

KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖN ILMOITTAMINEN

Kunnossapito- ja muutustyöilmoitus täytyy tehdä isännöitsijälle

Isännöintitoimisto on laatinut ilmoitusta varten valmiin lomakkeen, minkä voi sähköisesti lähettää kotisivuiltamme www.kotkanisp.fi/lomakkeet tai pyytää valmiin lomakkeen toimistoltamme.

Mikäli huoneistossa tehdään yhtiön järjestelmistä poikkeavia muutostöitä, tehdään muutostöistä erillinen sopimus, jossa huoneiston osakkaan tulee sitoutua ottamaan vastuu kustannuksellaan muutostöiden mahdollisesti aiheuttamista välillisistä ja välittömistä vahingoista, sekä tarpeellisesta huollosta. Vastuu tehdyistä muutoksista siirretään sopimuksella myös myöhemmille osakkeenomistajille.

TALOYHTIÖN VASTAUS

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiö ja valvoja on antanut suostumuksensa

Taloyhtiölle tulee isommista muutostöistä toimittaa remontiin liittyvät asiakirjat, työselitykset ja piirustukset, joista ilmenevät lattioiden ja seinien rakenteet ja eristeet; samoin vesi- ja viemäriputkien paikat ja liittymiskohdat taloyhtiön putkistoon.

Lupa työn aloittamiseen annetaan selvitysten jälkeen, mikäli asia ei vaadi lisäselvityksiä tai mahdollisesti hallituksen kokousta tai yhtiökokouksen päätöstä

Myönnetty lupa lähetetään kirjallisesti, ensisijaisesti sähköpostilla

Lupa on hakija kohtainen

Osakkeenomistajan vaihtuessa, osakkaalle myönnetty lupa kunnossapito- ja muutustyölle ei ole enää voimassa, vaan lupa on haettava uudelleen.

VALVONTA

Valvonnan kustannuksista vastaa osakas

Taloyhtiöllä on oikeus valvoa kunnostustyötä eli hallitus on lain mukaan oikeutettu hankkimaan asiantuntevan valvojan kunnostustyöhön.

Valvoja edellytetään aina keittiö- ja märkätilan kunnossapito- ja muutostöihin.

Hakija sitoutuu maksamaan hankkeesta aiheutuvat välilliset ja välittömät kustannukset (mm. rakennuslupa- ym. viranomaisten määräämät maksut sekä kaikki rakentamiseen liittyvät kustannukset sekä kaikki aiheuttamansa vahingot taloyhtiölle tai kolmannelle osapuolelle), sekä tekemään kaikki rakennusviranomaisten ja taloyhtiön vaatimat muutokset.

Valvojan tehtävät

- Varmistaa, että taloyhtiön vaatimat edellytykset on täytetty ennen remontin aloittamista
- Varmistaa, että tarvittaessa on asbestikartoitus suoritettu
- Valvoo remontin työsuoritusta
- Toimii osakkaan/asukkaan ja urakoitsijan välillä yhteyshenkilönä
- Kosteissa tiloissa tekee vedeneristystarkastuksen
- Tekee loppuraportin työn päätyttyä

LISÄSELVITYKSET

Lisäselvitykset tulee ensisijaisesti antaa sähköisessä muodossa.

Taloyhtiön yhtiöjärjestyksestä ilmenee kunnossapitovastuiden poikkeukset ASOY lakiin, joita noudatetaan taloyhtiössä

KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖOHJE

Taloyhtiön yhtiöjärjestys on luettavissa Taloyhtiö.Infossa

Taloyhtiön vaatimat muut lisäselvitykset

Purkuvaihe dokumentoitava valokuvin ja rakenteiden kunto tarkistettava kosteusmittauksella.

Kylpyhuone/sauna Keittiö	Vedeneristyksestä tulee luovuttaa pöytäkirja tai valvojan lausunto Vedeneristyksestä vesipisteen kohdalla ja vuotokaukalo tulee todentaa valokuvin.
Ilmalämpöpumppu	Ilmalämpöpumpun asennusohjeen noudattaminen todennettava valokuvin ja asennusohje toimitettava. Selvitettävä ennen asennusta ulko- ja sisäyksikön sijaintipaikka ja asennustapa sekä suunnitelma kondenssiveden pois johtamisesta. Asentajan kylmäaineluvan kopio toimitettava.

ASBESTI

Asbestin kartoitusvelvollisuus osakkaan huoneistoremontissa

1.1.2016 astui voimaan asbestilaki. Uusi laki määrittää ja täsmentää asbestityöhön liittyviä menettelyjä ja vaatimuksia. Sen mukaan kaikissa ennen vuotta 1994 valmistuneissa kiinteistöissä täytyy aina tehdä asbestikartoitus niiltä osin, kun tilat ovat alkuperäisessä kunnossa tai uusittu ennen vuotta 1994. Lain mukaan tämä kartoitus on pakollinen ja sen kustannuksista vastaa osakas, ellei muuta ole sovittu.

Asbestinäytteiden määrä määräytyy purettavien rakenteiden mukaan. Asbestikartoitusta ei kuitenkaan tarvitse teettää, jos huoneistossa tehdään vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon. Materiaalinäytteet ottaa aina asbestikartoittaja. Asbestikartoitusraportti toimitetaan muutostyöilmoituksen käsittelijälle. Huoneiston remontti-ilmoitus voidaan hyväksyä vasta asbestikartoituksen jälkeen.

Asbestikartoituksen tekijältä edellytetään aina riittävää perehtyneisyyttä. Riittävän perehtyneitä ovat esimerkiksi:

- Henkilösertifioitu asbesti- ja haitta-aineasiantuntija (VTT Expert Services Oy)
- rakennusterveysasiantuntija tai sisäilma-asiantuntija (Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysasetuksen mukainen ulkopuolinen asiantuntija)
- koulutettu asbestikartoitusyrittäjä (Suomen JVT- ja kuivausliikkeiden Liitto ry /Vahinkopalvelut)
- pätevätyt asbestipurkaja tai AV-yrittäjä (Suomen Asbesti- ja Pölyaneerausliikkeiden liitto ry)

Mikäli rakenteista löytyy kartoituksessa asbestia, purku tehdään asbestikartoitustyönä Aluehallintoviraston Työsuojeluhallinnon ohjeen mukaan.

VALMISTAUTUMINEN KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖHÖN

Kunnostustöissä on noudatettava aina hyvää rakennustapaa

Taloyhtiössä noudatetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman C2 ohjeita

Työntekijöiden tulee olla riittävän ammattitaidon omaavia henkilöitä

Taloyhtiö suosittelee pienurakkasopimuksen solmimista. Lisätietoja löytyy www.kotkanisp.fi/lomakkeet kohdassa Linkkejä

Meteliä aiheuttavista töistä ja mahdollisista vesikatkoista on ilmoitettava naapureille hyvissä ajoin

Taloyhtiön järjestysmääräykset ovat luettavissa Taloyhtiö.Infossa

Ilmoituksen sisällöstä käytävä selville:

- huoneisto

KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖOHJE

- yhteyshenkilö ja yhteystiedot
- muutostyön kesto

Huolehdi suojauksista

- porraskäytävän suojaus
- huoneiston suojaus
- työkohteen suojaukset
- työtä tekevien henkilökohtaiset suojaimet (näkö-, kuulo- ja hengityssuojaimet tms)
- estä rakennuspölyn leviäminen
- siivous päivittäin töiden päätyttyä jälkeen

Selvitä ennen remontin alkamista

- Selvitä miten asunnon sisäisen sähköverkon saa kytkettyä jännitteettömäksi (sulake/pääkatkaisin)
- Selvitä miten asunnon sisäisen käyttövesiverkon saa kytkettyä paineettomaksi (sulkuventtiilit)

Työstä syntyvää rakennusjätettä ei saa viedä kiinteistön jättepisteisiin

Lähin jäteasema on Heinsuon jäteasema Kotkassa, josta on mahdollista myös lainata peräkärriä rakennusjätteitä varten. Tarkemmat tiedot löytyvät www.kymenlaakosnjate.fi. Vaihtolavaa voi kysyä alan yrittäjiltä.

Remontista syntyvästä rakennusjätteestä pääsee kätevästi eroon tilaamalla suursäkin (mahtuu 1.000 kg jätettä) ja säkkiin voi laittaa mm. tiiliä, kaakelia, asfalttia, muovia, kipsilevyä tai betonia. Raksasäkkiä voi tilata www.lassila-tikanoja.fi tai www.kuusakoski.com

OHJEET

Taloyhtiön edellyttämät toimenpiteet / suositukset

Kylpyhuone

- Lattian kaadot tarkistetaan ja korjataan. Rakentamismääräysten mukaan märkätilan kaltevuuden tulee olla sellainen, että vesi valuu esteettä lattiakaivoon. Normaali kallistus on 1:100 ja kaivon kohdalla 1:50
- Seinäkaivot, valurautakaivot, sekä yli 15 vuotta vanhat muovikaivot pitää aina uusina
- Suositellaan, että kaivoon viemäroity alkuperäinen pyykinpesukoneen poistoputki uusitaan kaivon vaihdon yhteydessä.
- Kylpyhuoneen lattia ja kaikki seinät tulee vedeneristää kattoon saakka
- Pintavesijohtojen tulee kulkea seinän yläosan kautta hanoille
- Suositellaan käytettäväksi tyyppihyväksytyjä hanoja. Tyyppihyväksyntävaatimukset pohjautuvat eurooppalaisiin tuotestandardeihin, jotka ovat myös suomalaisia (SFS) standardeja. Vesikalusteiden materiaaleja, mittoja, tiiviyyttä, paineenkestävyyttä, virtausteknisiä ja mekaanisia ominaisuuksia, mekaanista kestävyyttä sekä äänitekniisiä ominaisuuksia koskevat vaatimukset on esitetty näissä standardeissa. Hanojen äänimittaukset suoritetaan standardin ISO 3822 mukaan, suositellaan käytettävän I äänenpainetason hanoja.

Suomalaiset tuotestandardit

SFS-EN 200 (kaksiotehanat)
SFS-EN 817 (vipuhanat)
SFS-EN 1111 (termostaattihanat)

Eurooppalaiset tuotestandardit

EN 200 (kaksiotehanat)
EN 817 (vipuhanat)
EN 1111 (termostaattihanat)

- Pesualtaalle ja suihkulle suositellaan asennettavaksi erilliset hanat
- Pesualtaan hajulukko tulee uusina pesualtaan uusimisen yhteydessä
- Kylpy- ja löylyhuoneen patterin tulee olla saman tehoinen kuin entinen
- Kylpyhuoneessa pitää aina olla lämmönlähde, joten alkuperäistä patteria ei saa poistaa pysyvästi, vaikka lattiaan asennettaisiin sähkötoiminen mukavuuslattialämmitys

KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖOHJE

- Kylpyhuoneen kaikki pistorasiat tulee olla vikavirtasuojattuja, sekä pistorasian ja suihkusekoittajan välille jää vähintään vaadittu 1,2 metrin turvaetäisyys
- WC-istuimen tulee olla tyyppihyväksytty
- Kylpyhuoneen oven uusimisessa huomioitava vähintään 10 mm ilmarako oven alareunassa
- Kylpyhuoneen oven kynnyksen tulee olla vesitiivis ja vähintään 15 mm korkea

Löylyhuone

- Löylyhuoneen paneelien uusimisen yhteydessä alumiinipaperi uusitaan ja runkorakenteet tarkastetaan
- Paneelien alle jätettävä riittävä ilmarako rimoitusta käyttäen. Samoin seinän ja lattian ylösnoston kohdalle jätettävä ilmarako.
- Alumiinipaperien saumat ja reunat, sekä läpivientien ympärökset pitää teipata lämmönkestävällä alumiiniteipillä
- Kylpyhuoneen ja saunan välinen seinä tulisi olla kivirakenteinen
- Kiuas oltava tyyppihyväksytty ja kiukaan sähkörasia tulee aina uusia kiukaan uusimisen yhteydessä ja johdotus tarkistaa.
- Kiuasvalmistajan asennusohjeita tulee ehdottomasti noudattaa
- Löylyhuoneen ovea uusittaessa, oven alareunassa on oltava vähintään 100 mm:n ilmarako korvausilman saannin vuoksi

Keittiö

- Astianpesukoneen saa asentaa vain astianpesukoneliitoksella varustettuun keittiöhanaan.
- Astianpesukoneen alle tulee asentaa vuotokaukalo TAI alle on asennettava vedeneristys esim. muovimatto tai vedeneristys ja laatoitus.
- Astianpesukoneen poistoputki tulee asentaa vain poistoliitoksella olevaan hajulukkoon.
- Keittiöaltaan ja astianpesukoneen kohdalle taustaseinän osuudelle suositellaan vedeneristys.
- Allaskaapin alle on asennettava vedeneristys esim. muovimatto TAI vedeneristys ja laatoitus
- Suositellaan käytettäväksi tyyppihyväksytyjä hanoja. Tyyppihyväksyntävaatimukset pohjautuvat eurooppalaisiin tuotestandardeihin, jotka ovat myös suomalaisia (SFS) standardeja. Vesikalusteiden materiaaleja, mittoja, tiiviyttä, paineenkestävyyttä, virtausteknisiä ja mekaanisia ominaisuuksia, mekaanista kestävyyttä sekä äänitekniisiä ominaisuuksia koskevat vaatimukset on esitetty näissä standardeissa. Hanojen äänimittaukset suoritetaan standardin ISO 3822 mukaan, suositellaan käytettävän I äänenpainetason hanoja.

Suomalaiset tuotestandardit

SFS-EN 200 (kaksiotehanat)
SFS-EN 817 (vipuhanat)
SFS-EN 1111 (termostaattihanat)

Eurooppalaiset tuotestandardit

EN 200 (kaksiotehanat)
EN 817 (vipuhanat)
EN 1111 (termostaattihanat)

- Pesualtaan hajulukko tulee uusia pesualtaan uusimisen yhteydessä.
- Moottorilla varustettua liesituuletinta ei saa asentaa keittiön poistoilmaventtiin
- Ilmanvaihtoventtiilejä ei saa peittää

Lattia

- Keittiöön ei suositella puu- tai laminaattilattia
- Laminaatti voidaan asentaa muovimaton päälle.
- Laminaattilattian alle asennetaan askeläänieristys. Muovimatto ei ole askeläänieriste.
- Asennuksessa huomioitava liikuntasaumamat ja liikkumavarat

Ilmalämpöpumppu

- Ulkoyksikkö sijoitettava parvekkeelle kaiteen alapuolelle tai ulkoseinään mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan

KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖOHJE

- Sisäyksiön tuottama lauhdevesi johdetaan hallitusti.
- Ulkoyksikkö tuottama lauhdevesi johdetaan hallitusti
- Laitteen valmistajan mukaan oltava vikavirtasuojakytkin
- Pistorasia oltava maadoitettu ja suojaetäisyys maadoittamattomaan rasiaan oltava vähintään 4 metriä vaakasuoraan mitaten
- Ulkoyksikön tuottama ääni saa olla enintään 40 dB
- **Ilmalämpöpumpun kunnossapito- ja huoltovastuu on osakkaalla**

TYÖN VALMISTUMINEN

Kun kunnostustyö on valmis, tulee siitä ilmoittaa isännöitsijälle

Remontin päätyttyä valvoja tekee lopputarkastuksen ja loppuraportin, jonka hän toimittaa asukkaalle/osakkeenomistajalle sekä isännöitsijälle.

Vastuunjako kunnossapito- ja muutostöissä

Osakkaalla on oikeus tehdä muutostöitä osakkeiden perusteella hallinnassaan olevissa tiloissa omalla kustannuksellaan. Tämän muutostyöoikeuden vastapainona osakas myös lähtökohtaisesti vastaa huoneiston alkuperäisestä asusta ja tasosta poikkeavien muutosten kunnossapidosta sekä niiden aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista yhtiön kunnossapitotöiden yhteydessä.

Muutostyöt eivät siirry yhtiön kunnossapitovastuulle sen seurauksena, että osakas asunto-osakeyhtiölain mukaisesti ilmoittaa muutostyöstä yhtiölle ja toimittaa suunnitelmat ja piirustukset työstä. Muutostyölle haetaan niiden vaatimat viranomaisluvut ja muutostyö valvotaan yhtiön toimesta. Se että yhtiö hyväksyy muutostyön ei tarkoita, että yhtiö olisi ottanut kyseisen muutostyön kunnossapitovastuulleen.

Osakas vastaa asuntoon tekemiensä muutosten ja lisäysten kunnossapidosta. Jos myöhemmin ilmenee, ettei kunnossapito- tai muutostyössä ole noudatettu hyvää rakennustapaa ja tästä aiheutuu vahinkoa, on osakas vastuussa vahingosta. Merkitystä ei ole sillä, onko muutoksen teettänyt osakas itse vai huoneiston aikaisempi omistaja. Kunnossapitovastuu on aina huoneiston kulloisellakin osakkaalla. Yhtiön ja osakkeen uuden omistajan välisiä kunnossapitovastuukysymyksiä arvioidaan asunto-osakeyhtiölain 4 luvun säännösten perusteella. Mikäli remontista on kulunut alle 10 vuotta, yhtiöllä saattaa olla mahdollisuus vaatia remontin tehnyttä tai teettänyttä osakasta vastuuseen remontista aiheutuvista vahingoista.

Asunnon remontin tavoin osakas vastaa asunnon ulkopuolelle tekemiensä muutosten kunnossapidosta, ellei yhtiö ole ottanut niitä kunnossapitovastuulleen. Osakas tarvitsee asunnon ulkopuolelle ulottuvaan remonttiin aina taloyhtiön erillisen luvan, jonka kunnossapitovastuu on suositeltavaa lisätä yhtiöjärjestykseen kunnossapitovastuumääräyksenä.

Osakkaalla ei ole oikeutta omin päin ilman yhtiön suostumusta suorittaa yhtiön kustannuksella yhtiölle kuuluvia huoneistokohtaisia korjauksia muutoin kuin kiireellisissä tapauksissa ja lisävahingon välttämiseksi. Oikea järjestys on ilmoittaa korjaustarpeesta yhtiölle, jolloin yhtiö arvioi tilanteen ja ryhtyy toimenpiteisiin.

Yhtiö voi teettää kunnossapitotyön osakkaan kustannuksella, jos osakas on laiminlyönyt kunnossapitovelvollisuutensa ja osakkaan laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Kunnossapitotyöstä vastuussa olevan osakkaan on korvattava yhtiölle työn teettämisestä aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut.

Yhtiön ja osakkaan vahingonkorvausvastuuta säädetään asunto-osakeyhtiölain 24 luvussa.

Vahingonkorvausvastuu edellyttää, että osapuoli on menetellyt tahallisesti tai huolimattomasti ja myötävaikuttanut asunto-osakeyhtiölain säännöksen tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen ja että tästä on aiheutunut vahinkoa.

KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖOHJE

(TALOYHTIÖ) NOUDATETTAVAT OHJEET JA SÄÄNNÖT