

## MUUTOSTYÖILMOITUKSESSA HUOMIOON OTETTAVIA TEKNISIÄ ASIOITA

### 1. TALOYHTIÖN ASETTAMAT EHDOT:

- Kunnossapito- ja muutostyösuunnittelussa tulee käyttää päteviä ja ammattitaitoisia asiantuntijoita ja suunnittelijoita.
- Kunnossapito- ja muutostyö on suoritettava asunto-osakeyhtiölle jätettyjen piirustusten ja selvitysten sekä rakennuslupaehtojen mukaisesti.
- Kunnossapito- ja muutostyössä ja sen suunnittelussa tulee noudattaa rakennusmääräyskokoelman määräyksiä ja ohjeita.
- Kunnossapito- ja muutostyössä tulee noudattaa hyvää rakennustapaa.
- Tehtävissä erityistöissä tulee käyttää alalle auktorisoitua urakoitsijaa ja käytettyjen urakoitsijoiden tiedot tulee toimittaa yhtiölle.
- Mikäli rakenteita avatessa havaitaan kerrosten / huoneistojen välissä palokatkoissa puutteita, tulee asiasta ilmoittaa valvojalle sekä isännöitsijälle, jotta taloyhtiö voi järjestää niiden korjauksen asianmukaisesti.
- Mikäli huoneistossa tarvitsee tehdä tulitöitä, tulee asiasta ilmoittaa isännöitsijälle. Luvat tulitöille myöntää urakoitsija tai valvoja jolla on siihen oikeutus.
- Kunnossapito- ja muutostyölle täytyy olla ammattimainen työnjohto, joka ohjaa toteutusta.

### 2. TYÖSUORITUKSELLE ASETETTAVAT EHDOT:

- Ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvaa työsuoritusta ei saa aloittaa, ennen kuin taloyhtiön hallitukselta on saatu hyväksyntä.
- Asunto-osakeyhtiölain mukaan, huoneistosissa tehtäviä rakennustyösuorituksia ei saa tehdä kuin Y- tunnuksen omaava urakoitsija. Osakas ei saa tehdä itse taloyhtiön vastuualueelle kuuluvia työsuorituksia, työsuoritukseen liittyvien takuiden vuoksi.
- Aloitus katselmuksessa on sovittava pidettävistä tarkastuksista ja työn toteutuksesta.
- Kiinteistön hissiä ei saa käyttää tavarankuljetukseen.
- Melua aiheuttavat työt tulee suorittaa arkisin klo 8.00 – 17.00 välisenä aikana.
- Hiljaisia työsuorituksia voi tehdä klo 21.00 saakka.
- Suoritettavista töistä tulee laatia tiedote porrashuoneen ala-aulaan, sekä huoneistoihin jotka ovat välittömästi remonttikohteen läheisyydessä.
- Tulitöistä tulee ilmoittaa aloituskokouksessa. Muutostöihin ryhtyvä urakoitsija tekee tulityöilmoituksen, myöntää luvat itselleen, valvoo ja vastaa tulitöiden jälkivartiointista.
- Muutostyöhankkeessa tulee esittää pölynhallinta suunnitelma. Purkualueet tulee alipaineistaa ja suojata muusta alueesta. Poistoilmaventtiilit tulee tulpata.
- Porrashuoneet tulee siivota päivittäin. ( nihkeä pyyhintä / imurointi hepasuodattimella varustetulla imurilla.)
- Ennen purkutöitä tulee varmistua siitä, ettei purettavissa rakenteissa ole asbestia tai muita haitta-aineita ja tarvittaessa työ tulee suorittaa haitta-aine- tai asbestinpurkutöinä ja noudattaa kulloinkin voimassa olevaa asbestin poistamista koskevia säädöksiä.
- Asbesti ja haitta-ainekartoitus tulee toimittaa muutostyösuunnitelman yhteydessä. ( pakollinen lain mukaan ennen vuotta 94 rakennetuissa rakennuksissa.  
<https://asbesipurkuluparekisteri.ahtp.fi/>.
- Muutostyötä teettävän osakkeenomistajan on toimitettava as oy:lle kopio asbestikartoituksesta sekä kopio ilmanäytteen analyysilausunnosta, joka osoittaa, että tila on

puhdas. Silloin kun kartoitusraportti on osakkaan tilaama ja maksama ei taloyhtiöllä tai muilla osakkailla ole oikeutta hyödyntää tietoa omista tarkoituksissaan.

- Mikäli purkutyön yhteydessä ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulla olevissa rakenteissa tai perusjärjestelmissä huomautettavaa, tulee isännöitsijään ottaa yhteyttä ennen työn jatkamista.
- Pölysuojaus, tilojen siivous ja jätteiden poiskuljetus tulee tehdä asianmukaisesti.
- Jätteitä ei saa toimittaa yhtiön jäteastioihin.
- Aloitus ja loppukatselmuksen yhteydessä tulee katselmoida myös porrashuoneet ja aulat.

### 3. Märkätilat

- Purkutöiden osalta tulee esittää purkutyösuunnitelma jossa esitetään laajuus, menetelmät (halutaan varmentaa etteivät rakenneaineiset hormit ja kantavat rakenteet vaurioidu)
- Yhtiön järjestelmässä oleva lämmitystä ei saa poistaa.
- Käytettävän vedeneristysjärjestelmän tulee täyttää Asetuksen rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta vaatimukset.
- Märkätilan ns. paikkakorjauksia ei pääsääntöisesti hyväksytä, koska se ei ole rakennustavan mukaista. Roiskevesialueen ulkopuolella, seinien kohdalla, voidaan tapauskohtaisesti tutkia paikkakorjauksen mahdollisuus rakennusalan asiantuntijaa käyttäen.
- Vanhan pinnoitteen päälle laatoittamista sekä mikrosementtiä ei suositella.
- Suihkuseiniä / suihkukaappi ensisijaisesti roiskevesialueella. Seinät rakennetaan kiviaineisina.
- Rakenteiden kosteus mitataan purkutöiden jälkeen taloyhtiön valvojan toimesta. Mikäli mittaustulokset osoittavat, että rakenteissa on kosteutta, kuivatuksesta on sovittavat isännöitsijän kanssa ennen työn jatkamista.
- Suihkutiloihin suositellaan kaksi lattiakaivoa.
- Lattian kattojen on oltava vähintään 1:100 ja kaivon ympärillä 1:50.
- Kynnysrakenteista tulee esittää suunnitelma, siten ettei siitä pääse virtaamaan kosteutta kuivan tilan puolelle. Seinälaatoituksen kiinnityksen työohjeissa tulee huomioda, että vesi virtaa lattiakaivoon.
- Vedeneristystyössä on käytettävä voimassa olevaa sertifioitua menetelmää ja ainevalmistajan tuoteperhettä koko toteutusketjun osalta.
- Vedeneristystyö on teetettävä VTT:n sertifioidulla märkätila-asentajalla ja työssä on noudatettava ainevalmistajan ohjeita ja määräyksiä.
- Taloyhtiön valvoja suorittaa vedeneristystarkastuksen osakkaan kustannuksella.

### 4. Keittiö

- Keittiökalusteita vaihdettaessa tulee huolehtia mm. siitä, ettei ilmanvaihtoventtiili tai luukku jää kaappien taakse. Mikäli venttiili jää kalusteiden yläsokkelin taakse, tulee ilmanvaihdon poistoputki jatkaa sokkelin etupintaan, ja venttiili asennetaan näkyviin. Lisäksi sokkeli tai sen osa tulee tehdä irrotettavaksi, jotta venttiilin ja poistokanavan puhdistus on mahdollinen.
- Kalusteiden kiinnitykset on tehtävä asianmukaisesti tarkoitukseen soveltuvilla kiinnikkeillä.
- Allaskaappien asennuksen yhteydessä suositellaan kaappien alle asennettavaa muovimattoa, joka nostetaan seinälle- Asennus tulisi tehdä vähintään vesikalusteiden ja viemäröinnin kohdalle, siten että vuoto havaitaan.

- Ennen kalusteiden asennusta tulee varmistaa vesiputkien sijainti. Putket täytyy kannakoida / tukea riittävästi.
- Juoksuputkeen liikerata on rajoitettava siten ettei se pääse kääntymään altaan ulkopuolelle.
- Liesituulettimen liittäminen hormiin ei ole sallittua, vaan tulee käyttää aktiivihuilisuodattimella varustettua kierrätysilmapuhallinta.
- Koneasennukset on suoritettava siten, ettei koneiden käynnistä aiheudu äänitason lisääntymistä ympäröiviin huoneistoihin.
- Astianpesukoneen ja kylmäkalusteiden alle tulee asentaa vuotokaukalo.
- Mikäli keittiöön asennetaan pyykinpesukone, edellytetään vuotokaukaloa ja käyttöveteen liitettävää magneettiventtiiliä joka sulkee veden automaattisesti vikatilanteen havaitessaan.

#### 5. LVIS-työt

- Putkiasennuksissa tulee käyttää ammattitaitoista LVI-urakoitsijaa / asentajaa.
- Tehtävien vesikatkosten tulee olla mahdollisimman lyhytaikaisia. Tarvittaessa tulee asentaa tilapäiset sulut, jotta kiinteistön muut vedensaanti turvataan.
- Vesikatkoista tulee sopia huoltoyhtiön kanssa 2-3 päivää ennen katkosta. Huoltoyhtiö hoitaa vesikatkot. Osakas tai osakkaan urakoitsija ei saa koskea pää- tai linjasulkuihin.
- Taloyhtiölle tulee toimittaa asentamistodistus tehdystä töistä.
- Hanojen on oltava tyyppihyväksytyjä ja niiden tulee täyttää ääniluokan 1 vaatimukset.
- Kunnossapitovastuusta on hyvä huomioida, että yhtiön kunnossapitovastuu hanoista ja WC-laitteista rajoittuu perustason mukaisiin kalusteisiin.
- Vesikalusteisiin on asennettava kalustekohtaiset sulut.
- Pienin suositeltava viemäri on halkaisijaltaan 75mm.
- Uuden putken liittämistä vanhaan on esitettävä suunnitelma. ( keittiön viemäri)

#### 6. Sähkötyöt

- Sähköasennuksissa tulee käyttää hyväksyttyä sähköurakoitsijaa /- asentajaa. TUKES pitää rekisteriä sähköurakoitsijoista, joilla on oikeus tehdä sähkötöitä. [www.tukes.fi](http://www.tukes.fi)
- Sähkötöissä tulee noudattaa sähköturvallisuusmääräyksiä sekä sähköasennuksia ja –laitteita koskevia standardeja.
- Märkä – ja ulkotiloihin tehtävissä asennuksissa tulee huomioida vikavirtasuojaus.
- Suoritetuista töitä tulee toimittaa asentajan laatima asentamistodistus / asennusten käyttöönoton tarkastuspöytäkirja. (ennen tilan käyttöönottoa)
- Lattialämmityksen asennuksesta tulee toimittaa vastusmittauspöytäkirjat.

#### 7. Lattiapintojen vaihto kuivissa tiloissa

- Lattianpinnoitteen ja alusmateriaalin tulee täyttää tilan vaatimat askeläänieristysvaatimukset, askeläänien lisääntyminen on muutostyön suorittajan vastuulla.
- Purkutöissä tulee huomioida mahdollisen asbestin esiintyminen rakenteissa ja pintamateriaaleissa.
- Asennus on tehtävä materiaalin valmistajan ohjeiden mukaisesti.

#### 8. Väliseinämuutokset ja muut huoneiston sisäiset tilamuutokset

- Seinien purusta vaaditaan rakennesuunnittelijan kirjallinen lausunto, joka tulee hyväksyttävä hallituksella ennen hankkeeseen ryhtymistä, jotta dokumentaatio olisi riittävä siinä tulisi olla

rakennepiirustus / asiantuntija katselmus , sekä selvitys muutoksien vaikutuksista sähkö- ja tietoliikennejohtoihin ja pistorasioihin.

- Kantavien seinien poisto tai siihen tehtävän aukon tekeminen vaatii taloyhtiön suostumuksen lisäksi aina rakennusluvan.
- Kevyen väliseinän rakentaminen on mahdollista, mutta siitä on toimitettava riittävä dokumentaatio, esim. rakennepiirustus. Tilan jakamisessa kahdeksi erilliseksi tilaksi tulee huomioida ilmanvaihtomääräykset riittävän ilmanvaihdon varmistamiseksi. Ilmanvaihdosta tulee laatia erillinen suunnitelma.
- Keittiön tai märkätilan muuttaminen toiseen tilaan vaatii erilliset suunnitelmat, jotka tulee hyväksyttävä yhtiöllä ennen hankkeeseen ryhtymistä. Hankkeesta tulee laatia arkkitehti-, LVI-, ja sähkösuunnitelmat, sekä muut tarvittavat erillissuunnitelmat. ( esim. ilmanvaihto-, sähkö-, vesi- ja viemärisuunnitelmat myöskin lattiarakenne tulee selvittää.)
- Mikäli huonejärjestys ( esim. Keittiön paikka) muuttuu joutuu muutostyöhön ryhtyvä teettämään naapureiden kuulemisen. Ennen kuin yhtiö voi ottaa lupaan kantaa.