

Hei, suunniteltteko huoneistonne remontointia. Seuraavana tärkeitä asioita, joita tulee ottaa huomioon asunto-osakeyhtiössä tehtävissä osakasremonteissa!

HUOM! Ennen vuotta 1994 rakennetuissa taloissa on ennen muutostöitä tehtävä asbestikartoitus. Asbestia on yleisesti käytetty esim. matoissa, muovimattojen liimoissa, linoleumilattioissa, kaakeleiden sauma-aineissa, kaakeleiden kiinnityslaasteissa, joissakin tapauksissa tapettien liistereissä, joissakin maaleissa, ilmanvaihtoputkien tiivistemassoissa, eristeissä, huovissa ja laatoissa.

Huoneistoremontilla tarkoitetaan seuraavaa:

Asuntoon tehtävää korjaus- tai muutostyötä. Näillä toimenpiteillä parannetaan huoneiston viihtyisyyttä uudistamalla värimaailmaa, pintojen materiaaleja ja laitteistoja.

Remonttia suunniteltaessa tulee asunto-osakeyhtiössä ottaa huomioon tärkeitä asioita, jotta halutut muutostyöt etenevät niin oman, naapureiden kuin taloyhtiön kannalta sujuvasti.

Ennen kuin aloitatte remontoinnin, on syytä selvittää taloyhtiöltä, onko yhtiössä mahdollisesti suunnitteilla esim. putkiremontti. Jos yhtiössä on tällainen tai vastaava tulossa lähiaikoina, taloyhtiössä tehtävä isompi remontti saattaa vaikuttaa olennaisesti huoneistoremontin toteutukseen.

(esim. yhtiön käyttövesiputkiremontin yhteydessä uusitaan kaikkien huoneistojen käyttövesiputket, jolloin alkuperäiset, usein seinien sisään upotetut putket, jäävät pois käytöstä ja huoneistossa tehty remontti joudutaan tekemään näiltä osin uudelleen ja lopputulos ei välttämättä ole yhtä hyvä, kuin jos huoneistoremontti tehtäisiin yhtiön teettämän remontin yhteydessä)

Huoneistoremontin aikataulut määräytyvät taloyhtiön järjestyssääntöjen tai yhtiöjärjestyksen määräysten mukaan. Laki ei erikseen määrittele huoneistossa tehtävän remontin aikatauluja tai ajankohtia. Naapurit tulee luonnollisesti ottaa huomioon aikataulutusta suunniteltaessa (ei remontointia viikonloppuisin tai iltaisin). Yleisen viihtyvyyden takaamiseksi tulee remontoijan huolehtia siitä, että rappukäytävät ja hissit pysyvät siisteinä. Tarvittaessa yleiset tilat tulee suojata riittävästi siten, että yhtiölle ei koidu haittaa remontin suorittamisesta. Remonttia tekevä osakas on korvausvelvollinen yhtiölle mahdollisesti tulleista kustannuksista. (ylimääräiset siivoukset rapussa, mahdolliset maali tai muut pintavauriot, hissien vauriot tai ylimääräiset huoltokäynnit)

Osakas vastaa omistamansa asunnon sisäpinnoista.

Taloyhtiö vastaa asunnon eristeistä, rakenteista ja perusjärjestelmistä. Perusjärjestelmiä ovat esimerkiksi lämmitys-, viemäri-, ilmanvaihto-, sähkö- ja käyttövesijärjestelmät.

Osakas saa tehdä kunnostustöitä vain hallitsemiinsa tiloihin. Huoneiston ulkopuolelle ulottuviin tiloihin osakkaalla ei ole oikeutta tehdä remonttia. Huoneiston ulkopuolisiin tiloihin kuuluvat muun muassa ulkoseinät, ulkoikkunat ja ulko-ovet. Parveke kuuluu huoneiston hallintaan, mutta sen remonttioikeus ulottuu vain parvekkeen sisäseinämiin ja lattiaan. Huoneistoissa tehtävissä sähkö- ja putkitöissä osakkaan on aina käytettävä ammattilaisia. Näihin töihin on aina hankittava taloyhtiön lupa.

MIKSI REMONTISTA TULEE ILMOITTA?

Asunto-osakeyhtiölaki määrää, että osakkaan on ilmoitettava taloyhtiölle kirjallisesti ennakkoon poikkeuksetta, kun remontti voi vaikuttaa yhtiön vastuulla oleviin talon rakenteisiin tai naapureihin. Tämä velvollisuus toteutuu jo remontista naapureille aiheutuvista äänistä. Pientupa Oy:n isännöimien kohteiden osalta tämän ilmoituksen suosittelemme tekemään Avaa.io-järjestelmän kautta. Ilmoitus suositellaan

tekemään jo hyvissä ajoin ennen remontin aloittamista. Aikatauluja voi remontoiva osakas tarkentaa remontin lähestyessä.

Lista ilmoitettavista ja EI ilmoitettavista toimenpiteistä tiedotteen lopussa.

Nämä on kuitenkin hyvä ilmoittaa, koska ne kirjataan isännöitsijäntodistukseen ja näin mahdollinen vuokralainen/ostaja saa ajantasaista tietoa huoneiston kunnosta.

Muutostyöilmoituksen tulee sisältää osakkaan nimi ja yhteystiedot, remontoitavan huoneiston osoite, remontin ajankohta ja toteuttajat yhteystietoineen.

Muutostyöilmoituksessa tarvitaan seuraavat tiedot:

- 1. muutostyötä tekevä osakas ja yhteystiedot**
- 2. muutostyön kohteena olevan huoneiston tiedot**
- 3. tehtävät muutostyöt**
- 4. muutostyön toivottu suoritusajankohta aloitus/valmistuminen**
- 5. mahdollinen suunnittelija, jos sellainen on**
- 6. tekijät, urakoitsijat ja/tai urakointiyriytysten (y-tunnukset)**
- 7. työn valvoja (t) henkilö tai yritys (y-tunnus)**

MUUTOSTÖITÄ EI SAA ALOITTA ILMAN HALLITUKSEN ANTAMAA LUPAA.

Varatkaa luvan saamiseen noin 2 viikkoa aikaa.

ENNEN KUIN ALOITATTE REMONTIN SUOSITTELEMME SEURAAVIA ASIOITA HUOMIOITAVAN:

- Suunnitelma, mitä remontoidaan ja miten. Samassa yhteydessä kannattaa tarkistaa myös taloyhtiön mahdolliset remonttisuunnitelmat.
- Yhteys isännöitsijään. Selvitä taloyhtiösi mahdolliset muutostyöohjeet
- Tee muutostyöilmoitus taloyhtiölle
- Taloyhtiöllä on oikeus määrätä työlle valvoja. Isännöitsijä voi suositella tarvittavaa asiantuntijaa. Voit halutessasi kilpailuttaa tai muutoin hankkia asiantuntijan suunnittelemaan ja valvomaan muutostyötä. HUOM! itse hankittu (ei taloyhtiön käyttämä) asiantuntija hyväksyttävä taloyhtiöllä (isännöitsijä)
- Ammattitaitoisen tai useampien urakoitsijoiden palkkaus
- Sopimusten laatiminen kirjallisesti, jonka jälkeen niiden toimittaminen isännöintitoimistoon taloyhtiön dokumentointia varten. Pientupa Oy:n isännöimien kohteiden osalta tämän ilmoituksen suosittelemme tekemään Aava.io-järjestelmän kautta.

ESIMERKKEJÄ TYYPILLISISTÄ MUUTOSTÖISTÄ

KYLPYHUONE JA MUUT MÄRKÄTILAT

Pitää ilmoittaa taloyhtiölle:

- Vesihanat tai pesukoneen hanat irrotus ja vaihto
- Saniteettisilikonisaumojen uusiminen
- Uusi vesipiste
- Wc-istuimen uusiminen
- Laatoituksen tai muovimaton poisto, vaihto ja vesieristeen asennus
- Sähkösaunan kiukaan uusiminen (voimavirta)

- Kylpyhuoneen tai märkätilan sijainnin muutos
- Uuden saunan rakentaminen asuntoon
- Vesiputkien ja viemäreiden asennus
- Pesukoneen liitännävalmiuden asennus
- Uudet sähköasennukset

Ei tarvitse ilmoittaa:

- Pesukoneen asentaminen, jos liitännät ovat valmiina
- Suihkuletkun uusiminen
- Katon maalaus ja muut muutos- ja kunnossapitotyöt, jos eivät vaikuta ilmanvaihtoon
- Saunan lauteiden uusiminen

KEITTIÖN MUUTOSTYÖT

Pitää ilmoittaa taloyhtiölle:

- Keittiön sijainnin muutos (vaatii viranomaisluvan)
- Uusi vesipiste tai vesihanan vaihto/siirto toiseen paikkaan
- Uudet sähköasennukset
- Liesikuvun tai liesituulettimen asennus ilmanvaihtojärjestelmään (omalla moottorilla olevaa liesituuletinta/kupua ei saa asentaa taloyhtiön koneellisen ilmanvaihdon poistoilmakanavaan)
- Sähkölieden vaihto, jos kiinteä liitäntä (voimavirta)
- Astianpesukoneen tai pyykinpesukoneen liitännävalmiuden asentaminen. Jos muutos vaikuttaa vesijohtoon, hanaan tai viemäröintiin niin myös altaan ja allaskaapin vaihtaminen, asentaminen tai poistaminen

Ei tarvitse ilmoittaa:

- Keittiökaappien tai kodinkoneiden uusiminen niin, että viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys ja/tai ilmanvaihtojärjestelmiin ei kosketa
- Astianpesukoneen asentaminen, kun veden tulo- ja poisto- sekä sähköliitännät ovat olemassa tai astianpesukoneen irrottaminen ja poistaminen kokonaan
- Jääkaapin, pakastimen, mikroaaltouunin tai ilmanvaihtojärjestelmään kytkemättömän liesituulettimen (esim. aktiivihili) asentaminen tai vaihtaminen

MUUT MUUTOSTYÖT

Pitää ilmoittaa taloyhtiölle:

- Ulkoikkunoihin kajoaminen
- Ulko-oven lukituksen, ovisilmän tai postiluukun asentaminen
- Saranatapit ja murtoraudan asentaminen ulko-oveen
- Uudet sähköasennukset
- Kantavien väliseinien muutokset
- Parketin tai laminaatin asentaminen muovimaton tilalle sekä laattalattian tai klinkkerin asentaminen

Ei tarvitse ilmoittaa:

- Seinien maalaus, tapetointi ja panelointi
- Katon maalaus, panelointi tai kattokorkeuden laskeminen, jos se ei vaikuta ilmanvaihtokanaviin tai sähköjohtoihin
- Jalka-, lattia- ja kattolistojen asentaminen
- Väliovien vaihtaminen tai poistaminen

Huoneistoremontin valvonta: Miksi ja miten remonttia valvotaan?

Huoneistojen remontit ja kunnostukset saattavat vaikuttaa koko rakennukseen ja tämän takia niiden tulee noudattaa hyvää rakennustapaa. Vastuu remontin toteutuksesta on myös taloyhtiöllä ja siksi taloyhtiön oikeutena ja velvollisuutena on valvoa sellaisia osakkaan tekemiä tai teettämiä remontteja, joista voi aiheutua haittaa taloyhtiölle tai sen osakkaille. Isännöitsijä toimii siis osakkaan tukena remonttihankeessa. Turvatakseen rakennuksen vahingoilta taloyhtiö voi asettaa ehtoja remontti- ja muutostyölle. Muutostyö voidaan myös kieltää, jos taloyhtiö kokee remontin aiheuttavan rakennukselle vahinkoa tai tuottavan haittaa yhtiölle tai osakkeenomistajille. Osakkaalla on kuitenkin asunnossaan hyvin laaja muutostyöoikeus, joten taloyhtiö harvoin estää osakkaan remontti- ja muutostyöaikoja.

Remonttia voi valvoa joko taloyhtiön oma edustaja tai taloyhtiön palkkaama ulkopuolinen ammattilainen. Vastuu remontista ei kuitenkaan valvonnan myötä siirry taloyhtiölle, vaan osakas on edelleen ensisijaisesti vastuussa remontin toteutuksesta. Mahdollisen valvonnan ja isännöinnin kulut ovat remontoijan ja osakkaan vastuulla.

VAHINGONKORVAUSVASTUU JA MITÄ SE KÄYTÄNNÖSSÄ TARKOITTA

Osakkeenomistajan tulee pitää huoli siitä, että hänen suorittamansa kunnossapito- tai muutostyö suunnitellaan, toteutetaan ja valvotaan ilman, että työstä aiheutuu vahinkoja. Jos työ teetetään ulkopuolisella tekijällä, osakkeenomistajan tulee huolehtia siitä, että työ noudattaa hyvää rakennustapaa.

Osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkominen ja tahallaan tai huolimattomasti aiheutetut vahingot johtavat osakkaan vahingonkorvausvastuuseen taloyhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Vahingon sattuessa osakkaan on pystyttävä todistamaan, että hän on toiminut huolellisesti lakien ja sääntöjen mukaan. Tällöin osakkaan tulee todistaa asiantuntijan laatimat suunnitelmat, etukäteen tehty ilmoitus taloyhtiölle, työn suorittajan ammattilaisuus ja työn valvonnan asianmukaisuus.

Osakkaan vastuulla on myös aiemman osakkaan tekemien tai teettämien muutostöiden kunnossapito. Aiemman osakkaan virheellinen muutostyö ei kuitenkaan siirrä vahingonkorvausvastuuta uudelle osakkaalle.

ASBESTI

Asbestilla tarkoitetaan kuitumaista silikaattimineraalia. Materiaaleihin sitoutuneena ja kiinnittyneenä asbesti ei ole vaarallinen, mutta sitä vapautuu ilmaan rakennusten ja asuntojen korjaustöiden yhteydessä. Se on hengitettynä terveydelle vaarallista ainetta, joka kerääntyy keuhkoihin ja aiheuttaa hengityselinsairauksia, jotka saattavat ilmetä vasta vuosia altistumisen jälkeen.

Asbestia on käytetty esimerkiksi matoissa, eristeissä, huovissa, laatoissa ja maaleissa. Asbesti lisää palon-, lämmön- ja kulutuksenkestävyyttä ja oli edullisuutensa sekä ominaisuuksiensa vuoksi erittäin suosittu vaihtoehto. Asbestia löytyy lähes jokaisesta ennen vuotta 1994 valmistetusta rakennusmateriaalista. Sitä käytettiin rakennusmateriaaleissa aina 1990-luvulle saakka, kunnes vuonna 1994 asbestin käyttö rakennusmateriaaleissa kiellettiin.

Jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1994, täytyy osakkaan remontin yhteydessä teettää asbestin kartoittaminen purettaviin materiaaleihin. Asbestikartoitusta varten täytyy palkata asiaan perehtynyt ammattilainen, sillä asbestipurkutöitä saa vuonna 2016 voimaan astuneen lain mukaan tehdä vain asbestipurkuluvan saanut yritys.