

ILMOITUS HUONEISTON MUUTOSTÖISTÄ

TALOYHTIÖ

Yhtiön nimi:	Yhtiön osoite:
Yhtiön edustajan nimi (isännöitsijätoimiston yhteystiedot):	

OSAKAS

Nimi:	Huoneisto, jossa muutos tehdään:
Puhelinnumero päivällä/illalla:	Sähköpostiosoite:
Postiosoite:	

SUUNNITELTU MUUTOSTYÖ

Rakennustekniset työt:	Työn suorittajan yhteystiedot (myös Y-tunnus):
Lämpö-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtotyöt:	Työn suorittajan yhteystiedot (myös Y-tunnus):
Sähkötyöt:	Työn suorittajan yhteystiedot (myös Y-tunnus):
Ehdotus muutostyön valvojaksi (Huom! Valvonta ei vähennä tekijän vastuuta):	
Arvioitu aloituspäivämäärä:	Arvioitu päättymispäivämäärä:
Liitteenä olevat suunnitelmat ja piirustukset:	
Lisätietoja:	
Paikka ja päivämäärä:	Osakkaan allekirjoitus ja nimenselvennys:

Lomake palautetaan isännöitsijätoimistoon allekirjoitettuna.

OSAKKAAN ILMOITUSVELVOLLISUUS HUONEISTOSSA TEHTÄVISTÄ MUUTOSTÖISTÄ

Osakkaalla on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan hallinnassaan olevissa tiloissa sellaisia muutoksia, joista ei aiheudu vahinkoa tai haittaa yhtiölle, naapureille tai rakennukselle. Osakkaalla on kuitenkin ilmoitusvelvollisuus yhtiölle ennakolta töistä, jotka kohdistuvat mm. kantaviin rakenteisiin, eristykseen ja johtoihin. Ilmoitus toivotaan tehtäväksi hyvissä ajoin, esimerkiksi kuukautta ennen työn aloittamista. Näin yhtiön edustajat ehtivät perehtyä suunnitelmiin. On myös osakkaan edun mukaista, että muutostyöstä ilmoitetaan ajoissa, koska tällöin jää aikaa hankkia mahdollisesti tarvittavat lisäselvitykset ilman, että töiden aloittaminen viivästyy. Osakkaan velvollisuutena on hankkia kaikki tarvittavat selvitykset, viranomaisluvut, piirustukset jne.

Mikäli muutostöistä on ilmoitettu ajoissa, voidaan yhtiön vastuualueeseen kuuluvat työt tällöin ajoittaa osakkaan remontin yhteyteen. Kaikki osakkaan tarpeesta aiheutuvat muutostyöt kustantaa osakas.

Yhtiön vastuu on vain sille kuuluvien rakennusosien kunnossapitovastuuta. Osakas vastaa yksin varustelutason kohottamisesta aiheutuneet kustannukset, vaikka yhtiö osallistuisi vastuunsa piiriin kuuluviin töihin. Huoneistojen muutostöistä säädetään tarkemmin asunto-osakeyhtiölain (809/91) 77 § ja 78 §:issä:

Asunto-osakeyhtiölaki

77 § Muutostyöt (osa)

Muutostyöstä, joka voi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, talon eristykseen, taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, tai vastaaviin johtoihin tai ilmanvaihtojärjestelmään, on ennen sen aloittamista ilmoitettava hallitukselle tai isännöitsijälle. Hallituksella ja isännöitsijällä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Jos muutos vaatii yhtiöjärjestyksen muuttamista, on sitä koskevia 3 luvun säännöksiä noudatettava.

Jos muutokseen vaaditaan viranomaisen lupa, hallituksen on osakkeenomistajan kustannuksella haettava lupa tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan se.

78 § Kunnossapitovastuu

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuun jakamisesta osakkeenomistajien ja yhtiön kesken. Yhtiöllä on kuitenkin oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö. Sikäli kuin yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty kunnossapitovastuun jakamisesta, se jakautuu 2-4 momentin mukaan

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat ja muut osakkeiden perusteella hallinnassaan olevat tilat. Yhtiö on kuitenkin velvollinen korjaamaan rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat sekä pitämään kunnossa huoneistoon asennetut sellaiset lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat sekä vesihanat, jotka on asennettu samantasoisina rakennuksen huoneistoihin. Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle viivytyksettä sellaisesta huoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle.

Yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajille kuuluvien kunnossapitotöiden suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos se saattaa tapahtua osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta loukkaamatta.

Yhtiö on vastuussa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajille.

Taloyhtiön on saatava etukäteen tieto mm. seuraavan tyyppisistä osakkaan korjaus- ja muutostyöhankkeista:

- saunan rakentaminen asuntoon, muutostyön luvanvaraisuus tarkistettava paikkakunnan viranomaisilta
- kylpyammeen poistaminen ja tilan muuttaminen suihkunurkaksi, jolloin lattiakaivon korokerengas on uusittava
- kylpy- ja suihkutilan lattia- ja seinäpinnoitteiden uusiminen ja korjaaminen **taloyhtiöllä on oikeus tarkastaa vesieristys ennen pintamateriaalin asennusta**
- pyykinpesu- tai astianpesukoneen liitoshanojen lisääminen tai sijaintimuutos
- lämpöpattereiden poistaminen tai siirtäminen
- erillisen ilmanvaihtopuhaltimen asentaminen keittiöön tai pesutiloihin
- kW-määrältään suuritehoisen (yli 2200 W, 16 A:n sulake) sähkölaitteen uudet johdotustyöt
- TV-antennipistorasian paikan siirtäminen tai lisäpisteen rakentaminen tai oman antennin asentaminen
- kaikensuuruisten aukkojen ja kolojen tekeminen kantaviin seiniin, lattiaan ja kattoon
- kaikki taloyhtiön kanaviin, putkistoihin ja johtoihin kohdistuvien muutos- ja lisätöiden luvanvaraisuus/piirustusten hyväksyttäminen tulee tarkistaa paikkakunnan viranomaiselta
- kaikki muutokset tai asennukset huoneiston ulkopuolelle.

Seuraavat sisustukselliset muutostyöt on ilmoitettava:

- kevytrakenteisen väliseinän poistaminen tai lisäseinän tekeminen
- parketin tai laatoituksen asentaminen muovimaton tilalle (huolehdyttävä erityisesti kosteus- ja äänieristyksestä)

- keittiökalustemuutokset, joissa vesi- ja viemäripisteet siirretään eri kohtaan
- uusien vaate- ja säilytyskomeroiden sijoittaminen ulkoseinää vasten
- ikkunapuitteiden ulos näkyvien sisäosien maalaaminen entisestä poikkeavalla sävyllä.

Ilman taloyhtiön hallinnolle annettavaa ilmoitusta osakas voi tehdä tai teettää seuraavia töitä:

- kattojen ja seinien maalaaminen sekä tapetointityöt kuivissa tiloissa
- löylyhuoneen paneelipintojen sekä parketin ja muovimaton uusiminen aikaisempaa vastaavalla tyyppillä
- keittiökalusteiden uusiminen ilman merkittäviä putki- tai sähköasennuksia
- kiinteiden säilytyskomeroiden lisääminen.