

Huoneiston kunnossapito- ja muutostöiden ilmoittaminen osakkaan remonteissa

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä huoneistossaan kunnossapito- ja muutostöitä. Osakkeenomistajan on kuitenkin etukäteen ja kirjallisesti ilmoitettava taloyhtiölle muutos- ja kunnossapitotöistä, jotka voivat vaikuttaa taloyhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan tilaan taikka toisen osakkeenomistajan huoneiston käyttämiseen. Taloyhtiöllä on oikeus asettaa muutostyölle tarvittaessa ehtoja.

Kiinteistöliitto on laatinut suosituksen siitä, mistä muutos- ja kunnossapitotöistä osakkaan tulee ilmoittaa taloyhtiölle ja mistä ei tarvitse ilmoittaa.

Kylpyhuoneiden, huoneistosaunojen ja vastaavien märkätilojen remontit

Osakkaan remontoimissa kylpyhuoneita tai muita märkätiloja tulee ilmoitus taloyhtiölle tehdä miltei kaikkien remonttien osalta, sillä märkätiloissa on vesieristeitä, vesiputkia ja sähköjohtoja, joiden kanssa on oltava tarkkana. Märkätiloissa tehtävien remonttien huolellinen suunnittelu, toteutus sekä asiallinen valvonta koituvat niin remontoivan osakkaan kuin talon muiden osakkaiden eduksi, sillä tulevia vuoto- ja vaurioriskejä pystytään näin ehkäisemään.

Keittiöremontit

Osakkaan remontoimissa omaa keittiötä tai teettäessä keittiöremonttia, tulee huomioida erityisesti vedeneristeet sekä sähkötöiden asianmukaisuus. Keittiö- ja kylpyhuoneremonttien osalta on paljon enemmän taloyhtiöille ilmoitettavia muutos- ja kunnossapitotöitä kuin muiden asuintilojen osalta.

Asuintiloissa tehtävät muutos- ja kunnossapitotyöt

Asuintiloilla tarkoitetaan tässä yhteydessä olo- ja makuuhuoneita, eteistä tai aulaa sekä vastaavia huoneiston sisäisiä oleskelutiloja. Osakkeenomistajan remontit asuintiloissa eivät useinkaan edellytä ilmoitusta taloyhtiölle.

Muiden tilojen remontointi

Asuintilojen, keittiön sekä kylpyhuoneen ja muiden märkätilojen lisäksi huoneistossa on muutamia muita seikkoja, jotka osakkaan tulee huomioida ja joiden muutos- ja kunnossapitotöistä voi osakkaalla olla velvollisuus ilmoittaa taloyhtiölle.

As Oy -laissa säädetty ilmoitusvelvollisuus koskee aina esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä.

parketin asentaminen muovimaton tilalle (voi vaikuttaa askeläänien kuuluvuuteen, voi edellyttää asbestinpoistoa)

wc:n, kylpyhuoneen ja saunan pinnoitteiden ja kalusteiden (ei lauteet) korjaaminen, uusiminen tai poistaminen, jos työ vaikuttaa vesieristykseen, vesi- tai sähköjohtoihin tai viemärintiin

putkien, viemäreiden, vesikalusteiden (hanat, wc-laitteen istuin) vaihtaminen ja asentaminen ja muut veden katkaisemista edellyttävät työt

viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- ja ilmanvaihtoperusjärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen ja poistaminen, jos laite voi vaikuttaa järjestelmän toimintaan (lämmitysjärjestelmään kuuluva patteri tai lattialämmitys, liesikupu, ilmanvaihtoon kytketty liesituuletin, lämminvesivaraaja, sähköliesi voimavirtajohtolla)

pesukoneen tai astianpesukoneen asentaminen, jos koneen vesi- ja viemäriletkulle tai sähköjohdolle ei ole liitännävalmiutta

kiinteiden sähköjohtojen vaihtaminen, asentaminen ja poistaminen (kytketty muuten kuin pistorasiaan)

muutokset kantaviin väliseiniin, jos voivat vaikuttaa rakenteeseen (esimerkiksi kantavuuteen tai eristävyyteen)

kevyen väliseinän purkaminen, siirtäminen tai rakentaminen, jos seinän sisällä on sähkö-johtoja, tietoliikennekaapeleita, vesijohtoja, tms.

huoneiston ulko-oven lukituksen, postiluukun, rakenteen (esim. ovisilmä, postiluukku) ja huoneiston ulkopuolelle näkyvän pinnoitteen muuttaminen

Lisäksi laissa säädetty ilmoitusvelvollisuus voi koskea esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä (epävarmassa tilanteessa tarkistettava isännöitsijältä tai hallitukselta)

huoneen lattia-, seinä- tai kattomateriaalin vaihtaminen (esimerkiksi seinien levytys), jos järjestely voi huonontaa ääni- tai lämpöeristystä tai vaikuttaa kosteuden siirtymiseen rakenteen kautta

altaan ja allaskaapin vaihtaminen asentaminen tai poistaminen, jos vaikuttaa vesijohtoon, hanaan tai viemärointiin

Laissa säädetty ilmoitusvelvollisuus ei koske

tapetointia eikä maalausta

lattiapinnoitteen vaihtamista vastaavan kaltaiseen pinnoitteeseen (esim. vanhan parketin uusiminen, kun käytetään uudelle parketille suositeltua äänieristettä)

taulujen, lamppujen, koukkujen ja hyllyjen kiinnittämistä

eteisen, olohuoneen, makuuhuoneen, työhuoneen ja muun kuivatilan kaappien rakentamista, asentamista eikä poistamista, jos ei vaikuta ilmanvaihtoon (ei peitä ilmastointikanavaa)

keittiön, kylpyhuoneen, wc:n tai muun märkätilan kaappien asentamista, jos ei vaikuta vesieristykseen, viemärointiin tai ilmanvaihtoon

pesukoneen tai astianpesukoneen asentamista, kun vesi-, viemäri- ja sähköliitännät ovat olemassa

muiden kuin käyttövesi-, viemäri-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentamiseen, muuttamiseen tai poistamiseen: jää-, pakastin- ja

viileäkaappi, mikroaaltouuni, kuivauskaappi tai -rumpu, ilmanvaihtojärjestelmään kytkemätön liesituuletin (esim. aktiivihiehellä toimiva)

huonekorkeuden laskemista, jos se ei vaikuta ilmastointikanaviin tai sähköjohtoihin väliovien vaihtamiseen eikä poistamiseen

Minkälaisiin ilmoituksen käsittelykuluihin osakkaalta voidaan periä maksuja.

Pelkästä ilmoituksen vastaanottamisesta ja tallentamisesta taloyhtiön tietoihin ei peritä maksua ilmoittavalta osakkaalta, jos kirjallisessa ilmoituksessa on riittävät tiedot.

Ilmoituksen käsittelystä voidaan periä maksu ilmoittajalta, jos ilmoituksen käsittelystä aiheutuu tarpeellisia lisäkustannuksia, esimerkiksi jos ilmoituksessa on olennaisia puutteita, jotka vaativat lisätyötä tai selvityksiä.

Ilmoitus tehdään käyttäen lomaketta **KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖILMOITUS**