



Ohjeistus

OSAKKAAN KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖT

Sisällys

1.	ASUKASREMONTIN TEKEMINEN	2
2.	ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI MÄÄRÄÄ	3
3.	Remontissa huomioitavat asiat	4
3.1	Naapureille ilmoittaminen	4
3.2	Roskat ja siisteydestä huolehtiminen	5
3.3	Remonttini aiheuttama melu	6
3.4	Ammattilaiset sähkö, lämpö, vesi ja ilmastointi töissä	6
3.5	Lain vaatimat asbesti ja haitta-aine kartoitukset	6
3.6	Kaupungin rakennusvalvonnan vaatima rakennuslupa	6
4	Erityistä huomiota vaativat asiat (LVIS-ammattilaisille tai ammattilaisrakennuttajille): ...	7
4.1	Pesuhuone	7
4.2	Pesuhuoneen pinnoitus	9
4.3	Pesuhuoneen kalusteasennukset	10
4.4	Sauna	10
4.5	WC-tila / Kodinhoitohuone (khh-tila)	11
4.6	Väliseinien muutostyöt.....	12
4.7	Keittiö	13
4.8	Kuivien tilojen lattiat	15
4.9	Ilmalämpöpumppu	16
4.10	Etänä valvottavat osaksmuutostyöt.....	17
4.11	Muut osaksmuutostöihin liittyvät työt	18
	Huoneistossa remontoidaan!	19

1. ASUKASREMONTIN TEKEMINEN

2. Tutustu tähän dokumenttiin.
3. Suunnittele kunnossapito-/muutostyö tarpeidesi mukaan. Suosittelemme käyttämään tarvittaessa suunnittelun ammattilaisia.
4. Valitse itsellesi sopiva urakoitsija. Suosittelemme urakoitsijoiden kilpailutusta tarvittaessa.
5. Tee ilmoitus verkkosivullamme www.isannointitoimistokotilo.fi. Valitse sivuston yläpalkista ”isännöintipalvelut” ja sieltä **remontti-ilmoitus**. Täytä lomake huolellisesti ja liitä mukaan mahdolliset valmiit suunnitelmat.
6. Sovitaan yhdessä mahdollisesta lupamenettelystä sekä tarvittavista teknisen isännöitsijän katselmuksista **ennen remontin aloittamista**.
7. Tutustu tähän dokumenttiin, noudata hyvää rakentamistapaa ja sovi töiden vaatimasta valvonnasta teknisen isännöitsijän kanssa.
8. Kunnossapito-/muutostyöt merkitään valmiiksi, kun vaaditut valvontakäynnit on suoritettu hyväksytysti, pyydetty dokumentit toimitettu sekä töiden valmistumisesta ilmoitettu.

Jos ilmoituksen lähettäminen ei onnistu olethan yhteydessä asiakaspalveluumme puhelimitse numeroon: +358 45 127 2035 tai sähköpostitse osoitteeseen:
asiakaspalvelu@isannointitoimistokotilo.fi .

Isännöimissämme kohteissa osakkaiden kunnossapito-/muutostyöt käsittelee, ohjeistaa ja valvoo vain teknisen isännöitsijän pätevyyden tai muun vastaavan rakennusalan koulutuksen suorittanut henkilökunta.

2. ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI MÄÄRÄÄ

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostöistä on säädetty Asunto-osakeyhtiölaissa (22.12.2009/1599, 4. luku ja 5. luku).

Tiivistetysti tähän lakiin pohjautuen:

- Osakkeenomistajalla on oikeus kunnossapito- ja muutostöihin sekä velvollisuus ilmoittaa niistä etukäteen.
- Taloyhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostöitä.
- Kunnossapito- ja muutostöitä suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

3. Remontissa huomioitavat asiat

3.1 Naapureille ilmoittaminen

- Naapureille ilmoittamisen voi tehdä esimerkiksi taloyhtiön ilmoitustauluille (myös mahdolliset naapuriraput).
- Ilmoituksesta tulee käydä ilmi:
 - o Työn kuvaus
 - o Huoneisto, jossa remonttia tehdään
 - o Aikataulu
 - o Remontin teettäjän/tekijän yhteystiedot
 - o Remontin mahdollisen valvojan yhteystiedot

Tämän dokumentin lopussa on remontti-ilmoitus pohja, jota voi käyttää pienemmissä kunnossapito-/muutostyön ilmoituksissa.

3.2 Roskat ja siisteydestä huolehtiminen

- Koko remontin ajan tulee huolehtia taloyhtiön yleisten tilojen siisteydestä sekä siitä, että näiden tilojen pinnat eivät vaurioidu.
- Remontista mahdollisesti aiheutuvan pölyn ja lian leviäminen tulee tarvittaessa estää osastoinnilla ja alipaineistuksella sekä ilmanvaihtokanavien peittämisellä.
- Taloyhtiön jätepisteitä ei saa kuormittaa remontista aiheutuvilla jätteillä, eikä taloyhtiön yleisiä tiloja saa käyttää materiaalin tilapäiseenkin varastointiin.
- Huomioi taloyhtiön palojärjestelmän mahdollisesti edellyttävät toimenpiteet

3.3 Remonttini aiheuttama melu

Töitä saa suorittaa vain taloyhtiön järjestysäännoissa ilmoitettuna ajankohtana.

Erityisen meluavista työvaiheista tulee ilmoittaa naapureille erikseen 2 vuorokautta etukäteen esimerkiksi taloyhtiön ilmoitustauluilla.

3.4 Ammattilaiset sähkö, lämpö, vesi ja ilmastointi töissä

- Kaikki LVIS-alan työt teetetään ammattilaisilla, joilla on työn vaatimat pätevyydet ja luvat sekä voimassa oleva vastuuvakuutus.
- Uusissa sähköasennuksissa tulee vaatia sähköurakoitsijalta käyttöönottotarkastuspöytäkirja varmistukseksi vastuullisesti tehdyistä asennuksista.
- Mikäli remontti vaatii vesikatkoa, joka ulottuu muihin asuntoihin, tulee olla yhteydessä huoltoyhtiöön. Ilmoitathan vähintään kaksi vuorokautta etukäteen asuntoihin joihin vesikatko tulee vaikuttamaan.

3.5 Lain vaatimat asbesti ja haitta-aine kartoitukset

- Laki velvoittaa tekemään haitta-ainekartoituksen aina, kun purkutöitä tehdään ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa.
- Vuoden 1994 jälkeen tehdyt remontit eivät automaattisesti poista asbestin mahdollisuutta.
- Kartoituksen tekijän on oltava riittävän perehtynyt asbestiin, sen esiintymiseen rakenteissa sekä näiden rakenteiden purkamiseen.
- Remonttia teettävä osakkeenomistaja on vastuussa siitä, että asbestiin ja muihin haitta-aineisiin liittyvät toimenpiteet tulevat hoidetuksi lain määräämällä tavalla. Huomioitavaa on, että asbestikartoituksesta tulee laatia asbestikartoitusraportti, pelkkä materiaalien analyysitulokset ei riitä.

3.6 Kaupungin rakennusvalvonnan vaatima rakennuslupa

- Osa remonteista voi vaatia rakennusluvan kaupungin rakennusvalvonnalta. Sovi rakennusvalvonnan kanssa lupaprosessin etenemisestä. Suosittelemme olemaan viranomaiseen yhteydessä jo ennen lupaprosessin käynnistämistä.
- Luvanvaraisia töitä ovat muun muassa:
 - o Saunan rakentaminen huoneistoon tai märkätilan laajennus
 - o Kantavien rakenteiden muutokset (aukot ja läpiviennit)
 - o WC:n, pesuhuoneen tai keittiön paikan muutos huoneiston sisällä

4 Erityistä huomiota vaativat asiat (LVIS-ammattilaisille tai ammattilaisrakennuttajille):

4.1 Pesuhuone

Märkätilan remontoinnissa on useita huomioitavia asioita ja myös mahdollisilla työvirheillä voi olla vakaviakin seuraamuksia. Tämän vuoksi pesuhuoneremonteissa pidetään alkukatselmus, jossa käydään valvojan, osakkaan ja urakoitsijan kanssa tarkemmin läpi kohdekohtaiset erityispiirteet ja remontin yksityiskohdat. Yleisiä pesuhuoneremontissa huomioitavia asioita ovat:

- Vedeneristystöissä käytetään henkilösertifioitua märkätilojen vedeneristäjää.
- Remontissa käytetään tuotesertifioitua vedeneristysjärjestelmää.
- Kiviseinien ja lattian purkutyöt puhtaille ja riittävän lujille pinnoille.
- Levyseinien purkutyöt paljaalle rungolle. Runkojako vähintään k400.
- Vanha lattiakaivo joudutaan usein vaihtamaan uuteen, nykyaikaiseen muovikaivoon.

Suosittellemme ilmoittamaan kaivon vaihdosta mahdolliselle alakerran naapurille meluhaitan vuoksi.

- Lattian kaadot tulee olla kaivon läheisyydessä vähintään 1:50 ja muualla tilassa vähintään 1:100 lattiakaivoa kohden.
- Pesuhuoneessa tulee olla vesitiivis tulvakynnys, jonka korkeus on vähintään 15 mm valmiista lattiapinnasta.
- Tilan mahdollista lämmityspatteria ei saa poistaa, ei edes asennettaessa lattialämmitystä. Olemassa oleva lämmityspatteri voidaan kuitenkin korvata toiminnoiltaan vastaavanlaisella patterilla (käyttövesi-/lämmityskierto, teho).
- Vesikalusteiden on oltava tyyppihyväksyttyjä. Huomioi myös taloyhtiön poikkeava kunnossapitovastuu perustasosta poikkeaville vesikalusteille.

Kokonaisvaltaisessa pesuhuoneremontissa vaadittavat tarkastukset:

1. Alkukatselmus Käydään valvojan, osakkaan ja urakoitsijan kanssa tarkemmin läpi kohdekohtaiset erityispiirteet, remontin yksityiskohdat sekä mahdolliset vielä avoimet asiat ja kysymykset.
2. Purkukatselmus Tarkastetaan purkutöiden laajuus, paljastuneiden rakenteiden kunto sekä suoritetaan pintakosteusmittaukset. Tarvittaessa jatkotoimenpiteet kosteusmittausten suhteen.
3. Lattian kaatojen tarkastus Tarkastetaan lattian riittävät kallistukset lattiakaivoa kohden sekä tasoitepinnan soveltuvuus vedeneristeelle.
4. Seinien vedeneristyksen tarkastus Tarkastetaan vedeneristyksessä käytetyt materiaalit, niiden työohjeiden mukaiset asennukset sekä vedeneristyksen kuivakalvopakkuus.
5. Lattian vedeneristyksen tarkastus Tarkastetaan vedeneristyksessä käytetyt materiaalit, niiden työohjeiden mukaiset asennukset sekä vedeneristyksen kuivakalvopakkuus.
6. Lopputarkastus Tarkastetaan LVIS-asennukset, pintamateriaalien asennus ja niiden kiinnittyminen alustaansa sekä lattiakaivon asianmukaisuus.

Tarkastuksista tehdään raportti, joka toimitetaan osakkaalle. Pesuhuoneen remontoinnin valvontakustannukset ovat arviolta noin 6–8 h. Teknisen isännöitsijän tuntiveloitus on 120 €/h sis. ALV. Lisäksi peritään kilometrikorvaus, joka määräytyy verottajan antaman vuotuisen kilometrikorvaussumman mukaisesti lähimmältä toimistolta katsottuna. Työvirheiden tai puutteiden vuoksi tehtävistä ylimääräisistä tarkastuskäynneistä peritään lisäkorvausta kuluneiden tuntien mukaisesti. Valvontakustannukset ovat kotitalousvähennyskelpoisia.

4.2 Pesuhuoneen pinnoitus

Olemassa olevan pinnan maalaus ei vaadi tarkastuskäyntejä. Huomioi kuitenkin, että materiaalit ovat käyttötarkoitukseen soveltuvia sekä noudata materiaalivalmistajan työohjeita.

Olemassa olevan pinnan päälle laatoitus, mikrosementointi tai muu merkittävästi pintaa muuttava toimenpide vaatii tarkastuskäynnin ennen töiden aloittamista. Erityisesti ikääntyneisiin pintoihin edellä mainitut toimenpiteet eivät ole kovin suositeltavia niiden mahdollisen lyhytikäisyyden vuoksi.

Yleisiä pesuhuoneen pinnoitustöissä huomioitavia asioita ovat:

- Materiaalivalmistajalta tulee varmistaa olemassa olevan pinnan sopivuus uudelle pinnoitteelle ja noudattaa materiaalivalmistajan työohjeita.
- Tilan tulvakynnyksen toiminta, lattian kaadot tai ilmanvaihtuvuus ei saa heikentyä remontin takia.
- Uudet ja alle jäävät pintamateriaalit ovat osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla. Päälle pinnoittaminen voi aiheuttaa muutoksia alle jäävissä pintamateriaalissa.

Pesuhuoneen pinnoituksessa (pl. maalaus) vaadittavat tarkastukset:

1. Alkukatselmus: Tarkastetaan olemassa olevan pintamateriaalin kunto ja alustaan kiinnittyminen sekä suoritetaan pintakosteusmittaukset.

Tarkastuskäynneistä tehdään raportti, joka toimitetaan osakkaalle. Pinnoitustöiden valvontakustannukset ovat 1–2 h. Teknisen isännöitsijän tuntiveloitus on 120 €/h sis. ALV. Lisäksi peritään kilometrikorvaus, joka määräytyy verottajan antaman vuotuisen kilometrikorvaussumman mukaisesti lähimmältä toimistolta katsottuna.

Valvontakustannukset ovat kotitalousvähennyskelpoisia

4.3 Pesuhuoneen kalusteasennukset

Pesuhuoneen kalusteasennukset eivät vaadi tarkastuskäyntejä. Huomioi kuitenkin alla olevat asiat:

- Ei lattiapintaa rikkovia kiinnityksiä lattiaan.
- Huomioi seinäkiinnitysten asianmukainen tiivistäminen, tiivistä myös mahdolliset vanhat reiät.
- Huomioi, että seinien takana voi olla LVIS-asennuksia, joten selvitä tarvittaessa niiden sijainti.
- Tilan mahdollista lämmityspatteria ei saa poistaa. Olemassa oleva lämmityspatteri voidaan kuitenkin korvata toiminnoiltaan vastaavanlaisella patterilla (käyttövesi-/lämmityskierto, teho).
- Vesikalusteiden on oltava tyyppihyväksytyjä. Huomioi myös taloyhtiön poikkeava kunnossapitovastuu perustasosta poikkeaville vesikalusteille.
- Tilan poistoilmaventtiiliä/-säleikköä ei saa peittää kalusteasennuksilla.

4.4 Sauna

Erillinen saunaremontti ei vaadi tarkastuskäyntejä, kun lattiaan ei kohdisteta toimenpiteitä. Huomioi kuitenkin alla olevat asiat:

- Lauteiden uusimisessa tulee huomioida niiden riittävän tukeva kiinnittyminen saunan runkorakenteisiin.
- Paneelien uusimisen yhteydessä on suositeltavaa tarkastaa ja tarvittaessa korjata alumiinieristyksen tiiveys.
- Paneelien uusimisen yhteydessä tulee varmistua paneelien takaisen tuuletusraon riittävydestä.
- Kiukaan asennus vaatii sähköasentajan.

4.5 WC-tila / Kodinhoitohuone (khh-tila)

WC:n ja kodinhoitohuoneen remointi eroaa pesuhuoneen remointinista siinä, että seiniä ei ole välttämättömästi vedeneristää. Seinien vedeneristys on kuitenkin suositeltavaa myös näissä tiloissa laatoitetuilla seinän osuuksilla ja pakollista seinien alalaidoissa vähintään 100 mm korkeudelle asti. Muutoin WC- ja khh-tilan remointi vastaa vaatimuksiltaan pesuhuoneremonttia. Pakollisia tarkastuskäyntejä ovat purkukatselmus sekä lattian vedeneristyksen tarkastus. Yleisiä WC- ja khh-tilan remonteissa huomioitavia asioita ovat:

- Käytä vedeneristystöissä henkilösertifioitua märkätilojen vedeneristäjää.
- Käytä remontissa tuotesertifioitua vedeneristysjärjestelmää.
- Tilan lattian purkutyöt puhtaille ja riittävän lujille pinnoille.
- Vanha lattiakaivo joudutaan usein vaihtamaan uuteen, nykyaikaiseen muovikaivoon. *Suosittelamme ilmoittamaan kaivon vaihdosta mahdolliselle alakerran naapurille meluhaitan vuoksi.*
- Lattian kaadot tulee olla vähintään 1:100 lattiakaivoa kohden.
- Lattian vedeneristys tulee nostaa ympäröiville seinille vähintään 100 mm korkeuteen. Laatoitettavat seinäpinnat tulee vähintään kosteuseristää.
- Tilassa tulee olla vesitiivis tulvakynnys, jonka korkeus on vähintään 15 mm valmiista lattiapinnasta.
- Tilan mahdollista lämmityspatteria ei saa poistaa, ei edes asennettaessa lattialämmitystä. Olemassa oleva lämmityspatteri voidaan kuitenkin korvata toiminnoiltaan vastaavanlaisella patterilla (käyttövesi-/lämmityskierto, teho).
- Vesikalusteiden on oltava tyyppihyväksytyjä. Huomioi myös taloyhtiön poikkeava kunnossapitovastuu perustasosta poikkeaville vesikalusteille.

WC- ja khh-tilan remonteissa vaadittavat tarkastukset:

1. Purkukatselmus: Tarkastetaan purkutöiden laajuus, paljastuneiden rakenteiden kunto sekä suoritetaan pintakosteusmittaukset. Tarvittaessa jatkotoimenpiteet kosteusmittausten suhteen.
2. Lattian vedeneristyksen tarkastus: Tarkastetaan vedeneristyksessä käytetyt materiaalit, niiden työohjeiden mukaiset asennukset sekä vedeneristyksen kuivakalvopakkuus. Samalla tarkastetaan lattian kaadot vedeneristepinnan päältä.

Tarkastuskäynneistä tehdään raportti, joka toimitetaan osakkaalle.

WC- ja kodinhoitohuoneen remontoinnin valvontakustannukset ovat 2–4 h. Teknisen isännöitsijän tuntiveloitus on 120 €/h sis. ALV. Lisäksi peritään kilometrikorvaus, joka määräytyy verottajan antaman vuotuisen kilometrikorvaussumman mukaisesti lähimmältä toimistolta katsottuna. Valvontakustannukset ovat kotitalousvähennyskelpoisia

4.6 Väliseinien muutostyöt

Ennen huoneiston väliseinien aukottamista tai purkamista tulee varmistua, että kyseinen seinä ei ole kantava/jäykistävä. Kantavien/jäykistävien seinien muutostyöt vaativat rakennusluvan. Hiemankin epävarmoissa tilanteissa seinän kantavuus/kantamattomuus tulee todentaa asiantuntijan lausunnolla. Asiantuntija voi perustaa lausuntonsa paikan päällä havainnointiin tai rakennekuvien perusteella. Kohteen rakennekuvia voi tiedustella kunnan rakennusvalvonnasta. Isännöintitoimistolla on harvoin rakennekuvia saatavilla.

Ennen purkutoimiin ryhtymistä on myös huomioitava, että joissakin tapauksissa myös kevyen väliseinän purkaminen voi aiheuttaa liikehdintään välipohjarakenteissa. Seinä on esimerkiksi voinut alkaa kantamaan kuormaa vuosien saatossa. Tämän vuoksi on suositeltavaa käydä ennen purkamista dokumentoimassa mahdollisen yläkerran huoneiston pinnoitteiden nykykunto. Näin saadaan myös estettyä jo olemassa olevien vaurioiden yhdistäminen seinän purkamiseen.

Seinän sisällä mahdollisesti sijaitsevien sähkölaitteiden ja -kaapeleiden muutostyöt tulee toteuttaa sähköalan ammattilaisella ja muutokset tulee dokumentoida. Ennen purkutöitä tulee varmistaa purettavassa seinässä mahdollisesti sijaitsevien sähkölaitteiden- ja kaapeleiden jännitteettömyys.

Uusien väliseinien rakentamisessa tulee huomioida huoneiston suunniteltu ilmanvaihto ja ettei sen toimintaperiaate ja tehokkuus heikkene muutostöiden takia. Tarvittaessa asian varmistamiseksi tulee käyttää LVI-suunnittelijaa.

Yleensä seinien purku tai muokkaus toimenpiteet ovat tapauskohtaisia ja saattavat vaatia mm. erillistä valvontaa. Remontti-ilmoitus tulee olla tehtynä ja teillä on oltava taloyhtiön lupa ennen remontin aloittamista, jolloin myös taloyhtiön vaatima valvonta sekä dokumentointitarpeet tulevat tarkemmin määritellyksi remonttinne kohdalta.

4.7 Keittiö

Keittiöremontin sisältö vaikuttaa vaadittavan valvonnan laajuuteen ja tarvittavat tarkastuskäynnit määritellään remonttiluvan antamisen yhteydessä. Keittiöremonteissa huomioitavia asioita ovat:

- Selvitä taloyhtiön ilmanvaihdon toimintaperiaate, jos aikomus on vaihtaa keittiön liesituuletin-/kupu. Kysy tarvittaessa apua remontin valvojalta.
 - o Poistoilmahormiin ei saa kytkeä moottorillista liesituuletinta, ellei kyseessä ole huoneiston ilmanvaihtoa ohjaava toimintaperiaate.
 - o Moottorittoman liesikuvun kytkeytyessä poistoilmahormiin on varmistuttava kuvun asianmukaisista palon- ja savunrajoituksista.
 - o Aktiivihillisuodattimella varustettujen liesituulettimien tulee päästä palauttamaan poistoilma takaisin sisäilmaan ja keittiön poistoilmaventtiili/-säleikkö tulee jättää tästä erilleen, vapaaksi huoneilmaan.
 - o Huoneiston ilmanvaihtoa ohjaavien liesituulettimien/-kupujen toimintojen ja ominaisuuksien tulee vastata alkuperäistä laitetta.
- Rakenteista keittiöön tulevien ilmanvaihtokanavien tulee olla kiinteitä putkia, eikä taipuvia haitariputkia.
- Kylmälaitteiden ja astianpesukoneen alle on asennettava vuotokaukalot ja huomioitava, että vuotokaukaloon tuleva vesi pääsee esteettömästi ohjautumaan havaittavaksi.
- Myös allaskaappi on toteutettava niin, että mahdollinen putkiston vuotovesi ohjautuu mahdollisimman nopeasti allaskaapin edustalle havaittavaksi.
- Kaikki käyttövesi- ja viemäriputket sekä astianpesukoneen tulo- ja poistoletkut on kannakoitava riittävän tukevasti.
- Vesikalusteiden on oltava tyyppihyväksytyjä. Huomioi myös taloyhtiön poikkeava kunnossapitovastuu perustasosta poikkeaville vesikalusteille.
- Keittiön mahdollista lämmityspatteria ei saa peittää kalusteasennuksilla, eikä sen huoltomahdollisuuksia heikentää.

Kokonaisvaltaisessa keittiöremontissa vaadittavat tarkastukset:

1. Purkukatselmus: Tarkastetaan purkutöiden laajuus, paljastuneiden rakenteiden ja pintojen sekä käyttövesi- ja ilmanvaihtoasennusten kunto. Lisäksi suoritetaan pintakosteusmittaukset kylmälaitteiden ja vesipisteiden asennuspaikoilta. Tarvittaessa jatkotoimenpiteet kosteusmittausten suhteen.

2. Lopputarkastus: Tarkastetaan muun muassa vesikalusteiden toiminta, allaskaapin putkiston tiiveydet ja kannakoinnit, kylmälaitteiden ja astianpesukoneiden vuotokaukalot, allaskaapin pohjan tiiveys tai muu vastaava menetelmä vuotovesien näkyville ohjaamiseksi, työtason saumaukset sekä kaikki ilmanvaihtoon liittyvät asennukset.

Tarkastuskäynneistä tehdään raportti, joka toimitetaan osakkaalle. Kokonaisvaltaisen keittiöremontoinnin valvontakustannukset ovat valvontakustannukset ovat 2–4 h. Teknisen isännöitsijän tuntiveloitus on 120 €/h sis. ALV. Lisäksi peritään kilometrikorvaus, joka määräytyy verottajan antaman vuotuisen kilometrikorvaussumman mukaisesti lähimmältä toimistolta katsottuna. Valvontakustannukset ovat kotitalousvähennyskelpoisia

4.8 Kuivien tilojen lattiat

Kuivien tilojen lattiapinnoitteiden muutostöissä vaaditaan varmistus askeläänieristyksen huomioimisesta. Tämän saa hoidettua remontin valvojalle toimitetulla askeläänieristyksen kuvadokumentaatiolla, ellei taloyhtiö ole asiasta muuta määrännyt. Kuivien tilojen lattiapinnoitteiden kunnossapito- /muutostöissä huomioitavia asioita ovat:

- Asennuksessa tulee noudattaa materiaalivalmistajan ohjeita asennuksen, asennusalustan vaatimusten sekä kosteus- ja askeläänieristyksen suhteen.
- Uuden pinnoitteen alle ei suositella jätettäväksi vanhoja lattiamateriaaleja mahdollisten terveyshaittojen takia.
- Vanhan pinnoitteen jäädessä peittoon, on varmistuttava sen asianmukaisesta kunnosta.
- Lattiapinnoitteiden muutostyöt eivät saa heikentää huoneiston välipohjan perustason äänitekniisiä ominaisuuksia. Esimerkiksi häiritsevästi lisääntyneiden kopinaäänten selvitys- ja korjaustyöt ovat muutostyön tehneen osakkeenomistajan kustannusvastuulla.
- Lattiapinnan korottuessa alkuperäisestä, tulee huomioida, että huoneiden ovilehtien alle jää riittävän ilmanvaihdon mahdollistava rako. Tarvittaessa ovilehtiä voi lyhentää tai vaihtoehtoisesti rei'ittää erillisellä säleiköllä.
- Laattalattian asennuksissa on kiinnitettävä erityistä huomiota mahdollisesti lisääntyvään äänihaittaan ja käyttää erityisesti laattalattian alle tarkoitettuja askeläänivaimennusjärjestelmiä.
- Laattalattia tulee aina asentaa puhtaalle betoni-/tasoitepinnalle.

Kohdekäynnin vaativan lattiaremontin valvontakustannukset ovat 2–4 h. Teknisen isännöitsijän tuntiveloitus on 120 €/h sis. ALV. Lisäksi peritään kilometrikorvaus, joka määräytyy verottajan antaman vuotuisen kilometrikorvaussumman mukaisesti lähimmältä toimistolta katsottuna. Valvontakustannukset ovat kotitalousvähennyskelpoisia

4.9 Ilmalämpöpumppu

Ilmalämpöpumpun asennusluvan käsittely voi kestää muita remontti-ilmoituksia huomattavasti kauemmin, jos taloyhtiössä ei ole tehty vielä periaatepäätöksiä ilmalämpöpumppujen suhteen. Osa taloyhtiöistä vaatii erillisen sopimuksen osakkaan ja taloyhtiön välillä, jossa on täsmennetty asennuksen ehtoja ja vastuunjakoja. Osa taloyhtiöistä on voinut myös yksiselitteisesti kieltää ilmalämpöpumppujen asentamisen kokonaan.

Ilmalämpöpumpun asennus vaatii lopputarkastuksen. Ilmalämpöpumpun asennusilmoituksen yhteydessä tulee toimittaa asennussuunnitelma, jossa käy ilmi vähintään seuraavat asiat:

- Mihin ja miten ulko- ja sisäyksikkö aiotaan asentaa?
- Kuinka toteutetaan sisäyksikön kondenssiveden poisjohtaminen?
- Millä tavalla yksiköiden sähkösaanti toteutetaan?
- Kuka asennuksen suorittaa (pätevydet)?

Ilmalämpöpumpun asennuksessa muita huomioitavia asioita ovat:

- Ilmalämpöpumppua tulee lähtökohtaisesti käyttää vain viilennykseen. Mikäli ilmalämpöpumppua on tarkoitus käyttää myös lämmitykseen, tulee asiasta ilmoittaa ja sopia erikseen taloyhtiökohtaisesti.
- Asentajilla tulee olla voimassa olevat kylmä- ja sähköalan pätevydet.
- Ulkoyksikön asennuksessa on käytettävä asennustelinettä, jossa on vaimennuskumit.
- Lähtökohtaisesti suositellaan ulkoyksikön asentamista lattialle seinän sijaan sekä parvekkeilla kaidetason alapuolelle. Julkisivukuvassa näkyvät ulkoyksiköt tulee peittää esimerkiksi suojaritilöin.
- Kondenssiveden poisto on johdettu hallitusti ilman rakenteille aiheutuvaa haittaa (huomioitava myös mahdollisessa lämmityskäytössä).
- Rakenteiden läpiviennit on toteutettava siten, että ne eivät aiheuta rakenteille haittaa. Sisäpuolelta läpiviennin on oltava höyrytiivis ja ulkopuolelta sääsuojattu ja koteloitu.
- Ulkopuolen putket tulee koteloida siististi ja mahdollisimman huomaamattomasti julkisivun väri huomioiden.
- Urakoitsijalta tulee vaatia asennuksen käyttöönottopöytäkirja sekä mahdollisista uusista sähköasennuksista sähkötöiden käyttöönottotarkastuspöytäkirja. Nämä dokumentit tulee toimittaa remontin valvojalle.

- Osakkeenomistaja vastaa omalla kustannuksellaan asennuttamansa ilmalämpöpumpun huollosta, kunnossapidosta, käytöstä, asennuksen muutoksista sekä käytöstä poistamisesta.

Ilmalämpöpumpun asennuksessa vaadittavat tarkastukset:

1. Lopputarkastus: Tarkastetaan asennuksen yhteneväisyys asennussuunnitelmassa ilmoitettuun sekä kaikkien yllä mainittujen huomionarvoisten asioiden toteutuminen.

Tarkastuskäynneistä tehdään raportti, joka toimitetaan osakkaalle. Ilmalämpöpumpun asennuksen valvontakustannukset ovat 2–4 h. Teknisen isännöitsijän tuntiveloitus on 120 €/h sis. ALV. Lisäksi peritään kilometrikorvaus, joka määräytyy verottajan antaman vuotuisen kilometrikorvaussumman mukaisesti lähimmältä toimistolta katsottuna.

Valvontakustannukset ovat kotitalousvähennyskelpoisia

4.10 Etänä valvottavat osaksmuutostyöt

Etävalvottavat osaksmuutostyöt ovat esimerkiksi huoneiston laaja-alaiset sähkömuutostyöt, sähköautojen latauslaitteiden asennukset ja kuivien tilojen lattioiden muutostyöt (ellei osakas ole tilannut tarkastuskäyntiä erikseen). Etävalvontaan sisältyy osaksmuutostyöhön liittyvän dokumentaation vastaanottaminen, tarkastaminen sekä tallentaminen taloyhtiön kunnossapito- /muutostyörekisteriin.

Remontti-ilmoituksen käsittelijä ilmoittaa ennen ilmoituksen käsittelyä vaatiiko ilmoitettu osaksmuutostyö etävalvontaa. Etävalvontaa vaativista osaksmuutostöistä laskutetaan osakasta yksi tunti, eli 120 € (sis. alv 25,5 %).

4.11 Muut osaksmuutostöihin liittyvät työt

Muut osaksmuutostöihin liittyvät työt ovat teknisen isännöinnin muuten, kuin kohdekäyntinä tai etävalvontana tekemää työtä. Ko. työt laskutetaan osakkaalta toteutuneen mukaisesti 120 € (sis. alv 25,5 %) per alkava tunti.

Tällaisia ovat esimerkiksi viranomaislupaa vaativien osaksmuutostöiden käsittely, lisätietojen etsiminen, muuttuneiden suunnitelmien läpikäynti, töiden laajuuden muuttumisesta aiheutuva muutostyön lisäkäsittely, osakkaan tai hänen valitsemien urakoitsijoiden konsultointi kohdekäyntien ulkopuolella. Osakasta pyydetään ottamaan huomioon, että taloyhtiössä eri aikakausina tehtyjen remonttien piirustusten tai kiinteistön korjaushistoriaan liittyvien muiden tietojen etsiminen vie aikaa.

Remontti-ilmoituksen käsittelystä ei lähtökohtaisesti laskuteta osakasta, ellei taloyhtiö ole asiasta toisin päättänyt.

Huoneistossa remontoidaan!

Remontin kuvaus:

Huoneisto: _____

Remontin ajankohta: _____ - _____

Tekijän / Teettäjän yhteystiedot:

Isännöinnin asiakaspalvelun yhteystiedot:

puhelimitse olemme tavoitettavissa:

ma-to 9-15

+358 45 127 2035

sähköpostilla:

asiakaspalvelu@isannointitoimistokotilo.fi

