Isännöitsijätoimisto
Hyvinkään Tilikeskus Oy
Kauppalankatu 2 B 19
05800 Hyvinkää

OSAKKEENOMISTAJAN MUUTOSTYÖ

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava muutostöistä etukäteen kirjallisesti yhtiölle. Yhtiölle tulee antaa kohtuullinen aika käsitellä ilmoitusta.

Ohessa osakkeenomistajan remonttiohjeet, joihin tulee tutustua ennen korjaustöiden alkua. Osakkeenomistajan tulee huolehtia siitä, että myös urakoitsija on tutustunut remonttiohjeisiin ja ilmoitus-lomakkeeseen ja vakuuttaa noudattavansa niissä annettuja ohjeita.

Ennen korjaus- / muutostyöhön ryhtymistä osakkeenomistajan on sovittava tarkastajan kanssa aloituspalaverin aika huoneistossa. Aloituspalaverissa käydään lävitse korjaus- / muutostyön laajuus ja sovitaan mm. mahdollisista välitarkastuksista.
Aloituspalaverin aika on sovittava hyvissä ajoin: Uudenmaan Kiinteistötarkastus Oy p. 0400-475 737 https://www.uktarkastus.com
Tarkastuskustannukset peritään osakkeenomistajalta.

Kylpyhuoneremonteissa on mahdollisuus saada yhtiöltä korvaus vesieristetyöstä ja tarvikkeista. Em. korvauspäätökset ovat kuitenkin taloyhtiökohtaisia, joten korvausmenettely tulee tarkastaa isännöitsijältä.

Ilmoituslomake huoneiston muutostyöstä on täytettävä ja toimitettava viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloitusajankohtaa.

Ilmoituksen käsittely on pääsääntöisesti maksutonta, mikäli ilmoituslomake on täytetty huolellisesti eikä sen käsittely vaadi lisätietojen pyytämistä. Osakkeenomistajan velvollisuus on toimittaa yhtiölle tarvittavat tarkastus-, mittauspöytäkirjat ja valvojan lopputarkastusraportti muutostyön sitä vaatiessa. Mikäli lisätietojen ja/tai tarkastuspöytäkirjojen toimittamisesta täytyy muistuttaa, perimme tästä 30,00 €/krt.

Isännöitsijätoimisto Hyvinkään Tilikeskus Oy

Mirja Nikkilä ***Sari Lampén***

---

sähköpostit:
mirja.nikkila@hyvinkaantilikeskus.fi
sari.lampen@hyvinkaantilikeskus.fi

Isännöitsijätoimisto Hyvinkään Tilikeskus Oy

Remonttiohjeet

Yleistä:

Asunto-osakeyhtiölain 4 ja 5 luvun mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä huoneistossa kunnossapito- ja muutostöitä.

Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa kirjallisesti etukäteen hallitukselle tai isännöitsijälle sellaisesta työstä, joka voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan huoneiston käyttämiseen. Käytännössä ilmoitusvelvollisuus koskee kaikkia muita paitsi huoneistossa suoritettavia maalaus- ja tapetointitöitä.

Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, että yhtiö voi sen perusteella arvioida noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa ja aiheuttaako työ mahdollisesti haittaa tai vahinkoa. Yhtiöllä on oikeus asettaa työlle ehtoja tai kieltää työ kokonaan, jos aiheutuvaa haittaa voidaan pitää kohtuuttomana.

Hyvä rakennustapa tarkoittaa, että osakas huolehtii siitä, että remontti toteutetaan niin sanotun hyvän rakennustavan mukaisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että työajoissa ja työtavoissa noudatetaan yleisesti hyväksyttyä menettelyä. Työt on tehtävä viranomaismääräysten ja ohjeiden sekä yleisesti noudatettavien rakentamisen laatutasoa kuvaavien suositusten mukaisesti. Lue lisää esim: www.ym.fi/rakentamismaarayskokelma, RT-kortisto, KH-kortisto ja tuotevalmistajan ohjeet.
Jos osakas laiminlyö hyvää rakennustapaa, hänelle voi syntyä vahingonkorvaus-velvollisuus.

Yhtiöllä on oikeus valvoa työtä ja velvollisuus huolehtia siitä, että valvonta on myös muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Mikäli osakkaan teettämä kunnossapito- tai muutostyö vaatii viranomaislupaa, yhtiö hakee luvan tai valtuuttaa osakkeenomistajan hakemaan luvan. Yhtiöllä on myös tällaisessa tilanteessa oikeus valvoa työtä.

Osakkeenomistaja vastaa muutostyöilmoituksen käsittely, selvittely-, viranomais-, valvonta-, ja muista mahdollisista kuluista, jotka liittyvät muutostyöhön.

Osakkeenomistajan tulee huolehtia siitä, että urakoitsija noudattaa tässä annettuja ohjeita.

Osakkaan tulee ilmoittaa Verohallinnolle tiedot kaikista ostamistaan rakennusluvan alaisista töistä. (*Katso lisätiedot Vero.fi-sivustolta*.)

Asbestiohje:

Uuden asbestilain mukaan jo remontin hankesuunnitteluvaiheessa on tehtävä asbestikartoitus, jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1994. Asbestia käytettiin eniten 1970-luvulla mm. tasoitteissa, laasteissa ja mattoliimoissa.
Asbestikartoitus teetetään henkilöllä, jolla on siihen riittävä pätevyys. Jos kohteessa on asbestia, purkutyö tulee tehdä asbestipurkutyönä, jota saa tehdä vain aluehallintoviraston asbestipurkutyöluparekisteriin merkitty henkilö. Asbestipurkutyön jälkeen urakoitsijan on mitattava puretun ja siivotun tilan ilman asbestipitoisuus, jotta varmistutaan tilan puhtaudesta. Asbestikartoitusraportti tulee toimittaa muutostyöilmoituksen yhteydessä/ liitteenä. Asbestikartoituksen ja -töiden kulut maksaa hankkeen tilaaja (*yleensä siis osakas*).

Huoneistojen märkätilojen (pesuhuoneet, huoneistosaunat) korjaukset

Märkätilojen saneeraus tulee tehdä hyvän rakennustavan ja voimassa olevien märkätilojen kunnostusohjeiden mukaisesti (mm. myös seinien runkorakenteet tulee olla määräysten mukaiset)

Vesieristeinä käytetään vain VTT:n tuotesertifioimia vesieristeitä. Kosteusrajoina ja työohjeina käytetään materiaalitoimittajan ohjeita.
Vesieristäjällä tulee olla voimassa oleva VTT:n märkätila-asentajasertifikaatti tai materiaalitoimittajan todistus annetusta koulutuksesta käytettävälle vesieristetuotteelle.
Vesieristeet tulee tarkastuttaa taloyhtiön ulkopuolisella tarkastajalla. Tarkastus ei vapauta työnsuorittajaa vastuusta. Osakkaan suositellaan tarvittaessa käyttävän hankkeen suunnittelu- ja työvaiheessa kokenutta rakennuttajavalvojaa. Mikäli yhtiössä on tehty päätös, että vesieristeitä korvataan osakkeenomistajalle, korvataan ne vain siinä tapauksessa, että märkätilan vesieristeet ovat teknisen käyttöikänsä päässä.

Tarkasta ennakkoon isännöitsijältä vedeneristyskorvaus ja mahdollisten lvis-muutosten kustannusten jako.
Märkätilan laajennus kuivaan tilaan vaati viranomaisen rakennus-/toimenpideluvan, rakennusvalvontavirasto neuvoo luvan hakemisessa. Lupa haetaan taloyhtiön nimissä. Luvan kuluista vastaa osakas.
LVIS-työt tulee teettää määräysten mukaisesti ammattitaitoisilla urakoitsijoilla, joilla on kaikki tarvittavat luvat ja vakuutukset ko. töihin.

Mikäli huoneistossa tehdään vesi - ja viemärijohtotöitä tulee ottaa huomioon seuraavaa:
- vesikatkoksista on aina ilmoitettava kiinteistöhuollolle ja huolehdittava siitä, että niistä ilmoitetaan vähintään 1 vuorokautta ennen katkosta talon ilmoitustauluilla ja ulko-ovissa.
- taloyhtiö ei korvaa vaihdettuja vesikalusteita, mikäli vanhat ovat toimintakuntoisia ja/tai korvauksesta ei ole sovittu ennakolta taloyhtiön kanssa. Yhtiö korvaa tarvittaessa vain perustason vesikalusteet.
- uusien hanojen on oltava tyyppihyväksyttyjä, taloyhtiö ei ole velvollinen huoltamaan osakkaan ilman taloyhtiön lupaa asennuttamaa tyyppihyväksymätöntä hanaa. Varminta on hyväksyttää hananvaihto taloyhtiöllä.

- ko. töitä saa teettää vain putkiurakoitsijalla, jonka työnjohtajalla on kvv-oikeudet (kiinteistöjen vesi- ja viemärilaitteiden asennusoikeudet).
- lämpimään käyttöveteen ei saa kytkeä lattialämmitystä, ainoa oikea vaihtoehto on asentaa sähkölattialämmitys. Mikäli huoneiston sähkön maksaa yhtiö, ei sähkölattia-lämmitystä saa asentaa.
- vesivahinkojen välttämiseksi on ennen mahdollisia purkutöitä selvitettävä vesisulkujen sijainti.
- huoneistossa ja kellarissa ja varmistettava pääsy suluille mahdollisen putkistovaurion varalta.
- vesijohtoverkon muutostöiden jälkeen on tarkastettava vesimittausjärjestelmän toimivuus.
- Huoneistoremontin yhteydessä saattaa tulla tarve poistaa tai siirtää lämpöpatteria. Tällöin tulee ottaa huomioon seuraavaa:
    - 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”.

Keittiöremontit

Huoneiston keittiöremontin yhteydessä on huomioitava, että ilmanvaihtojärjestelmään ei saa tehdä mitään muutoksia tai lisäasennuksia. Kalusteiden asennukset tulee suorittaa siten, että kaikki huoltotoiminnat ovat helposti suoritettavissa. Liesituulettimen asennuksissa tulee noudattaa viranomaisten ja tuotevalmistajan ohjeita sekä huolehdittava siitä, että liesituuletin soveltuu taloyhtiön ilmanvaihtojärjestelmään.

Lattiamateriaalit

Mikäli asunnon lattiapinnoitteita uusitaan, on huomioitava askeläänien ääneneristävyys. (toimitettava lausunto tai laskelma äänieristyksen riittävyydestä) Esim. mosaiikkiparketin alla on käytettävä korkkivaimennusta, jolloin askeläänet eivät kuulu alakerran asuntoon. Askeläänieristävyyden on oltava vähintään 53 db.

Väliseinät

Mikäli asunnosta halutaan purkaa joko kokonaan tai osittain jokin "kevyt" väliseinä, on siitä aina tehtävä kirjallinen selvitys isännöitsijälle. Kantavia rakenteita ei saa purkaa. Niiden purku tai aukkojen teko vaatii aina rakennusluvan.

Sähköasennukset

Sähköasennuksia saa tehdä vai siihen luvat omaava urakoitsija. Suoritetuista sähköasennuksista tulee sähköurakoitsijan laatia käyttöönottotarkastuspöytäkirja ennen laitteiden käyttöönottoa. Pöytäkirjan kopio tulee toimittaa isännöitsijälle.

Muuta huomioitavaa remontissa:

Remontointiajat

Korjaustyöt tulisi tehdä pääasiassa arkisin. Viikonloppuna häiriötä aiheuttavaa korjaustyötä tulisi välttää. Kysy tarkemmat remontointiajat yhtiösi isännöitsijältä.

Suojaus ja siivous

Melun, pölyn ja hajun leviämisen estämiseksi on remontoitavan huoneiston ovet porrashuoneeseen pidettävä kiinni ja suojattava sisäpuolelta pölytiiviillä muovikalvolla.

Oven edessä on pidettävä päivittäin puhdistettavaa kosteaa rättiä jalkojen pyyhkimistä varten, jottei remonttipöly leviä porrashuoneeseen.

Osakkeenomistajan on itse järjestettävä huoneistossaan teettämiensä korjaustöiden aiheuttaman lian ja pölyn siivoaminen porraskäytävistä tai sovittava lisäsiivouksesta aiheutuvista kustannuksista kiinteistöhuoltoyhtiön kanssa.

Hissin seinät ja lattia on suojattava pahvein, mikäli niissä kuljetetaan purkujätteitä, rakennustarvikkeita tai työvälineitä.

Rakennustarvikkeiden säilytys

Rakennustarvikkeita ja –välineitä tai purkujätteitä yms. ei saa säilyttää porrashuoneissa eikä yhtiön piha-alueella.

Pihapysäköinti

Pysäköinti on sallittu ainoastaan autojen paikoitukseen varatuille paikoille.

Rakennusjätteet

Rakennus- ja purkujätteitä tai muita erityisjätteitä, kuten huonekaluja, kodinkoneita yms. ei saa jättää taloyhtiön pihalle tai sijoittaa jäteastioihin, jotka on tarkoitettu pelkästään tavanomaisille jätteille. Rakennusjätteiden poiskuljetus on järjestettävä omalla kustannuksella.

Naapurit

Korjaustöistä on tiedotettava naapureita porrashuoneiden ilmoitustauluilla. Ilmoituksessa tulee olla osakkaan ja remonttifirman yhteystiedot ja arvio remontin kestosta.

Osakkeenomistajan valvontavastuu

Osakkeenomistajan on itse valvottava, että viranomaisten ja taloyhtiön ohjeita noudatetaan, koska osakkeenomistaja vastaa muutostöitä tehdessään siitä, ettei niillä aiheuteta haittaa toiselle osakkeenomistajalle tai yhtiölle. Osakkeenomistajan tulee siis suunnitella ja tehdä muutostyöt huolellisesti ja mahdollisimman vähän muille haittaa aiheuttaen, koska korjaustoimenpiteen teettäjä (osakkeenomistaja) vastaa kaikista sekä muille huoneistoille että taloyhtiölle aiheutuneista vaurioista.

Remonttiohjeen noudattamatta jättäminen

Mikäli edellä mainittuja määräyksiä rikotaan, voi taloyhtiö huoneiston omistajan kustannuksella teettää tarvittavat siivous-, kuljetus-, korjaus- ym. työt.