

HUONEISTON KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖT

Osakkaana saat tehdä hallinnassasi olevissa tiloissa sellaisia muutoksia, joista ei aiheudu vahinkoa tai haittaa yhtiölle, naapureille tai rakennuksille. Muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. Mikäli muutos- tai korjaustyö voi vaikuttaa talon rakenteisiin tai naapurihuoneistoihin, on siitä ilmoitettava etukäteen yhtiölle. *Tällaista työtä ei saa aloittaa ennen taloyhtiön suostumusta.* Taloyhtiö voi asettaa muutoksille ehtoja.

Edelleen on joukko tuiki tavallisia ja pienimuotoisia kunnostustöitä, joista ei tarvitse ilmoittaa. Kuivien tilojen pintaremontit, kuten maalaus ja tapetointi eivät vaadi ilmoitusta. Myös listojen ja kynnysten uusiminen on sallittua ilman taloyhtiön lupaa. Väliovien ja kuivatilojen kaapistojen ja kaappien ovien vaihdot voi tehdä ilmoittamatta, kuten myös saunan lauteiden vaihtamisen tai uuden pesukoneen hankkimisen, jos liitännät ovat valmiina paikoillaan. Tauluja saa ripustaa vapaasti ja hyllyjä kiinnittää.

Rajanveto ilmoitusvelvollisuudessa on kuitenkin häilyvä. Jos olet epävarma, varmista asia isännöintitoimistosta.

ILMOITA NÄISTÄ

Ilmoita kotona tehtävästä remontista taloyhtiölle aina, kun se voi vaikuttaa talon kiinteisiin rakenteisiin tai naapuriasuntoihin. Tällaisia ovat tyypillisimmin remontit, jotka vaikuttavat lämmitysjärjestelmään, vedenjakeluun, sähköihin, viemärintiini, ilmanvaihtoon, vedeneristyksiin tai akustiikkaan.

Kaikki rakennuslupaa edellyttävät työt vaativat aina ilmoituksen ja taloyhtiön suostumuksen. Esimerkiksi kantavia seiniä ei saa koskaan purkaa tai siirtää ilman taloyhtiön lupaa.

HUOMIOITAVAA !

- Rakennus- tai toimenpidelupaa vaadittavilta muutostöiltä kustannukset ja luvan saanti vaativat vielä pidemmät selvitysajat. Tällaisia ovat esim. kuivan tilan muutos märkätilaksi, uuden saunan rakentaminen tai keittiön siirto toiseen huoneeseen. Sekä kantavien rakenteiden muutokset.
- Asbestikartoitus vaaditaan ennen vuotta 1994 tehdyistä rakenteista tai korjauksista.
- Lattiakaivo (valkoinen) vaaditaan vaihdettavaksi, jos lattiamatto tilalle vaihdetaan laatoitus. Myös aina, jos kyseessä on valurautainen lattiakaivo.
- Vikavirtasuojaus ja sähkömittauspöytäkirja.
- Astianpesukoneen ja kylmälaitteiden alle on asennettava vuotokaukalot.
- Vesieristäjän tulee olla ammattilainen ja vakuutusyhtiö tai taloyhtiö voivat halutessaan vaatia, että vesieristäjällä pitää olla sertifiikaatti.

NÄIN ILMOITAN

Kun suunnitelmat ovat valmiina ja tekijät valittuna, ilmoita remontistasi taloyhtiölle kirjallisesti. Tee se hyvissä ajoin, mielellään kuukautta ennen suunniteltua remonttiajankohtaa. Ilmoituksen käsittelylle on hyvä jättää riittävästi aikaa.

Huolella täytetystä ilmoituksesta tulee käydä ilmi remontin teettäjä ja hänen yhteystietonsa ja suunniteltu remontin ajankohta Taloyhtiön tulee pystyä ilmoituksesi perusteella arvioimaan, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko siitä mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa. Rakennuslupaa vaativissa remonteissa luvat ja suunnitelmat tulee liittää mukaan.

Voit ilmoittaa remonttiaikeistasi taloyhtiölle kätevästi kotisivuillamme www.ovikotiin.com tai sähköpostilla toimisto@ovikotiin.com. Voit myös pyytää paperiversiön toimistoltamme.

ILMOITUKSEN KÄSITTELY

Hallitus käsittelee muutostyöilmoituksesi mahdollisimman nopeasti. Sitä ennen tekninen isännöitsijä on tarkistanut ilmoituksestasi remontin teknisen toteutuksen ja ilmoittamiesi työnsuorittajien ammattiosaamisen sekä pyytänyt sinulta tarvittaessa lisäselvityksiä. Hallituksen hyväksynnän jälkeen saat tekniseltä isännöitsijältä sähköpostilla ohjeet sekä tiedot mahdollisesti muista remontissasi huomioitavista seikoista. Samassa yhteydessä on hyvä hetki sopia aloituskatselmuksen ajankohdasta ja mahdollisista muista valvontakäynneistä.

TALOYHTIÖ VALVOO

Taloyhtiöllä on lain määräämä oikeus ja velvollisuus ilmoitusta edellyttävien muutostöiden valvontaan. Valvonnalla varmistetaan, että muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta hyvän rakennustavan mukaisesti. Remontin laajuudesta riippuen valvontakäyntejä on 1–5 kpl, ja ne tavallisimmin liittyvät keittiö- ja kylpyhuoneremontteihin. Kaikki käynnit dokumentoidaan ja niistä voidaan jälkikäteen todeta, mitä ja miten huoneistossa on tehty.

Ilmoitathan myös remontin valmistumisesta valvojalle. Lopputarkastusta ei kannata jättää tekemättä. Sen perusteella tehdään muutostyöstäsi merkintä isännöitsijäntodistukseen.

Ota taloyhtiön valvontakulut huomioon remonttibudjettia laatiessasi, ne kuuluvat remontinteettäjän vastuulle. Valvojan tulee olla taloyhtiön hyväksymä. Taloyhtiön valvontakulut eivät ole kotitalousvähennyskelpoisia.