



## **Asunto Oy:n valvontavastuu huoneiston kunnossapito- tai muutostöissä**

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen ilmoittamaan taloyhtiölle kaikista huoneistonsa kunnossapito- tai muutostöistä aina, kun hänen remonttinsa voi vaikuttaa talon rakenteisiin tai naapuriasuntoon. Taloyhtiöllä on Asunto-osakeyhtiölain (5:7) vaatima oikeus ja velvollisuus myös valvoa ja dokumentoida huoneistojen kunnossapito- ja muutostöitä. Asunto-osakeyhtiölain mukaan kunnossapito- tai muutostyötä suunnittelevan **osakkaan on ilmoitettava yhtiölle** sellaisesta työstä, joka voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka osakehuoneiston käyttämiseen (4:7.1 ja 5:2.1). Työtä suorittava osakas vastaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista (4:7.3 ja 5:2.2).

**Ilmoita tällä lomakkeella huoneiston kunnossapito- tai muutostöistä.** Täytä lomake huolellisesti ja etenkin omat tiedot ja urakoitsijoiden tiedot ja palauta se isännöitsijätoimistoon joko paperitulosteena, kotisivujen kautta tai sähköpostitse liitteineen. Huoneistorakenteisiin tai LVISA -laitteisiin liittyvistä korjaustöistä on aina tehtävä taloyhtiölle kirjallinen muutostyöilmoitus ja esitettävä tarvittavat suunnitelmat / työselitykset, jotka taloyhtiön hallitus hyväksyy ennen korjaustöiden aloittamista. **Laajempiin remonteihin (esim. märkätila, sauna, keittiö, seinä/lattiarakennemuutokset),** ja jossa kosketaan yhtiön vastuulle kuuluviin rakenteisiin, LVISA -laitteistoihin on aina **laadittava ammattilaisen suunnitelmat** (ei koske hananvaihtoa tai pientä sähköasennustyötä). Suunnitelmien sisältövaatimukset ja suunnittelijoiden pätevyysvaatimukset selviävät MRL:stä ja Suomen rakentamismääräyskokoelmasta.

Lisää korjausilmoituksen liitteeksi lyhyt rakennustapaselostus, havainne kuvat, LVISA/RAK-suunnitelmat sekä muut tarvittavat/pyydyttävät selvitykset (selvitys mahdollisesta rakennusluvan tarpeesta). Nopeutat muutosisloituksen käsittelyä, mikäli tiedot ovat huolellisesti toimitettu taloyhtiölle liitteineen. Mikäli mahdollista, toimita aineisto yhdessä tiedostossa (PDF -versiona) tai postilla yhdellä kerralla. Puutteelliset ilmoitukset palautetaan takaisin osakkaalle täydennettäväksi ja lisäselvittelyt veloitetaan erillistyönä. **Lisätietoja osakkaiden omista huoneistoremonteista saa Isännöintiliitosta tilaamalla Huoneistoremontti -oppaan tai Kiinteistömedia Oy:stä tilaamalla Kodin remontit Plus -oppaan.** Ohjeita kaavakkeen täyttämiseen saatte tarvittaessa isännöitsijältä. Kaavakkeen voi täyttää myös osoitteessa: [www.taloasemahelsinki.fi](http://www.taloasemahelsinki.fi) tai taloyhtiön PLUS-kotisivuilla. Hinnasto on myös nähtävissä osoitteessa [www.taloasemahelsinki.fi](http://www.taloasemahelsinki.fi) / taloyhtiöinfo.

**Ennen korjauksien aloittamista on sovittava mahdolliset valvontakäynnit** yhtiön johdon esittämän valvojan kanssa ja tämän jälkeen hallitus/isännöitsijä antaa luvan (mahdollisine lupaehtoineen) korjausten aloittamiselle. Rakennushanke voi vaatia lisäksi myös rakennusluvan. Mikäli rakennuslupa vaaditaan, se haetaan yhtiön kautta tai osakkaalle annetaan valtuutus hakea lupa. Osakas vastaa luvan hakemisesta aiheutuvista selvityksistä ja kustannuksista. Rakennusluvan ehdoista ja laajuudesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen ja osakkaan on toimitettava ko. tiedot taloyhtiölle. Taloyhtiöstä riippuen voi yhtiö vaatia kirjallisen sopimuksen tekemistä yhtiön ja osakkaan välille muutostöiden suorittamisesta. Taloyhtiön lupaehtoja on noudatettava.

**On suositeltavaa sopia tulevista töistä urakoitsijan kanssa kirjallisesti.** Tarkista myös urakoitsijoiden Tilaaavastuutiedot ja vakuutukset (voimassa olo ja kattavuus) ennen sopimuksen tekemistä. Hyvän sopimus pohjan urakoihin antaa esim. rakennusalan kuluttajasopimuksen laatimislomake (Rakennustieto). Mikäli toteutat märkätilan kunnostustöitä, ja epäilet vesivahinkoa, ole ennen töiden aloitusta asiasta yhteydessä isännöitsijään. Huolellinen suunnitelma on onnistuneen remontin perusta. HUOM. Muista käyttää taloyhtiön määräämää valvojaa hyödyksi omassa korjaustyössäsi ts. on suositeltavaa maksaa viimeinen urakkaerä vasta sen jälkeen, kun lopputarkastus on tehty.

Ystävällisesti

**TALOASEMA HELSINKI, A Yritys- ja isännöintipalvelut Oy**  
**Fabianinkatu 13 LH 2, 00130 Helsinki**

**ILMOITUS TALOYHTIÖLLE**Huoneiston muutostöistä   
Huoneiston kunnossapitotöistä (remontti) 

Ilmoitus laadittu . .20

**TALOYHTIÖ- JA YHTEYSTIEDOT**

Yhtiön nimi	Huoneiston osoite
Osakkeen omistaja / työn teettäjä	Osakkaan sähköpostiosoite
Osoite	Postinro ja-toimipaikka
Puh. koti / työ GSM	Varapuh. koti / työ GSM
Yhteyshenkilö (jos joku muu kuin omistaja)	Puh. koti / työ GSM

**TÖIDEN SUORITUS**

Töiden suorittaja on

- vuokralainen       asukas / vuokralainen       ulkopuolinen ammattiuurakoitsija / -yritys  
 joku muu,

Muutostöiden aloituspäivä      Muutostöiden päättymispäivä  
. .20      . .20**TYÖN KOHDE**

Kunnossapito-/muutostyön kohde

- Huoneistoremontti       Lattia-/kattorakenteiden uusimistyö       Sähköjen siirto-/uusimistyö  
 Keittiöremontti       Viemärijohtojen siirto-/uusimistyö       Antennien siirto-/uusimistyö  
 Wc-/pesutila-/kylpyhuoneremontti       Vesijohtojen siirto-/uusimistyö       Iv-järjestelmä  
 Seinien siirto-, purku-/uusimistyö       Jokin muu, mikä



## TÖIDEN TIEDOTUS

Merkitse rastilla muutostyön tiedotuskanavat. Taloyhtiön muita asukkaita on hyvä tiedottaa tulevan remontin sijainnista, aikataulusta ja yhteyshenkilöstä.

Isännöitsijätoimisto  Huoltoyhtiö/-henkilö  Taloyhtiön ilmoitustaulu  Naapuriasunnot

**LYHYT YLEISKUVAUS TÖISTÄ** (töiden sisältö ja tavoitteet). Jatka selvitystä tarvittaessa eri liitteillä.

.

## SUUNNITTELIJAT, URAKOITSIJAT JA VALVOJA

Pääsuunnittelija	Y-tunnus	Yhteyshenkilön nimi	GSM
LVI-suunnittelija	Y-tunnus	Yhteyshenkilön nimi	GSM
Sähkösuunnittelija	Y-tunnus	Yhteyshenkilön nimi	GSM
Valvoja <b>kiinteistö nimeää/</b>	Y-tunnus	Yhteyshenkilön nimi	GSM
Rakennusurakoitsija	Y-tunnus	Yhteyshenkilön nimi	GSM
Vedeneristäjä	Y-tunnus	Henkilön nimi	GSM
LVI-urakoitsija	Y-tunnus	Yhteyshenkilön nimi	GSM
Sähköurakoitsija	Y-tunnus	Yhteyshenkilön nimi	GSM

## MUUTA HUOMIOITAVAA

--

Muuta huomioitavaa

**Tulityölupa tulee pyytää isännöitsijätoimistosta.** Luvan myöntäminen edellyttää mm. tekijältä voimassa olevaa tulityölupaa, suunnitelmaa ja tulityöpaikkakatselmusta. Pyydä luvan saamisen edellyttämä tulityöpaikkakatselmus hyvissä ajoin.



## LIITTEET JA MUUT ASIAKIRJAT

työseloste                       piirustuksia                      kpl                      X  valokuvia                      1                       rakennuslupa  
 sopimus rakennustöistä                       hankesuunnitelma                       jokin muu,                      kpl

## ILMOITUKSEN KÄSITTELY

Ilmoitus vastaanotettu	
Ilmoitus käsitelty	
	<input type="checkbox"/> Ilmoitus hallituksen käsiteltävänä <input type="checkbox"/> Vaatii teknisen asiantuntijan katselmuksen <input type="checkbox"/> Vaatii osakkaalta lisäselvityksiä <input type="checkbox"/> Ilmoituksen toimenpiteitä ei voi hyväksyä <input type="checkbox"/> Hyväksyntä toimenpiteisiin annettu <input type="checkbox"/>
Ilmoitettu osakkaalle	Pvm <input type="checkbox"/> Sähköpostilla <input type="checkbox"/> Puhelimitse <input type="checkbox"/>

### SOPIMUS OSAKEHUONEISTON REMONTTI- JA MUUTOSTÖIDEN MENETTELYTAVOISTA (liite ilmoitukseen)

Huoneistonsa remonti- ja muutostöiden yhteydessä osakkeenomistaja huolehtii seuraavista toimenpiteistä: Kaikissa työvaiheissa osakas sitoutuu noudattamaan hyvää rakennustapaa ja taloyhtiön asettamia ehtoja. Osakkeenomistaja maksaa taloyhtiön As. Oy Lain mukaiset kohtuulliset ja tarpeelliset remonti-ilmoituksen käsittely- ja lisäselvityskulut ja osakkeenomistaja korvaa kohtuulliset ja tarpeelliset taloyhtiön valvontakulut.

Osakkeenomistaja hakee taloyhtiön valtakirjalla rakennusvalvonnasta mahdollisesti (mikäli hanke vaatii viranomaisluvan) tarvittavan rakennusluvan tai lausunnon ja maksaa hakemuskulut sekä noudattaa rakennusluvan mukaisia ehtoja. Osakas hoitaa Asunto-osakeyhtiölain mukaisen tiedottamisen ja suunnitelmien esittämisen (+pyytää tarvittaessa suostumukset). Naapureille ja tiedottaminen hoidetaan siten, että ilmoitustauluilla ilmoitetaan urakan tiedot, vastuuhenkilön yhteystiedot, remontin arvioitu kesto, päivittäinen työaika ja mahdolliset äänihaitat. Sähkö- ja vesikatkoista ym. haitoista ilmoitetaan 2-3 päivää aikaisemmin. Osakkeenomistaja sitoutuu huolehtimaan rakennusjätteiden poiskuljettamisesta ja remonttijälkien päivittäisestä siivouksesta sekä huolehtii siitä, ettei yhtiön rakenteita tai laiteita rikkoudu osakasremontin johdosta (mm. porrassuojaukset).

Osakkeenomistaja tekee tarvittavat ilmoitukset verottajalle, huolehtii työturvallisuusmääräyksistä ja remonttiajan vakuutuksista. Lisäksi osakas hankkii mahdollisesti tarvittavan tulityöluvan tai/ja asbesti/haitta-ainetutkimukset huoneistokorjauksen osalta. Osakkeenomistaja toimittaa taloyhtiölle kaikki yhtiön vaatimat ja isännöitsijäntodistukseen tarvittavat asiakirjat ja tiedot. **Palauta tämä kaavake isännöitsijälle täytettynä ja allekirjoitettuna henrik.ylikoski@taloasema.fi tai Taloasema Helsinki, Fabianinkatu 13 LH 2, 00130 Helsinki.**

Kiinteistön osoite: \_\_\_\_\_

Paikka ja aika: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_

Osakkaan/osakkaiden allekirjoitus

As. Oy:n psta.



## PYYDETÄÄN SEURAAVAT LISÄSELVITYKSET ( pvm, mihin mennessä )

### TALOYHTIÖ ON ILMOITTANUT /OSAKASTA ON PYYDETTY ILMOITTAMAAN TYÖSTÄ TOISELLE OSAKKAALLE

Ei  On, huoneisto nro  Ilmoitustaulu

### OSAKKAAN/OSAKKAIDEN/HALLITUKSEN ASETTAMAT EHDOT KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTÖILLE

Ei  On, ehdot

### TALOYHTIÖN LAUSUNTO JA ALLEKIRJOITUS

### ILMOITUS TALOYHTIÖN PUOLESTA HYVÄKSYTTY

Kyllä

Ei, yhtiön perustelu:

### TALOYHTIÖ KÄYTTÄÄ ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUKAISTA OIKEUTTAAN VALVOA TYÖTÄ

Ei  Kyllä

**TALOYHTIÖLLE KUULUVAN VALVONTAOIKEUDEN SUORITTAA:** (Huom! Valvonta ei vähennä osakkaan vastuuta kunnossapito- ja muutostyöstä. Valvonnan kustannukset kuuluvat osakkaalle. )

VAADITAAN SEURAAVAT TARKASTUKSET (Ilmoitetaan taloyhtiön edustajalle vähintään kaksi työpäivää aikaisemmin):



**TYÖN VALMISTUMINEN JA KATSELMOINTI ( Taloyhtiö täyttää ):**

Katselmukset, pvm

Valvojan huomiot/huomautukset

Lisätietoja:

Työ valmis ja taloyhtiön puolelta katselmoitu, pvm

Paikka ja päivämäärä