkaan on esitettävä asbestikartoituksen raportti taloyhtiölle muutostyöilmoituksen liitteenä. Raportti on toimitettava taloyhtiölle ennen muutostyön aloittamista.

Asbestikartoitusraportti toimitetaan muutostyöilmoituksen käsittelijälle. Huoneiston muutostyöilmoitus voidaan hyväksyä vasta asbestikartoituksen jälkeen. Asbestikartoituksen tulosten saaminen saattaa kestää 1-3 viikkoa, joka on syytä huomioida muutostyön aikataulua suunniteltaessa.

Vesikatkot

Mahdollisista vesikatkoista pitää sopia huoltoyhtiön/talonmiehen kanssa hyvissä ajoin etukäteen. Vesikatkoista tulee tiedottaa muita asukkaita vähintään 2 päivää ennen katkosta. Samalla tulee sopia huoltoyhtiön kanssa mahdollisista ylimääräisistä vesikatkoista aiheutuvista kustannuksista. Vesisulkuihin saa koskea vain putkimies tai huoltoyhtiön edustaja.

Jätteet

Remonttijätteitä ei saa laittaa taloyhtiön jäteastioihin tai niiden läheisyyteen. Osakas vastaa siitä, että remonttijätteet kuljetetaan asianmukaisesti jätteenkäsittelyasemalle tai vastaavalle. Jätteitä ei saa varastoida/säilyttää edes tilapäisesti yhtiön piha- tai katualueilla, porrashuoneissa tai muissa yleisissä tiloissa ilman taloyhtiön lupaa. Rakennusjätteiden vastaanottopaikoista löytyy lisätietoa <https://www.hsy.fi/fi/asukkaalle/lajittelujakieratys/lajitteluohjeet/rakennusjate/>.

Siivous

Osakkaan tulee huolehtia, että taloyhtiön yleiset tilat (porrashuone, kellaritilat, ullakotilat yms) pysyvät siisteinä myös remontin aikana. Tarvittaessa yleisiin tiloihin remontista aiheutunut lika ja pöly tulee siivota päivittäin. Siivouksesta voi yleensä sopia myös huoltoyhtiön/talonmiehen kanssa ylimääräistä korvausta vastaan.

Remonttiaika päivittäin

Remonttia tehdessä tulee ottaa huomioon myös naapurit. Meluavaa tai häiriötä aiheuttavaa työtä saa tehdä arkisin kello 08-18. Muina aikoina meluavan tai häiritsevän työn tekeminen on kiellettyä.

Ilmoitus porrashuoneeseen

Osakkaan tulee ilmoittaa remontista myös taloyhtiön ilmoitustaululla (usein porrashuoneen ilmoitustaulu). Mikäli remontista voi aiheutua häiriötä myös naapuriportaaseen, tulee ilmoitus laittaa myös naapuriportaaseen puolelle. Ilmoituksesta tulee selvittää ainakin:

- Huoneisto, jossa remonttia tehdään
- Työn teettäjä (osakas), yhteystietoineen
- Urakoitsijan yhteyshenkilön nimi ja yhteystiedot
- Remontin kesto-aika ja päivittäinen työaika meluavalle työlle

Tavaroiden säilyttäminen

Yhtiön piha- tai katualueilla, porrashuoneissa, kellarikäytävillä, ullakolla tai muissa yleisissä tiloissa ei saa säilyttää remonttitarvikkeita tai -jätteitä.

Luvanvaraisuus

Osakkaan tulee remonttia suunnitellessaan selvittää remontin mahdollinen luvanvaraisuus *(lisätietoa saa esim. paikallisesta rakennusvalvonnasta)*. Mikäli remontti vaatii rakennus- tai toimenpideluvan, tarvitsee osakas taloyhtiöltä valtakirjan luvan hakemista varten. Saadakseen valtakirjan, tulee osakkaan tehdä muutostyöilmoitus, jonka liitteeksi laitetaan tarpeelliset suunnitelmat. Taloyhtiö käsittelee muutostyöilmoituksen ja mikäli osakkaalle voidaan myöntää taloyhtiön lupa muutos- tai korjaustyöhön, laaditaan osakkaalle myös tarvittaessa valtakirja.

Laajemmissa luvanvaraisissa muutostöissä kannattaa varata muutostyöilmoituksen käsittelyyn hieman enemmän aikaa. Rakennus- tai toimenpideluvan alaisia muutostöitä ovat ainakin:

- Huoneiston tai huonetilan käyttötarkoituksen muutos (esim. *kph:n rakentaminen tai laajentaminen ns. kuivaan tilaan*)
- Keittiön siirtäminen
- Julkisivuon ja/tai rakennuksen ulkoasuun vaikuttavat muutokset

Helsingissä kylpyhuoneen ja saunatilan voi useimmiten rakentaa, korjata tai laajentaa ilman rakennuslupaa tai rakennusvalvonnan lausuntoa taloyhtiön luvalla, kun hanke toteutetaan olemassa olevan asuinhuoneiston sisäpuolella. Sama koskee keittiön siirtoa huoneistossa.

Helsingin kaupungin rakennusvalvonta www.rakvv.hel.fi

Espoon kaupungin rakennusvalvonta www.espoo.fi/rava

Vantaan kaupungin rakennusvalvonta www.vantaa.fi/rakennusvalvonta

Huolellisuusvelvoite

Osakkaan tulee toimia huolellisesti tehdessään/teettäessään hallitsemassa huoneistossa remonttia tai muita korjaustöitä. Huolellisuus tarkoittaa muun muassa seuraavaa:

Remontti/korjaustyöt on suunniteltu asianmukaisesti, luvanvaraiset työt (esim. sähkö- tai putkityöt) annetaan pätevyityneiden ammattilaisten tehtäväksi, remontista/korjaustyöstä on ilmoitettu asianmukaisesti taloyhtiölle, tarvittavat selvitykset on tehty ja luvat hankittu ennen korjaustyöhön ryhtymistä.

Suunnittelussa tulee muutostyön laajuuden ja vaativuuden mukaan käyttää riittävän päteviä suunnittelijoita. Muutostöiden suunnittelu on osakkaan vastuulla.

Osakkaan vastuu ja dokumentointi

Isännöitsijäntodistukseen tulee maininta tehdyistä muutostöistä. Osakkaalla on huolellisuusvelvoite, kuten yllä on tarkemmin kuvattu. Jotta osakas voi tarvittaessa osoittaa toimineensa huolellisesti, kannattaa kaikki muutostöihin/remonttiin liittyvä dokumentaatio säilyttää. Valokuvaamalla työn etenemistä ja erityisesti piiloon jääviä työvaiheita/asennuksia on helppo myös jälkikäteen näyttää, miten työ on toteutettu.

Tilaajavastuulaki ja kotitalousvähennys

Tilaajavastuulain (1233/2006) säädökset eivät suoranaisesti koske kotitalouksia, mutta urakoitsijaa valitessa on hyvä varmistua, että urakoitsija toimii asianmukaisesti. Kotitalousvähennyksestä kannattaa huomioida, että ulkopuolisella yrityksellä töitä teetettäessä kotitalousvähennystä voi saada vain jos työn tehnyt yritys on merkitty ennakkoperintärekisteriin.

Suuri osa urakoitsijoista on liittynyt Tilaajavastuu.fi –palveluun, josta urakoitsijan tilaajavastuulain mukaiset tiedot voi käydä tarkastamassa ilmaiseksi. www.tilaajavastuu.fi

Yritysten voimassa olevat rekisterimerkinnot voi tarkistaa Yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä www.ytj.fi

Ajantasainen lainsäädäntö www.finlex.fi

Kotitalousvähennys www.vero.fi

Urakkasopimus

Valittavan urakoitsijan kanssa on aina suositeltavaa sopia tehtävistä töistä ja maksuista kirjallisesti. Laajemmissa urakoissa voi olla järkevää jakaa urakoitsijalle maksettava summa useampiin osiin, jotka sidotaan eri työvaiheiden valmistumiseen. Viimeinen maksuerä on järkevää sitoa töiden valmistumiseen hyväksytysti (tai esim. hyväksytyyn loppukatselmukseen).

Kuluttajan toimiessa tilaajana sekä urakoitsijaa että tilaajaa sitoo Kuluttajansuojalaki, joka pyrkii turvaamaan kuluttajan aseman urakan tilaajana. Kuluttajaviraston sivuilta löytyy asiasta lisätietoa ja muun muassa Pienremontin sopimusmalli.

Laajemmissa urakoissa voi olla tarpeen ottaa urakkasopimuksen lisäksi käyttöön erilliset sopimusehdot. Sopimusehtojen ja urakkasopimuksen osalta kannattaa varmistaa, että ne ovat kuluttaja-asiamiehen hyväksymiä.

Rakentamiseen liittyvä tiedonantovelvollisuus (lakimääräinen)

Verottajalle on ilmoitettava kuukausittain tietoja käynnissä olevasta urakasta. Ilmoitusvelvollisuus jakautuu kahtia, osan tiedoista (urakkatiedot) ilmoittaa urakan tilaaja ja osan tiedoista (työntekijätiedot) ilmoittaa urakan pää toteuttaja (yleensä pääurakoitsija, mutta asia kannattaa varmistaa sopimusteitse). *Mikäli tilaaja ei sopimusteitse siirrä päätoteuttajan vastuita pääurakoitsijalle tai muulle taholle, vastaa tilaaja myös näistä ilmoitusvelvollisuuksista.*

Tilaajana yksityishenkilö

Yksityishenkilön ollessa tilaajana tulee ilmoitus tehdä, mikäli urakka on rakennusluvan alainen työ. Tällöin ilmoitus tehdään yhdellä kerralla urakan loppuvaiheessa. Ilmoitus on tällöin tehtävä ennen rakennusvalvonnan loppu- tai käyttöönottokatselmusta. Yksityishenkilöitä ei koske alla mainittu 15.000 € alaraja, vaan ilmoitus on tehtävä aina kun kyseessä on rakennusluvan alainen työ.

Tilaajana muu kuin yksityishenkilö

Ilmoitus pitää tehdä, jos urakan arvonlisäveroton kokonaisarvo ylittää 15.000 €. Ilmoitukset tehdään kuukausittain ja kohdekuukauden tiedot pitää ilmoittaa viimeistään kohdekuukautta toiseksi seuraavan kuukauden 5. päivänä (esim. heinäkuun tiedot ilmoitetaan viimeistään syyskuun 5. päivä).

Lisätietoa ilmoitusvelvollisuudesta ja ilmoitusten tekemisestä www.vero.fi
Verohallinnon päätös rakentamiseen liittyvästä tiedonantovelvollisuudesta (131/2014) www.finlex.fi

Valvonta

Taloyhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa osakkaan teettämää remonttia. Valvonnan tarve ja laajuus arvioidaan tapauskohtaisesti. Taloyhtiön on kuitenkin huolehdittava, että valvonta on riittävällä tavalla järjestetty. Alla on lueteltu olennaisia valvontakatselmuksia ja tarkastuksia, jotka yleensä liittyvät huoneistoremontteihin. Lisäksi voidaan joutua tekemään muitakin tarkastuksia tai katselmuksia remontin edetessä.

- Aloituskatselmus
- Purkutyökatselmus
- LVI-asennustarkastus
- Vesieristystarkastus
- Vastaanottokatselmus

Osakas on velvollinen huolehtimaan, että sovitut valvontakäynnit toteutetaan. Osakkaan tai urakoitsijan tulee pyytää valvontakäyntiä ajoissa ennen valvottavan työvaiheen valmistumista. Sama koskee myös loppukatselmusta, silloin kun tällainen on sovittu. Usein voi olla järkevää sitoa urakoitsijan viimeinen maksuerä hyväksyttyyn loppukatselmukseen, jolloin urakoitsijalla säilyy intressi työn loppuun saattamisessa. Mikäli muutostyöilmoituksen käsittelyn yhteydessä määrättyjä tarkastuskäyntejä ei ole suoritettu tai toimitettavaksi sovitut dokumentit ei ole toimitettu, pidetään muutostyötä taloyhtiön puolesta keskeneräisenä ja tästä tulee merkintä isännöitsijäntodistukseen.

Valvonta ei vähennä osakkaan tai urakoitsijan vastuuta tekemästään/teettämästään työstä. Valvonta ei myöskään korvaa suunnittelun tarvetta. Osana valvontaa voidaan antaa tarkentavia ohjeita, mutta vastuu suunnittelun järjestämisestä riittävässä laajuudessa on hankkeeseen ryhtyneellä osakkaalla. Osakkaan on suositeltavaa muun valvonnan lisäksi dokumentoida valokuvaamalla eri työvaiheiden toteutus (erityisesti sellaiset työvaiheet, joita ei voida jälkikäteen rakenteita purkamatta tarkastaa).

Lämmitys

Lämmityslaitteisiin ei saa kohdistaa mitään muutostöitä ilman taloyhtiön lupaa. Kylpyhuoneremonttia suunniteltaessa on huomioitava, että märkätilassa tulee olla lämmityslaitte *[jos esim. haluaa poistaa vanhan seinäpatterin, tulee tilalle suunnitella korvaava lämmityslaitte]*. Lämmityspattereita tai niiden termostaattiventtiileitä ei saa peittää tai koteloida. Huoneilman pitää päästä liikkumaan vapaasti patterin ja termostaattiventtiilin ympärillä.

Ilmanvaihto

Vuosien varrella asuinkerrostalojen ilmanvaihto on toteutettu monella eri tavalla. Tehtäessä muutos- tai korjaustöitä huoneistoissa on myös ilmanvaihtoasiat otettava huomioon.

Kaikista muutoksista asunnon ilmanvaihtoon on ilmoitettava taloyhtiölle. *Huomioithan, että myös ikkunat voivat toimia osana ilmanvaihtoa.*

Tehtäessä esim. keittiöremonttia tulee helposti eteen tilanne, jossa IV-kanavaa ja/tai -venttiiliä joudutaan siirtämään. Tällöin tulee huomioida, että suuremmat muutokset kanavistossa voivat vaikuttaa asunnon ilmanvaihtoon heikentävästi.

Ilmanvaihtovenktilien säätöihin ei saa ilman lupaa tehdä muutoksia remontin yhteydessä. Olemassa olevia ilmanvaihtovenktiliä ei saa tukkia/poistaa käytöstä ilman taloyhtiön lupaa.

Liesituuletin

Liesituulettimen tai muun puhaltimen kytkeminen suoraan poistoilmakanavaan on kiellettyä ilman taloyhtiön lupaa.
Lähtökohtaisesti painovoimaisen ilmanvaihdon taloissa poistoilmakanaviin ei saa kytkeä mitään puhaltimia.

Asennettaessa keittiöön aktiivihilisuodattimella varustettu (tai vastaava) liesituuletin, tulee huomioida, että liesituulettimen palautusilman on ohjattava hallitusti takaisin huoneilmaan eli liesituuletin kierrättää/suodattaa huoneilmaa.

Liesituulettimen palautusilmavirta ei saa häiritä olemassa olevan ilmanvaihtoventtiilin toimintaa (lähtökohtaisesti kaikissa keittiöissä on poistoilmaventtiili) eli palautusilmavirta tulee ohjata vapaasti huonetilaan, ei kohti olemassa olevaa ilmanvaihtoventtiiliä.

Lisätietoja saa liesituulettimien myyjiltä ja valmistajilta sekä liesituulettimen asennusohjeesta.

Vesi- ja viemäri

Vesi- ja viemäriverkostoon ei saa tehdä muutoksia ilman taloyhtiön lupaa. Putkityöt tulee antaa ammattitaitoisen putkiasentajan tehtäväksi. Vesikalusteiden tulee olla tyyppihyväksytyjä ja ääniluokkaa 1. *Myös hanojen tai muiden LVI-kalusteiden uusimisesta tulee ilmoittaa taloyhtiölle muutostyöilmoituksella.*

Vedeneristystyöt (märkätilassa)

Vedeneristystöissä on käytettävä riittävän pätevää märkätilojen vedeneristäjää. Märkätilan muutos- ja korjaustöissä asentajan tulee täyttää märkätila-asentajan työkohdepäiväkirjaa, josta luovutetaan kopio taloyhtiölle.

Sähköt

Sähkötöitä saavat tehdä vain pätevyityneet sähköasentajat. Huoneistoremonttia tai korjaustöitä suunniteltaessa tämä tulee ottaa huomioon.

Sähköasentajalta tulee aina vaatia sähköasennusten tarkastuspöytäkirja, josta toimitetaan kopio isännöintitoimistolle/valvojalle.

Joitain yksinkertaisia sähkötöitä (esim. sulakkeen tai valaisimen lampun vaihto) voi tehdä itsekkin, mikäli on perehtynyt kyseisiin sähkötöihin. Lisätietoa sähköturvallisuudesta löytyy esim. <https://stek.fi/sahkoturvallisuus/>.

Tulityöt

Tulityötä on kaikki työ, jossa syntyy kipinöitä tai käytetään liekkiä tai muuta lämpöä ja siitä aiheutuu palovaara. Tulityön tekemiseen vaaditaan aina tulityölupa. Tulitöitä tekevällä tulee olla voimassa oleva tulityökortti ja tämän tulee olla selvillä tulitöihin liittyvistä riskeistä. Tulityöluvan myöntää tulityötä tekevä urakoitsija tai mahdollinen pääurakoitsija. Isännöitsijä ei myönnä tulityölupia.

Kustannukset

Osakas vastaa hankkeeseen ryhtyvänä muutos- tai korjaustyöstä aiheutuvista kustannuksista (kuten valvontakustannukset, mahdolliset haitta-ainekartoitukset). Palvelun toteuttaja laskuttaa työstä ensin asunto-osakeyhtiötä ja asunto-osakeyhtiö tämän jälkeen osakasta. Joskus laskutuksessa voi olla viivettä.

Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti osakas vastaa myös muutostyöilmoituksen ja siihen liittyvien suunnitelmien käsittelystä sekä valvonnasta aiheutuvista kustannuksista.

Suunnittelussa/toteutuksessa huomioitavaa

Kattojen ja ikkunapielien maalaaminen vanhemmissa taloissa

Mahdollisimman pitkäaikaisen ja kestävänn lopputuloksen saamiseksi suositellaan aina kattojen ja ikkunapielien kangastusta. Kangastuksella tarkoitetaan pintavahvistuskankaan asentamista tasoitekerrokseen ennen pintamaalausta.

Lattian pintamateriaalin muutokset ja äänieristys

Uusittaessa vanhaa lattiamateriaalia tulee aina huomioida riittävä äänieristys alla olevaan huoneistoon. Äänieristyksen osalta tulee huomioida sekä askelääneneristävyys että ilmanääneneristävyys.

- Laminaatti ja parketti vaativat lähes aina erillisen askeläänieristeen asennettavaksi lattiapinnan alle.
- Muovimattoa uusittaessa tulee huomioida, että uusi muovimatto on ominaisuuksiltaan vähintään vanhaa vastaava tai parempi.
- Parketti- ja laattalattiat saattavat vaatia poikkeavia pohjatöitä, jotka tulee huomioida remonttia suunniteltaessa.
- Yhtiön perustasoa (rakennusajankohdan alkuperäinen taso) ei saa heikentää.

Keittiöremonteissa muistettavaa

- Astianpesukoneen ja kylmälaitteiden alle tulee asentaa vuotosuojakaukalo
- Tiskialtaan (vesipisteen) alle tulee asentaa vuotosuojakaukalo tai toteuttaa vuotovedenilmaisuus jollain muulla toimivalla tavalla. Mahdollisen vuotoveden pitää tulla näkyviin keittiön lattiapinnan päälle
- Tiskiallathanan juoksuputken liikkeen pitäisi rajoittua vain pesualtaan päälle (kaikissa malleissa juoksuputken liikkeen rajoittaminen ei ole mahdollista)
- Tiskiallathanalle tulevat vesiputket pitää lähtökohtaisesti kannakoida vähintään kalustesulkujen kohdalta
- Astianpesukoneen tulovesiputki ja poistovesiletku tulee myös kannakoida
- Erillisliesitaso vaatii usein alapuolelleen tuuletusraon (työtason ja kaappirungon väliin)
- Astianpesukone, lattialiesi ja kalusteisiin integroitava erillisuuni tulee aina kiinnittää (kaatumisvaara)
- Lisäksi muut esimerkiksi ilmanvaihtoon ja liesituulettimeen liittyvät kohdat tässä ohjeessa
- Kodinkoneiden (kuten astianpesukone ja pyykinpesukone) liitokset vesijohtoverkostoon suositellaan teetetäväksi LVI-asentajalla.

Linkkejä

www.finlex.fi (Ajantasainen lainsäädäntö)
www.rakvv.hel.fi (Helsingin kaupungin rakennusvalvonta)
www.espoo.fi/rava (Espoon kaupungin rakennusvalvonta)
www.vantaa.fi/rakennusvalvonta (Vantaan kaupungin rakennusvalvonta)
www.tilaajavastuu.fi (Tilaajavastuuyritysten hakupalvelu)
<https://stek.fi/sahkoturvallisuus/> (Tietoa sähköturvallisuudesta)
www.ytj.fi (Yritys- ja yhteisötietojärjestelmä)
www.vero.fi (Kotitalousvähennys)
<https://www.hsy.fi/fi/asukkaalle/lajittelujakieratys/lajitteluohjeet/rakennusjate/> (Rakennusjätteen hävitys)