

## HUONEISTON KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖILMOITUS

Ilmoitusvelvollisuus koskee osakkaan huoneistossa suorittamia tai teettämiä töitä, tavanomaisia maalaus- ja tapetointitöitä lukuun ottamatta. Osakkaan ilmoituksen tulee sisältää selostus aiotusta työstä. Ilmoituksen tulee olla sisällöltään sellainen, että isännöitsijä tai hallitus pystyy ilmoituksen perusteella arvioimaan toteutettavan työn vaikutuksia yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen tai kiinteistön osiin tai kiinteistön ulkonäköön. Ilmoitusta täydennetään tarvittavilla liitteillä kuten suunnitelmilla, työtapaselostuksilla ja piirustuksilla. Työn tekijää/teettäjää pyydetään toimittamaan taloyhtiön edustajalle korjauksesta valokuvia sekä ennen työn aloittamista, muutostyön ajalta, että sen valmistumisvaiheesta. Tämä koskee erityisesti vesieristystä ja läpivientejä. Myös vesikalusteita pitää ottaa kuvat ennen purkua, jos haluaa niistä jotain korvauksia/uudet kalusteet.

Vesieristykset tulee tehdä kosteiden tilojen lisäksi myös keittiön vesipisteen, sekä vettä käyttävien laitteiden kohdalle. Keittiökaapistoja vaihtaessa on huomioitava, että kiinteitä ilmanpoistoventtiileitä ei saa peittää.

Mikäli taloyhtiö arvioi, että muutostyölle tulee ottaa valvoja (esim. vesieristystä vaativat työt), osakas hankkii omalla kustannuksellaan valvojan, joka valvoo muutostyön vaiheet ja antaa taloyhtiölle raportin. Taloyhtiö ottaa osakkaan muutostöihin oman valvojan vain poikkeustapauksissa, jolloin myös taloyhtiön valvontakustannukset tulevat osakkaan maksettaviksi.

Sähköistöistä tulee toimittaa tarkastuspöytäkirja.

Huoneiston muovimaton muovi ja kiinnitysliima saattavat vanhetessaan hajota kemiallisesti ja haihduttaa huoneilmaan haitallisia aineita. Lisäksi esim patteri voi vuotaa huomaamatta, jolloin vesi jää muhimaan lattian alle ja voi aiheuttaa terveyshaittoja. Vanhaa muovimattoa ei näin ollen kannata jättää uuden pinnoitteen alle. Matto ei edes täytä nykyisiä askeläänieristysvaatimuksia kerrostalossa. Ennen muovimaton poistoa tulee ottaa asbestinäyte.

**HUOM!** Melua aiheuttavia korjaustöitä ei saa tehdä sunnuntaisin eikä klo 20 jälkeen!

Vesikalusteet (mm. hanat ja wc-istuin) pitää olla suomalaisia tai sellaisia, joihin saa varaosia kuten Oras. Yhtiö ei vastaa ulkomaalaisasennuksista (joihin saa varaosia vain jostain tietystä liikkeestä) eikä niitä saa laittaa!

### **Asbestimääräykset muuttuivat 1.1.2016.**

#### Huoneiston asbestikartoitus

Jos osakas aikoo tehdä tai teettää huoneistoremontin, hänen tulee teettää tietyissä tapauksissa asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Uuden lain mukaan ennen vuotta 1994 rakennettujen rakennusten purettavien materiaalien asbesti pitää kartoittaa ennen purkutyötä. Lähtökohta on, että osakas maksaa kartoituksen, ellei muuta sovita.

Asbestikartoitusta ei kuitenkaan tarvitse teettää, jos huoneistossa tehdään vähäisiä töitä, kuten muutamien reikien poraamista seiniin tai kattoon. Asbestikartoituksen tekijältä edellytetään riittävää perehtyneisyyttä. Kartoittajan tulee olla perehtynyt asbestin esiintymiseen käytetyissä rakennusaineissa, materiaaleissa, rakenteissa sekä omaavan kartoituksen laadun ja laajuuden edellyttämää ammatillista osaamista.

Riittävän perehtyneitä ovat esimerkiksi: 1. henkilösertifioitu asbesti- ja haitta-aineasiantuntija (VTT Expert Services Oy) 2. rakennusterveysasiantuntija tai sisäilma-asiantuntija (Sosiaali- ja

terveysministeriön asumisterveysasetuksen mukainen ulkopuolinen asiantuntija) 3. koulutettu asbestikartoitusyritys (Suomen JVT- ja kuivausliikkeiden Liitto ry / Vahinkopalvelut) 4. päteväytynyt asbestipurkaja tai AV-yritys (Suomen Asbesti- ja Pölyseurausliikkeiden liitto ry) Materiaalinäytteet ottaa aina asbestikartoittaja. Asbestikartoitusraportti toimitetaan muutostyöilmoituksen käsittelijälle. Huoneiston remontti-ilmoitus voidaan hyväksyä vasta asbestikartoituksen jälkeen. Asbestikartoitus viivästyttää remontti-ilmoituksen käsittelyä ja se tulee ottaa huomioon remontin aikataulussa.

Huoneiston asbestipurkutyo

Mikäli asbestikartoituksessa löytyy asbestia, purku tehdään asbestipurkutyoinä Aluehallintoviraston Työsuojeluhallinnon ohjeen mukaan.

Asbestikartoituksen teettämisestä kannattaa neuvotella yhtiön kanssa.

Lähtökohta on, että työn tilaaja maksaa kartoituksen ja se on tehtävä ennen remontin aloittamista ja siitä on tultava kirjallinen lausunto myös yhtiölle.

Seiniin reikiä tehtäessä on tullut yleisluontoinen tieto, että 10 reikää voi tehdä seiniin ilman, että niistä ottaa asbestinäytteen.

Keittiöremonttien yhteydessä ei ilmanvaihtoventtiileitä saa peittää ja niistä tulee yhtiölle toimittaa aina valokuva, että venttiilit ovat näkyvissä

Ilmalämpöpumpuista pitää kertoa, että tulee omilla jaloilla irti seinästä tai että miten resonointi on estetty. Pitää myös kertoa, että mihin vedet pumpusta johdetaan.

Pumppu ei saisi näky parvekkeelta eli se ei saa tulla liian korkealle lattiapinnasta.

### **Suunniteltu toimenpide/kunnossapito- ja muutostyo**

Tässä ilmoitetaan esim. suihkusekoittimen vaihto, kylpyhuoneen kaakeleiden uusiminen vesieristeinen, kylpyhuoneen paikan muuttaminen, kylpyhuoneen pinnoitteiden uusiminen ja laajentaminen, saunan rakentaminen vaatehuoneeseen, olohuoneen muovimaton vaihtaminen parkettiin jne.

### **Rakennustekniset työt**

Ilmoitetaan huoneistossa suoritettavat rakennustekniset työt. Esim. ”Kylpyhuoneesta poistetaan lattia- ja seinälaatat, vesieristys uusitaan X-vesieristysjärjestelmällä (ks. liitepiirros). Vesieriste ulotetaan lattian lisäksi seinille. Seinät vesieristetään lattiasta kattoon. Lattia ja seinät laatoitetaan.”

### **Ilmoitetaan rakennusteknisten töiden suorittaja (liite nro)**

Ilmoitetaan urakoitsijan nimi, osoite ja y-tunnus. Y-tunnus voidaan selvittää osoitteesta [www.ytj.fi](http://www.ytj.fi). Lisäksi tarvitaan tieto siitä, missä vakuutusyhtiössä yrittäjän vastuuvakuutus on sekä vakuutussumma.

### **Lämpö, -vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtotyöt**

Ilmoitetaan ne työt, joilla voi olla vaikutusta tai jotka kohdistuvat yhtiön rakennuksen lämmitys-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri- tai ilmanvaihtojärjestelmiin, esim. lattia-kaivon tai vesipisteen siirto kylpyhuoneessa, tai vesi- ja viemärijohtojen uusiminen huoneistossa.

### **Ilmoitetaan em. lvi-töiden suorittaja (liite nro)**

Ilmoitetaan urakoitsijan nimi, osoite ja y-tunnus. Y-tunnus voidaan selvittää osoitteesta [www.ytj.fi](http://www.ytj.fi). Lisäksi tarvitaan tieto siitä, missä vakuutusyhtiössä yrittäjän vastuuvakuutus on sekä vakuutussumma.

## **Sähkötyöt**

Ilmoitetaan ne työt, joilla voi olla vaikutusta tai jotka kohdistuvat yhtiön rakennuksen sähköjärjestelmiin. Esim. jos huoneistoon lisätään pistorasioita ja tehdään sähköjohtoasennuksia sekä uusitaan huoneistokeskus.

## **Ilmoitetaan em. sähkötöiden suorittaja (liite nro)**

Ilmoitetaan urakoitsijan nimi, osoite ja y-tunnus. Y-tunnus voidaan selvittää osoitteesta [www.ytj.fi](http://www.ytj.fi). Lisäksi tarvitaan tieto siitä, missä vakuutusyhtiössä yrittäjän vastuuvakuutus on sekä vakuutussumma. HUOM! Sähkötöissä on varmistettava työtä suorittavan henkilön asennus pätevyys.

## **Osakkaan asettama valvoja/työnjohto**

Ilmoitetaan osakkaan oma valvoja tai pätevätyöntekijä, nimi ja ammatti sekä yrityksen y-tunnus. Esim. ”LVI-insinööri Emmi Nieminen. Insinööritoimisto Virtanen Ky, y-tunnus 1234567-8”. Taloyhtiö hyväksyy valvojan tai ottaa tarvittaessa oman valvojan. Osakkaan ilmoituksesta ja työn valvonnasta aiheutuvat kohtuulliset ja tarpeelliset taloyhtiön selvitys- ja valvontakustannukset kuuluvat osakkaalle.

## **Arvioitu korjaustöiden aloitus- ja päättymispäivä**

Ilmoitetaan osakkaan arvioima aloituspvm ja remontin mahdollinen kesto.

## **Ilmoituksen liitteenä olevat suunnitelmat ja piirustukset ja työtapaselostukset**

Luetellaan liitteet ja liitetään asiakirjat ilmoitukseen.

## **Onko työstä ilmoitettu toiselle osakkaalle**

Yhtiö velvoittaa työn teettäjän ilmoittamaan työstä sellaiselle yhtiön toiselle osakkaalle, jonka huoneiston osaan tai tilojen käyttöön toisen osakkaan työ voi vaikuttaa (esim. lattiapinnoitteen muutos alakerran osakkaalle). Tieto siitä, että muille osakkaille on ilmoitettu, on saatettava myös taloyhtiön edustajalle.

## **Työ rakennusluvan alainen**

Lupakustannuksista vastaa osakas.