

## OHJEISTUS OSAKKAALLE HUONEISTON KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖILMOITUKSEN LAATIMISEKSI

Jos huoneiston remonti on ajankohtainen, on aika tehdä muutostyöilmoitus. Löydätte tästä ohjeistuksen muutostyötä varten, lisätietoja ja -ohjeistusta saate myös ilmoituksen teon jälkeen toimistoltamme tai esim. kiinteistöliiton julkaisemasta [Huoneistoremonti-oppaasta](#). Tässä alla asiasta tarkemmin:

- Osakkaan tulee ilmoittaa taloyhtiölle kirjallisesti huoneistossa tehtävistä remontista.
- **Huom! Osakas ei saa aloittaa muutostyötä ennen kuin huoneistoremontin ilmoitus on käsitelty ja taloyhtiö on antanut siihen vastauksensa.**
- Muutostyöilmoitus voidaan käsitellä vasta sen jälkeen, kun osakas on rekisteröity huoneiston omistajaksi.
- Mikäli rakenteita puretaan asbestikartoitus pitää olla tehty, tästä saatte lisäohjeistuksen ilmoituksen käsittelyn jälkeen. Asbestikartoituksen kustannukset tulee aina osakkaan kustannettavaksi.
- Osakas on velvollinen ilmoittamaan, kun työ on tehty tai on sellaisessa vaiheessa, että välitarkastus täytyy tehdä.
- Tehdyt remontit merkitään isännöitsijäntodistukseen sen jälkeen, kun valmistumisilmoitus on tehty, remonti tarkastettu ja vaadittavat asiakirjat toimitettu.
- **Muista Aina!** Valvonta ei siirrä remontin vastuuta taloyhtiölle tai isännöintiyritykselle. Osakas vastaa siitä, että remonti on toteutettu hyvän rakennustavan mukaisesti.

### Muutostyöilmoituksen vaiheet:

1. Varaa riittävästi aikaa ja tarvittavat dokumentit / selvitykset muutostyöhakemuksen käsittelyyn. Käsittelyaika riippuu muutostyön vaativuudesta ja siihen mahdollisesti tarvittavista lisäselvityksistä. Kaikki rakennusluvan alaiset muutostyöt menevät aina taloyhtiön hallituksen käsittelyyn joka saattaa pidentää käsittelyaikaa. Normaali käsittelyaika on 1-2 viikkoa.
2. Ilmoita hakemuksessa riittävän tarkasti suunnitellut toimenpiteet ja niiden tekijät.
3. Saatte meiltä aloitusluvan ja lisäohjeistuksen tai tarvittaessa lisätietokyselyn remonttia varten.
4. Ilmoita isännöitsijätoimistolle riittävän ajoissa (2-3 pv.) tarvittavien tarkastusten tekemisestä ja remontin valmistumisesta.
5. Lisää tarvittavat dokumentit; sähkö tarkastuspöytäkirja, ASBESTI kartoitusraportti, vesieristys, vastuuvakuutustodistukset jne. remontiin liittyvät pöytäkirjat.
6. Tehdyistä remonteista pidetään kirjaa ja isännöitsijätoimisto merkitsee remontin tehdyksi isännöitsijäntodistukseen vasta valmistumisilmoituksen jälkeen, kun kaikki on kunnossa.

### Mitä muutostyöilmoituksessa tarvitsee ilmoittaa:

1. Suunniteltu toimenpide / kunnossapito- ja muutostyö. Selkeä, tarkka seloste mitä tullaan tekemään.
2. Ilmoitetaan työn suorittaja, urakoitsijan tms. nimi, yhteyshenkilö, puhelin, sähköposti ja y-tunnus. Y-tunnuksen voi selvittää osoitteesta [www.ytj.fi](http://www.ytj.fi).
3. Rakennustekniset työt. Tarkka seloste siitä, mitä ollaan tekemässä.
4. Lämpö-, vesi-, viemäri, ja ilmanvaihtotyöt.
5. Sähkötyöt.
6. Osakkaan asettama valvoja/ työnjohto.
7. Arvioitu aloitus- ja päättymispäivämäärä.
8. Ilmoituksen liitteenä toimitetaan suunnitelmat, piirustukset ja työtapaselostukset.

**Muutostyöt joista pitää aina ilmoittaa:**

- parketin asennus muovimaton tilalle
- wc:n, kylpyhuoneen, saunan remontointi, rakentaminen tai poistaminen
- keittiön allaskaappien vaihtaminen
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentaminen, jos koneen vesi- ja viemäriletkulle tai sähköjohdolle ei ole liitännävalmiutta
- hanan tai wc-istuimen vaihto
- hanan irrottaminen, veden katkaisemista edellyttävät työt
- kiinteiden sähköjohtojen asentaminen ja poistaminen
- viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen tai poistaminen: lämmitysjärjestelmään kuuluva lämmityspatteri tai lattialämmitys, integroitu liesi, liesikupu tai ilmanvaihtoon kytketty liesituuletin, lämminvesivaraaja
- parvekkeen lattian pinnoitteen vaihtaminen (saattaa vaikuttaa vesieristykseen)
- muutokset kantaviin väliseiniin tms. rakenteisiin
- muutokset ulko-oviin (esimerkiksi ovisilmän tai turvalukon asentaminen)
- kevyiden väliseinien purkaminen, siirtäminen tai uusien rakentaminen, jos seinien sisällä kulkee sähkö- yms. johtoja

**Muutostyöt joista on hyvä olla yhteydessä isännöintitoimistoon ja ilmoittaa ne yhtiölle:**

- asunnon lattia-, seinä- tai kattomateriaalin vaihtaminen, esimerkiksi seinien levytys (saattaa vaikuttaa äänieristykseen)
- liesituuletin (jos kuuluu ilmanvaihtojärjestelmään)

**Muutostyöt joista ei tarvitse ilmoittaa:**

- tapetointi ja maalaus
- taulujen kiinnittäminen
- keittiön yläkaappien vaihtaminen, jos ei vaikuta ilmanvaihtokanaviin
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentamista, kun vesi-, viemäri- ja sähköliitännät ovat olemassa
- huonekorkeuden laskeminen, jos ei vaikuta ilmanvaihtokanaviin tai sähköjohtoihin
- kiinteiden kalusteiden, kuten eteiskaapistojen tai vaatekaapistojen rakentaminen tai poistaminen
- muiden kuin viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen tai poistaminen: jää-, pakastin- tai viileäkaappi, mikroaaltouuni, liesituuletin (esimerkiksi aktiivihilellä toimiva, joka ei kuulu ilmanvaihtojärjestelmään)
- väliovien poistaminen

**Muutostöiden valvonta**

Taloyhtiöllä on oikeus valvoa osakkaiden remontteja, hyvän rakennustavan noudattamista ja niitä ehtoja, joita remontille on asetettu.