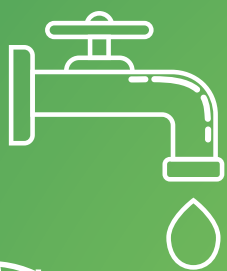


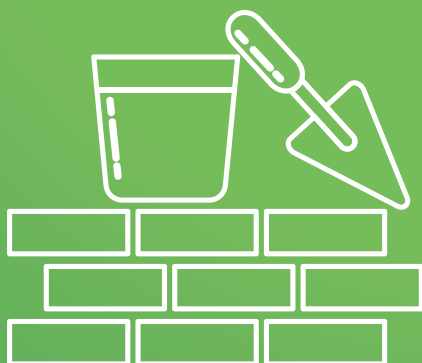
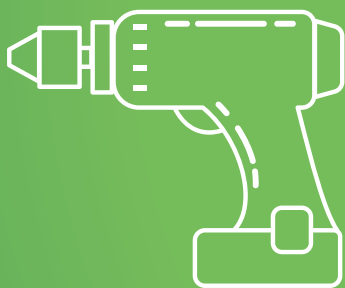
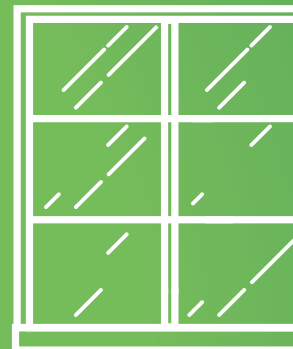


RUNOSMÄEN LÄMPÖ

Asukkaiden parhaaksi.



OHJEITA KODIN KUNNOSTAJALLE



Hyvin onnistunut remontti- tai muutostyö

Hyvin onnistunut remontti- tai muutostyö on sekä huoneiston haltijan että asunto-osakeyhtiön edun mukaista. Kaikille osapuolille on tärkeää, että työ tehdään yhteisten pelisääntöjen ja ohjeiden mukaan.

Sääntöjen ja ohjeiden noudattaminen on tärkeää myös rakennuksen ja huoneiston arvon ja ylläpidon sekä asumisviihtyvyyden kannalta.

Asunto-osakeyhtiölain uudistus tuli voimaan 1. heinäkuuta 2010 velvoittaen osakkaiden vastuita huoneistoidensa korjauksista.



Ilmoitusvelvollisuus taloyhtiölle - ilmoitusmenettely

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaalla on ilmoitusvelvollisuus taloyhtiölle huoneistonsa remontti-, korjaus- ja muutostöistä (As Oy laki 4. ja 5. luku).

Ilmoitus korjaussuunnitelmiseen tulee tehdä kirjallisesti ennen hankkeen aloitusta Runosmäen Lämpö Oy nettisivuilla www.runosmaenlampo.fi/asukkaille/lomakkeet/ muutostyö-hakemus.

Muutostyöilmoituskaavakkeita saa myös toimistostamme, mihin täytetty lomake palautetaan.

Ilmoitukseen on liitettävä sellaiset asiakirjat ja suunnitelmat, että taloyhtiö voi arvioida toimenpidettä ja sen riskitasoa.



Täyttämällä muutostyöhakemuslomakkeen ja vastaamalla siihen liittyviin kysymyksiin selviää tyypillisimpien remonttihankeiden ja muutostöiden vaatimukset.

Käsitlemme muutostyöilmoituksen mahdollisimman pian.

Työn saa aloittaa huoneistossa vasta kun taloyhtiö on antanut siihen luvan.

Jos töitä tehdään ilmoittamatta yhtiölle, niin vastuu töiden kunnossapidosta ja niiden mahdollisesti aiheuttamista vaurioista jää pysyvästi osakkeenomistajalle (As Oy laki 24 luku 2§).

Osakas on velvollinen ilmoittamaan muutoksista suunnitelmiin, toteutustapaan, materiaaleihin, urakoitsijan vaihdoksesta ja uusista urakoitsijoista taloyhtiölle.

Muutoksista tulee toimittaa päivitettyt suunnitelmatiedot.

Korjaus-, muutostyöhakemukset ja suunnitelmat taltioidaan huoneiston asiakirjoihin ja isännöitsijätodistukseen. Osakkeenomistajalla on oikeus saada niistä kopioita erillistä korvausta vastaan.

Taloyhtiön oikeus ja velvollisuus suoritettavan työn valvontaan

Yhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa työsuoritusta.

Valvontakustannukset peritään osakkaalta (As Oy laki 5.luku 7§).

ILMOITUSVELVOLLISUUS TÖIDEN VALMISTUMISESTA

Korjaus- ja muutostöiden valmistumisesta tulee osakkaan ilmoittaa kirjallisesti taloyhtiölle.

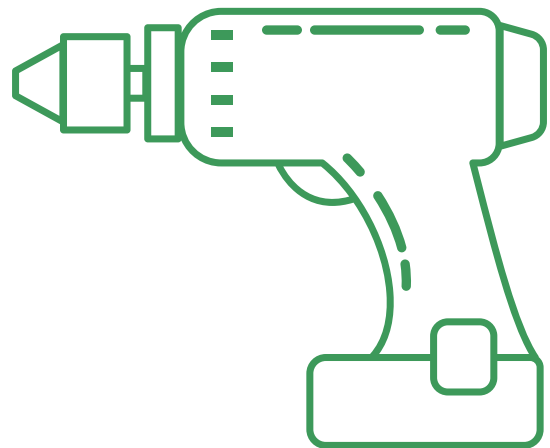
Töiden valmistumisilmoituksen ja taloyhtiön lopputarkastuksen hyväksynnän jälkeen isännöitsijätodistukseen kirjataan tehdyt muutostyöt valmiiksi.

LISTA ILMOITUSVELVOLLISUUDEN ULKOPUOLELLE JÄÄVISTÄ TÖISTÄ:

- taulujen, vaatekoukkujen tms. asennus seinään
- seinien maalaus tai tapetointi kuivissa tiloissa
- katon maalaus, ei kuitenkaan roiskerapatun (röpökatto) katon maalaus
- parketin, korkin tai lausalattian hiontakunnostus tai vahauskunnostus
- olevan alustaansa liimatun lattiamuovimaton päälle asennetaan uusi muovimatto,

vinyylilaatta, tms., ei koske märkätiloja - pesuhuone, wc.

- jalkalistojen uusiminen
- väliovien maalaus-kunnostus
- väliovien vaihtaminen tai uusiminen siten, että korvausilman saanti varmistetaan, rako 15mm oven alla tai oveen asennetaan tuuletusritilä, oviaukkoa ei suurenneta
- kynnysmuutos (poisto tai luiska) siten, että korvausilman saanti varmistetaan, rako 15mm oven alla tai oveen asennetaan tuuletusritilä, oviaukkoa ei suurenneta
- ikkunan sisäpuutteen maalaus.
- tuplaoven asentaminen, jos ovi ei rajoitu ulkoilmaan





- turvalukon asentaminen
- ovisilmän asentaminen
- kaappien maalaus ja kunnostus
- liedien uusiminen uuteen saman tehoiseen – kytkennän saa suorittaa vain luvanvarainen sähköurakoitsija
- liesituulettimen uusiminen alkuperäisen tyyppiseksi
- liesikuvun uusiminen, jos ei ohjaa ilmastointia (pelkkä kupu ilman säätimiä)
- suihkuseinän lisäys, kiinnitys puristamalla (ei reikiä seiniin)
- lauteiden uusiminen, jos ei reikiä lattiaan
- seinän, katon paneloinnin uusiminen kuivassa tilassa, mikäli rakenne ei rajoitu ulkotilaan eikä toimenpide vaurioita höyrysulkuja
- kiinteän kuivaustelineen asennus parvekeseinään
- kiinteän lämmittimen (esim. infrapuna) asennus parvekkeelle, mikäli parvekkeella on asennettuna sähköpistoke ja lämmitin ei näy ulos
- pyykinpesukoneen asentaminen kosteaan tilaan, kun pesukoneliitännät (tulovesi ja poistoliitäntä) ovat olemassa
- jää-, pakastin- tai viileäkaapin ja mikroaaltouunin uusiminen tai asentaminen
- kiinteiden kalusteiden, kuten eteiskaapistojen tai vaatekaapistojen rakentaminen tai poistaminen, jos ei vaikuta ilmanvaihtoon, sähköasennuksiin tai putkistoihin, ei kuitenkaan märkätiloissa

TYÖSUOJELU

Asunto-osakeyhtiö ei vastaa miltyään osin työsuojelusta tai työturvallisuudesta kun on kyse osakkaan tekemistä tai teettämistä remontti- ja tai muutostöistä.

NAAPUREILLE ILMOITTAMINEN

Lähinaapureille on tiedotettava kirjallisesti korjaustyöstä hyvissä ajoin ennen työn aloittamista.

Taloyhtiön porrashuoneen ilmoitustaululle (tarvittaessa viereisen porrashuoneen ilmoitustaululle) on laitettava näkyviin tiedote, missä on mainittava huoneistonnumero, kunnostustyön luonne ja kestoaika sekä yhteyshenkilön nimi ja puhelinnumero.

HISSIN KÄYTTÖ JA SUOJAUS, PORRASHUONEEN SIISTEYS

Hissiä ei saa kuormittaa yli sen sallitun kantavuuden.

Samoin on huomioitava muiden asukkaiden hissin saanti.

Hissi on suojattava esim. kenno- tai kovalevyin tai suojapahvilla.

Hissi on pidettävä siistissä kunnossa koko työn ajan ja suojat tarvittaessa vaihdettava. Hissin seiniin ei saa kiinnittää mitään maalarin-, pakkaus- tai ilmastointiteipillä.

Teipin on oltava sellaista, mikä ei vaurioita hissin sisäpintaa.

Mahdolliset vauriot on osakas velvollinen korjaamaan kustannuksellaan.

Porrashuoneeseen mahdollisesti



remontista aiheutuva lika on osakkaan velvollisuus puhdistaa ja siivota kustannuksellaan viipymättä.

Porrashuoneeseen mahdollisesti remontista aiheutuneen vaurion korjaustoimenpiteet sovittava taloyhtiön kanssa.

Mikäli puhdistus, siivous tai korjaus joudutaan suorittamaan taloyhtiön toimesta kustannuksista vastaa osakas.

TAVARAN JA PURKIJÄTTEEN SÄILYTYS

Tavaraa ja purkujätettä säilytettäessä on huomioitava lattiarakenteen kestävyys. Nykymääräysten mukaan lattian kantavuus on 150kg/m².

Vanhemmissa rakennuksissa kantavuus saattaa olla huomattavasti vähäisempikin.

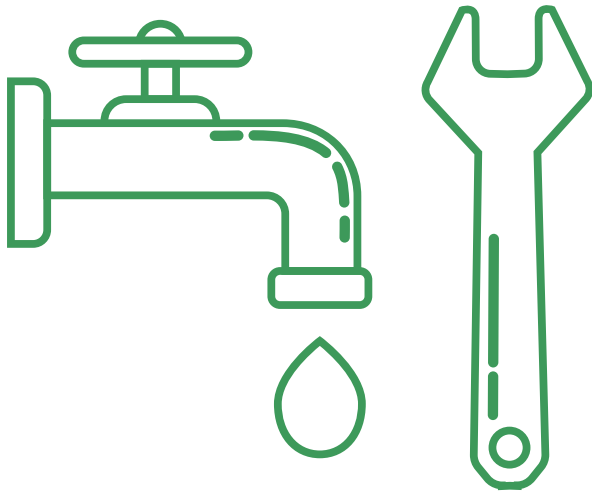
Raskaat tavaraerät ovat sijoitettava siten, ettei rakenteille aiheuteta vaaraa. Kulkuteille tai porrashuoneisiin ei saa varastoida tavaraa.

Huoneistosta pois kulku ja huoneistoon sisään kulku ovat oltava esteettömät. Kulkuteiden on oltava avoimina myös työn aikana.

Vaihtolavan säilytyspaikka sovittava isännöinnin kanssa – avolavan paloturvaaetäisyys rakennuksista 8m.

PURKUJÄTE

Remontista syntyviä jätteitä ei saa viedä taloyhtiön jäteastiaan.



HUOLTOMIES - VESIKATKO

Huoltomiehen yhteystiedot löytyvät taloyhtiön ilmoitustaululta tai ovitarhasta.

Huoltomies opastaa ja näyttää esimerkiksi vesisulkujen sijainnin urakoitsijalle normaalina työaikana – pyydä huoltomies paikalle oikean linjasulun paikallistamiseksi välttääksesi koko talon vesikatkoa.

ASBESTI

Vuoden 2016 alusta voimaan tulleella asbestilailla ja asbestiasetuksella turvataan asbestin parissa työskentelevien,

kiinteistön asukkaiden ja siellä käyvien henkilöiden turvallisuus.

Asbestia sisältävät materiaalit eivät ehjinä ole vaarallisia, mutta purkutyössä syntyvä pöly on erittäin haitallista.

Asbestikartoitus lisää kustannuksia. Asbestiasetuksen mukaan purettavien materiaalien asbestipitoisuus tulee etukäteen selvittää kaikissa rakennuksissa, jotka ovat valmistuneet ennen vuotta 1994.

Purkutöitä ei saa aloittaa ennen asbestikartoitusta, minkä perusteella selviää purkutapa.

Asbestikartoituksen ja asbestipurkutyön saa suorittaa taloyhtiön hyväksymä asbestipurku-urakoitsija.

Asbestikartoituksen tilaa taloyhtiö. Asbestipurkutyö on osakkaan kustannettava.

Asbestia käytettiin eniten 1970-luvulla, minkä vuoksi sitä voi olla keittiön ja kylpyhuoneen tasoitteissa, laatoitusten sauma- ja kiinnitysasteissa tai muovimattojen liimoissa.

Naapuriin tehty kartoitus ei takaa oman asunnon asbestittomuutta.

Jos asbestia löytyy kartoituksessa, purkutyöt saa suorittaa vain toimija jolla on voimassa oleva asbestipurkutyölupa, asbestipurkuluparekisteri.ahtp.fi. Asbestipurku edellyttää työkohteen eristämistä ja turvaosastointia.

Jos tilaa on vähän niin asukas voi joutua muuttamaan purkutyön ja tarkistusmittausten ajaksi asunnostaan.

Asbestipurkutyön jälkeen urakoitsijan on mitattava puretun ja siivotun tilan ilman asbestipitoisuus, jotta varmistetaan tilan puhtaudesta.

Mittaustuloksen odottaminen venyttää remontin kokonaiskestoa.

Urakoitsijalta on hyvä saada tarjous urakan eri työvaiheiden hintavaikutuksista.



SUUNNITTELU

Vähäiset ja varsinkin sellaiset työt, jotka eivät kuulu ilmoitusvelvollisuuden piiriin osakas voi suunnitella itse.

Töissä, jotka vaativat ilmoituksen tekemistä, voidaan tarvita myös ammattisuunnittelijaa esim. rakennusmestaria, -insinööriä, -arkkitehtia tai sisustussuunnittelijaa.

Hyvin harvoin työn suorittaja on suunnittelija ja päinvastoin.

Ammattisuunnittelijan puoleen kannattaa kääntyä viimeistään, jos ilmoituksen tekeminen tuntuu vaikealta.

SUUNNITELMAT

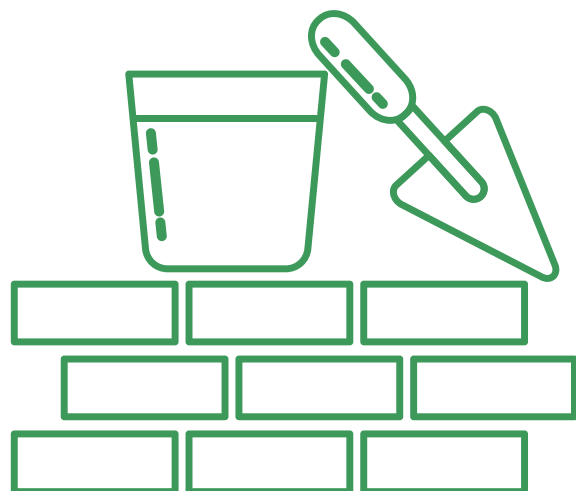
Kunnostustoimista ja muutostöistä, jotka kohdistuvat märkätiloihin (kylpyhuone, wc, pesuhuone, sauna) ja keittiöön on tehtävä kirjalliset suunnitelmat (kirjalliseksi suunnitelmaksi voi riittää luonnospiirustus tai selvitys tehtävästä remontista muutostyöha- kemuksessa).

Myös niistä toimenpiteistä, mitkä kohdistuvat huoneiston sähkö-, antenni-, lämmitys-, vesi- ja viemäriverkkoihin on toimitettava kirjalliset suunnitelmat taloyhtiölle (kirjalliseksi suunnitelmaksi voi riittää luonnospiirustus tai selvitys tehtävästä toimenpiteestä muutos- työha- kemuksessa).

Suunnitelmat tarvitaan myös huoneiston väliseinien purkamisesta, aukottamisesta, seinien tai katon ”roilottamisesta”, lattian piikkaamisesta ja seinien lisäämisestä.

Samoin täytyy olla tutkittuna seinän mahdollinen kantavuus sekä muutokset sähkörasioihin.

Suunnitelmat sisältävät piirustukset





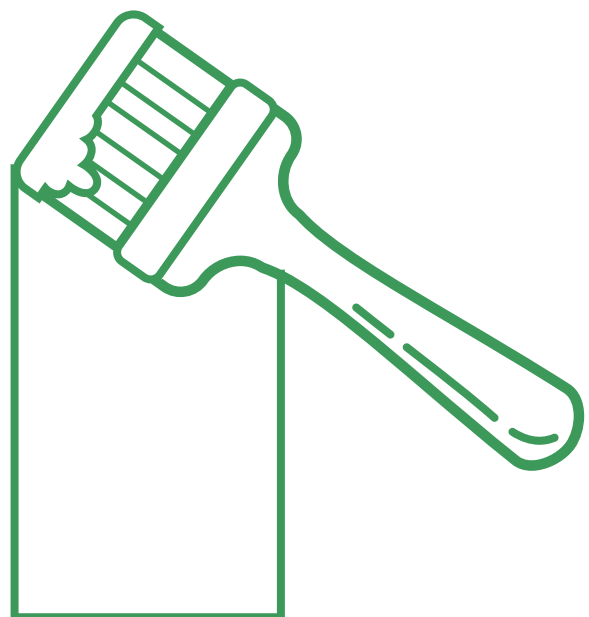
(luonnospiirustus voi riittää) kohteesta sekä työselostuksen.

Suunnitelmat ovat tehtävä niin, että hyvä rakennustapa ja rakennusmääräykset ohjain täyttyvät.

Suunnittelussa on otettava huomioon, että vanhat rakenteet ja materiaalit saattavat sisältää esim. asbestia (ks. osio asbesti), minkä purkamisessa on noudatettava viranomaismääräyksiä. Rakennushankkeen suunnittelija vastaa siitä, että suunnitelmissa esitetty ratkaisu täyttää sille laissa, asetuksissa ja määräyksissä asetetut vaatimukset. Suunnitelmien tarkastamisesta aiheutuvat kulut voidaan periä osakkaalta (As.Oy.laki 4.luku 7§ ja 5.luku 2§)

Muutostöissä, joille tarvitaan lupa myös kunnan rakennusvalvonnalta (esimerkiksi saunan teko, märkätilojen

laajennus tai siirto, asunnon osan käyttötarkoituksen muutos, kantavien rakenteiden muuttaminen tai niihin aukon tekeminen) tarvitaan rakennusviranomaisen hyväksymä suunnittelija esim. rakennusmestari, -insinööri, -arkkitehti.



URAKOITSIJAN VALINTA JA VAKUUTUKSET

Työn tekijäksi on valittava rakentamisen ammattilainen.

On hyvä tarkistaa rakentajan referenssit ja osaaminen.

On myös varmistettava, että urakoitsija on ennakkoperintärekisterissä.

Tiedot voi tarkistaa osoitteessa www.ytj.fi.

Verojen maksamisesta on pyydettävä todistus.

Urakoitsijalla on oltava voimassaoleva riittävän kattava vastuuvakuutus ja rakennustyövakuutus, mistä on pyydettävä todistus.

Jos tekijä ei ole ennakkoperintärekisterissä, työn teettäjä ei saa kotitalousvähennystä.

Jos työn teettäjä maksaa tekijälle palkan verokortilla toimii hän tämän työnantajan roolissa joten työn teettäjä vastaa myös kaikista virheistä ja vahingoista.

Osakkaalla täytyy olla huoneistoaan koskeva laaja kotivakuutus.

OSAKKAAN TEETTÄMÄT RAKENNUSLUPAA VAATIVAT MUUTOSTYÖT

Rakennuslupan myöntää kunkin kunnan oma rakennusvalvontaviranomainen.

Koska rakennuslupaa edellyttävät työt saattavat vaihdella kunnittain, on

syystä ennen suunnittelun aloittamista olla yhteydessä asiasta ko. kunnan rakennusvalvontaan.

Rakennuslupan hakemista varten tarvitaan aina myös taloyhtiön hallituksen antama valtuutus rakennuslupan hakemiselle.

TIEDONANTOVELVOLLISUUS VEROTTAJALLE

Yksityishenkilön on ilmoitettava Verohallinnolle kaikki rakennusluvan alaiset työt.

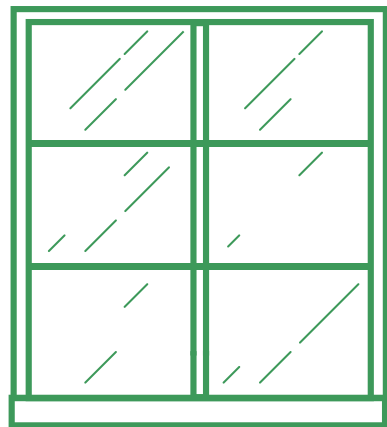
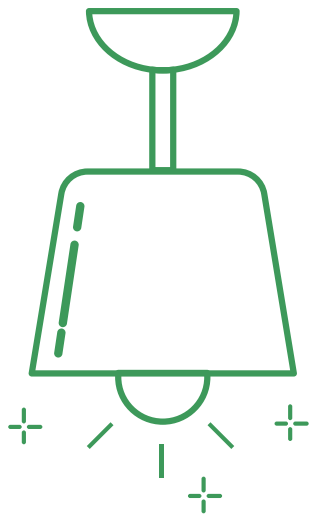
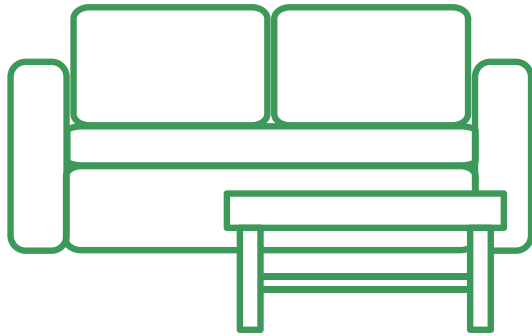
Vaikka asunto-osakeyhtiö valtuuttaa osakkaan hakemaan rakennusluvan tai joissain tapauksissa voi hakea osakkaan puolesta rakennusluvan huoneistossa tehtäviin muutostöihin, tiedonantovelvollisena toimii huoneiston omistava henkilö.

Yksityishenkilöillä ei ole tietojen toimitamiselle samanlaista euromääräistä alarajaa kuin yrityksillä.

TIETOJEN LUOVUTTAMINEN

Osakkaan muutostyöilmoitus, mahdolliset suunnitelmat ja valvontamuis-tiot sekä urakoitsijatiedot voidaan pyynnöstä korvausta vastaan antaa myyntiä hoitavalle välittäjälle tai muulle henkilölle tai taholle osakkaan antaman valtuutuksen perusteella sekä osakkaalle itselleen.

Nämä tiedot ovat myös taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän käytettävissä esimerkiksi selvitetäessä vahinkoa tai epäilyä vahingosta ja dokumentteina huoneiston korjaushistoriasta.





RUNOSMÄEN LÄMPÖ

Asukkaiden parhaaksi.

Munterinkatu 8, 20360 Turku

Puhelin: 02 2788 300

Sähköposti: toimisto@runosmaenlampo.fi

www.runosmaenlampo.fi

Toimisto avoinna

ma 9.00-17.00

ti-to 9.00-16.00

pe 9.00-15.00