

ILMOITUS HUONEISTON KUNNOSSAPITO- TAI MUUTOSTYÖSTÄ

TALO JA YHTEYSTIEDOT	Taloyhtiön nimi			
	Asunnon omistaja (nimi, osoite, puhelin ja sähköpostiosoite)		Yhteyshenkilö, jos muu kuin omistaja (nimi, osoite, puhelin ja sähköpostiosoite)	
HUONEISTO	Huoneisto, jossa muutos tehdään			
LAJI	☐ Kunnossapitotyö ☐ Muutostyö			
TILAT	Rastita huoneet/tilat joissa työ tehdään ☐ Kylpyhuone/märkätila ☐ Erillinen WC-tila ☐ Keittiö/keittokomero ☐ Olohuone ☐ Makuuhuone ☐ Eteinen/halli ☐ Parveke ☐ Muu tila			
SELVITYS	Selvitys suunnitellusta työstä. Jatka tarvittaessa lisäsivulla. Liitä tarvittavat liitteet.			
AJANKOHTA	Arvioitu alkamisajankohta		Arvioitu työn kesto tai valmistusmisaika	
SUORITTAJAT	Työn suorittaja/pääurakoitsija	Nimi		Y-tunnus tai Hetu
		Puhelin ja sähköposti/nettisivunosoite		
	LVI-asentaja	Nimi		Y-tunnus
		Puhelin ja sähköposti/nettisivunosoite		
	Sähköasentaja	Nimi		Y-tunnus
		Puhelin ja sähköposti/nettisivunosoite		
	Vesieristäjä	Nimi		Y-tunnus
		Puhelin ja sähköposti/nettisivunosoite		VTT:n sertifikaattinro
	Muu	Nimi		Y-tunnus tai Hetu
		Puhelin ja sähköposti/nettisivunosoite		

SUUNNITTELIJAT	Pääsuunnittelija	Nimi	Y-tunnus
		Puhelin ja sähköposti/nettisivuosoite	
	Muu suunnittelija:	Nimi	Y-tunnus
		Puhelin ja sähköposti/nettisivuosoite	
EHDOTUS VALVOJAKSI	Valvoja	Nimi	Y-tunnus
		Puhelin ja sähköposti/nettisivuosoite	
LISÄTIETOJA	Esimerkiksi selvitys käytettävistä materiaaleista/laitteiden mallinumerot, ellei muualta selviä		
PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS	Päiväys	Osakkaan allekirjoitus ja nimen selvennys	

LIITTEET

☐ Työselostus ☐ Piirustuksia ☐ Valokuvia ☐ Rakennuslupa

☐ Muita liitteitä:

ISÄNNÖITSIJÄ-TOIMISTON MERKINNÄT	Ilmoitus vastaanotettu	Suunnitelmat hyväksytty	
	Lisätietoja		
	Valvojaksi hyväksytty (nimi ja yhteystiedot)		
	Päiväys	Allekirjoitus ja nimen selvennys	

HUONEISTON KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖSTÄ ILMOITTAMINEN

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava taloyhtiölle etukäteen kirjallisesti lähes kaikista asunnossa tehtävistä kunnossapito- ja muutostöistä/remonteista. Töitä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiöllä on ollut kohtuullinen aika ilmoituksen käsittelyyn.

Ilmoitusvelvollisuuden laajuus

Kunnossapito- tai muutostyöstä on ilmoitettava taloyhtiölle aina, kun remontti voi vaikuttaa kiinteistön rakenteisiin tai yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla oleviin asioihin. Sen sijaan pienistä pintaremonteista, kuten seinien tapetoinnista tai maalauksesta ei tarvitse ilmoittaa. Esimerkiksi on ilmoitettava hanan, WC:n tai antennipistorasian vaihtamisesta, lattiaremontista (jos sillä voi olla vaikutusta esim. äänieristykseen kun muovimatto vaihdetaan parkettiin, ja sitä kautta naapurihuoneistoon), ja kylpyhuone- tai keittiöremontista.

Aina on siis ilmoitettava töistä jotka voivat vaikuttaa rakenteisiin, akustiikkaan, eristeisiin tai rakennuksen perusjärjestelmiin, kuten lämmitys-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, sähkö- tai tiedonsiirtojärjestelmiin.

Ilmoituksen sisältö ja toimittaminen

Ilmoitus remontista tehdään kirjallisena ja etukäteen, isännöitsijätoimiston ilmoituslomakkeella. Lomake palautetaan allekirjoitettuna isännöitsijätoimistoon. Ilmoituksen tulee olla sisällöltään sellainen, että isännöitsijä tai hallitus pystyy ilmoituksen perusteella arvioimaan toteutettava työn vaikutuksia yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen tai kiinteistön osiin tai kiinteistön ulkonäköön. Ilmoitusta täydennetään tarvittavilla liitteillä kuten suunnitelmilla, työtapaselostuksilla ja piirustuksilla.

Ilmoituksen käsittely

Huoneiston kunnossapito- tai muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiöllä on ollut kohtuullinen aika ilmoituksen käsittelyyn (muutamasta päivästä yli kuukauteen). Käsittelyn yhteydessä remontti kirjataan huoneistokohtaiseen rekisteriin. Samalla arvioidaan, onko remontti suunniteltu asianmukaisesti ja noudatetaanko siinä hyvää rakennustapaa.

Taloyhtiö voi asettaa ehtoja kunnossapito- ja muutostyön toteuttamiselle, esimerkiksi tietyn ammattitaidon edellyttäminen korjaustoimen suorittajalta. Muutostyö voidaan tietyissä tapauksissa myös kieltää. Osakas voi pyydettyäessä saada vastaus kirjallisena.

Osakkaalla on korvausvelvollisuus, jos remontti aiheuttaa vahinkoa taloyhtiölle tai muille asukkailla.

Töiden valvonta

Taloyhtiöllä on oikeus valvoa, että huoneiston kunnossapito- tai muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Osakkeenomis-

taja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuiluista, kuten isännöitsijän tai asiantuntijan veloittama palkkio.

Taustaa

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Huoneistoa on hoidettava huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyöt siten, että yhtiön vastuulla olevat osat eivät rikkoudu.

Osakkaalla on myös muutostyöoikeutensa rajoissa oikeus päättää itse hallitsemansa huoneiston laatutasosta. Hän voi myös muuttaa huoneiston alkuperäistä varustusta ja laatutasoa, jos muutoksista ei aiheudu yhtiölle tai muille haittaa. Muutostyöt on suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti. Huoneiston ulkopuolisiin muutostöihin ei osakkaalla ole oikeutta.

Tarkempia tietoja huoneiston kunnossapitovastuun jakautumisesta taloyhtiön ja osakkeenomistajan välillä löytyvät mm. isännöitsijätoimiston nettisivuilta.

Taloyhtiöllä on velvollisuus säilyttää kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset huoneistokohtaisesti, ja ne luetellaan isännöitsijätodistuksessa.

LISÄTIETOJA SUURISTA MUUTOSTÖISTÄ

Märkätilakorjaukset

Pesuhuoneiden peruskorjauksissa noudatetaan RakMK osaa C2 KOSTEUS, määräykset ja ohjeet sekä RT84-10806 Asuinhuoneistojen märkätilojen korjaus. Vesieristeet tulee tarkastuttaa taloyhtiön edustajalla ennen pinnoitustöitä. Alustojen kosteusrajoina käytetään materiaalitoimittajan määräyksiä ja ohjeita.

Vesieristäjällä tulee olla voimassa oleva VTT:n märkätila-asentajasertifikaatti tai materiaalitoimittajan todistus annettusta koulutuksesta käytettävälle vesieristetuotteelle.

Rakennus- tai toimenpidelupa

Yleisimmät muutostyöt joihin tarvitaan, taloyhtiön luvan lisäksi, myös rakennus- tai toimenpidelupa viranomaiselta:

- Nykyisen kylpyhuoneen laajennus
- Tilan käyttötarkoituksen muutos, esim. keittiön muuttaminen makuuhuoneen paikalle.
- Kantavan rakenteen esim. väliseinän poistaminen
- Kantavaan rakenteeseen tehdään reikä tai aukko
- Huoneistosaunan (= märkätila) rakentaminen esim. vaatehuoneen paikalle
- Parvekkeiden lasittaminen
- Asuinhuoneistojen yhdistäminen tai jakaminen
- Vesipisteiden/WC:n siirtäminen saattaa vaatia lupaa

Takuu tehdylle työlle

Urakkaneuvotteluissa osakkaan on syytä urakoitsijalta vaatia tehdylle työlle yleisten sopimusehtojen YSE 1998 mukainen 2 vuoden takuu ja 10 vuoden vastuu-aika.

YLEISIÄ HUONEISTON REMONTTIOHJEITA

Remontista ilmoittaminen taloyhtiölle

1.7.2010 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle etukäteen kirjallisesti lähes kaikista asunnossa tehtävistä kunnossapito- ja muutostöistä (remonteista). Töitä ei saa aloittaa ennen, kun yhtiöllä on ollut kohtuullinen aika ilmoituksen käsittelyyn. Tarkempia ohjeita ja ilmoituslomakkeen saa mm. isännöitsijätoimiston nettisivuilta (www.ekoisannat.fi).

Remontista tiedottaminen naapureille

Naapureille on tiedotettava remontista ja sen arvioidusta valmistumisesta. Myös taloyhtiön ilmoitustaululle on ystävällistä laittaa ilmoitus. Tiedottamisvelvollisuus on ensisijaisesti osakkaalla ja urakoitsijalla.

Remonttiajat

Muita asukkaita häiritsevät korjaustyöt on ajoitettava tehtäväksi arkisin normaalina työaikana. Mikäli jostain syystä tästä joudutaan poikkeamaan, on asiasta sovittava erikseen naapureiden kanssa.

Vesikatkokset

Vesikatkoista on sovittava huoltomiehen kanssa riittävän ajoissa, vähintään kaksi vuorokautta aiemmin. Sulkemisesta on myös ilmoitettava asukkaille etukäteen porrashuoneen/-huoneiden ilmoitustaululla.

Siisteys

Remontin teettäjän ja sen tekijän on huolehdittava korjausjätteen kuljettamisesta jätteiden keräyspisteisiin määräysten mukaisesti. Taloyhtiön porraskäytävä, hissit ja käytävämatot on suojattava ja puhdistettava remontin aikana. Porraskäytävä on siivottava jokaisen työpäivän jälkeen. Jos taloyhtiö joutuu teettämään ylimääräisiä siivoustöitä, ne laskutetaan remonttia teettävältä taholta.