

# Remontti-infoa

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä huoneistossaan kunnossapito- ja muutostöitä. Osakkeenomistajan on kuitenkin etukäteen ja kirjallisesti ilmoitettava taloyhtiölle muutos- ja kunnossapitotöistä, jotka voivat vaikuttaa taloyhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan tilaan taikka toisen osakkeenomistajan huoneiston käyttämiseen. Työt ilmoitetaan käyttäen muutostyölomaketta. Taloyhtiöllä on oikeus asettaa muutostyölle ehtoja.

- **Kylpyhuone ja muut märkätilat:** Kylpyhuoneiden, huoneistosaunojen ja vastaavien märkätilojen remontit  
Osakkaan remontoidessa kylpyhuoneita tai muita märkätiloja tulee ilmoitus taloyhtiölle tehdä miltei kaikkien remonttien osalta, sillä märkätiloissa on vesieristeitä, vesiputkia ja sähköjohtoja, joiden kanssa on oltava tarkkana. Märkätiloissa tehtävien remonttien huolellinen suunnittelu, toteutus sekä asiallinen valvonta koituvat niin remontoivan osakkaan kuin talon muiden osakkaiden eduksi, sillä tulevia vuoto- ja vaurioriskejä pystytään näin ehkäisemään.
- **Keittiö: Keittiöremontit**  
Osakkaan remontoidessa omaa keittiötä tai teettäessä keittiöremonttia, tulee huomioida erityisesti vedeneristeet sekä sähkötöiden asianmukaisuus. Keittiö- ja kylpyhuoneremonttien osalta on paljon enemmän taloyhtiöille ilmoitettavia muutos- ja kunnossapitotöitä kuin muiden asuintilojen osalta.
- **Asuinhuoneet ja muut sisätilat:** Asuintiloissa tehtävät muutos- ja kunnossapitotyöt  
Asuintiloilla tarkoitetaan tässä yhteydessä olo- ja makuuhuoneita, eteistä tai aulaa sekä vastaavia huoneiston sisäisiä oleskelutiloja. Keittiön, kylpyhuoneen ja muiden märkätilojen sekä parvekkeen ja piha-alueiden osalta on omat suositukset niissä tehtävien muutos- ja kunnossapitotöiden ilmoittamisesta. Osakkeenomistajan remontit asuintiloissa eivät useinkaan edellytä ilmoitusta taloyhtiölle. Katso alla olevasta taulukosta kunkin toimenpiteen kohdalta tuleeko tehdä ilmoitus taloyhtiölle vai ei.
- **Muut tilat, esim. parveke:** Muiden tilojen remointi  
Asuintilojen, keittiön sekä kylpyhuoneen ja muiden märkätilojen lisäksi huoneistossa on muutamia muita seikkoja, jotka osakkaan tulee huomioida ja joiden muutos- ja kunnossapitotöistä voi osakkaalla olla velvollisuus ilmoittaa taloyhtiölle. Alla on yleisimpiä tällaisia töitä.

## Asbestikartoitus

Asbesti ei aiheuta haittaa rakenteessa lymytessään, vaan vaara liittyy asbestipitoisen materiaalin purkamiseen, jolloin ilmaan pääsee leviämään vaarallista pölyä ja kuituja. Näin ollen asetus lähteekin siitä, että rakennushankkeen, johon voi sisältyä asbestipurkutöitä yhteydessä on tehtävä asbestikartoitus. Koska asbestipitoisten rakennusmateriaalien valmistus ja maahantuonti kiellettiin vuoden 1993 alusta ja myyminen ja käyttöönotto vasta 1994 alusta, tulee käytännössä kaikissa ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa varmistua, sisältävätkö purettavat rakenteet asbestia. Kartoituksen osalta aikaisempi

käytäntö, jossa rakenteiden asbestipitoisuutta ei tutkita ja kaikki purkutyöt tilataan asbestipurkutyönä, ei ole enää Aluehallintoviraston Työsuojeluhallinnon mukaan hyväksyttävä. Jos purettavat materiaalit voivat sisältää asbestia, on niiden asbestipitoisuus aina selvitettävä. Asbestikartoitusta ei kuitenkaan tarvitse teettää, jos huoneistossa tehdään vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.

Velvollisuus huolehtia kartoituksen tekemisestä koskee henkilöä tai organisaatiota, joka ryhtyy rakennushankkeeseen tai muuta vastaavaa tahoja, joka ohjaa ja valvoo rakennushanketta. Mikäli edellä mainittuja toimijoita ei ole tunnistettavissa, kuuluu velvoitteen täyttäminen työn tilaajalle.

Asbestikartoituksen tekeminen (asbestikartoittaja) edellyttää asbestiin, sen esiintymiseen ja rakenteiden purkamiseen riittävästi perehtynyttä henkilöä, jolla on kysymyksessä olevan kartoituksen laadun ja laajuuden edellyttämä ammatillinen osaaminen.

Riittävän perehtyneitä ovat esimerkiksi:

- henkilösertifioitu asbesti- ja haitta-aineasiantuntija, AHA asiantuntija (VTT Expert Services Oy). VTT ylläpitää kotisivuillansa listaa; <https://vttodistus.fi/search?mode=list&certificatesubtypeid=425&searchclass=7&pagesize=10&page=1>
- rakennusterveysasiantuntija tai sisäilma-asiantuntija (Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysasetuksen mukainen ulkopuolinen asiantuntija)
- koulutettu asbestikartoitusyritys (Suomen JVT- ja kuivausliikkeiden Liitto ry / Vahinkopalvelut)
- pätevätyt asbestipurkaja tai AV-yritys (Suomen Asbesti- ja Pölyseurausliikkeiden liitto ry)

Asbestikartoitus dokumentoidaan. Asbestikartoitus tulee luovuttaa päätoteuttajalle, asbestipurkutyöhön ryhtyvälle työnantajalle tai itsenäiselle työsuorittajalle, jotta tämä voi suunnitella ja toteuttaa työn turvallisesti. Käytännössä tämä pääsääntöisesti tapahtuu rakennustyössä siten, että rakennuttaja sisällyttää asbestikartoituksen rakentamisen suunnittelua ja valmistelua varten laadittavaan turvallisuusasiakirjaan, josta on säädetty valtioneuvoston asetuksessa rakennustyön turvallisuudesta (205/2009).

### **Ilmoitus naapureille**

On hyvän tavan mukaista ilmoittaa remontista myös naapureille – etenkin jos siitä voi aiheutua meluhaittaa tai muuta häiriötä. Jätä ilmoitus remontista ja pahoittele mahdollista häiriötä taloyhtiön ilmoitustaululle. Erityisesti vesikatkoista ja muista suuremmista häiriöistä on myös hyvä jättää ilmoitus näkyvälle paikalle hyvissä ajoin.

Lähde: taloyhtio.net

## Mitä muutostöitä taloyhtiölle tulee ilmoittaa?

Asuintilat:	Ei ilmoitusta	Ilmoitus
- seinien pinnoitus (maalaukset, tapetointi, panelointi)	X	
- Kantavien väliseinien muutokset		X
- Väliseinien muutokset, kun seinässä on sähkö- tai tietoliikenneasennuksia		X
- Väliseinien muutokset	X	
- Katon maalaus	X	
- Katon panelointi	X	
- Kattokorkeuden laskeminen, kun ei vaikuta ilmanvaihtokanaviin tai sähköjohtoihin	X	
- Parketin tai laminaatin asentaminen muovimaton tilalle		X
- Lattiaaatoituksen tai klinkkerin asentaminen		X
- Parketin tai laminaatin uusiminen	X	
- Muovimaton uusiminen	X	
- Jalka-, lattia- ja kattolistojen asentaminen	X	
- Lattioiden hionta	X	
- Välioven vaihtaminen tai poistaminen	X	
- Uuden märkätilan rakentaminen		X
- Kaappien rakentaminen, asentaminen ja poistaminen, kun ei vaikuta ilmanvaihtoon	X	
- Uudet sähköasennukset		X
- Taulujen, lamppujen, koukkujen ja hyllyjen kiinnittäminen	X	
Keittiöt	Ei ilmoitusta	Ilmoitus
- Keittiön sijainnin muutos		X
- Uusi vesipiste keittiöön		X
- Uudet sähköasennukset		X
- Vesihanna vaihto tai siirto toiseen paikkaan		X
- Sähkölieden vaihto, kun kiinteä liitäntä (voimavirta)		X
- Astianpesukoneen liitäntävalmiuden asentaminen		X
- Astianpesukoneen asentaminen, kun veden tulo- ja poisto sekä sähköliitännät ovat jo olemassa	X	
- Astianpesukoneen irrottaminen ja poistaminen	X	
- Liesikuvun tai liesituulettimen asennus ilmanvaihtojärjestelmään		X
- Keittiön yläkaapiston vaihto, kun ei vaikuta ilmanvaihtojärjestelmään	X	
- Keittiön tiskipöydän tai alakaappien vaihto, kun ei puututa hanaan, vesijohtoihin tai viemärintiin	X	
- Pyykinpesukoneen liitäntävalmiuden asentaminen		X
- Pyykinpesukoneen asentaminen, kun veden tuo- ja poisto- sekä		

sähköliitännät ovat jo olemassa	X	
- Pyykinpesukoneen irrottaminen ja poistaminen	X	
- Jääkaapin, pakastimen, mikroaaltouunin tai ilmanvaihto-järjestelmään kytkemättömän liesituulettimen (esim. aktiivihiili) asentaminen tai vaihtaminen	X	
- Tapetointi	X	
- Maalaus	X	
- Lattiat, listat yms.		ks. kohta asuintilat
- Mukavuuslattialämmön asentaminen		X

### Kylpyhuoneet ja muut märkätilat

	Ei ilmoitusta	Ilmoitus
- Kylpyhuoneen tai märkätilan sijainnin muutos		X
- Uuden saunan rakentaminen asuntoon		X
- Vesiputkien ja viemäreiden asennus		X
- Uusi vesipiste		X
- Pesukoneen liitännävalmiuden asennus		X
- Uudet sähköasennukset		X
- Pesukoneen hanan irrotus ja vaihto		X
- Pesukoneen asennus, kun liitännät ovat jo valmiina	X	
- Vesihanauksen irrotus ja vaihto		X
- WC-istuimen uusiminen		X
- Suihkuletkun uusiminen	X	
- Laatoituksen poisto - vaikuttaa yleensä vedeneristeisiin		X
- Laatoituksen vaihto ja vedeneristeen asennus		X
- Laatoittaminen laatoituksen päälle	X	
- Laatoitus muovimaton päälle		X
- Katon maalaus	X	
- Katon muut muutos- ja kunnossapitotyöt, kun ei vaikuta ilmanvaihtoon	X	
- Ovet ja ikkunat		ks. kohta asuintilat
- Saniteettisilikonisaumojen uusiminen		X
- Sähkökiukaan uusiminen (voimavirta)		X
- Saunan lauteiden uusiminen	X	

### Muut tilat:

	Ei ilmoitusta	Ilmoitus
- Pyykinpesukoneen liittäminen lattiakaivollisessa tilassa, esim. kodinhoitohuoneessa, ku sähkö- sekä veden tulo- ja -poistoliitännät ovat jo olemassa	X	
- Ulkoikkunoihin kajoaminen		X
- Ulko-oven lukituksen, ovisilmän tai postiluukun asentaminen		X
- Saranatapit ja murtoraudan asentaminen ulko-oveen		X
- Parvekkeen lattian pinnoitteen korjaaminen tai vaihtaminen		X
- Parvekkeen sisäpuolisen seinämän pinnoitteen korjaaminen tai vaihtaminen		X

- Kiinteä asennus, esim. lautasantenni parvekkeen seinämään X
- Kiinteän parvekelämmittimen asentaminen X
- Siirrettävän, irtonaisen parvekelämmittimen asentaminen,  
mikäli ei edellytä sähköasennuksia X
- Ilmalämpöpumpun asentaminen (vaatii aina yhtiön luvan, ei  
ole muutostyöoikeuden piirissä!) X

Lähde: taloyhtio.net