

MUUTOSTÖIDEN TEKO HUONEISTOISSA 1.7.2010 ALKAEN

Uuden asunto-osakeyhtiölain 78 § määrää, miten osakkaan ja taloyhtiön välinen kunnossapitovastuu jakautuu; pääsäännön mukaan yhtiölle kuuluu rakenteiden ja osakkaalle hallitsemiensa tilojen korjaus- ja kunnossapitovastuu.

Lain 77 §:ssä määritellään osakkaan mahdollisuudet tehdä muutostöitä hallitsemisissaan tiloissa ja siinä edellytetään, että vähäisiä pintaremontteja (esim. maalaus- ja tapetointityöt) lukuun ottamatta on osakkaan tehtävä kirjallinen ilmoitus taloyhtiön hallitukselle aikomistaan muutostöistä.

Ilmoitus on tehtävä niin ajoissa, että yhtiön hallitukselle jää riittävästi aikaa tutustua suunnitelmiin ja hankkia tarvittaessa lisäselvityksiä. Töitä ei saa aloittaa ennen yhtiön myöntämää lupaa. Jos työhön tarvitaan rakennuslupa, voi yhtiö valtuuttaa osakkaan hakemaan ao. luvan.

Lain mukaan yhtiö on velvollinen käsittelemään osakkeenomistajien kirjalliset muutostyöilmoitukset kohtuullisessa ajassa, säilyttämään ne pysyvästi ja siirtämään niitä koskevat tiedot mm. isännöitsijäntodistukseen.

Yhtiöllä on oikeus määrätä työlle valvoja, joka tarkastaa, että työ tehdään suunnitelmien mukaisesti hyvää rakennustapaa noudattaen ja että työn suorittajat ovat alansa ammattilaisia. Yhtiön suorittama valvonta ei poista osakkaan tai työn tekijän vastuuta huolimattomasti tai virheellisesti toteutetusta muutostyöstä.

Yhtiöllä on oikeus kieltää aiottu muutostyö, mikäli siitä aiheutuisi haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle.

Osakas vastaa kaikista kustannuksista, jotka hänen muutostyöstään aiheutuvat, mukaan lukien muutostyöilmoituksen ja suunnitelmien käsittely, tarvittavien lisäselvitysten hankinta ja itse työn valvonta.

Osakas vastaa myös kaikista vahingoista, joita muutostyö mahdollisesti aiheuttaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle.

Itse työ on toteutettava siten, että se häiritsee mahdollisimman vähän muita osakkaita. Ääni-, pöly- yms. haittaa aiheuttavaa työtä saa tehdä vain arkipäivisin klo 8 – 19 välisenä aikana.

Osakkaan on laadittava yhtiön ilmoitustaululle tiedote työn laadusta ja suunnitellusta kestoajasta.

Yhtiön yleisissä tiloissa ei saa ilman lupaa säilyttää rakennustarvikkeita.

Mahdolliset purku-, pakkaus- yms. jätteet on toimitettava suoraan jäteasemalle. Yhtiön jäteastioihin ei niitä missään tapauksessa saa viedä.

Työn valmistuttua on siitä ilmoitettava yhtiön isännöitsijälle lopputarkastusta varten, sekä huolehdittava siitä, että yhtiön yhteiset tilat sisällä ja ulkona ovat yhtä siistissä kunnossa, kuin ennen muutostyötä.

HUONEISTOREMONTIT

Osakkaan huoneistoremonttien yhteydessä tehtävien lattian pintamateriaalien muutostöissä on huomioitava Lahden kaupungin terveystarkastajan lausunto (alla).

Vuoden 2016 alusta voimaan tullut uusi asbestilaki on myös huomioitava osakkaan huoneistoremonteissa

(erillinen tiedote)

1.1.2013 >

Terveystarkastajan lausunto

Tilanteessa, jossa laitetaan muovimaton päälle toinen muovimatto tai laminaatti, niin jostain syystä alemmassa matossa alkaa tapahtua jotain, mikä aiheuttaa sisäilmaan kaasumaisia epäpuhtauksia, jolloin asukkaat alkavat reagoida. Lisäksi nukkapohjaiset muovimatot ovat erittäin ongelmallisia, etenkin maanvaraisissa laatoissa.

Me emme suosittele näin toimimaan, sillä jos siitä aiheutuu sisäilmaongelmia, niin he joutuvat myöhemmin poistamaan vanhan muovimaton esimerkiksi laminaatin alta.

Mikäli suosituksesta poiketaan niin osakas tekee sen omalla vastuullaan.

Yleistä asbestilainmuutoksesta

- Asbestilainsäädäntö muuttui vuoden 2016 alusta
 - Nykyinen asbestitöihin liittyvä lainsäädäntö korvattiin uudella lailla (684/2015) eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista ja valtioneuvoston asetuksella (798/2015) asbestityön turvallisuudesta.
- Tärkeimmät lainmuutokset
 - Asbestikartoitus tuli pakolliseksi
 - Pätevyysvaatimus on otettu lakiin
 - Ilmannäytteenottaminen tuli pakolliseksi (altistumisalueen puhtauden varmistaminen)

Osakkaan hanke

- Taloyhtiö asettaa muutostyön ehdoksi, että asbestikartoitus on tehtävä
 - Otetaan myös valvonnassa huomioon – pyydetään osakasta toimittamaan kopio asbestikartoituksesta taloyhtiölle
- Osakkaan hankkeessa vastaa osakas kustannuksista
 - Koska kartoitusraportti on osakkaan tilaama ja maksama, on raporttikin osakkaan, eikä muut tahot (taloyhtiö/muut osakkaat) voi hyödyntää tietoa
 - Jos halutaan saada raportista hyötyä taloyhtiölle ja muille osakkaille, voi taloyhtiö ja osakas sopia kirjallisesti, että yhtiö maksaa kartoituksen ja että myös kartoitusraportti on yhtiön omaisuutta
 - Menettelytapa edellyttää, että olosuhteet asunnoissa identtisiä (esim. kaikki kylpyhuoneet alkuperäiskunnossaan)
 - Altistumisalueen puhtaus on varmistava ennen kun tila luovutetaan osakkaalle



OSAKAS TÄYTTÄÄ

Taloyhtiö	Huoneisto, jossa muutostyö tehdään	
-----------	------------------------------------	--

Osakas	Puhelin	
Osoite	Sähköposti	

Suunniteltu muutostyö. Erittele eri työvaiheet (rakennustekniset-, sähkö- ja LVI-työt), sekä käytettävät materiaalit.
Tarvittaessa käytä erillistä liitettä.

Liitteet (Jos muutos kohdistuu rakenteisiin, sähkö- tai LVI- johtoihin, on piirustukset ja työselitykset liitettävä mukaan).

Suunniteltu aloitusaika	Suunniteltu valmistusaika
-------------------------	---------------------------

Suunnittelija	Puhelin	Sähköposti	Y-tunnus
Pääurakoitsija	Puhelin	Sähköposti	Y-tunnus
LVI - urakoitsija	Puhelin	Sähköposti	Y-tunnus
Sähköurakoitsija	Puhelin	Sähköposti	Y-tunnus

Aika ja paikka	Allekirjoitus ja nimen selvennys
----------------	----------------------------------

TALOYHTIÖN HYVÄKSYNTÄ

Hakemus vastaanotettu	Käsittelypvm.	Päätös	Ilmoitettu naapureille
-----------------------	---------------	--------	------------------------

Huomiot, pyydetty lisäselvitykset ja suoritettavat tarkastukset

Taloyhtiön hyväksymä valvoja	Puhelin	Sähköposti	Y-tunnus
Aika ja paikka	Taloyhtiön edustajan allekirjoitus		

OSAKKAAN MUUTOSTYÖLUPAHAKEMUS

(Palautetaan isännöitsijälle)

OSAKAS TÄYTTÄÄ

Taloyhtiö As Oy Taloyhtiö	Huoneisto, jossa muutostyö tehdään E 32
------------------------------	--

Osakas Kalle Asuja	Puhelin 45 777 888
Osoite Talotie 4	Sähköposti kasuja@luukku.com

Suunniteltu muutostyö. Erittele eri työvaiheet (rakennustekniset-, sähkö- ja LVI-työt), sekä käytettävät materiaalit. Tarvittaessa käytä erillistä liitettä. Kylpyhuoneen kaakelien uusiminen vesieristystöineen Rakennustekn. työt: kylpyh. poistetaan seinä -ja lattialaatat, pinnat jyrsitään, seinät ja lattia vesieristetään kokonaisuudessaan Ardex 8+9 järjestelmällä. Lattia- ja seinät laatoitetaan. Lattiakaivo piikataan pois ja asennetaan uusi pesukoneviemärintineen > roilotus betoniin. LVI-työt: vesikalusteet ja vesiputket irrotetaan. Asennetaan uusi lattiakaivo, Jafo. Asennetaan uudet vesiputket Uponor komposiittiputkesta. Uusi wc pytty Ido Seven, seinähana Oras termostar, bideehana Oras 256 , suihkunurkka Lokki, allas Ido Seven 500 , peiliikaappi Polaria Sähkötyöt: uusi kaapeli kattovalolle; Ensto AVR 14, sähköinen lattialämmitys Defa, peiliikaappin valokytkentä. Vedeneristysertifikaatti: nimi ja numero: Liitteet (Jos muutos kohdistuu rakenteisiin, sähkö- tai LVI- johtoihin, on piirustukset ja työselitykset liitettävä mukaan). Katso liite 1

Suunniteltu aloitusaika 2.8.2010	Suunniteltu valmistumisaika 15.8.2010
-------------------------------------	--

Suunnittelija Kari Suunnittelija	Puhelin 1 111 111	Sähköposti karis@toimisto.com	Y-tunnus 55555-0
Pääurakoitsija Rakennusliike Oy	Puhelin 55555555	Sähköposti rakennus@liike.fi	Y-tunnus 444444-4
LVI - urakoitsija Putkiliike Oy	Puhelin 66666666	Sähköposti putki@liike.fi	Y-tunnus 333333-3
Sähköurakoitsija Sähköliike Oy	Puhelin 222222	Sähköposti sähkö@liike.fi	Y-tunnus 777777-5

Aika ja paikka 2.7.2010 Lahti	Allekirjoitus ja nimen selvennys Kalle Asuja
----------------------------------	---

TALOYHTIÖN HYVÄKSYNTÄ

Hakemus vastaanotettu 3.7.2010	Käsittelypvm. 5.7.2010	Päätös Lupa myönnetty. Ei lisäselvityksiä	Ilmoitettu naapureille Osakas ilmoittanut
Pyydettävät lisäselvitykset ja suoritettavat tarkastukset Rakennuslupaa ei ole haettu Vesieristystarkastus suoritetaan pyynnöstä			
Taloyhtiön hyväksymä valvoja Insinööri-toimisto Tarkka , Kalle Tarkka	Puhelin 555555 5	Sähköposti kalle@tarkka.fi	Y-tunnus 22222-5
Aika ja paikka Lahti 6.7.2010	Taloyhtiön edustajan allekirjoitus Saksalan Huolto Oy		