

ILMOITUS HUONEISTON KUNNOSSAPITO- TAI MUUTOSTYÖSTÄ

-1-

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 _____	
TILAT		<p>Rastita huoneet / tilat, joissa työ tehdään + lyhyt selvitys mitä tehdään (maalaukset, tapetointi, lattian pintamateriaalin vaihto tms. Lattian pintamateriaalin vaihdon yhteydessä tulee toimittaa selvitys äänieristyksen toteuttamisesta materiaalin dB-arvoineen). Ohjeet sivu 3-4.</p> <p><input type="checkbox"/> Kylpyhuone/märkätila (käytettävä vesieriste ja uusittavan lattiakaivon merkki jos vesikalusteita vaihdetaan niin malli ja tyyppi)</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p><input type="checkbox"/> Erillinen WC-tila (jos vesikalusteita vaihdetaan niin malli ja tyyppi)</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p><input type="checkbox"/> Keittiö/keittokomero (jos vesikalusteita vaihdetaan niin malli ja tyyppi, liesituulettimen asennus- ja toimintatapa)</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p><input type="checkbox"/> Olohuone _____</p> <p><input type="checkbox"/> Makuuhuone _____</p> <p><input type="checkbox"/> Eteinen/halli _____</p> <p><input type="checkbox"/> Parveke _____</p> <p><input type="checkbox"/> Muu tila _____</p>	
AJANKOHTA		Arvioitu alkamisajankohta	Arvioitu työn kesto tai valmistumisaika
SUORITTAJAT	Työn suorittaja / pää-urakoitsija	Nimi	Y-tunnus tai Hetu
Puhelin ja sähköposti			
Asbestikartoitus / tekijä			
LVI-asentajan yhteystiedot		Nimi	Y-tunnus
Puhelin ja sähköposti			
Sähköasentajan yhteystiedot		Nimi	Y-tunnus
Puhelin ja sähköposti			
Vesieristäjän yhteystiedot		Nimi	Y-tunnus
Puhelin ja sähköposti		VTT:n sertifikaattinumero	
Muu		Nimi	Y-tunnus tai Hetu
Puhelin ja sähköposti			

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			
PURKUJÄTTEEN KÄSITTELY YMPÄRISTÖN SIIVOUS ASUKKAIDEN TIEDOTTAMINEN	Esim. selvitys purkujätteen toimittamisesta kaatopaikalle, miten rapun ylimääräinen siivous hoidetaan, rapun ja seinänaapurien tiedottaminen korjauksesta (mitä, missä, milloin, työaika). Ilmoitus laajemmissa korjauksissa viikko etukäteen, pienemmissä 2-3 päivää ennen remonttia		
PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS	Päiväys	Osakkaan allekirjoitus ja nimen selvennys	
LIITTEET	<input type="checkbox"/> Työselostus <input type="checkbox"/> Piirustuksia <input type="checkbox"/> Valokuvia <input type="checkbox"/> Rakennuslupa <input type="checkbox"/> Asbestikartoitusraportti		

TALOYHTIÖN HYVÄKSYNTÄ (Yhtiö täyttää)

ISÄNNÖITSIJÄ-TOIMISTON MERKINNÄT	Ilmoitus vastaanotettu	Suunnitelmat hyväksytyt / hyväksytyt / hallituksen kokous pvm <input type="checkbox"/> Hyväksytyt <input type="checkbox"/> Hylätyt
Pyydetään seuraavat lisäselvitykset (pvm, mihin mennessä)		
Vaaditaan seuraavat tarkastukset (tilataan taloyhtiön edustajalta vähintään kaksi työpäivää aikaisemmin):		
Valvojaksi hyväksytyt (nimi ja yhteystiedot)		
Arvio valvontatyön kustannuksista (laskutetaan osakasta)		Arvio korjauksen dokumentoinnin kustannuksista (laskutetaan osakasta)
Päivämäärä	Allekirjoitus ja nimen selvennys	

Lomakkeen palautus osoitteeseen Suur-Helsingin Asuinkiinteistöt Oy
Kauppakartanonkatu 11, 00930 Helsinki tai toimisto@shak.fi

HUONEISTON KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖSTÄ ILMOITTAMINEN

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

Asbestipitoisten materiaalien kartoitus

Asbestilain ja -asetuksen mukaan 1.1.2016 alkaen tulee korjaustöihin ryhtyvän selvittää ennen vuotta 1994 valmistuneiden asuntojen osalta purettavissa rakenteissa mahdolliset olevat asbestia sisältävät materiaalit / rakennusaineet. Kartoitus tulee tehdä ennen purkutöiden aloitusta.

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 kuivien tilojen seinien tapetoinnista tai maalauksesta ei tarvitse ilmoittaa. Mm. seuraavista asioista tulee ilmoittaa kirjallisesti:

Kylpyhuone:

- kylpyhuoneremonteista yleensä sekä hanan, altaiden, ammeen, pesukoneiden, wc-istuimen, lattiamateriaalin vaihtamisesta / uusimisesta, sähköpistorasioiden ja katkaisimien sekä kiinteiden valaisimien / lämmittimien lisäämisestä / uusimisesta jne.

Keittiö:

- keittiöremontista yleensä sekä hanan, altaan, pesukoneiden, uunin, liesituulettimen, sähköpistorasioiden, katkaisimien sekä kiinteiden valaisimien uusimisesta jne.

Muut sisäpuoliset tilat:

- lattiapinnoitteen vaihtaminen / uusiminen, antennipistorasian vaihtaminen / lisäykset sähköpistorasioiden, mittarikeskuksen, katkaisimien uusimisesta jne.

Asunnon ulkopuoliset tilat:

- parvekelasien uusimisesta / asentamisesta, parvekkeen sisäpuolisista maalaustöistä, asunnon ovien lukitukseen liittyvistä muutoksista / lisäyksistä, markiisien ja omien satelliittilautasten ja antennien asentamisesta, ulkopuolisista maalauksista jne..

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 (2-4 viikkoa ennen remontin aloitusta) isännöitsijätoimiston ilmoituslomakkeella. Lomake palautetaan allekirjoitettuna isännöitsijätoimistoon osoitteeseen Suur-Helsingin Asuinkiinteistöt Oy, Kauppakartanonkatu 11, 00930 Helsinki tai sähköposti: toimisto@shak.fi

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 vastauksen kirjallisena.

Osakas vastaa ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista, kuten mahdollinen hallituksen kokouspalkkio tai asiantuntijapalkkio.

Lisäksi osakkaalla on korvausvelvollisuus, jos remontti aiheuttaa vahinkoa taloyhtiölle tai muille asukkaille.

Töiden valvonta

Taloyhtiöllä on oikeus valvoa, että huoneiston kunnossapito- tai muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista, 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 löytyy mm. kiinteistöliiton taloyhtiön vastuunjakotaulukosta.

Taloyhtiöllä on velvollisuus säilyttää kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset huoneistokohtaisesti ja ne luetellaan isännöitsijätodistuksessa ja tarvittaessa myös yhtiön vuosikorjausluettelossa.

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 materiaalityöntekijän määräyksiä ja ohjeita.

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

Rakennus- tai toimenpidelupa

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

- Nykyisen kylpyhuoneen laajennus
- Tilan käyttötarkoituksen muutos, esim. keittiön muuttaminen makuuhuoneen paikalle.
- Kantavan rakenteen esim. väliseinän poistaminen
- Kantavaan rakenteeseen tehdään reikä tai aukko
- Huoneistosauvan (= 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 vaatia urakoitsijalta tehdylle työlle yleisten sopimusehtojen YSE 1998 mukainen 2 vuoden takuu ja 10 vuoden vastuu-aika ns. piilovirheistä.

