

MUUTOSTYÖHAKEMUS

OHJEISTUS OSAKKAALLE HUONEISTON KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖILMOITUKSEN LAATIMISEKSI

Jos huoneiston remontti on ajankohtainen, on aika tehdä muutostyöilmoitus. Löydätte tästä ohjeistuksen muutostyötä varten, lisätietoja ja -ohjeistusta saate myös ilmoituksen teon jälkeen toimistoltamme tai esim. isännöintiliiton ohjeesta. <https://www.isannointiliitto.fi/artikkeli/osakas-nain-ilmoitat-remontista-oikein/>.

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 valmistusilmoitus on tehty, remontti tarkastettu ja vaadittavat asiakirjat toimitettu.
- **Muista Aina!** Valvonta ei siirrä remontin vastuuta taloyhtiölle tai isännöintiyritykselle. Osakas vastaa siitä, että remontti 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 valmistusilmoituksen 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.
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 liitäntävalmiutta
- 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 väliseiniä purkamisen, siirtämisen 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 asentamisesta, 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 aktiivihiehellä 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.

Osakkeenomistajan remonttien ja muutostöiden hallintahinnat alkaen 1.1.2020

- Osaksmuutostöiden tietojen tarkastaminen, urakoitsijan tietojen tarkastaminen, ehtojen kirjaus ja luvan myöntäminen **95,00 €/kpl**
- Muut valvontakäynnit **95,00 €/alkava tunti**
- Kylpyhuoneremontin valvonta sisältää 3 käyntiä paikan päällä ja raporttien laatimisen **285,00 €** (Aloituskatselmus, purkukatselmus ja loppukatselmus)
- Vesieristystarkastukset sisältää max. 2 käyntiä **190,00 €**
- Keittiöremontin valvonta sisältää 2 käyntiä paikan päällä ja raporttien laatimisen **190,00 €**
- Teknisen isännöitsijän kilometrikorvaukset 0,80 €/km
- Haitta-ainekartoitus **250,00 €**

Haitta-aine näyte 150,00 €/kpl