

ILMOITUS HUONEISTON MUUTOS- TAI KUNNOSSAPITOTYÖSTÄ

Yleisiä ohjeita

Asunto-osakeyhtiölain (1599/09) 4 luvun mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Osakkeenomistajan on hoidettava huoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu.

Asunto-osakeyhtiölain (1599/09) 5 luvun mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistonsa sisätiloissa. Muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen.

Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että muutos- tai kunnossapitotyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava muutos- tai kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen. Muutos- ja kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi.

Muutos- ja kunnossapitotyön valvonta

Yhtiö tulee valvomaan, että osakkeenomistajan muutos- tai kunnossapitotyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja. Muutos- ja kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista. Yhtiön valvonta ei kuitenkaan poista osakkaan oman valvojan tarvetta, sillä yhtiön valvoja ei ota kantaa työn muuhun sopimuksenmukaisuuteen.

Osakkeenomistaja vastaa vastoin hyvää rakennustapaa toteutetun muutos- tai kunnossapitotyön yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheuttamasta vahingosta.

Ilmoituksen käsittelyaika

Ilmoitukset pyritään käsittelemään viikon kuluessa siitä, kun osakas on toimittanut riittävän selvityksen työn laajuudesta. Muutos- tai kunnossapitotyötä ei saa kuitenkaan aloittaa, vaikka ilmoituksen käsittelyaika olisi pidempi.

Ilmoitusten säilyttäminen

Asunto-osakeyhtiölain (1599/09) 7 luvun mukaan hallituksen on ylläpidättävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöistä koskevista ilmoituksista. Ilmoitukset säilytetään luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti. Osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennös osakehuoneistoa koskevista ilmoituksista. Sama oikeus on välitysluokalla, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto. Jäljennöksestä saa periä yhtiön hallituksen hyväksymät kohtuulliset kulut. Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostöistä sekä niitä koskevien ilmoitusten päivämääristä tulee tiedot myös isännöitsijäntodistukseen.

Ilmoituksen täyttö- ja palautusohjeet

Merkitse rastittamalla kohteet, joihin kunnossapito- tai muutostyöt kohdistuvat.

Täydennä rakennusluvan alaiset ja muut isot muutostyöt ilmoituksen loppuun erillisellä liitteellä. Palauta täytetty lomake isännöitsijälle sähköpostitse.

HUOM! Muista lakisääteinen asbestikartoitus

Vuoden 2016 alusta voimaan tullut lakimuutos (798/2015) määrää asbestikartoituksen kaikista purettavista rakenteista, jotka on rakennettu vuosina 1922–1993. Kartoituksesta on esitettävä pöytäkirja taloyhtiön asettamalle valvojalle **ennen purkutöiden aloitusta**. Asbestikartoituksen kustannuksista vastaa remontin tilaaja.

MILLOIN MUUTOS- TAI KUNNOSSAPITOTYÖSTÄ ON TEHTÄVÄ ILMOITUS?

- Saunan rakentaminen asuntoon
- Märkätilojen pinnoitteiden uusiminen tai korjaaminen
- Parketin, laminaatin tai laatoituksen asentaminen
- Pyykinpesu- tai astianpesukoneen liitoshanojen lisääminen tai sijainnin muuttaminen
- Taloyhtiön kanavistoihin, putkistoihin ja johtoihin kohdistuvat kunnossapito- tai muutostyöt
- Kevytrakenteisen väliseinän poistaminen tai lisäseinän tekeminen
- keittiöremontti, keittiökalusteiden uusinta, tason uusinta sekä välitilalaatoitukseen koskeminen, joiden kohdalla on vesipisteitä, viemäreitä, asp-kone, jääkaappi
- Kylpyammeen poistaminen ja tilan muuttaminen suihkunurkaksi
- Lämpöpattereiden poistaminen tai siirtäminen
- Erillisen ilmanvaihtopuhaltimen asentaminen keittiöön tai märkätilaan
- Sähkölaitteistojen johdotustyöt
- TV-antennirasian paikan siirto tai lisäpisteen rakentaminen tai oman antennin asentaminen
- Aukkojen tai kolojen tekeminen kantaviin seiniin, lattiaan tai kattoon
- Ikkunapuitteiden ulosnäkyvien sisäosien maalaaminen poikkeavalla sävyllä

ILMOITUSTA EI TARVITA:

- *Kattojen ja/tai seinien maalaaminen tai tapetointi kuivissa tiloissa*
- *Sellaisten keittiökaapistojen uusiminen, missä ei ole lainkaan putkia (hanaa, asp-konetta, viemäriä, hanaa*
- *Kiinteiden säilytyskomeroiden rakentaminen*

1. PERUSTIEDOT

Taloyhtiön tiedot

Yhtiön nimi:	Yhtiön osoite:
--------------	----------------

Osakkaan yhteystiedot

Nimi:	Huoneisto tai huoneistot, joissa työ suoritetaan:
Postiosoite:	
Puh. päivällä / illalla:	Sähköpostiosoite:

Työn suorittajien ja suunnittelijoiden yhteystiedot

Rakennus-, rakenne-, arkkitehtisuunnittelu:	Y-tunnus:
Rakennustöiden suorittaja:	Y-tunnus:
LVI-suunnittelu:	Y-tunnus:
LVI-töiden suorittaja:	Y-tunnus:
Sähkösuunnittelu:	Y-tunnus:
Sähkötöiden suorittaja:	Y-tunnus:
Osakkaan oma valvoja (suositeltava):	
Pääsuunnittelija (mikäli suunnittelija vaaditaan):	Mahdolliset muut suunnittelijat:
Rakennuttaja (yleensä osakas):	

2. MUUTOS- / KUNNOSSAPITOTYÖN SISÄLTÖ LYHYESTI

Kirjoittakaa tähän kenttään lyhyt kuvaus remontin sisällöstä ja tarkentakaa seuraavassa kohdassa rastittamalla muutos- ja kunnossapitotyöhönne soveltuvat kohdat.

3. MUUTOS- / KUNNOSSAPITOTYÖKOHTEET

Asuinhuoneet ja muut sisätilat

Rakenteelliset työt:

- Kantavien väliseinien muutokset
- Väliseinien muutokset, jos seinässä sähkö- tai tietoliikenneasennuksia
- Katon panelointi
- Lattiapinnoitteen vaihtaminen toisen tyyppiseksi
 - Nykyinen lattiapinnoite:
 - Parketti tai laminaatti
 - Lattialaatoituksen tai klinkkeri
 - Muovimatto (Huom. vanhojen muovimattojen liimat saattavat sisältää asbestia)
 - Lauta / lankku
 - Vinyylidikorkki
 - Betoni
 - Uusi lattiapinnoite:
 - Parketin tai laminaatin asennus
 - Lattialaatoituksen tai klinkkerin asennus
 - Muovimaton asennus
 - Vanhan pinnoitteen purku (laminaatti, parketti, tai vastaava) ja alla olevan pinnan kunnostus
 - Vinyylidikorkin asennus

LVIS-työt:

- Uudet sähköasennukset
- Pyykinpesu- tai astianpesukoneen asennus kuivaan tilaan
- Ilmalämpöpumpun asennus

Parvekkeet, terassit ja ulkotilat

- Parvekkeen tai terassin pintatyöt
 - Pintojen maalaus tai lakkaus
 - Parvekelaatan pinnoitteen uusiminen esim. laatoittamalla
- Parvekelasituksen asennus
- Markiisin asennus
- Terassin rakennus tai laajennus
- Aidan rakennus tai laajennus
- Sähköpisteen lisäys

Keittiö

Rakenteelliset työt:

- Keittiökalusteiden uusiminen (ovet, rungot, tasot)
- Keittiön välitilalaatoituksen uusiminen tai poistaminen (sauma-aineet / kiinnityslaasti saattaa sisältää asbestia)
- Katon panelointi
- Lattiapinnoitteen vaihtaminen toisen tyyppiseksi (valitse alla olevista vaihtoehdoista)
 - Nykyinen lattiapinnoite:
 - Parketti tai laminaatti
 - Lattialaatoituksen tai klinkkeri
 - Muovimatto (Huom. vanhojen muovimattojen liimat saattavat sisältää asbestia)
 - Lauta / lankku
 - Vinyylilikorkki
 - Betoni
 - Uusi lattiapinnoite:
 - Parketin tai laminaatin asennus
 - Lattialaatoituksen tai klinkkerin asennus
 - Muovimaton asennus
 - Vanhan pinnoitteen purku (laminaatti, parketti, tai vastaava) ja alla olevan pinnan kunnostus
 - Vinyylilikorkin asennus
 - Mikrosementin asennus
- Kantavien väliseinien muutokset
- Väliseinien muutokset, jos seinässä sähkö- tai tietoliikenneasennuksia

LVIS-työt:

- Pyykinpesu- tai astianpesukoneen asennus keittiöön. Asennustavasta kuvaus lomakkeen kohtaan 2.
- Uuden vesipisteen asennus keittiöön
- Vesihanan vaihto tai siirto toiseen paikkaan
- Uusien sähköasennusten asentaminen
- Lattialämmityksen / mukavuuslattialämmön asennus

- Sähkölieden vaihto, jos kiinteä liitântä (voimavirta)
- Muutetaan kaasuliesi sähköliedeiksi tai poistetaan kaasuliesi käytöstä

- Poistetaan sähköliesi käytöstä ja asennetaan uusi kaasuliesi
- Uusitaan keittiön liesikupu tai liesituuletin (valitse alla olevista vaihtoehdoista)
 - Asennetaan liesikupu (ei moottorilla varustettu, liitetään hormiin)
 - Asennetaan aktiivihillisuodattimella varustettu liesituuletin (huoneilmaan puhaltava, ei liitetä hormiin)
 - Asennetaan liesikupu, joka ohjaa huippuimuria (ei moottorilla varustettu, liitetään hormiin)

SEURAAVAT TOIMENPITEET EIVÄT VAADI ILMOITUSKÄSITTELYÄ:

- *Astianpesukoneen asentaminen, kun veden tulo- ja poisto- sekä sähköliitännät ovat olemassa*
- *Astianpesukoneen irrottaminen ja poistaminen*
- *Keittiön yläkaapiston vaihto, jos ei vaikuta ilmanvaihtojärjestelmään*
- *Keittiön tiskipöydän tai alakaappien vaihto, kun ei puututa hanaan, vesijohtoihin tai viemärointiin*
- *Pyykinpesukoneen asentaminen, kun veden tulo- ja poisto- sekä sähköliitännät ovat olemassa*
- *Pyykinpesukoneen irrottaminen ja poistaminen*
- *Jääkaapin, pakastimen, mikroaaltouunin tai ilmajäähdytysjärjestelmään kytkemättömän liesituulettimen (esim. aktiivihiihi) asentaminen tai vaihtaminen*
- *Seinien ja kattojen maalaus tai tapetointi*
- *Jalka-, lattia- ja kattolistojen asennus*

Märkätilat (kph, sauna, khh, wc)

Rakenteelliset työt:

- Laatoituksen poistaminen
- Laatoituksen vaihto ja vedeneristeen asennus
- Laatoittaminen laatoituksen päälle
- Mikrosementin asennus
- Saniteettisilikonisaumojen uusiminen
- Poistetaan kylpyamme
- Uusitaan saunan panelointi
- Paneloidaan / levytetään katto

LVIS-työt:

- Sähkösaunan kiukaan uusiminen (voimavirta)
- Uusitaan kiertovesipatteri nykyisen tilalle
- Vesiputkien ja viemäreiden asennus
- Uuden vesipisteen asennus
- Pesukoneen liitântävalmiuden asennus
- Uudet sähköasennukset

- Pesukoneen liitännävalmiuden asennus
- Vesihanan irrotus ja vaihto
- WC-istuimen uusiminen

- Poistetaan patteri (jätetään putket tulpatuiksi, jolla säilytetään myöhemmin liittämisen mahdollisuus, säilytetään kierto)
- Uusitaan lattiakaivo
- Asennetaan lattialämmitys (valitse toinen alla olevista vaihtoehdoista)
 - Sähköinen
 - Vesikiertoinen
- Asennetaan uusi kiuas
- Muutetaan vesi-, viemäri- tai lämpöputkien paikkoja, pienet muutokset
- Uusitaan vesiputket

SEURAAVAT TOIMENPITEET EIVÄT VAADI ILMOITUSKÄSITTELYÄ:

- *Pesukoneen asentaminen, jos liitännät ovat valmiina*
- *Suihkuletkun uusiminen*
- *Katon maalaus*
- *Katon muut muutos- ja kunnossapitotyöt, jos ei vaikuta ilmanvaihtoon*
- *Saunan lauteiden uusiminen*
- *Välioven uusiminen (huomioitava kuitenkin määräysten mukainen ilmarako kynnyksen ja ovilehden välissä)*

Laajat saneeraukset

Seuraavista vaihtoehdoista tulee toimittaa erilliset suunnitelmat ilmoituksen liitteenä

- Koko huoneiston remontti (asuinhuoneet, keittiö, märkätilat)
- Rakennusluvan vaativat työt
- Keittiön tai märkätilan siirto
- Märkätilan laajennus kuivan tilan puolelle
- Uuden märkätilan rakentaminen kuivan tilan puolelle
- Saunan rakentaminen asuntoon
- Käyttötarkoituksen muutos
- Tulisijan rakentaminen tai vanhan käyttöönotto

4. OSAKKAAN VASTATTAVAKSI TULEVAT KUSTANNUKSET

Rastita alla olevasta taulukosta ilmoitusta koskevat kohdat. Huomioithan, että ilmoituksen käsittely on pakollinen kustannus. Jos remontti edellyttää asbestikartoitusta, se on hoidettava ennen työn aloittamista. Lisätietoja / yhteystietoja saat isännöitsijältä.

Ilmoituksen käsittelykustannukset (sisältäen yhden tarkentavan kyselyn tarvittaessa):

<input type="checkbox"/> Keittiö	122 €
<input type="checkbox"/> Märkätila	210 €
<input type="checkbox"/> Rakennuslupakäsittelyn vaativa toimenpide	250 €
<input type="checkbox"/> Lisäselvitykset tuntiveloitusperustaisesti	117,80 € / h

Asbestikartoitus (osakas / remontin tilaaja teettää ja maksaa)

Muutos- ja kunnossapitotyön valvontakustannukset:

<input type="checkbox"/> Keittiö	2 käyntiä + raportti	310 €
<input type="checkbox"/> Märkätila	3 käyntiä + raportti	470 €
<input type="checkbox"/> Rakennusluvan alaiset työt	4 käyntiä + raportti	620 €
<input type="checkbox"/> Lisäkäynti edellisiin	Kohdekäynti + raportti	150 €

5. REMONTIN AIKATAULU JA ILMOITUKSEN TÄYTTÄJÄN TIEDOT

Arvioitu aloitusajankohta:	Arvioitu päättymispäivämäärä:
Paikka ja päivämäärä:	
Lomakkeen täyttäjän nimi:	Puhelinnumero:

Allekirjoitus

Nimenselvennys

6. MUUTOS- JA KUNNOSSAPITOTYÖN HYVÄKSYNTÄ

Luvan myöntäminen:

- Lupa myönnetään erillisellä hyväksymislomakkeella ilmoitettujen ehtojen mukaisesti
- Muut ehdot:

- Lupa evätty seuraavin perustein:

Luvan myöntäjän allekirjoitus

_____ (paikka)

_____ (päiväys)

Allekirjoitus

Nimenselvennys