

Opas osakkaalle muutostyö- ilmoitukseen liittyen

- ❖ 1. muutostyöilmoitukseen valmistautuminen
- ❖ 2. muutostyöilmoituksen tekeminen
- ❖ 3. muutostyön jälkeen
- ❖ 4. erityyppiset muutostyöilmoitukset

Tämän oppaan tarkoituksena on perehdyttää osakas muutostyöilmoitusprosessiin, johon kuuluu mm. muutostyöilmoituksen tekemiseen valmistautuminen, muutostyöilmoituksen tekeminen, muutostyöilmoituksen jälkeen huolehdittavat asiat ja erityyppisissä muutostyöilmoituksissa huomioitavat asiat.

Ohjeet eivät suoraan päde kaikissa taloyhtiöissä tai kiinteistöosakeyhtiössä, sillä yhtiöjärjestys voi määrätä asioista toisin ja kiinteistöosakeyhtiöissä ei välttämättä noudateta asunto-osakeyhtiölakia. Kannattaa perehtyä myös oman yhtiön yhtiöjärjestykseen.

1

Sisällys

Opas osakkaalle muutostyö-ilmoitukseen liittyen	1
1. Muutostyöilmoitukseen valmistautuminen	2
1.1. Pitääkö minun tehdä muutostyöilmoitus?	2
1.2. Muutostyön luvanvaraisuuden selvittäminen	3
1.3. Valmistele suunnitelmat ja selvitykset.....	3
1.4. Tilaa haitta-ainekartoitus hyvissä ajoin (ks. Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015 7 §)	3
2. Muutostyöilmoituksen tekeminen	4
2.1. Kenellä on oikeus tehdä muutostyöilmoitus?	4
2.2. Miten teen muutostyöilmoituksen?	4
2.3. Mitä tietoja minun pitää ilmoittaa muutostyöilmoituksessa?	5
2.4. Miten voin seurata muutostyöilmoitukseni käsittelyä?	6
2.5. Koska muutostyön saa aloittaa? (ks. As Oy laki 1599/2009 5. luku 4 §)	7
2.6. Kuka vastaa muutostyöilmoitukseeni liittyviin kysymyksiin?	7

2.7. Miksi muutostyö valvotaan? Kuka maksaa muutostyöhön liittyvät kulut? Kuka määrittää muutostyön valvojan? (ks. As Oy laki 1599/2009 5. luku 7 §).....	7
2.8. Mitä jos muutostyöni vaatii viranomaisluvan ja / tai yhtiöjärjestyksen muutoksen?	8
3. Muutostyön jälkeen	8
3.1. Sovi loppukatselmus ja ilmoita muutostyösi kirjallisesti valmiiksi	8
3.2. Huolehdi jätteiden asianmukaisesti kierrätyksestä	8
4. Erityyppiset muutostyöilmoitukset (yleisimpiä)	9
4.1. Ilmalämpöpumpun asentaminen	9
4.2. Kylpyhuone- ja / tai saunaremontti.....	11
4.3. Keittiöremontti.....	14
4.4. Lattiaremontti	16

1. Muutostyöilmoitukseen valmistautuminen

Valmistautuminen muutostyöilmoituksen tekemiseen on hyvä aloittaa mahdollisimman aikaisin, jotta muutostyö voidaan toteuttaa suunnitellussa aikataulussaan. Itse muutostyön käsittelyyn olisi hyvä tavanomaisissa muutostöissä varata aikaa **vähintään n. 2 viikkoa**. Mikäli kyseessä on muutostyö, joka vaatii hallituksen käsittelyä, yhtiöjärjestyksen muutosta ja / tai viranomaisluvan hakemista niin aikaa olisi hyvä varata **vähintään 2–12 kuukautta** tapauksesta riippuen.

Yksi yleisimpiä kysymyksiä muutostöihin liittyen on, maksaako taloyhtiö jotain muutostyöstä. Lähtökohtaisesti osakas vastaa kaikesta – myös yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvista rakennenosista, esim. vesieriste, lattiakaivo, vesihana yms. Ainoa poikkeus voi olla yhtiökokouksen päättämä linjaus hyvityksistä tai poikkeuksellinen yhtiöjärjestysmääräys.

1.1. Pitääkö minun tehdä muutostyöilmoitus?

Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti (1599/2009) 5. luku 2 § muutostyöilmoitus on tehtävä etukäteen kirjallisesti, jos se vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Aluksi kannattaa siis pohtia pitääkö muutostyöilmoitus tehdä. Lähtökohtaisesti on suositeltua, että muutostyöilmoitus tehdään kaikista mahdollisista muutoksista tai lisäyksistä huoneistossa tai sen ulkopuolella, jotta mahdollisilta epäselvyyksiltä välttyttäisiin myöhemmässä vaiheessa. Tapetointi tai seinien maalaushommista ei tarvitse ilmoittaa, jollei niissä rikota rakenteita. Jokaisesta muutostyöilmoituksesta tehdään kirjaus isännöitsijäntodistukselle, joka voi vaikuttaa myös osaltaan asunnon arvoon myyntitilanteessa.

1.2. Muutostyön luvanvaraisuuden selvittäminen

Selvitä kunnossapito- tai muutostyön luvanvaraisuus kunnan tai kaupungin rakennusvalvonnasta esim. seinien poistaminen / siirtäminen (rakennuslupan vaatimassa työssä täytyy huomioida yksityishenkilön tiedonantovelvollisuus verohallinnolle).

Luvanvaraisuus työlle tulee siis selvittää viranomaiselta ennakkoon. Mikäli olet esim. purkamassa väliseinää tai siirtämässä sitä, sinun tulee muutostyöilmoittajana selvittää rakennusvalvonnasta, onko kyse kantavasta rakenteesta ja vaatiiko muutos rakennuslupaa tai toimenpidelupaa. Toimita selvitys myös muutostyöilmoituksen yhteydessä [Hausvisen asukassivujen kautta](#).

1.3. Valmistele suunnitelmat ja selvitykset

Teetä tarvittavat suunnitelmat ja selvitykset alan ammattilaisella sekä **valitse mahdolliset urakoitsijat** ennen muutostyöilmoituksen täyttämistä / toimittamista.

Pyydäthän urakoitsijoilta selvitystä tilaajavastuulain edellyttämien asioiden täyttämisestä. Toimita selvitys myös muutostyöilmoituksen yhteydessä [Hausvisen asukassivujen kautta](#).

1.4. Tilaa haitta-ainekartoitus hyvissä ajoin (ks. [Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015 7 §](#))

Ennen muutostyöhön ryhtymistä on varmistuttava, ettei rakenteissa ja materiaaleissa ole asbestia tai muita haitta-aineita, mikäli rakennus on valmistunut vuonna 1994 tai sitä enne. Purkutöitä ei saa aloittaa ennen asbestikartoitusta tai muutostyöilmoituksen hyväksymistä. Asbestikartoituksen saa tehdä asiaan riittävästi perehtynyt henkilö. Haitta-ainekartoitusraportti tulee toimittaa isännöintitoimistoon [Hausvisen asukassivuille](#) muutostyöilmoituksen yhteyteen.

2. Muutostyöilmoituksen tekeminen

Kun muutostyöilmoitukseen valmistavat asiat ovat tehty, voi tämän kappaleen ohjeistuksen mukaisesti täyttää muutostyöilmoituksen. Täyttäminen kannattaa tehdä mahdollisimman tarkasti ja huolellisesti, jotta muutostyö ei viivästy mahdollisten selvityspyyntöjen vuoksi. Tavanomaisesti normaalista poikkeamaton muutostyöilmoitus käsitellään 1–2 viikon sisällä sen lähettämisestä.

2.1. Kenellä on oikeus tehdä muutostyöilmoitus?

Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutostyöilmoitus (ks. [asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 5. luku 1 §](#)). Mikäli joku muu osapuoli tekee muutostyöilmoituksen osakkeenomistajan puolesta, vaaditaan kirjallinen valtakirja, joka tulee toimittaa muutostyöilmoituksen yhteydessä. Esimerkiksi asukkaalla tai urakoitsijalla ei ole oikeutta tehdä muutostyöilmoitusta ilman osakkeenomistajan kirjallista lupaa.

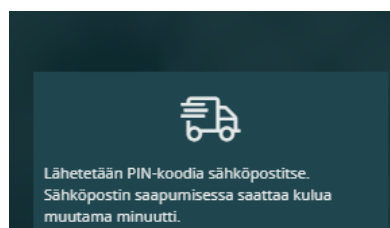
2.2. Miten teen muutostyöilmoituksen?

Muutostyöilmoitus tehdään aina taloyhtiön käytössä olevilta Hausvisen asukassivuilta: <https://asukas.hausvise.fi/>. Kirjautuminen asukassivuille tapahtuu isännöinnin kiinteistösihteerille (kisi@pirkanmaanlaatusannointi.fi) ilmoitetulla sähköpostiosoitteella. Mikäli kirjautumisessa on ongelmaa, asiakaspalvelumme auttaa. Mikäli olet valtuuttanut jonkun tekemään muutostyöilmoituksen puolestasi, sovi hänen kanssaan, miten teette muutostyöilmoituksen asukassivuilta. Valtakirja on syytä toimittaa muutostyöilmoituksen yhteydessä.

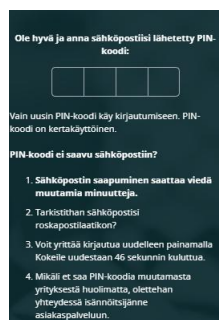
Paina ”Kirjaudu sisään” -painiketta syötettyäsi sähköpostiosoitteesi:



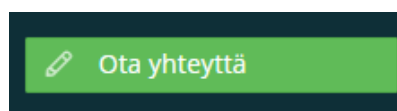
Tämän jälkeen saat hetken kuluttua sähköpostiosoitteeseesi kertakäyttöisen pin-koodin (mikäli koodia ei tule niin tarkistathan myös sähköpostin roskapostin):



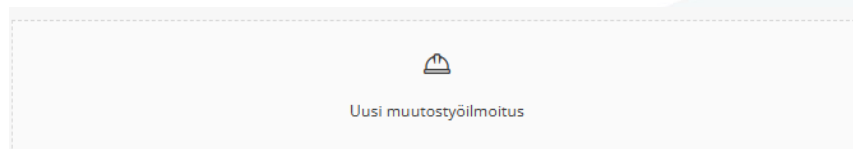
Sen jälkeen kopio saamasi koodi ja kirjoita se sivustolle ruudukkoon:



Tämän jälkeen paina ”Ota yhteyttä” -painikkeesta. (Huom! Mobiilinäkylässä voi näyttää erilaiselta):



Sitten paina vielä ”Uusi muutostyöilmoitus” -painikkeesta:



Tämän jälkeen luethan vielä kertaalleen ohjeistuksen muutostyöilmoitukseen liittyen.

2.3. Mitä tietoja minun pitää ilmoittaa muutostyöilmoituksessa?

Muutostyöilmoituksessa (Hausvisen asukassivujen kautta) pitää ilmoittaa ainakin seuraavat tiedot:

- Kirjoita muutostyöilmoituksen **otsikko** mahdollisimman hyvin muutostyötä kuvaavasti (**mitä tehdään** ja **minne tehdään**), esimerkiksi: ”**Viilentävän ilmalämpöpumpun asentaminen parvekkeelle**”.
- **Kuvaus** muutostyöstä mahdollisimman informatiivisesti:
 - mitä tehdään

- minne tehdään
- miksi tehdään
- kuka tekee ja onko tilaajavastuulain edellyttämät asiat kunnossa
- milloin tehtäisiin
- aiheutuuko häiriötä naapureille ja miten naapureita tiedotetaan
- suunnitelmien sisältö lyhyesti / tiivistetysti kerrottuna
- **Suunniteltu ajankohta** kohtaan kirjataan suunniteltu muutostyön toteutusajankohta. Huom! Muutostyön käsittelyyn tulisi varata vähintään 1–2 viikkoa ja mikäli kyseessä on laajempi muutostyö, joka vaatii hallituksen päätöksen ja mahdollisten lupien hakemista niin vähintään 2 kk. Muutostyötä ei saa aloittaa ilman lupaa.
- **Asbestikartoitus** kohtaan tulee kirjata, onko asbestikartoitusta tehty ja onko siinä havaittu asbestia vai ei. Asbestikartoitusta ei tarvitse tehdä, jos rakennus on uudempi kuin vuonna 1994 valmistunut. Osakkaan tulee teettää asbestikartoitus omakustanteisesti hyvissä ajoin ennen muutostyötä ja toimittaa kartoitusraportti muutostyön liitteenä.
- **Yhteystiedot** kohtaan kirjataan muutostyön yhteys henkilön yhteystiedot kokonaisuudessaan.
- **Urakoitsijat** kohtaan tulee kirjata kaikki muutostyössä käytettävät urakoitsijat kaikkine tietoineen. Mikäli kaikki urakoitsijat eivät ole heti tiedossa, kirjaathan muutostyön kommenttiosioon tekijät jälkikäteen.
- **Liitetiedoksi** tulee laittaa mahdolliset muutostyön suunnitelmat ja selvitykset, valtakirjat, asbesti- ja haitta-ainekartoitusraportit, sähkömittauspöytäkirjat yms.
- **Lisätietoa naapureille** kohtaan tulee kirjoittaa, miten naapureille tiedottaminen tehdään. Yleensä naapureille on syytä ilmoittaa hyvissä ajoin rappukäytävätiedotteella (kerrostalot). Rivitaloissa tms. naapureille tulee tiedottaa joko suoraan kasvokkain tai kirjeitse.

6

2.4. Miten voin seurata muutostyöilmoitukseni käsittelyä?

Muutostyöilmoituksen reaaliaikainen seuranta onnistuu kätevästi Hausvisen asukassivuilta (<https://asukas.hausvise.fi/>). Saat ilmoituksen mahdollisista kommentteista (esim. muutostyöilmoituksen hyväksyntä ja ehdot) liittyen muutostyöilmoitukseen sähköpostiisi, mikäli olet asukassivuilla omista käyttäjäasetuksistasi päättänyt vastaanottaa ilmoituksia tiedotteista ja muutostyöilmoituksiin liittyvistä viesteistä sähköpostiisi:



Viestien vastaanotto

Määritä itsellesi sopivat asetukset



Haluan vastaanottaa ilmoituksia uusista viesteistä, tiedotteista sekä muutostyöilmoituksen muutoksista sähköpostiini.

Suosittellemme vahvasti, että valitset kyseisen asetuksen.

2.5. Koska muutostyön saa aloittaa? (ks. [As Oy laki 1599/2009 5. luku 4 §](#))

Muutostyön saa aloittaa vasta, kun siihen on saatu kirjallinen lupa (ks. tähän liittyen [As Oy laki 1599/2009 5. luku 4 §.](#)) Hausvisen muutostyöilmoituksen yhteyteen.

Luethan huolellisesti muutostyöilmoituksen hyväksynnän yhteydessä saadut ehdot ja mahdolliset vaatimukset. Muutostyö voi vaatia valvontaa. (ks. kohta 2.7.)

Kuittaathan muutostyöilmoituksen yhteyteen kommenttikenttään, että olet ymmärtänyt muutostyön ehdot.

2.6. Kuka vastaa muutostyöilmoitukseeni liittyviin kysymyksiin?

Tekninen isännöitsijä on se taho, joka käsittelee muutostyöilmoitukset. Mikäli sinulla on kysymyksiä, johonkin muutostyöilmoitukseesi liittyviin asioihin, suosittelemme, että lähetät Hausvisen asukassivujen muutostyöilmoituksesi yhteyteen viestin. Tekninen isännöitsijä vastaa kysymyksiin kohtuullisen ajan sisällä. Urakkaan liittyvissä asioissa tulee olla suoraan yhteydessä urakoitsijaan. **Huomioithan, että teknisen isännöitsijän konsultointiapu on erikseen veloittavaa työtä. Osakkeenomistaja vastaa myös tästä kulusta osaksmuutostyön yhteydessä.**

2.7. Miksi muutostyö valvotaan? Kuka maksaa muutostyöhön liittyvät kulut? Kuka määrittää muutostyön valvojan? (ks. [As Oy laki 1599/2009 5. luku 7 §](#))

Yhtiöllä on lainmukainen oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. **Yhtiön on lain mukaan huolehdittava siitä, että muutostyön valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty.**

Muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista (ks. tähän liittyen [As Oy laki 1599/2009 5. luku 7 §](#)). Yhtiön hallituksella on oikeus määrittää, kuka valvoo muutostyön. **Osakkeenomistaja ei voi määrittää valvojaa.** Tavanomaisesti tekninen isännöitsijä toimii valvojana.

Osakkeenomistaja vastaa täysimääräisesti myös mahdollisesti ylimääräisestä konsultointiavusta muutostyöhön liittyen. Tekninen isännöitsijä voi tarvittaessa avustaa muutostyöilmoituksen valmistelemissä tai muussa muutostyöhön liittyvässä, mutta konsultointi on maksullista.

Yhtiö vastaa muutostyöilmoituksen käsittelemisestä aiheutuvista kuluista, sillä tiedot arkistoidaan yhtiön hyväksi ja kirjataan Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään.

2.8. Mitä jos muutostyöni vaatii viranomaisluvan ja / tai yhtiöjärjestyksen muutoksen?

Osakkeenomistajan eli muutostyön tekijän tulee selvittää muutostyön viranomaisluvan ja yhtiöjärjestyksen muutoksen tarve. Osakkaan tulee kertoa mahdollisista tarpeista muutostyöilmoituksen yhteydessä.

Kaikki mahdolliset luvan hakemiseen tai yhtiöjärjestyksen muutokseen liittyvät kulut veloitetaan osakkeenomistajalta täysimääräisesti (esim. kokouskulut, viranomaismaksut, kaupparekisteröintikulut, teknisen isännöitsijän työt ja isännöinnin ylimääräiset hallintokulut).

Mikäli muutostyö vaatii lupia tai yhtiöjärjestyksen muutoksen, on prosessiin hyvä varata runsaasti aikaa. Luvan saannissa voi kestää kuukausia ja yhtiöjärjestyksen muutoksessa jopa vuosi. Yhtiö valtuuttaa osakkeenomistajan hakemaan mahdollista lupaa. Huomioithan, että yhtiökokous ei välttämättä hyväksy muutosta ja / tai yhtiöjärjestyksen muutosta.

3. Muutostyön jälkeen

Kun muutostyöt ja kaikki sovitut valvontakäynnit ovat tehty. Sinun tulee huomioida tämän kappaleen mukaisia asioita.

8

3.1. Sovi loppukatselmus ja ilmoita muutostyösi kirjallisesti valmiiksi

Osakkeenomistajan tulee huolehtia, että loppukatselmus pidetään sovitusti. Mikäli loppukatselmusta ei vaadita, niin osakkeenomistajan tulee joka tapauksessa huolehtia, että muutostyö ilmoitetaan valmiiksi.

Valmiiksi ilmoittaminen tulee tehdä Hausvisen asukassivujen kautta. Lähetäthän samalla myös mahdolliset vaaditut asiakirjat, kuten esimerkiksi:

- sähkömittauspöytäkirja
- muistiot
- loppupiirustukset
- viranomaistarkistusasiakirjat

Myös mahdollisten havaittujen puutteiden korjaukset / toimenpiteet on kirjallisesti raportoitava muutostyöilmoituksen yhteyteen Hausvisen asukassivuille. Muussa tapauksessa tiedot puutteista jäävät isännöitsijäntodistukselle ja voivat hankaloittaa asunnon myyntiä kauppatilanteessa.

3.2. Huolehdi jätteiden asianmukaisesta kierrätyksestä

Osakkaan tulee huolehtia omalla kustannuksellaan muutostöistä aiheutuneiden jätteiden asianmukaisesta poiskuljetuksesta ja kierrätyksestä. Rakennusjätteet

tulee lajitella ja kierrättää. Oikea paikka on niille lähin jäteasema, ei taloyhtiön jäteastia. Tarkempia tietoja kierrätyksestä voi lukea esimerkiksi Pirkanmaan Jätehuollon verkkosivuilta. Osakkeenomistajan tulee myös poistaa remontti-ilmoitus ilmoitustaululta tai muusta vastaavasta paikasta.

4. Erityyppiset muutostyöilmoitukset (yleisimpiä)

Tämän kappaleen tarkoituksena on auttaa osakasta pääsemään alkuun erityyppisissä (yleisimmissä) muutostyöilmoituksissa.

4.1. Ilmalämpöpumpun asentaminen

1) Selvitä urakoitsijoiden tiedot

Ilmalämpöpumpun asentaminen on luvanvaraista toimintaa. Ilmalämpöpumppuja asentavalta yritykseltä vaaditaan Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) hyväksyntä, eli kylmälaiteliiketodistus. Rekisteri on nähtävillä internetissä osoitteessa <http://rekisterit.tukes.fi/>.

Jos ilmalämpöpumpun asentaminen edellyttää varsinaisia, kiinteisiin sähköasennuksiin liittyviä sähkötöitä, on asennusliikkeellä oltava oikeus tehdä näitä töitä. Sähkölaiteasennuksia voi tehdä yritys, jolla on S3-, S2- tai S1-luokan luvat (sähköasennustyöt ja sähkölaitekorjaukset).

Pyydä valitsemaltasi urakoitsijalta selvitys edellä mainituista asioista. Pyydä myös selvitystä tilaajavastuulainalaisten asioiden täyttämisestä

Valitse sopiva luvat omaava urakoitsija, joka täyttää tilaajavastuulainalaiset asiat. Toimita muutostyöilmoituksen yhteydessä selvitys edellä mainituista asioista.

2) Tee asbesti- ja haitta-ainekartoitus, mikäli se vaaditaan

Asbestilaki koskettaa kaikkia remontteja ja rakennushankkeita, jotka tehdään ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa. Ennen muutostyöhön ryhtymistä on varmistettava, ettei rakenteissa ja materiaaleissa ole asbestia tai muita haitta-aineita. Mahdollisia purkutöitä ei saa aloittaa ennen asbestikartoitusta ja muutostyöilmoituksen hyväksymistä. Asbestikartoituksen saa suorittaa asiaan riittävän perehtynyt henkilö. Haitta-ainekartoitusraportti tulee toimittaa muutostyöilmoituksen yhteyteen ennen töiden aloittamista. Asbestipurussa on käytettävä asbestinpurkuun erikoistunutta purkajaa. Asbestikartoitusraportti tulee toimittaa kirjallisena muutostyöilmoituksen yhteydessä.

3) Tutustu huolellisesti seuraaviin ohjeistuksiin ja lähetä ne myös urakoitsijalle

- Työ ei vaadi valvontaa, ellei taloyhtiössä ole erikseen niin sovittu. Valvonta on siis mahdollinen. Osakkeenomistaja vastaa kaikista valvonnan kuluista. Taloyhtiö voi myös valvoa asennuksen, mikäli osakas ei toimi annettujen ohjeiden mukaisesti.
- Ilmalämpöpumppujen ulkoyksiköt asennetaan huoneiston parvekelaatalle tai terassille ym. omalle jalustalle siten, ettei ulkoyksikköä ei ole kiinnitetty seinän varaan, jotta laitteen aiheuttama ääni ei kantaudu häiritsevästi naapuriasuntoihin.
- Kondenssivesien ohjaus tulee tehdä sadevesijärjestelmään, jos mahdollista. Kondenssivesi pitää ohjata pois hallitusti siten, ettei siitä aiheudu haittaa rakennukselle.
- Osakkeenomistajan on toimitettava asennuksesta valokuvat läpiviennin eristyksestä, kondenssivesiputken asennuksesta sekä ulko- ja sisäyksikön asennuksesta teknilliselle isännöitsijälle/ yhtiölle Hausvisen asukassivujen muutostyöilmoituksen yhteyteen.
- Huolehdittava erityisen huolellisesti läpiviennin ilmatiiveydestä.
- Jos naapurustolle aiheutuu laitteesta äänihaittaa yöaikaan, yhtiöllä on oikeus rajoittaa yöaikaista ilmalämpöpumpun käyttöä.
- Kaikki laitteen vaatimat asennustyöt, mukaan lukien läpiviennit ja sähkötyöt, tulee suorittaa hyvän rakennustavan mukaisesti ammattilaisen toimesta. Sisäpuolelta läpivienti on oltava höyrytiivis ja ulkopuolelta sääsuojattu, siististi koteloitu ja mahdollisimman huomaamaton. Mikäli yhtiössä on entuudestaan ilmalämpöpumppuja niin asennus tulisi toteuttaa samoilla periaatteella yhdenvertaisuuden vuoksi, esim. kotelointi ja sen värit sekä ilmalämpöpumpun sijainti. (esim. terassipuoli)
- Osakas, joka asennuttaa ilmalämpöpumpun hallinnassaan olevaan huoneistoon, vastaa laitteen kunnossapidosta nyt ja tulevaisuudessa. Kyseinen osakas vastaa myös kaikista ilmalämpöpumpun mahdollisesti aiheuttavista ongelmista ja vaurioista omaan lukuunsa. Vastuu siirtyy omistusoikeuden muutoksen myötä uudelle omistajalle.
- Mikäli yhtiössä on tulevaisuudessa tarve julkisivutöihin, ilmalämpöpumput tulee siirtää osakkaan toimesta ja kustannuksella pois suoritettavien töiden tieltä. Vastuu on osakkaalla.
- Asennuksen jälkeen osakas toimittaa ilmalämpöpumpun käyttöönottopöytäkirjan tekniselle isännöitsijälle/ taloyhtiölle Hausvisen asukassivujen muutostyöilmoituksen yhteyteen. Käyttöönottopöytäkirjan liitteeksi on suositeltavaa liittää valokuvat ulko- ja sisäyksikön asennuksesta ja läpiviennin

toteutuksesta. Valvonnassa huolehditaan muutoin siitä, että laite ja asennustyöt täyttävät niille muutostyön ehdoissa asetetut tekniset vaatimukset.

• Muutostyöstä tehdään lopullinen ”valmis”-merkintä huoneistokohtaiseen kunnossapito- ja muutostyörekisteriin sekä isännöitsijäntodistukseen vasta sen jälkeen, kun osakkeenomistaja on ilmoittanut työn valmiiksi ja toimittanut pyydetty dokumentit sekä valokuvat Hausvisen asukassivujen kautta muutostyöilmoituksen yhteyteen. Muussa tapauksessa tila jää ”hyväksytty”-merkintään ja isännöitsijäntodistukselle sekä muutostyörekisteriin voidaan kirjata muutostyön puutteet, jotka voivat vaikuttaa asunnon myyntitilanteessa.

4) Tee muutostyöilmoitus

Tee tämän dokumentin 1 ja 2 kappaleet huomioiden muutostyöilmoitus ja toimita muutostyöilmoituksen yhteydessä mahdollisimman yksityiskohtaiset tiedot ja suunnitelmat. Varaa useampi viikko aikaa muutostyöilmoituksen käsittelyyn. Lähetä kaikki alustavat suunnitelmat mahdollisimman yksityiskohtaisesti muutostyön käsittelyn nopeuttamiseksi. Täytä ilmoitus tämän dokumentin kappaleen kaksi (2) mukaisesti.

Työtä ei saa aloittaa ilman lupaa, eikä ilmalämpöpumpun vastuunjakosopimuksen allekirjoittamista. Työn aloittaminen vaatii myös aloituskatselmuksen, mikäli yhtiössä on sovittu, että ilmalämpöpumpun asentaminen valvotaan.

11

5) Ilmoita muutostyö valmiiksi

Ilmoita muutostyö valmiiksi muutostyön yhteyteen Hausvisen asukassivuille. Toimita samalla vaaditut asennus- ja sähkömittauspöytäkirjat sekä vaaditut valokuvat.

4.2. Kylpyhuone- ja / tai saunaremontti

1) Selvitä urakoitsijoiden tiedot

Urakoitsijalla / urakoitsijoilla tulee olla:

- Sähköluvat: Sähkölaiteasennuksia voi tehdä yritys, jolla on S3-luokan luvat (sähkölaitekorjaukset), S2-luokan luvat (enintään 1000 V asennuksiin) tai S1-luokan luvat (kaikki sähkötyöt).
- LVI-pätevyydet
- Tarvittavat vastuuvakuutukset
- Tilaajavastuulain mukaiset asiat kunnossa (pyydä kirjallinen selvitys)
- Vedeneristyksen tekijällä tulee olla voimassa oleva märkätilojen vedeneristäjän henkilösertifikaatti (myöntäjänä Eurofins Expert Services)

Pyydä valitsemaltasi urakoitsijalta selvitys edellä mainituista asioista.

Valitse sopiva luvat omaava urakoitsija, joka täyttää tilaajavastuulainalaiset asiat. Toimita muutostyöilmoituksen yhteydessä selvitys edellä mainituista asioista ja kirjaa tarkat tiedot urakoitsijasta tai urakoitsijoista.

2) Tee asbesti- ja haitta-ainekartoitus, mikäli se vaaditaan

Asbestilaki koskettaa kaikkia remontteja ja rakennushankkeita, jotka tehdään ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa. Ennen muutostyöhön ryhtymistä on varmistettava, ettei rakenteissa ja materiaaleissa ole asbestia tai muita haitta-aineita. Mahdollisia purkutöitä ei saa aloittaa ennen asbestikartoitusta ja muutostyöilmoituksen hyväksymistä. Asbestikartoituksen saa suorittaa asiaan riittävän perehtynyt henkilö. Haitta-ainekartoitusraportti tulee toimittaa muutostyöilmoituksen yhteyteen ennen töiden aloittamista. Asbestipurussa on käytettävä asbestinpurkuun erikoistunutta purkajaa. Asbestikartoitusraportti tulee toimittaa kirjallisena muutostyöilmoituksen yhteydessä.

3) Tutustu huolellisesti seuraaviin ohjeistuksiin ja lähetä ne myös urakoitsijalle

- **Työ vaatii valvontaa.** Osakas vastaa kaikista valvonnan kuluista ja teknisen isännöinnin konsultoinnin kuluista. Sovi katselmuksat teknisen isännöitsijän kanssa hyvissä ajoin puhelimitse. Katselmuksia on tavanomaisesti neljä:
 - o Aloituskatselmus, ennen muutostyön aloittamista.
 - o Purkukatselmus. Purkukatselmus pidetään, kun kaikki purettavat materiaalit on purettu.
 - o 1 kpl vedeneristekatselmusta. Vedeneristyskatselmuksat pidetään, kun seinän ja / tai lattian vedeneriste läpivienteineen on asennettu.
 - o Loppukatselmus pidetään, kun kaikki työt ovat täysin valmiita. Muutostyö raportoidaan kirjallisesti.
- Saunan ylösnostojen ollessa vaneria, vesivaneria, lastulevyä tai muuta materiaalia, kuin mitä ainevalmistaja esim. vesieristeen alle hyväksyy, on ne vaihdettava hyväksyttyyn materiaaliin.
- Saunan höyrysulkujen tarkistus.
- Kauttaaltaan vedeneristettäväksi märkätiloiksi luokitellaan suihku- ja kylpytilat. WC-tiloissa, saunassa ja kodinhoitohuoneissa riittää, että lattia, 100 mm seinänostoineen, vedeneristetään.
- Kylpyhuoneen oveen on huomioitava tarvittava ilmarako.

12

- Vanhat lattiakaivot on vaihdettava uuteen tyyppihyväksytyyn kaivoon.
- Uudet käyttövesiputket tehdään pintavetoina yläkautta.
- LVIS-työt tulee teettää ammattilaisella, jolla on työn vaatimat pätevyudet sekä voimassa oleva vastuuvakuutus
- Vedeneristuksen tekijällä tulee olla voimassa oleva märkätilojen vedeneristäjän henkilösertifikaatti (myöntäjänä Eurofins Expert Services)
- Työ tulee ilmoittaa valmiiksi Hausvisen asukassivujen kautta muutostyöilmoituksen yhteyteen ja määritellyt katselmukset on pidettävä sovitusti. Mahdolliset puutteet ja pitämättömät katselmukset kirjataan isännöitsijäntodistukselle ja muutostyörekisteriin, jolloin ne voivat vaikuttaa negatiivisesti huoneiston myyntiin.
- Seiniä purettaessa tulee varmistaa suunnittelijalta / asiantuntijalta, mitä lupia / toimenpiteitä työ edellyttää. Kirjaa selvitys muutostyöilmoituksen yhteydessä.
- Purkujätteiden käsittely kaatopaikalle, ei yhtiön jätepisteelle.
- Huolehdittava askeläänieristyksestä, maanvaraisissa lattioissa suositellaan muovimaton poistoa sekä seinän ja lattianrajojen tiivistyksiä.
- Ilmanvaihdon toiminnan tarkastus remontin jälkeen (jos tilat muuttuvat selvitettyä tarvitseeko suunnitelman).
- Naapureille tiedottaminen tarpeeksi ajoissa.
- Sähkötöistä sähköntarkastuspöytäkirjan toimittaminen yhtiölle remontin lopuksi.
- Hanat tulisivat olla yhtiön perustasoa olevia. Mikäli ne vaihdetaan erimerkkisiksi tai eritasoisiksi, niin kunnossapitovastuu siirtyy osakkaalle. Ilmoita hanatyypit muutostyöilmoituksen yhteydessä.
- Käytetään ammattilaisia, tiedot urakoitsijoista (rakennus, sähkö, iv ja putki) ilmoitettava muutostyön yhteydessä.
- Pohjakuvan päivittäminen, jos tilamuutoksia tehdään.
- Purettaessa rakenteita, purkualueet tulee alipaineistaa ja suojata muusta alueesta. Poistoilmaventtiilit tulee tulpata
- Työn tilaajan tulee varmistaa, että urakoitsijalla on tilaajavastuulain asiat kunnossa

4) Tee muutostyöilmoitus

Tee tämän dokumentin 1 ja 2 kappaleet huomioiden muutostyöilmoitus. Huomioi myös edellisen kohdan asiat ja toimita muutostyöilmoituksen yhteydessä mahdollisimman yksityiskohtaiset tiedot ja suunnitelmat. Varaa useampi viikko aikaa muutostyöilmoituksen käsittelyyn. Lähetä kaikki alustavat suunnitelmat mahdollisimman yksityiskohtaisesti muutostyön käsittelyn nopeuttamiseksi. Täytä ilmoitus tämän dokumentin kappaleen kaksi (2) mukaisesti.

Sovi teknisen isännöitsijän kanssa puhelimitse tarvittavat katselmukset hyvissä ajoin.

5) Ilmoita muutostyö valmiiksi

Ilmoita muutostyö valmiiksi muutostyön yhteyteen Hausvisen asukassivuille. Huolehdi, että loppukatselmus on pidetty. Toimita samalla vaaditut / mahdolliset asennus- ja sähkömittauspöytäkirjat sekä suunnitelmat.

4.3. Keittiöremontti

1) Selvitä urakoitsijoiden tiedot

Urakoitsijalla / urakoitsijoilla tulee olla:

- Sähköluvat: Sähkölaiteasennuksia voi tehdä yritys, jolla on S3-luokan luvat (sähkölaitekorjaukset), S2-luokan luvat (enintään 1000 V asennuksiin) tai S1-luokan luvat (kaikki sähkötyöt).
- LVI-pätevyydet
- Tarvittavat vastuuvakuutukset
- Tilaajavastuulain mukaiset asiat kunnossa (pyydä kirjallinen selvitys)

Pyydä valitsemaltasi urakoitsijalta selvitys edellä mainituista asioista.

Valitse sopiva luvat omaava urakoitsija, joka täyttää tilaajavastuulainalaiset asiat. Toimita muutostyöilmoituksen yhteydessä selvitys edellä mainituista asioista ja kirjaa tarkat tiedot urakoitsijasta tai urakoitsijoista.

2) Tee asbesti- ja haitta-ainekartoitus, mikäli se vaaditaan

Asbestilaki koskettaa kaikkia remontteja ja rakennushankkeita, jotka tehdään ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa. Ennen muutostyöhön ryhtymistä on varmistettava, ettei rakenteissa ja materiaaleissa ole asbestia tai muita haitta-aineita. Mahdollisia purkutöitä ei saa aloittaa ennen asbestikartoitusta ja muutostyöilmoituksen hyväksymistä. Asbestikartoituksen saa suorittaa asiaan riittävän perehtynyt henkilö. Haitta-ainekartoitusraportti tulee toimittaa muutostyöilmoituksen yhteyteen ennen töiden aloittamista. Asbestipurussa on

käytettävä asbestinpurkuun erikoistunutta purkajaa. Asbestikartoitusraportti tulee toimittaa kirjallisena muutostyöilmoituksen yhteydessä.

3) Tutustu huolellisesti seuraaviin ohjeistuksiin ja lähetä ne myös urakoitsijalle

- Työ vaatii valvontaa. Osakas vastaa kaikista valvonnan kuluista ja teknisen isännöinnin konsultoinnin kuluista. Sovi katselmukset teknisen isännöitsijän kanssa hyvissä ajoin puhelimitse. Lähetä nämä vaatimukset myös urakoitsijalle tiedoksi. Katselmuksia on tavanomaisesti kolme:
 - o Aloituskatselmus, ennen muutostyön aloittamista.
 - o Purkukatselmus. Purkukatselmus pidetään, kun kaikki purettavat materiaalit on purettu.
 - o Loppukatselmus pidetään, kun kaikki työt ovat täysin valmiita. Muutostyö raportoidaan kirjallisesti.
- Jos keittiökaapisto vaihdetaan, niin kaapiston lattian alle suositellaan vahvasti vedeneristystä riippuen toki myös lattiamateriaalista ja allaskaapin pohjalevyn läpievientien tiivistystä. Minimivaatimuksena on allaskaapin pohjalevyn läpiviennit sekä pohjalevyn reunat tulee tiivistää siten, että mahdolliset putkiliitosten vuotovedet, eivät pääse kalusteen alle piiloon vaan ohjautuu näkyville.
- Laatoitettavien seinien osalta vähintään kosteussulku, mutta suositellaan vedeneristystä. Tähän vaikuttanee pohjan materiaali.
- Purkujätteet tulee viedä kaatopaikalle.
- Tiedotetaan naapureita remontin kestosta varsinkin, jos remontista aiheutuu kovaa ääntä.
- Asbestinkartoitus on pakollinen, jos rakennus valmistunut ennen v. 1994. Se tulee toimittaa yhtiölle Hausvisen muutostyöilmoituksen tekemisen yhteydessä. Osakas vastaa kustannuksista.
- Vuotokaukalot tulee asentaa astianpesukoneen ja jääkaapin alle.
- Vesikalusteiden tulee olla tyyppihyväksyttyjä ja hanan tulee kuulua ääniluokkaan 1. Hanojen on syytä olla taloyhtiön perustasoa. Mikäli ne eivät ole niin kunnossapitovastuu siirtyy osakkeenomistajalle.

- Uusittaessa liesikupua tai liesituuletinta, tulee sen olla pääsääntöisesti toiminnaltaan vastaavanlainen kuin alkuperäinen. Osakkaan velvollisuus on varmistaa yhteensopivuus iv-järjestelmään. Liesikuvun malli tulisi olla yhtiön perustasoa, muussa tapauksessa kunnossapitovastuu siirtyy osakkaalle. Liesituuletin on osakkaan kunnossapitovastuulla.
- Jos tehdään sähkötöitä, niin sähköntarkastuspöytäkirjan tulee toimittaa yhtiölle remontin lopuksi.
- Osakkaan tulee käyttää ammattilaisia. Tiedot urakoitsijoista (rakennus, sähkö, iv ja putki) on ilmoitettava täsmällisesti muutostyön yhteydessä.
- Taloyhtiön perustasosta poikkeavien vesikalusteiden huolto ja korjaus kuuluu osakkeenomistajan vastuulle. Tämä kannattaa huomioida remonttia suunnitellessa.
- Työ tulee ilmoittaa valmiiksi kirjallisesti Hausvisen asukassivujen kautta muutostyöilmoituksen yhteyteen ja määritellyt katselmukset on pidettävä. Muuten remontista kirjataan puute isännöitsijäntodistukselle ja se voi vaikuttaa asunnon arvoon myyntitilanteessa.

4) Tee muutostyöilmoitus

Tee tämän dokumentin 1 ja 2 kappaleet huomioiden muutostyöilmoitus. Huomioi myös edellisen kohdan asiat ja toimita muutostyöilmoituksen yhteydessä mahdollisimman yksityiskohtaiset tiedot ja suunnitelmat. Varaa useampi viikko aikaa muutostyöilmoituksen käsittelyyn. Lähetä kaikki alustavat suunnitelmat mahdollisimman yksityiskohtaisesti muutostyön käsittelyn nopeuttamiseksi. Täytä ilmoitus tämän dokumentin kappaleen kaksi (2) mukaisesti.

Työn saa aloittaa vasta, kun siihen on lupa ja aloituskatselmus on pidetty.

5) Ilmoita muutostyö valmiiksi

Ilmoita muutostyö valmiiksi muutostyön yhteyteen Hausvisen asukassivuille. Huolehdi, että loppukatselmus on pidetty. Toimita samalla vaaditut / mahdolliset asennus- ja sähkömittauspöytäkirjat, kuvat sekä suunnitelmat.

4.4. Lattiaremontti

1) Selvitä urakoitsijoiden tiedot

Urakoitsijalla / urakoitsijoilla tulee olla:

- Tarvittavat vastuuvakuutukset
- Tilaajavastuulain mukaiset asiat kunnossa (pyydä kirjallinen selvitys)

Pyydä valitsemaltasi urakoitsijalta selvitys edellä mainituista asioista.

Valitse sopiva luvat omaava urakoitsija, joka täyttää tilaajavastuulainalaiset asiat. Toimita muutostyöilmoituksen yhteydessä selvitys edellä mainituista asioista ja kirjaa tarkat tiedot urakoitsijasta tai urakoitsijoista.

2) Tee asbesti- ja haitta-ainekartoitus, mikäli se vaaditaan

Asbestilaki koskettaa kaikkia remontteja ja rakennushankkeita, jotka tehdään ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa. Ennen muutostyöhön ryhtymistä on varmistettava, ettei rakenteissa ja materiaaleissa ole asbestia tai muita haitta-aineita. Mahdollisia purkutöitä ei saa aloittaa ennen asbestikartoitusta ja muutostyöilmoituksen hyväksymistä. Asbestikartoituksen saa suorittaa asiaan riittävän perehtynyt henkilö. Haitta-ainekartoitusraportti tulee toimittaa muutostyöilmoituksen yhteyteen ennen töiden aloittamista. Asbestipurussa on käytettävä asbestinpurkuun erikoistunutta purkajaa. Asbestikartoitusraportti tulee toimittaa kirjallisena muutostyöilmoituksen yhteydessä.

3) Tutustu huolellisesti seuraaviin ohjeistuksiin ja lähetä ne myös urakoitsijalle

- Työ ei tavanomaisesti vaadi valvontaa. Osakas vastaa kaikista valvonnan ja teknisen isännöinnin konsultoinnin kuluista. Lähetä nämä vaatimukset myös urakoitsijalle tiedoksi.
- Uuden lattia materiaalin alle tulee laittaa aina askeläänieristys. Muovimatto ei ole askeläänieriste.
- Maanvaraisissa lattioissa suositellaan vanhan lattiamateriaalin poistoa sekä seinän ja lattianrajojen tiivistyksiä
- Kun laminaattilattia yhdistetään lattialämmitykseen, on varmistettava, että kokonaislämmönvastus on enintään 0,15 K m²/W.
- Naapureille tiedottaminen, jos on kovaäänistä työtä
- Mahdollinen asbestikartoitus (jos rakennus valmistunut ennen v. 1994) ja tuloksen toimitus yhtiölle Hausvisen muutostyöilmoituksen yhteyteen. Osakas tilaa ja kustantaa asbestikartoituksen.

17

- Jos on sähkötoita, niin sähköntarkastuspöytäkirja tulee toimittaa yhtiölle remontin lopuksi.
- Ammattilaisia tulee käyttää aina. Tiedot urakoitsijoista (rakennus, sähkö, iv ja putki) on ilmoitettava muutostyön yhteydessä tarkasti.
- Toimita muutama valokuva lattian asennuksista niin, että myös askeläänieristys näkyy.
- Työ tulee ilmoittaa valmiiksi kirjallisesti Hausvisen asukassivujen kautta muutostyöilmoituksen yhteyteen ja määritellyt katselmukset on pidettävä. Muuten remontista kirjataan puute isännöitsijäntodistukselle ja se voi vaikuttaa asunnon arvoon myyntitilanteessa.

4) Tee muutostyöilmoitus

Tee tämän dokumentin 1 ja 2 kappaleet huomioiden muutostyöilmoitus. Huomioi myös edellisen kohdan asiat ja toimita muutostyöilmoituksen yhteydessä mahdollisimman yksityiskohtaiset tiedot ja suunnitelmat, miten työ tehdään ja koska se olisi tarkoitus tehdä. Varaa useampi viikko aikaa muutostyöilmoituksen käsittelyyn. Lähetä kaikki alustavat suunnitelmat mahdollisimman yksityiskohtaisesti muutostyön käsittelyn nopeuttamiseksi. Täytä ilmoitus tämän dokumentin kappaleen kaksi (2) mukaisesti.

Työn saa aloittaa vasta, kun siihen on lupa.

5) Ilmoita muutostyö valmiiksi

Ilmoita muutostyö valmiiksi muutostyön yhteyteen Hausvisen asukassivuille. Huolehdi, että vaaditut valokuvat on toimitettu. Toimita samalla vaaditut / mahdolliset asennus- ja sähkömittauspöytäkirjat, kuvat sekä suunnitelmat, jos sellaisia on.