

Yleiset muutostyöohjeet osakkeenomistajille

MUUTOSTYÖT VAATIVAT USEIN TALOYHTIÖN LUVAN ETUKÄTEEN.

Purkutyöt

Asbesti:

Uusi asbestilaki tuli voimaan 1.1.2016 alkaen. Uuden lain mukaan ennen vuotta 1994 rakennettujen rakennusten purettavien materiaalien asbesti pitää kartoittaa ennen purkutyötä. Lähtökohta on, että osakas maksaa kartoituksen, ellei muuta sovita. Asbestikartoitusta ei kuitenkaan tarvitse teettää, jos huoneistossa tehdään vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon. Kartoituksen suorittamisesta ja sen tuloksista pitää ilmoittaa taloyhtiölle ennen töiden aloittamista.

Mitä osakkaan tulee ottaa huomioon asbestiasioissa huoneistoremonttiin ryhtyessään:

1. Osakas teettää ja kustantaa asbestikartoituksen.
2. Yhtiö ei voi antaa työlle aloituslupaa ennen kartoituksen tuloksia. Jos asbestia löytyy, niin purkutyön saa tehdä ainoastaan asbestipurkutyöluparekisterissä oleva pätevä toimija. Remonttiin ryhtyvä vastaa siitä, että työ tehdään aluehallintoviraston määräysten ja ohjeiden mukaan.
3. Asbestipurkutyön tekijä tekee aina turvallisuussuunnitelman, joka liitetään rakennusurakan turvallisuusasiakirjaan.
4. Osastointimenetelmällä tehdyn asbestipurkutyön jälkeen on tehtävä ilmamittaukset ennen kuin osastointi voidaan purkaa. Osastoinnin aikana huoneistossa voi olla käytännössä mahdotonta asua.

Purkutyöt tulee hoitaa varovaisuutta noudattaen, ettei ympäröiville rakenteille aiheuteta vahinkoa. Remontissa noudatetaan hyviä rakennustapoja.

Työskentelyajat, Tiedottaminen

Remontissa tulee noudattaa yhtiön järjestyssääntöjä. Korjaustyöt on suoritettava arkipäivisin klo 8-20 välisenä aikana ja lauantaisin klo 8-18 välisenä aikana. Sunnuntaisin tai juhlapäivinä ei melua aiheuttavia korjaustöitä saa tehdä. Korjaustöiden alkamisesta ja työn kestosta on syytä ilmoittaa naapureille ilmoitustaululla. Meteliä on helpompi sietää, kun tietää milloin työt tulevat loppumaan. Naapurisopu säilyy sitä paremmin mitä aiemmin illansuussa korjaustyöt lopetetaan.

Yleisten tilojen siivous

Korjaustöiden tilaajan / suorittajan on huolehdittava porrashuoneiden ylimääräisestä siivouksesta jokaisen työpäivän jälkeen. Porrashuoneissa tulee kulkea remonttitarvikkeiden kanssa siten, että pinnat eivät vaurioidu. Kaikkien syntyvien vaurioiden korjauskuluista vastaa korjaustyön teettäjä.

Jätteet

Korjaustyössä syntyvien jätteiden poiskuljetuksesta on huolehdittava omatoimisesti. Remonttijätteet pitää lajitella asianmukaisesti, mikäli mahdollista. Yhtiön jäteastioihin ei saa sijoittaa rakennusjätteitä. Jätelavan sijoituspaikasta voi sopia kiinteistöhuollon tai isännöitsijätoimiston kanssa.

Lintulan Isännöinti ja Kiinteistöhuolto Oy

Kihokkitie 1, 90150 Oulu, 044 567 2139

www.lintula.net

Yleiset muutostyöohjeet osakkeenomistajille

LVI-laitteiden ja sähkölaitteiden muutostyöt

LVI- ja sähkölaitteiden muutos- ja korjaustöitä saa tehdä ainoastaan ko. alan ammattihenkilöstö. Ko. erityistöihin liittyvät muutostyösuunnitelmat tulee esittää ennen töiden alkamista isännöitsijälle. Astianpesukoneen, jääkaapin tai pakastimen alle asennetaan vuotokaukalo, joka paljastaa mahdolliset vesivuodot heti. Keittiön allaskaapin vuotosuojaus täytyy tehdä asianmukaisesti ja tiivistää myös läpivientikohdat huolellisesti. Kalusteissa suositellaan taloyhtiöiden puolesta pitäytymään Oraksen ja Idon tuotteissa varaosien hyvän saatavuuden vuoksi vuosienkin päästä.

Pesuhuoneremontti

Kaikki pesuhuoneet on remontoitava nykymääräysten mukaisesti.

Keittiöremontti

Keittiöremontin yhteydessä suositellaan lattian ja seinän välisen liitoksen vesieristämistä kulmanauhalla varustettuna. Samoin läpiviennit tulee huolellisesti vesieristää myös. Allaskaapin alaosa rakennetaan vesitiiviiksi mahdollisuuksien mukaan ja vuotokaukalot tulee asentaa.

Vesikatkot

Mahdollisista vesikatkoista on sovittava kiinteistöhuollon kanssa vähintään kaksi päivää ennen suunniteltua vesikatkoa. Korjaustyön suorittajan tai tilaajan on huolehdittava ilmoitukset vesikatkosta ilmoitustauluille vähintään kahta päivää ennen vesikatkoa. Työntekijän tulee selvittää itselleen vesisulkujen sijainti ennen työn aloittamista. Huoneistokohtaiset vesisulut sijaitsevat porraskäytävässä katossa, tarkistusluukun takana.

Tulityölupa

Mikäli korjaustöiden yhteydessä tehdään palovaaraa aiheuttavia töitä (mm. hitsaus-, juotos-, laikkaleikkaustyöt tai kuumailmapuhallintyöt) on ennen ko. töiden aloittamista työlle hankittava nk. tulityölupa yhtiön edustajalta.

Vakuutukset

Huoneiston omistajan tulee ehdottomasti ottaa nimenomaan ko. huoneistoon kohdistuva kotivakuutus ennen korjaustöiden aloittamista. Taloyhtiön vakuutukset eivät kata mitään irtaimistolle tai tavanomaista tasoa paremmille kalustuksille ja pintamateriaaleille aiheutuvia vahinkoja. Korjaustyön tilaajan tulee huolehtia siitä, että hänen käyttämillään urakoitsijalla on voimassaolevat vastuuvakuutukset.

Laajemmat muutostyöt

Mikäli korjaustöiden yhteydessä muutetaan nykyisiä järjestelyjä oleellisesti puuttumalla kiinteistön rakenteisiin (ammeiden poisto, suihku tilalle, seinien siirto yms.) tai putkistoihin, niin korjaussuunnitelmat tulee toimittaa isännöitsijätoimistoon etukäteen tarkastettavaksi. Oleelliset muutokset vaativat vähintään yhtiön luvan, rakennuslupien tarpeellisuus on syytä selvittää tapauskohtaisesti. <https://www.ouka.fi/oulu/rakennusvalvonta>

Yleiset muutostyöohjeet osakkeenomistajille

Huomioitavaa on, että tuulettimella varustettua liesituuletinta ei saa kytkeä yhteispoistokanavaan. Tämä tulee varmistaa isännöitsijältä. Keittiöremonteissa IV-poistoventtiiliä ei koteloida piiloon, vaan sille tulee olla huolto mahdollisuus.

Huomioitavaa on, että keittiöremonteissa mahdollinen vesipatteri ei jää kalusteiden taakse piiloon. Patterille täytyy suunnitella huoltokäynnin mahdollisuus sekä tarvittava ilma-aukko lämmitystä ajatellen.

Lattia

Laminaatti- tai parkettilattian alle tulee aina asentaa askeläänieristys ja suositetaan mahdollisen vanhan lattiamaton poistoa ennen asennusta. Lattiaremontin yhteydessä suositellaan myös lattian ja seinänrajan tiivistämistä pysyvästi elastisilla tuotteilla kaikista lattiaremontin yhteydessä avatuista tiloista. Asumisviihtyvyyden parantamisen vuoksi suositellaan myös ikkunalistojen taustan tarkastamista ja tiivistämistä remontin yhteydessä.

Valvonta

Taloyhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa asunnossa tehtäviä remontteja. Remonttien valvonnan tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista vastaa osakas. Pääsääntöisesti kylpyhuoneremonteissa ja laajemmissa muutostöissä vaaditaan aina ulkopuolinen valvoja.

Osakkaan remonttioikeus

Osakkeenomistajalla on laajahko oikeus tehdä muutoksia huoneistoonsa. On kuitenkin muistettava, että pääsääntöisesti taloyhtiö ei ota vastuulleen asuntoon sen valmistumisen jälkeen myöhemmin tehtyjä erityisiä lisärakenteita tai oleellisia muutostöitä. Vahinkotapausten ennalleen korjaaminen rajoittuu siis vain perustasoon, ei siis remontoituun tasoon, yhtiölle kuuluvissa korjausvastuissa.