

A



Onko mielessäsi keittiö- tai kylpyhuoneremontti? Haluaisitko muuttaa huonejakoa tai kenties kaataa tai lisätä seinän? Ehkä haluaisit freesata lattiamateriaaleja? Hieno homma!

Ennen kuin osakas saa aloittaa huoneistossaan isomman remontin, taloyhtiön on hyväksyttävä osakkaan tekemä muutostyöilmoitus. Ilmoitusvelvollisuus koskee vain isompia remontteja. Pieni pintaremppea, kuten maalaus, tapetointi ja vähäiset kaappien kiinnitykset eivät vaadi luvan hakemista. Siitä vaan sisustamaan.

Muutostyöilmoitus tehdään, jotta taloyhtiön hallinto on perillä talossa tehtävistä muutoksista ja voi tarkistaa taloyhtiön vastuulla olevat asiat remonttia tehtäessä. Näin varmistetaan, että yhteisen omaisuuden arvo säilyy.

Ilmoitusvelvollisuus perustuu asunto-osakeyhtiölakiin (AsOYL 1599/2009).

OHJEET MUUTOSTYÖ- ILMOITUKSEN LAATIMISEEN

**Tee muutostyöilmoitus hyvissä ajoin
Tilaa & ilmoita -palvelukanavassa**

Muutostyöilmoitus tehdään sähköisellä lomakkeella, joka löytyy Emännöintitoimisto Aamun verkkosivuilta Tilaa & ilmoita -palvelukanavasta osoitteessa: www.aamu.io/ilmoita-remontista



Ilmoitus tulee jättää **viimeistään 30 päivää ennen remontin suunniteltua aloitusajankohtaa**, jotta asia ehditään käsitellä ajoissa eikä remontin aloittaminen viivästy. Mitä huolellisemmin ilmoitus on täytetty, sitä nopeammin se voidaan käsitellä.



Käsitlemme ilmoituksen normaalisti 30 päivän kuluessa siitä, kun olemme vastaanottaneet kaikki tarvittavat tiedot. Käsittelyaika voi olla pidempi, jos muutostyöilmoitus pitää käsitellä myös taloyhtiön hallituksessa.



Muistathan myös infota naapureita hyvissä ajoin ja noudattaa yleistä järjestyslakia sekä taloyhtiön järjestyssääntöjä. **Saat aloittaa työt, kun olet saanut taloyhtiöltä kirjallisen luvan aloitukseen.**

A

Näin muutostyö- ilmoituksen käsittely etenee



Osakas maksaa vain tarvittavasta valvonnasta ja muista mahdollisista lisätöistä.

Taloyhtiö maksaa muutostyöilmoituksen käsittelyn, rekisteröinnin ja dokumentoinnin. Osakkaalle aiheutuu kustannuksia vain, mikäli remontti vaatii teknisen asiantuntijan valvontaa tai muutostyöilmoituksen käsitteleminen vaatii Emännöintitoimisto Aamulta ylimääräistä työtä.

Hinnat ja tarkemmat veloitusperusteet löytyvät liitteestä 1: Hinnasto.

**Onko sinulla kysyttävää?
Autamme mielellämme!**



muutostyot@aamu.io

01

ILMOITUKSEN JÄTTÄMINEN

Tee muutostyöilmoitus Emännöintitoimisto Aamun verkkosivuilla Tilaa & ilmoita - palvelukanavassa osoitteessa:

www.aamu.io/ilmoita-remontista

02

ILMOITUKSEN KÄSITTELY

Seuraavaksi ilmoitus käsitellään ja remontille määritetään ehdot ja valvontatarpeet. Saat tiedon heti, kun muutostyöilmoitus on hyväksytty ja remontti voidaan aloittaa.

- **Taloyhtiö vastaa kustannuksista**

03

MUUTOSTYÖN VALVONTA

Remontin yhteydessä tekninen asiantuntija suorittaa taloyhtiön edellyttämät valvontakäynnit. Valvontakäynnit toteutetaan remontin aikana ja tapauskohtaisesti myös ennen ja jälkeen remontin.

- **Osakas vastaa kustannuksista**

Muuta laskutettavaa työtä voi aiheutua esimerkiksi ilmoituksen käsittelemiseksi tarvittavien tietojen etsimisestä tai osakkaalle tehtävästä teknisestä neuvonnasta.

- **Osakas vastaa kustannuksista**

04

ILMOITUKSEN REKISTERÖINTI JA DOKUMENTOINTI

Remontin valmistuttua muutostyön tiedot liitteineen tallennetaan sähköisessä muodossa taloyhtiön muutostyörekisteriin. Huoneistoon tehdyt kunnossapito- ja korjaustyöselvitykset voidaan tarvittaessa myöhemmin tulostaa esim. isännöitsijäntodistuksen liitteeksi.

- **Taloyhtiö vastaa kustannuksista**

A

NÄMÄ TYÖT **VAATIVAT** MUUTOSTYÖ-ILMOITUKSEN HYVÄKSYMISEN **ENNEN REMONTIN ALOITTAMISTA:**

- Parketin tai laminaatin asennus muovimaton tilalle
- WC:n, kylpyhuoneen tai saunan remontointi, rakentaminen tai poistaminen
- Keittiön allaskaappien vaihtaminen
- Astianpesukoneen ja pyykinpesukoneen asentaminen keittiöön
- Hanan tai WC-istuimen vaihto
- Hanan irrottaminen, veden katkaisemista edellyttävät työt
- Kiinteiden sähköjohtojen asentaminen ja poistaminen
- Viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen tai poistaminen: lämmitysjärjestelmään kuuluva lämmityspatterit tai lattialämmitys, liesi, liesikupu tai ilmanvaihtoon kytketty liesituuletin, lämminvesivaraaja
- Parvekkeen lattian pinnoitteen vaihtaminen, joka saattaa vaikuttaa vesieristykseen
- Muutokset kantaviin väliseiniin
- Muutokset ulko-oviin, esim. ovisilmän tai turvalukon asentaminen
- Kevyiden väliseiniä purkamisen, siirtämisen tai uusien rakentaminen, jos seinien sisällä kulkee sähkö- yms. johtoja

NÄMÄ TYÖT **EIVÄT VAADI** MUUTOSTYÖILMOITUKSEN TEKEMISTÄ:

- Tapetointi ja maalaus, jos työ ei sisällä purkutoimia
- Taulujen kiinnittäminen
- Pyykinpesukoneen asentaminen kosteaan tilaan, kun pesukoneliitäntä on olemassa
- Jää-, pakastin- tai viileäkaapin sekä mikroaaltouunin asentaminen tai poistaminen
- Kiinteiden kalusteiden, kuten eteis- tai vaatekaapistojen rakentaminen tai poistaminen jos kaappi ei ole kosketuksessa ulkoseinään tai työ ei vaadi putki- tai sähkötoita
- Väliovien poistaminen, ilman karmin poistoa



Huom! Muistathan tarkistaa, että käyttämäsi urakoitsija täyttää tilaajavastuulain mukaiset velvollisuudet ja että urakoitsijalle on voimassa oleva vastuuvakuutus mahdollisten vahinkojen varalle. Suosittelemme pyytämään urakoitsijalta kyseiset tiedot ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Emännöintitoimisto AAMU

OSAKASMUUTOSTÖIDEN PALVELUHINNASTO 1.1.2026

ERIKSEEN VELOITETTAVAT TEHTÄVÄT

Yhtiöltä perittävät

Huoneistojen muutostöiden vastaanotto	00,00 € / kpl
Muutostöiden käsittely, rekisteröinti ja dokumentointi	94,00 € / kpl
Muutostöihin liittyvät taloyhtiön ja osakkaan väliset sopimukset	132,00 € / tunti

Osakkaalta perittävät

Valvontakäynti x 1	230,00 €
Sisältää: Valvontakäynnin, matka-ajan, kilometrikorvauksen, raportoinnin sekä mahdolliset parkkimaksut	
Etävalvonta	99,00 €
Valvonta osakkaan toimittaman kuvadokumentaation perusteella sekä raportointi	
Osaksmuutostyökäsittelyhint	99,00 €
Muutostyön katselmus	230,00 €
Sisältää: Yhden tilan tai asennuksen katselmuksen, matka-ajan, kilometrikorvauksen, raportoinnin sekä mahdolliset parkkimaksut	
Kahden muutostyön katselmus	290,00 €
Sisältää: Kahden samalla käynnillä valvottavan tilan tai asennuksen katselmuksen, matka-ajan, kilometrikorvauksen, raportoinnin sekä mahdolliset parkkimaksut	
Laajan muutostyön katselmus	330,00 €
Sisältää: Useamman kuin kahden samalla käynnillä valvottavan tilan katselmuksen, matka-ajan, kilometrikorvauksen, raportoinnin sekä mahdolliset parkkimaksut	
Lisäkatselmus	230,00 €
Sisältää: Yhden tilan tarkastuksen (kuten tulityöluvan myöntämisen), matka-ajan, kilometrikorvauksen, raportoinnin sekä mahdolliset parkkimaksut	

Rakenteen esiselvitys

osaksmuutostyövalvontakäynnin työn yhteydessä

62,00 €

Palvelu saatavilla vain muun osaksmuutostyövalvontakäynnin työn yhteydessä.

Rakennekartoituksen tavoitteena on selvittää purkutyön kohteena olevien rakenteiden kantavuusominaisuudet. *Esiselvityksen perusteella kevyiksi luokitellut rakenteet, kuten kipsilevyseinät ontelolaattaelementeissä, voidaan purkaa ilman lisätoimenpiteitä.

Rakenteiden todellinen tila ja kantokyky varmistetaan aina kohdekäynnillä suoritettavalla tarkastuksella. Mikäli esiselvityksen perusteella on syytä epäillä rakenteiden kantavuutta, tilataan rakennesuunnittelijalta tarkempi selvitys rakenteiden kantavista ja jäykistävästä ominaisuuksista. Suunnittelija tilataan osakkaan toimesta, tarvittaessa teknisen asiantuntijan avustuksella.

Haitta-ainekartoitus

osaksmuutostyövalvontakäynnin työn yhteydessä

230,00 €

Palvelu saatavilla vain muun osaksmuutostyövalvontakäynnin työn yhteydessä, hinta per tila. Haitta-ainekartoitus pitää sisällään kartoituksen, näytteiden otot, näytteiden toimituksen laboratorioon (matka-aika). Kartoituksesta laaditaan lain edellyttämä raportti.

Haitta-ainekartoitus, hinta erilliselle kartoituskäynnille

320,00 €

Haitta-ainekartoitus pitää sisällään kartoituksen, näytteiden otot, näytteiden toimituksen laboratorioon (matka-aika). Kartoituksesta laaditaan lain edellyttämä raportti.

Asbesti näyteanalyysi

130,00 €

Kartoitusten hintaan lisätään laboratoriokustannukset, joiden hinnat määräytyvät näytemäärien mukaisesti. Materiaalinäytteiden tutkimiseen käytetään alan tunnetuimpia ja ainoastaan Finas-akreditoituja tutkimuslaboratorioita.

PAH-yhdisteet näyteanalyysi

140,00 €

Kartoitusten hintaan lisätään laboratoriokustannukset, joiden hinnat määräytyvät näytemäärien mukaisesti. Materiaalinäytteiden tutkimiseen käytetään alan tunnetuimpia ja ainoastaan Finas-akreditoituja tutkimuslaboratorioita.

PCB / Lyijy näyteanalyysi

140,00 €

Kartoitusten hintaan lisätään laboratoriokustannukset, joiden hinnat määräytyvät näytemäärien mukaisesti. Materiaalinäytteiden tutkimiseen käytetään alan tunnetuimpia ja ainoastaan Finas-akreditoituja tutkimuslaboratorioita.

Teknisen isännöitsijän aikaveloitus

132,00 € / tunti

Muut muutostöihin liittyvät työt

66,00 € / alkava 30 min.

Osakkaalta veloitettavaa muuta työtä on teknisen asiantuntijan tekemä valvontakäynnin ulkopuolinen työ. Tällaista työtä on esimerkiksi:

- Muutosilmoituksen käsittelemiseksi tarvittavien tietojen, kuten piirustusten etsiminen
- Osakkaalle tai urakoitsijalle tehtävä tekninen neuvonta sähköpostitse tai puhelimitse
- Remontin laajuuden muuttumisesta aiheutuvat lisätyöt
- Muuttuneiden suunnitelmien läpikäyminen

Aikaperusteisen veloituksen piirissä olevat työt laskutetaan jokaiselta alkavalta 30 minuutilta ja eritellään osakkaalle laskulla.

Osakasmuutostyön aikana voi syntyä kuluja, joita ei ole mainittu tässä palveluhinnastossa. Kaikki tällaiset kulut veloitetaan osakkaalta toteutuneen mukaisesti ja laskulla eriteltynä (esimerkiksi pysäköintikulut, asiakirjojen hankkiminen).

Kaikki hinnastossa esitetyt hinnat sisältävät 25,5 % arvonlisäveron.
Hinnasto on voimassa toistaiseksi.