

Yleiset neuvot osakkaalle

koskien asunnoissa suoritettavat kunnossapito- ja muutostyöt asunto-osakeyhtiölain mukaan

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaalla on oikeus tehdä kunnossapito- ja muutostöitä asunnossa edellyttäen, että osakas on etukäteen tehnyt kirjallisen ilmoituksen isännöitsijälle ja hallitukselle, mikäli työt voi vaikuttaa kiinteistöön, rakennukseen tai huoneiston osaan, josta asunto-osakeyhtiö tai toinen osakkeenomistaja vastaa.

Alla oleva taulukko on tarkoitettu antamaan neuvoja yleisellä tasolla tavallisimmissa tilanteissa. Käytäntö, jota tulee seurata Teidän taloyhtiössä, voi poiketa taulukosta ja mikäli näin on, tämä on merkitty yhtiössä hyväksytyihin kunnossapito- ja muutostyöohjeisiin.

Jos suunniteltu toimenpide ei löydy taulukosta, ota yhteyttä isännöitsijään!

Toimenpiteet keittiössä	Ei ilmoitus- velvollisuutta 1)	Tulee ilmoittaa taloyhtiölle 2)	Suostumus tulee pyytää taloyhtiöltä 3)
- kaappien vaihto, joka ei vaikuta rakenteisiin tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat perusjärjestelmät *	X		
- jääkaapin ja pakastimen vaihto, ilman sähköitä	X		
- tasojen ja pöytälevyjen vaihto, jos työt eivät vaikuta rakenteisiin tai perustavanlaatuisiin järjestelmiin, jotka kuuluvat taloyhtiön kunnossapitovastuuseen *	X		
- aktiivi liesikuvun/-tuulettimen asennus aktiivisella hiiliuodattimella (= n. s. Kiertoilma, Ei hormiliitäntää)	X		
- astiapesukoneen vaihto ilman uusia liitäntöjä	X		
- lieden ja uunin vaihto vastaaviin		X	
- astiapesukoneen ensimmäinen asennus			X
- vesihanan ja/tai pesualtaan vaihto			X
- muutokset vesi- tai viemäriiliännöissä			X
- liesituulettimen ensimmäinen asennus			X

Toimenpiteet märkätiloissa ja asuntojen saunassa

- suihkuseinän asennus puristinkiinnikkeellä	X		
- kaapin vaihto, työ työ ei vaikuta rakenteisiin tai asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulla oleviin perusjärjestelmiin *	X		
- saunalauteiden vaihto, jo olemassa olevilla kiinnikkeillä	X		
- pesukoneen vaihto ilman uusia liitäntöjä	X		
- suihkukaapin asennus		X	
- saunakiukaan vaihto		X	
- vesihanan/sekoittimen vaihto			X
- pesukoneen ensimmäinen asennus			X
- kylpyammeen poistaminen			X
- pyyhekuivaimen/lämpöpatterin aseennus tai poistaminen			X
- vesi- tai viemäriputken vaihto			X
- lattiakaivon vaihto			X
- lattiamateriaalin vaihto/uusiminen			X
- seinämateriaalin vaihto/uusiminen			X

Toimenpiteet asunnossa tai muissa tiloissa, joihin osakkeenomistajalla on hallintaoikeus

- seinien maalaaminen tai tapetointi tai päällystämisen muulla pintamateriaalilla (esim. paneelilla) ilman rakenteiden vaurioittamista	X		
- kattojen ja lattioiden maalaaminen	X		
- välivien vaihto tai poistaminen	X		
- kaapin vaihto/asennus, jos työt eivät vaikuta rakenteisiin tai asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulla oleviin perusjärjestelmiin *	X		
- hyllykourujen, valaisimien ja taulujen asennus	X		
- parketin/laminaatin lattiamateriaalin ensimmäinen asennus		X	
- ei-kantavan seinän rakentaminen ja poistaminen			X
- muutokset kantavaan väliseinään			X
- muutokset vesi-, viemäri-, lämpö-, tietoliikenne- tai ilmanvaihtojärjestelmiin			X
- asunnon ulko-oven vaihto/muuttaminen			X
- ilmalämpöpumpun, sateliittiantennin tai parvekelasien asennus			X

* perusjärjestelmät = vesi-, viemäri-, lämpö-, tietoliikenne ja ilmanvaihtojärjestelmät märkätiloissa

1) Toimenpiteet asunnossa ei tarvitse ilmoittaa taloyhtiölle, mutta jos työt aiheuttavat melua tai muuta häiriötä niin osakas tulee ilmoittaa tästä naapureille esim. jättämällä lapun porraskäytävään/postilaatikkoon. Hyvä tiedote pitää sisällään koostettu into siitä, mitä tullaan tekemään, teksti "Pahoittelemme mahdollista häiriötä" sekä osakkaan nimi ja puhelinnumero.

2) Toimenpiteet asunnossa tulee ilmoittaa taloyhtiölle, tieto käytettävästä ammattilaisesta täytyy aina käydä ilmi ilmoituksessa. Mikäli työt voi aiheuttaa meluhaittaa tai muuta häiriötä täytyy osakas ilmoittaa tästä naapureille yllä mainitun, 1), esimerkin mukaan.

3) Toimenpiteet asunnossa vaatii suostumuksen taloyhtiöltä, kattavat selvitykset suunnitelluista toimenpiteistä (piirustukset tarvittaessa) sekä ammattilaisten tiedot täytyy käydä ilmi ilmoituksessa. Hallitus käsittelee ilmoituksen niin nopeasti kun mahdollista, työt eivät saa alkaa ennen kuin kirjallinen lupa on saatu hallitukselta. Mikäli työt voi aiheuttaa meluhaittaa tai muuta häiriötä täytyy osakas ilmoittaa tästä naapureille yllä mainitun, 1), esimerkin mukaan.

Jbb Kiinteistöhallinto Oy

Sollefteäkatu 5 Asematie 1
66900 Uusikaarlepyy 68600 Pietarsaari
Tel. 06 781 9800
www.jbb.fi