

Lähde: Kotitalon verkkosivut

Osakas, ethän ryhdy remonttiin suin päin? Muista muutostyöilmoitus, valvonta ja tarkastukset

Kirjoittanut Matti Tuovinen 27.4.2020

Kun osakas remontoi huoneistoaan, täytyy muistaa muutama asia: remontti- eli muutostyöilmoitus, valvonta ja lopputarkastus. Joskus tarpeen ovat myös asbestikartoitus ja rakennuslupa.

Nämä vaiheet tulivat tutuiksi turkulaiselle Petri Kontulaiselle, kun hän teetti kerrostalokolmioonsa täydellisen peruskunnostuksen, jossa uusittiin niin asunnon pesutilat, keittiö kuin kaikki pinnatkin. Vuonna 1971 valmistuneesta huoneistosta tuli kerralla ajanmukainen.

Tehtävälistalla ensimmäisenä oli remontti-ilmoitus eli muutostyöilmoitus. Rakennus-lupapuolen selvitti ja hoiti tuttu remonttifirma, joka myös urakoi koh-teen. Asunnossa piti teettää asbestikartoitus, mutta pieneksi yllätykseksi asbestia ei löytynyt.

V-S Tekniikkatalon valvoja kävi paikan päällä tekemässä alku-tarkastuksen, sittemmin tutkimassa pesutilojen vesieristykset ja vielä viimeiseksi lopputarkastamassa koko remontin.

Ennen remonttia Kontulainen kävi sähköpostinvaihtoa myös isän-nöitsijän kanssa. Taloon on tulossa LVIS--saneeraus muutaman vuoden päästä, joten hän halusi urakoitsijan kanssa vielä varmistaa, että kylpy-huoneen uskaltaa remontoida nyt ja kysyä neuvoa sen tekoon.

– Kaikki sujui lopulta hienosti. Ammattilaiset hoitivat hommansa. Nyt uskaltaa asua turvallisin mielin.

Milloin ilmoitus tarvitaan?

Jos pohtii, pitäisikö remontista tehdä taloyhtiölle muutostyöilmoitus vai ei, kannattaa kurkistaa taloyhtiön isännöintiyrityksen verkkosivuille. Siellä on yleensä lista remonteista, joista tulee ilmoittaa. Epävarmoissa tapauksissa kannattaa ottaa yhteyttä isännöintiyritykseen ja kysyä.

Osakkaan muutostyöilmoitus tehdään aina kirjallisesti. Määrämuotoa sillä ei ole. Suositeltavaa on kuitenkin käyttää valmista lomaketta, joka myös usein löytyy isännöintiyritysten verkkosivuilta. Sen käyttäminen varmistaa, että kaikki tarvittavat tiedot tulevat kerralla kirjatuiksi ja asian käsittely sujuu juohevasti.

Osakkaan muutostyöilmoitus tehdään aina kirjallisesti.

– Ei esimerkiksi riitä, että kertoo vain vaihtavansa lattiamateriaalin. On tarkennettava, mikä on nykyinen lattiamateriaali ja millaiseksi se aiotaan vaihtaa, ja siksi suositellaan käytettäväksi valmista lomaketta, sanoo tekninen isännöitsijä **Tapani Penttilä** turkulaisesta V-S Tekniikkatalo Oy:stä.

Jos remontissa aiotaan kajota taloyhtiön vastuulla oleviin järjestelmiin tai rakenteisiin, kuten vesi- ja viemäriputkiin tai vesieristeisiin, on osakkaan palkattava työhön alan ammattilainen ja kirjattava myös hänen tietonsa muutostyöilmoitukseen.

Ilmoitus on annettava isännöinnille riittävän ajoissa ennen remonttia. Tämä tarkoittaa remontin luonteesta riippuen vähintään viikkojen, tai rakennuslupaa edellyttävissä tapauksissa jopa muutaman kuukauden, ennakointia. Remonttia ei saa aloittaa ennen kuin lupa on saatu.

Asbesti voi yllättää

Kun muutostyöilmoitus on täytetty ja jätetty isännöintiin, isännöitsijä, ja mahdollisesti myös tekninen isännöitsijä, käy sen läpi. Jos kaikki tiedot ovat kunnossa, ja etenkin jos remontti on pieni, myöntää isännöitsijä muutostyöluvan saman tien. Rakennuslupaa vaativat remontti-ilmoitukset menevät yleensä taloyhtiön hallituksen käsittelyyn.

Toisinaan muutostyöilmoitukseen joudutaan pyytämään osakkaalta lisätietoja. Penttilän mukaan tyypillisin tapaus on puuttuva asbestikartoitus.

Taloyhtiö ei voi sanella, kuka urakoi remontin.

— Se tarvitaan, jos talo on valmistunut ennen vuotta 1994 tai jos remontissa puututaan rakenteeseen, jossa voidaan olettaa olevan asbestia. Jos asbestia löytyy, on purku tehtävä suojattuna asbestipurkutyönä.

Joskus urakoitsijan tiedot on kirjattu ilmoitukseen puutteellisesti ja niitä joudutaan kysymään jälkikäteen. Taloyhtiö ei voi kuitenkaan sanella, kuka urakoi remontin. Ainoa rajoite on, että urakoitsijan pitää olla yritys, jolla on ammattitaito ja valtuutus remontissa tarvittavien luvanvaraisten töiden, kuten sähköasennusten, tekoon. Tällaisella firmalla on varmimmin vastuuvakuutus, mutta se kannattaa aina erikseen varmistaa.

Korjausrakentamisessa sattuu vahinkoja. Kerrostalossa vaikkapa vesivuoto virheellisesti tehdyn kosteuseristyksen seurauksena kertyy äkkiä kalliisti, jos joudutaan kuivattamaan useita asuntoja. Lasku voi nousta kymmeniin tuhansiin euroihin. Määräyksillä suojellaan osaltaan myös osakkaita, Penttilä summaa.

Harva remontti on luvaton

Muutostyöilmoitusmenettely perustuu lakiin ja on Penttilän mukaan suomalaisille jo varsin tuttu asia. Hän arvioi, että enää jokin yksittäinen pieni remontti saattaa jäädä pimentoon ja luvattomia tee-se-itse-remontteja yhä joskus tehdään, mutta niiden määrät ovat pudonneet pieniksi.

Silloin tällöin tietämättömyyteen törmää, jos osakkeenomistaja on esimerkiksi ulkomaalainen. Toisesta kulttuurista tulevan ei voida olettaa tuntevan suomalaista asunto-osaakeyhtiöjärjestelmää, ei ainakaan oitis.

— Nämä tapaukset yleistyvät, Penttilä uskoo, ja kehottaa taloyhtiöitä huomioimaan asian: Asioista kannattaa tiedottaa tarvittaessa myös ainakin englanniksi.

Valvonta varmistaa laadun

Kun remontti alkaa, taloyhtiö voi asettaa työlle valvojan, jos se katsoo, että se on remontin luonteen vuoksi perusteltua. Valvoja seuraa tarkastuskäynneillään, että urakoitsija tekee työt suunnitelmien ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Hän valvoo pääasiassa taloyhtiön etua mutta voi myös neuvoa urakoitsijaa ja osakasta.

Laskun valvonnasta maksaa osakas, joka voi halutessaan palkata lisäksi oman valvojan.

Kevyimpien remontojen, kuten lattiamateriaalin vaihdon, valvontaan saattaa riittää, että osakas ottaa valokuvan, jossa näkyy uusi parketti ja sen alle asennettu askeläänieristys, ja lähettää kuvan isännöitsijälle. Käytännöt vaihtelevat taloyhtiöstä ja isännöintiyrityksestä toiseen.

Isommissa remonteissa, vaikkapa keittiön uudistamisessa, tehdään tyypillisesti lopputarkastus, jossa todetaan työn suunnitelmien- ja asianmukaisuus. Jos remontissa siirretään seiniä, saattaa listalla olla alkutarkastuskin.

Tarkastuksissa valokuvataan remontin kriittisimmät kohdat, ja kuvat liitetään loppuraporttiin.

Märkätilojen saneerauksissa on aina useita tarkastuksia. Lattian ja seinien vesieristykset tutkitaan tyypillisesti eri tarkastuskäynneillä, koska yleensä ne valmistuvat eri aikoihin.

– Vaikka tarkastukset ovat pääsääntöisesti silmämääräisiä, märkätiloissa käytetään avuksi tekniikkaa: Vesi eristeistä irrotetaan koepalat, eristeen paksuus mitataan ja kalvon tiiveys testataan alipainepumpulla, Penttilä kertoo.

Tarkastuksissa myös valokuvataan remontin kriittisimmät kohdat, ja kuvat liitetään loppuraporttiin.

Insinööriopiskelija **Tatu Pajuharju** työskentelee opiskelujensa ohessa V-S Tekniikkatalossa ja tekee tarkastuskäyntejä remontoituihin asuntoihin. Pajuharjun kokemuksen mukaan urakoitsijat tekevät työnsä pääosin hyvin ja huomautettavaa löytyy harvoin. Tarkastusten tekeminen on paitsi insinööriopintojen kannalta hyödyllistä ja käytännönläheistä työtä, myös mielenkiintoista.

– Työssä tapaa monenlaisia ihmisiä. Kuulee heidän ajatuksiaan remontoimisesta ja joskus taloyhtiönkin asioista. Ja onhan se hienoa, että pystyy auttamaan osakkaitakin – neuvomaan jos on tarve.

Vakavia vastuukysymyksiä

Jos tarkastuksissa löytyy korjattavaa, valvoja lähettää korjauskehotuksen osakkaalle ja tämän urakoitsijalle. Penttilä kehottaa silti osakastakin aktiivisuuteen.

– Jos jokin työsuoritus tai asennus ei vaikuta asianmukaiselta, kannattaa siitä puhua ensin omalle urakoitsijalle ja viime kädessä omalle valvojalle.

Jos muutostyöilmoitus ja remontin valvonta jätetään kokonaan tekemättä, suurin riski piilee siinä, että remontti tehdään määräyksiä ohittaen ja huonosti ja tästä seuraa vaikkapa vesivahinko. Silloin korjaustoimien maksajaksi joutuu osakas itse. Luvaton remontti voi vaikuttaa myös asunnon arvoon ja haluttavuuteen.

Kun remontti on valmis, liitetään osakkaan muutostyöilmoitus ja remontin lopputarkastuspöytäkirja isännöitsijäntodistuksen liitteeksi. Siellä tiedot huoneistoon tehdyistä remonteista ja niiden tekijöistä säilyvät ja siirtyvät asunnonomistajalta seuraavalle. Tatu Pajuharjun mukaan urakoitsijat tekevät työnsä pääosin hyvin.

Ilmoita ainakin näistä remonteista:

- lattiamateriaalin vaihto toiseen ja vanhan muovimaton poistaminen
- liedan, tiski- tai pyykkikoneen siirtäminen paikkaan, jossa niille ei ole ennestään liitäntöjä
- vesihanojen ja wc -istuimen vaihtaminen ja muut vedentulon katkaisemista edellyttävät työt
- kaikki saunan ja pesutilan remontit
- kiinteästi asennettujen sähkö-johtojen muutokset
- remontit, joissa puututaan lämpö-, vesi-, ilmanvaihto- tai sähköjärjestelmiin
- väliseinien muutokset, kuten aukotukset ja seinien siirrot
- muutokset ulko--oveen, kuten postiluukkuun tai ovisilmään