

LÄNNEN TALOPALVELU OY

Kunnossapito- ja muutostyöilmoitus, ohje

- ☞ Uuden asunto-osakeyhtiö lain mukaan osakkaan on ilmoitettava yhtiölle kaikki kunnossapito/muutostyöt, jos työ voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan tai huoneiston käyttämiseen.
- ☞ Lisäksi uudessa laissa säädetään erikseen siitä, että työtä teettävä osakas vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista työn toteuttamiseen liittyvistä yhtiön valvontakuluista
- ☞ Hallituksen ja isännöitsijän velvollisuus on valvoa yhtiön etua osakkaiden remonteissa.
- ☞ Suositus on, että osakkaalta perittävien ilmoitusmaksujen perusteet käsitellään taloyhtiön hallituksessa.
- ☞ Kunnossapito ja muutostyörekisteriä ylläpitää Lännen Talopalvelu 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 viemärointiin,
- 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 voimavirtajohdolla)
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentaminen, jos koneen vesi- ja viemäriletkulle tai sähköjohdolle ei ole liitäntävalmiutta,
- kiinteiden sähköjohtojen vaihtaminen, asentaminen ja poistaminen (kytketty muuten kuin pistorasiaan),
- muutokset kantaviin väliseiniin, jos voivat vaikuttaa rakenteeseen (esimerkiksi kantavuuteen tai eristävytyteen)
- 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
- 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, lampujen, 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. aktiivihiilellä toimiva)
- huonekorkeuden laskemista, jos se ei vaikuta ilmastointikanaviin tai sähköjohtoihin
- väliovien vaihtamiseen eikä poistamiseen

LÄNNEN TALOPALVELU OY

ILMOITUS

- o Osakas ilmoittaa kunnossapito tai muutostyöhankkeestaan Lännen Talopalvelu Oy:n kotisivuilla(tulossa) olevalla sähköisellä ilmoituslomakkeella tai tulostettavalla lomakkeella.
- o Paperisen ilmoituslomakkeen voi tilata isännöitsijältä.

ILMOITUKSEN VASTAANOTTO JA ARKISTOINTI

- o Kun ilmoitus on vastaanotettu asiakaspalvelussa, se asia tarkistetaan ja välitetään isännöitsijälle.
- o Ilmoitus tallennetaan sähköiseen järjestelmään jossa sitä jatko käsitellään hankkeen edetessä vaiheittain.

KÄSITTELY JA SUUNNITELMAT

o Isännöitsijä tutustuu ilmoitukseen ja tekee päätöksen siitä voiko itse käsitellä hankkeen vai onko käytettävä ulkopuolista asiantuntijaa arvioimaan hankkeen sisältöä ja siihen mahdollisesti tarvittavia tarkennuksia.

- Mikäli tarkennuksia tarvitaan, isännöitsijä toimittaa ilmoituksen asiantuntijan arvioitavaksi.
- o Isännöitsijä tiedottaa hallitusta hallituksen kanssa sovitulla tavalla.
- Pääsääntöisesti pienimuotoisten kunnossapitotöiden hyväksymisen valtuudet hallitus myöntää isännöitsijälle.
- Hallituksen tiedotus sovitaan jokaisessa hallituksessa erikseen.
- o Isännöitsijä tiedottaa muita osakkaita, mikäli työn luonne sitä edellyttää.

SUUNNITELMIEN TARKASTUS

- o Asiantuntijalle tarkastettavaksi lähetetty suunnitelma palautetaan mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään kolmen työpäivän kuluessa.
- o Jos osakkaalta tarvitaan lisäselvityksiä, annetaan niiden toimittamiseksi yksityiskohtainen ohje.
- o Isännöitsijä tarkastaa suunnitelman omalta osaltaan hallituksen hyväksymien valtuuksiensa rajoissa.
- o Isännöitsijä valmistele hallituksen käsittelyyn menevät suunnitelmat.

KÄSITTELY YHTIÖN HALLITUKSESSA

- o Hallituksessa on päätetty valtuuksien laajuudesta joilla isännöitsijä päättää remonttien hyväksymisestä.
- o Hallituksessa on päätetty minkä luonteisten remonttien käsittely suoritetaan hallituksessa sähköpostin välityksellä.
- o Hallituksessa on päätetty minkä luonteisten remonttien käsittely suoritetaan hallituksen kokouksissa.
- o Kaikki osakkaiden kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten käsittelyt ja päätökset kirjataan hallituksen kokouksissa.

ALOITUSLUPA

- o Isännöitsijä ilmoittaa osakkaalle luvan töiden aloittamiseksi.
- o Ilmoitus sisältää mahdolliset erityisehdot ja arvion tarvittavista tarkastuksista ja valvontakäynneistä.

TARKASTUSTEN JA VALVONNAN JÄRJESTÄMINEN

- o Isännöitsijä huolehtii tarvittavien tarkastusten ja valvonnan järjestämisestä.
- o Isännöitsijä tiedottaa osakasta missä työn vaiheissa tarkastus tai valvonta on suoritettava.
- o Isännöitsijä valvoo pätevyytensä rajoissa ja tarvittaessa käyttää alan asiantuntijaa.

TOTEUTUS

- o Osakas vastaa työn toteutuksesta sekä ilmoittaa vaadittujen tarkastusten ajankohdat isännöitsijälle hyvissä ajoin.

VALVONTA

- o Isännöitsijä tai isännöitsijätoimiston valitsema yhteistyökumppani suorittaa tarvittavat valvonnan ja tarkastukset ammattitaitoisesti.
- o Valvonta ja tarkastuskäynnit dokumentoidaan ja arkistoidaan.
- o Valvojan kulut laskutetaan osakkaalta

TYÖN HYVÄKSYMINEEN

- o Osakas ilmoittaa isännöitsijälle työn valmistumisesta.
- o Isännöitsijä suorittaa tarvittaessa vastaanottotarkastuksen.

OSAKKAAN KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTÖIDEN ARKISTOINTI

- o Kaikkien kunnossapito- ja muutostöiden asiakirjat arkistoidaan varmennettuun sähköiseen järjestelmään.
- o Paperiset pöytäkirjat, raportit ym. tallennetaan yhtiön remonttimappiin ja skannataan sähköiseen järjestelmään.

LÄNNEN TALOPALVELU OY