

OSAKKAAN KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖT

YLEISTÄ

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan on ilmoitettava taloyhtiölle kirjallisesti **remontista ja muista korjaustöistä** aina, kun nämä voivat vaikeuttaa taloyhtiön vastuulla oleviin talon rakenteisiin tai naapuriasuntoon. Tämä tarkoittaa, että lähes kaikista LVIST-järjestelmiin (lämpö, vesi, ilmastointi, sähkö, tele) ja rakenteisiin tehtävistä muutoksista tulee ilmoittaa. Tavoitteena on turvata sekä remontintekijän että muiden osakkaiden oikeudet. Näin myös varmistetaan, että työt toteutetaan laadukkaasti, turvallisesti ja voimassa olevia rakentamismääräyksiä ja -ohjeita noudattaen.

Asukkaana tulee huolehtia siitä, että kunnossapito- ja muutostyöt suunnitellaan ja toteutetaan asianmukaisesti säädöksiä ja hyvää rakennustapaa noudattaen. Taloyhtiöllä on oikeus valvoa ja tarkastaa, että osakkaan teettämät korjaustyöt toteutetaan tehdyn ilmoituksen mukaisesti rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta.

MILLOIN PITÄÄ ILMOITTAA?

Ilmoitus pitää tehdä aina, kun asunnossa tehdään seuraavia toimenpiteitä:

Muutostyöt

- kylpyhuoneen ja wc:n remointi (esim. laatoituksen ja kaluston uusiminen)
- keittiöremontit (esim. kaappien, altaiden vaihto ja sähkötyöt)
- saunan rakentaminen tai remointi
- muutokset kantaviin väliseiniin (huom: vaatii myös kaupungin rakennusvalvonnan luvan)
- kevyiden väliseinien purkaminen, siirtäminen tai uusien rakentaminen
- lattian purkaminen ja uusiminen
- ilmalämpöpumpun asennus

Laitteiden asennus ja pienet LVI-korjaustyöt

- viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen tai poistaminen.
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentaminen
- hanan, wc-istuimen tai muun vesikalusteen vaihto

Muut sähkö- ja rakennustekniset työt

- kiinteiden sähköjohtojen asentaminen ja poistaminen
- muutokset ulko-oviin (esim. ovisilmän tai turvalukon asentaminen)
- parvekkeen sähköasennukset ja sähköllä toimivien laitteiden asennus
- parvekkeen lattian pinnoitteen vaihtaminen (saattaa vaikuttaa vesieristykseen)

MITÄ KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTÖITÄ SAA TEHDÄ ILMAN ILMOITUSTA?

- tapetointia tai maalausta
- lattiapinnan hiominen
- lattia- tai jalkalistojen asentaminen
- taulujen, lampputen, koukkujen ja hyllyjen kiinnittämistä rakenteisiin
- asuintilojen ("kuivien" tilojen) kaappien rakentamista, asentamista tai poistamista, jos ei vaikuta ilmanvaihtoon
- keittiön, kylpyhuoneen, wc:n tai muun märkätilan kaappien asentamista, jos ei vaikuta vesieristykseen, viemärointiin tai ilmanvaihtoon
- väliovien vaihtaminen

MITEN TÖISTÄ ILMOITETAAN

Kunnossapito- ja muutostyö ilmoitetaan isännöitsijän Viilu-sivustoa käyttäen:

<https://www.puotilantie8.fi/asumisopas/remontti-ja-muutostyot/>

<https://app.vii.lu/asunto-oy-puotilantie-8/formlist>

Molempien linkkien kautta päädytään Viilu-sivustolle, josta valitaan "Osakasmuutostyöilmoitus".

Ilmoitukseen täytetään muutostyön tarkka kuvaus, käytettävät mahdolliset urakoitsijat sekä aikataulu. Tekninen isännöitsijä hyväksyy muutostyöilmoituksen ja pyytää tarvittaessa lisätietoja. Hyväksytystä muutostyöilmoituksesta tulee ilmoitus hakijalle. Tekninen isännöitsijä lisää ilmoitukselle vielä remonttia koskevat ohjeistukset ja yleiset ehdot osakasmuutostyön laatijalle.

Töistä on ilmoitettava hyvissä ajoin, varsinkin kun kyseessä on suurempi remontti. Ilmoituksen kohtuullinen käsittelyaika on 2–4 viikkoa, loma-aikoina käsittely voi venyä.

MUUTOSTYÖN VALMISTUTTUA

Kun osakasmuutostyö on valmis tai valmistumisajankohta on tiedossa, ilmoittaa remonttiin ryhtyvä tästä isännöintiin saman osakasmuutostyöilmoituksen kautta. Tekninen isännöitsijä pitää tarvittaessa lopputarkastuksen ja tämän jälkeen lisää tiedot remontista osakkaan isännöitsijäntodistukselle ("issarille"), josta löytyy tällöin huoneiston remonttihistoria.

LIITE 1: Ohjeistukset ja yleiset ehdot muutostyöhön

LIITE 2: Ohjeistus ilmalämpöpumpun asentamiseen

LIITE 3: Ote 1.7.2010 voimaan tulleesta asunto-osakeyhtiölaista - II osa / kunnossapito ja muutostyöt

LIITE 1 Yleiset ehdot ja ohjeistukset muutostyöhön

Yleiset ohjeet työn toteuttamiseen

- Meluavaa työtä saa suorittaa ainoastaan maanantaista perjantaihin **klo 8:00 - 18:00** ja lauantaisin **klo 10-18** välillä.
- Mikäli muutostyöstä aiheutuu sotkua yleisissä tiloissa, on siivous tehtävä viipymättä.
- **Hissiä ei tule käyttää** rakennustarvikkeiden kuljettamiseen. Mahdolliset korjauskustannukset veloitetaan muutostyön teettäjältä. Hissi on suojattava asianmukaisesti ja painorajoituksia on noudatettava.
- **Ilmoita** pienistäkin remonteista naapureille, jos niistä aiheutuu ääntä tai muuta häiriötä.
- Purkujätteitä tai muuta materiaalia ei saa jäädä kiinteistön alueelle tai jätetuoneeseen vaan tulee itse toimittaa välittömästi sortiasemalle. Porraskäytävä on myös pidettävä siistinä.
- Muutostyön teettäjän on huolehdittava siitä, että **piha-alueella ei pysäköidä** edes väliaikaisesti. Pelastustiet on oltava vapaat ja ainoastaan huoltoajo tavaroiden purkamiseen ja lastaamiseen on sallittua. Pysäköintiin on tilaa Puotilantien varressa.

Yleiset tekniset ehdot muutostyölle

- **Lattiamateriaalin** vaihto ei saa heikentää rakenteen ääneneristävyyttä.
- **Liesituulettimen asennus:** koneellista liesituuletinta ei saa kytkeä ilmanvaihtokanavaan. Ilmanvaihtokanava on varustettava soveltuvalla ilmaventtiilillä ja poisto ohjattava huonetilaan.
- **Sähkötyöt:** Muutostyöilmoituksen liitteeksi on lisättävä sähkömuutoksista käyttöönottotarkastuspöytäkirja.
- Muutostyössä tulee noudattaa hyvää rakennustapaa. Kantavien rakenteiden selvitystyö kuuluu osakkaan vastuulle suunniteltaessa seinien purkutöitä. Kantavien rakenteiden muutoksista osakas on vastuullinen hankkimaan rakennesuunnitelmat ja muutos hyväksytetään yhtiön hallituksella ja isännöitsijällä.
- **Keittiön allaskaapin tiivistys:** Keittiön allaskaapin osalta on tehtävä mahdollisen vuodon esilletuontiratkaisu (esimerkiksi alueen vesieristys/vuotokaukalo, kaapin ja putkien tiivistys)
- **Vedeneristys:** märkätilan vedeneristyksen tekijällä tulee olla voimassa oleva vedeneristäjän henkilösertifikaatti. Henkilösertifikaatti on esitettävä vedeneristystarkastuksen yhteydessä.
- **Vesikalusteet:** Vesikalusteen on oltava käyttötarkoitukseensa sopiva. Vesimäärän ja lämpötilan säätöön tarkoitettujen käyttölaitteiden toimintojen ja liikesuuntien on oltava turvallisia. Vesikalusteen käyttölaitteen on oltava rakenteeltaan sellainen, ettei sen pintalämpötila nouse yli 40 celsiusasteen. Mikäli vesikalustetyyppi poikkeaa yhtiön perustasosta, on kunnossapitovastuu osakkaalla.
- **Kaasu:** Kaasulinjan tulppauksen saa tehdä vain pätevä asentaja. Osakkaan tulee ilmoittaa urakoitsija ennen työn aloitusta. Tulppauksesta on liitettävä todistus muutostyöilmoituksen liitteeksi työn valmistuttua.
- **Asbesti:** Mikäli rakenteita puretaan tai hiotaan, tulee ennen töitä selvittää, onko rakenteissa asbestia. Vain asbestipurkuluvan saanut ammattilainen saa purkaa

As.oy Puotilantie 8

asbestia sisältäviä rakenteita (koskee ennen vuotta 1994 valmistuneita rakennuksia).
Asbestista kannattaa tiedustella ensin isännöitsijältä.

OHJEISTUS ILMALÄMPÖPUMPUN ASENTAMISEEN

Ilmalämpöpumpun asennuksesta on toimitettava suunnitelma ennen asennusta.

Asennuksessa tulee huomioida seuraavat asiat:

- Läpivientikappaleessa tulee huomioida sen liittyminen seinässä olevaan höyrynsulkuun.
- Ulkoseinän betonirakenteissa huolehdittava tiivistyksestä läpiviennin kohdalla.
- Ulkopistorasiassa tulee olla vikavirtasuojaus, mikäli ilmalämpöpumpun sähkö otetaan siitä.
- Ulkoyksikkö on asennettava maanelineeseen eikä seinään/sokkeliin
- Kondenssivesien osalta tulee varmistaa, että se johtuu pois talon rakenteista.
- Kondenssivedet on johdettava erilliseen keräysastiaan. Asukas vastaa keräysastian säännöllisestä tyhjentämisestä.
- Osaksmuutostöissä tulee noudattaa hyvää rakennustapaa.
- Sähkömuutostöistä tulee pyytää käyttöönottotarkastuspöytäkirja.
- Ilmalämpöpumpun asennuksesta tulee toimittaa asennuspöytäkirja isännöintiin. Itse asennus on dokumentoitava valokuvin Viiluun, etenkin läpivienti ja kondenssivesien poisto.

KÄYTTÖ JA KUNNOSSAPITO

Ilmalämpöpumppua saa käyttää vain lämpimänä vuodenaikana **1.5.-31.8.** välisenä aikana. Muuna aikana laitteen käyttäminen on kielletty. Jos naapureille aiheutuu yöaikaan meluhaittaa, voidaan käyttö klo 23.00-07.00 kieltää erikseen.

Osakkeenomistaja sitoutuu vastaamaan ilmalämpöpumpun kunnossapidosta ja huollosta omalla kustannuksellaan. Jos yhtiö suorittaa sellaisia korjaus-, perusparannus- tai muita muutostöitä, jonka ajaksi ilmalämpöpumpun ulkoyksikkö joudutaan purkamaan, osakkeenomistaja vastaa ilmalämpöpumpun ulkoyksikön purku- tai muista muuttamiskustannuksista samoin kuin ilmalämpöpumpun ulkoyksikön ennalleen saattamisesta aiheutuneista kustannuksista.

Ilmalämpöpumpusta on kirjattu erikseen yhtiöjärjestyksessä:

16 § Ilmalämpöpumpun asentaminen huoneistoon

Osakkeenomistajalla on oikeus asentaa ilmalämpöpumppu huoneistoonsa hallituksen luvalla noudattaen, mitä asunto-osakeyhtiölaissa (22.12.2009/1599) on osakkaan muutostöistä säädetty. Ilmalämpöpumppu on asennettava Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen ja hallituksen määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Osakkeenomistaja vastaa huoneistoonsa asennetun ilmalämpöpumpun korjaamisesta, huollosta sekä mahdollisista vahingoista toisille osakkeenomistajille tai yhtiölle. Osakkeenomistaja vastaa myös rakenteiden ja pinnoitteiden ja piha-alueen saattamisesta ennalleen, mikäli pumppu poistetaan.

LIITE 3: Ote 1.7.2010 voimaan tulleesta asunto-osakeyhtiölaista - II osa / kunnossapito ja muutostyöt

4 LUKU KUNNOSSAPITO

7§ OSAKKEENOMISTAJAN ILMOITUSVELVOLLISUUS OMASTA KUNNOSSAPITOTYÖSTÄ

Osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Hallituksen tai isännöitsijän on annettava viipymättä tieto ilmoituksesta sellaiselle toiselle osakkeenomistajalle, jonka osakehuoneistoon tai sen käyttämiseen kunnossapitotyö voi vaikuttaa. Ilmoitusvelvollisuuden täyttämiseksi riittää, että ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen.

Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.

Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko kunnossapidosta mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi taikka korvaamiseksi.

Pykälän 1, 2 ja 4 momentin säännöksiä ilmoituksen tekemisestä sovelletaan myös silloin, kun osakkeenomistaja teettää kunnossapitotyön yhtiön kustannuksella 4 tai 5 §:n nojalla.

5 LUKU, MUUTOSTYÖT

1§ OSAKKEENOMISTAJAN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen.

Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti. Myös osakkeenomistajan lisärakentamistyöhön sovelletaan, mitä tässä ja 2–8 §:ssä säädetään muutostyöstä.

Tämän luvun säännöksiä osakkeenomistajan suorittamasta muutostyöstä ei sovelleta sellaiseen muutostyöhön, joka on tehty ennen asuntokauppalaisissa (843/1994) tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymistä.

Muutostyötä koskevien tietojen antamisesta isännöitsijäntodistuksessa säädetään 7 luvun 27 §:ssä ja yhtiön velvollisuudesta säilyttää muutosta koskevat tiedot 7 luvun 28 §:ssä. Vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa.

2 § ILMOITUS MUUTOSTYÖSTÄ

Osakkeenomistajan on ilmoitettava muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Ilmoituksen antamiseen tiedoksi toiselle osakkeenomistajalle, ilmoituksesta aiheutuvien kulujen korvaamiseen ja ilmoituksen sisältöön sovelletaan, mitä 4 luvun 7 §:n 2–4 momentissa säädetään kunnossapitotyötä koskevasta ilmoituksesta ja siitä aiheutuvien kulujen korvaamisesta.

3 § SUOSTUMUS MUUTOSTYÖHÖN

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Ehtojen on oltava tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi.

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi kieltää muutostyön, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty.

Jos suostumuksen antamisen jälkeen tai muutostyön aikana ilmenee seikkoja, jotka olisivat vaikuttaneet olennaisesti yhtiön tai toisen osakkeenomistajan päätökseen asiassa, muutostyölle voidaan asettaa lisäehtoja tai se voidaan kieltää.