

## Remontti-ilmoitus ja milloin ilmoitus tulee yhtiölle tehdä

Uuden asunto-osakeyhtiö lain mukaan osakkaan on ilmoitettava yhtiölle kaikki kunnossapito/muutostyöt, jos työ voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan tai huoneiston käyttämiseen.

Suosittelemme ilmoituksen tekemistä silloinkin, kun olet asiasta epävarma. Ilmoituksen tekeminen on helppoa, eikä siitä synny sinulle kustannuksia.

<http://www.th-isannointi.fi/remontti-ilmoitus/>

Osakkeenomistajan vastuu remontista:

1. Osakas ilmoittaa remonteista etukäteen yhtiölle.
2. Työt tehdään huolellisesti hyvän rakennustavan mukaisesti.
3. Osakas myötävaikuttaa siihen, että valvoja pidetään ajan tasalla remontin edistymisestä.
4. Valvojalle annetaan mahdollisuus suorittaa valvontatehtävää.
5. Tekijöinä käytetään vain ammattilaisia.

Laissa säädetty ilmoitusvelvollisuus ei koske:

- o Tapetointia eikä maalausta.
- o Lattiapinnoitteen vaihtamista vastaavan kaltaiseen pinnoitteeseen (esim. vanhan parketin uusiminen, kun käytetään uudelle parketille suositeltua äänieristettä).
- o Taulujen, lampujen, koukkujen ja hyllyjen kiinnittämistä.
- o Eteisen, olohuoneen, makuuhuoneen, työhuoneen ja muun kuivatilan kaappien rakentamista, asentamista eikä poistamista, jos ei vaikuta ilmanvaihtoon (ei peitä ilmastointikanavaa).
- o Keittiön, kylpyhuoneen, wc:n tai muun märkätilan kaappien asentamista, jos ei vaikuta vesieristykseen, viemärintiin tai ilmanvaihtoon.
- o Pesukoneen tai astianpesukoneen asentamista, kun vesi-, viemäri- ja sähköliitännät ovat olemassa.
- o Muiden kuin käyttövesi-, viemäri-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentamiseen, muuttamiseen tai poistamiseen: jää-, pakastin- ja viileäkaappi, mikroaaltouuni, kuivauskaappi tai -rumpu, ilmanvaihtojärjestelmään kytkemätön liesituuletin (esim. aktiivihiehellä toimiva).
- o Huonekorkeuden laskemista, jos se ei vaikuta ilmastointikanaviin tai sähköjohtoihin väliovien vaihtamiseen eikä poistamiseen

Laissa säädetty ilmoitusvelvollisuus koskee aina esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä:

- Parketin asentaminen muovimaton tilalle (voi vaikuttaa askeläänien kuuluvuuteen, voi edellyttää asbestinpoistoa).
- WC:n, kylpyhuoneen ja saunan pinnoitteiden ja kalusteiden (ei lauteet) korjaaminen, uusiminen tai poistaminen, jos työ vaikuttaa vesieristykseen, vesi- tai sähköjohtoihin tai viemärintiin.
- Putkien, viemäreiden, vesikalusteiden (hanat, wc-laitteen istuin) vaihtaminen ja asentaminen ja muut veden katkaisemista edellyttävät työt.
- Viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- ja ilmanvaihtoperusjärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen ja poistaminen, jos laite voi vaikuttaa järjestelmän toimintaan.
- Lämmitysjärjestelmään kuuluva patteri tai lattialämmitys.
- Liesikupu, ilmanvaihtoon kytketty liesituuletin.
- Lämminvesivaraaja.
- Sähköliesi voimavirtajohdolla.
- Pesukoneen tai astianpesukoneen asentaminen, jos koneen vesi- ja viemäriletkulle tai sähköjohdolle ei ole liitännävalmiutta.
- Kiinteiden sähköjohtojen vaihtaminen, asentaminen ja poistaminen (kytketty muuten kuin pistorasiaan).
- Muutokset kantaviin väliseiniin, jos voivat vaikuttaa rakenteeseen (esimerkiksi kantavuuteen tai eristävyYTEEN).
- Kevyen väliseinän purkaminen, siirtäminen tai rakentaminen, jos seinän sisällä on sähköjohtoja, tietoliikennekaapeleita, vesijohtoja, tms.

- Huoneiston ulko-oven lukituksen, postiluukun, rakenteen (esim. ovisilmä, postiluukku) ja huoneiston ulkopuolelle näkyvän pinnoitteen muuttaminen.
- Lisäksi laissa säädetty ilmoitusvelvollisuus voi koskea esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä (epävarmassa tilanteessa tarkistettava isännöitsijältä tai hallitukselta)
- Huoneen lattia-, seinä- tai kattomateriaalin vaihtaminen (esimerkiksi seinien levytys), jos järjestely voi huonontaa ääni- tai lämpöeristystä tai vaikuttaa kosteuden siirtymiseen rakenteen kautta. Altaan ja allaskaapin vaihtaminen asentaminen tai poistaminen, jos vaikuttaa vesijohtoon, hanaan tai viemärointiin.

#### Remontti-ilmoituksen käsittely TH-Isännöinti Oy:ssä

##### Remontti-ilmoituksen ja suunnitelmien käsittely:

1. Kun ilmoitus on vastaanotettu asiakaspalvelussa, se asia tarkistetaan ja välitetään isännöitsijälle.
2. Isännöitsijä pyytää tarvittaessa täydennystietoja ilmoitukseen.
3. Isännöitsijä toimittaa ilmoituksen hallitukselle käsiteltäväksi.
4. Hallitus pyytää täydentämään tarvittaessa ilmoitusta ja hyväksyy ilmoituksen.
5. Hallitus päättää valvontatarpeesta. Hallitus voi muuttaa valvontatarpeen päätöstä remontin aikana harkintansa mukaan. Osakkaalta perittävät valvontakustannukset päätetään remontin valmistuttua.
6. Isännöitsijä antaa osakkaalle luvan käynnistää ilmoituksen mukaisen kunnossapito / muutostyön.
7. Ilmoitus tallennetaan sähköiseen järjestelmään.

##### Valvonta: (kun hallitus päättää valvonnan olevan tarpeellista)

- ✓ Hallitus valitsee valvojan ja huolehtii, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty.
- ✓ Lain tarkoittama valvonta tarkoittaa yhtiön toimesta suoritettavaa valvontaa, jonka vuoksi valvonnan tilaajana ja maksajana on yhtiö. Näin yhtiö voi kontrolloida valvonnan tasoa sekä siitä perittäviä maksuja.
- ✓ Yhtiöllä on oikeus periä osakkaalta kohtuulliset valvontakustannukset. Osakkaalta ei voida periä enempää kustannuksia kuin yhtiö on itse maksanut.
- ✓ Valvonnasta raportoidaan kirjallisesti sekä osakkaalle, että yhtiölle. Isännöitsijä huolehtii, että valvontaan liittyvät raportit ja pöytäkirjat säilytetään huoneistokohtaisesti luotettavalla tavalla.

##### Remontin valmistuminen:

- ✓ Osakas ilmoittaa isännöitsijälle remontin valmistumisesta.
- ✓ Hallitus hyväksyy kokouksessaan remontin valmiiksi. (kun remontti on valmis, asennusten vastuu ei automaattisesti siirry yhtiölle, vaan töiden tultua valmiiksi yhtiön tulee ne erikseen hyväksyä vastuulleen).
- ✓ Isännöitsijä kirjaa remontin huoneiston isännöitsijäntodistukseen.

TH-isännöinti