



# REMONTTIOHJE

## TALOYHTIÖN HUONEISTOKOHTAISIA KORJAUS- JA MUUTOSTOIMENPITEITÄ KOSKEVIA OHJEITA

Tämän remonttiohjeen tarkoitus on auttaa remontin tekijää/suunnittelijaa ottamaan huomioon ja ennakoimaan niitä monia seikkoja, vastuuta, sääntöjä ja luvanvaraisia toimia, joihin remonttia tehdessä törmää. Ohjenuorana pidettäköön vanhaa totuutta ”hyvin suunniteltu on puoliksi tehty”.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan on ilmoitettava taloyhtiölle kirjallisesti remontista aina, kun remontti voi vaikuttaa taloyhtiön vastuulla oleviin talon rakenteisiin tai naapuriasuntoihin. Ensimmäiseksi on aina otettava yhteyttä isännöitsijään ja selvitettävä kuinka on meneteltävä. *Nyrkkisääntönä on, että kaikista asunnossa tehtävistä muutoksista pitää ilmoittaa.* Tavoitteena on turvata sekä remontintekijän että muiden osakkaiden oikeudet.

Taloyhtiö käsittelee remontti-ilmoituksen ja pyytää tarvittaessa tarkemmat korjaussuunnitelmat.

### 1. Kirjallinen korjaussuunnitelma taloyhtiölle

Osakkeenomistajan tai muutostöihin ryhtyvän on tehtävä hyvissä ajoin ennen korjaustöiden aloittamista taloyhtiön hallitukselle kirjallinen tarkka korjaussuunnitelma muutostyöstä, jotka voivat vaikuttaa talon kantaviin rakenteisiin, eristykseen, asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasu- tai vastaaviin johtoihin tai ilmanvaihtojärjestelmään (AOYL 4 luku 7§).

Korjaussuunnitelman tulee sisältää:

- haitta-ainekartoitus (asbesti ja muut haitalliset aineet)
- työselitys (huoneittain)
- urakkaohjelma (mm. urakoitsijat, suunnittelijat, vastuullinen työnjohtaja yms.)
- muutospiirustukset
- aikataulu
- rakennusjätteiden poiskuljetussuunnitelma (ks. kohta 15)
- suojaus- ja siivoussuunnitelma (ks. kohta 11).

**Huom!** Lisätietoja liitteenä olevista Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston ohjeesta internetosoitteesta <http://www.rakvv.hel.fi>.

### 2. Haettavat luvat

Muutostyön teettäjän on selvitettävä vaativatko suunnitteilla olevat muutokset luvan Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastosta.

Viranomaiselta haettava lupa ei koskaan korvaa rakennuksen haltijalta (taloyhtiö) tarvittavaa lupaa tai suostumusta. Taloyhtiön suostumus on pyydettävä sellaisiinkin toimenpiteisiin, jotka eivät edellytä viranomaisen lupaa. *Tämän vuoksi on syytä ottaa riittävän varhaisessa vaiheessa yhteyttä isännöitsijään.*

Mikäli muutostyölle on hankittava lupa Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastosta, on muutostyön teettäjän tehtävä lupahakemus ja lupa haetaan taloyhtiön valtakirjalla. Luvat on haettava riittävän ajoissa ennen töiden aloittamista.

### 3. Vesi- ja viemäritöiden luvat

Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistojen (kvv-laitteistojen) asennus-, muutos- ja korjaustöissä on niitä koskevat suunnitelmat ja asennustöiden edistyessä myös asennustyöt esitettävä tarkastettavaksi taloyhtiön nimeämälle valvojalle. Tarkastuttamisvelvoite koskee kaikkia vesipisteiden ja –kalusteiden muutos-, täydennys ja asennustöitä sekä uusia vedenkäyttölaitteita.

Mikäli osakas asentaa talon tavanomaisesta tasosta selvästi poikkeavia vesikalusteita, joiden korjaus, huolto ja varaosien saanti on hankalampaa ja kalliimpaa, siirtyy huolto- ja korjausvastuu osakkaalle (vastuun siirtyminen merkitään isännöitsijäntodistukseen).

#### 4. Vedeneristys

Vesi-, kosteus- ja homevaurioiden välttämiseksi vedeneristystöissä on aina käytettävä *ammattitaitoista vesieristäjää*. Hyvällä vedeneristäjällä on esittää vedeneristyskortti. Vedeneristemateriaalin minimivaatimus on VTT:n sertifikaatti. Vedeneristäjän kanssa on *syötä tehdä kirjallinen sopimus*, josta selviää mahdollisen rakennusvirheen sattuessa korjausvastuu osakkaan ja tekijän välillä. Tavallisin vuotokohta on lattiakaivon ja vedeneristykseen yhtymäkohdassa.

*Vedeneristysuunnitelma on hyväksyttävä* taloyhtiöllä ennen työn aloittamista. Valmis vedeneristys on hyväksyttävä taloyhtiön nimeämällä valvojalla ennen seuraavaa työvaihetta.

#### 5. Osakkeenomistajan valvontavastuu

Osakkeenomistajan on itse valvottava, että viranomaisten ja taloyhtiön ohjeita noudatetaan, koska *osakkeenomistaja vastaa muutostöitä tehdessään siitä, ettei niillä aiheuteta haittaa toiselle osakkeenomistajalle tai yhtiölle* (esim. porrashuoneiden likaantuminen, vesivahingot ja halkeamien syntyminen rakenteisiin). Osakkeenomistajan tulee siis suunnitella ja tehdä muutostyöt huolellisesti ja mahdollisimman vähän muille haittaa aiheuttaen, koska korjaustoimenpiteen teettäjät (osakkeenomistaja) vastaa kaikista sekä muille huoneistoille että taloyhtiölle aiheutuneista vaurioista.

#### 6. Taloyhtiön nimeämä valvoja

Taloyhtiö nimeää muutostyölle oman valvojansa, joka valvoo muutostöitä taloyhtiön kannalta. Talon nimeämä valvoja tarkastaa ja hyväksyy vedeneristykset, vesikalusteet ja mahdolliset rakennemuutokset. Muutostyön teettäjät vastaa talon nimeämän valvojan kustannuksista.

#### 7. Remontointiajat

Korjaustyö tulisi rajata arkisin *klo 8.00 – 20.00* väliseen aikaan. Viikonloppuna häiriötä aiheuttavaa korjaustyötä tulisi välttää ja niistä on sovittava erikseen isännöitsijän kanssa.

#### 8. Vesi-, kaas- ja viemärijohtotyöt sekä lattialämmitys

Mikäli huoneistossa tehdään vesi-, kaas- ja viemärijohtotyötä tulee ottaa huomioon seuraavaa:

- vesikatkoksisista on aina ilmoitettava huoltoyhtiölle ja huolehdittava siitä, että niistä *ilmoitetaan vähintään 1 vuorokausi ennen katkosta* katu- ja pihaovissa sekä erilliset ilmoitukset liikehuoneistoille ja autohallille.
- vedet saa katkaista *aikaisintaan klo 9.00* ja ne on kytkettävä *viimeistään klo 16.00*, *liikehuoneistojen (esim. kampaamo ja ravintola) kanssa vesikatkot on neuvoteltava erikseen*.
- taloyhtiö ei korvaa vaihdettuja vesikalusteita, mikäli vanhat ovat toimintakuntoisia ja/tai korvauksesta ei ole sovittu ennakolta taloyhtiön kanssa
- uusien hanojen on oltava tyyppihyväksytyjä (ääniluokka 1, 5 bar), taloyhtiö ei ole velvollinen huoltamaan osakkaan ilman taloyhtiön lupaa asennuttamaa tyyppihyväksymätöntä hanaa. Varminta on hyväksyttävä hananvaihto taloyhtiöllä
- ko. töitä saa teettää vain putkiurakoitsijalla, jonka työnjohtajalla on kvv-oikeudet (kiinteistöjen vesi- ja viemärilaitteiden asennusoikeudet)
- mikäli asennetaan tavanomaisesta poikkeavia vesikalusteita, joiden varaosat joudutaan tilaamaan erikseen tai kunnossapito vaatii ylimääräisiä töitä (esim. seinä-WC:t) on taloyhtiöllä oikeus tapauskohtaisesti siirtää huolto- ja kunnossapitovastuu osakkaalle
- kaasuputkityöt on teetettävä siihen valtuutetulla yrityksellä

- lämpimään käyttöveteen ei saa kytkeä lattialämmitystä, ainoa oikea vaihtoehto on asentaa sähkölattialämmitys
- vesivahinkojen ja kaasuvuotojen välttämiseksi on ennen mahdollisia purkutöitä selvitettävä vesi- ja kaasusulkujen sijainti kellarissa ja varmistettava pääsy suluille mahdollisen putkistovaurion varalta.

## 9. Lämpöpatterit

Huoneistoremontin yhteydessä saattaa tulla tarve poistaa tai siirtää lämpöpatteria. Tällöin tulee ottaa huomioon seuraavaa:

- lämpöpattereiden siirto- tai poistotöitä ei saa tehdä ilman taloyhtiön lupaa
- luvallista lämpöpatterin poistoa tai siirtoa varten ei talon lämmitysjärjestelmää saa tyhjentää vaan työ on tehtävä esim. ”jäädäytysmenetelmällä”.

## 10. Liesituulettimet

Hormiin puhaltavia liesituulettimia tai vastaavia *ei saa asentaa ennen kuin asiantuntija on tutkinut hormin kunnan ja tiiviiden ja antanut siitä taloyhtiölle lausuntonsa.*

Liesituulettimen hormin on oltava tiivis ja se on tarvittaessa sukitettava tai putkitettava.

Hormiin kytketyn liesituulettimen lisäksi keittiössä on oltava erillinen yleispoisto, jotta huoneistoon ei tule sekajärjestelmää, jolloin osassa huoneiston tiloista olisi koneellinen ja osassa painovoimainen poisto.

## 11. Äänieritys

Huoneistojen välisiin seiniin suositellaan lisäämään äänieristystä.

## 12. Suojaus ja siivous

Melun, pölyn ja hajun leviämisen estämiseksi on remontoitavan huoneiston ovet porrashuoneeseen pidettävä kiinni ja suojattava sisäpuolelta pölytiivillä muovikalvolla.

Pölyävien (purku- ja hiontatyöt) ja haisevien (maalaukset) töiden aikana on remontoitavaan kohteeseen järjestettävä koneellinen alipaineistus, etteivät pöly ja haju leviä porrashuoneeseen. Oven edessä on pidettävä päivittäin puhdistettavaa kosteaa rättiä jalkojen pyyhkimistä varten, jottei remonttipöly leviä porrashuoneeseen.

Talon painovoimaisista hormoneista useat ovat yhteishormeja. Pölyn leviämisen estämiseksi toisiin huoneistoihin on poistoilmaventtiilit suljettava esim. ilmastointiteipillä remontin ajaksi.

Osakkeenomistajan on *itse järjestettävä* huoneistossaan teettämiensä korjaustöiden aiheuttaman lian ja pölyn *siivoaminen porraskäytävistä tai sovittava lisäsiivouksesta* aiheutuvista kustannuksista huoltoyhtiön kanssa (ks. kohta 1, korjaussuunnitelma).

## 13. Tupakointi

Tupakointi talon yleisissä tiloissa on ehdottomasti kielletty. Ikkunoissa, tuuletusparvekkeilla, jalkakäytävillä, porttikäytävissä ja pihalla lähellä seinustaa tupakointia tulisi välttää, koska tupakansavu menee tällöin ikkunoiden ja tuuletusventtiilien kautta huoneistoihin. Sen vuoksi taloyhtiö suosittaa, että talon alueella tupakoitaisiin vain pihalla jätekatoksen nurkkauksessa, jonne on varattu tuhka-astia tupakoitsijoita varten.

## 14. Hissien käyttö

Hissin seinät ja lattia on suojattava pahvein, mikäli niissä kuljetetaan purkujätteitä, rakennustarvikkeita tai työvälineitä.

**15. Rakennustarvikkeiden säilytys**

Rakennustarvikkeita ja –välineitä tai purkujätteitä yms. ei saa säilyttää porrashuoneissa eikä pihalla.

**16. Pihapysäköinti**

Korjaushenkilökunnan autojen ja peräkärryjen pysäköintiä pihalla tulisi välttää, koska pihalla on vain osakkaille vuokrattuja paikkoja. Taloyhtiön huoltopysäköintipaikan käytöstä on sovittava erikseen isännöitsijän kanssa.

Luvalla pihalle pysäköidyn auton ikkunaan on asetettava lappu, josta ilmenee kuljettajan nimi ja matkapuhelinnumero sekä remontoitavan huoneiston numero.

**17. Rakennusjätteet**

Rakennus- ja purkujätteitä tai muita erityisjätteitä, kuten huonekaluja, kodinkoneita yms. ei saa jättää taloyhtiön pihalle tai sijoittaa jäteastioihin, jotka on tarkoitettu pelkästään tavanomaisille jätteille. Rakennusjätteiden poiskuljetus on järjestettävä omalla kustannuksella (ks. kohta 1, korjaussuunnitelma).

**18. Naapurit**

Korjaustöistä on tiedotettava naapureita porrashuoneiden ilmoitustauluilla. Ilmoituksessa tulee olla osakkaan, vastuullisen työjohtajan ja remonttifirman yhteystiedot sekä arvio remontin kestosta.

**19. Aloituskatselmus ja perehdytys**

Taloyhtiön nimeämän valvojan kanssa on pidettävä ennen muutostyön aloittamista aloituskatselmus, jossa läpikäydään remontin toteutus.

Remontin teettäjän on perehdytettävä korjaushenkilökunta talon remonttiohjeisiin. Perehdytys on osakkeenomistajan vastuulla. Osakkeenomistaja on vastuussa, että remontin tekijät noudattavat talon remonttiohjeita.

**20. Remonttiohjeen noudattamatta jättäminen**

Mikäli edellä mainittuja määräyksiä rikotaan, voi taloyhtiö huoneiston omistajan kustannuksella teettää tarvittavat siivous-, kuljetus-, korjaus- ym. työt.

Helsingissä maaliskuun 1. päivänä 2018

Hallitus

**LIITTEET**

1. Sitoumus
2. Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston ohje ”Asuinhuoneistojen muutokset”

# SITOUMUS

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

Toimenpide: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Hakija/t: \_\_\_\_\_

Puhelin: \_\_\_\_\_ sähköposti: \_\_\_\_\_

Asiamies: \_\_\_\_\_

Puhelin: \_\_\_\_\_ sähköposti: \_\_\_\_\_

Hakija sitoutuu maksamaan hankkeesta aiheutuvat välilliset ja välittömät kustannukset (mm. rakennuslupa- ym. viranomaisten määräämät maksut sekä kaikki rakentamiseen liittyvät kustannukset), sekä tekemän kaikki rakennusvalvontaviranomaisten vaatimat muutokset. Taloyhtiöllä on tarvittaessa oikeus käyttää valvontaan ja tarkastuksiin asiantuntijaa hakijan kustannuksella.

Hakija sitoutuu ilmoittamaan riittävän ajoissa isännöitsijä Esa Mäkelälle (puh. 040 5069089, esa.makela@autokraatti.fi) työn etenemisestä ja varaamaan taloyhtiön nimeämälle valvojalle tilaisuuden tarkastuksiin (vedeneristys ym.).

Taloyhtiölle tulee ennen työn aloittamista toimittaa kaikki remontiin liittyvät piirustukset ja suunnitelmat, joista ilmenevät lattioiden ja seinien rakenteet ja eristeet; samoin vesi- ja viemäriputkien paikat ja liittymiskohdat taloyhtiön putkistoon. Mikäli hakija rakentaa pitkän vaakaviemärin (pidentää alkuperäistä viemäri liittymää), osakas vastaa mahdollisesti aiheuttamistaan välillisistä ja välittömistä vahingoista ja viemärin tarpeellisesta huollosta (rassaus ym.). Samoin osakas vastaa tavanomaisesta tasosta poikkeavista vesikalusteista, joiden varaosat joudutaan tilaaman erikseen tai kunnossapito vaatii ylimääräisiä töitä (esim. seinä-WC:t) huolto- ja kunnossapitokustannuksista. Vastuu viemäristä ja vesikalusteista siirtyy myös myöhemmille osakkeenomistajille.

Sitoudumme noudattamaan Asunto Oy Etelä-Hesperiankatu 6:n remonttiohjetta 1.3.2018.

Helsingissä \_\_\_\_\_. päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 20\_\_\_\_

Allekirjoitukset:

\_\_\_\_\_