

Uusikatu 35, 2. krs. 90100 OULU

p. 0207 780 740

www.isannointipalvelu.fi

Osakkeenomistaja on vastuussa tekemistään muutostöistä ja vastaa lähtökohtaisesti myös näiden kunnossapidosta. Muutostyöt eivät automaattisesti siirry taloyhtiön vastuulle, vaikka lupa muutostyölle myönnetään.

Yhtiöllä on oikeus valvoa osakkaan kunnossapito- ja muutostyötä. Valvonta ei poista osakkaan vastuuta mahdollisessa haitta- ja/tai vahinkotapauksessa. Osakas vastaa, että kunnossapito- tai muutostyö suunnitellaan, toteutetaan ja valvotaan siten, ettei työstä aiheudu vahinkoa. Osakkaan on huolehdittava, että urakoitsijalla/urakoitsijoilla on voimassa oleva vastuuvakuutus ja työnantajavelvoitteet hoidettu.

Asbestilaki velvoittaa tehtäväksi asbestikartoituksen aina, kun purettava rakenne tai materiaali voi sisältää asbestia. Asbestin käyttö kiellettiin vuonna -94, joten käytännössä ennen sitä valmistuneista kohteista on tehtävä asbestikartoitus. Lähtökohtaisesti osakkeenomistaja on vastuussa kartoituksen kustannuksista.

REMONTTIA EI SAA ALOITTA ENNEN KUIN LUPA ON HYVÄKSYTTY!**(osakas täyttää)**

Taloyhtiön nimi		Huoneistc
Nimi	Osoite	
Puhelin	Sähköpostiosoite (tieto päätöksestä laitetaan sähköpostilla)	

MUUTOSTYÖ JA URAKOITSIJAT (osakas täyttää)

Selostus suunnitellusta työstä		
Urakoitsija, rakennustekniset työt	Y-tunnus	Puhelin
Urakoitsija, lvi-työt	Y-tunnus	Puhelin
Urakoitsija, sähkötyöt	Y-tunnus	Puhelin
Arvioitu aloitus pvm	Arvioitu päättymis pvm	
Osakkaan ehdottama valvoja (nimi, ammatti, yhteystiedot)		
Liitteenä olevat suunnitelmat ja piirustukset		
Paikka ja päivämäärä	Allekirjoitus ja nimen selvennys	

Olen tutustunut liitteenä oleviin kunnossapito- ja muutostyöohjeisiin ja sitoudun noudattamaan niitä.


TALOYHTIÖN HYVÄKSYNTÄ (isännöitsijätoimisto/hallitus täyttää)

Ilmoitus otettu vastaan pvm	Vastaanottajan allekirjoitus
Muutostyössä vaaditaan valvoja	
Valvojaksi hyväksytty (nimi ja puhelin numero) VALVONTAKULUT PERITÄÄN OSAKKAALTA!	
Huomioitavaa	
Pyydetään seuraavat lisäselvitykset	
Vaaditaan seuraavat tarkastukset (tilataan taloyhtiön edustajilta vähintään kaksi työpäivää aikaisemmin)	
Liitteet	
Suunnitelmat hyväksytty ____ . ____ . 20 ____	Paikkakunta
Allekirjoitus	Nimen selvennys
Luvan allekirjoittaja	
<input type="checkbox"/> Isännöitsijä	<input type="checkbox"/> Taloyhtiön hallitus
<input type="checkbox"/> Isännöitsijä taloyhtiön hallituksen valtuuttamana	
Hallituksen pöytäkirja nro	Yhtiökokouksen pöytäkirja nro

Asuntoyhtiön kunnossapito- ja muutostyöohje

Yleistä

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä huoneistossaan kunnossapito- ja muutostöitä. Osakkeenomistajan on kuitenkin etukäteen ja kirjallisesti ilmoitettava näistä taloyhtiölle. Ilmoitusvelvollisuus koskee sellaisia töitä, joissa kosketaan taloyhtiön rakenteisiin tai järjestelmiin, jotka voivat vaikuttaa taloyhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan tilaan tai toisen osakkeenomistajan huoneiston käyttämiseen.

Käytännössä ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät ainoastaan maalaus- ja tapetointityöt sekä taulujen, valaisimien, hyllyjen ja kaappien kiinnittäminen. Remonttia suunniteltaessa ota yhteyttä isännöitsijään, jotta kaikki vaadittavat ilmoitus- ja lupa-asiat saadaan kuntoon. Jos osakkaan teettämä kunnossapito- tai muutostyö vaatii viranomaislupaa, valtuuttaa yhtiö osakkeenomistajan hakemaan lupaa tai hakee luvan itse.

Remontti-ilmoitus on tehtävä riittävän hyvissä ajoin ennen remontin alkamista, jotta siihen ehditään tutustua ja mahdolliset vaikutukset muihin osakkaisiin tai yhtiön tiloihin ja rakenteisiin voidaan arvioida. Remonttia ei saa aloittaa ennen kuin ilmoitus on käsitelty ja taloyhtiö on antanut luvan siihen. Taloyhtiö voi myös rajoittaa, asettaa ehtoja tai kieltää muutostyön.

Lähtökohtaisesti remontin kulut maksaa taho, joka remontin aloittaa. Taloyhtiössä voi olla eri käytäntöjä esim. lattiakaivon uusimisen ja vesieristysmateriaalin kustannusten korvaamisesta. Mahdolliset korvattavat asiat tulee selvittää taloyhtiön kanssa ennen remontin aloittamista. Taloyhtiöissä, jotka ovat valmistuneet ennen vuotta 1994, tulee huomioida mahdolliset asbestipitoiset rakennusmateriaalit.

Osakkeenomistajan valvontavastuu

Osakkeenomistajan on itse valvottava, että viranomaisten ja taloyhtiön ohjeita noudatetaan.

Osakkeenomistaja vastaa muutostöitä tehdessään siitä, ettei niillä aiheuteta haittaa toiselle osakkeenomistajalle tai yhtiölle (esim. vesivahingot, halkeamat rakenteissa).

Osakkeenomistajan tulee suunnitella ja tehdä muutostyöt huolellisesti ja mahdollisimman vähän muille haittaa aiheuttaen, koska korjaustoimenpiteen teettävä (osakkeenomistaja) vastaa kaikista sekä muille huoneistoille, että taloyhtiölle aiheutuneista vaurioista.

Yhtiön valvontaoikeus

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapitotyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja.

Kunnossapitotyötä valvoessaan yhtiön on huolehdittava siitä, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

Erityishuomioita erilaisiin remonteihin

1. Kylpyhuone

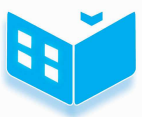
- Kylpyhuoneremonttiin asetetaan aina rakennustyönvalvoja.
- Purkutöiden jälkeen tulee varmistaa rakenteiden rakennekosteus, ennen uusien rakenteiden rakentamista.
- Muovimaton päälle laatoittaminen on kielletty. Vesieristys tulee tehdä materiaalin valmistajan ohjeen mukaisesti, kaivon ympäryks, tulvakynnys, kulmat ja läpiviennit huomioiden.
- Uusien vesikalusteiden on oltava tyyppihyväksytyjä. Taloyhtiö ei ole velvollinen huoltamaan osakkaan ilman taloyhtiön lupaa asennuttamia tyyppihyväksymättömiä vesikalusteita.
- Remontissa tulee huomioida olemassa olevan lattialämmityksen kunto ja se on uusittava tarvittaessa.
- Mikäli lattialämmitystä ei ole, ainoastaan sähköisen lattialämmityksen asennus on sallittu.
- Lämpöpattereiden siirto- tai poistotöitä ei saa tehdä ilman taloyhtiön lupaa. Luvallista lämpöpatterin poistoa tai siirtoa varten ei talon lämmitysjärjestelmää saa tyhjentää vaan työ on tehtävä esim. ”jäädytysmenetelmällä”.
- Lämpimän käyttöveden kiertoon ei saa kytkeä räppipatteria, tilalle voi asentaa sähköisen räppipatterin.
- Huolehdi, että ilmanvaihto on riittävä remontin aikana sekä remontin jälkeen.
- Mikäli sähköasennukset poikkeavat aiemmasta, on tehtävä sähkötarkastuspöytäkirja, josta toimitetaan kopio isännöitsijälle.

2. Keittiö

- Ilmanvaihtoon ei saa tehdä muutoksia ilman LVI-suunnittelijan laatimia suunnitelmia ja yhtiön lupaa. Kerrostaloissa ei saa asentaa liesituuletinta yhteiskanavaan. Aktiivihiilisuodattimella varustettu kierrättävä puhallin, jota ei kytkeä poistokanavaan, on mahdollinen.
- Astianpesukoneen ja kylmälaitteiden alle on asennettava tulvakaukalot mahdollisten vuotojen havaitsemiseksi.
- Astianpesukoneen poistoletku on tuettava (kiinnitettävä kalusteen runkoon) ja sen kuntoa seurattava. Poistoletkun käyttöikä on noin viisi vuotta.
- Allaskaappiin tulee asentaa tulvakaukalo/matto (jos ei jo ole).
- Mikäli sähköasennukset poikkeavat aiemmasta, on tehtävä sähkötarkastuspöytäkirja, josta toimitetaan kopio isännöitsijälle.

3. Lattiaremontti

- Parkettien ja laminaattien alle tulee asentaa askeläänieristys valmistajan ohjeen mukaan.
- Vanha muovimatto kiinnitysliimoineen on poistettava ennen uuden lattiapäällysteen asentamista.
- Lattiaremonteissa on huomioitava ilmanvaihdon ilmankierto, esim. ovien alla oleva korvausilmarako ~10mm, jota ei saa pienentää lattiaremontissa.



4. Muut muutostyöt

- Ilmalämpöpumpun asennuksesta tulee pyytää lupa taloyhtiöltä ja rakennusvalvonnasta tulee varmistaa luvanvaraisuus.
- Julkisivumuutokset, kuten parvekelasitukset, vaativat rakennus- tai toimenpideluvan.
- Piharakennusten, kuten koirankopin, leikkimökin ja varaston rakentamisen luvanvaraisuus tulee selvittää rakennusvalvonnasta.

5. LVI- ja sähköasennukset

- LVI-asennuksiin ei saa tehdä muutoksia ilman LVI-suunnittelijan laatimia suunnitelmia ja yhtiön lupaa.
- Sähkötyöt eivät ole sähköturvallisuuslain mukaan kaikille sallittuja jokamiehen töitä. Kauppa- ja teollisuusministeriön antamassa päätöksessä (516/1996) sähköalan töistä on tarkat ehdot, kuka on oikeutettu tekemään sähköasennuksia. Sähköasennuksia tekevän yrityksen on oltava sähköturvallisuusviranomaisen Turvatekniikan keskuksen sähköurakoitsijarekisterissä. Rekisteröitymisen voi helposti tarkistaa osoitteesta www.tukes.fi > sähkö ja hissit > sähkö- ja hissiurakoitsijarekisteri.
- Kun projekti saadaan valmiiksi, urakoitsijan tulee tehdä kohteessa sähköasennuksista käyttöönottotarkastus ja antaa laitteista käytönopastus. Urakoitsijan on luovutettava loppupiirustukset ja käyttöönottotarkastuspöytäkirja isännöitsijälle.
- Teleasennuksista eli tietoliikenneverkon rakentamisesta ja antennijärjestelmästä teleurakoitsijan on viestintäviraston määräysten mukaan laadittava tarkastusasiakirja, josta käy ilmi tarkastus- ja mittauksien tulokset, vaatimustenmukaisuus ja sen toteaja. Asiakirjat on luovutettava ennen järjestelmien käyttöönottoa isännöitsijälle.

6. Lisäksi remonteissa huomioitava:

- käytä remontissasi aina alan ammattiliikettä (sähkö, lvi, vesieristys), jolla on voimassa oleva vastuuvakuutus ja tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet hoidettu
- kovaa ääntä tuottavat työt tulee rajoittaa päiväsaikaan
- vesikatkoista on ilmoitettava vähintään vuorokautta ennen katkosta ja ne tulee pitää mahdollisimman lyhyinä
- hissien seinät ja lattia sekä muiden yleisten tilojen pinnat, kuten käytävät ja portaat, on suojattava asianmukaisesti esim. pahvein, mikäli niissä kuljetetaan purkujätteitä, rakennustarvikkeita tai työvälineitä
- rakennustarvikkeita ja -välineitä tai purkujätteitä yms. ei saa säilyttää porrashuoneissa eikä muissa yleisissä tai yhteisissä tiloissa
- huolehdi remonttijälkien siivoamisesta yleisistä tiloista, remonttijätteitä ei saa viedä taloyhtiön jäteastioihin
- selvitä putkien ja johtojen sijainti ennen töiden aloittamista
- varmista veden pääsulkujen sijainti ja niiden sulkeminen ennen remontin aloittamista vahinkojen varalta
- varmista sähkötöiden osalta pääsy pääkeskukseen sekä varaudu pääsulakkeen uusimiseen
- kaikista ennen vuotta 1994 rakennetuista kohteista pitää tehdä asbesti- ja haitta-ainekartoitus ennen työn aloittamista

