Remonttiohjeistus

Osakkaan kunnossapito- ja muutostyöt

Sisällisluettelo

1. TOIMINTAOHJE KUNNOSSAPITO-/MUUTOSTÖILLE 3
2. ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI 4
3. YLEISET REMONTTIOHJEET 5
   - 3.1 Ilmoittaminen / Tiedottaminen 5
   - 3.2 Yleisten tilojen ja pihan puhtaus remontin aikana 5
   - 3.3 Rakennusjäte 5
   - 3.4 Suoritusajankohta 5
   - 3.5 Putki- ja sähkötyöt 6
   - 3.6 Tulityöt 6
   - 3.7 Asbesti ja muut haitta-aineet 6
   - 3.8 Rakennuslupa 7
   - 3.9 Valvonta 7
   - 3.10 Työn suoritus 7
4. ERITYISOHJEET remontin teettäjälle 8
   - 4.1 Pesuhuone 8
   - 4.2 Pesuhuoneen pinnoitus laatoituksen päälle 10
   - 4.3 Pesuhuoneen kalusteasennukset 11
   - 4.4 Sauna 11
   - 4.5 WC-tilan ja kodinhoitohuoneen remontointi 12
   - 4.6 Huoneiston väliseinien muutostyöt 14
   - 4.7 Keittiöremontti 15
   - 4.8 Kuivien tilojen lattiapinnoitteiden 18
   - 4.9 Oven karmit ja ovilehdet 19
   - 4.10 Ilmalämpöpumpun asennus 19
   - 4.11 Sähköauton latausaseman asentaminen 21

1. TOIMINTAOHJE KUNNOSSAPITO-/MUUTOSTÖILLE

1. Tutustu remonttiohjeisiin huolellisesti.

2. Suunnittele aikomasi kunnossapito-/muutostyö,

- käytä tarvittaessa suunnittelun ammattilaisia.

3. Hanki työn laadusta ja laajuudesta riippuen sopivat urakoitsijat.

4. Tee ilmoitus kunnossapito-/muutostyöstä KARTANON verkkosivujen kautta

- (Kuka tekee, Mitä tekee, Missä tekee, Milloin tekee). Toimitathan myös tarvittavat dokumentit remontti-ilmoituksen liitteenä esim. asbestikartoitusraportin.

5. Odota vastaus ilmoituksen käsittelijältä ennen töiden aloittamista.

- Ilmoituksen käsittäjältä saat vielä tarkemmat tiedot tarvittavista valvontakäynneistä.

Noudata saatuja remonttiohjeita ja sovi töiden vaatimista valvonnoista.

- Muutostyön käsittelyaika on noin 2–4 viikkoa.

-Mitä huolellisemmin suoritettava remontti on suunniteltu ja kirjattu papereihin, sitä nopeammin työ saa muutostyöluvan. Voit aloittaa työt vasta, kun olet saanut kirjallisen luvan töiden aloittamiseen.

6. Kunnossapito-/muutostyöt merkitään valmiiksi isännöitsijäntodistukselle, kun vaaditut valvontakäynnit on suoritettu hyväksytysti, pyydetyt dokumentit toimitettu sekä töiden valmistumisesta ilmoitettu / katselmoitu.

-Kartanon isännöintipalvelut Oy:n isännöimissä kohteissa osakkaiden kunnossapito-/muutostyöt käsittelevät, ohjeistavat ja valvovat Kartanon isännöintipalvelut Oy:n Tekninen osasto.

-Teknisten isännöitsijöiden yhteystiedot löydät Kartanon isännöintipalvelut Oy:n verkkosivuilta, mikäli teillä on kysyttävää ennen remontti-ilmoituksen tekemistä.

2. ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

Osakkeenomistajan oikeus ja ilmoitusvelvollisuus:

- Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kunnossapito- ja muutostöitä huoneistossaan, mutta laissa säädetään myös, että töistä on ilmoitettava taloyhtiölle etukäteen (AOYL 4 luku 7 §, 5 luku 2 §).

Taloyhtiön valvontaoikeus ja -velvollisuus:

- Taloyhtiöllä on oikeus valvoa muutostöitä varmistaakseen, ettei niistä aiheudu haittaa rakennukselle tai muille osakkaille (AOYL 4 luku 7 §, 5 luku 3 §).
- Tämä valvontaoikeus on samalla myös velvollisuus, koska yhtiön vastuulla on varmistaa, että kiinteistön rakenteet ja järjestelmät säilyvät asianmukaisessa kunnossa.

Valvontakustannukset osakkaan vastuulla:

- Osakkeenomistajan tulee vastata muutostöiden valvonnasta aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista (AOYL 4 luku 7 §).

3. YLEISET REMONTTIOHJEET

3.1 Ilmoittaminen / Tiedottaminen

Remontin aloittamisesta tulee tiedottaa naapureita esim. ilmoitustaululle laitettavalla tiedotteella ja asuntoihin jaettavalla ilmoituksella. Ilmoituksessa tulee käydä ilmi:

-Remontin teettäjän/ tekijän yhteystiedot.

-Remontin valvojan yhteystiedot.

-Huoneisto, jossa remonttia tehdään.

-Työn kuvaus, kesto ja aloitusajankohta. Vesikatkoista on sovittava taloyhtiön huoltoyhtiön kanssa etukäteen. Osakkaita ja mahdollisia liikkeenharjoittajia on tiedotettava riittävän ajoissa vesikatkosta ja sen pituudesta.

3.2 Yleisten tilojen ja pihan puhtaus remontin aikana

Huolehdi ettei rakennuspöly leviä työmaan ulkopuolelle (naapuriin, taloyhtiön yleisten tilojen tai pihan puolelle). Likaantuneet hissit ja portaikot sekä piha on siivottava jokaisen työpäivän jälkeen. Pölyn ja purkujätteen pääsy ilmanvaihtokanaviin ja viemäreihin on estettävä asianmukaisella suojauksella. Taloyhtiön teettämät ylimääräiset siivoukset maksat itse. Huolehdithan siis, että remontista mahdollisesti aiheutuvan pölyn ja lian leviäminen tulee tarvittaessa estää osastoinnilla ja alapaineistuksella sekä ilmanvaihtokanavien peittämisellä. Taloyhtiön yleisiä tiloja ei saa käyttää materiaalien tilapäiseenkään varastoimiseen.

3.3 Rakennusjäte

Toimita rakennusjäte asianmukaiseen keräyspisteeseen. Rakennusjätettä ei saa laittaa taloyhtiön yhdyskuntajäteastiaan. Mikäli työ vaatii vaihtolavaa, sovi lavasta ja sen sijoituspaikasta taloyhtiön edustajan kanssa.

3.4 Suoritusajankohta

Pääosin (kovaääniset) korjaustyöt suoritetaan arkisin klo 8–18.00 välisenä ajankohtana. Mikäli jokin työvaihe vaatii poikkeusta tästä ajankohdasta, tulee tästä ilmoittaa naapureille ilmoitustaululla kahta vuorokautta aikaisemmin. Lähtökohtaisesti töitä saa suorittaa vain taloyhtiön järjestysäännöissä ilmoitettuna ajankohtana.

3.5 Putki- ja sähkötyöt

Teetä kaikki LVIS-työt alan ammattilaisilla, joilla on työhön vaaditut pätevyydet ja luvat sekä voimassa oleva vastuuvakuutus.

Sähkötyöt tulee teettää valtuutetulla sähköurakoitsijalla voimassa olevia määräyksiä noudattaen. Tehdyt sähköasennukset dokumentoidaan ja asennuksille tehdään käyttöönottotarkastus ja -pöytäkirja sekä tarvittaessa varmennustarkastus. (Sähköturvallisuuslaki 1135/2016 ja Valtioneuvoston asetus sähkölaitteistoista 1434/2016).

3.6 Tulityöt

Tulityölupa on pyydettävä taloyhtiön edustajalta ennen tulityön aloitusta.

3.7 Asbesti ja muut haitta-aineet

Ennen 1994 valmistuneissa rakennuksissa / remonteissa pitää ennen purkutyön aloitusta tehdä asbesti/ haitta-ainekartoitus. Näytteenotolla varmistutaan, ettei purettavissa rakenteissa ole haitta-aineita, jotka vaativat ammattilaisen tekemän asianmukaisen purun. Kartoituksen tekijän/ näytteen ottajan tulee olla riittävän perehtynyt asbestiin.

Remonttia teettävä osakkeenomistaja on vastuussa siitä, että asbestiin ja muihin haitta-aineisiin liittyvät toimenpiteet tulevat hoidetuksi lain määräämällä tavalla.

Asbestilaki koskettaa sinua, jos olet aikeissa remontoida rakennusta, joka on valmistunut ennen vuotta 1994

Asbestilaki koskettaa kaikkia remontteja ja rakennushankkeita, jotka tehdään ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa. Laki velvoittaa teettämään asbestikartoituksen **aina**, ennen kuin tällaisissa rakennuksissa voidaan ryhtyä purkutöitä sisältäviin hankkeisiin. Toisin kuin aiemmin, nykyisin ei siis ole sallittua jättää asbestikartoitusta tekemättä siinäkään tapauksessa, että purkutyöt sovittaisiin joka tapauksessa tehtävän asbestipurkuna. Purkutöiksi luetaan myös kaikki pintoja rikkovat toimenpiteet, esimerkiksi poraus, hionta, piikkaus tms...

3.8 Rakennuslupa

Osa remonteista voi vaatia rakennusluvan kaupungin/ kunnan rakennusvalvonnalta. Viranomaiselta voi tiedustella etukäteen, minkälaisia suunnitelmia lupa vaatii. Sovi remontin valvojan kanssa lupaprosessin etenemisestä.

Luvanvaraisia töitä ovat esimerkiksi:

-Saunan rakentaminen huoneistoon tai märkätilan laajennus

-Kantavien rakenteiden muutokset (aukot ja läpiviennit)

- WC:n, pesuhuoneen tai keittiön paikan muutos huoneiston sisällä

3.9 Valvonta

Kartanon isännöintipalvelut Oy:n kohteissa osakkaiden kunnossapito-/muutostyöt käsittelevät, ohjeistavat ja valvovat lähtökohtaisesti Kartanon isännöintipalvelut Oy:n tekninen osasto.

Osakasmuutostyöstä aiheutuneet valvontakustannukset tulevat osakkaan maksettaviksi. Osakasmuutostyössä osakkaan tulee huolehtia, että erikseen määritetyt valvontasuoritteet tulevat tehdyksi. Osakas kutsuu valvojan työmaalle oikeaan aikaan. Valvonta ei poista osakkaan vastuuta muutostöissä.

3.10 Työn suoritus

Rakennustyöt ovat suositeltavaa teettää rakennusalan ammattilaisilla. Osa töistä, kuten vedeneristystyöt, on luvanvaraisia ja niitä saa suorittaa vain riittävän koulutuksen ja luvat omaava henkilö. Jos teet remonttitöitä itse, sinulla tulee olla erillinen vastuuvakuutus – tarkista asia kotivakuutusyhtiöltäsi. Kaikkia töitä ei voi tehdä itse. Työn tilaaja vastaa työn asianmukaisesta suorittamisesta. Muutostyöilmoituksen täyttäjä (osakas) vastaa tietojen oikeellisuudesta ja on velvollinen ilmoittamaan muuttuneet tiedot viipymättä isännöitsijälle tai, jos kohteelle on määrätty valvoja, niin suoraan hänelle.

4. ERITYISOHJEET remontin teettäjälle

4.1 Pesuhuone

Märkätilojen remontointi vaatii erityistä huolellisuutta ja ammattitaitoa, sillä työvirheillä voi olla vakavia seurauksia, kuten kosteusvaurioita ja rakenteellisia ongelmia. Siksi pesuhuoneremontin yhteydessä järjestetään alkukatselmus, jossa valvoja, osakas ja urakoitsija käyvät yhdessä läpi kohdekohtaiset erityispiirteet sekä remontin yksityiskohdat. Tämä varmistaa, että työ suoritetaan määräysten ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

Keskeiset vaatimukset ja suositukset pesuhuoneremontissa:

Purkutyöt ja pohjatyöt

- Kiviseinät ja lattia tulee purkaa puhtaille ja riittävän lujille pinnoille varmistaen, että uudet rakenteet kiinnittyvät kunnolla.
- Levyseinät puretaan paljaalle rungolle, ja rungon jako tulee olla vähintään k400 varmistaen rungon riittävän tukevuuden.
- Vanha lattiakaivo joudutaan usein vaihtamaan uuteen, nykyaikaiseen muovikaivoon. Ennen mahdollista vaihtoa suositellaan ilmoittamaan toimenpiteestä alakerran naapurille, sillä työ saattaa vaikuttaa heidän asuntoonsa.

Vedeneristystyöt ja lattian kallistukset

- Märkätilojen vedeneristystyöt tulee suorittaa henkilösertifioidun vedeneristäjän toimesta varmistaen työn laatu ja määräysten mukaisuus.
- Remontissa on käytettävä tuotesertifioitua vedeneristysjärjestelmää, joka täyttää rakennusmääräysten ja valmistajan vaatimukset.
- Pesuhuoneessa tulee olla **vesitiivis tulvakynnys**, jonka korkeus on vähintään **15 mm valmiista lattiapinnasta** estämään veden leviämistä muihin tiloihin.
- Lattian **kaadot tulee toteuttaa seuraavasti**:
  - **Kaivon läheisyydessä:** vähintään **1:50**.
  - **Muualla tilassa:** vähintään **1:100** lattiakaivoa kohden.

Vesikalusteet

Tilan mahdollista lämmityspatteria ei saa poistaa, ei edes asennettaessa lattialämmitystä. Olemassa oleva lämmityspatteri voidaan kuitenkin korvata toiminnoiltaan vastaavanlaisella patterilla (käyttövesi-/lämmityskierto, teho).

Mikäli osakas vaihtaa asunnon vesikalusteita, tulee kalusteiden olla tyyppihyväksyttyjä. Osakkaan tulee toimittaa taloyhtiölle tiedoksi kalusteen malli- ja tyyppitiedot. Mikäli vesikalusteen taso poikkeaa taloyhtiön perustasosta voi kalusteen huollosta ja korjauksesta tulla osakkaalle lisäkuluja.

Ilmanvaihto

Ilmanvaihtoventtiileille on jätettävä esteetön kulku. Venttiilejä ei saa peittää kalusteilla, levyillä tai rakennelmilla. Ilmanvaihtokanavistoon ei saa kytkeä tai liittää laitteita (kylpyhuonetuuletinta) ilman erillistä lupaa. Muutostöissä on käytettävä LVI-asentajaa. Poikkeavat muutokset ilmanvaihtoon on aina tehtävä erillisen suunnitelman mukaan.

Pesuhuoneremontin vaadittavat tarkastuskäynnit:

1. Alkukatselmus

Osallistujina valvoja, osakas ja urakoitsija. Käsitellään kohteen erityispiirteet, remontin yksityiskohdat ja mahdolliset avoinna olevat asiat tai kysymykset perusteellisesti.

2. Purkukatselmus

Arvioidaan purkutöiden laajuus, tutkitaan paljastuneiden rakenteiden kuntoa ja suoritetaan pintakosteuden mittaukset. Kosteusmittausten perusteella päätetään mahdollisista jatkotoimenpiteistä.

3. Lattia kaatojen tarkastus

Varmistetaan lattian asianmukaiset kaltevuudet kohti lattiakaivoa ja tarkastetaan tasoitepinnan soveltuvuus vedeneristyskerrokselle.

4. Seinien vedeneristyksen tarkastus

Tutkitaan käytetyt vedeneristysmateriaalit, varmistetaan asennusten noudattavan työohjeita ja tarkastetaan vedeneristyksen kuivakalvon paksuus.

5. Lattian vedeneristyksen tarkastus

Sama menettely kuin seinien vedeneristyksessä: Materiaalien, asennusten työohjeiden noudattaminen ja kuivakalvon paksuuden tarkistus.

6. Lopputarkastus

Tarkastetaan LVI-asennukset, pintamateriaalien asennus ja kiinnittyminen alustoihinsa sekä lattiakaivon toimivuus ja asianmukaisuus.

Remontin tarkastuskäynneistä laaditaan **raportti**, joka toimitetaan osakkaalle

> **Pesuhuoneremontin valvontakustannukset** ovat **840 €** (sisältäen ALV 25,5 % sekä matkakulut Pirkanmaan alueella).

Mikäli ylimääräisiä tarkastuskäyntejä joudutaan suorittamaan **työvirheiden tai puutteiden** vuoksi, peritään niistä **lisäkorvaus tunti perusteisesti 95 € / tunti**

Valvontakustannukset ovat **kotitalousvähennyskelpoisia**, mikä mahdollistaa osakkaalle verotuksessa huomioitavan vähennyksen.

4.2 Pesuhuoneen pinnoitus laatoituksen päälle

Pesuhuoneen pinnoitustöissä on tärkeää varmistaa, että valitut materiaalit ovat **käyttötarkoitukseen soveltuvia** ja että niiden asennus tapahtuu **materiaalivalmistajan ohjeiden mukaisesti**. Eri pinnoitusmenetelmät vaikuttavat tilan rakenteisiin ja kunnossapitovastuisiin, minkä vuoksi huolellinen suunnittelu ja tarvittava tarkastus on suositeltavaa.

Pinnoitustyypit ja tarkastusvaatimukset

- **Olemassa olevan pinnan maalaus**
    - Ei edellytä tarkastuskäyntejä.
    - Materiaalien tulee olla kosteudenkestäviä ja soveltuvia pesutilakäyttöön.
- **Olemassa olevan pinnan päälle tehtävä laatoitus, mikrosementointi tai muu merkittävästi pintaa muuttava toimenpide**
    - **Vaatii tarkastuskäynnin ennen töiden aloittamista.**
    - Erityisesti **vanhoihin pintoihin** ei suositella suoraa pinnoittamista, koska se voi heikentää lopputuloksen kestävyyttä ja johtaa ennenaikaisiin vaurioihin.

Keskeiset huomioitavat asiat pesuhuoneen pinnoituksessa:

Alustan soveltuvuus ja materiaalivalinnat

- **Varmista materiaalivalmistajalta**, että olemassa oleva pinta soveltuu uudelle pinnoitteelle.
- Noudata aina **materiaalivalmistajan työohjeita**, erityisesti tartuntapinnan esikäsittelyssä.

Tekniset vaatimukset

- **Tulvakynnyksen toiminta, lattian kaadot ja ilmanvaihto** eivät saa heikentyä pinnoituksen seurauksena.
- Pinnoitustyöt eivät saa vaikuttaa tilan vedeneristykseen tai sen toimivuuteen.

Kunnossapitovastuu

- **Uudet ja alle jäävät pintamateriaalit ovat osakkeenomistajan vastuulla**.

- Päälle pinnoittaminen voi vaikuttaa alle jäävien rakenteiden kuntoon ja aiheuttaa muutoksia niiden kestävyyteen.

Tarkastukset pesuhuoneen pinnoitustöissä (pois lukien. maalaus)

Alkukatselmus

- Tarkastetaan olemassa olevan pinnan kunto ja sen kiinnittyminen alustaan sekä suoritetaan pintakosteusmittaukset

Remontin tarkastuskäynneistä laaditaan **raportti**, joka toimitetaan osakkaalle

Pinnoitustöiden valvontakustannukset: 190 € (sis. ALV 25,5 % sekä matkakulut Pirkanmaan alueella).

Valvontakustannukset ovat **kotitalousvähennyskelpoisia**, mikä mahdollistaa verotuksessa huomioitavan vähennyksen.

4.3 Pesuhuoneen kalusteasennukset

Pesuhuoneen kalusteasennukset eivät vaadi tarkastuskäyntejä, mutta niiden toteutuksessa on huomioitava seuraavat asiat:

- **Lattiaan ei saa tehdä pintaa rikkovia kiinnityksiä**, jotta vedeneristys säilyy ehjänä.
- **Seinäkiinnitykset tulee tiivistää asianmukaisesti**, mukaan lukien vanhojen reikien sulkeminen.
- **Selvitä seinärakenteiden sisällä olevat LVIS-asennukset** ennen kiinnityksiä vaurioiden välttämiseksi.
- **Lämmityspatteria ei saa poistaa**, mutta se voidaan korvata vastaavalla mallilla.
- **Vesikalusteiden on oltava tyyppihyväksyttyjä**, ja perustasosta poikkeavissa kalusteissa tulee huomioida taloyhtiön kunnossapitovastuu.
- **Poistoilmaventtiiliä tai säleikköä ei saa peittää**, jotta ilmanvaihto säilyy toimivana.

Näiden ohjeiden noudattaminen varmistaa kalusteasennusten turvallisuuden ja kestävyyden.

4.4 Sauna

Saunaremontti ei vaadi tarkastuskäyntejä, **jos lattiaan ei kohdisteta toimenpiteitä**. Remontissa tulee kuitenkin huomioida seuraavat asiat:

- **Lauteet**: Varmista **riittävä tuki runkorakenteisiin**. Lauteiden kantavuus on huomioitava erityisesti erikoisrakenteisissa lauteissa.
- **Paneelit ja eristys**: Paneelien uusimisen yhteydessä tarkista alumiinipaperin tiiveys ja varmista riittävä tuuletusrako kosteudenhallinnan vuoksi.
- **Kiukaan asennus**: Vain valtuutettu sähköasentaja saa asentaa sähkökiukaan. Huomioi suojavälit ja paloturvallisuusmääräykset, sekä tarvittavat kiukaan kiinnitykset.
- **Ilmanvaihto**: Älä peitä poistoilmaventtiilejä.

4.5 WC-tilan ja kodinhoitohuoneen remontointi

WC-tilan ja kodinhoitohuoneen remontointi poikkeaa pesuhuoneremontista, sillä **seinien vedeneristys ei ole pakollista**, mutta se on suositeltavaa laatoitetuilla pinnoilla. **Seinien alaosat tulee kuitenkin vedeneristää vähintään 100 mm korkeudelle.** Muutoin remontin vaatimukset vastaavat pitkälti pesuhuonetilojen remontointia.

Keskeiset vaatimukset WC-tilan ja kodinhoitohuoneen remonteissa ovat:

1. **Vedeneristys ja lattian kaadot**

- Märkätilojen vedeneristystyöt tulee suorittaa henkilösertifioidun vedeneristäjän toimesta varmistaen työn laatu ja määräysten mukaisuus.
- Remontissa on käytettävä tuotesertifioitua vedeneristysjärjestelmää, joka täyttää rakennusmääräysten ja valmistajan vaatimukset.
- Lattian vedeneristys **tulee nostaa seinille vähintään 100 mm korkeuteen**.
- Pesuhuoneessa tulee olla **vesitiivis tulvakynnys**, jonka korkeus on vähintään **15 mm valmiista lattiapinnasta** estämään veden leviämistä muihin tiloihin.
- Lattian kallistus lattiakaivoa kohti vähintään 1:100, jotta vesi ohjautuu tehokkaasti pois.

2. **Purkutyöt ja rakenteelliset seikat**

- Lattian purkutyöt on tehtävä **puhtaille ja riittävän lujille pinnoille**, jotta uusi rakenne saadaan kestämään.
- **Vanha lattiakaivo on usein vaihdettava nykyaikaiseen muovikaivoon**. Ennen vaihtoa on suositeltavaa ilmoittaa asiasta **alakerran naapurille**, sillä työ saattaa vaikuttaa heidän asuntoonsa.

Vesikalusteet

Tilan mahdollista lämmityspatteria ei saa poistaa, ei edes asennettaessa lattialämmitystä. Olemassa oleva lämmityspatteri voidaan kuitenkin korvata toiminnoiltaan vastaavanlaisella patterilla (käyttövesi-/lämmityskierto, teho).

Mikäli osakas vaihtaa asunnon vesikalusteita, tulee kalusteiden olla tyyppihyväksyttyjä. Osakkaan tulee toimittaa taloyhtiölle tiedoksi kalusteen malli- ja tyyppitiedot. Mikäli vesikalusteen taso poikkeaa taloyhtiön perustasosta voi kalusteen huollosta ja korjauksesta tulla osakkaalle lisäkuluja.

WC-tilan / kodinhoitohuoneen remontissa vaadittavat tarkastuskäynnit

1. Purkukatselmus

Arvioidaan purkutöiden laajuus, tutkitaan paljastuneiden rakenteiden kuntoa ja suoritetaan pintakosteuden mittaukset. Kosteusmittausten perusteella päätetään mahdollisista jatkotoimenpiteistä.

2. Lattian vedeneristyksen tarkastus

Tutkitaan käytetyt vedeneristysmateriaalit, varmistetaan asennusten noudattavan työohjeita ja tarkastetaan vedeneristyksen kuivakalvon paksuus.

Remontin tarkastuskäynneistä laaditaan raportti, joka toimitetaan osakkaalle.

WC-tilan / kodinhoitohuoneen remontissa **valvontakustannukset ovat 290 €** (sisältäen ALV 25,5 % sekä matkakulut Pirkanmaan alueella).

Mikäli ylimääräisiä tarkastuskäyntejä joudutaan suorittamaan työvirheiden tai puutteiden vuoksi, peritään niistä **lisäkorvaus tunti perusteisesti 95 € / tunti**.

Valvontakustannukset ovat kotitalousvähennyskelpoisia, mikä mahdollistaa osakkaalle verotuksessa huomioitavan vähennyksen.

4.6 Huoneiston väliseinien muutostyöt

Huoneiston **väliseinien aukottaminen tai purkaminen** ei edellytä tarkastuskäyntejä, mutta ennen työn aloittamista **osakkaan on selvitettävä, onko seinä kantava tai jäykistävä**. Kantavien tai jäykistävien seinien muutostyöt edellyttävät **rakennuslupaa**, eikä niitä saa toteuttaa ilman **rakennesuunnittelijan lausuntoa ja korjaustyöselostusta**.

Keskeiset vaatimukset huoneiston väliseinien muutoksille ovat:

1. Seinän kantavuuden selvittäminen

Mikäli seinän kantavuudesta on pienikin epävarmuus, se on todennettava asiantuntijan lausunnolla. Lausunto voi perustua paikan päällä tehtävään havainnointiin, jossa tarkastellaan seinän rakennetta ja kuormitusta. Rakennekuviin, joita voi tiedustella isännöintitoimistosta tai kunnan rakennusvalvonnasta (isännöintitoimistolla niitä on harvoin saatavilla).

2. Kevyen väliseinän purkamisen vaikutukset

Vaikka seinä ei olisi alun perin kantava, sen poistaminen voi aiheuttaa välipohjan liikehdintää, sillä vuosien saatossa se saattaa olla alkanut vastaanottaa kuormaa. Ennen purkamista on suositeltavaa dokumentoida yläkerran huoneiston pinnoitteiden nykykunto, jotta mahdolliset aiemmat vauriot eivät tule yhdistetyiksi seinän purkamiseen.

3. Sähkölaitteet ja kaapeloinnit

Seinän sisällä voi sijaita sähköjohtoja ja -laitteita, joiden muutostyöt saa tehdä vain sähköalan ammattilainen. Kaikki muutokset on dokumentoitava, jotta sähköasennukset säilyvät asianmukaisina ja turvallisina. Ennen purkutöitä tulee varmistaa, että seinässä olevat sähkölaitteet ja kaapelit ovat jännitteettömiä.

4. Ilmanvaihdon huomioiminen

Uusien väliseinien rakentamisessa on varmistettava, että huoneiston suunniteltu ilmanvaihto säilyy toimintakuntoisena. Seinärakenteiden muutokset eivät saa heikentää ilmanvaihdon tehokkuutta tai estää ilmankiertoa. Tarvittaessa ilmanvaihdon vaikutukset on tarkistettava LVI-suunnittelijan avulla.

4.7 Keittiöremontti

Keittiöremontin laajuus vaikuttaa tarvittavaan valvontaan. **Kalusteasennukset, kaapiston ovien ja työtasojen uusiminen eivät edellytä tarkastuskäyntejä**. Laajempi keittiöremontti, joka sisältää esimerkiksi putki- tai ilmanvaihtomuutoksia, vaatii **purkukatselmuksen ja lopputarkastuksen**.

1. Ilmanvaihto

Ilmanvaihtoventtiilien edessä on oltava esteetön kulku, eikä venttiilejä saa peittää kalusteilla, levyillä tai muilla rakenteilla. Ilmanvaihtokanavistoon ei saa kytkeä tai liittää laitteita ilman erillistä lupaa. Kaikki muutostyöt tulee toteuttaa LVI-asentajan toimesta.

-Selvitä taloyhtiön ilmanvaihdon toimintaperiaate, jos aikomus on vaihtaa keittiön liesituuletin-/kupu. Kysy tarvittaessa apua remontin valvojalta.

- Poistoilmahormiin ei saa kytkeä moottorillista liesituuletinta, ellei kyseessä ole huoneiston ilmanvaihtoa ohjaava toimintaperiaate.
- Moottorittoman liesikuvun kytkeytyessä poistoilmahormiin on varmistuttava kuvun asianmukaisista palon- ja savunrajoituksista.
- Aktiivihiilisuodattimella varustettujen liesituulettimien tulee päästä palauttamaan poistoilma takaisin sisäilmaan ja keittiön poistoilmaventtiili/-säleikkö tulee jättää tästä erilleen, vapaaksi huoneilmaan.
- Huoneiston ilmanvaihtoa ohjaavien liesituulettimien/-kupujen toimintojen ja ominaisuuksien tulee vastata alkuperäistä laitetta.

Rakenteista keittiöön tulevien ilmanvaihtokanavien tulee olla kiinteitä putkia, eikä taipuvia haitariputkia.

2. Vuodonilmaisu

- Kylmälaitteiden ja astianpesukoneen alle on aina asennettava vuotokaukalo, jonka on ohjattava mahdollinen vuotovesi näkyville koneen eteen.
- Allaskaapin pohja- ja seinälevyjen alaosat tulee tiivistää, mukaan lukien läpiviennit ja nurkat. Tiivistys voidaan toteuttaa esim. liimamassalla, läpivientikauluksella tai muovimatosta tehdyllä kaukalolla. Allaskaapin tiivistys tulee toteutettu siten, että mahdollinen vuoto ohjautuu mahdollisimman nopeasti allaskaapin eteen havaittavaksi.

3. Vesikalusteet ja liitännät

- Vesiputkien ja viemäröintien päät on tulpattava asianmukaisesti remontin ajaksi.
- Mahdollisista vesikatkoista tulee sopia huoltoyhtiön kanssa ajoissa ja vesikatkosta on ilmoitettava muille talon osakkaille.
- Vesikalusteiden kytkentä- ja irrotustyöt saa suorittaa vain LVI-alan ammattilainen.
- Vaihdetut vesikalusteet on oltava tyyppihyväksyttyjä, ja osakkaan on toimitettava taloyhtiölle kalusteen malli- ja tyyppitiedot.
- Jos asennettava vesikaluste poikkeaa taloyhtiön perustasosta, sen huollosta ja korjauksista voi aiheutua osakkaalle lisäkustannuksia.
- Pesualtaan sekoittajan juoksuputki tulee säätää siten, ettei se ääriasennoissaan ulotu altaan ulkopuolelle.

4. Astianpesukoneen ja vesiliitäntöjen asennus

- Putkien asennuksessa on huomioitava seuraavat seikat:
    - Putket eivät saa olla lytyssä, jyrkällä mutkalla tai hangata kaapin reunoihin.
    - Kaapin pohja- ja seinälevyjen alaosat tulee tiivistää, mukaan lukien läpiviennit ja nurkat. Tiivistys voidaan toteuttaa esim. liimamassalla, läpivientikauluksella tai muovimatosta tehdyllä kaukalolla.
    - Astianpesukoneen putket voidaan tuoda allaskaappiin kaapin alta tai kyljestä.
- Astianpesukoneen alle tulee asentaa kotivakuutusehtojen mukainen vuotosuojakaukalo.
- Astianpesukoneen tulo- ja poistoputket tulee kannakoida kalusterunkoon sertifioiduilla putkikannakkeilla. Sekä allaskaapin käyttövesi ja viemäriputket tulee kannakoida asianmukaisesti.
    - Nippusiteet eivät kelpaa putkien kiinnitykseen.
    - Kannakointi on riittävä, kun putket eivät pääse heilumaan kaapissa, eivätkä ne roiku pelkän vesiliitännän varassa.

Kokonaisvaltaisessa keittiöremontissa vaadittavat tarkastukset:

1. Purkukatselmus

Tarkastetaan purkutöiden laajuus, paljastuneiden rakenteiden ja pintojen sekä käyttövesi- ja ilmanvaihtoasennusten kunto. Lisäksi suoritetaan pintakosteusmittaukset kylmälaitteiden ja vesipisteiden asennuspaikoilta. Tarvittaessa jatkotoimenpiteet kosteusmittausten suhteen.

2. Lopputarkastus

Tarkastetaan muun muassa vesikalusteiden toiminta, allaskaapin putkiston tiiveydet ja kannakoinnit, kylmälaitteiden ja astianpesukoneiden vuotokaukalot, allaskaapin pohjan tiiveys tai muu vastaava menetelmä vuotovesien näkyville ohjaamiseksi, työtason saumaukset sekä kaikki ilmanvaihtoon liittyvät asennukset.

Tarkastuskäynneistä tehdään raportti, joka toimitetaan osakkaalle.

Remontin tarkastuskäynneistä laaditaan raportti, joka toimitetaan osakkaalle.

Kokonaisvaltaisen keittiöremontin **valvontakustannukset ovat 280 €** (sisältäen ALV 25,5 % sekä matkakulut Pirkanmaan alueella).

Mikäli ylimääräisiä tarkastuskäyntejä joudutaan suorittamaan työvirheiden tai puutteiden vuoksi, peritään niistä **lisäkorvaus tunti perusteisesti 95 € / tunti.**

Valvontakustannukset ovat kotitalousvähennyskelpoisia, mikä mahdollistaa osakkaalle verotuksessa huomioitavan vähennyksen.

4.8 Kuivien tilojen lattiapinnoitteiden

Kuivien tilojen lattiapinnoitteiden muutostöissä on huomioitava askeläänieristyksen vaatimukset. Askeläänieristyksen asianmukainen toteutus voidaan osoittaa remontin valvojalle toimitetulla kuvadokumentaatiolla, ellei taloyhtiö ole asiasta muuta määrännyt.

Huomioitavia asioita lattiapinnoitteiden kunnossapito- ja muutostöissä:

Asennuksessa tulee noudattaa materiaalivalmistajan ohjeita koskien asennusta, asennusalustan vaatimuksia sekä kosteus- ja askeläänieristyksen suhteen.

Uuden pinnoitteen alle ei suositella jätettäväksi vanhoja lattiamateriaaleja mahdollisten terveyshaittojen vuoksi.

Mikäli vanha pinnoite jää uuden alle, sen kunto on varmistettava asianmukaisesti.

Lattiapinnoitteiden muutostyöt eivät saa heikentää huoneiston välipohjan ääniteknisiä ominaisuuksia. Mikäli kopinaäänet lisääntyvät häiritsevästi, niiden selvitys- ja korjauskustannukset ovat muutostyön tehneen osakkeenomistajan vastuulla.

Lattiapinnan mahdollinen korottuminen tulee ottaa huomioon niin, että huoneiden ovilehtien alle jää riittävä ilmanvaihdon mahdollistava rako. Tarvittaessa ovilehtiä voi lyhentää tai ovilehtiin voi asentaa erillisen säleikön.

Laattalattian asennuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota mahdollisesti lisääntyvään äänihaittaan. Tässä tapauksessa on käytettävä erityisesti laattalattian alle suunniteltuja askeläänivaimennusjärjestelmiä. Oikean askeläänieristeen valinnassa kannattaa konsultoida lattiapinnoitteen materiaalivalmistajaa.

Laattalattia tulee aina asentaa puhtaalle betoni- tai tasoitepinnalle.

Uuden lattiapinnoitteen alle on asennettava materiaalivalmistajan ohjeiden mukainen askeläänieriste, joka valitaan ala-/välipohjarakenteeseen sopivaksi.

Huolellinen suunnittelu ja oikeiden materiaalien valinta varmistavat, että lattiapinnoitteiden muutostyöt eivät aiheuta haittaa rakenteille tai asumismukavuudelle.

4.9 Oven karmit ja ovilehdet

Märkätila

Ennen karmien vaihtoa tulee suunnitella, miten vedeneristys säilyy ehjänä karmin irrotuksessa. Kaikkia karmeja ei voi irrottaa ollenkaan vesieristeen rikkoutumisvaaran vuoksi. Märkätilan ovea uusiessa tulee huomioida, että jos karmi/ kynnys uusitaan, se todennäköisesti vahingoittaa vedeneristettä ja vaatii erillisen työselostuksen/suunnitelman laatimisen. Edellä mainittu suunnitelma tulee hyväksyttää remontti-ilmoituksen käsittelijällä.

Väliovet

-Ulko-oven yhteydessä olevalla väliovella voi olla palo-/ äänieristäviä ominaisuuksia. Kyseessä olevaa väliovea uusiessa tulee varmistaa, etteivät edellä mainitut ominaisuudet heikkene vaihtotyön seurauksena.

-Huoneiston sisäovia uusiessa tulee huomioida, että ilmankierto huoneiden välillä ei heikkene (esim. ovilehden alle jätettävä rako).

4.10 Ilmalämpöpumpun asennus

Ilmalämpöpumpun asennusluvan käsittely voi kestää muita remontti-ilmoituksia huomattavasti kauemmin, erityisesti jos taloyhtiössä ei ole vielä tehty periaatepäätöksiä ilmalämpöpumppujen asentamisesta. Joissakin taloyhtiöissä asennus edellyttää erillistä sopimusta osakkaan ja taloyhtiön välillä, jossa täsmennetään asennuksen ehdot ja vastuunjako. On myös mahdollista, että taloyhtiö on kieltänyt ilmalämpöpumppujen asentamisen kokonaan.

Ilmalämpöpumpun asennus edellyttää lopputarkastusta.

Asennusilmoituksen yhteydessä toimitettava asennussuunnitelma

Ilmoitukseen tulee liittää asennussuunnitelma, jossa tulee ilmetä vähintään seuraavat asiat:

- Mihin ja miten ulko- ja sisäyksikkö aiotaan asentaa?
- Kuinka toteutetaan sisäyksikön kondenssiveden poisto?
- Miten yksiköiden sähkösyöttö toteutetaan?
- Kuka asennuksen suorittaa (pätevyyksien todentaminen)?

Ilmalämpöpumpun asennuksessa huomioitavat asiat

- Ilmalämpöpumppua tulee lähtökohtaisesti käyttää vain viilennykseen. Mikäli pumppua on tarkoitus käyttää myös lämmitykseen, asiasta tulee ilmoittaa ja sopia erikseen taloyhtiökohtaisesti.

- Asennuksen saa suorittaa vain henkilö, jolla on voimassa olevat kylmä- ja sähköalan pätevyydet.
- Ulkoyksikön asennuksessa tulee käyttää telineitä, joissa on tärinää vaimentavat kumit.
- Ulkoyksikkö suositellaan ensisijaisesti asentamaan lattialle seinän sijaan sekä parvekkeilla kaidetason alapuolelle.
- Julkisivuun näkyvät ulkoyksiköt tulee koteloida tai suojata ritilöillä, jotta ne sulautuvat rakennuksen ilmeeseen.
- Kondenssiveden poiston tulee tapahtua hallitusti ilman, että siitä aiheutuu haittaa rakenteille. Tämä on huomioitava erityisesti lämmityskäytössä.
- Rakenteiden läpiviennit on toteutettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa rakennukselle:
    - Sisäpuolelta höyrytiiviit
    - Ulkopuolelta sääsuojatut ja koteloidut
- Ulkoputket on koteloitava siististi ja mahdollisimman huomaamattomasti, ottaen huomioon rakennuksen julkisivun väri.
- Urakoitsijalta tulee vaatia asennuksen käyttöönottopöytäkirja sekä mahdollisista uusista sähköasennuksista sähkötöiden käyttöönottotarkastuspöytäkirja. Nämä asiakirjat tulee toimittaa remontin valvojalle.
- Osakas vastaa omalla kustannuksellaan asennuttamansa ilmalämpöpumpun huollosta, kunnossapidosta, käytöstä, asennuksen muutoksista sekä käytöstä poistamisesta.

Ilmalämpöpumpun asennuksessa vaadittava tarkastus

1. Lopputarkastus

Tarkastuksessa varmistetaan, että:

- Asennus on toteutettu ilmoitetun asennussuunnitelman mukaisesti.
- Kaikki yllä mainitut huomionarvoiset asiat on otettu huomioon ja toteutettu asianmukaisesti.

Remontin tarkastuskäynneistä laaditaan **raportti**, joka toimitetaan osakkaalle

Ilmalämpöpumpun valvontakustannukset: 160 € (sis. ALV 25,5 % sekä matkakulut Pirkanmaan alueella).

Valvontakustannukset ovat **kotitalousvähennyskelpoisia**, mikä mahdollistaa verotuksessa huomioitavan vähennyksen.

4.11 Sähköauton latausaseman asentaminen

Sähköauton latausaseman asennus **vaatii taloyhtiön luvan**, ja käsittelyaika voi olla pitkä, erityisesti jos yhtiössä ei ole aiempia linjauksia asiasta. **Osakkaan tulee tehdä remontti-ilmoitus**, jonka jälkeen **taloyhtiön hallitus käsittelee asian** ja antaa päätöksen asennusluvasta.

Osa taloyhtiöistä edellyttää **erillistä sopimusta osakkaan ja yhtiön välillä**, jossa sovitaan **asennuksen ehdoista ja vastuista**.

Remontti-ilmoituksen liitteenä voi tehdä jo alustavan asennussuunnitelman

Huomioi seuraavat asiat sähköautojen latausaseman asentamiseen

- Latauspisteen sijainti ja asennustapa
- Sähköliitäntä ja vaikutus taloyhtiön verkkoon
- Kuormanhallinta ja sähkönmittausratkaisu
- Asennuksen suorittaja ja pätevyystiedot
- Vain valtuutettu sähköurakoitsija saa suorittaa asennuksen.
- Latausaseman on täytettävä viranomaismääräykset (SFS 6000, rakennusmääräykset).
- Kaapelointi on suojattava ja asennettava siististi, eikä se saa aiheuttaa vaaratilanteita.
- Kuormanhallinta ja sähkönmittaus on toteutettava taloyhtiön vaatimusten mukaisesti.
- Latauspiste ei saa tukkia pelastusteitä tai haitata muuta liikennettä.