

KUNNOSSAPITO JA MUUTOSTYÖOHJE

Huoneistoremontissa noudatettavat yleiset periaatteet silloin kun kyseessä on osakkaan remonti.

YLEISTÄ

Kunnossapitovastuun jakautumisesta osakkaan ja taloyhtiön välillä säädetään AOYL, 1599/2009 4 luvussa.

Uuden lain tarkoitus on hyvä. Se sallii edelleen asukkaiden tehdä laajojakin kunnossapito- ja muutostöitä, mutta niistä on ilmoitettava, ts. lupa on haettava yhtiöltä ja annettava selvitys kirjallisesti taloyhtiölle.

Lähtökohtana on, että osakkaan tulee laatia kyseinen remonttihakemus (ilmoitus) lähes kaikista muista remonteista kuin maalaus- ja tapetointitöistä.

Osakkaalla on esimerkiksi oikeus muuttaa huoneistonsa pintamateriaaleja, purkaa kevyitä väliseiniä tai vaikkapa siirtää keittiön paikkaa, ellei muutostöistä aiheudu haittaa tai vahinkoa. Muutostyölle voidaan asettaa ehtoja, ja se voidaan kieltää, jos siitä aiheutuu kohtuutonta haittaa.

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 tulee noudattaa tätä kunnossapito- ja muutostyöohjetta sekä taloyhtiön asettamia ehtoja ja järjestyssääntöjä.

Noudattamalla lakeja ja yhteisesti sovittuja ohjeita remonteista tulee entistä huolellisemmin toteutettuja ja vältetään rakennusvirheet sekä naapureille ja yhtiölle aiheutetut haitat.

OSAKKEENOMISTAJAN JA YHTIÖN VÄLINEN KUNNOSSAPITOVASTUU

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa huoneistonsa sisäosat.

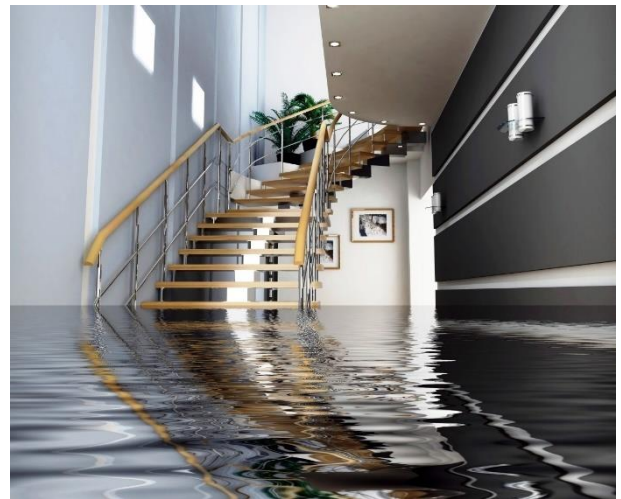
Vastuunjakotaulukossa on selvitetty osakkeenomistajan ja yhtiön kunnossapitovastuuta. [Taulukko](#) löytyy Kirkkonummen Huolto Oy:n nettisivuilta, kohdasta asukkaille.

YHTIÖJÄRJESTYS

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

Yhtiöjärjestyksen rajoitukset tulee huomioida.

VAHINGOT JA VASTUUT



Osakkeenomistaja on vastuussa osakehuoneistossaan teettämistään remonteista.

Osakkeenomistajan kannattaa remontteja teettäessään käyttää luotettava 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. Työn suorittajalla tulee myös olla asianmukaiset työluvat.

Osakkeenomistajalle suositellaan lisäksi kotivakuutusta.

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

Asunto-osakeyhtiö ei vastaa työsuojelusta tai työturvallisuudesta. Työnaikaisen vahingon sattuessa on välittömästi oltava yhteydessä asunto-osakeyhtiön edustajaan.

KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖHAKEMUS



Kunnossapito- ja muutustyöhakemus eli ns. remonttihakemus täytetään joko sähköisesti Kirkkonummen Huolto Oy:n kotisivuilla, tai pyydetään paperinen lomake toimistosta. Kunnossapito- ja muutustyöhakemuksen tulee sisältää riittävät tiedot, jotta yhtiön hallitus voi arvioida tulevaa työtä.

Hakemukseen on hyvä liittää erillinen työtapaselostus, johon on kirjattu huonekohtaisesti suoritettavat toimenpiteet ja käytettävät työtavat ja materiaalit. Laaditut suunnitelmat ja viranomaislupa-asiakirjat tulee toimittaa liitteenä.

TALOYHTIÖN SUOSTUMUS JA VIRANOMAISLUVAT

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

Taloyhtiö antaa saapuneesta kunnossapito- ja muutustyöhakemuksesta tiedon myös toisille osakkeenomistajille, mikäli työn lopputulos voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan hallinnassa olevien tilojen käyttämisen.

Taloyhtiön hallitus päättää mahdollisen viranomaisluvan hakemisesta. Luvan hakijana toimii kiinteistön omistaja eli taloyhtiö. Tämä tarkoittaa sitä, että hallitus valtuuttaa osakkeenomistajan hakemaan tarvittavat viranomaisluvut.

Muutustyöhakemukset käsitellään kahden viikon sisällä ja loma-aikana noin kuukauden kuluessa. Suostumukselle voidaan asettaa ehtoja, ja lisäselvityksiä voidaan pyytää tarvittaessa.

Taloyhtiön suostumus ehtoineen annetaan hakemuksen jättäneelle osakkaalle kirjallisesti. Jos työ ei vaadi taloyhtiön suostumusta, silloin taloyhtiö ei anna kirjallista suostumusta.

KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖN VALVONTA



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

Rakennusluvan alaisissa töissä tulee hakemuksen 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**

ASIAKIRJOJEN DOKUMENTOINTI JA ARKISTOINTI

Hallitus pitää kunnossapito- ja muutustyörekisteriä, eli remonttirekisteriä yhtiölle toimitetuista hakemuksen alaisista töistä, ja tallentaa niihin liittyvät dokumentit. Kunnossapito- ja muutustyö tulee näkymään isännöitsijätodistuksessa lain vaatimalla tavalla.

Taloyhtiö ilmoittaa kirjallisessa suostumuksessaan mitä dokumentaatiota osakkeenomistajan tulee toimittaa työn valmistuttua kunnossapito- ja muutustyörekisteriin arkistoitavaksi. Alkuperäiset viranomaislupa-asiakirjat tulee muutustyön valmis-

tuttua toimittaa taloyhtiölle, joka säilyttää ne asiakirja-arkistossaan.

KUSTANNUKSET



Osakkaan remontti – kuka maksaa?

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

Taloyhtiö veloittaa osakkeenomistajan muutostyöhakemuksen käsittelystä mahdollisesti aiheutuvat kulut osakkeenomistajalta. Kunnossapito- ja muutostyöhakemuksen käsittelystä mahdollisesti veloitettava kulu on kulloinkin voimassa olevan erillisveloitushinnaston mukainen.

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

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

REMONTIN YHTEYDESSÄ NOUDATETTAVAT JA HUOMIOITAVAT OHJEET

1) Kaikista muutos- ja korjaustöistä on aina ennen remontin aloittamista ilmoitettava ja annettava selvitys kirjallisesti taloyhtiölle.

Työ tulee suorittaa siten, ettei siitä koidu kohtuutonta haittaa naapureille.

Pölynsuojauksesta tulee huolehtia asianmukaisesti. Työnaikaista pölyä ei saa päästää ilmanvaihtokanaviin ja porrashuoneeseen.

Porrashuone ja hissi ovat pidettävä siistinä ja tarvittaessa suojattava esim. aaltopahvilla. Mahdollisten vaurioiden korjaaminen tai

Kirkkonummen Huolto Oy

Tallinmäki 4
02400 KIRKKONUMMI
Y-tunnus 0127806-3



ylimääräiset siivoukustannukset veloitetaan osakkeenomistajalta.

2) Asbestia koskeva työsuojelulainsäädäntö uudistui 1.1.2016. Uusi asbestilaki ja -asetus tiukentaa vaatimuksia rakennusten remonti- ja korjaushankkeiden suhteen. Lakiuudistuksen jälkeen asbestikartoitus on käytännössä teetettävä kaikkiin **ennen vuotta 1994** valmistuneisiin rakennuksiin ennen purku- / remontointitöiden aloittamista.

Mikäli yhtiö on rakennettu ennen 1994, tulee osakkaan ennen purku- ja korjaustöiden aloittamista teettää asbestikartoitus ja varmistua siitä, ettei purettavissa rakenteissa ole asbestia. Tarvittaessa työ tulee suorittaa asbestinpurkutyonä.

Kartoitusraportti on toimitettava taloyhtiölle

3) Lähinaapureille on syytä ilmoittaa korjaustyöstä hyvissä ajoin ennen työn aloittamista.

Tiedotteessa tulee mainita huoneistonnumero, kunnostustyön luonne ja kestoaika sekä yhteyshenkilön nimi ja puhelinnumero.

4) Remontointi tulee tehdä taloyhtiön järjestysmääräyksiä noudattaen.

Vesikatkoksista tulee sopia huoltomiehen kanssa, ja niistä tulee informoida riittävän ajoissa talon asukkaita.

Muille asukkaille on ilmoitettava remontista hyvissä ajoin ennen työn alkamista. Tiedotteessa tulee olla huoneistonnumero ja yhteystiedot.

Remontointi tulee rajata arkisin klo **8.00 - 18.00** väliseen aikaan ylimääräisen häiriön välttämiseksi.



5) Tulityöt, eli kipinointia tai voimakasta lämpösäteilyä aiheuttavat työt kuten hitsaus, "rälläköinti" tai kuumailmapuhallus ovat töitä, jotka vaativat tulityöluvan. Mikäli tulitöitä tehdään, on tulityöluva haettava isännöitsijältä. Tulityöntekijällä on oltava voimassa oleva tulityökortti (SPEK).

6) Tavaraa ja purkujätettä säilytettäessä tulee huomioida lattiarakenteen kestävyys. Raskaat tavaraerät on sijoitettava siten, ettei rakenteille aiheuteta vaaraa. Kulkuteille ei saa varastoida tavaraa. Lisäksi huoneistosta ja huoneistoon on oltava esteetön pääsy. Kulkutiet tulee pitää avoimina työn aikana.

puh 09 221 9090

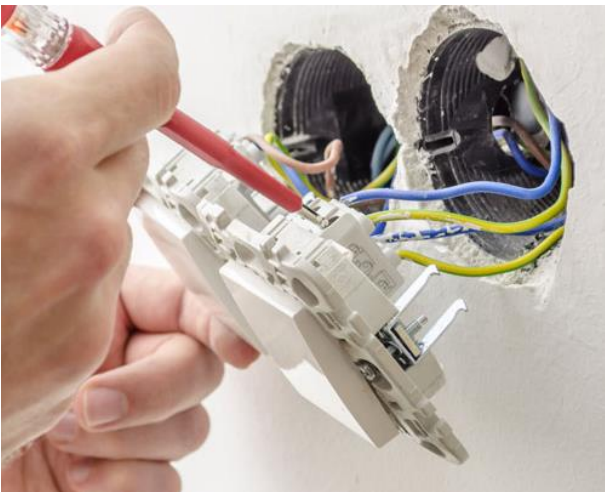
info@kirkkonummenhuolto.fi
www.kirkkonummenhuolto.fi



7) Remontointijätteet toimitetaan asiallisesti lajiteltuna esim. Sorttiasemalle. Kustannuksista ja jätteiden toimittamisesta vastaa rakennustyön teettäjä. **Taloyhtiön talousjäteastioihin EI SAA laittaa remontissa syntyvää jätettä.**

Ongelmajätteet tulee pitää erillään muista jätteistä, ja ne tulee toimittaa hävitettäväksi määräysten vaatimalla tavalla.

Mahdollinen 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 tulee korjata ammattitaitoisista urakoitsijaa käyttäen. Näistä kustannuksista vastaa työn teettäjä.



8) Sähköasennuksia saa tehdä vain Tukesin valtuuttama urakoitsija. Esimerkiksi uusia pistorasioita ja lattialämmityksiä saa asentaa vain asianmukaiset urakointioikeudet omaava valtuutettu urakoitsija. Töistä on tehtävä tarvittaessa muutostyön osalta loppupöytäkirja ja sähkötarkastuspöytäkirja, jotka tulee toimittaa taloyhtiölle

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



10) Vesi- ja viemärintitöitä saa tehdä vain LVI-alan luvat omaava urakoitsija. Osakkaan tulee myös varmistaa, että tällä on riittävä ammattitaito ja osaaminen. Lisäksi tulee varmistua, että työtä suorittavalla on sekä töihin tarvittava kalusto että tarvittavat vakuutukset. Vesi- ja viemäritarvikkeina saa käyttää vain EU:ssa tyyppihyväksytyjä tuotteita.

11) 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.



12) Ilmanvaihtolaitteisiin ja -järjestelmiin saa tehdä muutoksia ainoastaan asiantuntijan laatiman suunnitelman pohjalta ja taloyhtiön myöntämällä luvalla. On huomattava, että esimerkiksi kynnyksiin tehtävät muutokset voivat vaikuttaa rakennuksen ilmanvaihtoon. Ilmanvaihtoveniillejä ei saa peittää kalusteilla. Liesikuvusta säädetään usein huoneiston ilmanvaihtojärjestelmää ja se on siten taloyhtiön ilmanvaihtojärjestelmän osa. Liesikuvun muutostyöt vaativat selvityksen sekä taloyhtiön myöntämän luvan.

13) Kynnykset ja oviraot vaikuttavat rakennuksen ilmanvaihtoon. Oven ollessa suljettuna tulee huolehtia korvausilman vapaa kulkeutuminen

oviraosta. Pääsääntöisesti poistoilma johdetaan ulos vaatehuoneesta, WC-- ja kylpyhuonetiloihin sekä keittiöstä. Vastaavasti tuloilma johdetaan muihin asuinhuoneisiin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä märkätilojen kynnyksiin, joissa myös tulee huomioida vesieristystä koskevat määräykset.

14) Vahingon sattuessa taloyhtiölle on välittömästi ilmoitettava ja otettava yhteyttä taloyhtiön edustajaan ja ryhdyttävä sellaisiin toimenpiteisiin, jolla estetään lisävahinkojen syntyminen. 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.



15) Autojen pysäköiminen pelastustielle ja sisäänkäyntien edessä on kielletty. Hetkellinen tavaroiden purku ja lastaus on toki sallittua. Huolehdi auton ikkunaan puhelinnumeron, josta auton kuljettajan tavoittaa tarvittaessa.

MÄRKÄTILAREMONTTI KUTEN KYLPYHUONE



Kirkkonummen Huolto Oy

Tallinmäki 4
02400 KIRKKONUMMI
Y-tunnus 0127806-3



puh 09 221 9090

info@kirkkonummenhuolto.fi
www.kirkkonummenhuolto.fi

Käytettävän vedeneristysjärjestelmän tulee täyttää Suomen Rakentamismääräyskokoelman C2 vaatimukset.

Märkätilan ns. paikkakorjauksia ei pääsääntöisesti hyväksytä, koska se ei ole hyvän rakennustavan mukaista.

Roiskevesialueen ulkopuolella, seinien kohdalla, voidaan tapauskohtaisesti tutkia paikkakorjauksen mahdollisuus rakennusalan asiantuntijaa käyttäen.

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 mittaustulokset osoittavat, että rakenteissa on kosteutta, kuivatuksesta on sovittava isännöitsijän kanssa ennen työn jatkamista.

LATTIA JA LATTIAKAIVO

Lattiakaivo voidaan uusida remontin yhteydessä taloyhtiön lukuun, uusimistarve ilmenee taloyhtiön omista ohjeista ja käytännöistä tai uusimistarpeesta päättää remontin valvoja.

Lattian kaatojen on oltava vähintään 1:100 ja kaivon ympärillä 1:50.

Märkätilan lattiassa saa olla vain läpivientejä, jotka ovat tarpeen viemäroinnin järjestämiseksi.

VESIKALUSTEIDEN kuten wc-istuimien ja hanojen tulee olla tyyppihyväksytyjä. Kannattaa myös varmistaa varaosien saatavuus. Mikäli perustasosta olennaisesti poiketaan, tulee isännöitsijäntodistukseen maininta vastuun siirtymisestä osakkaalle kaikista mahdollisen vahingon yhteydessä aiheutuvista välillisistä ja välittömistä kustannuksista.

Allas, amme ja muut vastaavat irtokalusteet kuuluvat osakkaalle. Mikäli wc-istuin tai hana/t on rikki, tulee niiden uusimisesta sopia taloyhtiön kanssa.

VEDENERISTYSTYÖ JA MATERIAALIT vaihtelevat kustannusjaon osalta yhtiöittäin. Tämä tulee etukäteen selvittää taloyhtiöltä. Kustannusjaosta tulee etukäteen sopia taloyhtiön kanssa.

Vedeneristystyössä on käytettävä sertifioitua menetelmää ja ainevalmistajan tuoteperhettä koko toteutusketjun osalta.

Sertifioiduissa vedeneristysjärjestelmässä eri osat kuten pohjuste, vedeneristemassa, vahvikkeet ja läpivientitarvikkeet, lattiakaivo, kiinnitys- ja saumaustaastit 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.

Taloyhtiö edellyttää, että märkätilaremontit suoritetaan ammattilaisen valvomana. Valvonnan / vedeneristeen tarkastuksen suorittaa märkätilavalvontaa suorittava yritys tai henkilö isännöitsijätoimiston tilaamana. Valvonta sekä vesieristysten tarkistus tehdään taloyhtiön puolesta joko osakkaan tai taloyhtiön kustannuksella. Valvonnasta sovitaan ennen remontin aloittamista, osakas tilaa valvontakäynnit itse.

Vedeneristystarkastus: Eristeestä otetaan koepalat ja mitataan kalvopakkuus, ja verrataan niitä käytettävän vedeneristeen vaadittaviin kalvopakkuuksiin. Vedeneristeen tartunta alustaan tarkistetaan. Lisäksi tarkistetaan läpivientien tiiviys, vesikaadot kaivon ympärillä ja tulvakynnyksen asianmukaisuus. Vedeneristeen tarkastuspöytäkirja tulee toimittaa taloyhtiölle.

Taloyhtiö laskuttaa valvonta- ja tarkastuskustannukset osakkeenomistajalta

KÄYTTÖVESIPUTKIen muutoksista aiheutuvat kustannukset kuuluvat osakkaan muutostyön yhteydessä osakkaalle. Mahdolliset muutostyöt ja /tai hanojen ym. lisäykset kuuluvat osakkaalle.

KÄYTTÖVESIPATTERIa vaihdettaessa pyyhekui-vaimeen eli ns. rätipatteriin on varmistuttava, ettei lämmitysteho ei muutu.

ILMANVAIHTO on taloyhtiön vastuulla, eikä siihen saa tehdä muutoksia.

LATTIÄMMITYS on osakkaan oma parannustyö, josta osakas vastaa itse. Vastuu toimivuudesta myös vastaisuudessa on osakkaalla, paitsi niissä tapauksissa jossa on alkuperäisasennus, jolloin vastuu on yhtiöllä.

LÄPIVIENNIIT JA TULVAKYNNYS

Läpivientien liitokset vedeneristykseen on toteutettava vedeneristeen valmistajan sertifikaatin mukaisesti.

Läpivientien reiät tulee tiivistää asianmukaisesti tiivistysmassalla.

Tulvakynnyksen tulee olla määräysten mukainen.

Selvitä mikä on yhtiön perustaso. Mikäli osakas haluaa muuttaa pinnoitteen, kustannus tulee pintojen osalta kokonaisuudessaan osakkaalle.

HUONEISTOSAUNA



Paneelien uusimisessa tulee tarkistaa, että höyrysulku on ehjä. Vedeneristykseen ja höyrysulun liitoksen tulee olla yhtenäinen.

Seinäpaneelien ja höyrysulun väliin on jätettävä riittävä ilmarako.

Uuden kiukaan hankinnassa tulee huomioida tehon tarpeesta että se vastaa vanhan kiukaan arvoa.

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

KEITTIÖ



VESIKALUSTEIDEN kuten hanojen on oltava tyyppihyväksytyjä (SFS-standardit). Lisäksi kannattaa varmistaa varaosien saatavuus. Mikäli

Kirkkonummen Huolto Oy

Tallinmäki 4
02400 KIRKKONUMMI
Y-tunnus 0127806-3



puh 09 221 9090

info@kirkkonummenhuolto.fi
www.kirkkonummenhuolto.fi

perustasosta olennaisesti poiketaan, tulee isännöitsijäntodistukseen maininta vastuun siirtymisestä osakkaalle kaikista mahdollisen vahingon yhteydessä aiheutuvista välillisistä ja välittömistä kustannuksista.

Altaiden, kalusteiden, kodinkoneiden ja vastaavien irtokalusteiden vastuu on osakkaalla. Mikäli hana on rikki, se uusitaan remontin yhteydessä taloyhtiön lukuun.

Kalusteita vaihdettaessa tulee huolehtia mm. siitä, ettei ilmanvaihtoventtiili tai hormin tarkastus-/huoltoluukku 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 irrottavaksi, jotta venttiiliin 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.

Ennen kalusteiden asennusta tulee varmistaa vesiputkien sijainti.

LIESITUULETIN



Liesikupua /-tuuletinta valittaessa on varmistuttava, että se on yhteensopiva taloyhtiön ilmanpoistojärjestelmän kanssa. Liesituulettimen liittäminen hormiin ei ole aina sallittua. Silloin tulee käyttää aktiivihiiisuodattimella varustettua kierätysilmapuhallinta.

ILMANVAIHTO on taloyhtiön vastuulla, eikä siihen saa tehdä muutoksia.

KONEET JA LAITTEET



Koneiden asennukset on suoritettava siten, ettei koneiden käynnistä aiheudu äänitason lisääntymistä ympäröiviin huonetiloihin.

Astianpesukoneen alle tulee asentaa tulvasuojakaukalo.

LVI-TYÖT

Yleistä

Putkiasennuksissa tulee käyttää hyväksyttyä LVI-urakoitsijaa/ asentajaa.

Taloyhtiölle tulee toimittaa "asentamistodistus" tehdystä työstä.

VESIKALUSTEET

Taloyhtiö ei ole velvollinen huoltamaan osakkaan asentamaa hanaa tai wc-istuunta, mikäli ne poikkeavat yhtiön perustasosta.

Vesikalusteisiin on asennettava kalustekohtaiset sulut.

VESIKIERTOISET PATTERIT

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

SÄHKÖTYÖT



Sähköasennuksissa tulee käyttää hyväksyttyä sähköurakoitsijaa / -asentajaa. TUKES pitää rekisteriä sähköurakoitsijoista, joilla on oikeus tehdä sähkötyötä, www.tukes.fi

Sähkötöissä tulee noudattaa sähköturvallisuusmääräyksiä sekä sähköasennuksia ja -laitteita koskevia standardeja.

Märkä-, keittiö- ja ulkotiloihin tehtävissä asennuksissa tulee huomioida vikavirtasuojaus.

Suoritetuista töistä tulee toimittaa asentajan laatima asentamistodistus / asennuksen käyttöönoton tarkastuspöytäkirja.

Lattialämmityksen asennuksesta tulee toimittaa vastusmittauspöytäkirjat.

LATTIAPINNOITTEIDEN VAIHTO KUIVISSA TILOISSA



LATTIOIDEN pinnat ovat osakkaan vastuulla. Askelääni ei saa lisääntyä muissa huoneistoissa. Lattiapinnoitteen ja alusmateriaalin tulee täyttää tilan vaatimat askeläänieristysvaatimukset. Vanhat muovimatot suositellaan poistettavaksi (betonipinnalle asti) uuden pintamateriaalin alta.

Purkutöissä tulee huomioida mahdollisen asbestin esiintyminen rakenteissa ja pintamateriaaleissa. Asennus on tehtävä materiaalinvalmistajan ohjeiden mukaisesti.

VÄLISEINIEN pinnat ovat osakkaan vastuulla. 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.

PARVEKE JA PARVEKELASITUKSET, ILMALÄMPÖPUMPUT JA LAUTASANTEN- NIT



Kirkkonummen Huolto Oy

Tallinmäki 4
02400 KIRKKONUMMI
Y-tunnus 0127806-3



PARVEKELASIEN, hankinta, asennus, huolto ja korjauskulut ovat osakkaan vastuulla.

Ilmalämpöpumpun / lautasantennin / parvekkeen lasituksen asentaminen on työ, jossa osa laitteista asennetaan osakehuoneiston ulkopuolelle. Tällöin ei ole kyseessä asunto-osakeyhtiölain mukainen ns. osakashallinnassa olevaan tilaan tehtävästä muutostyöstä. Nämä muutostyöt vaativat aina erillisluvan taloyhtiöllä ja taloyhtiö voi kieltää em. asennukset ilman perusteita.

Osakkeenomistajan asentamista erityisvarustuksista laaditaan taloyhtiön kanssa ja osakkeenomistajan kustannuksella sopimus, josta ilmenee huolto-, kunnossapito ja vahingonkorvausvastuut.

ILMOITUKSEN ALAISET TYÖT, JOTKA EIVÄT VAADI TALOYHTIÖN SUOSTUMUSTA

Hanan uusiminen, WC-istuimen uusiminen, liedon uusiminen, liesituulettimen uusiminen, kiukaan uusiminen, pesukoneen ja astianpesukoneen uusiminen.

Ilmoituksen tulee sisältää asennettun laitteen/kalusteen tuotetiedot ja liitteenä on toimitettava asentajan laatima asentamistodistus, joka voi olla esim. kopio laskusta. Ilmoituksen jättäminen ei aiheuta osakkeenomistajalle kustannuksia.

Mikäli ilmoitus on puutteellinen ja lisätietoja joudutaan pyytämään, niin mahdolliset siitä aiheutuvat lisäkustannukset veloitetaan osakkeenomistajalta.

TYÖT, JOITA EI TARVITSE ILMOITTAA

Tällaisia töitä ovat mm. tapetointi ja maalaus, Taulujen, lampujen, koukkujen ja hyllyjen kiinnittäminen, kaappien asentaminen / poistaminen, jos se ei vaikuta taloyhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakenteisiin tai perusjärjestelmiin (vedeneristys, ilmanvaihto-, sähkö-, tietoliikenne-, lämmitys-, vesi- ja viemäri-järjestelmät), eikä vesikalusteita jouduta irrottamaan.

Näitä ovat myös muiden kuin käyttövesi-, viemäri-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden poistaminen/ asentaminen kuten jääkaappi, pakastin, mikroaaltouuni, hormiin kytkemätön liesituuletin aktiivihillisuodattimella (=kiertoilmapuhallin).

puh 09 221 9090

info@kirkkonummenhuolto.fi
www.kirkkonummenhuolto.fi

Lisäksi väliovien vaihtaminen / poistaminen, 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 ja suihkuseinän asentaminen puristusliitoksella.

Myös huonekorkeuden laskeminen, jos se ei vaikuta ilmanvaihto-, sähkö-, tietoliikenne-, lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmiin kuuluvat tähän ryhmään.

Lopuksi toivomme onnistunutta remonttia. Noudattamalla annettuja ohjeita saavutetaan tulos, jonka lopputulokseen kaikki osapuolet ovat tyytyväisiä.



Yhteystiedot



Kirkkonummen Huolto Oy

Tallinmäki 4

02400 KIRKKONUMMI

puh. 09 - 221 9090

info@kirkkonummenhuolto.fi

www.kirkkonummenhuolto.fi

Avoimna **8.00 – 16.00** arkisin

Päivystys 24/7

**AUKTORISOITUA
ISÄNNÖINTIPALVELUA
VUODESTA 1991**

**LUOTETTAVAA
KIINTEISTÖPALVELUA
VUODESTA 1974**



— ISÄNNÖINTITEKO —

2017

Kirkkonummen Huolto Oy

Tallinmäki 4

02400 KIRKKONUMMI

Y-tunnus 0127806-3



puh 09 221 9090

info@kirkkonummenhuolto.fi
www.kirkkonummenhuolto.fi