



LIITE 1

Tässä liitteessä selvennetään muutostyöluvan yleisiä ehtoja, joita tulee noudattaa ennen työn aloittamista sekä työ aikana. Lisäksi tuodaan esille asioita, jotka remontin teettäjän on hyvä huomioida, jotta paras mahdollinen tulos saavutettaisiin ja ongelmilta vältyttäisiin.

Yhtiön valvonta

Yhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa, että työt suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaan. Yhtiön on huolehdittava, että valvonta on riittävällä tavalla järjestetty ottaen huomioon yhtiön ja muiden osakkeenomistajien edun, asetettujen ehtojen täyttymisen ja osakkeenomistajan myötävaikutusvelvollisuuden. Tämä määräys on asunto-osakeyhtiölaista ja on kaikkien osakkeenomistajien eduksi. Työn teettäjä/osakas vastaa itse kaikista laitimistaan sopimuksista ja näihin liittyvistä työsuorituksista. Yhtiö ei valvo eikä vastaa osakkeenomistajan ja urakoitsijan välisistä sopimuksista.

Yhtiön valvonta ei siirrä osakkaan vastuuta työn hyvän rakennustavan mukaisuudesta osakkaalta yhtiölle. Yhtiön valvonta ei myöskään sellaisenaan siirrä mitään vastuuta materiaalien ja töiden osalta yhtiölle.

Huomioitahan, että muutostyötä tehdessä vaadittavat tarkastukset ja katselmuksot on tilattava Kontulan Huollosta. Tarkastukset on tilattava työvaiheessa, jossa rakenteet on mahdollista tarkistaa esteittä.

Osakas vastaa siitä, että kaikki yhtiön vaatimat tarkastukset ja katselmuksot on tilattu ja tehty.

Yleisimmät tarkastukset ovat:

- Lattian askelääneneristeen asennustarkastus.
- Tiskialtaan alla olevan vedeneristysten tarkastus.
- Pesuhuoneessa vedeneristystarkastus.
- Muutostyön loppukatselmuksot.

Tapauskohtaisesti voi olla myös muita tarkastuksia tai katselmuksot. Kaikki vaadittavat tarkastukset tai katselmuksot on eritelty muutostyönne hyväksymisen ilmoituksessa. Joissain tapauksissa voi jonkin tarkastus- tai katselmuksotkäynnin yhteydessä tulla ilmi tarve sellaiselle tarkastukselle, jota ei ole eritelty hyväksymisen ilmoituksessa.

Mikäli vaadittuja tarkastuksia ja katselmuksot ei ole tilattu ja tehty, jää huonekorttiin merkintä keskeneräisestä muutostyöstä. Tämä merkintä tulee näkyviin myös isännöitsijäntodistuksessa. Samoin maininta jää, mikäli tarkastuksen yhteydessä havaittuja puutteita ei ole korjattu.

Kustannukset

Työtä suorittava osakkeenomistaja vastaa työn valvonnasta aiheutuvista kuluista. Tällaisia kuluja voivat olla esimerkiksi kokouspalkkiot, työn tarkastuskustannukset sekä toiselle osakkeenomistajalle ja yhtiölle aiheutuneet kustannukset selvitysten tekemisestä. Yhtiö on keskittänyt kaikki valvontatehtävät Kontulan Huolto Oy:lle.

Siisteys

Työn tekijä / teettäjä vastaa kunnossapito- tai muutostyöstä aiheutuneista jätteistä ja huolehtii siitä, että työstä aiheutunut jäte toimitetaan asianmukaisesti pois. Remontista aiheutuneita rakennusjätteitä ei saa laittaa yhtiön roskasäiliöihin.



Hyvä rakennustapa

Osakkeenomistaja vastaa hyvän rakennustavan noudattamisesta ja työn huolellisesta toteuttamisesta sekä työn asianmukaisesta suunnittelemisesta, riittävästä valvonnan järjestämisestä (ei tarkoita samaa kuin yhtiön suorittama valvonta), työn laadusta sekä toimenpiteiden dokumentoinnista. Taloyhtiön valvoja ei valvo työsuoritusten esteettistä puolta.

Jos työssä ei ole noudatettu hyvää rakennustapaa ja tästä syystä aiheutuu vahinkoa yhtiölle ja/tai toisille osakkeenomistajille, on muutostyöhön ryhtynyt osakkeenomistaja vastuussa syntyneistä vahingoista. Muutostyön tehneen osakkeenomistajan pitää pystyä osoittamaan, että on varmistanut urakoitsijan pätevyyden tehdä työ sen vaatimalla ammattipätevyydellä. Osakkeenomistajan varmistusvelvoite koskee myös kunnossapito- tai muutostyön suunnittelua, toteutusta ja valvontaa.

Mikäli ilmoituksen käsittelyn jälkeen ilmenee uusia työn suorittamiseen vaikuttavia seikkoja, voi yhtiö keskeyttää työt tai asettaa sille lisäehtoja.

Yhtiö voi myös kieltää tai keskeyttää työn, jos se vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle.

Asbestikartoitus

Huomioitahan, että asbestilaki on muuttunut 1/2016 ja edellyttää toimenpiteitä myös muutostyöhön ryhdyttäessä. Lakimuutos edellyttää, että ennen purkutöiden aloittamista on purettavasta rakenteesta aina otettava asbestikartoitus, ellei voida luotettavasti osoittaa, että vastaavanlaisesta materiaalista on aiemmin tehty dokumentoitu asbestikartoitus.

Remonttia tekevän tai sellaisen teettävän on huolehdittava (muutostyössä osakas), että asbestikartoitus tehdään ennen hankkeen aloittamista.

Muutostyölle ei voida myöntää lupaa ennen kuin asbestikartoitus on suoritettu ja siitä on toimitettu dokumentti.

Katso asbestiin liittyvä liite!

Tarkasta vakuutus ennen töiden aloitusta

Osakkaan oman edun turvaamiseksi on viimeistään tässä vaiheessa varmistauduttava siitä, että kotivakuutus on voimassa. Lisäksi remontin teettäjän tulee huolehtia siitä, että urakoitsijalla on voimassaoleva vastuu- ja toiminnanvakuutus, joka kattaa kaikki remontiin liittyvät työt ja niissä mahdollisesti tapahtuvat vahingot. Tästä syystä on suhtauduttava suurella varauksella ns. sukulaismiehen tekemään työhön, sillä näillä töillä ei yleensä ole mitään vakuutusta ja vahingon sattuessa voi kustannukset olla arvaamattomat suuret.

Ilmoitus naapureille

Hyvään rakentamistapaan kuuluu, että remontista ilmoitetaan muille talon asukkaille vähintään porrashuoneen ilmoitustaululla. Suositeltavaa on, että ilmoitus lähimpiin naapureihin toimitetaan myös heidän postiluukusta. Ilmoitus on vapaamuotoinen, mutta

Ilmoituksessa voi mainita ainakin seuraavia asioita:

- missä tehdään ja mitä tehdään (ainakin tämä)



- maininta työn mahdollisesti aiheuttamista äänistä
- minä viikonpäivinä ja vuorokauden aikoina työtä tehdään (huomioi järjestyssäännöt)
- työn arvioitu kokonaiskesto aika.

Lattian pinnoitteen uusiminen

Lattian pintarakenteena käytettävä laminaatti, lautaparketti tai vastaava materiaali sekä keraaminen laatta tarvitsevat alleen askelääneneristeen (wc:n ja kylpyhuoneen lattialaatta ei tarvitse askelääneneristettä). Tällä pyritään madaltamaan alakertaan ja viereisiin asuntoihin kantautuvaa kävelystä aiheutuvaa ääntä. Vedeneriste ei sovellu lattian askelääneneristeeksi.

Askelääneneristeen asennustarkastus tehdään asennustyön aikana mutta se voidaan suorittaa myös muun tarkastuksen yhteydessä, jos lattiapinnoitetta on jostain jätetty asentamatta tai jokin kohta jää muuten näkyviin siten, että eristemateriaalin voi nähdä tällaisesta paikasta.

Sähkötyöt

Tiesithän, että sähköasennuksia saa tehdä vain alan ammattihenkilöt. Kaikista uusista sähköasennuksista on toimitettava käyttöönottotarkastuspöytäkirja viimeistään muutostyön loppukatselmuksen yhteydessä. Ilman tätä pöytäkirjaa ei työtä voida ottaa hyväksyttävästi vastaan.

Silloin, kun kylpyhuone remontoidaan, pitää myös kylpyhuoneen kaikki sähköpistorasiat olla vika-virtasuojattuja. Tämä pohjautuu lakiin ja asetuksiin, eikä siitä voi poiketa.

Liesituuletin

Liesituuletinta ei saa yhdistää talon omaan poistoilmajärjestelmään vaan sen on oltava ns. aktiivihiilimallia, joka puhaltaa suodatetun ilman takaisin huoneilmaan. Mikäli liesituuletin kytketään suoraan poistoilmajärjestelmään, niin kaikki ilmaston epäpuhtaudet sekä hajut kulkeutuvat naapurihuoneistoihin. Lisäksi asennus sekoittaa koko rapun tai koneen vaikutusalueella olevien huoneistojen ilmanvaihdon.

Vesijohtotyöt

Vesijohtotöitä saa tehdä vain alan ammattihenkilö. Tämä siitä syystä, että paineellisten putkien kanssa työskentely vaatii aina erikoisosaamista. Vesijohtokalusteet (esim. hanat, wc-istuin) kuuluvat Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun mukaan yhtiön kunnossapitovastuulle. Koska yhtiö vastaa niiden kunnossapidosta ei osakkeenomistaja voi itsenäisesti päättää millaisia vesijohtokalusteita asennetaan, koska asentamisen jälkeen niiden kunnossapitovastuu siirtyy yhtiölle. Mikäli osakkeenomistaja ohjeista huolimatta haluaa asentaa muita kuin yhtiöissä yleisesti hyväksytyjä Oras tai IDO malleja (joissakin yhtiöissä myös Gustavsberg), joiden huolto ja varaosien saaminen on turvattu pitkäksi aikaa, jää tällaisten vesijohtokalusteiden huolto- ja kunnossapitovastuu osakkaalle. Myös osakkaan asennuttamat erilliset pesukonehanat kuuluvat, valmistajasta riippumatta aina osakkaan huolto- ja kunnossapitovastuulle. Näistä kirjataan maininta isännöitsijätodistukseen, jotta tieto kulkee tuleville osakkaille. Itsenäisesti valittujen vesikalusteiden tulee kuitenkin aina olla Suomeen tyyppihyväksytyä (STF) mallia, jotta mahdollisilta ääni- ja muilta toimintahaitoilta sekä vesivahingoilta vältytään. Hyväksytyistä malleista löytyy aina merkintä tyyppihyväksynnästä.



Vesikatkot

Muutostyötä tekevän (osakas) tulee aina sopia käyttöveden katkoksista erikseen Kontulan Huolto Oy:n kanssa (09 342 4200). Osakkaan pitää tehdä myös erillinen ilmoitus porrashuoneen ilmoitus- taululle sekä jakaa naapurihuoneistoihin ilmoitus hyvissä ajoin ennen katkosta. Suositeltavaa on toimittaa ilmoitus viimeistään kahta päivää aikaisemmin. Ilmoituksessa on mainittava katkoksen arvioitu kesto sekä yhteyshenkilö.

Suihkukaappi / amme

Jos amme halutaan poistaa kylpyhuoneesta eikä yhtiöllä ole tietoa (vedeneristysraportti) kylpy- huoneeseen asennetusta nykymääräysten mukaisesta vedeneristyksestä, pitää ammeen tilalle asentaa altaallinen kaikilta seiniltään suojattu suihkukaappi. Mikäli ammeen tilalle asennetaan suihkukaappi ilman, että seinien vesieristettä uusitaan, niin tarkastuksen yhteydessä merkitään asennus tiedoksi isännöitsijätodistukseen maininnalla, että kaappia ei saa poistaa ilman yhtiöltä haettavaa lupaa. Tämä siitä syystä, että vesieristeen asennus kylpyhuoneessa voi tällöin olla puut- teellinen. Mikäli uusi vesieristys toteutetaan normaaliin tapaan lattiaan ja seiniin, niin tässä ta- pauksessa erillismerkintää kaapista ei tehdä. Tästä huolimatta suihkukaappi on normaali kaluste, jonka kunnossapitovastuu on osakkaalla. Suihkukaapin integroitu vesihana kuuluu myös osakkaan kunnossapitovastuulle sekä erillinen vesihana ”Vesijohtotyöt” kohdassa kerrotuin vesikalusteen määritelmän.

Astianpesukone / kylmälaite

Astianpesukoneen alle on asennettava turvakaukalo. Valitettavan usein kaukalo puuttuu ja tällöin koneen takana olevat pienet vuodot tulevat esille vasta kun alakerran naapuri soittaa ja ilmoittaa, että vesi tulee katosta läpi. Tällöin kustannukset ovat huomattavan paljon suuremmat kuin kauka- lon hinta. Suositeltavaa on, että hyvän rakennustavan mukaisesti myös kylmälaitteen (jääkaappi/ pakastin) alle asennetaan turvakaukalo.

Väliseinien purku

Ainoastaan kevyitä väliseiniä saa poistaa, mikäli yhtiö on siihen luvan antanut. Kantaviin seiniin tehtävistä muutoksista täytyy aina olla rakennesuunnittelijan tekemät suunnitelmat.

Vedeneristys

Märkätila (kylpyhuone) pitää vedeneristää ”Ympäristöopas 51, Kosteus rakentamisessa, RakMK C2 opas, luvun 7 Märkätilä” mukaisesti. Märkätilan vedeneristyksestä on lopussa oma ohjeensa.

Vedeneristeen asennus pitää tehdä myös wc-tilan lattiaan ja keittiön pesualtaan alle lattiaan sekä kodinhoituhuoneen lattiaan, vaikka nämä tilat eivät märkätilan määrittystä täyttäisikään. Keittiön allaskaapin pohjalevy pitää myös tiivistää reunoiltaan ja läpimenoiltaan tiiviiksi. Tällöin pohjalevy toimii ns. vuodonilmaisimena.

Märkätilan vedeneristystarkastus pitää tehdä aina. Vedeneristyksen päälle saa asentaa pinnoit- teen vasta, kun tarkastaja on hyväksynyt vedeneristystyön kokonaan. Vedeneristystarkastuksesta laaditaan aina myös vedeneristysraportti.

Lattiakaivo



Kylpyhuoneen muutostyön yhteydessä vanha valurautainen lattiakaivo puhdistetaan irtoruosteesta ja ruostesuojataan siihen soveltuvalla aineella.

Parvekelasit

Parvekelasien asennukselle pitää saada yhtiön lupa eli näiden asentamisesta on tehtävä ennakkoon muutostyöilmoitus. Muutostyöilmoitukseen on hyvä liittää mukaan dokumentti parvekelasien mallista ja asennustavasta. Parvekelasien asennuksen jälkeisestä kunnossapito- ja huoltovastuusta kannattaa tiedustella isännöitsijältä. Tämä vastuu vaihtelee yhtiöittäin.

VEDENERISTYSTYÖN OHJE

- Vedeneristetyön teettäjä / tekijä ilmoittaa tarkastuksen yhteydessä seuraavat tiedot:
 - kohteen tiedot
 - vedeneristystyön tekijä
 - kosteusmittaukset (jos teettäjä / tekijä mittaa itse)
 - käytetyt materiaalit
- Mikäli työn teettäjällä / tekijällä on käytössään kosteusmittari, voi kosteusmittauksen suorittaa itse. Rakenteiden pintakosteudet pitää mitata ennen vedeneristeen asennusta. **Rakenteiden kosteuspitoisuus pitää olla vedeneristysmateriaalin valmistajan antamissa rajoissa.**
- Mikäli kosteusmittaria ei ole työn teettäjän / tekijän käytössä tai rakenteissa on havaittu kosteutta, tulee ottaa yhteyttä Kontulan Huollon asiakaspalveluun 09 3424 200.
- Vedeneristeen alustan pinta, seinässä ja lattiassa, tulee olla myös mahdollisimman sileä (ei koloja ja reikiä). Vedeneriste ei ole täyttömassa. Lisäksi on varmistettava lattiapinnan riittävä kaato lattiakaivolle. Märkätilan vedeneristysvaatimukset löytyvät ”Ympäristöopas 51, Kosteus rakentamisessa, RakMK C2 opas, luku 7 Märkätila”.
- Märkätilan vedeneristystyö pitää kokonaisuudessaan tehdä **CE-merkinnällä varustetulla tuotepiheellä.**
- Kun seinät ja/tai lattia on vedeneristetty, voi tarkastuksen tilata suoraan Kontulan Huollon tekniseltä osastolta puhelimitse tai sähköpostitse. Mikäli ei ole tiedossa kuka teknisellä osastolta asiaa hoitaa, voi ottaa yhteyttä Kontulan Huollon asiakaspalveluun.

Vedeneristyksen voi tehdä myös kahdessa osassa eli lattian ja seinät erikseen ja siten myös tarkastus tehdään silloin kahdessa osassa.



Tarkastus voidaan tehdä, kun kaikki vedeneristyksen vaatimat työvaiheet on tehty ja vedeneriste on kokonaan kuivunut.

- Märkätilan muovimatto on myös vedeneriste ja sen asennustyö pitää tarkastaa. Tarkastuksen voi tilata suoraan Kontulan Huollon tekniseltä osastolta puhelimitse tai sähköpostitse. Mikäli ei ole tiedossa kuka tekniseltä osastolla asiaa hoitaa, voi ottaa yhteyttä Kontulan Huollon asiakaspalveluun.

Märkätilan vaatimukseen kannattaa kiinnittää etukäteen huomiota. Etenkin sellaisiin, joiden korjausvaatimus saattaa aiheuttaa jo asennetun vedeneristeen poistamisen.