



OHJE KODIN KUNNOSTAJALLE

[YLEISTIETOA KORJAUSHANKKEESEEN RYHTYVÄLLE](#)

[KORJAUSHANKKEEN VALMISTELU](#)

[KORJAUSHANKKEEN KÄYTÄNNÖN OHJEITA](#)

[ILMOITUSVELVOLLISUUDEN ULKOPUOLISET TYÖT](#)

[VIRANOMAISMÄÄRÄYKSET, OHJEET JA SUOSITUKSET](#)

1. YLEISTIETOA KORJAUSHANKKEESEEN RYHTYVÄLLE

1.1 Yleistä

Hyvin onnistunut muutos- tai kunnossapitotyö on sekä huoneiston haltijan että asunto-osakeyhtiön edun mukaista. Kaikille osapuolille on tärkeää, että työ tehdään yhteisten pelisääntöjen ja ohjeiden mukaan. Sääntöjen ja ohjeiden noudattaminen on tärkeää myös rakennuksen ja huoneiston arvon ja ylläpidon sekä asumisviihtyvyyden kannalta. Uusi asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan 1.7.2010 ja muutti osakkaiden vastuita huoneistoidensa korjauksista. Tämä ohje on tehty selkeyttämään pelisääntöjä kaikille osapuolille.

Rakentamisen suunnittelu ja itse rakentaminen on alan ammattilaisten työtä, jota hyvin harva osakas on itse koulutettu tekemään.

1.2 Osakkaan teettämät muutokset ja tiedonantovelvollisuus verottajalle

Yksityishenkilön on ilmoitettava Verohallinnolle kaikki rakennusluvan alaiset työt. Pääsääntöisesti ilmoitus tehdään ennen loppukatselmusta. Jos työtä varten on tarvittu vain toimenpide- tai purkamislupa tai työ on ilmoituksenvarainen, ei tietoja tarvitse toimittaa.

Rakennusluvan myöntää kunkin kunnan oma rakennusvalvontaviranomainen. Koska rakennuslupaa edellyttävät työt saattavat vaihdella kunnittain, on syytä ennen suunnittelun aloittamista olla yhteydessä asiasta ko. kunnan rakennusvalvontaan. Rakennusluvan hakemista varten tarvitaan aina myös taloyhtiön antama valtuutus rakennusluvan hakemiselle. Vaikka asunto-osakeyhtiö valtuuttaa osakkaan hakemaan rakennusluvan tai joissain tapauksissa voi hakea osakkaan puolesta rakennusluvan huoneistossa tehtäviin muutostöihin, tiedonantovelvollisena toimii huoneiston omistava henkilö.

Yksityishenkilöillä ei ole tietojen toimittamiselle samanlaista euromääräistä alarajaa kuin yrityksillä. Näin ollen kaikista rakennusluvan alaisista töistä on annettava tieto, vaikka työstä ei olisikaan maksettu suorituksia (esim. työ on tehty talkoo- tai sukulaistyönä). Tällöin annetaan ainoastaan rakennuskohdetta koskevat tiedot ja tieto siitä, ettei palkkoja tai muita vastikkeita ole maksettu. Työntekijöiden nimiä ei tarvitse ilmoittaa.

Lisätietoja saa Verohallinnon [www-sivuilta](http://www.sivuilta).

1.3 Ilmoitusvelvollisuus taloyhtiölle

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaalla on ilmoitusvelvollisuus taloyhtiölle kaikista sellaisista huoneistonsa kunnossapito- ja muutostöistä (As. Oy laki 4. ja 5.luku), joilla voi olla vaikutusta talon muihin huoneistoihin, asukkaisiin tai muuhun kiinteistön osaan. Ilmoitus tulee tehdä etukäteen kirjallisesti ja muutostyöt saa aloittaa vasta, kun yhtiö on käsitellyt ilmoituksen ja antanut luvan.

On huomattava, että jos töitä tehdään ilmoittamatta, niin vastuu töiden kunnossapidosta ja niiden mahdollisesti aiheuttamista vaurioista jää pysyvästi osakkeenomistajalle (As.Oy laki 24 luku 2§). Lista ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävistä töistä löytyy tämän ohjeen kohdasta 4. Osakas on velvollinen ilmoittamaan muutoksista suunnitelmiin, toteutustapaan, materiaaleihin, urakoitsijan vaihdoksesta ja uusista urakoitsijoista taloyhtiölle. Muutoksista tulee toimittaa päivitettyt suunnitelmat.

1.4 Taloyhtiön oikeus ja velvollisuus suoritettavan työn valvontaan

Jos on olemassa riski, että työn virheellinen tai puutteellinen suoritus aiheuttaa vaurioita, korjaustarvetta tai muuta haittaa ja lisäkustannuksia, on yhtiöllä oikeus ja velvollisuus valvoa työsuoritusta. Valvontakustannukset peritään osakkaalta (As Oy laki 5.luku 7§).

1.5 Vastuut suoritetuista muutos- ja kunnostustöistä

Vastuu suoritettavasta työstä ja sen laadusta on osakkaalla. Muutosten ja kunnostusten ylläpitovastuu jakautuu osakkaan ja yhtiön välillä kuten muukin rakennuksen ylläpitovastuu. Kunnossapitovastuun siirtyminen taloyhtiölle edellyttää, että toiminta on ollut uuden as.oy-lain mukainen, ja yhtiöllä on ollut mahdollisuus valvoa töitä asianmukaisesti.

Takuu taas on työn teettäjän ja tekijän välinen sopimusasia, mutta alalla vallitsevan yleisen käytännön mukaan urakoitsijan työlle antama takuu on 24 kk.

1.6 Työsuojelu

Asunto-osakeyhtiö ei vastaa miltään osin työsuojelusta tai työturvallisuudesta kun on kyse osakkaan teettämistä muutos- ja tai kunnossapitotöistä.

1.7 Tietojen luovuttaminen

Osakkaan muutostyöilmoitus, mahdolliset suunnitelmat ja valvontamuistiot sekä urakoitsijatiedot voidaan pyynnöstä antaa myyntiä hoitavalle välittäjälle hänen saamansa valtuutuksen perusteella taikka osakkaalle itselleen. Nämä ovat myös taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän käytettävissä esim. selvitetäessä vahinkoa tai epäilyä vahingosta tms.

2. KORJAUSHANKKEEN VALMISTELU

2.1 Ilmoitusmenettely – ilmoitus vai ei?

Muista kuin kohdassa 4 mainituista muutos- ja kunnossapitotöistä on tehtävä kirjallinen ilmoitus taloyhtiölle. Ilmoitukseen on liitettävä sellaiset asiakirjat ja suunnitelmat, että taloyhtiö voi arvioida toimenpidettä ja sen riskitasoa. Täyttämällä näillä sivuilla olevan ilmoituslomakkeen ja siihen liittyviin kysymyksiin vastaamalla selviää tyypillisimpien kunnossapito - ja muutosilmoituksen asiakirja- ja suunnitelmavaatimukset.

Ilmoituksen käsittely taloyhtiössä
Kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset käsitellään normaalisti hallituksen kokouksissa. Työt saa aloittaa huoneistossa vasta tämän jälkeen. Jos osakas

haluaa kiirehtiä ilmoituksensa käsittelyä, on mahdollista, että hallitus kokoontuu vain tätä asiaa varten, mutta tällöin isännöitsijän ja hallituksen kokouspalkkiot veloitetaan osakkaalta.

Kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset ja suunnitelmat taltioidaan huoneiston asiakirjoihin ja osakkeenomistajalla on oikeus saada niistä kopiota myöhemmin erillistä korvausta vastaan.

2.1.2 Ilmoitusvelvollisuus töiden valmistumisesta

Kunnossapito- ja muutostöiden valmistumisesta tulee ilmoittaa taloyhtiölle. Töiden valmistumisilmoituksen jälkeen is-todistukseen merkitään tehdyt muutostyöt.

2.2 Suunnittelu

Kunnossapito- tai muutostyön laajuudesta riippuu tarvitaanko hankkeelle suunnittelijaa.

Vähäiset ja varsinkin sellaiset työt, jotka eivät kuulu ilmoitusvelvollisuuden piiriin, osakas voi suunnitella itse. Tällaisia ovat esim. tapetin valinta ja uuden parketin valinta entisen samanlaisen tilalle.

Töissä, jotka vaativat ilmoituksen tekemistä, voidaan tarvita myös suunnittelijaa. Huomioitava on että hyvin harvoin työn suorittaja on suunnittelija ja päinvastoin. Suunnittelijan puoleen kannattaa kääntyä viimeistään, jos ilmoituksen tekeminen tuntuu vaikealta.

2.2.1 Suunnitelmat

Kaikista kunnostustoimista ja muutostöistä, jotka kohdistuvat märkätiloihin (kylpyhuone, pesuhuone, sauna), suunnittelijan on tehtävä kirjalliset suunnitelmat.

Myös kaikista niistä toimenpiteistä, jotka kohdistuvat huoneiston sähkö- antenni- lämmitys- tai vesi- ja viemäriverkkoihin on toimitettava suunnitelmat taloyhtiölle.

Kun vaihdetaan kuivan tilan lattiamateriaali, ilmoitukseen tarvitaan tuotteen valmistajan ilmoittamat tiedot aiotun materiaalin askeläänieristyksestä. Lisäksi tarvitaan askeläänieristyksen vertailu nykyisen materiaalin askeläänieristykseen ja asuinrakennuksissa vaadittuun eristystasoon. Taloyhtiöissä joissa on lattialämmitys, tulee tämä ottaa huomioon suunnittelussa ja lattian asennuksessa.

Suunnitelmat tarvitaan myös huoneiston väliseinien purkamisesta, aukottamisesta, seinien tai katon roilottamisesta, lattian piikkaamisesta tai seinien lisäämisestä. Samoin täytyy olla tutkittuna seinän mahdollinen kantavuus sekä muutokset esimerkiksi sähkörasioihin.

Suunnitelmat sisältävät piirustukset kohteesta sekä työselostuksen. Suunnitelmat on tehtävä Suomen Rakentamismääräyskokoelman A1:n mukaisesti ja toimittaa taloyhtiölle pdf – muotoisina tiedostoina.

Suunnittelussa on otettava huomioon, että vanhat rakenteet ja materiaalit saattavat sisältää asbestia tai PAH-yhdisteitä, joiden purkamisessa on noudatettava viranomismääräyksiä.

Suunnitelmien tarkastamisesta aiheutuvat kulut voidaan periä osakkaalta (As.Oy.laki 4.luku 7§ ja 5.luku 2§)

2.2.2 Suunnittelijan valinta ja pätevyys

Rakennushankkeen suunnittelija vastaa siitä, että suunnitelmissa esitetty ratkaisu täyttää sille laissa, asetuksissa ja määräyksissä asetetut vaatimukset.

Suunnittelijalla tulee olla toimenpiteeseen nähden riittävä rakennusalan koulutus. Alin sopiva koulutus on rakennusmestarin tai -teknikon tutkinto. Muita tutkintonimikkeitä ovat esimerkiksi arkkitehti, rakennusinsinööri, rakennusarkkitehti, rakennetekniikan diplomi-insinööri, sähköinsinööri, sähkötekniikko, lvi-insinööri. Suunnitelmissa tulee olla merkittynä suunnitelman laatijan nimi, ammatti ja päivämäärä.

Niissä muutostöissä, joille tarvitaan lupa myös kunnan rakennusvalvonnalta, (esimerkiksi märkätilojen laajennus tai siirto, asunnon osan käyttötarkoituksen muutos, ullakon käyttöönotto, kantavien rakenteiden muuttaminen tai niihin aukon tekeminen, rakennuksen laajennus) suunnittelijan pätevyysvaatimukset asettaa Maankäyttö- ja rakennuslaki, ja viime kädessä kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Näihin kohteisiin vaaditaan pääsuunnittelija ja sen lisäksi yleensä kohteesta riippuen erikoissuunnittelijoita, kuten rakennesuunnittelija, lvi-suunnittelija yms. Kohteelle myös vaaditaan toteutukseen mukaan vähintään vastaava työnjohtaja.

2.3 Urakoitsijan valinta

Työn tekijäksi on valittava rakentamisen ammattilainen. Hänen kanssaan on tehtävä kirjallinen urakkasopimus. Lisäksi on tarkistettava referenssit, osaaminen sekä vastuu- ja rakennustyövakuutusten voimassaolo. On myös varmistettava, että urakoitsija on ennakkoperintäkisterissä. Verojen maksamisesta on pyydettävä todistus. Jos tekijä ei ole ennakkoperintäkisterissä, työn teettäjä ei saa kotitalousvähennystä. Tiedot on helppoa tarkistaa osoitteessa www.ytj.fi.

Jos työn teettäjä maksaa tekijälle palkan verokortilla toimien tämän työnantajan roolissa, teettäjä vastaa myös kaikista virheistä ja vahingoista kuten työnantajan kuuluu.

Märkätilojen vesieristyksiä saa tehdä VTT:n märkätilasertifikaatin haltija. Sertifioimattomalle vesieristäjälle pitää saada yhtiön hyväksyntä ennen työn tekemistä. Kohteesta on tehtävä työkohdepäiväkirja, joka toimitetaan taloyhtiölle.

Voimassa olevat märkätilasertifiointit:

http://www.vttexpertservices.fi/files/services/exp/personal_certification/asentajaluettelomarkatilat.pdf

Märkätila-asentajan työkohdepäiväkirja:

http://www.vttexpertservices.fi/files/services/exp/applications_forms/hlosertif_markatilatayop_01012010.doc

Sähkö- ja putkitöitä saavat tehdä ainoastaan alalle valtuutetut urakoitsijat. Ks. lisätiedot kohdasta 3.

2.4 Valvonta

2.4.1 Teettäjän toimeenpanema valvonta

Työn teettäjän on oman oikeusturvansa takia syytä järjestää työn valvonta. Näin turvataan se, että työ tehdään suunnitellusti. Valvojaksi voi pyytää esimerkiksi kohteen suunnittelijan tai ulkopuolisen konsultin. Valvontadokumenteissa tulee olla mainittuna valvojan nimi, ammatti ja päivämäärä.

2.4.2 Taloyhtiön suorittama valvonta

Taloyhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa osakkaan suorittamia kunnossapito- ja muutostöitä ja veloittaa kustannukset osakkaalta. Taloyhtiön suorittama valvonta ei kuitenkaan poista osakkaan vastuuta suorittamistaan tai teettämistään kunnossapito- tai muutostöistä.

2.4.3 Viranomaisen suorittama valvonta

Niissä kohteissa, joissa tarvitaan viranomaisen myöntämä rakennuslupa, viranomainen hoitaa valvonnan tarpeellisiksi katsomissaan työvaiheissa. Heidän valvontaansa kuuluvat esimerkiksi suunnittelijoiden kelpoisuus, suunnitelmien asianmukaisuus ja toteutuksenaikaiset katselmukset. Tämä ei poista kohdissa 2.4.2 ja 2.4.1 mainittujen valvojen tarpeellisuutta.

2.5 Vakuutukset

Vakuutukset on tarkistettava ennen työhön ryhtymistä. Taloyhtiö voi niin harkitessaan nostaa kiinteistön vakuutuksia remontin ajaksi työhön ryhtyvän kustannuksella. Kiinteistö on lakisääteisesti vähintään palovakuutettu. Urakoitsijalla on oltava voimassaoleva riittävän kattava vastuuvakuutus ja rakennustyövakuutus. Osakkaalla täytyy olla huoneistoaan koskeva laaja kotivakuutus.

3. KORJAUSHANKKEEN KÄYTÄNNÖN OHJEITA

3.1 Naapureille ilmoittaminen

Lähinaapureille on ilmoitettava kirjallisesti korjaustyöstä hyvissä ajoin ennen työn aloittamista. Lisäksi taloyhtiön ilmoitustaululle on laitettava näkyviin tiedote. Ilmoituksessa ja tiedotteessa on mainittava huoneistonumero, kunnostustyön luonne ja kesto aika sekä yhteyshenkilön nimi ja puhelinnumero.

3.2 Hissin käyttö ja suojaus

Hissiä ei saa kuormittaa yli sen sallitun kantavuuden. Samoin on huomioitava muiden asukkaiden hissin saanti. Hissi on suojattava kenno- tai kovalevyin ja aaltopahvilla. Hissi on pidettävä siistissä kunnossa koko työn ajan ja suojat tarvittaessa vaihdettava. Hissin seiniin ei saa kiinnittää mitään maalarin-, pakkaus- tai ilmastointiteipillä. Teipin on oltava sellaista, joka ei vaurioita hissin sisäpintaa. Mahdolliset vauriot on osakas velvollinen korjaamaan kustannuksellaan.

3.3 Tavarain ja purkujätteen säilytys

Tavaraa ja purkujätettä säilytettäessä on huomioitava lattiarakenteen kestävyys. Nykymääräysten mukaan lattian kantavuus on 150kg/m². Vanhemmissa rakennuksissa kantavuus saattaa olla huomattavasti vähäisempikin. Raskaat tavaraerät on sijoitettava siten, ettei rakenteille aiheuteta vaaraa.

Kulkuteille tai porrashuoneisiin ei saa varastoida tavaraa. Lisäksi huoneistosta ja huoneistoon on oltava esteetön pääsy. Kulkuteiden on siis oltava avoimina myös työn aikana.

3.4 Porrashuoneen suojaus ja siivous

Porrastasanteet on suojattava kenno- tai kovalevyin. Syntyvät sotkut on siivottava suoja- ja päältä päivittäin. Sotkevien työvaiheiden aikana porrashuone on siivottava imuroiden ja mopaten. Lisäksi kaikki tasoite-, maali- ja liimajäämät yms. on välittömästi poistettava lattiosta, jos ne kulkeutuvat porrashuoneisiin. Helppo tapa suojata porrashuonetta on vaihtaa työkengät vasta työalueelle saavuttaessa ja välttää työkengillä kulkemista porrashuoneessa.

3.5 Työaika

Työaika määräytyy yhtiön järjestysmääräysten mukaan.

3.6 Jätetyhjennys, jätteet ja jätelava

Remontintijätteet toimitetaan asiallisesti lajiteltuna jätteenkäsittelylaitokselle. Kustannuksista ja jätteiden toimittamisesta vastaa rakennustyön teettäjä. Tietoja pääkaupunkiseudun jäteasemista ja lajitteluohjeita saa www.hsy.fi. Taloyhtiön talousjäteasioihin EI SAA laittaa remontissa syntyvää jätettä.

Asbesti- ja PAH-yhdisteitä sisältävien purkujätteen käsittelyssä on noudatettava viranomaismääräyksiä.

Jätelava on sijoitettava taloyhtiön osoittamaan paikkaan. Jätelavan ympäristö on pidettävä puhtaana. Jätelava ei saa tukkia palo- ja pelastusteitä tai aiheuttaa haittaa jalankulkijoille. Lavan aiheuttamat vauriot nurmelle, laatoitukselle tai muulle pihapäällysteelle on korjattava ammattitaitoista urakoitsijaa käyttäen. Näistäkin kustannuksista vastaa työn teettäjä. Jos jätelava ei mahdu yhtiön tontille, sen paikasta sovitaan kaupungin kanssa.

Jäteränni tai nosturityhjennys on mahdollista vain taloyhtiön antamalla erillisluvalla.

3.7 Sähköihin kohdistuvat työt

Sähkötyöt saa tehdä vain Tukesin valtuuttama urakoitsija. Lainsäädäntö sallii joidenkin pienten sähkötyöiden tekemisen itse, mutta esimerkiksi uusia pistorasioita ja lattialämmityksiä saa asentaa vain asianmukaisilla urakointioikeuksilla valtuutettu urakoitsija. Näistä töistä on tehtävä myös loppupiiustus ja sähkötarkastus-pöytäkirja, jotka toimitetaan taloyhtiölle.

Sähkötarvikkeina saa käyttää vain Suomen sähköturvallisuusmääräykset täyttäviä CE- merkinnällä varustettuja tuotteita.

3.7.1 Sähkökatkot

Muihin kuin remontoitavan huoneiston sähkökatkoihin tarvitaan taloyhtiön lupa. Kun lupa on saatu, korjaustyön teettäjän tai urakoitsijan on tiedotettava muille asukkaille katkoksen ajankohdasta ja kestosta riittävän ajoissa, vähintään 3vrk ennen katkosta.

3.8 Vesi- ja viemärijärjestelmiin kohdistuvat työt

Vesi- ja viemäritöitä saa tehdä vain alan koulutettu urakoitsija, ja hänellä tulee olla riittävä ammattitaito ja tietämys suhteessa suoritettaviin töihin sekä töihin tarvittava kalusto ja vakuutukset.

Vesi- ja viemäritarvikkeina saa käyttää vain EU:ssa tyyppihyväksytyjä tuotteita.

Kerrostaloissa käytettävät sekoittajat tulee olla ISO 3822 –standardin mukaisesti ääniluokan 1 sekoittajia.

3.8.1 Vesikatkot

Vesikatkot on sovittava taloyhtiön kanssa ja ilmoitettava taloyhtiön asukkaille riittävän ajoissa, yleensä vähintään 2-3 päivää etukäteen. Niihin huoneistoihin, joihin katkos vaikuttaa, on tiedotettava kirjallisesti postiluukusta jaettavalla ilmoituksella. Ilmoituksesta tulee käydä ilmi ajankohta ja katkon pituus sekä yhteyshenkilö. Ilmoitus on laitettava myös ilmoitustaululle ja muuhun näkyvään paikkaan taloyhtiön porrashuoneessa. Ilmoittamisesta vastaa osakas.

3.9 Ilmanvaihtojärjestelmään kohdistuvat työt

Ilmanvaihtolaitteisiin ja -järjestelmiin saa tehdä muutoksia ainoastaan asiantuntijan suunnitelmien pohjalta ja taloyhtiön myöntämällä luvalla. On huomattava, että vaikkapa kynnyksiin tehtävät muutokset voivat vaikuttaa rakennuksen ilmanvaihtotekniikkaan. Ilmastointiventtiileitä ei saa peittää kalusteilla.

3.9.1 Kynnykset ja oviraot

Kynnykset ja oviraot vaikuttavat rakennuksen ilmanvaihtoon. Oven ollessa suljettuna tulee ilmanvaihdon pystyä saamaan oven alta ns. oviraosta korvausilmaa. Tapauksia on lukuisia erilaisia, mutta pääsääntö on, että jäteilma poistetaan vaatehuoneesta ja wc - kph - tiloista ja vastaavasti puhdas ilma tuodaan asuinhuoneisiin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä märkätilojen kynnyksiin, joita säätelevät myös vesieristystä koskevat määräykset.

3.9.2 Liesikupu

Liesikuvusta usein säädellään huoneiston ilmanvaihtojärjestelmää ja se on siten taloyhtiön ilmanvaihtojärjestelmän osa. Liesikuvun muutostyöt vaativat selvityksen sekä taloyhtiön myöntämän luvan.

3.9.3 Liesituulettimet

Liesituulettimien valinta ja asentaminen riippuu taloyhtiön ilmanvaihtojärjestelmästä. Taloissa, joissa on koneellinen ilmanvaihto, on mahdollisuus asentaa vain aktiivihiihluodattimella varustettuja malleja. Painovoimaisen ilmanvaihdon taloissa, joissa on todistetusti tiivis, vain aina yhtä huoneistoa palveleva hormi, voidaan asentaa hormiin puhaltava liesituuletin. Selvityskustannukset ovat osakkaan kustannuksia.

3.9.4 Ilmanvaihdon suojaus

Jos huoneistossa on koneellinen ilmanvaihto, jonka pystyy sammuttamaan työn ajaksi, on se sammutettava. Lisäksi ilmastointikanavien päät on tukittava ja suojattava siten, että työaikainen pöly tai lika ei pääse ilmastointikanaviin. Mahdollista pölynpoistoa ei saa johtaa yhtiön hormiin.

3.10 Vahingot

Vahingon sattuessa taloyhtiötä on välittömästi informoitava ja ryhdyttävä toimiin vahingon minimoimiseksi. Työn tekijä vastaa aiheuttamastaan vahingosta. Osakkeenomistaja on kuitenkin vastuussa tehdystä työstä, ja syytä onkin selvittää, että työn tekijällä on asianmukainen vastuuvakuutus ja luvat. Ennen remonttiin ryhtymistä on tutustuttava mm. poistumistieohjeisiin ja vesien pääsulkujen paikkaan ja annettava urakoitsijalle yhtiön huoltomiehen yhteystiedot. Kaikkia turvallisuuteen liittyviä ohjeita ja määräyksiä on noudatettava.

3.11 Lukitukset ja poistumistiet

Ulko-ovet on pidettävä lukittuina yhtiön käytännön mukaisesti. Ulko-ovien auki salpaaminen, muuten kuin hetkellisesti, on kielletty. Poistumistiesäännöksiä on noudatettava mm. siten, että remontoitavien tilojen ovet ovat hätätilanteessa saatavissa sisäpuolelta auki.

3.12 Huoltomies

Huoltomiehen yhteystiedot löytyvät taloyhtiön ilmoitustaululta tai ovitarrasta. Huoltomies opastaa ja näyttää esimerkiksi vesisulkujen sijainnin urakoitsijalle normaalina työaikana veloituksetta.

3.13 Tulityölupa

Tilapäisellä tulityöpaikalla työskenneltäessä on ennen työn aloittamista hankittava tulityölupa, jossa määritellään tilapäisellä tulityöpaikalla vaadittavat turvatoimet, alkusammutuskalusto ja tulityövartiointi.

Tulityölupaa vaativia työvaiheita (mm. hitsaus, räjäköinti, kuumailmapuhallus) saa tehdä ainoastaan henkilö, joka on suorittanut tulityökurssin, ja jonka tulityökortti on voimassa oleva. Yhtiössä tulityöluvan myöntää tekninen isännöitsijä mahdollisen korjauskohdekatselmuksen jälkeen. Luvan myöntämisen kustannukset ovat osakkaan kuluja.

Lisätietoja:

<http://www.ttl.fi/Internet/Suomi/Aihesivut/Rakennusterveys/Turvapakki/Tulity%C3%B6luvut+ja+vaatimukset.htm>

3.14 Asbesti- ja PAH-yhdisteet

Vuoden 2016 alusta voimaan tulleella asbestilailla ja asbestiasetuksella turvataan niin asbestin parissa työskentelevien kuin asukkaidenkin turvallisuus. Asbestia sisältävät materiaalit eivät ehjinä ole vaarallisia, mutta purkutyössä syntyvä pöly on erittäin haitallista. Remonteissa tulee varmistua, ettei asbestipölyä jää asuintiloihin.

Asbestikartoitus lisää kustannuksia

Asbestiasetuksen mukaan purettavien materiaalien asbestipitoisuus tulee etukäteen selvittää kaikissa rakennuksissa, jotka ovat valmistuneet ennen vuotta 1994. Purkutöitä ei saa aloittaa ennen asbestikartoitusta. Asbestikartoituksen saa suorittaa asiaan riittävän perehtynyt henkilö. Kartoitus maksaa joitakin satoja euroja.

Säilytä kirjallinen asbestikartoitusraportti ja toimita se myös osakkaan muutostyöilmoituksia käsittelevälle ja luvan myöntävälle taholle. Asbestia käytettiin eniten 1970-luvulla muun muassa tasoteissa, laasteissa ja mattoliimoissa, minkä vuoksi sitä voi olla keittiön ja kylpyhuoneen tasoteissa, laatoituksessa tai muovimatoissa. Naapuriin tehty kartoitus ei takaa oman asunnon asbestittomuutta.

Purkutyötä saa suorittaa vain pätevä ja rekisteröity toimija

Jos asbestia löytyy kartoituksessa, purkutyöt saa suorittaa vain rekisteröity toimija. Osa niistä on listautunut julkisesti: <https://asbestipurkuluparekisteri.ahp.fi>. Muiden urakoitsijoiden valtuudet voit varmistaa lupaviranomaiselta: tyosuojelu.lansi@avi.fi, p. 0295 018 450.

Asbestipurku edellyttää työkohteen eristämistä ja turvaosastointia, ja jos tilaa on vähän, asukas voi joutua muuttamaan purun ja tarkistusmittausten ajaksi pois.

Tarkistusmittaus venyttää remontin kokonaiskestoajaa

Asbestipurkutyön jälkeen urakoitsijan on mitattava puretun ja siivotun tilan ilman asbestipitoisuus, jotta varmistetaan tilan puhtaudesta. Mittaustuloksen odottaminen venyttää remontin kokonaiskestoa.

Tarjous

Urakoitsijalta on hyvä saada tarjous urakan eri työvaiheiden hintavaikutuksista.

Vesieristeinä käytetyissä bitumi- ja pikisivelyt sisältävät usein PAH-yhdisteitä.

Purkutyöt voidaan myös suunnitella tehtäväksi asbestipurkuna, jos selvityksiä materiaaleista ei ole tehty.

Lisätietoja:

www.ttl.fi/fi/toimialat/rakennus/turvapakki/vaaralliset_aineet/eristeaineet/sivut/default.aspx
www.rakennustieto.fi/index/ajankohtaista/tiedotteet/uutiset/artikkelit/5yZSfmrV.html.stx

3.15 Hajut ja tuuletus

Työvaiheista, joissa on odotettavissa hajuhaittoja, on hyvä ilmoittaa etukäteen.

Mahdolliset liimat, lakat ja eri työvaiheet saattavat aiheuttaa hajuja ja tuulettamistarvetta. Tuulettamisesta ei saa aiheutua haittaa naapureille.

3.16 Tupakointi

Tupakointi on taloyhtiössä sallittu vain siihen erikseen osoitetuilla alueilla/tiloissa. Ohje koskee myös työtä suorittavia työntekijöitä. Tuhkaa tai tumppeja ei saa heittää maahan vaan niille varattuun astiaan.

3.17 Pysäköinti

Autojen säilytys palo- ja pelastusteillä sekä sisäänkäynnin edessä on kielletty lukuun ottamatta hetkellistä tavaran purkua ja lastausta. Tällöin auton ikkunassa on oltava puhelinnumero, josta haltijan tavoittaa.

4. ILMOITUSVELVOLLISUUDEN ULKOPUOLISET TYÖT

- taulu/vaatekoukkujen tms. asennus seinään, ei kuitenkaan märkätiloissa
- seinien maalaus tai tapetointi kuivissa tiloissa
- katon maalaus
- parketin, korkin tai lautalattian hiontakunnostus tai vahauskunnostus
- olevan lattiapäällysteen vaihtaminen kokolattiamatoksi
- jalkalistojen uusiminen
- väliovien maalaus
- väliovien vaihtaminen tai uusiminen siten, että korvausilman saanti varmistetaan ja oviaukkoa ei suurenneta
- välioven poisto karmeineen
- kynnyksmuutos (poisto tai luiska) siten, että korvausilman saanti varmistetaan
- ikkunan sisäpuolteen maalaus
- tuplaoven asentaminen, jos ovi ei rajoitu ulkoilmaan
- turvalukon asentaminen
- ovisilmän asentaminen
- kaappien maalaus
- lieden uusiminen uuteen saman tehoiseen
- liesituulettimen uusiminen alkuperäisen tyyppiseksi
- liesikuvun uusiminen, jos ei ohjaa ilmastointia (pelkkä kupu ilman nappuloita tms säätimiä)
- suihkuseinän lisäys, kiinnitys puristamalla (ei reikiä)
- lauteiden uusiminen, jos ei reikiä lattiaan
- seinän/ katon paneloinnin uusiminen kuivassa tilassa, mikäli rakenne ei rajoitu ulkotilaan eikä toimenpide vaurioita höyrysulkua
- kiinteän kuivaustelineen asennus parvekeseinään
- kiinteän lämmittimen (esim. infrapuna) asennus, mikäli sähköpistoke parvekkeella eikä lämmitin näy ulos
- pyykinpesukoneen asentaminen kosteaan tilaan, kun pesukoneliitäntä on olemassa
- jää-, pakastin- tai viileäkaapin ja mikroaaltouunin asentaminen tai vaihtaminen
- kiinteiden kalusteiden, kuten eteiskaapistojen tai vaatekaapistojen rakentaminen tai poistaminen, jos ei vaikuta ilmanvaihtoon tai sähköasennuksiin, ei kuitenkaan märkätiloissa

5. VIRANOMAISMÄÄRÄYKSET, OHJEET JA SUOSITUKSET

- 5.1 Yleistä
Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että suunnitelmissa esitetty ratkaisu täyttää sille laissa, asetuksissa ja määräyksissä asetetut vaatimukset.
- 5.2 Lainsäädäntö
Suomessa rakentaminen on varsin säädeltyä ja siihen kohdistuvaa lainsäädäntöä, määräyksiä ja ohjeita on runsaasti. Lainsäädännössä rakentamista ohjaa 1.1.2000 voimaantullut **Maankäyttö- ja rakennuslaki** sekä samaan aikaan voimaan astunut **Maankäyttö- ja rakennusasetus** myöhempine muutoksineen.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>
- 5.3 Viranomaismääräykset
Edellisiä täydentämään ja niihin liittyvä viranomaismääräys on **Suomen Rakentamismääräyskokoelma**. Nämä koskevat myös rakennuksen muutos- ja korjaustöitä soveltuvilta osin. <http://www.ymparisto.fi/rakentamismaaraykset>
- 5.4 Kunnan ohjeet ja määräykset
Jokaisella kunnalla on lisäksi erikseen **rakentamista sääteleviä määräyksiä ja ohjeita**, jotka tulee selvittää ennen työn aloittamista. Etenkin pääkaupunkiseudun isoilla kaupungeilla on hyvin kattava ohjeistus, jotka löytyvät kunkin kaupungin rakennusvalvonnasta ja niiden verkkosivuilta. Myös kunnan **Rakennusjärjestykseen** on aiheellista tutustua.
www.espoo.fi/rava ja www.helsinki.fi/rava
- 5.5 RYL- Rakennustöiden Yleiset Laatuvaatimukset
Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset on rakennusalalla yleisesti hyväksytyn hyvän rakennustavan kuvaus (SisäRYL2000)
<http://www.rakennustieto.fi/index/tuotteet/ryl.html>
- 5.6 RT- kortisto
Edellisiä täydentämään on Suomessa laadittu **RT- kortisto**, joka sisältää sekä ohjeita sekä valmistajien materiaalikortteja ja esitteitä. Ohjeet antavat esimerkkejä miten edelliset sitovat määräykset toteutetaan.
<http://www.rakennustieto.fi/index/tuotteet/rt.html>
- 5.7 RIL:n ohjeet
Lisäksi on alalla muita rakentamiseen liittyviä esim. RIL:n ohjeet.
<http://www.ril.fi/web/index.php?id=25>
- 5.8 Hyvä rakennustapa
Alalla tulee noudattaa hyvää rakennustapaa. Korjausrakentamisessa on kaikkien ohjeistojen sekä kohteen tilanteen kompromissi. Viimekädessä hyvä rakennustapa määritellään oikeusistuimissa asiantuntijoita kuulemalla.
- 5.9 Taloyhtiön antamat ohjeet ja käytännöt
Rakennuksen omistajalla, asunto-osakeyhtiöllä, on oikeus säädellä rakennuksessa suoritettavia töitä omistajan oikeudella.