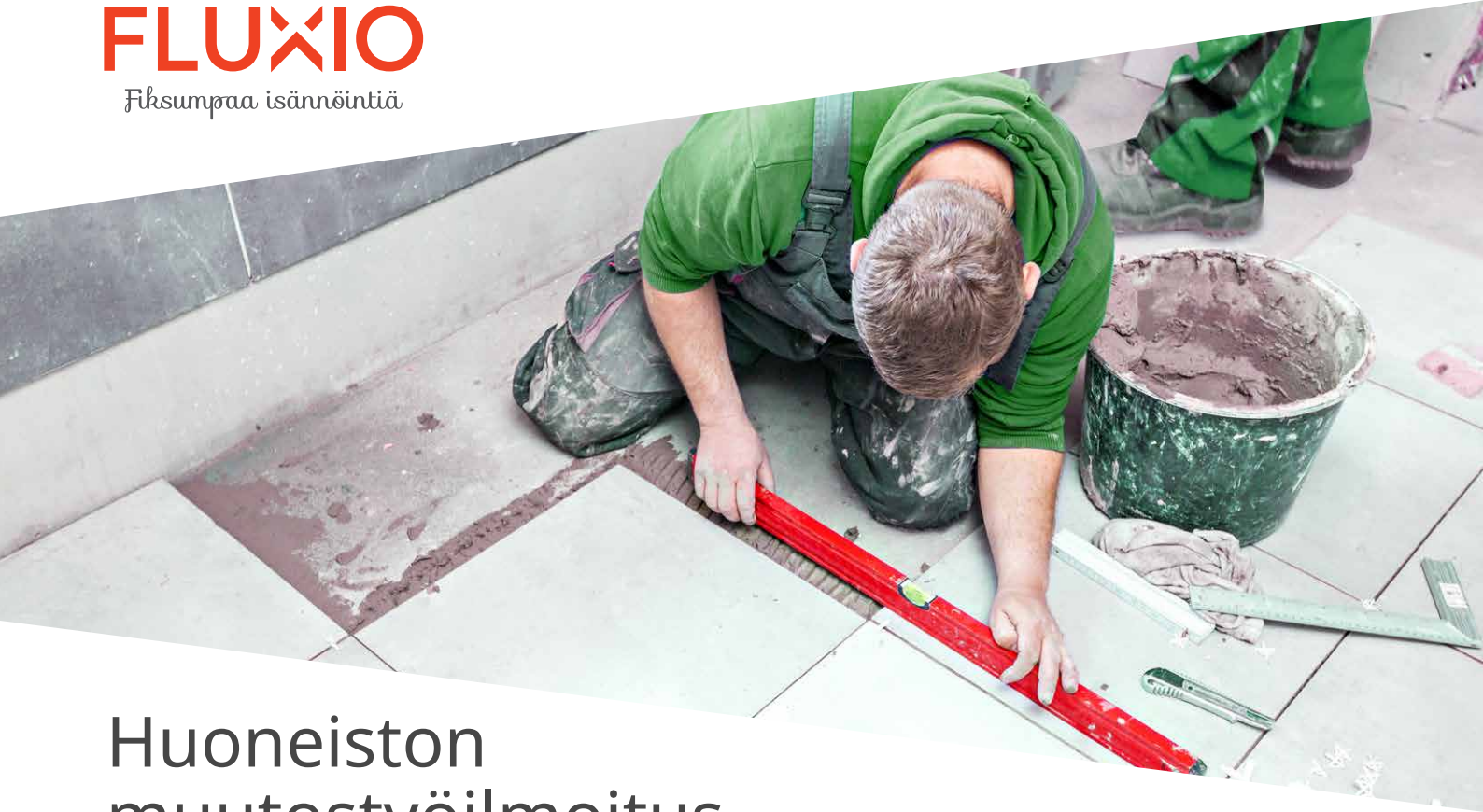




Huoneiston muutostyöilmoitus



Huoneistossa tehtävä remontti (muutostyö) on mainio tapa lisätä omaa asumisviihtyvyyttä. On kuitenkin muistettava, että muutostyöt ovat luvanvaraisia ja niistä on ilmoitettava taloyhtiölle muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta (kts. sivu 2).

Muutostöistä on ilmoitettava, koska taloyhtiön on valvottava, että työt tehdään hyvää rakennustapaa noudattaen, ovat asianmukaisia, eivätkä aiheuta haittaa muille osakkaille. Taloyhtiön on myös pidettävä rekisteriä huoneistoissa tehtävistä muutostöistä. Osakehuoneiston muutos- ja kunnossapitotyöhön tarvittava lupa perustuu Asunto-osakeyhtiölakiin (AsOYL 1599/2009). Lupakäsittely on maksullista.

TEE MUUTOSTYÖILMOITUS HYVISSÄ AJOIN!

Tee muutostyöstä ilmoitus vähintään **30 päivää ennen suunniteltua aloitusta**. Näin muutostyö ehditään kunnolla arvioida, ja mahdolliset suunnitelmien muutokset tehdä ennen töiden alkua. Lupakäsittelyä varten tarvitaan seuraavia tietoja:

Urakoitsijan nimi ja y-tunnus, vastuuvakuutustodistukset urakoitsijoiden vakuutusyhtiöltä

Muuttuvatko talotekniset perusjärjestelmät (kuten vesiputket, viemärit, ilmastointikanavat, sähköt)?

Tehdäänkö muutostyössä purkutöitä?

Puretaanko muutostyössä kantavia seiniä?

Vinkki!

Lupapiste on verkossa toimiva asiointipalvelu, josta voi mm. ostaa rakennusvalvonnan arkistoon tallennettuja rakennuspiirustuksia. Lähtökohtaisesti osakas vastaa tarpeellisten piirustusten ja suunnitelmien hankinnasta.

Lähetä ilmoitus osoitteessa www.fluxio.fi/apua

Täytettävä ilmoitusosa on infopakettin sivulla 3.

Huomaathan, että muutostöihin ei saa ryhtyä ennen taloyhtiöltä saatua lupaa!

Kun lupa on myönnetty, tiedota remontista naapureitasi. Noudata taloyhtiön järjestyssääntöjä. Remontilla ei saa olla vaikutusta yleisten tilojen käyttöön tai siisteyteen. Muista myös, että olet vastuussa remontista kunnes se on hyväksytty vastaanotetuksi lopputarkastuksessa. Varmista, että urakoitsijallasi on vastuuvakuutus joka kattaa vahingot, jotta et itse joudu vastuuseen mahdollisen vahingon sattuessa. Tutustu muutostyön yleisiin lupaehtoihin (liite 1).

MITEN MUUTOSTYÖPROSESSI ETENEE

Osana lupakäsittelyä ja arviointia taloyhtiö paitsi tarkistaa tiedot ja käy läpi suunnitelmat, myös arvioi muutostyön vaikutukset sekä asettaa muutostyölle ehtoja.

Ilmoituksen vastaanotto	Lupakäsittely	Valvonta & muut työt	Lopputarkastus
Tee muutostyöstä ilmoitus Fluxion asiakaspalveluun osoitteessa www.fluxio.fi/apua Saat muutostyö-ilmoituksen vastaanoton jälkeen tiedon tarvitseeko muutostyöilmoitusta täydentää tai tarvitseeko muutostyö lupakäsittelyyn. Lupakäsittely on maksullinen.	Suunnitelmien, työkuvausten, urakoitsijan tietojen jne. tarkastaminen prosessin alussa, annettavien ehtojen kirjaaminen sekä luvan myöntäminen. Tämä ja myöhemmät vaiheet ovat osakkaalle maksullisia. HUOM! Valvoja ei lähtökohtaisesti toimita ohjeita tai suunnittele muutostyötä, osakas vastaa itse suunnitelmien toteuttamisesta ja hyvän rakennustavan toteutumisesta, valvoja tarkastaa suunnitelmat ja toteutuksen sekä pyytää tarvittaessa lisätietoja. OSAKKAALLE MAKSULLISTA	Tarvittava määrä valvontakäyntejä työn laajuus huomioiden. Muuta laskutettavaa työtä voi aiheutua esimerkiksi siitä, että joudutaan etsimään lisätietoja, käymään läpi useita revisioita suunnitelmista, tai töiden laajuus muuttuu projektin aikana.	Muutostyön valmistuttua osakas tilaa lopputarkastuksen, jossa muutostyö todetaan riittävällä tarkkuudella. Kaikki lopputarkastuksessa tarvittava dokumentaatio on toimitettava ennen lopputarkastusta: lopulliset suunnitelmat, työselostus ja materiaaliluettelo sekä mittauspöytäkirjat tarvittavin osin (mm. sähkötyöt ja vedeneristys).

MITÄ KUSTANNUKSIA MUUTOSTYÖSTÄ AIHEUTUU?

Osakas vastaa muutostyön kaikista kuluista, joita ovat mm. lupakäsittely (90 €), aloituskatselmus, purkukatselmus, työn aikainen valvonta ja työn valmistuttua pidettävä lopputarkastus (190 €/käynti sisältäen kaikki kulut). Hinnat sis.alv. Saat muutostyön vaiheiden edetessä linkin verkkokauppaan, josta pääset maksamaan tarvittavat lupakäsittelymaksut ja valvontamaksut. Hinnasto on liitteenä (Liite 2).



LAINSÄÄDÄNTÖ – OSAKKEENOMISTAJAN MUUTOSTYÖT

Osakehuoneiston muutos- ja kunnossapitotyöhön tarvittava lupa perustuu Asunto-osakeyhtiölakiin (AsOYL 1599/2009). Uudistetun lain tarkoitus on lisätä kiinteistönpidon suunnitelmallisuutta ja pitkäjänteisyyttä niin osakkaan kuin taloyhtiönkin puolelta, ja siten vähentää ikävien vahinkojen kuten vesivuotojen ja homevaurioiden syntymistä. Uuden lain myötä huoneistoissa tehtävistä muutos- ja korjaustöistä on ilmoitettava aina, kun niillä voi olla vaikutusta muuhun kiinteistöön. Ilmoitusvelvollisuus muutostöistä on sekä yhtiöllä että osakkaalla.

Osakkaiden hallinnassa olevat huoneistot ovat taloyhtiön omaisuutta. Osakas saa kuitenkin tehdä yhtiön hyväksymiä muutostöitä, kunhan yhtiöjärjestyksessä määrätty huoneiston käyttötarkoitus ei muutu, ja muutostyössä noudatetaan hyvää rakennustapaa. Joitain töitä saa tehdä ainoastaan ammattilainen. Osakkaan on huolehdittava siitä, etteivät huoneiston/rakennuksen osat (esim. naapurihuoneisto) vahingoitu remontin aikana. Taloyhtiöllä on oikeus arvioida, voidaanko muutostyö toteuttaa suunnitellusti, pitääkö suunnitelmia muuttaa, vai voidaanko koko työtä tehdä lainkaan. Osakas vastaa muutostyön kaikista kuluista.

MILLOIN EI TARVITSE TEHDÄ ILMOITUSTA?

Pienistä pintaremonteista, kuten seinien ja/tai katon maalauksesta ja tapetoinnista, ei tarvitse tehdä ilmoitusta. Pienissä pintaremonteissa on kuitenkin pidettävä huolta yleisten ehtojen ja taloyhtiön järjestyssääntöjen noudattamisesta (yleiset ehdot kohdassa Liite 1).

Jos olet epävarma, pitääkö sinun tehdä ilmoitus, neuvomme sinua mielellämme!

Muutostyön ilmoituksen vastaanottaminen on osakkaalle veloituksetonta. Muutostyöilmoituksen lupakäsittely vastaanoton jälkeen on maksullista, asiakaspalvelijamme ilmoittaa Teille mikäli ilmoituksenne tulee käsitellä teknisen asiantuntijan toimesta.

FLUXIO

Flksunpaa isännöintiä

Huoneiston muutostyöilmoitus

[ver.2022_4]

Huoneistossa suoritetaan: ☐ Muutostyö ☐ Kunnossapitotyö (pintaremontti)

Muutostyön kohde ja lyhyt kuvaus tehtävistä töistä

Taloyhtiön ja osakkaan tiedot

Taloyhtiö

Huoneiston osoite

Työn teettäjä (osakas)

Sähköpostiosoite

Puhelinnumero

Osoite, jos eri kuin huoneiston

Yhteyshenkilö, jos eri kuin osakas

Työn suorittaa

☐ Osakas itse☐ Asukas/vuokralainen☐ Ulkopuolinen ammattiurakoitsija

Joku muu, kuka:

Töiden aloituspäivä:

Arvioitu päättymispäivä:

Edellyttääkö muutostyö

Viranomaislupia

☐ Kyllä☐ Ei

Tulitöitä

☐ Kyllä☐ Ei

Tiedottaminen

Mitä kanavia käyttäen osakas tiedottaa remontin kulusta?

☐ Isännöitsijälle sähköpostitse☐ Huoltoyhtiölle sähköpostitse/puhelimitse☐ Naapurihuoneistoihin erillisellä tiedotteella☐ Taloyhtiön ilmoitustaululla

Työn suunnittelijat ja urakoitsijat	
LVIS-suunnittelija	Y-tunnus: Yhteyshenkilö: Puhelinnumero:
Rakennesuunnittelija	Y-tunnus: Yhteyshenkilö: Puhelinnumero:
Rakennusurakoitsija	Y-tunnus: Yhteyshenkilö: Puhelinnumero:
Vedeneristäjä	Y-tunnus: Yhteyshenkilö: Puhelinnumero:
LVI-urakoitsija	Y-tunnus: Yhteyshenkilö: Puhelinnumero:
Sähköurakoitsija	Y-tunnus: Yhteyshenkilö: Puhelinnumero:
Muutostyön liitteet	
☐ Hankesuunnitelma ☐ Työseloste ☐ Piirustuksia, kpl ☐ Sopimus rakennustöistä ☐ Rakennuslupa ☐ Jokin muu:	
Allekirjoitus	
Olen vastaanottanut ja ymmärtänyt Osakehuoneiston kunnossapito- ja muutostyöohjeen ja siihen liittyvät vastuut ja maksuvelvoitteet.	
Paikka ja päivämäärä	Allekirjoitus ja nimenselvennys

MUUTOSTYÖN YLEISET EHDOT 25.8.2023

Luettelo on yleinen ja tarkentuu, kun osakasmuutostyöilmoitus otetaan lupakäsittelyyn. Huomaathan, että osakasmuutostyötä ei sen valmistuttua voida vastaanottaa, jos lupaehtoja ei ole noudatettu!

- Kaikki työt tulee suorittaa hyvää rakennustapaa noudattaen
- Jos muutostyön laajuus muuttuu remontin aikana, on muutoksesta toimitettava riittävät selvitykset taloyhtiön nimittämälle valvojalle, joka arvioi muutosten vaikutuksen muutostyön ehtoihin.
- Jos tehdään muutoksia taloyhtiön perusrakenteisiin, kuten sähkö- ja vesijohtosäätöihin, viemäriin, tai ilmanvaihtokanaviin, tarvitaan muutoksista vähintään siistit punakynäsuunnitelmat siisteihin pohjakuviin. Tekninen asiantuntijamme tarkentaa mikäli tarvitaan laajempi suunnitelma.
- Jos olet asentamassa ilmalämpöpumppua, sähköauton latauspistettä tai 5g-antennia, niin on noudatettava taloyhtiön erikseen antamia ohjeita ja sopimusta. Jos kyseessä on ensimmäinen laiteasennus taloyhtiössä, niin taloyhtiön hallituksen on vahvistettava ohjeet ja sopimus ennen asennusten alkamista.
- Jos tehdään muutoksia huoneiston seiniin, on ennen seinien purkutöitä kartoitettava ovatko ne kantavia tai rakennetta jähkistäviä. Tästä on esitettävä rakenneasiantuntijan lausunto.
- Kaikkiin ennen vuotta 1994 rakennettuihin kiinteistöihin, joihin ollaan suunnittelemassa remonttia, porauksia tai purkutöitä on tehtävä asbesti- ja haitta-ainekartoitus. Kartoituksen tulee suorittaa ammattilainen, jolla on riittävä pätevyys, pelkkää laboratorioanalyysilausuntoa ei hyväksytä asbestikartoitusraporttina.
- Kaikki sähkötyöt tulee suorittaa alan sertifioidun ammattilaisen toimesta ja kaikista taloyhtiön vaatimista sähkötöistä tulee toimittaa sähkön käyttöönottotarkastuspöytäkirja. Sähkötöiden suorittavan osapuolen tiedot tulee löytyä Tukesin sähkötyöiden toiminnannharjoittajanrekisteristä.
- Jos uusitaan vesikalusteita, on uusien kalusteiden oltava ääniluokkaa 1.
- Muutostyössä on estettävä pölyn kulkeutuminen muualle rakennukseen, erityisesti porraskäytäviin ja ilmanvaihtokanaviin. Muutostyön voidaan keskeyttää, jos pölysuojauksessa havaitaan puutteita.
- Lähtökohtaisesti talon hissiä on kielletty käyttää muutostyössä materiaalien, tavaroiden ja työkalujen siirtämiseen. Hissin käyttöluva tulee hakea taloyhtiön hallitukselta. Mikäli lupa saadaan hissin käyttöön, on pidettävä huolta hissien pintojen perusteellisesta suojaamisesta. Muutostyön toteuttava osakas vastaa hissien kunnon dokumentoinnista ennen ja jälkeen käytön.
- Muutostyöstä on ilmoitettava taloyhtiön ilmoitustaululla rapussa, ilmoituksessa tulee olla urakoitsijan työjohdon sekä muutostyön teettävän osakkaan yhteystiedot
- Muutostyötä tekevien urakoitsijoiden osalta taloyhtiölle tarvitsee Tilaaavastuuraportit. Kannattaa huomata, että pienillä urakoitsijoilla on Tilaaavastuu-tiedoissa usein puutteita. Kannattaa siksi pyytää urakoitsijoilta hyvissä ajoin seuraavat tiedot: vastuuvakuutustodistus ja todistus rakennustyövuokautuksesta. Lisäksi on suositeltavaa, että urakoitsijalla on rakennustyövuokautuksessa laajennus myös ns. ympäröivälle omaisuudelle.

Työmenetelmistä erityisesti huomioitavaa:

- WC-tilassa vanhan päälle tehtävää laatoitusta ei pidetä hyvänä ratkaisuna. Syynä on se, että päällelaatoituksen jälkeen taloyhtiön kunnossapitovastuulla olevat rakenteet ovat vaikeammin tarkasteltavissa.
- Märkätiloissa, joissa on olemassa oleva kosteuseriste ei pidetä hyvänä ratkaisuna mikrosementoinnin, märkätilapaneelin tai muun vastaavan pintamenetelmän käyttöä vanhan päälle. Jos näin toimitaan, tulee kylpyhuoneen seiniin kaksi vedeneristettä päällekkäin: toinen vanhojen laattojen alle ja toinen uuden pinnan päälle. Tämä muodostaa riskin kosteusvaurion syntymiselle. Taloyhtiön ei suositella ottavan kunnossapitovastuulleen tällaisen rakenteen vedeneristystä.

Katselmuksiin liittyen osakkaan on toimittava seuraavasti:

Valvontasuunnitelma (ja valvontakäyntien määrä) vahvistuu kun aloituskatselmus on pidetty. Suunnitelmaa on noudatettava muutostyön hyväksynnän ehtona.

- Tilattava aloituskatselmus ennen töihin ryhtymistä
- Tilattava purkukatselmus kun purkutyöt on tehty, ja ennen muihin töihin ryhtymistä (*koskee muutostöitä, joissa purkukatselmus lupaehtojen mukaan on tarpeen*)
- Tilattava riittävä määrä välikatselmuksia, jos töiden luonne niin vaatii
- Jos tehdään vedeneristystöitä, tilattava katselmus kun vedeneristys on tehty ja ennen töiden jatkamista
- Tilattava lopputarkastus kun työ on kokonaisuudessaan valmis vastaanotettavaksi.

Liite 2

Tekninen isännöinti osaksmuutostyöt PALVELUHINNASTO 25.8.2023

Kaikki hinnat pitävät sisällään ALV 24%

TEKNINEN ISÄNNÖINTI	HINTA	€ Alv 0%
Osaksmuutostyön ilmoituksen vastaanotto - Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan on ilmoitettava taloyhtiölle kirjallisesti remontista silloin, kun remontti voi vaikuttaa taloyhtiön vastuulla oleviin talon rakenteisiin tai naapuriasuntoihin. Osakkaan kannattaa ottaa yhteys Fluxion asiakaspalveluun aina kun suunnittelee tekevänsä asunnossa muutoksia; tavoitteena on turvata sekä remontintekijän että muiden osakkaiden oikeudet. - Fluxio isännöinti ei veloita osakasta muutostyöilmoituksen vastaanottamisesta. Jatkotyövaiheet veloitetaan osakkaalta tämän hinnaston mukaisesti	0,00 €	0,00 €
Osaksmuutostyön lupakäsittely - sisältää suunnitelmien, työ kuvauksen, urakoitsijan tietojen jne. tarkastamisen prosessin alussa, annettavien ehtojen kirjaamisen sekä luvan myöntämisen - lupakäsittelyn kiinteään 90€ veloitukseen kuuluu 60 minuuttia työtä, laajoissa muutostöissä lupakäsittelyyn kuuluva ylimääräinen aika veloitetaan erikseen - kannattaa huomata, että jos toteutettavaa muutostyötä varten joudutaan etsimään lisätietoja, käymään läpi useita revisioita suunnitelmista, töiden laajuus muuttuu projektin aikana yms. niin tällainen työ on lisätyönä laskutettavaa	90,00 € kpl	72,58 €
Osaksmuutostyön valvonta - sisältää valvonnan, matka-ajan kohteelle ja takaisin, raportin laatimisen - kannattaa huomata, että sähkö- ja LVI-asennuksia sekä vesieristystöitä sisältävät muutostyöt on valvottava erityisen huolellisesti; puutteellista tai vääristä asennuksista johtuviin vikoihin sisältyy iso vahinkoriski ja siten myös vahingonkorvausvastuu	190,00 € käyntikerta	153,23 €
Osaksmuutostyön lopputarkastus - sisältää katselmuksen kohteessa, matka-ajan kohteelle ja takaisin, tarkastuksen, loppuraportin laatimisen - muutostyön valmistuttua tehdään lopputarkastus, jossa muutostyö todetaan riittävällä tarkkuudella. - kaikki lopputarkastuksessa tarvittava dokumentaatio on toimitettava ennen lopputarkastusta: lopulliset suunnitelmat, työselostus ja materiaaliuutele sekä mittauspöytäkirjat tarvittavin osin (mm. sähkötyöt ja vedeneristys).	190,00 € käyntikerta	153,23 €
Muut osaksmuutostöihin liittyvät työt - muut työt ovat teknisen isännöinnin muuten kuin kohdekäyntinä tekemään työtä. Esimerkiksi joudutaan etsimään lisätietoja, käymään läpi uusia versioita suunnitelmista, töiden laajuus muuttuu projektin aikana, konsultoimaan tilaajaa, urakoitsijaa tai muita henkilöitä työn aikana sähköpostitse tai puhelimitse. - lopputarkastuksen jälkeen, myöhässä toimitettujen dokumenttien tarkastus joudutaan tekemään erillisenä työnä, samoin lopputarkastuksessa havaittujen ja myöhemmin korjattujen puutteiden tarkastus joudutaan tekemään erillisenä työnä. - huomaathan, että talossa eri aikakausina tehtyjen remonttien piirustusten tai rakennuksen korjaushistoriaan liittyvien muiden tietojen etsiminen vie aikaa!	55,00 € alkava 0,5 h	44,35 €
Matkakorvaus	0,75 € km	0,60 €
VESIERISTYS	HINTA	€ Alv 0%
Vesieristystarkastus sisältää tarkastuksen, matkat kohteelle ja takaisin, tarkastusraportin laatimisen	190,00 € käyntikerta	153,23 €
HAITTA-AINEET	HINTA	€ Alv 0%
Haikka-ainekartoitus - haikka-ainekartoitus pitää sisällään kartoituksen, näytteiden otot, näytteiden toimituksen laboratorioon (matka-aika). Kartoituksesta laaditaan lain edellyttämä raportti - kartoitus tehdään rakennuksen asiakirjojen ja kiinteistöjen tutkimuskäyntien perusteella - kartoituksen tekee aina puolueeton asiantuntijayritys, jolla on riittävän laaja korjausrakentamisen tieto sekä kokemus vaarallisten aineiden käsittelystä - haitallisten rakennusmateriaalien paikallistaminen on tärkeä muutostyön työvaihe: kyse on huoneiston asukkaiden ja rakennustyön tekijöiden terveyden turvaamisesta	250,00 € huoneisto	201,61 €
Suuremmat kartoituskokonaisuudet	erillisen tarjouksen mukaan	
LABORATORIOTUTKIMUKSET	HINTA (ALKAEN)	€ Alv 0%
Kartoitusten hintaan lisätään laboratoriokustannukset, joiden hinnat määräytyvät näyttemäärien mukaisesti. Materiaalinäytteiden tutkimiseen käytetään alan tunnetuimpia ja ainoastaan Finas-akreditoituja tutkimuslaboratorioita		
Asbesti - asbestin käyttö kiellettiin Suomessa lopullisesti 1994. Asbestimateriaaleihin törmätään säännöllisesti korjausrakentamisessa. Aineen vaarallisuuden vuoksi asbestia sisältävien rakennusten purku- ja saneeraustyöt ovat luvanvaraista toimintaa. - asbesti aiheuttaa syöpää. Asbestikuidut läpäisevät pienenä vuoksi hengityselinten suojaimekanismit ja varastoituvat keuhkoihin pysyvästi. Mitä enemmän asbestille altistuu, sitä suurempi riski on sairastua syöpään. Altistuminen asbestille aiheuttaa oireilua yleensä vasta kymmenien vuosien (20-30 vuotta) kuluttua altistumisesta (lisätietoja mm: www.tyosuojelu.fi)	175,00 € huoneisto	141,13 €
PAH-yhdisteet PAH-yhdisteitä on rakennusmateriaaleissa esimerkiksi vedeneristeenä käytetyssä kivihiilipiessä kerrastaloissa 1800-luvulta lähtien ja myöskin niin sanotussa pikieristeissä Bergmanin putkessa, jota on käytetty sähköjohtojen putkitusputkena ennen muoviputkien markkinoille tuloa. PAH-yhdisteitä sisältäviä rakennusmateriaaleja on myös paljon muualla ja niiden olemassaolo tulee selvittää aina kohdekohtaisesti (lisätietoja mm: www.tyosuojelu.fi)	180,00 € huoneisto	145,16 €
PCB / Lyijy	180,00 € huoneisto	145,16 €
Muut yhdisteet, raskasmetallit ja homeet	erillisen tarjouksen mukaan	

Fluxio isännöinti voi käyttää teknisen isännöinnin töissä yhteistyökumppaneita. Yhteistyökumppanin palveluiden hinnat voivat poiketa Fluxio isännöinnin palveluhinnoista. Toteutettavan työn erityispiirteet sekä taloyhtiön rakennustapa ja aiempi korjaushistoria ratkaisevat käytettävän asiantuntijan valinnan.

Osaksmuutostyön aikana voi syntyä kuluja, joita ei ole mainittu tässä hinnastossa. Kaikki tällaiset kulut veloitetaan osakkaalta toteutuneen mukaisesti ja laskulla eriteltynä (esimerkiksi pysäköintikulut, asiakirjojen hankkiminen). Hinnaston eri töiden yhteydessä on selvennetty työvaiheen sisältöä esimerkinomaisesti. Työvaiheen sisältö on kuitenkin aina tapauskohtainen ja voi olla esimerkiksi laajempi.

Kaikki hinnat pitävät sisällään arvonlisäveron 24 %.

Toimeksiannoissa noudatetaan konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013