

Osakkaan muutostyöt huoneistossa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden (yhtiöjärjestyksen mukaan). Uuden asunto-osakeyhtiölain (1.7.2010) mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava kirjallisesti etukäteen taloyhtiön isännöitsijälle tai hallitukselle muutostyöstä.

Muutosilmoitusvelvollisuus koskee kaikkia muita muutostöitä paitsi pientä pintaremonttia, kuten tapetointia ja maalausta. Muutostöitä ei saa aloittaa ennen kuin asunto-osakeyhtiö on myöntänyt siihen luvan, lisäksi yhtiöllä on valvontaoikeus, että muutostyöt tulee tehtyä asianmukaisesti.

Yhtiön valvonta ei siirrä osakkaan vastuuta työn hyvän rakennustavan mukaisuudesta yhtiölle, se ei myöskään siirrä kunnossapitovastuuta suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä taloyhtiölle.

Ilmoitus täytyy tehdä kirjallisena etukäteen, työtä ei saa aloittaa ennen kuin asunto-osakeyhtiö on antanut siihen luvan. Mikäli työ aloitetaan ilman lupaa, on asoy:llä oikeus vaatia töiden keskeyttämistä.

Ilmoituksen sisältö

Muutosilmoituslomakkeeseen tulee ilmoittaa tiedot, joiden mukaan voidaan arvioida, tehdäänkö työ hyvän rakennustavan mukaisesti ja voiko työstä aiheutua haittaa muille osakkeenomistajille. Yhtiö voi vaatia remontista suunnitelma-, toteuttamis-, materiaali- ja valvontaselvityksen. Arvioitu muutostyön aikataulu tulee myös ilmoittaa.

Kustannukset

Kulut joita muodostuu asian käsittelemisestä esim. isännöitsijälle tai hallituksen jäsenille sekä mahdolliset kokouspalkkiot ja muutostöistä aiheutuvat tarkastukset ja muut kulut kuuluvat työn teettäjälle.

Kylpyhuonesaneerauksiin nimetään aina valvoja, kustannukset tästä tulevat työn teettäjän maksettavaksi, koska yhtiölle tai muille osakkaille ei saa aiheutua ylimääräisiä kustannuksia toisen osakkaan teettämästä muutos- tai kunnossapitotyöstä.

Kylpyhuoneremontissa taloyhtiö pääsääntöisesti kustantaa vedeneristyksen osuuden. Tämä edellyttää kuitenkin, että aikaisempi vedeneriste on huonokuntoinen ja uusimisen tarpeessa. Asiasta tulee sopia isännöitsijän kanssa ennen remontin aloittamista. Taloyhtiön edustaja (useimmiten isännöitsijä) tarkastaa ennen pinnoitteiden asentamista, että vedeneristys on tehty oikein ja huolellisesti, silti tämä tarkastus ei poista vastuuta työstä työn teettäjältä.

Remontista syntyvien jätteiden asianmukaisesta hävittämisestä on itse huolehdittava, niitä ei saa laittaa kiinteistön jäteastioihin.

Melua aiheuttavasta remontista on hyvän tavan mukaista ilmoittaa naapureille ilmoitustaululla. Huomioithan myös talosi järjestysmääräykset hiljaisuusajoista.