



ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TIEDOT

Yhtiön nimi	Osoite	Huoneisto	Rak.valmistumisvuosi
-------------	--------	-----------	----------------------

OSAKKEEN OMISTAJAN TIEDOT

Nimi	Osoite
Sähköposti	Puhelin

ILMOITTAJAN TIEDOT (jos ei osakkeenomistaja)

Nimi	Osoite
Sähköposti	Puhelin

SUUNNITELLUT TYÖT

Työn kohde	<input type="checkbox"/> Keittiö	<input type="checkbox"/> Kylpyhuone	<input type="checkbox"/> Parveke	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> WC	<input type="checkbox"/> Muu tila:
Asbestipitoisuus tulee etukäteen selvittää kaikissa rakennuksissa, jotka ovat aloitettu rakentamaan tai valmistuneet ennen 31.12.1994.						
Asbestikartoitus	Ei tehty <input type="checkbox"/>	On tehty <input type="checkbox"/>	Tekijä:	Asbestiraportti	Ei tehty <input type="checkbox"/>	On tehty <input type="checkbox"/>

Kuvaus suunnitelluista töistä

--

Työn alkamisajankohta (pp.kk.vvvv) __.__.20__

Työn arvioitu päättymisajankohta (pp.kk.vvvv) __.__.20__

TYÖN SUORITTAJIEN YHTEYSTIEDOT

RAKENNUSTEKNISET TYÖT

Nimi	Osoite	Y-tunnus/hetu
Yhteyshenkilö	sähköposti	Puhelin

LVI-TYÖT

Nimi	Osoite	Y-tunnus/hetu
Yhteyshenkilö	Sähköposti	Puhelin

SÄHKÖTYÖT

Nimi	Osoite	Y-tunnus/hetu
Yhteyshenkilö	Sähköposti	Puhelin

TYÖN VALVOJA

Nimi	Osoite	Y-tunnus/hetu
Yhteyshenkilö	Sähköposti	Puhelin

LIITTEENÄ OLEVAT SUUNNITELMAT JA PIIRUSTUKSET

--

Allekirjoituksellaan osakas sitoutuu noudattamaan liitteenä olevia määräyksiä, sekä yleisiä asiaan liittyviä lakeja ja määräyksiä.

ALLEKIRJOITUKSET

Aika ja paikka

--

Osakkaan allekirjoitus

--

Nimenselvennys

--

Aika ja paikka

--

Taloyhtiön hallituksen edustajan allekirjoitus

--

Nimenselvennys

--



TALOYHTIÖN PÄÄTÖS HUONEISTON KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖILMOITUKSEEN (taloyhtiön edustaja täyttää)

Taloyhtiön päätös Ilmoitus vastaanotettu __. __.20__

Lisäselvitykset joita pyydetään __. __.20__ mennessä:

Osakas/osakkaat tai taloyhtiö asettaa ehtoja työlle: Ei Kyllä

Ilmoitus hyväksytty: Kyllä Ei, yhtiön perustelut

Käyttääkö yhtiö oikeutta valvoa työtä:

Ei Kyllä

(Valvonta ei vähennä osakkaan vastuuta kunnossapito- ja muutostyöstä. Valvonnan kustannukset kuuluvat osakkaalle)

Työalueen ulkopuolelle leviävä pöly ja lika tulee poistaa viivytyksettä. Työalueen ulkopuoliset kiinteistön alueet pidetään puhtaana päivittäisellä siivouksella. Siivous on kätevinä ostaa ko. kiinteistön siivouksesta vastaavalta yritykseltä

Paikka ja päivämäärä

_____, __. __.20__

Taloyhtiön edustajan allekirjoitus ja nimenselvennys

Katselmukset pvm __. __.20__ katselmus: _____

pvm __. __.20__ katselmus: _____

pvm __. __.20__ katselmus: _____

Työ valmis __. __.20__



OHJEET

OSAKKEENOMISTAJAN ILMOITUSVELVOLLISUUS

Osakkeenomistajalla on velvollisuus ilmoittaa kaikista niistä kunnossapito- tai muutostöistä, jotka voivat vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan tai niiden käyttämiseen. Ainoastaan silloin, kun on selvää, ettei työstä aiheudu edellä kuvattuja vaikutuksia, ilmoitusta ei tarvitse tehdä. Tyypillinen ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävä työ on esimerkiksi sisätilojen maalaus. Tarkoituksena on, että osakkeenomistaja ilmoittaa jokaisen kunnossapito- ja muutostyön erillisellä ilmoituslomakkeella. Menettely helpottaa yhtiöstä kerättävien tietojen hallinnointia ja hyödyntämistä tietoteknisissä järjestelmissä.

TYÖN ALOITTAMINEN, ILMOITUKSEN KÄSITTELY JA YHTIÖNSUOSTUMUS

Ilmoitus on tehtävä aina riittävän ajoissa ennen työn suunniteltua aloittamisajankohtaa. Jos työ aloitetaan ilmoitusta tekemättä, yhtiö voi vaatia työn keskeyttämistä. Yhtiön velvollisuutena on antaa ilmoituksesta tieto sellaiselle osakkaalle, jolle työ voi aiheuttaa muuta kuin rakennustyön aikaista haittaa. Yhtiö päättää, keille osakkeenomistajille työstä ilmoitetaan ja millä tavoin.

Yhtiö ja/tai toinen osakkeenomistaja voivat asettaa työn suorittamiselle tarpeellisia ja perusteltuja ehtoja vahingon ja haitan välttämiseksi. Osakkeenomistajan työ ei niiden johdosta saa kohtuuttomasti vaikeutua. Yhtiö voi myös kieltää työn, jos se vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Työtä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiöllä ja toisella osakkeenomistajalla on ollut kohtuullinen aika ilmoituksen käsittelyyn. Yhtiö tiedottaa osakkeenomistajaa ilmoituksen käsittelyajasta, jonka jälkeen yhtiö ilmoittaa työn aloittamisen hyväksymisestä, työlle mahdollisesti asetettavista lisäehdoista tai kieltämisestä. Mikäli ilmoituksen käsittelyn jälkeen ilmenee uusia työn suorittamiseen vaikuttavia seikkoja, voi yhtiö keskeyttää työt tai asettaa sille lisäehtoja. Osakkaalla on halutessaan oikeus saada työtä koskeva päätös myös kirjallisena. Yhtiön on perusteltava kieltävä päätöksensä.

VASTUU TYÖN HUOLELLISESTA TOTEUTTAMISESTA

Osakkeenomistaja vastaa hyvän rakennustavan noudattamisesta ja työn huolellisesta toteuttamisesta sekä työn asianmukaisesta suunnittelemisesta, riittävästä valvonnan järjestämisestä, työn laadusta sekä toimenpiteiden dokumentoinnista. Osakkeenomistajan tulee liittää kunnossapito- ja muutostyöilmoitukseen suunnitellusta työstä suunnitelmat, työselitykset, piirustukset, tuoteselosteet, esitteet, materiaaliselosteet, mahdollinen työlle tarvittava rakennusvalvontaviranomaisen lupa, työn suorittajalta mahdollisesti saatu verojäämätodistus, tiedot vastuuvakuutuksesta sekä todistus vesieristyspätevytydestä.

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että työt suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaan. Yhtiön on huolehdittava, että valvonta on riittävällä tavalla järjestetty ottaen huomioon yhtiön ja muiden osakkeenomistajien edun, asetettujen ehtojen täyttyminen ja osakkeenomistajan myötävaikutusvelvollisuus.

KUSTANNUKSET

Työtä suorittava osakkeenomistaja vastaa ilmoituksen käsittelystä sekä työn valvonnasta aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista. Tällaisia kuluja voivat olla esimerkiksi kokouspalkkiot, työn tarkastuskustannukset sekä toiselle osakkeenomistajalle ja yhtiölle aiheutuneet kustannukset selvitysten tekemisestä.

ILMOITUSTEN SÄILYTTÄMINEN

Kunnossapito- ja muutostyöilmoituksista ylläpidetään luetteloja huoneistokohtaisesti ja ne säilytetään luotettavalla tavalla. Huoneiston osakkeenomistajalla sekä kiinteistönvälittäjällä, jolla on voimassa oleva välitystoimeksianto kyseiseen huoneistoon, on oikeus saada jäljennös huoneistoon kohdistuvista ilmoituksista.

Ilmoitetuista huoneistojen kunnossapito- ja muutostöistä sekä yhtiön tiedossa olevasta huoneiston kunnossapitotarpeesta tulee maininta isännöitsijäntodistukseen.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN 4 LUKU 7 § ja 5 LUKU 2 §

Tämän ilmoituksen osalta sovelletaan uuden asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:n säännöksiä osakkeenomistajan kunnossapitotyön ilmoittamisvelvollisuudesta ja uuden asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 2 §:n säännöksiä osakkeenomistajan muutostyön ilmoitusvelvollisuudesta.

Asbestiohje – osakkaat ja asukkaat

Uuden asbestilain vaikutus taloyhtiön osakkaiden remonteihin

Tämä on ohje taloyhtiön osakkaalle, joka suunnittelee huoneistoonsa remonttia. Vuoden 2016 alusta tulivat voimaan uusi asbestilaki ja asbestiasetus. Uudella sääntelyllä turvataan niin asbestin parissa työskentelevien kuin asukkaidenkin turvallisuus. Asbestia sisältävät materiaalit eivät ehjinä ole vaarallisia, mutta purkutyössä syntyvä pöly on erittäin haitallista. Remonteissa tulee varmistua, ettei asbestipölyä jää asuintiloihin. Uudet lisävelvoitteet viivästyttävät niin osakkaiden kuin taloyhtiöidenkin remonteja sekä nostavat kustannuksia.

Miten toimia kotiremonttia valmistellessa ja mitä pitää ottaa huomioon?

1. Asbestikartoitus lisää kustannuksia

Uuden asbestiasetuksen mukaan purettavien materiaalien asbestipitoisuus tulee etukäteen selvittää kaikissa rakennuksissa, jotka ovat valmistuneet ennen vuotta 1994. Purkutöitä ei saa aloittaa ennen asbestikartoitusta. Asbestikartoituksen saa suorittaa asiaan riittävän perehtynyt henkilö. Kartoitus maksaa joitakin satoja euroja. Kartoitusraportti tulee säilyttää.

Asbestia käytettiin eniten 1970-luvulla muun muassa tasoitteissa, laasteissa ja mattoliimoissa, minkä vuoksi sitä voi olla keittiön ja kylpyhuoneen tasoitteissa, laatoituksessa tai muovimatoissa. Naapuriin tehty kartoitus ei takaa oman asunnon asbestittomuutta. Kysy lisätietoja taloyhtiösi isännöintiyrityksestä.

2. Purkutyötä saa suorittaa vain pätevä ja rekisteröity toimija

Jos asbestia löytyy kartoituksessa, purkutyöt saa suorittaa vain rekisteröity toimija. Osa niistä on listautunut julkisesti: <https://asbestipurkuluparekisteri.ahtp.fi>. Muiden urakoitsijoiden valtuudet voit varmistaa lupaviranomaiselta: tyosuojelu.lansi@avi.fi, p. 0295 018450.

Asbestipurku edellyttää työkohteen eristämistä ja turvaosastointia, ja jos tilaa on vähän, voit joutua muuttamaan purun ja tarkistusmittausten ajaksipois.

3. Tarkistusmittaus vaatii malttia

Asbestipurkutyön jälkeen urakoitsijan on mitattava puretun ja siivotun tilan ilman asbestipitoisuus, jotta varmistutaan tilan puhtaudesta. Mittaustuloksen odottaminen venyttää remontin kokonaiskestoa.

4. Dokumentaatio

Vaadi urakoitsijalta dokumentaatiota urakan eri työvaiheiden hintavaikutuksesta. Säilytä kirjallinen asbestikartoitusraportti.

5. Kustannusten jako

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään yhtiön ja osakkaiden kunnossapitovastuunjaosta, ellei yhtiön yhtiöjärjestyksessä asiasta ole muuta määrätty. Jos yhtiön kunnossapidettävä rakennuksen osa on rikki, tulee yhtiön teettää korjaus ja maksaa kustannukset. Jos taas remontti tehdään siksi, että osakas haluaa uudistaa huoneistonsa sinänsä ehjiä rakenteita/laitteita, maksaa osakas kartoitus-, purku- ja remonttikustannukset. Asbestilain uudistus ei vaikuta taloyhtiössä voimassa olevaan kustannustenjakoon.

6. Isännöinti asiantuntijana

Isännöintiyrityksen puoleen kannattaa kääntyä, jos asbesti herättää remontin yhteydessä kysymyksiä. Jos korjaus kuuluu taloyhtiön vastuulle, isännöinti hoitaa edellä mainitut rakennuttajan velvollisuudet kartoittajien ja urakoitsijoiden kanssa.