

**ASUNTO- OSAKEYHTIÖN TIEDOT**

Yhtiön nimi	Osoite	Huoneisto
-------------	--------	-----------

**OSAKKEEN OMISTAJAN TIEDOT**

Nimi	Osoite
Sähköposti	Puhelin

**ILMOITTAJAN TIEDOT (jos eri kuin osakkeen omistaja)**

Nimi	Osoite
Sähköposti	Puhelin

**SUUNNITELLUT TYÖT**

TYÖN KOHDE: <input type="checkbox"/> Keittiö <input type="checkbox"/> Kylpyhuone <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Wc <input type="checkbox"/> Muu tila
---

**Asbestipitoisuus tulee etukäteen selvittää kaikissa rakennuksissa, jotka on aloitettu rakentamaan tai valmistuneet ennen 31.12.1994.**

Asbestikartoitus <input type="checkbox"/> ei tehty <input type="checkbox"/> on tehty	Tekijä
Asbestiraportti <input type="checkbox"/> ei tehty <input type="checkbox"/> on tehty	Tekijä

**KUVAUS SUUNNITELLUISTA TÖISTÄ**

--

Työn alkamisajankohta \_\_.\_\_.20\_\_

Työn arvioitu päättymisajankohta \_\_.\_\_.20\_\_

**TYÖN SUORITTAJIEN YHTEYSTIEDOT**

**RAKENNUSTEKNISET TYÖT**

Nimi	Osoite	Y-Tunnus
Yhteyshenkilö	Sähköposti	Puhelin

**LVI-TYÖT**

Nimi	Osoite	Y-Tunnus
Yhteyshenkilö	Sähköposti	Puhelin

**SÄHKÖTYÖT**

Nimi	Osoite	Y-Tunnus
Yhteyshenkilö	Sähköposti	Puhelin

**TYÖN VALVOJA**

Nimi	Osoite	Y-Tunnus
Yhteyshenkilö	Sähköposti	Puhelin

**LIITTEENÄ OLEVAT SUUNNITELMAT/PIIRUSTUKSET**

--

**ALLEKIRJOITUKSET** (Allekirjoituksella osakas sitoutuu noudattamaan liitteen mukaisia määräyksiä, sekä yleisiä asiaan liittyviä lakeja ja määräyksiä)

Aika ja paikka	Aika ja Paikka
Osakkaan allekirjoitus ja nimen selvitys	Taloyhtiön edustajan allekirjoitus ja nimenselvitys

**TALOYHTIÖN PÄÄTÖS HUONEISTON KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖILMOITUKSEEN**  
(Taloyhtiön edustaja täyttää!)

Ilmoitus vastaanotettu \_\_. \_\_. 20\_\_

Lisäselvitykset joita pyydetään \_\_. \_\_. 20\_\_ mennessä:


Osakas/osakkaat tai taloyhtiö asettaa työlle ehtoja

- Ei  
 Kyllä

--

Ilmoitus hyväksytty

- Kyllä  
 Ei, perustelut

--

Käyttääkö yhtiö oikeutta valvoa työtä

- Kyllä  
 Ei

Valvonta ei vähennä osakkaan vastuuta kunnossapito- ja muutostöissä. Valvonnan kustannukset kuuluvat osakkaalle.

**Työalueen ulkopuolelle leviävä pöly ja lika tulee poistaa viivytyksettä.**  
**Työalueen ulkopuoliset kiinteistön alueet pidetään puhtaana!**

Paikka

--

Päivämäärä

\_\_ . \_\_ . 20\_\_

Taloyhtiön edustajan allekirjoitus ja nimenselvennys


Katselmukset


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 YHTIÖN SUOSTUMUS**

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 osakkeen-omistajille 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 vesieristyspätevydestä. 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 täytyminen 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 luetteloa 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.

## **ASBESTIOHJE**

### **Asbestilain vaikutus taloyhtiön osakkaiden remontteihin**

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 remontteja sekä nostavat kustannuksia.

Miten toimia kotiremonttia valmistellessa ja mitä pitää ottaa huomioon?

### **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.

### **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.ahp.fi>. Muiden urakoitsijoiden valtuudet voit varmistaa lupaviranomaiselta: [tyosuojelu.lansi@avi.fi](mailto:tyosuojelu.lansi@avi.fi). Asbestipurku edellyttää työkohteen eristämistä ja turvaosastointia, ja jos tilaa on vähän, voit joutua muuttamaan purun ja tarkistusmittausten ajaksi pois.

### **Tarkistusmittaus vaatii malttia**

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

### **Dokumentaatio**

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

### **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.