



Oman kylpyhuoneen remontointi taloyhtiössä

Jyväskylän rakennusmessut, Jari Halonen 14.3.2024



Miksi minä?

- Kokemus kylpyhuoneista monipuolista
 - Rakentanut kylpyhuoneita
 - Vastannut kylpyhuoneiden rakentamisesta
 - Tutkinut kylpyhuoneiden kosteusvaurioita
 - Tarkastanut tuhansia kylpyhuoneita
 - Taloyhtiön hallituksen jäsen ja pj.
 - Kouluttaja isännöitsijöille ja hallituksille
 - Valvoja yhtiöremonteissa ja osakasremonteissa
 - Asiantuntijatehtävät Kiinteistöliitossa



**Osakkaalla on lähtökohtaisesti oikeus
päättää itse asumisensa laatutasosta**

Osakasmuutostyöt

Osakkaan oikeus

- Saa tehdä hallitsemissaan tiloissa muutostöitä
- Yksinkertaiset pinnoite- ja kalustetyöt ilman ilmoitusta
- Muutostöiden tulee olla käyttötarkoituksen mukaisia



Osakasmuutostyöt



Taloyhtiön oikeus

- Vaatia lisäselvityksiä, tai suunnitelmia muutostyöstä
- Vaatia käytettävän alan ammattilaisia
- Valvoa osakkaan kustannuksella muutostyötä siltä osin, kun rakenteet jäävät taloyhtiön vastuulle

Osakasmuutostyöt

Osakkaan velvollisuus

- Tehdä kirjallinen ilmoitus tarvittavine lisäselvityksineen ja suunnitelmineen
- Hakea tarvittaessa rakennuslupa taloyhtiön valtakirjalla
- Vastaa sellaisesta vahingosta, joka aiheutuu muutostyöstä

Muutostyöilmoitus

Muutostyöilmoitus
Vastaaminen
Isännöintitoimiston asiakaspalvelu

1 — 2 — 3 — 4 — 5

Vaihe 1

Muutoksen kohteena oleva huoneisto ja taloyhtiö
Valitse taloyhtiö

Osoite
Muutostyön kohde, esim. kerhohuoneisto

Kuvaus 📎

Asbestikartoitus
Asbestikartoitus tehty?

Muutostyön esitys ajankohta
pp.kk.vvvv → pp.kk.vvvv

Lisätieto naapureille 📎
Kuka hoitaa rakentamisen aiheuttamasta meluhaitasta yms. naapureille ja miten?

Tallenna luonnos

[← Takaisin](#) [Seuraava >](#)

Sinulta puuttuu tietoja.

Osaksmuutostyöt

Taloyhtiön velvollisuus

- Säilyttää osakkaiden tekemät ilmoitukset muutostöistä
- Huoneistokohtaisesti mainittava isännöitsijätodistuksessa

RAKENTAMISEN SERTIFIKAATTI TYÖKOHDEPÖYTÄKIRJA
MÄRKÄTILOJEN VEDENERISTÄJÄ
EUROFINS EXPERT SERVICES

Märkätilojen vedeneristäjän nimi	Aarne Lehtonen		
Sertifiointinumero	H 1584 / 03		
Fuhdinnumero ja sähköposti	0800-400728 / info@espoonsiteco.fi		
Työmaan osoite ja paikkakunta	Korpisilta 10E, 02300 ESPOO		
Tilaa/työmaan edustajan nimi ja puh.nro	Arne Vahla		
Asennusaikaväli, pvm			
Alusmateriaali lattialla ja seinissä	betoni / maastettu kipsilevy		
Työohjeet toimitettu/kuuluu <input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> ei			
Pintarakennepöytäselämä	Käytetyn tuotteen koko nimi		
Tasotie	Andex K70, A46, A31, D12 ja A680		
Primari/ pohjuste	Andex P51		
Vedeneriste	Andex S18 / Andex S1K		
Koteytyppi ja tiipit	Andex kaakokappale ja kirsyrengas		
Vedeneristeen vahvikkeet	Andex SK12-60 vahvuusnauha		
Läpivientien tiivistysaineet/kuollot	Andex E+9 pastimäinen / Andex CA20P		
Kinnityksellä	Andex X77		
Laatat	Korraniset		
Saumalaes	Andex GG / GB / FK / GK		
Elektriset saumat	Andex SN märkätilakointi		
Lattiamittaus	5,5 m ²		
Betonin kooka % RH tai ikä k ₁₅	- 90%		
*RH = suhteellinen kosteus			
Lattian kalleus	180-190		
Asennetut määrät	Tehdyt tarkastukset		
Seinä m ²	Käivikköön paksuus	vaatimus (mm)	Täytetty vaatimukset
Menekki seinät (lta tai kg)	seinät	0,6-0,7 mm 0,5 mm	<input checked="" type="checkbox"/> kyllä
Lattia m ²	lattia	1,0 mm 0,5 mm	<input type="checkbox"/> ei
			<input type="checkbox"/> kyllä
			<input type="checkbox"/> ei

**Kylpyhuone, taloyhtiön
ongelmallisin huonetaila?**

Kylpyhuoneiden haasteita

- Paljon tekniikkaa
 - Rakenne-, LVI- ja sähkötekniikka
 - Arkkitehtuuri ja sisustus
- Paljon juridiikkaa
 - Kunnossapidon ja korjausten vastuunjako yhtiöllä ja osakkaalla
 - Vuosikymmenten saatossa muuttuneet rakenteet => vastuunjako muuttunut



Kylpyhuoneiden haasteita



- Taloyhtiön kallein ja remontoituin huonetila?
- Vaurioherkkiä rakenteita
 - Vaarana laajat kosteus- ja sisäilmavauriot
- Käytöllä suuri vaikutus kylpyhuoneen kuntoon ja korjaustarpeeseen

Kylpyhuoneiden haasteita

- Osakkaiden korjaustöiden puutteellinen suunnittelu ja dokumentointi
- Taloyhtiön ja osakkaan näkemykset korjausmenetelmistä ja –aikataulusta monesti poikkeavat
- Kannusteet osakaskorjauksiin ja osakashyvitykset



Oman kylpyhuoneen remontointi



Miksi remontoida oma kylpyhuone

- Osakasremontti ei juuri koskaan käynnisty kunnossapidon vuoksi
- Esteettisyys
 - Uudet pinnat
 - Uudet kalusteet
- Käytännöllisyys
 - Amme vaihdetaan suihkuksi
 - Helpommin puhdistettavat pinnat



Tapaus *Osakkaan kylpyhuoneremontti*

Osakas haluaa mukavuussyistä uusia kylpyhuoneen

Yhtiön kunnossapitovastuulla olevissa rakenteissa, eristeissä, perusjärjestelmissä ei ole vikaa.

Kuka vastaa rakenteiden, vedeneristeen ja pintojen korjauksista sekä korjauskustannuksista?

OSAKAS

Tapaus *Osakkaan kylpyhuoneremontti*

Osakas ryhtyy mukavuussyistä remontoimaan kylpyhuonettaan

Työn edetessä rakenteissa ilmenee vedeneristeen peittämisestä johtuva kosteusvaurio

Kuka vastaa korjauskustannuksista?

YHTIÖ. Yhtiön vastuulle kuuluvissa osissa (vedeneriste/rakenteet) puute ja virhe

Ei merkitystä sillä, että korjaus aloitettu osakkaan hankkeena

Tapaus *Osakkaan kylpyhuoneremontti*

Osakas ryhtyy mukavuussyistä remontoimaan kylpyhuonettaan

Työn edetessä rakenteissa ilmenee vesieristeen peittämisestä johtuva kosteusvaurio

Kuka vastaa rakenteiden, vesieristeen ja pintojen korjauksista sekä korjauskustannuksista?

YHTIÖ.
Yhtiön vastuulle kuuluvissa osissa (vedeneriste/rakenteet) puute ja virhe

Mitä ja mihin tasoon yhtiön on korjattava kylpyhuone?

Yhtiön kuuluu **ennallistaa** rakenteet, vedeneriste ja pinnat yhtiön **perustasoon** asti

Varalaatat talteen



- Suositeltavaa on varata esimerkiksi 0,5 - 1 m² kutakin asennuksessa käytettyä laattatyyppiä tulevia korjauksia varten.
- Myöhemmin hankittavat laatat eivät todennäköisesti vastaa alkuperäistä laatoitusta

Onnistuneen remontin ABC

- Palveluntuottajien pätevyyden varmistus
- Varautuminen tuleviin remontteihin
- Käytetään saman tuoteperheen tuotteita
- Hyvän korjaustavan mukainen vedeneristys- ja laatoitustyö
- Riittävä valvonta
- Laadunvalvontakokeet ja mittaukset





Kylpyhuonekorjausten UKK



Usein kysyttyä



- Voiko kylpyhuoneen vanhan muovimaton jättää vedeneristeeksi laatoituksen alle?
- Kyllä, jos edellytykset on kunnossa (alle 10-vuotta vanha, ehjä ja alkalinkestävä)
- **Käytännössä ei**

Usein kysyttyä



- Voiko vanhan vedeneristeen jättää rakenteeseen uuden vedeneristeen alle?
- Pääsääntöisesti ratkaisuja, joissa materiaali jää kahden vesitiiviin kerroksen väliin
 - **tulisi välttää**
- Kokemusten mukaan ratkaisut, joissa kuiva kivimäinen kerros on jäänyt kahden vedeneristykseen väliin, on toiminut

Usein kysyttyä

- Voiko vanhan lattialaatoituksen päälle laatoittaa uudet laatat?
- Kyllä, jos vanha vedeneriste on kunnossa ja laatat kiinni alustassa
- Lattiakorkeuden nouseminen saattaa rajoittaa tätä menetelmää



Usein kysyttyä



- Voiko irronneita laattoja korjata paikkakorjauksella?
- Kyllä voi, kunhan vanha nestemäisesti levitetty vedeneriste on korkeintaan 10 vuotta vanha, ja uuden ja vanhan vedeneristeen limitys saadaan toimivaksi
- Käytännössä ongelmana voi olla vanhan vedeneristeen limityspinnan puhdistus ja saman tuoteperheen valinta

Usein kysyttyä

- Mikä on hyvitys, kun on itse saneerannut oman märkätilan ja sitä ei tarvitse saneerata taloyhtiön projektissa?
- Hyvitys on aina sopimusasia, joka päätetään yhtiökokouksessa



Usein kysyttyä



- Mikä on uuden osakkaan vastuu edellisen osakkaan aikana tehdystä remontista?
- Vastuu riippuu hyvin paljon saneerauksen toteutuksesta
 - Lähtökohtaisesti vastuunjako on as. oy lain mukainen, jos saneeraus on toteutettu määräysten mukaisesti ja taloyhtiö on voinut valvoa saneerauksen

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy



KIINTEISTÖ-
MEDIA

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KIINTEISTÖ
LIITTO



**Tervetuloa keskustelemaan kaikista
kunnossapidon asioista Kiinteistöliitto
Keski-Suomen osastolle B-550**