



Onnistunut huoneistoremontti

Osakkaan opas



Ilmoita pienistäkin kunnossapito- ja muutostöistä

Osakkeenomistaja saa teettää asunnossaan muutostöitä, kunhan työ tehdään hyvää rakennustapaa noudattaen eikä se vahingoita rakennusta tai aiheuta pysyvää haittaa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille.

Osakkeenomistajana sinulla on velvollisuus ilmoittaa asunnossa tehtävästä kunnossapito- ja muutostyöstä etukäteen taloyhtiölle.

Ilmoitus on tarpeellinen, jotta taloyhtiö voi arvioida, vaikuttaako asunnossa tehtävä työ yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön,



rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Pienetkin kunnossapito- ja muutostyöt saattavat olla sellaisia, että niistä tulee tehdä ilmoitus. Tarkista allaolevasta taulukosta, vaatiiko suunnittelemasi remontti muutostyöilmoitusta.

Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti. Ilmoituksen tulee sisältää riittävän kattavat tiedot työn sisällöstä ja toteutustavasta mahdollisten riskien sekä hyvän rakennustavan noudattamisen arvioimiseksi. Ilmoituksen perusteella yhtiö päättää valvontaoikeutensa käyttämisestä. Yhtiön valvonta ei korvaa osakkaan omaa valvontaa eikä poista osakkaan omaa vastuuta remonttinsa valvonnasta.

Tee ilmoitus hyvissä ajoin, jotta yhtiölle jää kohutuullinen aika ilmoituksen käsittelemistä varten ennen töiden aiottua aloitusta. Osa töistä voi vaatia taloyhtiön luvan lisäksi rakennuslupan. Joissain tilanteissa myös muiden osakkaiden suostumukset ovat tarpeen. Yhtiö harkitsee tarpeen tapauskohtaisesti ilmoituksen käsittelyn yhteydessä. Töitä ei saa aloittaa ennen tarvittavan luvan ja suostumuksen saamista. Taloyhtiö säilyttää osakkeenomistajien kirjalliset muutostyöilmoitukset ja siirtää niitä koskevat tiedot isännöitsijäntodistukselle.

| Ei ilmoitusta | Ilmoitus laadittava, ei valvontaa | Ilmoitus laadittava, vaatii valvonnan |
|---|--|---|
| <p>Esimerkkejä:</p> <ul style="list-style-type: none">• maalaus tai tapetointi• vähäiset kaappien kiinnitykset ja listoitukset <p>Näistä töistä ei tarvitse ilmoittaa, edellyttäen, että niistä ei aiheudu haittaa tai vahinkoriskiä. Jos olet epävarma, kysy lisätietoja taloyhtiöltä.</p> <p>*kts. maininta asbestista seuraavalla sivulla</p> | <p>Esimerkkejä:</p> <ul style="list-style-type: none">• parketin asennus• hanan vaihto <p>Tavanomaisista pienistä remonteista, jotka eivät vaadi viranomaislupia eivätkä naapurien tai yhtiön suostumusta, on kuitenkin ilmoitettava yhtiölle. Ilmoituksen käsittelystä ei synny osakkaalle kustannuksia, jos ilmoitus sisältää tarvittavat tiedot.</p> | <p>Esimerkkejä:</p> <ul style="list-style-type: none">• märkätilan remontit• keittiöremontit• huoneiden käyttötarkoituksen muuttaminen• väliseinämuutokset <p>Laajoista hankkeista on erityisen tärkeää ilmoittaa yhtiölle. Usein työ edellyttää valvontakäyntejä sekä vaatii viranomaislupia tai yhtiön tai muiden asukkaiden suostumuksia.</p> |

Tyypiesimerkkejä muutostöistä ja prosessin kulusta

Taloaseman valvoessa muutostyöhanketta, työt suoritetaan voimassa olevan hinnaston mukaisesti.

| | Osakas/ taloyhtiö | A Ei ilmoitusta | B Ilmoitus laadittava, ei valvontaa | C Ilmoitus laadittava, vaatii valvontaa |
|---|---|--------------------|--|--|
| Ilmoituslomakkeen täyttö ja lähetys | Osakas | | ✓ | ✓ |
| Lisäselvityspyyntö tarvittaessa | Taloyhtiö | | ✓ | ✓ |
| Ilmoituksen päivittäminen ja lisäselvityspyyntöön vastaaminen | Osakas | | ✓ | ✓ |
| Muutostyön vaikutusten arviointi | Taloyhtiö | | ✓ | ✓ |
| Luvan myöntäminen (voi sisältää ehtoja) | Taloyhtiö | | ✓ | ✓ |
| Osakkaan yhteydenpito yhtiön tarkastusten sopimiseksi | Osakas | | | ✓ |
| Remontin aloituskatselmus | Taloyhtiö | | | ✓ |
| Mahdollinen vahinkohavainto, poikkeava rakenne tai muu yllätyksellinen tilanne | Osakkaan ilmoitus taloyhtiölle ja yhtiön mahdolliset toimet | | | |
| Muut tarvittavat katselukset ja valvontakäynnit (esim. tulityöluvat ja vedeneristystarkastukset) | Taloyhtiö | | | ✓ |
| Osakkaan yhteydenotto yhtiön loppukatselmuksen sopimiseksi | Osakas | | | ✓ |
| Remontin loppukatselmus | Taloyhtiö | | | ✓ |
| Suuntaa-antava kustannusarvio osakkaalle aiheu- tuvista ilmoituksen käsittely- ja valvontakuluista | | 0 € | 0-200 € | 200-800 € |

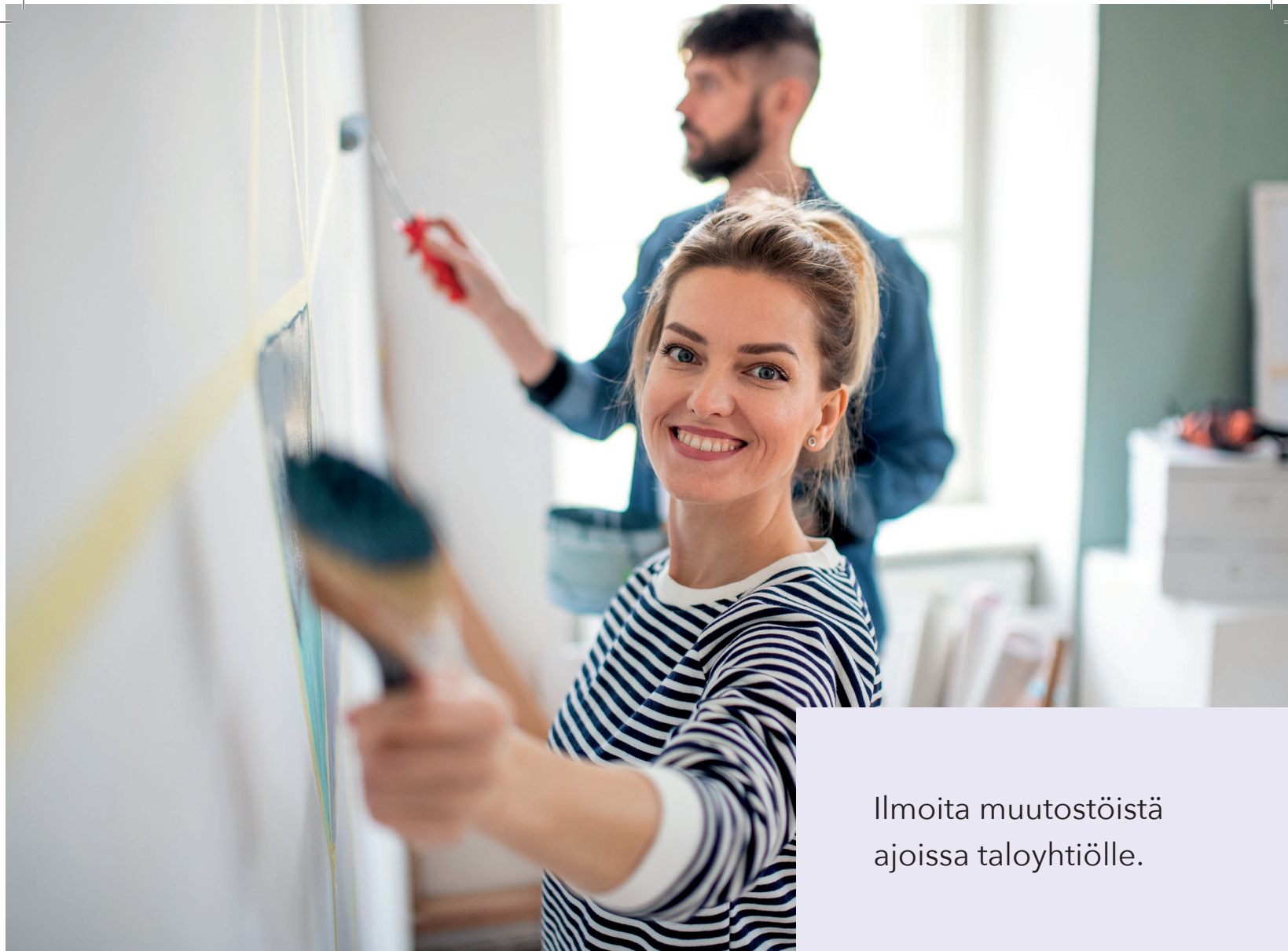
Kustannuksiin vaikuttavia seikkoja

- Taloyhtiön tarvitsemat selvitykset muutostyön vaikutuksista muualle kiinteistöön, esimerkiksi:
 - tukirakenteiden kestäminen
 - haitta-ainekartoituksen tarpeellisuus (asbesti)
 - rakennemuutoksista aiheutuva vahinkoriskien lisääntyminen
- Tarvittavan yhteydenpidon määrä, esimerkiksi lisäselvityspyynnöt, tapaamiset tai viranomaisyhteydet.
- Tarpeelliset tarkastus- ja valvontakäynnit muutostyökoh-
teissa sekä niiden dokumentointi.

Taloyhtiö maksaa ilmoituksen vastaanoton ja rekisteröinnin, osakas kaiken muun.

Jos osakkaan hankkeen yhteydessä ilmenee yllättäen jotain **yhtiön vastuulle kuuluvaa** (esimerkiksi tuhoeläimiä), siitä tulee ilmoittaa viivytyksettä isännöitsijälle. Taloyhtiö huolehtii tällöin vastuulleen kuuluvien töiden tekemisestä ja niiden kustannuksista. Tutustu vastuunjakotaulukkoon verkkosivuil-
lamme osoitteessa taloasema.fi





Ilmoita muutostöistä
ajoissa taloyhtiölle.

Onnistuneen remontin muistilista

- On tärkeää, että ilmoitat muutostöistä ajoissa taloyhtiölle.
- Täytä lomake huolellisesti.
- Liitä ilmoitukseen kattavat tiedot remontista.
- Muista myös liitteet (esim. piirustukset ja suunnitelmat).
- Käytä ammattilaisia.
- Tee urakoitsijan kanssa työstä sopimus.
- Muista vakuutusturva.

www.taloasema.fi

