

1. Osakas selvittää muutostyön luvanvaraisuuden (tarvitaanko rakennuslupa tai toimenpidelupa).
2. Osakas selvittää, edellyttääkö muutostyö asbestikartoitusta ja tarvittaessa tilaa asbestikartoituksen.
3. Osakas täyttää huolellisesti muutostyöilmoituksen ja toimittaa sen tarvittavine liitteineen isännöitsijälle **viimeistään 2 viikkoa ennen töiden suunniteltua aloittamista**.
4. Isännöitsijä selvittää muutostyön toteutuskelpoisuuden.
5. Taloyhtiön hallitus käsittelee muutostyöilmoituksen, tekee päätöksen ja muutostyön edellyttäessä nimeää työlle valvojan. Osakkeenomistaja vastaa muutostyön valvonnasta aiheutuneista kuluista.
6. Osakkaalle ilmoitetaan päätöksestä ja osakas voi toteuttaa muutostyön, ellei työ edellytä muita lisäselvityksiä.
7. Muutostyön valmistuttua osakas toimittaa isännöitsijälle loppudokumentit työn valmistumisesta (esim. valvojan raportti,

#### ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TIEDOT

Taloyhtiön nimi \_\_\_\_\_ Rakentamisvuosi \_\_\_\_\_

Taloyhtiön osoite, postinumero ja -toimipaikka \_\_\_\_\_

#### OSAKKEENOMISTAJAN TIEDOT

Etu- ja sukunimi \_\_\_\_\_ Puh.nro \_\_\_\_\_

Postiosoite, postinumero ja -toimipaikka \_\_\_\_\_

Sähköpostiosoite \_\_\_\_\_ Remontoitava huoneisto \_\_\_\_\_

#### SUUNNITELLUT TYÖT JA AJANKOHTA

Töiden kohde:  keittiö  kylpyhuone  wc  sauna  eteinen  mh / oh

parveke  jokin muu, mikä \_\_\_\_\_

Työ edellyttää:  rakennuslupaa  toimenpidelupaa

Luvan hakee:  isännöitsijä  osakas yhtiön valtuuttamana

Asbestikartoitus edellytetään ennen vuotta 1994 rakennetuissa rakennuksissa purettavien materiaalien osalta.

Muutostyö edellyttää asbestikartoituksen:  kyllä  ei

Töiden suunniteltu aloitus \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_ Töiden arvioitu päättymisen \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_

Lyhyt kuvaus suunnitelluista töistä: \_\_\_\_\_

#### TÖIDEN SUORITTAJIEN YHTEYSTIEDOT

##### Rakennustekniset työt

Urakoitsija \_\_\_\_\_ Y-tunnus \_\_\_\_\_

Sähköpostiosoite \_\_\_\_\_ Puh.nro \_\_\_\_\_

Suunnittelija \_\_\_\_\_ Y-tunnus \_\_\_\_\_

Sähköpostiosoite \_\_\_\_\_ Puh.nro \_\_\_\_\_

##### LVI-työt

Urakoitsija \_\_\_\_\_ Y-tunnus \_\_\_\_\_

Sähköpostiosoite \_\_\_\_\_ Puh.nro \_\_\_\_\_

Suunnittelija \_\_\_\_\_ Y-tunnus \_\_\_\_\_

Sähköpostiosoite \_\_\_\_\_ Puh.nro \_\_\_\_\_

### Sähkötyöt

Urakoitsija _____	Y-tunnus _____
Sähköpostiosoite _____	Puh.nro _____
Suunnittelija _____	Y-tunnus _____
Sähköpostiosoite _____	Puh.nro _____

### Vesieristystyöt

Vesieristäjä _____	Y-tunnus _____
Sertifikaatti (VTT) <input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> ei	
Sähköpostiosoite _____	Puh.nro _____

### Isännöitsijä / työnvalvoja täyttää:

**ASBESTIKARTOITUS** (edellytetään ennen vuotta 1994 rakennetuissa rakennuksissa purettavien materiaalien osalta)

Asbestikartoittaja _____	Ajankohta: ____ / ____ / _____
Sertifikaatti _____	Y-tunnus _____
Sähköpostiosoite _____	Puh.nro _____

### TÖIDEN VALVOJIEN YHTEYSTIEDOT

Taloyhtiön valvoja _____	Y-tunnus _____
Sähköpostiosoite _____	Puh.nro _____
Osakkaan valvoja* _____	Y-tunnus _____
Sähköpostiosoite _____	Puh.nro _____

\*) HUOM! Osakas voi halutessaan asettaa oman valvojan työlle, mutta se ei poista taloyhtiön oikeutta määrätä työlle myös taloyhtiön valitsemaa valvojaa. Osakas vastaa tältäkin osin kaikista valvontakustannuksista.

### LIITTEET JA MUUT ASIAKIRJAT

Tämän ilmoituksen lisäksi osakkaan on toimitettava urakoitsijan / suunnittelijan yksityiskohtainen selvitys tehtävistä muutostöistä:

<input type="checkbox"/> rakennuslupa	<input type="checkbox"/> toimenpidelupa	<input type="checkbox"/> asbestikartoitusraportti
<input type="checkbox"/> hankesuunnitelma	<input type="checkbox"/> piirustuksia, _____ kpl	<input type="checkbox"/> valokuvia, _____ kpl
<input type="checkbox"/> työseloste	<input type="checkbox"/> valvojan raportti	<input type="checkbox"/> jokin muu, mikä _____

### ALLEKIRJOITUKSET

\_\_\_\_\_

Aika ja paikka

\_\_\_\_\_

Aika ja paikka

\_\_\_\_\_

Allekirjoitus ja nimenselvennys (OSAKAS)

\_\_\_\_\_

Allekirjoitus ja nimenselvennys (YHTIÖN EDUSTAJA)

## OHJEITA OSAKKAALLE

### ILMOITUSVELVOLLISUUDESTA

Asunto-osakeyhtiölain (AOYL, 1599/2009) mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä hallinnassaan olevissa tiloissa kunnossapito- ja muutostöitä. Osakkeenomistajan tulee kuitenkin ilmoittaa kirjallisesti etukäteen isännöitsijälle tai hallitukselle sellaisesta työstä, joka voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan huoneiston käyttämiseen. AOYL (1599/2009) 24.2 §:n mukaan osakkeenomistaja vastaa lähtökohtaisesti siitä, että kunnossapito- tai muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti ja aiheuttamatta haittaa tai vahinkoa.

**Ilmoitusvelvollisuus koskee lähes kaikkia osakkaan suorittamia kunnossapito- ja muutostöitä lukuun ottamatta maalaus- ja tapetointitöitä.** Jos olet epävarma suunnitellun työn ilmoitusvelvollisuudesta, varmistaathan asian aina isännöitsijältä. **Töitä ei saa aloittaa ennen kuin taloyhtiön hallitus on myöntänyt työlle luvan.**

1.1.2016 voimaan tullut uusi asbestilainsäädäntö (laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista, 684/2015 ja valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta, 798/2015) tiukentaa vaatimuksia sekä taloyhtiön korjaushankkeiden että osakkaan omien muutostöiden osalta. **Uuden lain mukaan ennen vuotta 1994 rakennettujen rakennusten purettavien materiaalien asbesti pitää kartoittaa ennen purkutyötä.** Asbestia saattaa esiintyä mm. erilaisissa pintamateriaaleissa, sauma-aineissa, kiinnitysasteissa, eristeissä ja liimoissa. Asbestikartoituksen tekijältä edellytetään riittävää perehtyneisyyttä (esim. henkilösertifioitu asbesti- ja haitta-aineasiantuntija, rakennusterveysasiantuntija). Mikäli muutostyö edellyttää asbestikartoitusta, **on osakkeenomistaja velvollinen teettämään asbestikartoituksen ja toimittamaan asbestikartoitusraportin isännöitsijälle**, minkä jälkeen huoneistoa koskeva muutostyöilmoitus voidaan käsitellä. Mikäli asbestikartoituksessa löytyy asbestia, purkutyö on teetettävä asbestipurkutyönä Aluehallintoviraston Työsuojeluhallinnon ohjeen mukaisesti. Lähtökohtaisesti osakkeenomistaja vastaa kaikista asbestikartoitus- ja asbestipurkutyökustannuksista sekä muista mahdollisista asbestitöiden edellyttämistä tutkimus- ja lisäkustannuksista.

### AIKATAULUISTA, MUUTOSTÖIDEN VALVONNASTA SEKÄ KUSTANNUKSISTA

Kunnossapito- ja muutostyöilmoitus tulee toimittaa huolellisesti täytettynä ja tarvittavine liitteineen isännöitsijälle vähintään **kaksi (2) viikkoa ennen suunnitellun työn aloittamista.** Työn aikataulua suunniteltaessa tulee ottaa huomioon, että mikäli muutostyö vaatii esim. rakennuslupaviranomaisen hyväksynnän tai asbestikartoituksen, on muutostyöilmoitus syytä toimittaa jo huomattavasti aiemmin isännöitsijälle.

**Hallituksella on oikeus nimetä muutostyölle taloyhtiötä edustava valvoja.** Osakas voi halutessaan tilata työlle myös oman valvojan, mutta se ei poista taloyhtiön oikeutta asettaa yhtiön puolesta omaa valvojaa. **Osakas vastaa kaikista valvontakustannuksista.**

**Osakas on velvollinen vastaamaan omalla kustannuksellaan kaikista kunnossapito- ja muutostöiden aiheuttamista kustannuksista** (esim. ilmoitus-, suunnittelu-, toteutus- ja valvontakulut, rakennuslupa- ja toimenpidelupamaksut sekä asbestikartoitukseen ja mahdollisiin asbestipurkutöihin liittyvät kulut.)

### KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖILMOITUSTEN SÄILYTTÄMINEN

Asunto-osakeyhtiölain (AOYL, 1599/2009) mukaan hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapito- ja muutostyöilmoituksista. Ilmoitukset säilytetään luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti. Osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennös osakehuoneistoaan koskevista ilmoituksista. Sama oikeus on välitysluokalla, jolla on voimassaoleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto.

**Jäljennöksestä saa periä yhtiön hallituksen hyväksymät kohtuulliset kulut.** Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostöistä sekä niistä koskevien ilmoitusten päivämääristä tulee tiedot myös isännöitsijäntodistukseen.