

# HUONEISTON MUUTOSTYÖ/REMONTTIOHJE

## SISÄLLYSLUETTELO

1	Yleistä.....	1
	1.1. Yhtiöjärjestys.....	1
	1.2 Vahingot ja vastuut .....	1
2	Kunnossapito- ja muutostyöilmoitus .....	1
3	Taloyhtiön suostumus ja viranomaisluvut.....	1
4	Kunnossapito- ja muutostyön valvonta .....	2
5	Asiakirjojen dokumentointi ja arkistointi .....	2
7	Muutostyöohjeita eri tiloihin ja järjestelmiin.....	2
	7.1 Purkutyöt.....	2
	7.2 Märkätilaremontti (mm. kylpyhuone).....	3
	7.3 Keittiöremontti.....	3
	7.4 LVIS-työt.....	4
	7.5 Sähkötyöt.....	4
	7.6 Antenni- ja puhelintyöt.....	4
	7.7 Lattiapinnoitteiden vaihto kuivissa tiloissa .....	4
	7.8 Väliseinämuutokset.....	4
8	Ilmalämpöpumput, lautasantennit ja parvekelasitus .....	4
9	Pölynsuojaus, siivous ja purkujätteiden poisvienti .....	5
10	Remontointiajat ja vesikatkokset.....	5
11	Tulityöt .....	5
12	Työt, joita ei tarvitse ilmoittaa .....	5

## 1 Yleistä

**Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan on ilmoitettava kirjallisesti taloyhtiön hallitukselle suunnitellusta kunnossapito- tai muutostyöstä (=remontista), joka voi aiheuttaa haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. (AOYL, 1599/2009, osa II luvut 4 ja 5)**

Kunnossapito- ja muutostyö on suoritettava hyvää rakennustapaa noudattaen. Tämä tarkoittaa, että remonttitoissa noudatetaan voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta, muita rakentamista ohjaavia lakeja sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksiä.

Lisäksi on noudatettava tätä kunnossapito- ja muutostyöohjetta, taloyhtiön asettamia ehtoja ja järjestys-sääntöjä.

Noudattamalla lakeja ja yhteisesti sovittuja ohjeita vältetään rakennusvirheet sekä naapureille ja yhtiölle aiheutetut haitat. Myös tulevat osakkeenomistajat ovat ostaessaan tietoisia huoneistossa tehdyistä muutostöistä. Hyvin tehtyjä ja dokumentoituja korjauksia voidaan myös mahdollisesti hyödyntää yhtiön suorittamissa tulevilla peruskorjauksissa.

### 1.1. Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestyksessä on ilmoitettu mihin tiloihin ja alueisiin osakkeet antavat hallintaoikeuden. Kunnossapito- ja muutostyöoikeus rajoittuu osakkeenomistajan hallinnoimien tilojen sisäpuolelle. Muutostöiden tulee olla huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia.

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti olevia lisäehtoja tulee noudattaa.

### 1.2. Vahingot ja vastuut

Osakkeenomistaja on vastuussa osakehuoneistossa teettämistään remonteista.

Kaikissa töissä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia rakennusmääräyksiä ja asetuksia.

Osakkeenomistajan kannattaa remontteja teettäessään käyttää luotettavaa urakoitsijaa, jolla on riittävä pätevyys suunnitellun työn toteuttamiseen. Lisäksi tulee tarkistaa, että urakoitsija on merkitty ennakkoperintärekisteriin ja että yrityksellä on voimassa oleva vastuuvakuutus.

Yrityksen kuulumisen ennakkoperintärekisteriin voi tarkistaa osoitteessa [www.ytj.fi](http://www.ytj.fi)

Työn tilaajan tulee huolehtia tilaajavastuulain edellyttämistä vaatimuksista.

Työn suorittajalla tulee olla asianmukaiset työluvut.

Osakkeenomistajalla olisi suositeltavaa olla kotivakuutus. Kotivakuutuksen ehdot ja kattavuus kannattaa tarkistaa huolella.

Asunto-osakeyhtiö ei vastaa työsuojelusta tai työturvallisuudesta.

Asunto-osakeyhtiön kiinteistövakuutukseen voidaan tarvittaessa liittää ns. riskilisiä osakkeenomistajan teettämän remontin ajaksi osakkeenomistajan kustannuksella.

Remonttoijan on huomioitava, että rakenteissa (seinissä, lattiassa, katossa) saattaa olla sähkö-, vesi-, lämpö ym. johtoja. Vaurioituneiden johtojen ja putkien korjauksesta vastaa remontintekijä. Työnaikaisen vahingon sattua on välittömästi oltava yhteydessä asunto-osakeyhtiön edustajaan.

## 2 Kunnossapito- ja muutostyöilmoitus

**Kunnossapito- ja muutostyöilmoitus** (=remontti-ilmoitus) tulee toimittaa aina kirjallisesti, joko paperil- la tai sähköisesti, taloyhtiön isännöitsijälle tai hallitukselle. Kunnossapito- ja muutostyöilmoituksen tulee sisältää riittävät tiedot, jotta yhtiön hallitus voi arvioida tulevaa työtä.

Ilmoitukseen on hyvä liittää **erillinen työtapaselostus**, johon on kirjattu huonekohtaisesti suoritettavat toimenpiteet ja käytettävät työtavat ja materiaalit. Esim. piirustus keittiö/kylpyhuonekalusteiden sijoituksesta. Laaditut suunnitelmat ja viranomaislupa-asiakirjat tulee toimittaa liitteenä.

## 3 Taloyhtiön suostumus ja viranomaisluvut

Taloyhtiön suostumuksen vaativan kunnossapito- ja muutostyön saa aloittaa vasta, kun taloyhtiön hallitus tai isännöitsijä on antanut luvan, ja mahdolliset viranomaisluvut on myönnetty. Rakennus- tai toimenpidelupa ei korvaa taloyhtiön suostumusta.

Taloyhtiö antaa saapuneesta kunnossapito- ja muutostyöilmoituksesta tiedon myös toisille osakkeenomistajille, jos työn lopputulos voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan hallinnassa olevien tilojen käytämisen.

Osakkaan tulee tiedottaa muille asukkaille remontin alkamisesta ja remontin kesto. Ilmoituksessa tulee ilmetä vähintään asunnon numero, osakkaan nimi ja yhteystiedot sekä remontti-aika.

Taloyhtiön hallitus päättää viranomaisluvan hakemisesta. Luvan hakijana toimii **kiinteistön omistaja** eli taloyhtiö. Tämä tarkoittaa sitä, että osakkeenomistaja laatii tai laadituttaa hakemuksen ja isännöitsijä taihallituksen puheenjohtaja toimii hakemuksen allekirjoittajana.

**Muutostyöilmoitukset käsitellään kuukauden kuluessa** ja loma-aikana kahden kuukauden kuluessa. Suostumukselle voidaan asettaa ehtoja, ja lisäselvityksiä voidaan pyytää tarvittaessa.

## 4 Kunnossapito- ja muutostyön valvonta

Taloyhtiön hallituksen vastuulla on huolehtia siitä, että muutostyön valvonta on järjestetty yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla. **Taloyhtiö ilmoittaa suostumuksessaan valvonnan ja tarkastusten tarpeellisuuden.**

Rakennusluvan alaisissa töissä tulee ilmoituksen liitteenä olla osakkaan palkkaaman työnjohtajan laatima **valvontasuunnitelma / laadunvarmistus selvitys** (RakMk A1), jotta taloyhtiö voi arvioida oman valvonnan laajuutta.

Katso myös kohta **Märkätilaremontti: vedeneristys ja sen tarkastus**

## 5 Asiakirjojen dokumentointi ja arkistointi

Hallitus pitää kunnossapito- ja muutostyörekisteriä (=remonttirekisteriä) yhtiölle toimitetuista ilmoituksen alaisista töistä, ja tallentaa niihin liittyvät dokumentit. Kunnossapito- ja muutostyö tulee näkymään isännöitsijätodistuksessa lain vaatimalla tavalla.

## 6 Kustannukset

Työtä suunnitteleva ja teettävä osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista kohtuullisista ja tarpeellisista kustannuksista sekä tarpeellisista ja kohtuullisista työn toteuttamiseen liittyvistä yhtiön valvontakuluista.

Kunnossapito- ja muutostyöilmoituksen käsittelyyn liittyy seuraavia toimenpiteitä ja työvaiheita, joista saattaa aiheutua kustannuksia työtä tekeväälle osakkeenomistajalle:

- Selvitysten laatiminen ilmoituksen arviointia varten
- Lisäselvityspyyntöjen laatiminen, mikäli ilmoitus on puutteellinen
- Hallituksen jäsenten ja isännöitsijän kokouspalkkiot, jos asiaa varten joudutaan pitämään ylimääräinen hallituksen kokous
- Viranomaislupakustannukset
- Valvonnan järjestäminen ja valvonnasta syntyvät kustannukset

## 7 Muutostyöohjeita eri tiloihin ja järjestelmiin

### 7.1 Purkutyöt, asbesti

- Ennen purkutöitä tulee varmistua siitä, ettei purettavissa rakenteissa ole asbestia tai muuta terveydelle vaarallisia aineita, ja tarvittaessa työ tulee suorittaa asbestipurkutyönä/osastoituna purkutyönä.
- 1.1.2016 voimaan tulleen asbestilain mukaisesti on ennen purkua suoritettava asbestikartoitus purettavista rakenteista. Mikäli purettavat rakenteet sisältävät asbestia on purku suoritettava asbestipurkutyönä ja puhtaus jälkimittava. Raportti kartoituksesta sekä purkutyön tekijän raportti purkutyöstä sekä loppumittauksesta tulee toimittaa myös isännöitsijälle. Myös mahdollisesta asbestipitoisen rakennusmateriaalin koteloinnista tulee ilmoittaa isännöitsijälle.
- Kaikki vaurioitunut rakenne tulee poistaa purun yhteydessä.
- Mikäli purkutyön yhteydessä ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulla olevissa rakenteissa tai perusjärjestelmissä huomautettavaa, tulee isännöitsijään ottaa yhteyttä ennen työn jatkamista.
- Pölynsuojaus, siivous ja jätteiden poiskuljetus tulee tehdä **kohdan 9** mukaisesti.

## 7.2 Märkätilaremontti (mm. kylpyhuone)

### Yleistä

- Käytettävän vedeneristysjärjestelmän tulee täyttää Suomen Rakentamismääräyskokoelman C2 vaatimukset.
- Märkätilan ns. paikkakorjauksia ei pääsääntöisesti hyväksytä, koska se ei ole hyvän rakennustavanmukaista.
- Vanhan pinnoitteen päälle laatoittamista ei hyväksytä, koska se ei ole hyvän rakennustavan mukaista.

### Kuivatus

- Rakenteiden kosteus tulee mitata purkutöiden jälkeen, ja mittauksista tulee laatia mittauspöytäkirjat. Mikäli mittauksien tulokset osoittavat, että rakenteissa on kosteutta, kuivatuksesta on sovittava isännöitsijän kanssa ennen työn jatkamista.

### Lattia ja lattiakaivo

- Lattian kaatojen on oltava vähintään 1:100 ja kaivon ympärillä 1:50.
- Märkätilan lattiassa saa olla vain läpivientejä, jotka ovat tarpeen viemäroinnin järjestämiseksi.

### Vedeneristys ja sen tarkastus

- Vedeneristystyössä on käytettävä sertifioitua menetelmää ja ainevalmistajan tuoteperhettä koko toteutusketjun osalta.
- Sertifioiduissa vedeneristysjärjestelmässä eri osat kuten pohjuste, vedeneristemassa, vahvikkeet ja läpivientitarvikkeet, lattiakaivo, kiinnitys- ja saumaustaustit ja silikoni toimivat yhdessä muodostaen toimivan kokonaisuuden. Eri järjestelmän tuotteita ja menetelmiä ei saa sekoittaa keskenään.
- Työssä on noudatettava ainevalmistajan määräyksiä ja ohjeita.
- Vedeneristystyö on teetettävä VTT:n sertifioidulla märkätila-asentajalla.
- **Vedeneristystarkastus:** Vedeneristyksen tarkastuksesta on sovittava taloyhtiön kanssa.
- Taloyhtiö laskuttaa valvonta- ja tarkastuskustannukset osakkeenomistajalta.

### Läpiviennit ja tulvakynnys

- Läpivientien liitokset vedeneristykseen on toteutettava vedeneristeen valmistajan sertifikaatin mukaisesti.
- Läpivientien reiät tulee tiivistää asianmukaisesti tiivistysmassalla.
- Tulvakynnys tulee olla määräysten mukainen.

Katso myös ohjeet kohdista **LVI-työt ja Sähkötyöt**

## 7.3 Keittiöremontti

- Kalusteita vaihdettaessa tulee huolehtia mm. siitä, ettei ilmanvaihtoventtiili tai hormin tarkastus- / huolto- luukku jää kaappien taakse. Mikäli venttiili jää kalusteiden yläsokkelin taakse, tulee ilmanvaihdon poistoputki jatkaa sokkelin etupintaan, ja venttiili asentaa näkyviin. Lisäksi sokkeli tai sen osa tulee tehdä irrotettavaksi, jotta venttiilin ja poistokanavan puhdistus on mahdollista.
- Kalusteiden kiinnitykset on tehtävä asianmukaisesti tarkoitukseen soveltuvilla kiinnikkeillä.
- Alakaappien asennuksen yhteydessä suositellaan kaappien alle asennettavaa muovimattoa, joka nostetaan seinälle. Asennus tulisi tehdä vähintään vesikalusteiden ja viemäroinnin kohdalle.
- Kalusteiden väliin asennettavan laatoituksen alle suositellaan asennettavaksi vedeneristysmassa.
- Putkiliitoksia ei saa piilottaa sokkelin alle, kuten astiapesukoneen ja hanojen liitokset.
- Ennen kalusteiden asennusta tulee varmistaa vesiputkien sijainti.

### Liesituuletin

- Liesituulettimen liittäminen hormiin ei ole sallittua, vaan tulee käyttää aktiivihiihi-suodattimella varustettua kierrätysilmahuuhtoa.

### Koneet ja laitteet

- Koneiden asennukset on suoritettava siten, ettei koneiden käynnistä aiheudu äänitason lisääntymistä ympäröiviin huonetiloihin.
- Astiapesukoneen alle tulee asentaa tulvasuojakaukalo.

Katso myös ohjeet kohdista **LVI-työt ja Sähkötyöt**

## 7.4 LVIS-työt

### Yleistä

- Putkiasennuksissa tulee käyttää hyväksyttyä LVI-urakoitsijaa / asentajaa. Vesijohtojen muutoksista / lisäyksistä on erikseen sovittava yhtiön kanssa.

### Vesikalusteet

- Hanojen on oltava tyyppihyväksytyjä (SFS-standardit).
- Taloyhtiö ei ole velvollinen huoltamaan osakkaan asentamaa hanaa tai wc-istuinta, mikäli ne poikkeavat yhtiön perustasosta.
- Vesikalusteisiin on asennettava kalustekohtaiset sulut.

### Pattereiden poistaminen tai vaihtaminen

- Osakkaalla on oikeus vain sulkea ja avata patteriventtiili. Patterin vaihdosta tai siirtämisestä tulee sopia taloyhtiön kanssa. Toimenpide voi aiheuttaa patteriverkoston perussäädön häiriintymisen.

## 7.5 Sähkötyöt

- Sähköasennuksissa tulee käyttää hyväksyttyä sähköurakoitsijaa / -asentajaa. TUKES pitää rekisteriä sähköurakoitsijoista, joilla on oikeus tehdä sähkötöitä, [www.tukes.fi](http://www.tukes.fi)
- Sähkötöissä tulee noudattaa sähköturvallisuusmääräyksiä sekä sähköasennuksia ja -laitteita koskevia standardeja.
- Märkä- ja ulkotiloihin tehtävissä asennuksissa tulee huomioida vikavirkasuojaus.
- Suoritetuista töistä tulee toimittaa asentajan laatima asentamistodistus / asennuksen käyttöönoton tarkastuspöytäkirja.
- Lattialämmityksen asennuksesta tulee toimittaa vastusmittauspöytäkirjat.

## 7.6 Antenni- ja puhelintyöt

- Antenni- ja puhelinrasioiden lisäyksestä tai muutoksista huoneistoon tulee ilmoittaa remontti-ilmoituksessa.
- Asennustöissä tulee noudattaa määräyksiä ja laitteita koskevia standardeja.

## 7.7 Lattiapinnoitteiden vaihto kuivissa tiloissa

- Askelääni ei saa lisääntyä muissa huoneistoissa. Lattiapinnoitteen ja alusmateriaalin tulee täyttää tilan vaatimat askeläänieristysvaatimukset.
- Purkutöissä tulee huomioida mahdollisen asbestin esiintyminen rakenteissa ja pintamateriaaleissa.
- Asennus on tehtävä materiaalinvalmistajan ohjeiden mukaisesti.

## 7.8 Väliseinämuutokset

- Kevyen väliseinän poistaminen on mahdollista, mutta siitä on toimitettava riittävä dokumentaatio esim. rakennepiirustus / asiantuntijakatselmus, sekä selvitys muutoksen vaikutuksesta esim. sähkö- ja tietoliikennejohtoihin ja pistorasioihin.
- Kantavan seinän poistaminen tai siihen tehtävä aukko vaatii taloyhtiön suostumuksen lisäksi aina rakennusluvan.

## 8 Ilmalämpöpumput, lautasantennit ja parvekelasitus

### Ilmalämpöpumput ja lautasantennit

- Ilmanlämpöpumpun / lautasantennin asentaminen on työ, jossa osa laitteista asennetaan osakehuoneiston ulkopuolelle. Tällöin ei ole kyseessä asunto-osakeyhtiölain mukaisesta ns. osakashallinnassa olevaan tilaan tehtävästä muutostyöstä. Taloyhtiö voi kieltää laitteen asennuksen ilman perusteita.
- Ilmalämpöpumpun ulkoyksikön asentaminen parvekkeelle ei ole mahdollista ilman kondenssiveden erillistä ohjausta lähimpään lattiakaivoon. Parvekkeella ei ole vedenpoistoa.

### Parvekelasitus

- Parvekkeen uudelleen lasitus vaatii taloyhtiön luvan.
- Asentaminen ei saa vaurioittaa yhtiön rakenteita.
- Lasituksen toimittajalta tulee saada yhtiölle asennuksen tarke-kuvat.
- Lasituksen huoltamisesta ja kunnossapidosta vastaa yhtiö. Huolto-ohjeet on pyydettävä toimittajalta.
- Parvekkeen tai parvekelasituksen ulkopuolelle ei saa kiinnittää mitään.

## 9 Pölynsuojaus, siivous ja purkujätteiden poisvienti

- Työ tulee suorittaa siten, ettei siitä koidu kohtuutonta haittaa naapureille.
- Pölynsuojauksesta tulee huolehtia asianmukaisesti. Työnaikaista pölyä ei saa päästää ilmanvaihtokanaviin ja porrashuoneeseen.
- Porrashuone on pidettävä siistinä ja tarvittaessa suojattava esim. aaltopahvilla. Mahdollisten vaurioiden korjaaminen tai ylimääräiset siivoukset veloitetaan osakkeenomistajalta.
- Työhön liittyviä tarvikkeita tai työvälineitä ei saa varastoida kiinteistön yleisiin tiloihin ilman erityistä lupaa.
- Työstä tulevia jätteitä ei saa viedä kiinteistön jätepesteseen, vaan ne on kuljetettava suoraan kaatopai-kalle tai asianmukaisesti jätteenkeräyspisteisiin.
- Ongelmajätteet tulee pitää erillään muista jätteistä, ja ne tulee toimittaa hävitettäväksi määräysten vaatimalla tavalla.
- Autojen säilytys pelastusteillä sekä sisäänkäynnin edessä on kielletty lukuun ottamatta hetkellistä tava-ran purkausta ja lastausta. Auton ikkunassa on tällöin oltava puhelinnumero, josta käyttäjän tavoittaa.

## 10 Remontointiajat ja vesikatkokset

- Remontointi ja äänihaittaa naapureille aiheuttavat työt tulee tehdä taloyhtiön järjestysmääräyksiä nou-dattaen.
- Vesikatkoksista tulee sopia huoltomiehen kanssa, ja niistä tulee informoida riittävän ajoissa talon muita asukkaita.
- Muille asukkaille on ilmoitettava remontista hyvissä ajoin ennen työn alkamista. Tiedotteessa tulee olla huoneistonnumero ja yhteystiedot.
- Äänihaittaa naapureille aiheuttava remontointi tulee rajata maanantaista perjantaihin klo 8.00 – 18.00 väliseen aikaan tai taloyhtiön sääntöjen mukaisesti.

## 11 Tulityöt

- Tulitöitä ovat kipinäintiä tai voimakasta lämpösäteilyä aiheuttavat työt kuten hitsaus, ”rälläköinti” tai kuuma ilmapuhallus.
- Mikäli tulitöitä tehdään, on tulityölupa haettava isännöitsijältä.
- Tulityöntekijällä on oltava voimassa oleva tulityökortti (SPEK).

## Työt, joita ei tarvitse ilmoittaa

- Tapetointi ja maalaus.
- Taulujen, lamppujen, koukkujen ja hyllyjen kiinnittäminen.
- Kaappien asentaminen / poistaminen, jos se ei vaikuta taloyhtiön kunnossapitovastuulla oleviin raken-teisiin tai perusjärjestelmiin (vedeneristys, ilmanvaihto-, sähkö-, tietoliikenne-, lämmitys-, vesi- ja viemä-rijärjestelmät), eikä vesikalusteita jouduta irrottamaan.
- Muiden kuin käyttövesi-, viemäri-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden pois-taminen / asentaminen kuten jääkaappi, pakastin, mikroaaltouuni, hormiin kytkemätön liesituuletin aktii-vihiilisuodattimella (=kiertoilmapuhallin).
- Väliovien vaihtaminen / poistaminen, lukuun ottamatta ulko-oven väliovea joka toimii paloa hidastavana ovena.
- Lattiapinnoitteen uusiminen vastaavaan huomioiden tilan vaatima askeläänieristys. Esim. parketin tai laminaatin uusiminen. (Purkutöissä tulee huomioida mahdollisen asbestin esiintyminen rakenteissa ja pintamateriaaleissa )
- Jalka- ja kattolistojen asentaminen
- Lauteiden uusiminen olemassa olevin kannakkein.
- Suihkuseinän asentaminen puristusliitoksella.
- Huonekorkeuden laskeminen, jos se ei vaikuta (ilmanvaihto-, sähkö-, tietoliikenne-, lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmät).
- Aina kun seinään porataan reikä tai kiinnitetään pidempi ruuvi tms., on remontin tekijällä aina velvolli-suus tarkistaa, kulkeeko rakenteissa johtoja tai putkia (ilmanvaihto-, sähkö-, tietoliikenne-, lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmiä), joihin läpivienti voisi osua.

Olen lukenut taloyhtiön remonttiohjeet ja sitoudun noudattamaan niitä omassa huoneistoremontissani.

Paikka ja päivämäärä: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Huoneisto: \_\_\_\_\_

Osakkaan allekirjoitus ja nimenselvennys:

---