

## Osakkaan ilmoitusvelvollisuus kunnossapito- ja muutostöissä

Asunto-osakeyhtiölain II osan 4. luvussa on säädetty osakkaan kunnossapitotöistä ja 5. luvussa osakkaan muutostöistä. Osakas on velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti taloyhtiölle korjaus- ja muutostöistään. Ilmoitusvelvollisuus ei koske maalaus- ja tapetointitöitä. Korjaustyön suunnitteluun ja taloyhtiön luvan saamiseen on syytä varata [reilusti aikaa](#).

### Tietoa remontoijille

Osakas tekee siis kirjallisen ilmoituksen taloyhtiölle korjaus- ja muutostöistään. Ilmoitusvelvollisuus ei koske maalaus- ja tapetointitöitä. Ota yhteyttä isännöitsijään tai taloyhtiön hallitukseen miten ja millaisen remontin aiot tehdä. Joihinkin suurempiin remonteihin vaaditaan viranomaisen rakennuslupa.\*

\* Selvitä remontin luvanvaraisuus ennen Kunnossapito- ja muutostyöilmoituksen jättämistä taloyhtiölle.

### Remontin saa aloittaa vasta, kun taloyhtiön hallitus tai isännöitsijä on toimittanut kirjallisen luvan remontiin.

Huomioithan, että remonti-ilmoituksen käsittely voi olla maksullinen, riippuen mm. siitä, tarvitseeko taloyhtiön käyttää asiantuntija-apua. Hallituksen kokoontumiskustannukset kuuluvat myös osakkaan maksettavaksi, mikäli kokoonnutaan pelkästään osakkaan remonttiasian vuoksi.

ennen remontin  
**aloittamista**  
toimita **remontti-ilmoitus**  
isännöitsijälle!

## Remontin valvonta

Taloyhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapitotyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön asettamia ehtoja.

Kunnossapitotyötä valvoessaan yhtiön on huolehdittava siitä, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. *Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.*

## Työaika

Tee/teetä työt klo 8.00-18.00 välisenä aikana, jotta melusta olisi mahdollisimman vähän haittaa naapureille. Lauantaisin aloittamista kannattaa siirtää myöhemmäksi kuin arkena. Sunnuntaisin äänekkäitä töitä ei saa tehdä lainkaan.



Varaa  
riittävästi aikaa  
remontille,  
niin lopputuloskin on hyvä!

### Remonttijätteen toimitus

Remonttijätteitä **ei saa** laittaa taloyhtiön roskalaatikkoihin, vaan ne on toimitettava Jätekkukko Oy:n ohjeiden mukaisesti niille osoitettuihin paikkoihin.

### Huolehdi yleisten tilojen siisteydestä

Mikäli asuntoremonttisi vuoksi taloyhtiö joutuu teettämään ylimääräisen siivouksen, kasvattaa se remonttibudjettiasi. Muista huolehtia siitä, että remonttiasi aiheuttavat pöly- ym.jäljet siivotaan yleisistä tiloista **PÄIVITTÄIN**. Tämä tehtävä **ei kuulu** huoltoyhtiölle eikä talonmiehelle!

### Vesikatkokset

Tarvittavasta veden sulkemisesta on sovitettava huoltoyhtiön / talonmiehen kanssa hyvissä ajoin. Katkoista on myös ilmoitettava talon muille asukkaalle. Suunnittele vesijohtotöiden ajoitus hyvin, jotta vettä ei tarvitse katkaista usein ja pitkäksi aikaa. \*

\* **Osakkaan tulee ottaa selvää myös mahdollisista ylimääräisistä kustannuksista, jotka aiheutuvat huoltoyhtiön ylimääräisestä työstä.**

### Vesieristystyöt

Vesieristystöissä on oltava erityisen huolellinen, sillä näissä tehdään useimmin kalliiksi tulevia virheitä.

### KÄYTÄ AMMATTILAISIA!

Varmista vastuuvakuutukset. Osakkaalla tai urakoitsijalla tulee olla vakuutus, joka kattaa mahdolliset työaikaiset vauriot. Vakuutusyhtiö ei kuitenkaan korvaa vaurioita, joka aiheutuu törkeästä huolimattomuudesta tai rakennusvirheestä.

### Tulityöt

Mahdollisiin tulitöihin tarvitaan aina asianmukaiset luvat.

### Sähkötyöt

Sähköitä saavat tehdä vain alan ammattilaiset.  
**ÄLÄ SIIS TEE NIITÄ ITSE!**

### Tiedota remontista

Muista tiedottaa asiasta naapureille ilmoitustaululla sekä tarvittaessa pudottamalla tiedote postiluukusta. Mainitse ilmoituksessa myös remontin kesto aika. Hyvä tapa on myös käydä ilmoittamassa naapurille tulevasta remontista, varsinkin jos remontin kohteena on naapureiden väliset parvekkeet, raja-aidat ym. vastaavat.

### Ilmoita isännöitsijälle, kun remontti on valmis!



### Muista myös tämä!

Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista (684/2015) ja Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015) tulivat voimaan 1.1.2016. Korjaustyöhön ryhtyvän osakkaan on tehtävä asbestikartoitus kaikissa ennen vuotta 1994 rakennetuissa taloyhtiöissä (mm. kph-, keittiö-, lattiaremonttien sekä tasoitettujen yhteydessä). **Osakkaan tulee toimittaa kopio asbestikartoituksesta taloyhtiölle.** Jos asbestia löytyy, purkutyötä tekemään tulee hankkia asbestipurkutyöhön oikeutettu yritys.

Asbestipurkutyön aloittamisesta on toimitettava ennakoilmoitus vähintään seitsemän vuorokautta ennen työn aloittamista työsuojeluviranomaiselle. Kartoitusten ja asbestipurkutyön kustannukset kuuluvat osakkeen omistajalle. Altistumisalueen puhtaus on varmistettava ennen kuin tila luovutetaan rakennuttajalle. Osastointimenetelmällä tehdyn purkutyön jälkeen osaston puhtaus on varmistettava ilmamittauksella ennen osastoinnin purkamista.

# Ohessa on lista,

(Lista on ohjeellinen, ei tyhjentävä)

josta näkee mistä remonteista on aina tehtävä kirjallinen ilmoitus Taloyhtiön säännöitsijälle tai hallitukselle.

Yleistä	Kyllä	Ei
Kaikki muutokset vesijohtoihin	x	
Kaikki muutokset viemäriin	x	
Kaikki muutokset ilmanvaihtojärjestelmään	x	
Kaikki muutokset sähkö- ja tietoliikennejohtoihin	x	
Kaikki muutokset kantaviin rakenteisiin	x	
<b>Kylpyhuoneet ja muut märkätilat</b>		
Laatoituksen poisto (vaikuttaa vedeneristyksiin)	x	
Laatoituksen vaihto ja vedeneristyksen uusiminen	x	
Pesukoneen hanan irroitus ja vaihto uuteen	x	
Pesukoneen liitäntävalmiuden asennus	x	
Saunan rakentaminen huoneistoon	x	
Kylpyhuoneen tai saunan sijainnin muutos huoneistossa	x	
Sähkösaunan kiukaan uusiminen (voimavirta)	x	
Uuden vesipisteen asennus	x	
Uudet sähköasennukset	x	
WC-istuimen irroitus ja vaihto	x	
Vesihanauksen irroitus ja vaihto	x	
Vesiputkien ja viemäreitten asennukset ja muutokset	x	
Huoneiston katon maalaus		x
Katon muut muutostyöt, kun ei vaikuta ilmanvaihtoon		x
Pesukoneen asennus, kun liitännät ovat valmiina		x
Saunan lauteiden uusiminen		x
Suihkuletkun uusiminen		x



# Ohessa on lista,

(Lista on ohjeellinen, ei tyhjentävä)

josta näkee mistä remonteista on aina tehtävä kirjallinen ilmoitus Taloyhtiön säännöitsijälle tai hallitukselle.

Keittiö	Kyllä	Ei
Keittiön sijainnin muutos	X	
Uusi vesipiste keittiöön	X	
Uudet sähköasennukset	X	
Vesihanan vaihto tai siirto uuteen paikkaan	X	
Sähkölieden vaihto, kun on kiinteä liitäntä	X	
Astianpesukoneen liitäntävalmiuden asentaminen	X	
Liesikuvun tai liesituulettimen asennus	X	
Liesituulettimen asentaminen, kun sitä ei kytketä IV-järjestelmään	X	
Mukavuuslattialämmityksen asennus	X	
Astianpesukoneen asennus, kun liitännät ovat valmiina		X
Astianpesukoneen irroittaminen ja poistaminen		X
Keittiön yläkaapiston vaihto, kun ei vaikuta IV-järjestelmään		X
Keittiön alakaapiston vaihto, kun ei muuteta vesijohtoja		X
Pyykinpesukoneen asennus, kun liitännät ovat valmiina		X
Jääkaapin, pakastimen tai mikroaaltouunin asentaminen		X
Tapetointi		X
Maalaus		X
<b>Asuinhuoneet ja muut sisätilat</b>		
Kantavien väliseinien muutokset	X	
Kevyiden väliseinien muutokset, kun seinässä on sähkö- tms. johtoja	X	



# Ohessa on lista,

(Lista on ohjeellinen, ei tyhjentävä)

josta näkee mistä remonteista on aina tehtävä kirjallinen ilmoitus Taloyhtiön säännöitsijälle tai hallitukselle.



	Kyllä	Ei
Kattokorkeuden laskeminen, kun ei vaikuta IV-kanaviin tai sähköjohtoihin	x	
Parketin tai laminaatin asentaminen muovimaton tilalle	x	
Lattialaatoituksen tai klinkkerin asentaminen	x	
Uuden märkätilan rakentaminen	x	
Uudet sähköasennukset	x	
Seinien pinnoitus (tapetointi, maalaus)		x
Katon maalaus		x
Katon panelointi		x
Parketin tai laminaatin uusiminen		x
Muovimaton uusiminen (vanha matto voi sisältää asbestia)		x
Jalka- lattia- ja kattolistojen asentaminen		x
Lattioiden hionta		x
Väliovien vaihtaminen tai poistaminen		x
Kaappien rakentaminen, asentaminen ja poistaminen		x
<b>Muut tilat</b>		
Ulkoikkunoitten muutokset	x	
Ulko-oven lisälukituksen, ovisilmän tai postiluukun asennus	x	
Saranatapppien ja murtoraudan asentaminen ulko-oveen	x	
<b>Parveke</b>		
Parvekkeen lattian pinnoitteen korjaaminen tai vaihtaminen	x	
Parvekkeen seinän pinnoitteen korjaaminen tai vaihtaminen	x	
Lautasantennin asentaminen	x	
Kiinteän parvekelämmittimen asennus	x	
Ilmalämpöpumpun asentaminen	x	
Siirrettävän parvekelämmittimen käyttö (ei sähköasennuksia)		x
Parvekelasitus	x	