



Ohje kodin kunnostajalle

ehta isännöinti 

Hyvin onnistunut muutos- tai kunnossapitotyö on sekä huoneiston haltijan että asunto-osakeyhtiön edun mukaista. Kaikille osapuolille on tärkeää, että työ tehdään yhteisten pelisääntöjen ja ohjeiden mukaan. Tämä on tärkeää myös rakennuksen ja huoneiston arvon ja ylläpidon sekä asumisviihtyvyyden kannalta huomioitavaa. Uusi asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan 1.7.2010 ja muutti osakkaiden vastuita huoneistojen korjauksista.

Rakentamisen suunnittelu ja itse rakentaminen on alan ammattilaisten työtä, jota harva osakas on itse koulutettu tekemään.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaalla on ilmoitusvelvollisuus taloyhtiölle kaikista sellaisista huoneistonsa kunnossapito- ja muutostyöistä, joilla voi olla vaikutusta talon muihin huoneistoihin, asukkaisiin tai muuhun kiinteistö osaan. Muutostyöilmoitus tulee tehdä etukäteen kirjallisesti ja muutostyöt saa aloittaa vasta luvan saatuaan.

Suunnitelmat

Kaikista kunnostustoimista ja muutostyöistä, jotka kohdistuvat märkätiloihin, eli kylpyhuone, pesuhuone ja sauna, tai tila, jossa lattiapinta tai seinä joutuu vedelle alttiiksi, tulee suunnittelijan tehdä kirjalliset suunnitelmat.

Myös kaikista niistä toimenpiteistä, jotka kohdistuvat huoneiston sähkö- antenni- tai vesi- ja viemäriverkkoon (sähkö ja LVI työt)

Suunnitelmat tarvitaan myös huoneiston väliseinien purkamisesta, aukottamisesta, seinien tai katon roilottamisesta, lattian piikkaamisesta tai seinien lisäämisestä. Seinien kantavuus on osakkaan vastuulla selvittää ennen suunnitelmia.

Asbestikartoitus

Kaikissa ennen vuotta 1994 rakennetuissa rakennuksissa on tehtävä asbestikartoitus ennen purkutöitä ja remontteja. Kartoitusraportti tulee toimittaa ennen muutostyöluvan saamista.

Naapuriin tehty asbestikartoitus ei takaa oman asunnon asbestittomuutta.

Rakennusvalvonta

Niissä muutostöissä, joille tarvitaan lupa myös kunnan tai kaupungin rakennusvalvonnasta on mm. märkätilojen laajennus tai siirto, asunnon käyttötarkoituksen muutos, ullakon käyttöönotto, kantavien rakenteiden muuttaminen tai niihin aukon rakentaminen, asuinrakennuksen laajennus (lisäsiipi, kuisti) sekä kiinteän takan tai hormin rakentaminen. Lisätieto saa oman kaupungin rakennusvalvonnasta.

Yksityishenkilön on ilmoitettava Verohallinnolle kaikki rakennusluvan alaiset työt. Tämä ilmoitusvelvollisuus koskee kaikkia kotitalouksia, jotka osatavat tai teettävät rakennusluvan alaisia töitä. [Lisätietoja Verohallinnon nettisivuilta.](#)

Urakoitsijan valinta

Urakoitsijan valinta on yksi tärkeimmistä päätöksistä remontissa. Kannattaa siis huomioida, että rekisteritiedot ovat kunnossa, urakoitsija merkitty ennakkoperintärekisteriin ja ALV-rekisteriin. Sähkö- ja LVI- töissä urakoitsijalla tulee olla Tukesin hyväksyntä (Tukes on valtakunnallinen lupa- ja valvontaviranomainen). Huomioina, että urakoitsijalla tulee olla vastuuvakuutus ja työntekijöillä tapaturmavakuutus.

Valvonta

Taloyhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa osakkaan suorittamia kunnossapito- ja muutostöitä ja veloittaa valvontakustannukset osakkaalta. Taloyhtiön vaatima valvonta ei kuitenkaan poista osakkaan vastuuta suorittamisestaan tai teettämistään muutostöistä.

Kunnossapito- ja muutostöiden valmistumisesta tulee ilmoittaa taloyhtiölle (tai taloyhtiön edustajalle). Töiden valmistusilmoituksen ja mahdollisen lopputarkastuksen jälkeen muutostyö merkitään huoneiston isännöitsijäntodistukseen.

Muutostyön käytännön ohjeita

Ilmoitathan naapureillesi kirjallisesti remontistasi hyvissä ajoin ennen työn aloittamista. Laadi tiedote taloyhtiösi ilmoitustaululle, jossa kerrotaan huoneistonnumero, tietoa mitä remontoidaan sekä remontin mahdollinen kesto, yhteystiedot. Huomioithan ettei porraskäytävälle saa varastoida tavaraa, huoneisoihin tulee olla esteetön pääsy.

Remonttijätteet tulee toimittaa asiallisesti lajiteltuna jätteenkäsittelylaitokselle, ei siis taloyhtiön roskatilaan. Mikäli remontinajaksi tarvitaan jätelavaa, on se sijoitettava erikseen sovittavaan taloyhtiön osoittamaan paikkaan. Jätelava ei saa tukkia palo- ja pelastusteitä tai aiheuttaa häiriä jalankulkijoille. Lavan aiheuttamat vauriot nurmelle, laatoitukselle tai muulle pihapäällysteelle on korjattava ja näistä kustannuksista vastaa työn teettäjä.

Kynnykset ja oviraot

Kynnykset ja oviraot vaikuttavat rakennuksen ilmanvaihtoon. Oven ollessa suljettuna tulee ilmanvaihdon pysyä saamaan oven alta (oviraosta) korvausilmaa. Erityistä huomioita on kiinnitettävä märkätilojen kynnyksiin, joita säätelevät myös vesieristystä koskevat määräykset.

Sähkö ja vesikatkot

Huoneiston sähkö-, ja vesikatkoihin on sovittava taloyhtiön kanssa ja ilmoitettava taloyhtiön asukkailla riittävän ajoissa. Ilmoituksesta tulee ilmetä ajankohta ja katkon pituus sekä yhteyshenkilö. Ilmoittamisesta vastaa osakas.

Lukitukset ja poistumistiet

Ulko-ovat on pidettävä lukittuna yhtiön käytännön mukaisesti. Ulko-oven auki salpaaminen, muuten kun hetkellisesti on kielletty.

Vahingot

Vahingon sattuessa taloyhtiötä on välittömästi informoitava ja ryhdyttävä toimiin vahingon minimoimiseksi. Työn tekijä vastaa aiheuttamisestaan vahingosta. Osakkeenomistaja on kuitenkin vastuussa tehdystä työstä ja onkin syytä selvittää, että työn tekijällä on asianmukainen vastuuvakuutus ja luvat. Ennen remonttiin ryhtymistä on tutustuttava mm. poistumisohjeisiin ja vesien pääsulkujen paikkaan ja annettava urakoitsijalle yhtiön huoltoyhtiön yhteystiedot.