

Opinnäytetyö AMK

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka, insinööri

2020

Sophia Nieminen

OSAKKAAN VASTUUT JA VELVOLLISUUDET KYLPHYUONEREMONTISSA

– Opas osakkaan kylpyhuoneremonttiin

Sophia Nieminen

OSAKKAAN VASTUUT JA VELVOLLISUUDET KYLPHYUONEREMONTISSA

- Opas osakkaan kylpyhuoneremonttiin

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää osakkaan mahdollisuudet, velvollisuudet ja vastuut kylpyhuoneremontin suunnittelussa ja toteutuksessa. Opinnäytetyö kokoaa yhteen ohjeistuksia ja säädöksiä muun muassa Suomen rakentamismääräyskokoelmasta, Isännöintiliitolta, asunto-osakeyhtiölaista ja kaupunkien rakennusvalvonnalta.

Osakkaan vastuu osakehuoneiston kylpyhuoneremontissa koostuu kolmesta eri alueesta; toimivasta kommunikoinnista taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän sekä tarvittaessa rakennusviranomaisen kanssa, taloyhtiön ja mahdollisen rakennusviranomaisen suunnasta tulevien määräysten sekä hyvän rakennustavan noudattamisesta. Remonttia toteuttavalla osakkaalla on lisäksi useita velvollisuuksia. Remonttia toteuttavan osakkaan velvollisuuksiin kuuluu sopia valvontakäynnit taloyhtiön valvojan ja tarvittaessa rakennusviranomaisen kanssa ja hoitaa mahdolliset valvontakäynnillä todetut puutteet, toimittaa taloyhtiölle sekä tarvittaessa rakennusviranomaiselle sekä ennen työn alkua että sen edetessä vaaditut dokumentit sekä kunnioittaa työn aikana muita kiinteistön käyttäjiä.

Omakotiasumiseen verrattuna ovat osakkaan vastuut ja velvollisuudet laajemmat, mutta toisaalta työn toteuttaminen voi olla helpompaa, sillä työssä on mukana taloyhtiön ja isännöitsijän suunnalta henkilöitä, joille kylpyhuoneremontit ja niiden toteuttaminen asunto-osakeyhtiössä ovat tuttuja. Tärkeintä osakehuoneiston remonttia suunnitellessa onkin pitää toimivaa yhteyttä taloyhtiön ja tarvittaessa rakennusviranomaisen suuntaan, jotta remontti varmasti saadaan toteutettua säännösten ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Toimivalla yhteistyöllä ja pätevän urakoitsijan avulla ensikertalainenkin onnistuu toteuttamaan kylpyhuoneremontin hyvin.

Opinnäytetyön liitteeksi on koottu opas kylpyhuoneen remontoinnin suunnittelusta ja toteutuksesta. Opas on suunnattu erityisesti niille osakkaille, joilla kokemusta tai tietotaitoa ei itse teetätetyistä kylpyhuoneremonteista asunto-osakeyhtiössä aiemmin ole. Oppaan tavoitteena on auttaa osakasta selvittämään

oman kylpyhuoneensa riskit, mahdollisuudet ja korjaustavat. Opas selvittää selkokielisesti ja yksityiskohtaisesti suunnittelun ja toteutuksen eri vaiheet sekä opastaa osakasta aikatauluttamisessa, budjetoinnissa, urakoitsijan kilpailuttamisessa sekä urakoitsijan tekemän työn valvonnassa. Oppaan loppuun on koottu erään kerrostaloasunnon kylpyhuoneen remontoinnin eri vaiheet aina suunnittelusta loppuvaiheisiin selkiyttämään remontin kulkua. Oppaaseen on lisäksi koottu kuivien tilojen märkätiloiksi muuttamiseen sekä huoneistosaunan rakentamiseen tarvittavaa tietoa.

ASIASANAT:

kylpyhuoneet, kerrostalot, kosteudenhallinta, korjausrakentaminen, kylpyhuoneremontti

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Civil- and Construction Engineering

2020 | number of pages: 24 + attachment, number of pages 71

Sophia Nieminen

STOCKHOLDERS RESPONSIBILITY AND ACCOUNTABILITY IN BATHROOM RENOVATIONS

- A guide for bathroom renovating for stockholders

The goal of this Bachelor was to determine the possibilities, responsibilities and accountabilities on bathroom renovations design and execution, This Final Thesis addresses guidance and legislation to different important parties in Finnish construction. Such as Finland's Ministry of environment, Real Estate management, Limited Liability Housing Companies Act and Cities Construction Supervision.

The Stockholders responsibility in apartment bathroom renovation derives from three different areas; functioning communication between the Housing Co-operative, Property Manager and Construction supervision, when it is necessary to provide work under legislations and proper working habits of construction. A Stockholder, who is planning a bathroom renovation has a lot of responsibilities, which includes arranging inspections with the Supervisor of the Co-operative housing and attending to the deficiencies of the apartment. This includes also delivering important documents that involves the work of the renovation all the way from the start to the end and working with consideration to the other real estate users.

Comparing to detached house living, the responsibilities of a Stockholder are more wide, but in the other hand executing the work may be easier, because there are a lot of parties involved from the direction of Housing Co-operatives and Real Estate Management, whom the bathroom renovating world is familiar. Communicating is the most important matter between the parties that the work can be completed according to legislation with proper construction. With a functional cooperation and a competent Contractor the first timer can execute a bathroom renovation well.

The assembled Guide for bathroom renovating design and execution can be found in the attachments of this Final Thesis. The Guide is directed specially for the Stockholders, who do not have experience or the information on self-renovated bathrooms in Housing Co-operatives. The purpose of this guide is to help the Stockholder to solve the bathroom's risks, possibilities and repair methods. The Guide discusses with plain language and accurately from designing to execution phase to phase and helps with scheduling, budgeting, competitive tendering for the Contractors and with supervision. At the end of the Guide is gathered information of a apartment buildings bathroom renovation in different phases from designing to the end of the renovation. There is also gathered information that tells how to convert dry spaces to wet spaces and build a sauna in apartment

KEYWORDS:

bathrooms, apartment buildings, renovation, control of humidity, bathroom renovation

SISÄLTÖ

SANASTO	6
1 JOHDANTO	7
2 MINKÄLAISEN KYLPYHUONEREMONTIN OSAKAS SAA TEHDÄ?	9
2.1 Osakkaan oikeus muutostöihin	9
2.2 Yleisimpiä kylpyhuonetyyppejä	9
2.3 Remontointitapoja	10
3 TALOYHTIÖN ASEMA OSAKKAAN KYLPYHUONEREMONTISSA	14
3.1 Luvat ja ilmoitukset	14
3.2 Asbesti ja muut haitta-aineet	14
3.3 Taloyhtiön tarkastukset ja valvonta	15
3.4 Remontin kustannuksien jakautuminen taloyhtiölle	17
4 RAKENNUSLUPA	19
4.1 Milloin remontti tarvitsee rakennusluvan?	19
4.2 Rakennusluvan hakeminen	19
5 VASTUU	21
5.1 Remonttia toteuttavan osakkaan vastuu	21
5.2 Taloyhtiön vastuu osakkaan remontissa	21
6 LOPUKSI	24
LÄHTEET	26

LIITTEET

Liite 1. Opas osakkaan kylpyhuoneremonttiin.

SANASTO

As. Oy.	asunto-osakeyhtiö
AOYL	asunto-osakeyhtiölaki
asbesti	asbesti on kuitumaista silikaattimateriaalia, jota on käytetty rakennusmateriaalina; kylpyhuoneesta sitä voi löytyä esimerkiksi putkieristeistä, tasoitteista, liimoista, rakennuslevyistä, muovimatoista sekä saumaus- ja kiinnityslaasteista
KVV- linja	kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistoja: KVV-työn suorittaja on useimmiten pätevä putkiasentaja tässä opinnäytetyössä linjalla tarkoitetaan kerrostaloissa olevia vesijohto- ja vesikiertoisen lattialämmityksen kulkulinjoja: tyypillisesti samaan linjaan kuuluvat remontoitavan asunnon ylä- ja alakerran asunnot, mutta erityisesti vanhoissa kiinteistöissä myös seinänaapurin ja hänen asuntonsa ylä- ja alakerta voivat kuulua samaan linjaan

1 JOHDANTO

Suomalainen osakehuoneisto on keskimääräisesti pieni, vain 55,8 neliometriä kerrostaloissa ja 71,4 neliötä rivitaloissa (Tilastokeskus 2018). Erityisesti pienessä asunnossa toimiva ja omiin tarpeisiin sopiva kylpyhuone on tärkeä asumisviihtyvyyden kannalta, ja ongelmalliseksi koettu kylpyhuone voikin aiheuttaa päänvaivaa.

Erityisesti omassa osakehuoneistossa asuvaa voi ärsyttää vanhentunut tai muuhun asuntoon tai omaan makuun sopimaton ulkonäkö, vähäiset pistorasiat tai esimerkiksi pyykinpesukoneen poisto- ja tuloputkien kulkeminen pitkien lattioita. Kylpyhuoneelta voidaan kaivata myös esteettömyyttä, sillä esimerkiksi suihkukorokkeet ja korkeat kynnykset voivat olla vaivalloisia tai jopa vaarallisia liikuntarajoitteisten ja lapsiperheiden käytössä.

Välillä syy remonttiin voi olla myös pintarakenteissa ja materiaaleissa. Esimerkiksi lattiakaivon ympäriltä kulunut muovimatto, vesieristeiden puuttuminen tai veden kylpyhuoneen ulkopuolelle ajavat kaadot voivat saada osakkaan pohtimaan vesivahingon mahdollisuutta. Kylpyhuoneremontin avulla voidaan myös yrittää jouduttaa asunnon myyntiä, koska remontoimaton ja vanhanaikainen kylpyhuone on monelle asuntoa hakevalle punainen vaate. Nykyaikainen ja toimiva kylpyhuone myös usein nostaa asunnon myyntiarvoa. Remontin syyn ollessa huoneiston myynti kannattaakin pohtia, mitkä ovat asunnon ostoa harkitsevien kriteerit nykyään kylpyhuoneen suhteen.

Myös taloyhtiöön suunnitellut viemäreiden sukitus- tai vesijohtoremontit voivat innoittaa osakasta remontoimaan kylpyhuonetta. Koska remontit vaativat usein ainakin joidenkin kalusteiden vaihdon, voi niiden yhteydessä kylpyhuoneremontin toteutus olla helpompaa ja edullisempaa.

Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan osakkaan mahdollisuuksia, velvollisuuksia ja vastuita kylpyhuoneremontissa. Opinnäytetyöhön on kerätty lisäksi mahdollisesti rakennus- tai toimenpidelupaa vaativia töitä sekä ohjeita rakennusviranomaisen luvan hakemiseen. Opinnäytetyön liitteenä olevassa oppaassa osakehuoneiston kylpyhuoneremontti on viety vielä kirjaimellisesti

pintaa syvemmälle: siinä on avattu kylpyhuoneen suunnittelun ja toteutusvaiheen eri kohdat yksityiskohtaisesti.

2 MINKÄLAISEN KYLPYHUONEREMONTIN OSAKAS SAA TEHDÄ?

2.1 Osakkaan oikeus muutostöihin

Asunto-osakeyhtiölaki (jatkossa AOYL) antaa osakkeen omistajalle varsin laajan muutostyöoikeuden, mitä tulee osakkaan hallitseman huoneiston sisätiloihin. Käytännössä taloyhtiö ei voi kieltää osakkaan hallitsemassa huoneistossa tapahtuvia muutostöitä, jollei toteutettava muutostyö ole kohtuuton, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. (AOYL 22.12.2009/1599, 5. luku 2. §). Viime kädessä suostumusta voi hakea tuomioistuimen päätöksellä.

Tuomioistuin voi oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen, jos sen kieltäminen tai toteuttaminen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamin ehdoin olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. (AOYL 22.12.2009/1599, 5. luku 6. §.)

Vaikka osakkaalla on pitkälti vapaat kädet remonttia suunnitellessa, on tiettyjä muutoksia, joita taloyhtiöllä on oikeus kieltää. Taloyhtiöllä on nimittäin oikeus kieltää muutostyö, mikäli remontti ulottuisi asunnon ulkopuolelle. Tällainen tilanne on esimerkiksi uuden huoneistosaunan rakentaminen, jonka ilmanvaihdon toteuttamiseksi tarvitsisi julkisivuun tehdä muutoksia.

Toinen kylpyhuoneisiin liittyvä työ, jonka taloyhtiö voi kieltää, on kylpyhuoneen laajentaminen, mikäli se edellyttäisi liiallista tai kohtuutonta kantaviin rakenteisiin kajoamista, tai tilannetta, että rakenteen (seinän) poistaminen voisi aiheuttaa rakenteiden pettämisen, sortumis- tai henkilövaaran. (Päivärinte & Pujals 2015, 29.).

2.2 Yleisimpiä kylpyhuonetyyppejä

Tyypillisimmät kylpyhuoneet voidaan jakaa seitsemään eri tyyppiin. Näihin kuuluvat 1900-luvun alun sekä 1930–1940-lukujen kylpyhuoneet sekä

nykyaikaiset kylpyhuoneet vuodesta 1994 eteenpäin. 1950–1990-lukujen kylpyhuoneet on sen sijaan jaettu neljään eri tyyppiin, amme-, kivi-, pelti- ja levykylpyhuoneeseen, sillä aikakausien rakennuksissa on mahdollista törmätä näihin kaikkiin.

Kylpyhuoneet voidaan lisäksi jakaa rakenteiden mukaan. 1900-luvun alun, 1930 - ja 1940-lukujen kylpyhuoneet sekä kivikylpyhuoneet ovat rakennusmateriaaliltaan kiveä, betonia tai tiiltä. Sen sijaan pelti- ja levykylpyhuoneet ovat levyrakenteisia. Ammekylpyhuoneissa sekä nykyaikaisissa kylpyhuoneissa nähdään näiden kahden tyypin sekoituksia – jopa saman kylpyhuoneen sisällä.

Kolmas yleispätevä tapa jakaa kylpyhuoneet ryhmiin on asbestiesiintymän mukainen. Kuten rakenteiden mukaan lajitellessa, myös asbestin käytön mukaan kylpyhuonetyypit jakautuvat kolmeen ryhmään. Ensimmäiseen ryhmään kuuluvat 1900-luvun alkupuolen, 1930–1940-lukujen kylpyhuoneet sekä peltikylpyhuoneet. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 43). Ryhmän kylpyhuoneista haitta-ainepitoisuudet on mitattava ennen remonttiin ryhtymistä, mutta tämän tyyppisissä kylpyhuoneissa asbestin löytyminen alkuperäisistä rakenteista ei ole tyypillistä. Toinen ryhmä on niin kutsuttu asbestiryhmä, ja siihen kuuluvat kaikki 1950–1990-lukujen kylpyhuonetyypit lukuun ottamatta peltikylpyhuoneita. Tämän ”asbestiryhmän” pintamateriaaleista tai esimerkiksi eristeistä löytyy hyvin todennäköisesti haitallisia aineita, erityisesti jos rakennusvuosi on osunut välille 1960-1980, ja haitta-aineet onkin kartoitettava aina ennen remonttiin ryhtymistä. Kolmas ryhmä on vuoden 1994 jälkeen rakennetut nykyaikaiset kylpyhuoneet, joista asbestia ei löydy, eikä kartoitusta ole tarpeen tehdä ennen remonttiin ryhtymistä.

2.3 Remontointitapoja

Kylpyhuoneen remonttia suunnitellessa on hyvä tietää, että on olemassa myös kolme kevyempää tapaa saada uusi ilme kylpyhuoneelle. Niin kutsuttu ”päälle laatoitus -remontti” on hyvä vaihtoehto silloin, kun kylpyhuoneen suurin ongelma on ulkonäkö. Tavassa nykyisen laattapinnan päälle laatoitetaan joko suoraan tai

uuden tasoituksen, lattiavalun ja vedeneristyksen jälkeen. Päälle laatoitukseen on aina pyydettävä lupa taloyhtiöltä. Taloyhtiö voi myös estää työn vedoten esimerkiksi huonokuntoiseen laattaan tai puuttuviin vedeneristeisiin, tai asettaa työlle ehtoja.

Toinen kevyt muoto kylpyhuoneremontista on päivittää kalusteet omaan makuun tai käyttötarkoitukseen sopivammaksi. Sähköasentaja saa vaihtaa peilikaapin nykyisen paikalle ilman ilmoitusta, mutta vesikalusteiden sopivuus ja lupa vaihtoon on aina varmistettava taloyhtiöltä. Mikäli vesikalusteiden paikkaa halutaan vaihtaa, vaatii työ kokonaisvaltaisen kylpyhuoneremontin sekä mahdollisesti rakennusluvan, mikäli siirrot vaativat viemärimuutoksia.

Kolmas kevyt vaihtoehto muista poiketen ei vaadi lupaa taloyhtiöltä. Markkinoilla on nykyisin runsaasti märkätilojen laattojen ja muiden pintojen maalaukseen tarkoitettuja maaleja, ja oman kylpyhuoneen saa päivittää maalaamalla vaikka joka viikko. Pitkäaikainen vaihtoehto maalaaminen ei kylpyhuoneremontille kuitenkaan ole, sillä tyypillisimmin maalipinta pysyy laatan pinnalla kauniina vain pari vuotta. Maalaus myös vaatii alleen tasaisen ja siistin laattapinnan, ja estää myöhemmin imukuppikäyttöisten hyllyjen ja koukkujen kiinnityksen laattapinnalle.

Kun kylpyhuoneen ongelmat ovat ulkonäön sijaan kuluneet pinnat, vedeneristeiden puuttuminen, järjestys tai ergonomisuus, on ainoa ratkaisu kylpyhuoneen päivitykseen kokonaisvaltainen kylpyhuoneremontti. Kuten kevyissä remonteissa, on myös kokonaisvaltaisessa kylpyhuoneremontissa useita eri vaihtoehtoja.

Tyypillisimmässä kokonaisvaltaisessa kylpyhuoneremontissa vanhat pinnat puretaan, lattian pintabetoni ja mahdollinen seinien levytys uusitaan, seinät tasoitetaan, seinät ja lattia vedeneristetään sekä laatoitetaan ja vanhoille paikoilleen asennetaan uudet vesi- ja sähkökalusteet. Tyypillisen kylpyhuoneremontin yhteydessä voidaan lisäksi asentaa esimerkiksi sähkökäyttöinen lattialämmitys tai pyykinpesukoneen poistoyhde, vaihtaa kaivon korokerengas, uusia vedeneristyskynnys tai asentaa uusia pistorasioita. Tyypillinen kylpyhuoneremontti vaatii aina taloyhtiön luvan ja valvonnan, mutta ei yleensä rakennuslupaa.

Mikäli kylpyhuoneeseen haaveillaan suurempia muutoksia remontin yhteydessä, vaatii työ rakennus- tai toimenpidelupaa. Eräs rakennus- tai toimenpidelupaa vaativa kylpyhuoneen sisäinen työ on huoneistosaunan rakentaminen kylpyhuoneremontin yhteydessä. Myös vesikalusteiden siirrot ja niistä aiheutuvat viemärimuutokset sekä kylpyhuoneen laajentaminen kuivan tilan, kuten vaatehuoneen, puolelle ovat rakennus- tai toimenpideluvan alaisia muutostöitä. Näistäkin töistä on aina ensin odotettava taloyhtiön lupaa ennen rakennusluvan hakemista.

Asunto-osakeyhtiön kylpyhuoneen remontoititapoja on käsitelty yksityiskohtaisemmin opinnäytetyön liitteenä olevassa oppaassa ”Opas osakkaan kylpyhuoneremonttiin”.

2.4 Osakkaan velvollisuudet kylpyhuoneremonttia toteuttaessa

Kylpyhuoneremontin toteutusta suunnitellessa on hyvä muistaa, että samaa kiinteistöä käyttää moni muukin ihminen, ja velvollisuudet ovat suuremmat kuin taajaman ulkopuolella omakotitaloa remontoidessa. Osakkaan tärkein velvollisuus kylpyhuoneremonttia suunnitellessaan ja toteuttaessaan on olla yhteydessä taloyhtiöön, tyypillisesti isännöitsijään, ja hoitaa taloyhtiön suunnasta tulevat velvollisuudet hyvien rakennustapojen mukaisesti ja kohtuullisessa ajassa. Taloyhtiö velvoittaa osakasta esimerkiksi toimittamaan tiettyjä dokumentteja, sopimaan valvontakäyntejä remontin edetessä sekä toteuttamaan mahdolliset valvontakäynillä vaaditut muutokset.

Osakkaan velvollisuutena on lisäksi selvittää, vaatiiko työ rakennuslupaa. Osakkaan velvollisuudeksi jää lisäksi hankkia kaikki rakennusluvan vaatimat dokumentit sekä hakea rakennuslupaa, mikäli taloyhtiö hänet siihen valtuuttaa. Rakennusluvan tarvetta ja hakemista on avattu luvussa 4.

Eräs osakkaan velvollisuuksista on myös tehdä remonttia muita kiinteistön käyttäjiä kunnioittaen. Osakkaan on ilmoitettava mahdollisista vesikatkoista ja meteliä aiheuttavista töistä esimerkiksi yhteystiedoilla varustetulla lapulla rappukäytävän aulaan. Työt on myös ajoitettava taloyhtiön hiljaisuusaikojen

ulkopuolelle, mutta naapureiden asumismukavuuden vuoksi on meteliä aiheuttavat työt hyvä toteuttaa tavallisen työpäivän aikana.

Osakkaan velvollisuutena on lisäksi pitää rappukäytävä siistinä ja vapaana remontiin liittyvästä jätteestä tai materiaaleista. Lisäksi velvollisuutena on joko kuljettaa jätteet pois tai sopia taloyhtiön kanssa remontin ajan pidettävästä lavasta, jonka osakas toimittaa, tyhjentää ja toimittaa pois sovitun ajan kuluttua. Remontista aiheutuvaa jätettä ei ole lupa viedä taloyhtiön jäteastioihin. (Hännikäinen & Pujals 2015, 23.)

3 TALOYHTIÖN ASEMA OSAKKAAN KYLPYHUONEREMONTISSA

3.1 Luvat ja ilmoitukset

Taloyhtiö voi asettaa remontille tiettyjä ehtoja remontin tyypistä ja ominaisuuksista riippuen. Seuraavassa käsitelty taloyhtiön tyypillisesti vaatimia dokumentteja ja ehtoja osakkeenomistajan kylpyhuoneremonttiin liittyen. Ehdot ja vaaditut dokumentit voivat vaihdella taloyhtiöittäin riippuen esimerkiksi sijainnista, rakennuksen kunnosta ja rakennusvuodesta, ja ne on tärkeää tarkistaa taloyhtiöltä tai isännöitsijältä hanketta suunniteltaessa.

- Jos kyse on uuden vesihanauksen ja WC-istuimen asentamisesta, vaaditaan selvitys työn suorittamisesta sekä asennetuista EU-tyyppihyväksytyistä tuotteista.
- Jos kyse on uusien vesi- ja viemärijohtojen tai uuden lattiakaivon asennuksesta vanhojen tilalle, vaaditaan selvitys KVV-työn suorittajasta sekä käyttövesijohtojen painekokeen tekeminen.
- Jos kyse on vesi- ja viemärijohtojen, hanauksen tai lattiakaivon sijaintipaikan muutoksesta, vaaditaan selvitys KKV-työn suorittajasta sekä käyttövesijohtojen painekokeen tekeminen (Hänninen & Pujals 2015, 42.)
- Jos kyse on sähköasennuksista, vaatii taloyhtiö kopion sähköasentajan tekemästä oikosulku- ja eristyspöytäkirjasta.
- Ennen vuotta 1994 rakennetusta kylpyhuoneesta tarvitaan haitta-ainekartoitusraportti ennen purkutöiden aloitusta.

3.2 Asbesti ja muut haitta-aineet

Asbesti on aineena varmasti jokaiselle tuttu – ja samalla varmasti monelle kylpyhuoneremonttia suunnittelevalla punainen vaate. Asbestia tai muita haitta-aineita on kuitenkin turha pelätä tai sen löytymisen pelon takia perua koko kylpyhuoneremonttia.

Asbestia käytettiin Suomessa rakennusmateriaaleissa 1920-luvulta 1990-luvun alkuun saakka. Asbestin käyttö kiellettiin vuonna 1993. Erityisen suurta asbestin käyttö rakennusmateriaaleissa on ollut 1960-luvulta 1970-luvun loppuun. Kun asunnon rakentamis- tai remontointiaika osuu näille vuosille, on kylpyhuoneremontista haaveillessa hyvä valmistautua venyttämään budjettia ja aikataulua asbestipurkua varten. Asbestin lisäksi muita rakenteista ja rakennusmateriaaleista mahdollisesti löytyviä haitta-aineita ovat esimerkiksi PCB-yhdisteet ja kreosootti (esimerkiksi kivihiilipiki). Haitta-ainekartoitus on tehtävä ennen vuotta 1994 rakennetuissa asunnoissa (Työsuojeluhallinnon verkkopalvelu).

Osakkaan velvollisuutena on järjestää haitta-ainekartoitus sekä turvallinen asbesti- ja haitta-ainepurku. Vaikka ajatus asbestista tai muista haitallisista aineista omassa kylpyhuoneessa voi tuntua ahdistavalta ja työläältä, on osakkaan puolelta kyseessä hyvinkin yksinkertainen homma.

Helpoin reitti lähteä selvittämään oman kylpyhuoneen asbesti- tai haitta-ainepurkutarvetta on ottaa yhteys taloyhtiöön tai isännöitsijään. On nimittäin mahdollista, että kylpyhuoneesta on aiemmin taloyhtiön tai aiemman osakkaan toimesta tehty kartoitus haitallisten aineiden varalta. Mikäli kartoitusta ei ole tehty, jää sen tekeminen remontin toteuttajan – eli tässä tapauksessa osakkaan – vastuulle. Isännöitsijällä todennäköisesti on tietoa kattavammin kuin ”maallikko”-osakkaalla, joten isännöitsijältä kannattaa kysellä myös vinkkejä mahdollisista asbesti- tai haitta-ainekartoituksen tekijöistä.

Asbesti- tai haitta-ainenäytteen otto onnistuu käytännössä vain alan asiantuntijalta, sillä maallikolla harvemmin on taitoa ja kokemusta ottaa näytteitä tarpeeksi kattavasti. Kunnollinen kartoitus vaatii myös asiantuntijan allekirjoittaman lausunnon. (Luukkonen 2019.). Asbestikartoitukset ja -purut onkin aina hyvä jättää asiantuntijoiden tehtäväksi.

3.3 Taloyhtiön tarkastukset ja valvonta

Yhtiöllä on lain mukaan oikeus valvoa, että osakkaan remontti suoritetaan

- rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta

- hyvän rakennustavan mukaisesti
- noudattaen yhtiön tai toisen osakkaan asettamia ehtoja
- noudattaen viranomaisluvan ehtoja.

Taloyhtiön tai isännöitsijän tehtävänä onkin osakkaan remontissa huolehtia siitä, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkaiden kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Asunto-osakeyhtiölaki ei määrittele tarkasti, kenen tulisi valvoa remonttia, tai miten laajamittaista valvontaa tarvitaan. Valvoja voikin esimerkiksi olla taloyhtiön isännöitsijä tai ulkopuolinen alan ammattilainen, kuten remontin valvontaan pätevä insinööri. Remontin laajuudesta ja tyypistä riippuu, mitä ominaisuuksia ja pätevyyttä valvojalta vaaditaan ja mikä on riittävä valvonnan määrä. (Hännikäinen & Pujals 2015, 31.). Taloyhtiön puolesta remonttia valvoo isännöintiyrityksen edustaja, jolla on riittävä asiantuntemus tai ulkopuolinen valvoja (Furuhjelm 2012).

Remonttia toteuttava osakas on velvollinen maksamaan yhtiön valvonnasta aiheutuvat kulut. Valvontakustannusten tulee kuitenkin olla tarpeellisia ja kohtuullisia, eikä valvonta saa olla ylimitoitettua remontin laajuuteen suhteutettuna. (Hännikäinen & Pujals 2015, 35.)

Jos kylpyhuoneremontti ei vaadi rakennuslupaa, on taloyhtiön tai valvojan tarkastuksia tyypillisesti yhdestä kerrasta kolmeen. Mikäli työn toteuttaja ei ole rakennusalan ammattilainen, katselmoi yhtiön valvoja yleensä työn kahdesta kolmeen kertaa: ensimmäinen kerran purkutyön päätyttyä ja toisen ja kolmannen kerran vesieristysvaiheessa. Mikäli työn suorittaja on rakennusalan ammattilainen ja hänellä on työhön pätevyys, katselmoi yhtiön valvoja vedeneristystyön vähintään kerran, yleensä kahdesti. (Hännikäinen & Pujals 2015, 42.) Taloyhtiö voi vaatia kokonaisvaltaiseen kylpyhuoneremonttiin kuitenkin lisäksi myös aloitus- ja lopetuskatselmuksen sekä lattiakaivon asennuksen katselmuksen (Furuhjelm 2012).

Vesihanauksen, WC-istuimen, lattiakaivon sekä vesi- ja viemärijohtojen asennustyötä yhtiö valvoo seuraavasti:

- Jos kyse on uuden vesihanauksen tai WC-istuimen asennuksesta vanhan tilalle ja työn suorittajalla on työhön riittävä pätevyys, ei konkreettisia valvontakäyntejä tarvita.
- Jos kyse on uusien vesi- ja viemärijohtojen tai uuden lattiakaivon asennuksesta vanhojen tilalle, valvoo yhtiö tekemistä.
- Jos kyse on vesi- ja viemärijohtojen, hanauksen tai lattiakaivon sijaintipaikan muutoksesta, yhtiö tarkistaa, että asennus on suunnitelmien mukainen. (Hännikäinen & Pujals 2015, 42.).

Luvussa 3.1 on listattu dokumentteja, joita taloyhtiö vaatii edellä mainituista töistä.

Mikäli osakas palkkaa työn tekijäksi ulkopuolisen urakoitsijan, on kannattavaa hankkia remontille valvoja. Osakkaan oman valvojan tehtävänä on valvoa, että kylpyhuone korjataan suunnitelmien mukaisesti ja että lopputulos on esteettisesti laadukas. Yhtiön valvonta ei valvo näitä asioita. (Hänninen & Pujals 2015, 43.).

3.4 Remontin kustannuksien jakautuminen taloyhtiölle

Joissakin tapauksissa taloyhtiö lähtee jakamaan osakkaan omaehtoiseen kylpyhuoneremonttiin liittyviä kustannuksia. Erityisesti iäkkäimmissä rakennuksissa vaarana ovat vuosien saatossa syntyneet kosteusvauriot. Kosteusvauriot ilmenevät yleisesti kylpyhuoneen purkuvaiheessa. Näissä tilanteissa kustannukset jakautuvat täysin taloyhtiölle ja sen osakkaille, sillä kyseessä ei ole vakuutuksen piiriin kuuluva äkillisesti syntynyt kosteusvaurio. Kylpyhuoneen purkuvaiheessa havaittu kosteusvaurio ei kuitenkaan aina ole osakkaalle huono juttu, sillä rakenteet ja kosteuseristeet kuuluvat taloyhtiön kunnossapitovastuulle ja osakas saa taloyhtiön mukaan jakamaan kylpyhuoneen remontoimisesta koituvia kustannuksia. (Isännöintiverkko 2017.) Huonot puolet osakkaan näkökulmasta ovatkin mahdollinen aikataulun venyminen, ylimääräiset yhteydenotot taloyhtiön ja isännöitsijän suuntaan sekä se, että mahdolliset naapurin kylpyhuoneen remontoimisen yhteydessä löytyneiden kosteusvaurioiden kustannukset siirtyvät osittain myös jo aiemmin oman kylpyhuoneensa remontoineen riesaksi.

Jotkut taloyhtiöt saattavat myös päättää lähteä kannustamaan osakkaiden omaehtoisia kylpyhuoneremontteja kustantamalla kosteuseristeitä. Pitkällä tähtäimellä tämä on järkevää, sillä päätöksen avulla on mahdollista ehkäistä ja välttää yksittäisten kosteusvaurioita ja niistä aiheutuvia kustannuksia taloyhtiölle. (Isännöintiverkko 2017.)

4 RAKENNUSLUPA

4.1 Milloin remonti tarvitsee rakennusluvan?

Kylpyhuoneen remonttia suunnitellessa on hyvä pitää mielessä, että tietynlaiset muutostyöt vaativat rakennusluvan. Tyypillisesti rakennus- tai toimenpidelupaa vaaditaan, kun kylpyhuonetta halutaan laajentaa kuivan tilan puolelle, kylpyhuoneeseen halutaan rakentaa huoneistosauna, remonti vaatii viemärimuutoksia tai käyttötarkoituksen muutoksen esimerkiksi toimistosta asuinhuoneistoksi. Rakennuslupa on aina haettava ennen muutostöihin ryhtymistä. (Turun kaupunki 2019).

Jos osakkaan muutostyö vaatii rakennuslupaa, on muutostöihin otettava mukaan valvontaa suorittamaan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennusvalvontaviranomainen suorittaa muun muassa seuraavia katselmuksia:

- aloituskokous
- rakennekatselmus
- LVI-katselmus
- loppukatselmus.

Katselmuksissa tarkoituksena on valvoa, että työt suoritetaan pätevän työnjohtajan valvonnassa. (Laksola & Pujals 2006, 39.).

Rakennusvalvonnan vaatimat dokumentit voivat vaihdella muun muassa korjaustöiden luonteen ja rakennuksen sijaintikunnan perusteella. Rakennusluvan vaatimat dokumentit on aina tärkeä varmistaa kyseisen kunnan rakennusvalvonnalta. Rakennusluvallinen remonti ei sulje pois taloyhtiön suorittamia valvontakäyntejä.

4.2 Rakennusluvan hakeminen

Mikäli taloyhtiö valtuuttaa osakkaan hakemaan itse rakennuslupaa, on se haettava jo hyvissä ajoin ennen muutostöihin ryhtymistä. Rakennuslupa haetaan aina sen kunnan rakennusviranomaiselta, jossa kiinteistö sijaitsee.

Esimerkiksi Turun kaupungin rakennusvalvonta vaatii, että lupahakemusta varten lupakäsittelijälle varataan tapaamisaika. Tapaamisajalla on oltava paikalla ainakin rakennushankkeen pääsuunnittelija tai rakennesuunnittelija sekä mielellään myös itse luvan hakija. Hankkeen vaatimat dokumentit ja suunnitelmat riippuvat hankkeen tyypistä. Suositeltavaa onkin varata tapaamisaika kunnan lupa-arkkitehdille ennen rakennusluvan hakemista, mikäli saman tyyppisistä hankkeista tai luvan hakemisesta ei ole tarvittavaa kokemusta aiemmin. Työt on sallittua aloittaa vasta, kun rakennusvalvontaviranomaiselta on saatu lupa. (Turun kaupunki 2019.).

Parhaiten oman huoneiston rakennusluvan hakemisesta ja sitä käsittelevistä henkilöistä saa huoneiston sijaintikunnan rakennusvalvontaviranomaisten kotisivuilta. Tyypillisesti rakennusluvan hakemiseen vaaditaan vähintään taloyhtiön tai sen edustajan allekirjoittama lupa sekä valtakirja rakennusluvan hakemiseen, LVI- ja rakennepiirustukset – nykyiset että suunnitelmat – vastaavan työnjohtajan nimeäminen sekä selvitys siitä, mitä huoneistossa on tarkoitus tehdä.

Rakennusluvan alaisista töistä on lisäksi tehtävä Verohallinnolle niin kutsuttu rakentamisilmoitus. Ilmoittaminen on osakkaan vastuulla. (Hänninen & Pujals 2015, 23.)

5 VASTUU

5.1 Remonttia toteuttavan osakkaan vastuu

Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiössä sijaitsevaa asuntoa remontoidessa on hyvä muistaa, että työ kannattaa tehdä kunnolla, vaikka asuntoa olisikin heti remontin valmistuttua myymässä. Remonttia suorittaneen osakkaan vastuu ei nimittäin täysin pääty siihen, kun uusi osakas on raapustanut allekirjoituksensa kauppakirjoihin ja asunnon hallinta- ja omistusoikeus on siirtynyt eteenpäin.

Remonttia suorittanutta osakasta odottaa vielä kymmenen vuoden vahingonkorvausvastuu, jos muutostöitä ei ole toteutettu hyvän rakennustavan ja rakennusmääräysten mukaisesti. Edes taloyhtiön valvonta ei poista vastuuta mahdollisista remontista aiheutuneista vahingoista. (Isännöintiverkko 2017.)

Kun muutostyöt on toteutettu asianmukaisesti, voi vanha osakas olla huoletta. Kunnossapito- ja korjausvastuu edellisen osakkaan muutostöistä, jotka poikkeavat taloyhtiön perustasosta, siirtyy uuden osakkaan vastuulle (Isännöintiverkko 2017). Siksi onkin erittäin tärkeää asunnon ostoa harkitessa tarkistaa isännöitsijätodistuksesta, ovatko entiset omistajat tehneet asuntoon muutostöitä, joista vastuu on siirtynyt taloyhtiöltä osakkaan itsensä vastuulle.

5.2 Taloyhtiön vastuu osakkaan remontissa

Yksinkertaistettuna asunto-osakeyhtiölain 22.12.2009/1599, 5. Luku 6. § kertoo, että myös osakkaan teettämän remontin aikana asennetut järjestelmät ja asennukset, kuten vesieristeet, perustasoon kuuluvat hanat ja vesijärjestelmät kuuluvat taloyhtiön kunnossapitovastuulle, mikäli yhtiö on remontin hyväksynyt ja sitä voinut valvoa. Hanojen ja vesijärjestelmien niin kutsuttu perustaso kuitenkin vaihtelee taloyhtiöittäin, joten ennen remonttia on hyvä varmistaa taloyhtiöltä, minkälainen on taloyhtiön määrittämä perustaso ja kuuluvatko osakkaan remontiin valitsevat kalusteet taloyhtiön vai osakkaan omaan korjausvastuuseen. Toisaalta yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin myös

määrätä osakkaan kunnossapitovastuulle kaikki osakkaan toimesta huoneistossa jälkikäteen tehdyt muutokset. (Laksola & Pujals 2006, 27).

Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin tässä laissa säädetään. (AOYL 22.12.2009/1599, 5. luku 6. §.)

Perustasoon viitattaessa tarkoitetaan, että kohteen tulee olla muutoinkin normaalia ja tavanomaista tasoa huoneiston käyttötarkoitus huomioon ottaen. Näin ollen, mikäli osakas jälkikäteen rakentaa huoneistoonsa saunan, eivät sitä varten tehdyt vesi- ja sähköasennukset kuulu taloyhtiön korjaus- ja kunnossapitovastuulle – ellei kaikkiin saman tyyppisiin huoneistoihin rakenneta samantasoisia saunoja. (Laksola & Pujals 2006, 26). Huoneistosaunan rakentamista ja siihen liittyviä erityispiirteitä käsitellään tarkemmin opinnäytetyön liitteessä ”Opas osakkaan kylpyhuoneremonttiin”.

Taloyhtiöllä on myös vastuu teettää asunnossa kunnossapitotyö osakkaan kustannuksella, mikäli osakkeenomistaja laiminlyö lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa kunnossapitovelvollisuuttaan niin, että laiminlyönnistä voi koitua haittaa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille. Sama toimii kuitenkin myös toisinpäin. Osakkaalla on nimittäin oikeus teettää osakehuoneistossaan yhtiön kustannuksella kiireellinen työ, jonka toteuttamisella saadaan ehkäistyä suurempia vahinkoja. Oikeutena on myös teettää sellainen kunnossapitotyö, jonka jättämättä tekeminen aiheuttaisi osakkaalle vähäistä suurempaan haittaa ja jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin. (AOYL 22.12.2009/1599, 4. luku 4.§.).

Yleisin kylpyhuoneremontteihin liittyvä ongelma, jolloin kustannukset ja vastuu siirtyvät osakkaalta taloyhtiön vastattavaksi lienee purkuvaiheessa löytyneet kosteusvauriot. Kosteusvaurion löytyessä siirtyy vastuu kylpyhuoneen remontoimisesta taloyhtiölle. Taloyhtiö vastaa kylpyhuoneen pintojen remontoimisesta perustasoon asti, joten osakkaan itse maksettavaksi jäävätkin

vain perustasoa paremmat pintamateriaalivalinnat. (Isännöintiverkko 2017.).
Kustannusten jakautumista taloyhtiölle on käsitelty enemmän luvussa 3.3.

6 LOPUKSI

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää osakkaan mahdollisuudet, velvollisuudet ja vastuut kylpyhuoneremontin suunnittelussa ja toteutuksessa, sekä koota selkokielinen opas kylpyhuoneen suunnittelu- ja toteutusvaiheen eri kohdista.

Osakkaan oikeudet kerros- tai rivitalo-asunnon remonttien suhteen ovat varsin laajat, mutta niitä kuitenkin ohjaillaan tarkasti taloyhtiön, rakennusviranomaisten ja rakennusmääräysten avulla. Laajoista oikeuksista huolimatta osakkaan täysin päätettäviksi jäävät kuitenkin tyypillisesti vain kylpyhuoneen ”näkyvä osa” eli pintamateriaalit ja kalusteet, sillä työvaiheet on tehtävä tarkasti taloyhtiön edellyttämin tavoin. Osakas voi myös pitkälti vaikuttaa siihen, miten kylpyhuoneremontti toteutetaan, kun se toteutetaan taloyhtiön päättämän remontin ulkopuolella. Kuitenkin, kuten muitakin osakkaan omaan remonttiin liittyvää, voi taloyhtiö kieltää tietynlaisen remontin tai sen osia, tai vaatia kevyemmän remontin sijaan kokonaisvaltaisempaa remonttia. Osakkaan velvollisuutena onkin olla jo remonttia suunnitellessa olla yhteistyössä taloyhtiön kanssa, sekä remonttia toteuttaessa noudattaa taloyhtiön vaatimuksia ja yleistä hyvää rakennustapaa.

Omakotitaloasumiseen verrattuna on osakkaan rahallinen vastuu remontista todella suuri – ja toisaalta todella pieni. Kun remontti on toteutettu toimivassa yhteistyössä taloyhtiön ja tarvittaessa rakennusviranomaisen kanssa hyvien rakennustapojen mukaisesti, taloyhtiö on voinut olla valvomassa remonttia ja ottanut esimerkiksi purun jälkeiset rakenteet sekä vedeneristeet vastuulleen, voi osakas huoletta käyttää kylpyhuonetta – tietysti kylpyhuoneelle ominaisella tavalla. Osakas voi myös olla huoletta esimerkiksi vesivahingon sattuessa, sillä esimerkiksi rakenteista tai vedeneristeiden pettämisestä johtuva vesivahinko kylpyhuoneen sisällä menee taloyhtiön vakuutuksiin ja muiden osakkaiden kesken jaettavaksi, vaikka vahingon laajuus olisi suuri ja ylettyisi muihinkin asuntoihin.

Toisin on kuitenkin omin päin tai huonosti toteutetun remontin suhteen, tai kun taloyhtiö ei ole voinut valvoa tai ollut tietoinen remontista tai sen toteutustavasta. Omin päin tai huonosti toteutettu remontti voikin tulla osakkaalle kalliiksi, mikäli

taloyhtiö tulkitsee, että syntyneet vauriot ovat täysin osakkaan oman huolimattomuuden syytä. Omin päin tai huonosti toteutettu kylpyhuoneremontti ei kannatakaan koskaan, sillä vesivaurioiden lisäksi riskinä on taloyhtiön asettama käyttökielto asianmukaiseen remonttiin asti, mikäli taloyhtiö tulkitsee kylpyhuoneen riskialttiiksi saatuaan tietää remontista. Kylpyhuoneremonttia toteuttaessa on myös tärkeä muistaa, että osakkaan vastuu remontista jatkuu myös huoneiston myynnin jälkeen, mikäli remontti on vastoin ohjeita toteutettu. Reitti ongelmattoman kylpyhuoneremontin toteutukseen on helppo ja yksinkertainen. Kun yhteistyö taloyhtiön ja tarvittaessa rakennusviranomaisen kanssa toimii, työlle on valittu luotettava ja ammattimainen urakoitsija, joka suorittaa työn hyvien rakennustapojen mukaan muita kiinteistön käyttäjiä kunnioittaen ja työ ja sen vaiheet on suunniteltu hosumatta ja tarkasti, on kylpyhuoneremontissa lähes mahdotonta mennä väärään suuntaan.

LÄHTEET

- AOYL 22.12.2009/1599. Saatavilla <http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>.
- Furuhjelm, M. 2012. Taloyhtiö valvoo remonttia, osakas maksaa. Blogi 18.1.2012. Kotitalo. Viitattu 26.2.2020 <https://www.kotitalolehti.fi/blogi/taloyhtio-valvoo/>.
- Hännikäinen, J. & Pujals, M. 2015. Kodin remontit Plus. Opas osakkaalle ja taloyhtiölle. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Isännöintiverkko 2017. Osakkaan teettämä kylpyhuoneremontti taloyhtiön vastuulle. Viitattu 11.11.2019 <https://www.isannointiverkko.fi/vinkkari/osakkaan-teettama-kylpyhuoneremontti-taloyhtion-vastuulle/>.
- Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 22.5.2015/684. Saatavilla <https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150684>.
- Laksola, J. & Pujals, M. 2006. Muutostyöt asuinhuoneistossa. Lahti: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Luukkonen, K. 2019. Asbestinäytteet voi ottaa vain ammattilainen. Blogi 6.2.2019. Kotitalo. Viitattu 12.11.2019 <https://www.kotitalolehti.fi/asbestinäytteen-voi-ottaa-vain-ammattilainen>.
- Neuvonen, P. 2015. Kerrostalot 1975–2000. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- Peltokorpi, M. & Päivärinne, H. 2017. Kodin märkätilat – riskit, vastuut ja korjaaminen. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- RIL 107-2000 Rakennuksen veden- ja kosteudeneristysohjeet. Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL.
- Turku 2019. Rakennuslupa ja toimenpidelupa. Viitattu 12.11.2019 www.turku.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakentamisen-luvat/rakennuslupa-ja-toimenpidelupa.
- Työsuojeluhallinnon verkkopalvelu. Asbesti. Viitattu 30.5.2020. Saatavilla: <https://www.tyosuojelu.fi/tyoolot/rakennusala/asbesti>.
- Valtioneuvoston päätös asbestityöstä 21.12.1994/1380. Saatavilla <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1994/19941380>.
- Ympäristöministeriö: C2 Veden- ja kosteudeneristys – Määräykset ja ohjeet 1998. Suomen rakentamismääräyskokoelma. Saatavilla <https://finlex.fi/fi/viranomaiset/normi/700001/1918>.

Liite 1. Opas osakkaan kylpyhuoneremonttiin.

Sophia Nieminen

OPAS OSAKKAAN KYLPYHUONEREMONTTIIN



SISÄLTÖ

1 ASKELEET ONNISTUNEeseen KYLPYHUONEREMONTTIIN	30
2 TYYPILLISIÄ SUOMALAISIA KYLPYHUONEITA	32
2.1 1900-luvun alun kylpyhuoneet	32
2.2 1930–1940-lukujen kylpyhuoneet	33
2.3 1950 – 1990 – lukujen kylpyhuoneet	35
2.4 Vuodesta 1994 nykyaikaan	44
3 KYLPYHUONEREMONTIN ALKUVAIHEET	48
3.1 Suunnittelu	48
3.2 Budjetointi	50
3.3 Aikataulut	51
3.4 Urakoitsijan kilpailutus	52
4 KYLPYHUONEREMONTIN TOTEUTUS	55
4.1 Huomioon otettavia asioita	55
4.2 Alkuvaiheet ja purkutyö	56
4.3 Uusimistyö	58
5 KUIVASTA TILASTA MÄRKÄTILAKSI	65
5.1 Milloin kuivan tilan muuttaminen märkätilaksi on mahdollista?	65
5.2 Kylpyhuoneen laajentaminen kuivaan tilaan	66
5.3 Erillissuihkuhuoneen rakentaminen kuivaan tilaan	67
5.4 Huoneistosauvan rakentaminen kuivaan tilaan	68
6 SAUNA KYLPYHUONEESEEN	70
6.1 Moduulisauna	70
6.2 Huoneistosauva	71
6.2.1 Huoneistosauvan suunnittelu	72
6.2.2 Huoneistosauvan tekniikka	74
6.2.3 Huoneistosauvan toteutus	76
7 ESIMERKKIKYLPYHUONE	79
7.1 Alkuvaiheet	80
7.2 Toteutusvaiheet	87
7.3 Valmis kylpyhuone	98

8 LÄHTEET**100****KUVAT**

Kuva 1. Kylpyhuone vuodelta 1947.	34
Kuva 2. Ammekylpyhuone.	35
Kuva 3. Ammekylpyhuone.	37
Kuva 4. Kivikylpyhuone.	39
Kuva 5. Kivikylpyhuone.	39
Kuva 6. Peltikylpyhuone.	41
Kuva 7. Peltikylpyhuone.	42
Kuva 8. Levykylpyhuone.	44
Kuva 9. Nykyaikainen kylpyhuone.	47
Kuva 10. Harvia Sirius - moduulisauna.	70
Kuva 11. Esimerkkikylpyhuone, alkuperäinen tilanne.	87
Kuva 12. Esimerkkikylpyhuone, purku.	89
Kuva 13. Esimerkkikylpyhuone, pintabetonivalu.	90
Kuva 14. Esimerkkikylpyhuone, vedeneristys.	91
Kuva 15. Esimerkkikylpyhuone, vedeneristys.	93
Kuva 16. Esimerkkikylpyhuone, laatoitus.	94
Kuva 17. Esimerkkikylpyhuone, paneelikatto.	96
Kuva 18. Esimerkkikylpyhuone valmiina.	98
Kuva 19. Esimerkkikylpyhuone valmiina.	98

1 ASKELEET ONNISTUNEeseen KYLPYHUONEREMONTTIIN

Tärkeää remonttia harkitessa on aloittaa kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun ensimmäinen askel on miettiä remontin syitä, sen kiireellisyyttä ja remontin tavoitteita. Mikäli kylpyhuoneessa halutaan tavallisen remontin lisäksi toteuttaa esimerkiksi huoneistos sauna tai laajennusosa kuivan tilan puolelle tai siirtää vesikalusteita, on rakennuslupan tarve selvitetävä sijaintikunnan rakennusvalvontaviranomaiselta. Kun kylpyhuoneremontti on päätetty toteuttaa, on aika ottaa yhteys taloyhtiöön. Taloyhtiölle ilmoitetaan suuntaa-antavat suunnitelmat ja aikataulu, ja taloyhtiö antaa osakkaalle vaatimuksensa remontin suhteen. Taloyhtiöltä saa myös selvitettyä esimerkiksi vesikatkojen vaikutuksen muihin kiinteistön käyttäjiin. Tapauksessa, jossa työ vaatii rakennuslupaa, vaatii sen hakeminen taloyhtiön luvan ja valtuutuksen hakea lupaa. Myös taloyhtiö voi hakea osakkaan puolesta rakennuslupaa.

Rakennuslupaa vaativan työn tapauksessa seuraava vaihe on etsiä suunnittelijat ja hakea lupa. Tavallisen kylpyhuoneremontin suhteen tämä vaihe tyypillisesti ohitetaan, ja siirrytään suunnitteluvaiheeseen. Suunnitteluvaiheessa pohditaan remontille aikataulu ja budjetti sekä kilpailutetaan urakoitsijat. Työlle voidaan lisäksi valita ulkopuolinen valvoja, joka valvoo työn edistymistä ja työn laatua taloyhtiön tarkastuksien ohella. Kun aikataulu on saatu lyötyä lukkoon, sovitaan taloyhtiön tarkastukset ja vesikatkot sekä tiedotetaan remontista muille kiinteistön käyttäjille. Työn vaatiessa rakennuslupaa on myös rakennusviranomaisen tarkastukset tärkeä sopia ajoissa.

Kylpyhuoneremontti aloitetaan suojaamalla kylpyhuoneen viereiset tilat hyvin ja toimittamalla huoneistoon osakkaan toimittavaksi sovitut kalusteet. Urakoitsijoita informoidaan työalueen, porraskäytävien ja pihan siistinä pidosta ja jätteiden kierrätyksestä, työajoista sekä mahdollisten muiden urakoitsijoiden aikatauluista.

Kylpyhuoneen remointityöt aloitetaan purkutyöllä. Purkutyön päätyttyä taloyhtiö suorittaa tyypillisesti ensimmäisen tarkastuksensa. Tarkastuksen jälkeen työ jatkuu mahdollisilla sähkö- ja LVI-asennuksilla, lattiabetonin valulla, seinien tasoituksella tai

uudelleen levytyksellä sekä vedeneristystöillä. Taloyhtiö tarkastaa vedenerityksen tyyppillisesti kahteen kertaan. Seuraavaksi pinnat laatoitetaan ja saumataan, tehdään sähköasennukset ja mahdolliset uudet vesijohdot sekä muut kylpyhuoneen kalusteet.

Rakennuslupaa vaativan työn suhteen taloyhtiön lisäksi rakennusviranomaisen katselmoi korjaustyötä sovituin tavoin. Lopuksi osakkaan velvollisuudeksi jää toimittaa taloyhtiön ja mahdollisen rakennusviranomaisen vaatimat dokumentit. Rakennuslupaa vaativat työt, kuten huoneistosaunan rakennus, voi myös vaatia rakennusviranomaisen lopputarkastuksen ennen tilan käyttöönottoa.

Tämä opas on suunnattu kylpyhuoneremontista haaveileville kerros- ja rivitaloyhtiön osakkaille. Oppaan tarkoituksena on auttaa osakasta ymmärtämään kylpyhuoneremontin eri vaiheet, huomioon otettavat seikat sekä oman kylpyhuoneen mahdollisuudet. Opas auttaa osakasta valitsemaan omalle kylpyhuoneelle sopivimman remontoitavan sekä selventää remontoitavan vaatimat ilmoitukset ja luvat. Opas on suunnattu ensisijaisesti osakkaille, jotka toteuttavat kylpyhuoneremontin urakoitsijan tai urakoitsijoiden kautta, mutta osaava ja ammattitaitoinen osakas voi poimia oppaasta myös työvaiheita omatoimiremonttiin taloyhtiön määrääminen rajoitusten sisällä. Opas toimii lisäksi muistikirjana kylpyhuoneremonttien parissa työnuraansa aloitteleville.

2 TYYPILLISIÄ SUOMALAISIA KYLPYHUONEITA

Tässä luvussa käsitellään tyypillisiä suomalaisia kerrostalokylpyhuonetyylejä 1900-luvun alkuvuosista nykyaikaan. Tarkoituksena on helpottaa hahmottamaan oman kylpyhuoneensa rakennus- tai remontoituvuosikymmentä ja -tapaa, ominaispiirteitä sekä haasteita, ongelmia ja mahdollisuuksia.

Kylpyhuoneissa on esitetty niille tyypillisiä riskikohtia, mutta kaikille kylpyhuonetyypeille yleisiä riskikohtia ovat ruuveilla kiinnitetyt kylpyhuonevarusteet, huonot lattiakaadot, vedeneristeiden puuttuminen tai vaurioituminen sekä huono ilmanvaihto, joka voi johtua esimerkiksi liian pienestä raosta kynnyksen ja oven välillä. Jo aiemmin remontoituja kylpyhuoneita voi myös rasittaa menneiden vuosikymmenten vaatimusten mukaan tai täysin omin päin tehdyt kylpyhuoneremontit, jolloin kylpyhuoneesta voi löytyä esimerkiksi nykystandardien mukaan puutteellisia sähköasennuksia tai vedeneristyksiä.

2.1 1900-luvun alun kylpyhuoneet

Viime vuosisadan alkuvuosien kylpyhuoneet olivat tyypillisesti pienikokoisia, ja niistä puuttui usein wc-istuin, sillä wc-istuimet asunnoissa yleistyivät vasta 1910-luvun aikana. Kylpyhuoneesta löytyikin tyypillisesti vain irtoamme, kylmävesijohto sekä käsienpesuallas. Kylpyhuoneesta löytyi useimmiten myös kylpykamiina, jonka avulla vesi saatiin lämmitettyä peseytymistä varten. Kerrostaloissa wc-tilat löytyivät yleensä käytäviltä, jossa ne olivat talon asukkaiden yhteisessä käytössä. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 14–19).

1900-luvun alkupuoliskon kylpyhuoneiden lattiarakenteet ovat olleet tyypillisesti puuta, sisäkatto yleensä betonia. Seinät on yleensä rakennettu puolen kiven tai neljänneskiven tiilimuurauksella, mutta materiaalina on käytetty myös niin kutsuttuja riksilevyjä, Lugino-massaa ja Kloissonia. Kylpyhuoneiden lattiaa ja seiniä ei vuosisadan alussa vielä vesieristetty, eikä niissä tyypillisesti ollut lattiakaivoja, vaan vesi siirrettiin astian avulla käsienpesualtaaseen, joka oli viemäröity seinän läpi viemäriin. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 14–19).

Kylpyhuoneista puuttuivat wc-istuinien lisäksi vielä 1910-luvulle asti lämmitys- sekä sähköjärjestelmä. Lämmitysjärjestelmänä on toiminut kylpykamiina, joka suurella todennäköisyydellä on yli sadan vuoden ikäisistä asunnoista poistettu uuden lämmitysjärjestelmän tieltä. Sähköjen yleistyessä vedettiin ne pinta-asennuksina. Alkuperäiset sähköjärjestelmät on todennäköisesti uusittu jo ainakin kerran, jolloin ne on upotettu suojaputkissa rakenteiden sisään. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 16–17.).

1900-luvun alun alkuperäiskuntoisia kylpyhuoneita ei enää ole löydettävissä Suomesta, mutta niiden ongelmat ovat seuranneet nykyaikaan. Ongelmista suurimmat lienevät wc-istuimen jo valmiiksi pienikokoiseen tilaan tuonnin jälkeen entistä ahtaammaksi muuttunut kylpyhuone sekä kuiviin tiloihin kymmeniä vuosia rakennusajankohdan jälkeen rakennetut suihku- tai wc-tilat, jotka eivät täytä nykyajan vaatimuksia ja voivat aiheuttaa kovaakin rasisusta rakennuksen rakenteille. Kuivien tilojen muuttamista asianmukaisesti märkätilaksi käsitellään kohdassa 5.

1900-luvun alun kylpyhuonetta remontoidessa on tärkeä huomioida ajankohta tai -kohdat, jolloin kylpyhuonetta on aiemman kerran remontoitu, mutta yhtä tärkeää on muistaa asunnon alkuperäinen rakennusajankohta sekä silloiset tavat, määräykset ja ominaispiirteet.

2.2 1930–1940-lukujen kylpyhuoneet

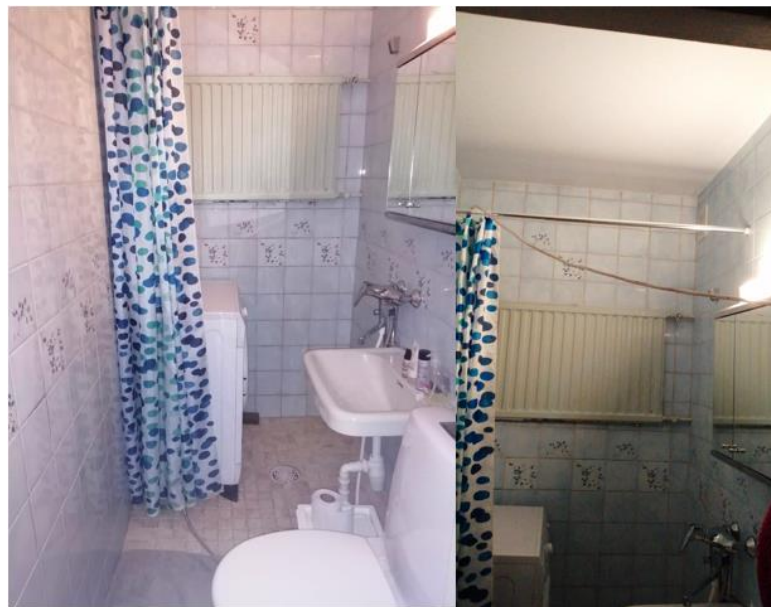
1930–1940-lukujen kylpyhuoneita voidaan myös kutsua tiili-massakylpyhuoneiksi, sillä niiden seinät on tyypillisesti rakennettu puolen kiven tai neljänneskiven tiilimuurauksella. Seinät on myös saatettu rakentaa riksilevyistä tai Lugino-massasta. Lattia ja katto ovat raudoitettua betonia. Kylpyhuoneissa ei ole käytetty vesieristeitä, vaan olennaisena vesieristeenä on toiminut vapaasti seisova tai muurattu emaloitu valurauta-amme. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 20–21.).

Tiili-massakylpyhuoneeseen kuuluivat ammeen lisäksi huuhteluventtiilillä varustettu wc-istuin, laattalattiat sekä osittain laatoitetut seinät. Lattiakaivoa kylpyhuoneissa ei alun perin ole ollut, vaan ammeen poistoputki on suoraan johdettu suoraan viemäriin. Pesualtaan viemärointi on toteutettu seinäliitoksella. Ammeelle on ollut 2-otesekoittaja ja altaalle erilliset kylmä- ja kuumavesihanat. Tiili-massakylpyhuoneissa ei ollut pyykinpesukoneliitäntöjä, vaan yleinen tapa on ollut pestä pyykit taloyhtiön

pyykkituvassa tai yleisessä pesulassa. Kaikki vesi- ja viemärijohdot on upotettu rakenteiden sisään. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 22–23.).

Tiili-massakylpyhuoneen lattialla on saattanut olla vesikeskuslämmitykseen liitetty pylväsradiaattori, mutta yleensä kylpyhuoneessa ei ole ollut lainkaan lämmönlähdettä. Yleisin ilmanvaihtoratkaisu on ollut painovoimainen ilmanvaihto. Poistoilmasäleikkö sijaitsee kuiluseinän yläosassa. Korvausilma kylpyhuoneeseen saadaan oven ja kynnyksen välisen raon kautta. Pistorasioita tiili-massakylpyhuoneissa ei ole ollut. Valonlähteenä kylpyhuoneessa toimii peili-hylly-yhdistelmän yläpuolella oleva sähkövalaisin. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 23.).

1930 – 1940-lukujen suurimpana ongelmana lienevät kylpyhuoneen ahtaus, nykystandardien mukaan puutteelliset sähkökaluste-etäisyydet sekä pyykinpesukoneen mahduttaminen. 1930 – 1940-luvulla rakennetut kylpyhuoneet ovat todennäköisimmin kokeneet jo ensimmäisen kokonaisvaltaisen remontin, mutta voivat silti sisältää useitakin riskikohtia. Tämän aikakauden kylpyhuoneissa kannattaa erityisesti kiinnittää huomiota läpivienteihin, vedeneristeisiin sekä mahdollisiin kulumiin lattiakaivon ja kalusteasennusten läheisyydessä.



Kuva 1. Kylpyhuone vuodelta 1947.

Kuvassa 1 on arviolta 1990- luvun puolella remontoitu kylpyhuone 1940 – luvun lopun kerrostalossa. Huomattavaa on erityisesti pyykinpesukoneen pistorasian puuttuminen ja sähkön tuominen peilikaapilta, jossa sijaitsee tämän kylpyhuoneen ainoa pistorasia.

2.3 1950 – 1990 – lukujen kylpyhuoneet

1950 – luvulta aina 1990 – luvun alkuun asti on kylpyhuoneet helpoin järjestää tyyppeihin vuosiluvun sijaan. Näiden vuosikymmenien, erityisesti 1960 – 1970 – luvun, kylpyhuoneremonttia suunniteltaessa on hyvä varautua aikataulun ja budjetin venymiseen haitta-aineiden löytymisen varalta. Haitta-ainekartoitusta on käsitelty kohdassa 3, ja se on tehtävä kaikissa ennen vuotta 1994 valmistuneista huoneistoista ennen remonttiin ryhtymistä.

Ammekylpyhuone

Ammekylpyhuoneen tunnusmerkki on muurattu ja emaloitu valurauta-amme. Amme toimii olennaisena osana kylpyhuoneen vesieristystä. Ammekylpyhuoneessa katto ja lattia ovat betonia. Seinät on tyypillisesti rakennettu kokonaan betonista, kevytbetoniharkoista tai tiiliharkoista. Ainoana vesieristeenä kylpyhuoneessa toimii pintavalun alle asennettu bitumikermi. Bitumikermi on nostettu seinille vähintään 150 mm:n korkeudelle, mutta välillä myös ammeen yläreunaan saakka. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 25.)



Kuva 2. Ammekylpyhuone.

Kuvassa 2 ammekylpyhuoneen purkuvaiheessa on pintabetonin alta esiin tullut bitumikermi. Kuvan kylpyhuoneessa bitumikermin alla kulkee vesikiertoinen lattialämmitys.

Ammekylpyhuone on tyypillisesti laatoitettu lattiasta, ammeen etureunasta sekä ammeen takaiselta ja viereisiltä seiniltä noin puoliväliin. Ammeen etualareunassa on poistoputken kohdalla huoltoluukku. Seinien yläosat ja katto on rapattu tai maalattu.

Ammekylpyhuoneissa amme on aina kiinteä ja rakenteisiin muurattu. Poistoputki ammeessa on johdettu lattiakaivoon korokerenkaan kohdalta tai vaihtoehtoisesti lattiakaivon kannen läpi. Hajulukollinen pesuallas on viemäroity lattian läpi viemäriin tai lattiakaivoon. Ammeelle ja altaalle on tyypillisesti ollut yhteinen 2-otesekoitin. Vesiputket kulkevat tyypillisesti rakenteen sisällä. Pyykinpesu hoidettiin vielä 50- ja 60-luvuilla pesutuvissa, eikä kylpyhuoneissa ollut tilaa tai hanaa pyykinpesukoneelle. (Peltokorpi & Päivärinta 2017, 26.)

Lämpö ammekylpyhuoneisiin saatiin yleensä kylpyammeen yläpuolella olevasta lämmitysverkkoon liitetystä seinäpatterista. Ilmanvaihto kylpyhuoneissa oli tyypillisesti painovoimainen ilmanvaihto, mutta myös koneellinen poisto yleistyi 60-luvulle tultaessa. Sekä painovoimaisen että koneellisen poiston poistoilmanvaihtventtiili sijaitsee kuiluseinän yläosassa. Korvausilmaa kylpyhuoneeseen saadaan kylpyhuoneen oven ja kynnyksen välisestä raosta. Ammekylpyhuoneissa sähkökalusteet ovat tyypillisesti vähäisiä, ja kylpyhuoneessa onkin yleensä ollut vain yksi pistorasia seinässä. Valonlähteenä toimii peilin yläpuolella oleva 2-osainen kynttilävalaisin. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 27.).

Tyypillisiä ongelmia ammekylpyhuoneissa ovat ahtaat ja epäkäytännölliset istuma- tai kylpyammeet, pistorasioiden vähyys sekä pyykinpesukoneen tilan puuttuminen. Myös esimerkiksi puuttuvat vedeneristeet ja ikääntyneet lattiakaivoliitännät voivat aiheuttaa vesivaurioita. Tyypillinen ammekylpyhuoneen hana on altaalle ja ammeelle yhteinen, ja estää näin myös esimerkiksi peili- tai allaskaappia vesiroiskeilta suojaavan suihkuseinän asennuksen.



Kuva 3. Ammekylpyhuone.

Kuvassa 3 alkuperäiskuntoinen ammekylpyhuone kerrostalossa. Oikealla kiinteää ammetta on lähdetty purkamaan. Kuvan kylpyhuone on vuodelta 1959.

Kivikylpyhuone

Kivikylpyhuoneiden aikakausi oli parhaimmillaan 1960–1980, mutta niitä valmistetaan edelleen paikalla kiviharkoista muuraamalla tai kevytbetonielementeillä. Kivikylpyhuone on nimensä mukaisesti valmistettu kokonaan kivistä: seinät, lattia ja katto on tehty betonista, harkoista tai kevytbetonielementeistä.

Vedeneristeet kivikylpyhuoneissa ovat nykyajan määräyksiin verraten hyvin puutteelliset. Vesieristeenä onkin toiminut yleensä ammeen yläpuolelle nostettu muovimatto, jonka päällä on ammeen kohdalla ollut muutamia rivejä laattaa. Laatan alla ei ole ollut erillistä vesieristystä. Kivikylpyhuoneissa seinät ja katto on tasoitettu ja maalattu.

Kivikylpyhuoneen lämmitys on yleensä hoidettu ammeen yläpuolella olevalla käyttövesiverkkoon kytketyllä seinäpatterilla. Välillä lämmityspatteri on kytketty lämmitysverkkoon, jolloin se on kylmä kesäisin. Tämä aiheuttaa sen, ettei kylpyhuoneessa aina ole lämmitystä, vaikka se rakenteiden kuivumisen kannalta olisi erityisen tärkeää. 1960- ja 1970-luvuilla kylpyhuoneisiin on myös tehty

käyttövesikiertoisia lattialämmityksiä, joissa yleensä koko huoneiston käsittävä lattialämmitys kiemurtelee myös kylpyhuoneessa pintabetonin alla. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 29.). Mikäli lattialämmitys käsittää kaikki asunnon huoneet, kulkevat kylpyhuoneen lattialämmityspotket samalla korkeudella kuin muissakin huoneissa.

Ilmanvaihto 1960-1980-lukujen kivikylpyhuoneissa toimii tyypillisesti koneellisesti, jolloin kylpyhuoneen seinässä on poistoilmaventtiili. Korvausilmaa kylpyhuoneeseen saadaan oven ja kynnyksen välisestä raosta.

Erilaisia sähkökalusteita 1960-1980-luvun kivikylpyhuoneissa oli nykyaikaan verrattuna hyvin vähän. Yleensä ainoa pistorasia on yksiosainen niin kutsuttu ”parranajopistorasia”, joka nykyisin on useimmiten käytössä pyykinpesukoneelle. Välillä pyykinpesukonetta varten on myös saattanut olla erillinen pistorasia tai kiinteä johtoliitäntä. Pesualtaan yllä on tyypillisesti peili-hylly-yhdistelmä ja sen yläpuolella katossa tai seinässä valaisin ilman pistorasiaa. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 29–34; 68–74.).

Riskikohtia kivikylpyhuoneissa ovat erityisesti muovimaton kulumat esimerkiksi lattiakaivon ympärillä sekä saumakohtissa, ruuvikiinnityksellä kiinnitetyt kalusteet, ilman vedeneristysten asentamista poistetut vapaasti seisovat ammeet sekä puutteelliset sähköturvaetäisyydet. Myös lattian kaadot voivat olla liian vaatimattomat, mikäli amme on poistettu kylpyhuoneesta ilman vaadittavia muutoksia. Huonot tai puuttuvat kaadot voivat ajaa veden pois kylpyhuoneesta muun huoneen puolelle tai aiheuttaa lammikoitumista eli veden jäämistä makaamaan tiettyyn kohtaan. Kuten ammekylpyhuoneessa, ovat puutteelliset vedeneristeet riski vesivaurioille. Seinän sisässä kulkevat vesijohdot voivat myös ajan myötä korrosoitua ja aiheuttaa vuotoa, joka käyttäjän silmin on jopa mahdotonta nähdä.



Kuva 4. Kivikylpyhuone.

Kuvassa 4 kaksi eri kerrostaloissa sijaitsevaa kivikylpyhuonetta. Vasemmanpuoleisesta kylpyhuoneesta amme on poistettu myöhemmin, mutta muuten materiaalit ovat alkuperäiset. Oikean puolen kylpyhuone on täysin alkuperäiskuntoinen jälkeen päin asennettua peili- ja allaskaappia lukuun ottamatta. Vasemmanpuoleinen kylpyhuone on vuodelta 1969 ja oikea 1965.



Kuva 5. Kivikylpyhuone.

Kuvassa 5 kaksi kivikylpyhuoneen riskikohtaa; pahasti kulumaan päässyt muovimatto lattiakaivon ympärillä sekä ruuvikiinnityksellä kiinnitetty, silikonaamaton wc-istuin.

Peltikylpyhuone

Peltikylpyhuoneita, tai peltikasettikylpyhuoneita, ryhdyttiin valmistamaan ja asentamaan 1970-luvun puolivälistä aina 1980-luvun alkuun asti. Peltikylpyhuone oli Parmarine Oy:n/Rakennusvalmiste Oy:n tehtailla rakennettu esivalmiste, joka asennettiin elementtinä kerrostaloon jo rakennusvaiheessa. Sen lattiarakenne on betonia, jonka päälle asennettiin yleensä seinärakenteen taakse ulottuva vesieristeenä toimiva muovimatto. Seinät ja katto ovat muovipinnoitettua peltikasettia, joka toimii samalla vesieristeenä. 1980-luvulle tultaessa seinät oli saatettu laatoittaa tehtaalla valmiiksi. Peltikasettien saumoissa on noin 25 mm :nlevyinen 90 asteen taitos. Näistä taitoksista kasetit on kiinnitetty toisiinsa popniiteillä tai pistehitsauksella. Tämän lisäksi kasettien välissä on elastinen tiivistemateriaali. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 36–37.)

Yleensä peltikasettien takana on yksi kantava betoniseinä, ja muut kevyet väliseinät on tehty levyrakenteisina joko teräs- tai puurungolla, ja levytys kipsi- tai lastulevyllä. Joissakin kylpyhuoneissa on lisäksi seinien yläosiin kiinnitetty puulistoja koukkujen ja kuivausnarujen kiinnitystä varten. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 37.)

Peltikylpyhuoneissa on yleisesti ollut vapaasti seisova amme, jonka viemärointi on hoidettu joko lattiakaivoon tai poistoputkella seinän läpi putkikuilun hajulukkaan. Pesuallas kylpyhuoneissa on viemäroity joko lattiakaivoon kaivonkannen läpi tai seinän läpi putkikuilun hajulukkaan. Vesikalusteena on yleisesti ollut altaalle ja ammeelle yhteinen 2-otesekoittaja. Pyykinpesukoneelle on ollut oma vipuhana ilman kalustesulkuventtiiliä, mutta ei poistoputkea tai poistoyhdettä. Pyykinpesukoneen poistovedet onkin johdettu pesualtaaseen, wc-istuimeen tai ammeeseen. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 37.)

Lämmitys on hoidettu lämpimään käyttöveteen liitetyllä lämmityspatterilla.

Lämmityspatteri on useimmiten u-mallinen pyyhekuivain tai radiaattorimallinen pieni patteri. Ilmanvaihto on tyypillisesti hoidettu koneellisesti, ja poistoventtiili sijaitsee seinässä tai katossa. Korvausilma on muiden aikansa kylpyhuonetyyppien mukaisesti saatu oven ja kynnyksen väliin jäävästä raosta. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 39.)

Sähköasennukset ovat olleet moninaisia, mutta tyypillisin ratkaisu on ollut yksi pistorasia tai kiinteä sähköasennus pesukonetta varten sekä 2-osainen kynttilävalaisin peilin yllä ilman pistorasiaa. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 39).

Peltikylpyhuoneissa suurimpia ongelmia ovat irtoilemaan päässeet peltikasettilevyt, vähäiset pistorasiat, seinäkaivot ja kylpyhuonevarusteiden sekä lattiakaivon ympäriltä kulunut muovimatto. Eräs peltilevykylpyhuoneelle tyypillinen ongelma on myös se, että kaikki vesijohdot kulkevat seinän sisässä, eikä mahdollista vuotoa näin ollen ole helppo havaita.



Kuva 6. Peltikylpyhuone.

Vuonna 1976 rakennetussa rivitalossa sijaitseva remontoimaton peltikylpyhuone.

Kaluste- ja pintapurettu peltikylpyhuone paljasti altaan puurunkoiset, kipsilevytetyt seinät. Vasemmassa takanurkassa näkyy kookas hormi, jonka sisällä kulkevat viemärin pystynousu ja ilmanvaihtoputket. Wc-istuin ja allas on viemäroity seinän läpi putkikiuluun. Sähköt kulkevat peltikaton yläpuolella. (Kuva 7).



Kuva 7. Peltikylpyhuone.

Levykylpyhuone

Levyrakenteisia kylpyhuoneita rakennettiin asuntoihin 1970-luvun puolivälistä 1990-luvun puoliväliin asti. Levykylpyhuoneiden lattiarakenne on betonia. Väliseinät on levytetty rakennuslevyllä, yleensä kipsilevyllä. Runko levykylpyhuoneisiin on tehty puusta tai metallirangoista. Yksi tai kaksi seinistä voi olla kantavaa betonia. Kylpyhuonetta vasten olevan rakennuslevyn toisella puolella on vastaava rakennuslevy, eikä levyseinän sisällä usein ole mineraalivillaa ääneneristeenä. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 41.)

1970-luvulla materiaaleina oli tyypillisesti lattiassa muovimatto ja seinällä muovitapetti sekä mahdollinen suihkun takainen laatoitus, mutta 1990-lukua lähestyttäessä pintamateriaalit vaihtuivat muovimatosta ja -tapetista laataksi. Levykylpyhuoneissa ei pintamateriaalin alla ole tyypillisesti vedeneristeitä. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 42).

Levykylpyhuoneisiin asennettiin ammeet vielä 1970-luvulla, mutta nopeasti ammeet vaihtuivat suihkuihin, joiden kohdalle alussa asennettiin suihkuverhotanko ja myöhemmin muoviseinäke. Hajulukolla varustettu pesuallas on viemäroity levyseinän läpi pystyviemäriin tai suoraan vesilukolliseen lattiakaivoon. Vesikalusteina kylpyhuoneessa on omat yksioteseikoittajat altaalle ja suihkulle sekä vipuhana pyykinpesukoneelle. Levykylpyhuoneiden alkuvaiheessa pyykinpesukoneelle ei ollut omaa poistoputkea tai -yhdettä, mutta 1980-luvulla pesukoneelle ruvettiin asentamaan

poistoputkia, jolloin seinällä on krominen poistoyhde. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 43.)

Putkikuilu on joko kylpyhuoneen ja keittiön välisessä tilassa tai se on rakennettu kylpyhuoneen puolelle. Vesijohdotus on tehty pintavesijohdoilla, jotka kulkevat vesikalusteille alakautta. Tämän vuoksi suihkuseinän alareunassa on usein runsaasti vesijohtojen kiinnikereikiä. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 43.).

Lämpö kylpyhuoneeseen saadaan lämpimään käyttöveteen liitetystä lämmityspatterista. 1970-luvun kylpyhuoneisiin on lisäksi tehty käyttövesikiertoisia lattialämmityksiä. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 44.).

Ilmanvaihto 1900-luvun lopun rakennuksissa on koneellinen poisto huippuimureilla. Poistoilmaventtiili levykylpyhuoneista löytyy seinästä tai katosta. Korvausilma kylpyhuoneisiin saadaan oven ja kynnyksen välisestä raosta. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 44.).

Kylpyhuoneessa on pyykinpesukoneelle oma pistorasia. Alkuun levykylpyhuoneissa ei ollut toista pistorasiaa, vaan peilin yllä oli vain 2-osainen kynttilävalaisin. Myöhemmin kylpyhuoneisiin on asennettu myös pistorasiallisia valaisinkaappeja. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 44.).

Levykylpyhuoneiden ongelmat vaihtelevat hieman vuosikymmenestä ja lämmitysmuodoista riippuen. Riskejä ovat esimerkiksi seiniltä puuttuvat vedeneristeet, kylmyys ja kulunut lattiakaivo.



Kuva 8. Levykylpyhuone.

Kuvassa 8 vuonna 1989 valmistuneen kerrostaloasunnon remontoimaton kylpyhuone. Huomattavaa on, että aiemmista vuosikymmenistä poiketen löytyy tästä kylpyhuoneesta alkuperäinen sauna. Levypatteri löytyy tästä kylpyhuoneesta allasta vastapäätä.

2.4 Vuodesta 1994 nykyaikaan

Vuonna 1994 julkaistu RT-ohjekortti *Asunnon kosteiden tilojen rakenteet* yhtenäisti ja muutti kylpyhuoneiden rakennustapoja. Kortissa lattian kaltevuudeksi suositeltiin 1:80 ja lattiakaivon ympärillä 1:50. Kallistusrakenteiden ylle lattiaan kortissa kehoitettiin tekemään vedeneristys, joko muovimatolla, kermillä tai silveltävällä, ruiskutettavalla tai telattavalla vedeneristeellä tai erityislaastilla. Kortti myös ohjeisti välttämään ylimääräisiä läpivientejä, kuten wc-istuimen kiinnitystä pulteilla. Vedenerityksen tuli ulottua seinille 100-150 mm:n korkeudelle ja 100-150 mm suihkualtaan tai muuratun ammeen reunan yläpuolelle. Vedeneristeet tuli limittää vähintään 50 mm kosteuseristeen kanssa seinälle. Vedeneriste tulisi myös nostaa korkeammalle kynnyksen kohdalla. Seiniin tuli levittää kosteussulku. (RT-84-10558 *Asunnon kosteiden tilojen rakenteet*.) Vuonna 1998 julkaistiin vielä kosteutta koskevat määräykset ja ohjeet Suomen rakentamismääräyskokoelmassa osassa C2 *Kosteus*, joka toi vedeneristämisen pakolliseksi. Tämän jälkeen kosteiden tilojen rakentamisen

ohjeistuksia on vielä tarkennettu korteissa RT 84-10759 *Märkätilojen rakenteet*-kortissa (2001) sekä viimeisimpänä, oppaan julkaisuhetkellä käytössä olevassa RT 84-11166 *Märkätilojen rakenteet*-kortissa (2014).

Uusien kosteus- ja vedeneristysohjeistusten lisäksi laki asbestin käytön kieltämisestä rakentamisessa astui voimaan tammikuussa 1993. Asbestilakia tiukennettiin vielä uudelleen vuonna 2016, jolloin se tosin koski enää vain ennen vuotta 1994 rakennettuja rakennuksia ja niiden korjaamista tai purkamista.

Nykyaikainen kylpyhuone voi olla levy- tai kivirakenteinen, tai tehtaalla valmistettu ja laatoitettu elementti. Kylpyhuoneessa lattiarakenne ja kaadot on tehty betonivalulla ontelolaatan päälle. Lattia on pohjustettu, tasoitettu, vedeneristetty ja laatoitettu. Kylpyhuoneisiin on usein tehty paneloitu tai levytetty alakatto. Seinärakenne voi olla levyrakenteinen, kiviharkoista muutettu tai peltikasettielementti. Myös sekarakenteisia kylpyhuoneita valmistetaan. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 45–46.)

Kaikki seinät ja lattia on tyypillisesti vedeneristetty ja laatoitettu, mutta myös uudet materiaalit, kuten mikrosementti ovat kasvattaneet suosiotaan. Vedeneristeenä käytetään vain sertifioituja vedeneristeitä, jotka on asentanut joko henkilösertifioitu vedeneristeasentaja tai vedeneristevalmistajan koulutuksen käynyt asentaja. Lattian vedeneristeenä käytetään yleisimmin saumatonta siveltävää elastomeeriä. Myös pintamateriaali itsessään voi toimia rakentamismääräykset täyttävänä vedeneristeenä. Tällainen vedeneriste on esimerkiksi menneiden vuosikymmenten käytetyin lattiapintamateriaali, muovimatto, jonka täytyy olla sertifioitu vedeneristeeksi. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 47–48.)

Pesuallas on varustettu hajulukolla ja viemäroity lattiakaivoon tai viemäriin. Altaalle ja suihkulle on omat yksitehohanansa. Altaalle voi lisäksi olla bidee-suihku. Pyykinpesukoneelle on oma vipuhanansa ja usein myös poistoyhde. Wc-istuimelle on kaksoishuuhtelu. Vesijohdot on tyypillisesti vedetty pintana ja tuotu vesipisteille yläkautta. Vuodesta 2011 uudis- ja korjauskohteisiin on ollut pakollista asentaa myös huoneistokohtaiset vesimittarit. Muovisia lattiakaivoja on yksi tai kaksi. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 48–49.)

Lämmitys on tyypillisesti hoidettu lämpimään käyttövedeen tai asunnon käyttö sähköön liitetyllä levy- tai tikapuupatterilla. Lattiassa kiertää myös tyypillisesti sähköinen tai vesikiertoinen lattialämmitys, jonka tarkoitus on mukavuuslämmön lisäksi auttaa kylpyhuonetta pysymään kuivana. Nykyisin patteri saattaa myös puuttua kokonaan, ja lämmitys hoidetaan taloyhtiön kiinteistösähköstä tulevalle sähköisellä lattialämmityksellä. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 51.)

Uudenaikaisiin taloihin on rakennettu huoneistokohtainen lämmöntalteenottojärjestelmä, eli LTO, sekä huoneistokohtainen tulo- ja poistoilmanvaihto. Tyypillisesti LTO-kone sijaitsee kylpyhuoneessa. Osaan kiinteistöistä tulo- ja poistoilmanvaihto on keskitetty, jolloin LTO-kone sijaitsee huoneiston sijaan kiinteistön ullakolla. Kylpyhuoneessa on poistoilmaventtiili seinässä tai alas lasketussa katossa. Korvausilma saadaan kylpyhuoneen oven ja kynnyksen välisestä raosta. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 51.)

Kylpyhuoneessa on tyypillisesti 2-osainen vikavirtasuojattu pistorasia pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle sekä pistorasiallinen valaisinpeilikaappi. Sähköstandardien muututtua vuonna 1997 myös turvaetäisyydet ovat tulleet aiempia vuosikymmeniä tarkemmiksi. Pistorasian on oltava vähintään 120 cm suihkun suuttimesta (tai korjauskohteessa 100 cm). Mikäli kylpyhuoneen valaisin sijaitsee lähempänä kuin 120 cm suihkusta tai 60 cm ammeesta, on sen korkeuden oltava 170 cm ja oltava roiskevedenkestävä. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 52.)

Vaikka 1990-luvun kylpyhuoneet usein näyttävät jo nykyaikaisilta, on hyvä muistaa, että (uudisrakentamisen) märkätilojen seinien vedeneritystä on edellytetty vasta hieman yli kahdenkymmenen vuoden ajan, vuodesta 1999. (Museovirasto 2019). Näin ollen esimerkiksi kylpyhuoneen seinien suihkuttaminen juoksevilla vedellä voi aiheuttaa vesivahingon, jos kylpyhuoneessa vasten todellisuutta oletetaan olevan vedeneristeet myös seinillä.

Nykyaikaisen kylpyhuoneet ongelmat ovat tyypillisesti esteettisiä, mutta myös esimerkiksi kylpyhuoneen järjestys voi tuntua ongelmalliselta.



Kuva 9. Nykyaikainen kylpyhuone.

Kuvassa 9 vuonna 2018 rakennetun kerrostalon kylpyhuone. Oikean kuvan vasemmassa nurkassa näkyy LTO-laitteisto.

3 KYLPYHUONEREMONTIN ALKUVAIHEET

Kylpyhuoneen remonttia suunniteltaessa on hyvä pohtia, mitkä ovat nykyisen kylpyhuoneen ongelmat tai epäkohdat, ja mitä remontilta toivotaan. Kylpyhuoneen voi kokea ongelmaiseksi monella tavalla, ja välillä ongelmaksi koetut seikat voivat myös vaihdella käyttäjien välillä. Tyypillisiä ongelmia erityisesti ikääntyneissä kylpyhuoneissa ovat riskikohdat ja nykystandardeista poikkeavat sähkö- ja vesikalusteasennukset. Toisaalta myös uudehkon kylpyhuoneen ulkonäkö, järjestys tai asennukset voidaan kokea käyttöä vaikeuttaviksi ongelmiksi.

3.1 Suunnittelu

Tärkeää on aluksi suunnitella, mikä omassa kylpyhuoneessa vaivaa, ja miten toivottu muutos saataisiin aikaan.

Eräs tapa remontoida kylpyhuonetta on uusida uusi laattapinta vanhan päälle. Päälle laatoitus on tyypillisesti vaihtoehto vain silloin, kun kylpyhuoneen ulkonäkö ei miellytä käyttäjiään, mutta pinnat ovat hyväkuntoiset ja nykymääräykset täyttävät.

Vanhan pinnan päälle laatoitus vaatii sen, että laatat ovat todella tukevasti kiinni pohjassaan, eikä joukosta löydy kopoja. Vanhan pinnan päälle laatoitus myös tuo pientä kylpyhuonetta entistä ahtaammaksi ja nostaa lattian pinnan korkeutta ja voi näin ollen aiheuttaa rajunkin kynnyksen kylpyhuoneen ja sen ulkopuolella olevan huoneen välille. Mikäli laatta on huonosti kiinni pohjassaan tai vedeneristys puutteellinen, on kylpyhuoneen pinnat purettava aina terveeseen pintaan asti ennen uusimistöiden aloittamista. Mikäli laatta on hyvin pinnassa kiinni eikä kopoja laattoja löydy, on päälle rakennus mahdollista, vaikka vedeneriste olisikin puutteellinen. Vanhat laattapinnat ylitasoitetaan, vedeneristetään ja laatoitetaan. Tarvittaessa kaadot korjataan tasoitusvaiheessa. Mikäli voidaan olla satavarmoja siitä, että vanhan laatan alla oleva vedeneristys on nykymääräysten mukainen ja toimiva, on vanha pinta mahdollista laatoittaa ilman uuden vedeneristyskerroksen lisäämistä. (Suomi rakentaa, 2019). Myös kevyemmästä, päälle laatoitusremontista on aina ilmoitettava taloyhtiölle. Osakkaan on myös odotettava taloyhtiön lupaa ennen remonttiin ryhtymistä. Taloyhtiö voi myös määrätä osakkaan uusimaan vedeneristeen, jos toimivasta ja nykyaikaisesta vedeneristyksestä ei ole tarvittavia dokumentteja.

Eräs tapa on piristää kylpyhuonetta kalusteiden uusinnalla. Kalusteiden vaihto on toimiva ratkaisu tyypillisesti silloin, kun pinnat ovat hyväkuntoiset ja nykymääräykset täyttävät. Osakkaalla on oikeus kiinnittää kylpyhuoneeseensa esimerkiksi hyllyköitä ja koukkuja. Myöskään uusien sähkökalusteiden, kuten ylimääräisten pistorasioiden tai peilikaapin asennus ei vaadi taloyhtiön lupaa, kunhan sen suorittaa pätevä sähköasentaja sähköturvaetäisyydet huomioiden. Vesikalusteet sen sijaan kuuluvat taloyhtiön kunnossapitovastuulle, ja niiden vaihtaminen vaatii aina taloyhtiön luvan sekä pätevän putkiasentajan. Vesikalusteita vaihdettaessa myös kunnossapitovastuu voi siirtyä taloyhtiöltä osakkaalle. Tämä on hyvä varmistaa aina kalusteiden vaihto suunnitellessa.

Paras ratkaisu huonokuntoiseen, riskikohtia sisältävään tai järjestykseltään huonoon kylpyhuoneeseen on kokonaisvaltainen kylpyhuoneremontti. Kokonaisvaltaisessa kylpyhuoneremontissa kylpyhuoneen pinnat puretaan, kylpyhuoneen kaadot korjataan ja seinät tasoitetaan, vedelle alttiit pinnat vedeneristetään ja laatoitetaan sekä kalusteet uusitaan osittain tai täysin. Laatoitukselle on lisäksi viime vuosina kehitetty useita erilaisia vaihtoehtoja, kuten mikrosementointimenetelmä sekä erilaiset laattaelementit.

Samalla kun suunnitelmat kylpyhuoneen suhteen etenevät, on otettava yhteyttä oman taloyhtiön isännöitsijään tai hallitukseen. Taloyhtiöltä on hyvä varmistaa myös tieto siitä, ettei koko taloyhtiön kattavia linjasaneerausta, tai vastaavaa remonttia, joiden yhteydessä kaikki kylpyhuoneet uusitaan, ole tulossa lähiaikoina. Myös taloyhtiökohtaiset vaatimukset on tarkastettava hyvissä ajoin. Taloyhtiöltä saat myös tietoa kylpyhuoneen rakenteista, mahdollisista aiemmista taloyhtiön tietoon tulleista remonteista ja muutoksista kylpyhuoneessa, taloyhtiön vaatimuksista esimerkiksi vesikalusteisiin liittyen sekä mahdollisista rajoitteista kylpyhuonetta suunnitellessa. Suunnittelun aikana on myös hyvä huomioida, vaatiiko asunnon sijaintikunta rakennus- tai toimenpidelupaa suunnitellulle remontille.

Kokonaisvaltaisen kylpyhuoneremontin toteutusta voi myös suunnitella esimerkiksi vesijohto- tai viemäreiden sukitusurakan ohelle. Tällöin hyvä tie aloittaa suunnitteluprosessi on ottaa yhteyttä taloyhtiön urakan toteuttavaan urakoitsijaan, ja tiedustella heiltä onko saman urakoitsijan tai tämän aliurakoitsijoiden mahdollista toteuttaa kylpyhuoneremontti urakan yhteydessä.

3.2 Budjetointi

Kylpyhuoneen remonttia suunnitellessa on tärkeä pohtia alkuun budjettia. Alkuun on hyvä selvittää, minkälainen budjetti on realistinen. Internet on hyvä polku tämän asian selvitykseen, mutta kannattaa muistaa, että hinnat vaihtelevat kylpyhuoneen tyyppin, koon ja kylpyhuoneeseen haluttavien materiaalien vuoksi. Liian alhaisten hintojen ei kannata antaa sokaista, vaan muistaa, että koska kylpyhuoneremontti on eräs asunnon suurimmista remonteista, ei laadusta kannata tinkiä alhaisen hinnan vuoksi.

Budjettiin vaikuttavia asioita:

- Minkä verran kylpyhuoneeseen on valmis satsaamaan. Mikäli kylpyhuone halutaan remontoida täysin ”perustasoiseksi”, on hinta edullisempi kuin esimerkiksi erikoiskalusteilla ja -laatoituksilla. Myös päällelaatoitus ja kalusteiden vaihto ovat edullisempia vaihtoehtoja kylpyhuoneremonttia suunniteltaessa.
- Mistä on valmis kylpyhuoneessa tinkimään. Samalla on hyvä listata, mistä ei ole valmis tinkimään. Laadussa ei kannata tinkiä vesikalusteiden, vedeneristyksen eikä ammattilaisen tekemien vesijohto- ja sähköasennusten kanssa. Sen sijaan voi pohtia, sopsisiko kylpyhuoneeseen esimerkiksi edullisempi laattamalli tai suihkuseinä.
- Materiaalikustannukset.
- Ammattilaisen tekemä työ. LVI-, sähkö- ja vedeneristystyöt on ehdottomasti teetettävä ammattilaisella.
- Taloyhtiön tarkastukset ja mahdollisten remontin aiheuttamien vesikatkojen kustannukset.
- Minkä verran on itse valmis tai osaava tekemään. Osakas saa yleisesti itse hoitaa haitta-ainevapaan kylpyhuoneen purkutyön (sähkö- ja vesikalusteiden purkuun on otettava ammattilainen), pintabetonin valamisen, vesieristyksen, laatoitus-, saumaus-, ja silikonaustyön, alakaton paneloinnin, kylpyhuoneen ovi- ja kynnysasennuksen sekä muiden kuin vesi- ja sähkökalusteiden asennuksen. Taloyhtiö voi kuitenkin määrittää, mitä osakas saa itse tehdä. Taloyhtiön asettamat rajoitukset on aina varmistettava taloyhtiöltä jo suunnitteluvaiheessa.
- Mahdollisen käyttötarkoituksen muuttamisen tuomat kustannukset.
- Mahdollisen rakennusluvan tuomat kustannukset.

Budjettiin on aina tärkeä jättää ilmaa, sillä vanhaa korjattaessa voi yllätyksiä tulla vastaan esimerkiksi aiempien osakkaiden ilmoittamattomien remonttien muodossa. Mikäli budjetti on tiukka, kannattaa aina remontin valmistumiseen asti olla valmis tinkimään esimerkiksi ”muiden kalusteiden”, kuten suihkuseinän tai kylpyhuonekaappien mallissa tai merkissä. Esimerkkikylpyhuoneen yhteydessä kohdassa 5 on esimerkki budjetin muodostumisesta kokonaisvaltaisessa kylpyhuoneremontissa.

3.3 Aikataulutus

Kylpyhuoneremontille, kuten muillekin huoneiston isoille remonteille, on aina varattava jopa liiankin paljon aikaa. Suunnittelun kanssa ei kannata hätiköidä, ja remontti kannattaa toteuttaa aina parhaalla mahdollisella tavalla. Remontin ajankohtaa miettiessä on hyvä muistaa myös se, että sekä taloyhtiön että mahdollisen rakennusviranomaisen luvat eivät välttämättä irtoa päivässä – tai edes viikossa. Taloyhtiön suhteen onkin viisasta kertoa remonttiaikeista jo reilusti ennen toteuttamisajankohtaa, jolloin taloyhtiö on tietoinen myöhemmin haettavasta luvasta ja osaa reagoida siihen nopeammin.

Rakennusviranomaisten luvissa ennakointi sen sijaan on hankalaa, ja niissä tärkeintä onkin pitää huolta siitä, että hakemukseen on kerralla kerätty kaikki tarvittava remonttia varten. Asuinhuoneiston tavallinen, jo olemassa olevan kylpyhuoneen remontti, jossa viemärimuutoksille ei ole tarvetta, ei todennäköisesti vaadi rakennusviranomaisen lupaa, eikä sitä näin ollen ole tarve aikatauluun mahduttaa. Taloyhtiön lupa sen sijaan vaaditaan aina. Kylpyhuoneremontin toteutusvaiheen aikatauluun on itse rakennusvaiheiden lisäksi huomioitava myös mahdolliset lomapäivät, taloyhtiön määräämät hiljaisuusajat sekä taloyhtiön vaatimat tarkastukset. Karkeasti arvioituna kylpyhuoneen kokonaisvaltaisen remontin kesto on 3–6 viikkoa.

Taulukkoon 1 on koottu Ratu-kortin F6-0162 mukaisia kestoja kylpyhuoneremontin toteutuksen vaiheille. Esimerkkitapaus 3 m²:n kylpyhuoneen kokonaisvaltaisen remontin aikataulutuksesta löytyy kohdassa 5.

Taulukko 1. Työaikamenekit.

Purkutyö		Vedeneritys ja laatoitustyöt	
Tehtävä	Työmenekki	Tehtävä	Työmenekki
Vesikalusteiden irroitus	1,5...4,5 tth/kpl	Seinien vedeneristys	0,20 tth/m ²
Ammeen purku	2,0 tth/lkm	Seinien laatoitus ja saumaus	0,60 tth/m ²
Paneelikaton purku	0,50 tth/m ²	Lattian vedeneristys	0,20 tth/m ²
Seinälaatat purku, siirto + siivous	0,35 tth/m ²	Lattian laatoitus ja saumaus	0,89 tth/m ²
Lattialaatat purku, siirto + siivous	0,40 tth/m ²		
Muovimaton ja muoviverhouksen purku	0,20 tth/m ²		
Pintabetonin purku	0,60 tth/m ²		
Levytyksen purku	0,25 tth/m ²		
Kunnostustyöt		Muut työt	
Tehtävä	Työmenekki	Tehtävä	Työmenekki
Lattian kunnostus	0,10 tth/m ²	Muovimaton asennus	0,40 tth/m ²
		LVI-varusteiden asennus	4,0 tth/kpl
		Katon koolaus ja panelointi	1,10 tth/kattom ²
		Ammeen asennus	2,50 tth/lkm
		Muut kalusteet	2,0...4,0 tth/kpl
		Työnaikainen ja jälkeinen siivous	0,03 tth/m ²
Uusiminen			
Tehtävä	Työmenekki		
Seinän levytys	0,30 tth/m ²		
Pintabetonin valu	0,85 tth/m ²		
Seinän tasoitus	0,20 tth/m ²		
Lattian tasoitus	0,30 tth/m ²		

3.4 Urakoitsijan kilpailutus

Urakoitsijaa tai urakoitsijoita remontiin etsiessä on hyvä miettiä, haluaako hoitaa remontin omalta osaltaan mahdollisimman yksinkertaisesti, vai riittäisikö tietotaito myös aavistuksen verran vaativamman paketin pyörittämiseen.

Helppo tapa kylpyhuoneremontin urakoitsijoita hakiessa on valita yksi urakoitsija, joka hoitaa yhteistyökumppaninsa aliurakoitsijoiksi työmaalle. Näin ollen tilaaja – eli tässä tapauksessa osakas – saa vain yhden tarjouksen, johon on sisällytetty kaikkien remontissa tarvittavien urakoitsijoiden tarjous työn toteuttamisesta tarjouspyynnössä pyydettyin osin. Remontin pääurakoitsija myös vastaa lopullisesta työn jäljestä. Toinen mahdollisuus on kilpailuttaa kaikkien vaiheiden urakoitsijat erikseen. Tämä voi tulla hieman edullisemmaksi, mutta on huomattavasti haastavampi kuvio, kun kahlattavana on läpi mahdollisesti suuri määrä tarjouksia ja yritysten taustoja. Erikseen kilpailuttaessa kokemattomalla tilaajalla voi tulla myös vastaan haasteita aikataulujen, työtapojen ja siistinä pidon kanssa.

Kylpyhuoneremonttia suunnitellessa erityisesti uusimistöiden suorittaja ja LVI-asentaja onkin suositeltavaa ottaa joko samalta yritykseltä tai yritykseltä, joka tarjoaa aliurakoitsijan avulla molemmat palvelut. Myös purku-urakoitsijan ottamista saman urakoitsijan kautta on suositeltavaa harkita. Erillisinä urakoina jokaisen työvaiheen urakoitsija vastaa omasta tekemisestään, joten yksikin huonosti tehty vaihe tai venynyt aikataulu voi aiheuttaa ongelmia seuraavassa.

Työhön sopivaa urakoitsijaa voi lähteä aluksi kyselemään esimerkiksi isännöitsijältä tai tuttavilta; saattaa olla että tätä kautta löytyy hyvä tekijä, josta vieläpä lähipiirillä on kokemusta. Mikäli oikeanlaisia urakoitsijoita ei kuitenkaan löydy, helpoin tie kilpailuttamiseen ja tarjousten saantiin on internet. Esimerkiksi urakkamaailma.com-sivuston kautta on mahdollista pyytää tarjouksia eri urakoitsijoilta. Tarjouspyynnössä on eriteltävä mahdollisimman tarkasti mitä kylpyhuoneessa olisi tarkoitus tehdä, minkälaisesta kylpyhuoneesta on kyse sekä toivottu ajankohta.

Kun tarjouksia on saatu, sen sijaan että suoraan valitsisi halvimman tarjouksen, kannattaa tarkistaa muutamia seikkoja.

- Urakoitsija ilmoittaa jo tarjouksessa y-tunnuksensa. Urakoitsija, joka ei suostu y-tunnusta kertomaan tai sitä ei esimerkiksi internetin kautta löydy, kannattaa suosiolla unohtaa.
- Mikäli yritys ei ole tuttu ja sen tekemistä aiemmista remonteista ei ole tietoa, kannattaa yrityksen nimeä hakea internetin hakukoneella. Yrityksen kotisivut, keskustelupalstojen suositukset ja mahdolliset sosiaalisen median sivut kannattaa käydä läpi, ja katsoa mitä muut ovat olleet mieltä toteutuneista remonteista. Kotisivuilta kannattaa myös etsiä mahdollisia aiempia kohteita.
- Urakoitsijalta on varmistettava työntekijöiden pätevydet, kuten LVI-työluvut, sähkötyöluvut, vedeneristyspätevydet (VTT-sertifikaatti) sekä mahdolliset asbestipurku- ja tulityöluvut. Sähköasentajien pätevydet voi tarkistaa turvallisuus- ja kemikaaliviraston verkkosivuilta, ja vedeneristäjän sertifikaatin VTT:n sivuilta.
- Mikäli yritys on ulkomaalainen, on varmistettava, että yrityksellä on joku, jonka kanssa kommunikointi sujuu selkeästi, sekä varmistettava työntekijöiden työntekolupa sekä pätevyys. Myös ulkomaisella yrityksellä on oltava y-tunnus.
- Yrityksen kuuluminen ennakkoperintärekisteriin, sen liikevaihto ja ikä, yhteystiedot, tapaturmavakuutus, hyvä luottokelpoisuus ja se, laskuttaako yritys arvonlisäverollisesti on tarkistettava. Tämä on helppoa tarkistaa esimerkiksi Zeckit-palvelun kautta internetissä.
- Tärkeää on myös varmistaa, että yritys laskuttaa työn vasta, kun se on tehty, eikä vaadi esimerkiksi suurta etukäteismaksua urakasta.

Ennen kirjallisen urakkasopimuksen luomista on tärkeä pyytää suunniteltu urakoitsija katsomaan kohdetta. Urakkahinta on myös hyvä sopia kokonaishintana, jotta vältytään

yllättäviltä maksuilta. Pienet työt, kuten sähköurakoitsijan työt, voi sopia tuntihintana, mutta niistäkin kannattaa pyytää jo etukäteen hinta-arvio sekä työtunnin laskutushinta. Urakoitsijan kanssa on myös ennen urakkasopimuksen tekemistä sovittava aikataulusta ja työn viivästymisen aiheuttamista vaatimuksista urakoitsijaa kohtaan. Tärkeää on myös sopia siitä, mitä materiaaleja urakoitsija toimittaa kohteeseen.

4 KYLPYHUONEREMONTIN TOTEUTUS

Kylpyhuoneremontti toteutettaessa on hyvä tiedostaa eri kylpyhuoneremontin vaiheet. Erityisesti silloin, kun kylpyhuoneremontin toteutukseen päätetään palkata useampi erillinen urakoitsija, on hyvä toimintatapa kerätä alkuun muistilista kaikista kylpyhuoneremontin toteutuksen työvaiheista ja huomioitavista asioista. Eri toteutusvaiheiden listaaminen auttaa myös aikataulutuksen ja budjetin suunnittelussa.

4.1 Huomioon otettavia asioita

Käyttöveden katkokset

Käyttöveden katkoksista on tärkeä sopia huoltoyhtiön kanssa hyvissä ajoin, sekä tiedottaa muita kiinteistön käyttäjiä, joita vesikatko koskee. (Laksola & Pujals 2006, 40). Tärkeä on myös selvittää etukäteen esimerkiksi isännöitsijältä tai huoltomieheltä, mistä oman asunnon tai kylpyhuoneen veden saa suljettua. Mikäli asunnossa ei sellaista mahdollisuutta ole, on putkiasentajan käytävä asentamassa huoneistokohtaiset sulut, ettei kylpyhuoneremontti vie naapuriasuntojenkin vesiä. Sulkujen asennus aiheuttaa tyypillisesti lyhyen käyttökatkon vedessä.

Mikäli kylpyhuoneessa on vesikiertoinen lattialämmitys, on erityisen tärkeää selvittää, vaikuttaako se muihin asuntoihin, ja miten vesikiertoinen lattialämmitys saadaan suljettua purkutöiden ajaksi. Vaikka tarkoituksena ei olisikaan purkaa lattialämmitystä, on tämä vaihe tärkeä mahdollisten vahinkojen varalle.

Alkuperäisten rakenteiden kunto

Vanhaa korjattaessa yllätykset rakenteissa ovat aina mahdollisia. Mikäli purkutöiden aikana esiin tulee rakenteita, joiden kunto ei ole normaali, on tärkeää ottaa yhteyttä pikimmiten isännöitsijään. (Laksola & Pujals 2006, 40). Myös kosteusvaurion löytyessä on toimittava samoin. Useimmiten taloyhtiö pitää yhden kylpyhuoneremonttiin liittyvistä tarkastuksistaan purkuvaiheen jälkeen, jotta pintamateriaalien alta nähdään rakenteiden todellinen kunto.

Siisteys ja äänihaitta

Remontista aiheutuvaa jätettä ei voi viedä taloyhtiön roskalaatikkoon luvatta tai säilöä pihamaalla asiattomasti. Kun jätettä on paljon, on taloyhtiön kanssa hyvä sopia omakustanteisesta vaihtolavasta, jota saa pitää sovitun ajan taloyhtiön tontilla.

Pihamaan lisäksi myös porraskäytävä ja hissi on pidettävä siistinä. Hissiin tai porraskäytävään ei saa syntyä korjaus- tai huoltotarvetta osakkaan remontin vuoksi. (Laksola & Pujals 2006, 40–41.).

Äänekkäitä töitä on tärkeä tehdä vain taloyhtiön järjestyssääntöjen sallimissa aikarajoissa. Naapureita on tärkeä tiedottaa remontista ajoissa esimerkiksi lapulla aulaan tai alaovelle, jossa on arvioituna remontin kovaäänisen vaihteen kesto, työajat sekä remonttia teettävän osakkaan yhteystiedot.

Haitta-ainekartoitus

Mikäli ennen vuotta 1994 rakennetussa kylpyhuoneessa ei ole taloyhtiön tai aiemman osakkaan toimesta tehty haitta-ainekartoitusta, jää se osakkaan tehtäväksi ennen kylpyhuoneen töiden aloitusta. Jos asbestia tai muita haitta-aineita löytyy kylpyhuoneesta, on osakkaan tehtävä huolehtia turvallisen haitta-ainepurun järjestämisestä ja siitä, että urakoitsija toimittaa purkujätteet asiallisesti pois työalueelta sekä toimittaa purun jälkeen purku-urakoitsijalta saadut raportit (esimerkiksi ilmanäytteen asbestikuitulaskelma) taloyhtiölle. Jotta purku on onnistunut, on asbestikuitupitoisuuden oltava alle 0,01 kuitua per kuutiosenttimetri ilmaa. (Työturvallisuuskeskus TTK, rakennus- ja putkijohtoalan työalatoimikunta 2011.).

4.2 Alkuvaiheet ja purkutyö

Suojaus

Kylpyhuoneelle vievä huone, esimerkiksi eteinen, on tärkeä suojata hyvin ennen remontin alkua. Näin pystytään estämään pintoihin tulevia kolhuja ja rakennusvaiheiden aiheuttamaa likaa. Hyvä suojaus myös vähentää siivoustyötä remontin valmistuttua. Kylpyhuone kannattaa eristää kunnolla muista huoneista esimerkiksi muovisten vetoketjuovisten suojaseiniä avulla, ja jättää ulkopuolelle vain vaadittava kulkureitti ulko-ovelta kylpyhuoneeseen.

Kulkureitille jäävien tilojen suojaukseen on monia tapoja. Lattiaa suojaamaan voidaan esimerkiksi levittää muovimatto, jonka alle voidaan halutessa levittää mahdollisia iskuja pehmentävä yleissuoja. Mikäli kulkureitin seinä ei ole tarkoitettu remontoitua

kylpyhuoneen jälkeen, myös seinät, erityisesti paneeli-, tapetti- ja erikoispinnat kannattaa suojata esimerkiksi nostamalla kovalevy tai muu jämäkkä levy pintaa vasten. Myös mahdolliset peili- ja muut kaapit on hyvä suojata samalla tyyllillä. Seiniin, listoihin ja kaappeihin ei kannata kuitenkaan teipata mitään kiinni, sillä pitkään samalla paikalla ollessaan voi teippi tarttua niin kovin kiinni, että se poistaessa repii pintaa.

Kalustepurku

Kalustepurku aloitetaan muiden kalusteiden, kuten suihkuseinien, mahdollisten hyllyjen ja koukkujen irrotuksella. Kun niin kutsutut muut kalusteet on purettu, tarvitaan paikalle sähköasentaja purkamaan valaisimen sähköt sekä pistorasiat sekä mahdolliset muut kylpyhuoneessa olevat sähkökalusteet, kuten jakorasiolla liitetyt ”kiinteät” pyyhekuivaimet. Sähköasentaja varmistaa samalla, ettei kylpyhuoneen sulake ole päällä. Kylpyhuoneen sulakkeen irrotuksen jälkeen kannattaa varmistaa, ettei sulake vaikuta samalla myös esimerkiksi keittiön jääkaapin sähkөөn, ja siirtää tarvittaessa jääkaappi väliaikaisesti saamaan sähkөө esimerkiksi jatkojohdon avulla toisen sulakkeen takana olevaan pistorasiaan. Erityisesti vanhemmissa asunnoissa tavataan jonkin verran näitä tapauksia.

Vesikalusteiden, kuten hanojen ja wc-istuimen irrotuksen saa suorittaa vain putkiasentaja. Putkiasentaja aloittaa purun sulkemalla huoneisto- tai huonekohtaisen vedentulon. Vaihdettavat vesikalusteet on kierrätettävä asianmukaisesti. Hanoja ei useamman viikon kestävän remontin jälkeen ole mahdollista enää kiinnittää kylpyhuoneeseen takaisin, sillä erityisesti vanhat tiivisteet kuivuvat nopeasti. Hanat voi kuitenkin viedä esimerkiksi mökille, jos asennuspaikka on jo valmiina ”odottamassa”. Wc-istuimen takaisinkiinnitys on mahdollista, mikäli se on taloyhtiön vaatimusten mukainen eikä hajoa irrottaessa. Mikäli remontissa uusitaan myös kylpyhuoneen ovi, ovilistat, kynnykset sekä karmit, on ne poistettava tässä vaiheessa. Kynnyksen uusiminen vaaditaan, mikäli se ei ole nykystandardien mukainen, eli estä veden siirtymistä muihin tiloihin. Märkätilan kynnyksen suositellaan olevan vähintään 20 mm korkea, jotta märkätilan puolella vesieriste saadaan nostettua kynnystä vasten vähintään 15 mm. (Ympäristöministeriö 1998.).

Pintojen purku

Purkutyössä on suositeltavaa käyttää alipaineistajaa pölyn leviämisen välttämiseksi, sekä henkilökohtaisia suojarusteita. Ennen purun aloittamista ilmanvaihtventtiilin reikä ilmanvaihtokanavaan, viemäreiden sekä lattiakaivon suut on tukittava esimerkiksi

villalla. Näin vältetään levittämästä pölyä sekä laattojen ja betonin palasia viemäriin sekä ilmanvaihtokanavaan.

Laattojen ja pintabetonin purku kannattaa aloittaa seinälaatoista, etteivät irtoilevat seinälaatat pääse rikkomaan pintabetonin alla kulkevia viemäröinti- tai lattialämmitysputkia. Laattojen irrotuksen jälkeen seinistä hiotaan vanha tasoite pois. Mikäli joku seinistä on ohut, on työssä oltava varovainen, jotta vältetään reiältä muihin huoneisiin. Hionnan jälkeen seiiniin tehdään mahdolliset tarvittavat roilot, kuten pyykinpesukoneen poistoputken, peilikaapin, sähkökäyttöisen lattialämmityksen termostaatin tai pistorasioiden roilot. Mikäli vanhojen sähköasennusten paikat ovat sopivat ja turvaetäisyyksien mukaiset, ei niitä kannata lähteä uusimaan. Näin vältetään myös uusien sähköjohtojen vetämiseltä asunnon ryhmäkeskukselta eli sulakekaapilta. Lattian purkutyö suoritetaan esimerkiksi piikkauskoneella. Vesikiertoinen lattialämmitys on aina suljettava ennen töiden aloitusta. Mikäli viemäri tai käyttövesikiertoinen lattialämmitysputkisto vaurioituvat purkutyön aikana, on paikalle pyydetävä putkiasentaja ja tiedotettava taloyhtiötä tapahtuneesta. Mikäli kylpyhuone on levyrakenteinen, puretaan lattian ja seinien pintarakenteen purun jälkeen seinien levytykset.

Lattia jyrsitään tai hiotaan puhtaalle betonipinnalle. Purkuvaiheessa mahdolliset tasoite- ja liimajäämät on puhdistettava niin, että lopputuloksena on puhdas betonipinta.

Mikäli kylpyhuoneen pintarakenteista on löytynyt haitallisia aineita, kuten asbestia, on laattojen ja pintabetonin purku suoritettava asbestipurkuna.

Purkutyön valmistuttua tekee taloyhtiö tyypillisesti ensimmäisen tarkastuksensa. Mikäli taloyhtiö määrää käynnillään vaadittavia seikkoja, kuten rakenteiden kuivatusta, on työssä edettävä määräysten mukaisesti.

Ulkopuolisen urakoitsijan tekemää purkutyötä ja siihen liittyvää osakkaan tarkistuslistaa on käsitelty esimerkkikylpyhuoneen yhteydessä kohdassa 6.

4.3 Uusimistyö

Uusimistyö alkaa mahdollisten pintarakenteiden alle jäävien sähkö- ja vesijohtoasennusten tekemisellä. Esimerkiksi rakenteissa kulkeva pyykinpesukoneen poistoputki on asennettava ennen seinien oikaisua, roilojen täyttöö ja pintabetonin valua. Sähkö- ja vesijohtoasennuksia saa asentaa vain ammattilainen. Myös

mahdollinen lattiakaivon korokerengas on asennettava ennen. Putkiasentaja liittää mahdollisen pyykinpesukoneen poiston korokerenkaaseen. Mikäli kylpyhuoneeseen on tulossa sähköinen lattialämmitys, tarvitaan paikalle sähköasentaja asentamaan kaapeli joko ennen pintabetonointia tai kaatovalua lattian rakenteesta ja asennettavasta kaapelista riippuen. Kaapelin asennustapa on hyvä käydä ennen uusimistöitä läpi sähköasentajan kanssa, mikäli sähköurakoitsijalla on uusimistyön suorittajasta erillinen urakoitsija.

Tasoitus-, täyttö- ja pintabetonointityöt

Kivirakenteisen kylpyhuoneen seinien kunnostustyö aloitetaan täyttämällä mahdolliset roilot ja oikaisemalla seinät. Tämän jälkeen seinät pohjustetaan ja tasoitetaan. Seinien kuivuttua on tärkeä varmistaa, että ne ovat suorat.

Levyrakenteisessa kylpyhuoneessa seinärungot tarkistetaan ja tarvittaessa runkotolppia tihennetään joko puisilla tai teräksisillä lisärangoilla. Seinät levytetään uusilla märkätilalevyillä. Mikäli kylpyhuone on niin kutsuttu sekarakenteinen, eli siellä on sekä betoni- että levyseiniä, on eri materiaalien liitoskohdat vahvistettava tuki- tai vahvikekankaalla. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 96-97.).

Peltirakenteinen kylpyhuone on helpoin kunnostaa levyttämällä. Usein levyvalmistajat suosittelevat peltikasettien puhdistamista ja rei'ittämistä ennen levyttämistä. Reikien kautta levyrakenteen ja peltikasettien väliin mahdollisesti päässyt vesi pääsee poistumaan. Mikäli lattian ja seinän rajakohdassa on syvennys, se täytetään seinälevykaistalla tai soveltuvalla märkätilamassalla. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 97-98.).

Lattia pohjustetaan ja sen ylle valetaan pintabetonikakku. Lattiankaadot voi valaa jo pintabetonointivaiheessa tai pintabetonin kuivuttua voi sen ylle valaa niin kutsutun kaatovalun. Kaatojen on oltava muualla kylpyhuoneessa vähintään 1:100 (1 cm 100 cm:n matkalla) ja lattiakaivon läheisyydessä 1:50. (RIL 107-2000). Seinien vierellä sekä wc-istuimen ja käsienpesualtaan kohdalla lattian on oltava suora. Näin vältetään ongelmilta laatoituksen ja kalusteiden asennusvaiheessa.

Vedeneristys

Vesieristys voidaan aloittaa, kun alla oleva pinta on kunnolla kuivunut. Kuivumisajoissa on noudatettava valmistajien ohjeita. Vesieristys kannattaa aloittaa seinistä, sillä lattia toimii työskentelyalustana, eikä paljas vesieristepinta välttämättä kestä jatkuvaa

kävelyä ja mahdollista työvälineiden säilytystä tai tiputtelua. Siksi myös seinien laatoitustyö on suositeltavaa suorittaa ennen lattian vedeneristystöitä.

C2- määräykset ja RIL 107-2000-ohjeistus määrittävät vedeneristysvaatimukset seuraavasti: ”*Märkätilan lattiapäällysteen ja seinäpinnoitteen on toimittava vedeneristykseenä tai lattia päällysteen alle ja seinään pinnoitteen taakse on tehtävä erillinen vedeneristys.*” (Ympäristöministeriö 1998, RIL 107-2000). Yksinkertaistettuna tarkoitettuna tämä tarkoittaa sitä, että mikäli kylpyhuone halutaan nykyaikaiseen tapaan laatoittaa, on lattia- ja seinäpinnot vesieristettävä ennen laatoitustyötä.

Yksinkertaisin tapa seinien ja lattian vedeneristykseen on siveltävä vedeneristysmassa. Vedeneristysmassaa on käytettävä valmistajan ohjeistuksen mukaisesti. Tyypillisesti vedeneristysmassat vaativat seurakseen tukihuovan tai niin kutsuttuja läpivientikappaleita, jonka avulla vahvistetaan nurkat sekä läpivientikohdat, kuten pistorasioiden ja viemärläpivientien ympäristöt. Seinien vedeneristys on vietävä ylimmän laatan yläreunaan asti. Mikäli seinä on levyrakenteinen, on lisäksi vesieristettävä levyjen saumat sekä ruuvilinjat. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 97). Lattian vedeneristys suositellaan nostamaan seinälle vähintään 100 mm, ja vedeneristykseen on liityttävä vesitiiviisti yhteen. (RIL 107-2000). Lattian ja seinien vesieristyksessä on suositeltavaa käyttää samaa vedeneristettä. Näin saadaan saumaton vedeneristys ja voidaan välttyä ongelmilta, kuten kahden erilaisen vedeneristeen aiheuttamalta saumakohdalta.

Lattiakaivon ja vedeneristeen liittymään on yleisesti ottaen kaksi erilaista tyyppiä. Ensimmäinen vaihtoehto on viedä vesieriste lattiakaivoon asti, ja kiristää kiristysrenkaan avulla kaivoon. Toinen vaihtoehto on käyttää vedeneristyslaippoja, jossa vedeneristystä ei viedä kaivoon asti, vaan vedeneriste kiinnittyy kaivokokonaisuuteen kuuluvaan vedeneristyslaippaan. (RIL 107-2000.).

Ennen lattian vedeneristystöitä kylpyhuoneen oviaukkoon asennetaan niin kutsuttu vedeneristekynnys. Kynnys voi olla esimerkiksi kosteudenkestävästä puusta tai metallinen. Vesieriste nostetaan kynnystä vasten vähintään 150 mm.

(Ympäristöministeriö 1998). Kylpyhuoneen ulkopuoliseen huoneeseen voi esteettisyyden vuoksi asentaa esimerkiksi samaa materiaalia olevan vaakakynnyksen pystykynnystä vasten.

Taloyhtiö tekee vesieristystöiden aikana 1-2 tarkastuskäyntiä. Tarkastuskäyntiä varten vesieristeen on oltava kuiva.

Ulkopuolisen urakoitsijan tekemää vedeneristystyötä ja siihen liittävää osakkaan tarkistuslistaa on käsitelty esimerkikylpyhuoneen yhteydessä kappaleessa 6.

Laatoitustyö

Laatoitustapoja on yhtä paljon kuin on tekijöitäkin. Hyvä perus neuvo on kuitenkin aloittaa työ mittaamalla laatoitettava tila ja mitoittaa käytettävä laatta niin, että laattapinta näyttää esteettisesti hyvältä ja suunnitellulta. Mikäli laatta jakautuu tasaisesti, voi työn aloittaa reunalta. Mikäli laatat eivät mene tasan, on hyvän lopputuloksen saamiseksi laatan lähdekkä keskeltä kokonaisuena ja reunoille jätettävä kapeammat, samankokoiset laatat. Myös seinän yläreunan tai alas lasketun katon tapauksessa katon alareunan rivin on oltava vaakasuora. Mikäli seinälle on tulossa erikoislaatoitusta, kuten tiililadontakuviota, voi laattojen paikkojen merkkäminen seinään etukäteen esimerkiksi pehmeäkärkisellä kynällä helpottaa työtä. Myös erikoislaatoituksessa on muistettava jättää ensimmäinen kerros latomatta ennen lattian vesieristystä.

Laatoitustyö aloitetaan seinistä laatoituksen toiselta riviltä. Laatoituksen aloituksessa on hyvä käyttää apuna linjaaria, jonka avulla rivi saadaan varmasti suoraksi.

Laatoitukseen käytettävä saumalaasti sekoitetaan tasaiseksi massaksi ja annetaan liueta valmistajan ohjeiden mukaan. Laatoitettavat pinnat on puhdistettava ja kosteutettava ennen laatoituksen aloittamista.

Kiinnityslaastia levitetään seinään vain niin suurelle alueelle, kuin saadaan laatoitettua ennen sen kuivumista. Aloittelevan laatoittajan kannattaakin aloittaa ensin pienimmistä alueista. Laasti levitetään lastan avulla ensin sen sileällä puolella, ja kammataan sen jälkeen auki lastan hammastetulla puolella. Laatat ladotaan tasaisin välein. Tasaisiin saumaväleihin voi apua käyttää esimerkiksi saumaristejä tai saumanarua. Saumanarun tai –ristit voi varovasti poistaa työn edetessä, tai ne voi pitää paikoillaan seinän laatoitustyön valmistumiseen asti.

Työn edetessä laatoitettavaa pintaa puhdistetaan ja kostutetaan esimerkiksi siivousliinalla. Nurkkiin tulevat laatat mitataan ja leikataan esimerkiksi laattaleikkurilla. Kaarevat aukot, kuten ilmanvaihtoventtiilin reunoille tulevat laatat, nakerretaan laattoihin kovametallisilla pihdeillä. Tarvittavien reikien, kuten pistorasioiden ja

peilikaapin tai valaisimen johdon kohdat tehdään esimerkiksi laattaporalla. Reiät on tärkeä mitata tarkasti ja piirtää laattaan esimerkiksi lyijykynällä. Mikäli pistorasioiden kohdat ovat liian syvällä seinässä, asennetaan niihin ennen laatan asentamista muoviset korokerenkaat. Pistorasiaa ympäröivän muovirenkaan on hyvä tulla noin 5 mm yli laatasta. Kun seinän laatoitus on valmis, irrotetaan linjaari ja siirretään seuraavaan seinään. Lopuksi vesieriste korjataan linjaarin kiinnityskohdista.

Kuten seinälaatoituksessa, myös lattialaatoituksessa on erilaisia tapoja. Hyvä tapa saada esteettisesti hyvä lopputulos on pyrkiä asettelemaan laatat niin, että ne ovat kokonaiset lattiakaivon ympäriltä ja jatkuvat siitä tasaisesti reunoille. Lattialaattojen asentaminen aloitetaan asettamalla paikalleen lattiakaivon kannen kehys.

Lattiakaivoihin on saatavilla myös niin kutsuttuja epäkeskoja kehäksiä, jolla kaivon kannen kohtaa saadaan hieman siirrettyä, ellei nykyinen kohta tuo hyvää lopputulosta. Epäkeskoa kehystä käyttäessä on ennen laatoitustyön aloittamista tarkistettava, että vesilukko pääsee nousemaan pois kaivosta. Lattialaatoitus aloitetaan seinälaatoituksen tapaan pinnan puhdistamisella sekä valmistamalla kiinnityslaasti. Kiinnityslaasti levitetään kuten seinällekin. Mikäli laattoja joudutaan leikkaamaan, asetetaan ne leikkauspinta vasten seinää tai läpivientiä. Leikattuihin laattoihin lisätään ohut laastikerros ennen paikalleen asentamista. Laatoituksen on annettava kuivua valmistajan ohjeiden mukaan ennen saumausta.

Saumaus

Jos saumakohdista on pursunut yli laastia, poistetaan se ennen saumausta. Laatoitus puhdistetaan vedellä esimerkiksi siivousliinan kanssa. Saumauslaasti sekoitetaan valmistajan ohjeiden mukaan ja laattapinta kostutetaan vedellä ennen saumauksen levitystä. Saumauksen voi levittää sen tyypistä riippuen teräs- tai solukumilastalla vinosti yli saumattavan pinnan niin, että saumat täyttyvät. Ylimääräinen saumauslaasti poistetaan solukumilastalla, jonka jälkeen saumauslaastin annetaan sitoutua valmistajan ohjeiden mukaisen ajan. Ajan kuluttua laattapinta puhdistetaan ja saumat muotoillaan pesusienellä veden kanssa. Lopuksi saumat muotoillaan ja puhdistetaan siivousliinalla ja annetaan kuivua, jonka jälkeen pinta puhdistetaan esimerkiksi puuvillaisella siivousliinalla. (Nissinen.). Saumausta ei tehdä kylpyhuoneen seinien nurkkiin eikä seinän ja lattian liitoskohtiin.

Saumaus elastisella saumausmassalla

Kylpyhuoneen seinän nurkat sekä seinän ja lattian liitoskohdat saumataan saniteettisilikonilla. Saumausaine puristetaan saumaan massapuristimella ja saumat tasoitetaan (Nissinen). Kun WC-istuin ja käsienpesuallas on asennettu, saumataan myös niiden lattian tai seinän vastaiset reunat. Saniteettisilikonilla saumatessa on varmistettava, ettei silikoni kosketa vedeneristettä. Tämä voi ajan myötä aiheuttaa veden ”pussittumista” seinän ja lattian rajan väliin ja aiheuttaa sen, että vesi pyrkii ulos esimerkiksi oven karmien ja seinän vesieristeen välistä.

Ulkopuolisen urakoitsijan tekemää laatoitus- ja saumaustyötä ja niihin liittyvää osakkaan tarkistuslistaa on käsitelty esimerkikykylpyhuoneen yhteydessä kappaleessa 6.

Kalustus

Saumojen kuivuttua aloitetaan LVIS- kalustus, eli esimerkiksi pintakromisten vesijohtojen, tuloilmaventtiilin sekä vesi- ja sähkökalusteiden asennus. Mikäli kylpyhuoneeseen on tulossa allaskaapillinen allas, on se kiinnitettävä paikoilleen pintakromi- ja allas-asennuksen välissä. Vesi- ja sähkökalusteiden sekä tuloilmaventtiilin asennukseen paikalle tarvitaan ammattilainen. Mikäli kylpyhuoneeseen asennetaan uusia vesijohtoja, valvoo yhtiö työtä.

Lopuksi kiinnitetään muut kalusteet, kuten suihkuseinä tai –seinät, mahdolliset hyllyt tai kaapit sekä koukut. Mikäli kylpyhuoneeseen halutaan asentaa ruuveilla kiinnitettäviä koukkuja tai wc-paperiteline seinälle, kannattaa ne kiinnittää laatan saumakohtiin, sillä jos koukkuja myöhemmin halutaan siirtää, on sauman korjaus helpompi työ kuin laatan vaihto.

Lopputyöt

Kylpyhuoneen valmistuttua osakkaalle jäävät kylpyhuoneen ja mahdollisesti muiden likaantuneiden tilojen siivous sekä suojausten poisto. Osakkaan on myös lähetettävä kohtuullisen ajan sisällä yhtiön vaatimat dokumentit remontista.

5 KUIVASTA TILASTA MÄRKÄTILAKSI

Välillä kylpyhuoneen ongelma on liian pieni koko. Liian pieni kylpyhuone on tyypillinen ongelma 1900-luvun alun kylpyhuoneissa, joihin ei ole rakennusaikakautena ollut tarkoituksena mahdollistaa esimerkiksi pyykinpesukonetta tai muita nykyajan kylpyhuoneille tyypillisiä elementtejä. Kylpyhuoneen laajennus kuivan tilan puolelle tulee tyypillisesti esille myös silloin, kun esimerkiksi toimiston käyttötarkoitus halutaan muuttaa asunnoksi, ja kylpyhuoneesta on saatava esteettömyysvaatimukset täyttävä ja asuinkäyttöön sopiva.

5.1 Milloin kuivan tilan muuttaminen märkätilaksi on mahdollista?

Tyypillisesti kuivan tilan muuttaminen kylpyhuoneeksi tai alkuperäisen kylpyhuoneen laajentaminen kuivatiloihin siirtyvät osakkaan remontin yhteydessä osakkaan kunnossapitovastuulle. (Hännikäinen & Pujals 2015, 122). Kunnossapitovastuun jakautuminen osakkaan ja yhtiön välillä kannattaa kuitenkin aina tarkistaa omalta taloyhtiöltä ennen remonttiin ryhtymistä. Kuivan tilan remonttia harkitessa on hyvä muistaa, että huoneiston käyttötarkoitus rajoittaa remonttioikeutta. Mikäli osakkaalla on suunnitelmissa muuttaa huoneisto kuivan tilan kylpyhuoneremontin yhteydessä esimerkiksi liiketilasta tai varastosta asunnoksi, vaatii remontti taloyhtiön luvan. Käyttötarkoituksen muuttaminen vaikuttaa taloyhtiön yhtiöjärjestykseen ja sen muuttamisesta päättää aina yhtiökokous. Huoneiston käyttötarkoituksen muutos vaatii aina myös rakennusluvan. (Hännikäinen & Pujals 2015, 15.).

Käyttötarkoitusta muutettaessa ovat hallitus ja isännöitsijä rakennuksen omistajan asemassa velvollisia hakemaan viranomaisluvan. Vaihtoehtoisesti myös osakas voidaan valtuuttaa hakemaan lupaa itse. Jos osakkaalle annetaan valtakirja luvan hakemiseen, on siinä yksilöitävä, millaista remonttia varten osakas on oikeutettu hakemaan lupaa. Rakennus- ja toimenpideluvista päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Lupakäytännöt vaihtelevat kunnittain, ja osakkaan onkin varmistettava luvan tarve valvontaviranomaiselta jo hyvissä ajoin ennen remontin suunniteltua alkamista. (Hännikäinen & Pujals 2015, 30.).

5.2 Kylpyhuoneen laajentaminen kuivaan tilaan

Märkätilan laajentamista kuivan tilan puolelle suunnitellessa on maallikonkin helppo miettiä ensimmäinen vaihe, nimittäin tilantarve. On hyvä pohtia, mitä laajennusosaan tulisi, minkä verran ja mihin suuntaan tilaa tarvitaan, jotta laajennettu kylpyhuone on toimiva ja mitä kylpyhuoneen tulevassa laajennusosassa on tällä hetkellä. Yksi yleisimpiä ratkaisuja vanhoissa kerrostaloasunnoissa on laajentaa kylpyhuonetilaa vieressä sijaitsevaan komeroon tai vaatehuoneeseen.

Aluksi tärkeintä on ottaa yhteyttä taloyhtiöön, yleisesti ottaen isännöitsijään. Isännöitsijä, tai taloyhtiöstä riippuen tekninen isännöitsijä, osaa kertoa, onko suunniteltu laajennus edes mahdollinen. Isännöitsijä osaa myös kertoa, onko kylpyhuoneeseen vaikuttavia remontteja, kuten putkiremontti, tulossa lähitulevaisuudessa. Mikäli huoneistossa tullaan suorittamaan esimerkiksi perinteinen linjasaneeraus lähivuosina, kannattaa kylpyhuoneen laajennussuunnitelmat jättää samalle ajankohdalle ja ottaa silloin mukaan suunnitteluvaiheeseen myös työn toteuttava pää- ja LVI-urakoitsija. Isännöitsijältä on myös mahdollista saada suunnitelmia varten tarvittavat nykyiset rakenne- ja LVI-piirustukset. Tärkeää alussa on myös ottaa yhteyttä kunnan rakennuslupaviranomaiseen, ja selvittää tältä, onko työ asunnon sijaintikunnassa määritelty rakennuslupaa vaativaksi. Kuivaan tilaan märkätilaa suunnitellessa kannattaa aina varautua siihen, että työ vaatii rakennuslupaa. Rakennusviranomaiselta on lisäksi tarkistettava, mitä suunnitelmia tai dokumentteja rakennusluvan saaminen vaatii.

Seuraava vaihe on valita suunnittelutyölle tekijät. Tavanomaisen kerrostaloasunnon kylpyhuoneen laajennus vaatii rakenne- ja LVI-suunnittelijan. Mikäli rakennus on vanha tai kulttuurihistoriallisesti muuten merkittävä, on suositeltavaa käyttää myös arkkitehtia. (Museovirasto). Mikäli seinällä, joka tullaan kaatamaan laajennuksen alta, kulkee sähköjä, on hyvä paikalle pyytää myös heti alussa sähköasentaja. Mikäli laajennettuun tilaan ei tule mitään tavallista pistorasiaa tai valaisinpeilikaappia erikoisempaa, eikä asunnon sähkökeskus sijaitse kaadettavalla seinällä, ei sähkösuunnittelijaa tarvita.

Luonnosten valmistuttua on ne hyväksyttävä taloyhtiöllä. Tämän jälkeen rakenne-, LVI- sekä mahdollinen sähkösuunnittelija ja arkkitehti laativat suunnitelmat. Suunnitelmien valmistuttua haetaan rakennuslupaa, mikäli kiinteistön sijaintikunta sitä vaatii.

Mahdollisen rakennusluvan saamisen jälkeen suunnittelijat laativat tarvittavat työpiirustukset ja –selostukset. On myös ehdotonta sopia isännöitsijän kanssa, mitä ja miten työvaiheita valvotaan ja tarkastetaan. (Museovirasto 2019.).

Työn valmistuttua sovitaan loppukatselmus rakennustarkastajan kanssa ennen tilan käyttöönottoa. (Museovirasto 2019). Loppukatselmus onkin hyvä sopia jo aikaisessa vaiheessa, kun aikataulu on käyty läpi urakoitsijoiden kanssa.

Lopuksi on tärkeää laittaa talteen suunnitelma-asiakirjat, remontin aikana otetut valokuvat työvaiheista sekä muistiinpanot. Tarvittavat dokumentit toimitetaan taloyhtiölle ja kunnan rakennusvalvontaan.

Työt suoritetaan kuten tavallisessa kylpyhuoneremontissa, mutta todennäköisesti laajennus tulee tarvitsemaan myös muita töitä, kuten väliseinän kaatoa, komeroon tai vaatehuoneeseen laajennettaessa vanhan oviaukon umpeenmuuraamista ja viemäri-, vesijohto sekä sähköasennusten muutoksia. Laajennustöissä on ehdottoman suositeltavaa käyttää kaikissa työvaiheissa ammattilaisia, ellei itsellä ole runsaasti kokemusta saman tyyppisistä muutostöistä. Taloyhtiö voi myös vaatia muutostöihin toteuttajaksi vain alan urakoitsijoita. Kylpyhuoneen laajennustyöt vaativat myös jo olemassa olevan kylpyhuoneen remontoinnin.

5.3 Erillissuihkuhuoneen rakentaminen kuivaan tilaan

Jos jo olemassa olevasta kylpyhuoneesta erilliseen tilaan, tai huoneistoon, jossa on vain wc-tila, halutaan erillinen suihkuhuone, alkaa remontti aina yhteydenotolla isännöitsijään. Tämän tyyppinen remontti vaatii aina rakennusluvan, ja voi lisäksi vaatia luvan käyttötarkoituksen muuttamiseen.

Vain erilliswc-tilan rakentaminen kuivaan tilaa ei tee tilasta märkätilaa. Lattiakaivoton tila, jossa on altaaseen tai viemäriin viemäroity pönttö ja lattian läpi viemäriin viemäroity allas ei tee märkätilaa. Erilliswc-tilaa harkitessa on aina otettava alussa yhteyttä isännöitsijään. Erilliswc-tilan rakennus vaatii hyvin suurella todennäköisyydellä viemärimuutoksia, jolloin se on tyypillisesti rakennusluvan alainen muutostyö.

5.4 Huoneistosaunan rakentaminen kuivaan tilaan

Huoneistosaunan rakentaminen kuivaan tilaan vaatii tyypillisesti aina rakennusluvan. Huoneistosaunaa esimerkiksi vaatehuoneeseen suunnitellessa ovat alkuvaiheet samat kuin kylpyhuoneen laajennuksessa kuivan tilan puolelle. Huoneistosaunan rakentaminen erilliseen tilaan vaatii hyvin todennäköisesti muutoksia viemäröinneissä ja ilmanvaihdossa.

Esimerkiksi vaatehuoneeseen saunaa harkitessa kannattaa muistaa, että taloyhtiön kunnossapito rajoittuu huoneen alkuperäisen käyttötarkoitukseen ja sen perustasoon. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että erilaisissa korjaustilanteissa yhtiön kustannusvastuu rajoittuu tilan saattamiseen käyttökelpoiseksi kuivatilaksi. Osakkaan vastuulle jäävätkin kustannukset, jotka aiheutuvat muutoksen purusta ja tilan saattamisesta saunaksi.

Taloyhtiö vastaa sellaisesta osakkaan tekemästä tai teettämästä rakenteisiin, eristeisiin ja perusjärjestelmiin kohdistuvasta asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa. (Hännikäinen & Pujals 2015, 121.). Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vain jos taloyhtiö on ottanut remontin vastuulleen, on se yhtiön kunnossapitovastuulla. Se, että yhtiö hyväksyy remontin toteuttamisen, ei siirrä kunnossapitovastuuta osakkaalta taloyhtiölle.

6 SAUNA KYLPYHUONEESEEN

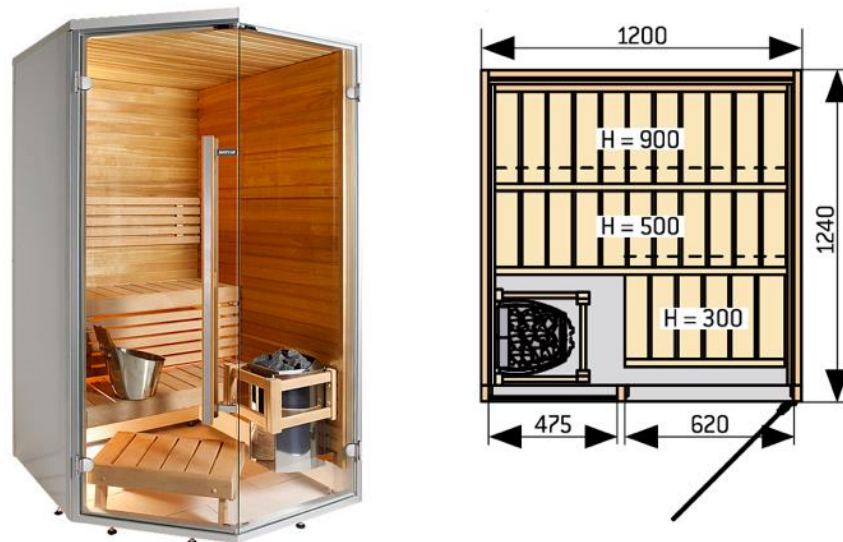
Haaveissa sauna kylpyhuoneeseen – milloin se on mahdollista?

Rajoittavin seikka saunaa suunnitellessa kerrostaloasunnon märkätilaan on tila. Yleisesti ottaen tilavimmat kylpyhuoneet löytyvät 1970-1990-luvun suurista kerrostalohuoneistoista, joissa kylpyhuoneisiin jälkikäteen rakennetut saunat lienevätkin yleisimpiä. Myös viimeisen kahden vuosikymmenen kylpyhuoneet ovat esteettömyssyiden vuoksi yleensä kookkaita.

Alla olevissa luvuissa on kuvailtu kaksi erilaista huoneistosaunatyyppeä, jotka molemmat on mahdollista rakentaa jo olemassa olevan kylpyhuoneen sisälle.

6.1 Moduulisauna

Moduulisauna, eli niin kutsuttu kylpyhuonesauna, on jo olemassa olevaan märkätilaan (yleensä kylpyhuone) asennettava pienikokoinen sauna. Moduulisauna on helppo vaihtoehto pientä löylytilaa kaipaavalle, sillä se on huomattavasti edullisempi ja helpompi vaihtoehto perinteiselle huoneistosaunalle.



Kuva 10. Harvia Sirius - moduulisauna.

Moduulisaunat ovat elementtirakenteisia, eivätkä ne vaadi rakennuslupaa, ilmanvaihdon muutoksia tai kosteuseristeiden muutoksia. Moduulisaunoja ei myöskään kiinnitetä ympäröiviin rakenteisiin, joten myös niiden purkaminen on myöhemmin helppoa. Moduulisaunan hankkimisesta on ilmoitettava taloyhtiölle, ja sen huoltovastuu on osakkaalla.

Huomioi kuitenkin, että mikäli moduulisaunan asennus vaatii esimerkiksi vesikalusteiden siirtoa, on kiinteistön sijaintikunnan rakennusvalvonnalta tarkistettava, vaatiiko se rakennuslupaa. Vesikalusteiden siirtoon on aina pyydettävä lupa taloyhtiöltä ja sovittava mahdollisista vesikatkoista. Vesikalusteiden, kuten esimerkiksi hanan, siirron saa suorittaa vain putkiasentaja.

Moduulisaunojen asennukseen vaikuttavat valmistaja ja saunan malli. Moduulisaunan asennus onkin tärkeä aloittaa lukemalla kunnolla valmistajan ilmoittamat asennusohjeet sekä huomioon otettavat seikat asennukseen liittyen. Yleisiä ohjeita moduulisaunojen asennuksessa on kuitenkin muutamia.

- Paikka, johon moduulisauna on suunniteltu, on tärkeää mitata tarkasti jo ennen saunamallin valintaa. Tärkeää on huomioida myös, että asennus vaatii tilaa. Myös esimerkiksi mahdollisten kuituvalojen projektori vaatii tuuletustilaa saunan ja kylpyhuoneen katon välille.
- Kiuas liitetään pistokkeella kylpyhuoneen pistorasiaan. Pistorasian on oltava maadoitettu. Mikäli näin ei ole, on otettava yhteyttä sähköasentajaan.
- Kylpyhuoneen lattian kaadot on tärkeä huomioida, jotta sauna saadaan asennettua suoraan. Saunan elementit eivät saa koskettaa lattiaa, vaan sauna on säädettävä esimerkiksi säätöjalkojen kanssa vaakasuoraksi.

Moduulisaunan ilmaventtiiliä ei saa liittää kylpyhuoneen hormiin. Lisäksi ilmaventtiili kannattaa pitää kiinni lämmityksen ajaksi ja pitää muulloin avoinna. (Harvia 2019, Sirius –kylpyhuonesauna.).

6.2 Huoneistos sauna

Tässä kappaleessa käsitellään huoneistosauvan rakentamisesta jo olemassa ja käytössä olevan kylpyhuoneen sisäpuolelle. Ohjeet on kirjoitettu ajatellen, että huoneistosauvan rakentamisen yhteydessä myös itse kylpyhuone remontoidaan, mutta ne toimivat sovellettuina myös jo aiemmin nykymääräysten mukaan remontoituun

kylpyhuoneeseen ja vanhan saunan kunnostamiseen. Osakkaalla on oikeus remontoida jo olemassa olevaa saunaa tai rakentaa kokonaan uusi sauna hyvien rakennustapojen puitteissa. Tässä kappaleessa keskitytään huoneistosaunan rakentamiseen kylpyhuoneeseen, jossa sellaista ei ole aiemmin ollut.

Vaikka osakkaalla on oikeus huoneistosaunan rakentamiseen, voi taloyhtiö kuitenkin tietyissä tapauksissa kieltää sen. Osakkaalla ei nimittäin ole automaattisesti lupaa saunan rakentamiseen, mikäli remontti ulottuu osakkaan hallinnoiman huoneiston ulkopuolelle. Tällaisia tapauksia ovat esimerkiksi se, jos saunan rakentaminen vaatii esimerkiksi uusien ilmanvaihtokanavien viemistä rakennuksen ulkopuolelle (julkisivuun) tai uusien vesi- tai viemärijohtojen asentamista asunnon ulkopuolelle. Näissä tapauksissa remontti vaatii taloyhtiön erillisen luvan. (Hänninen & Pujals 2015, 49.). Saunan rakentaminen huoneistoon jälkikäteen jää tyypillisesti osakkaan kunnossapitovastuulle. (Hänninen & Pujals 2015, 122). Kunnossapitovastuun jakautuminen kannattaa kuitenkin tarkistaa taloyhtiöltä ennen remontin aloitusta.

6.2.1 Huoneistosaunan suunnittelu

Luvat

Huoneistosauna on tyypillisesti rakennus- tai toimenpideluvan alainen muutos, ja lupa siihen haetaan kunnan rakennusviranomaiselta. Seuraavaan kappaleeseen on koottu Lahden kaupungin rakennusvalvonnan ohjeita siihen, mitä huoneistosaunan rakentamisen toimenpideluvan hakeminen vaatii. Alla olevat kohdat ovat yleisiä huoneistosaunan toimenpide- tai rakennusluvan hakemiseen vaadittavia asiakirjoja ja seikkoja, mutta tarkat asiakirjat ja muut seikat on aina varmistettava huoneiston sijaintikunnan rakennusvalvonnasta.

Luvan hakijana on taloyhtiö, sen jälkeen, kun se on päättänyt sallia huoneistosaunojen rakentamisen. Liitteeksi hakemukseen vaaditaan itse hakemus kahtena kappaleena, missä on oltava erityisesti pää- ja rakennussuunnittelijan kohdat täytettynä, taloyhtiön kaupparekisteriotteen jäljennös sekä piirustukset kahtena sarjana. Mikäli taloyhtiö on valtuuttanut esimerkiksi osakkaan hakemaan lupaa, vaaditaan lisäksi taloyhtiön valtakirja. (Lahden kaupunki 2016.).

Piirustuksiksi hakemukseen vaaditaan asemapiirros, johon on merkitty saunan sijainti ja kerros, koko kerroksen pohjapiirros, johon sauna on piirretty, pohjapiirros sekä leikkauspiirros. Leikkauspiirroksessa on erityisesti huomattava lattian ja seinien

vedeneriste RakMK C2-määräysten mukaisesti, lattian kallistukset ja lattiakaivojen sijainti. Piirustukset laatii ja allekirjoittaa pätevä suunnittelija, joka on suorittanut vähintään talonrakennuksen tai asianomaisen erityisalan opintosuunnalla teknikon tai sitä vastaavan aikaisemman tutkinnon. (Lahden kaupunki 2016.).

Luvan lisäksi vaaditaan vastaavan työnjohtajan hyväksyminen, ilmanvaihtosuunnitelmat ja rakennesuunnitelmat, mikäli kantavia rakenteita muutetaan. Lisäksi sähkö-, vesi- ja viemärilaitteistoja koskevat suunnitelmat on esitettävä asianomaiselle laitokselle ja pyydyttävä töiden edellyttämät tarkastukset. (Lahden kaupunki 2016.).

Usein rakennuslupa myös edellyttää luvan saannin jälkeisiä seikkoja, kuten sähkö tarkastuksen, vesi- ja kosteuseristystarkastukset sekä rakennusvalvonnan lopputarkastuksen ennen kylpyhuoneen/saunan käyttöönottoa. Osakkaan on lisäksi toimittava rakennustöissä rakennusviranomaisen velvoittamalla tavalla.

Valvonta

Taloyhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa uuden saunan rakentamista osakkaan huoneistoon. Tyypillisesti uutta saunaa rakentaessa valvontakäyntejä on vähintään kaksi; vedeneristystarkastus sekä käyttöönottotarkastus, jolloin kiinnitetään huomiota erityisesti ilmanvaihdon toteutumiseen. Jos saunaremontin yhteydessä kajotaan vesi- tai viemärijohtoihin, muutetaan lattiakaivon paikkaa tai asennetaan uusi lattiakaivo, valvoo yhtiö työn tekemistä. Lisäksi osakkaan on toimitettava yhtiölle selvitys KVV-työn suorittajasta ja käyttövesijohtojen painekokeen tekemisestä. Lisäksi, jos osakas teettää remontin ulkopuolisella urakoitsijalta, on viisasta hankkia valvoja seuraamaan, että työ tehdään suunnitelmien mukaan ja on esteettisesti laadukasta. (Hänninen & Pujals 2015, 52.).

Suunnittelu

Rajoittavin tekijä huoneistosaunaa vanhaan asuntoon suunnitellessa on kylpyhuoneen koko. Jo suunnitelmien alussa kannattaakin muistaa, että todennäköisesti sauna tulee olemaan hyvin pienikokoinen, ja pienentää samalla jo olemassa olevaa kylpyhuoneen puolta. Kylpyhuoneen koon lisäksi saunan kokoon vaikuttavat saunojen lukumäärä ja heidän mahdolliset erityistarpeensa, lauteiden sijoitustapa sekä kiukaan tilantarve, sen ominaisuudet ja tarvittavat suojaetäisyydet. (RT 91-11257 2017, 7). Kahden henkilön huoneistosaunan vaatima tila on noin 1600 mm x 1600 mm. Lauteiden lisäksi saunatilaan on muistettava mitoittaa myös tilaa kiukaalle, valaisimelle ja löylykiululle sekä muille mahdollisille saunavarusteille.

Mitoituksessa laudepituus henkilöä kohden on 600 mm, ja istuintason syvyys 600-900 mm. Jalkatasojen sekä porrastason syvyys on 300-400 mm ja tasojen välinen nousu enintään 300 mm. Portaiden yhteyteen asennetaan käsijohde 900 mm korkeudelle. (RT 91-11257 2017, 7.). Mikäli saunaa käyttää henkilöitä, joilla on erityisiä tarpeita (kuten lapset, vanhukset, huonosti liikkuvat henkilöt), on etäisyydet hyvä suunnitella lyhyemmiksi ja käsijohde turvallisesti jatkuvaksi lauteelta saunan ovelle asti.

Kulkutie ovelta lauteille tulee olla suojattu ja riittävän kaukana kuumasta kiukaasta. Oven vapaa kulkuaukko on oltava rakennusmääräysten mukainen. Ovi on kynnyksetön ja avautuu pesuhuoneen puolelle. Oven alla on oltava vähintään 50 mm rako. Oven materiaali ja ulkonäkö ei ole niin rajattua, vaan se voi olla kokonaan tai osittain puinen, puukehyksinen lasiovi tai täyslasiovi. (RT 91-11257 2017, 12.).

6.2.2 Huoneistosaunan tekniikka

Ilmanvaihto

Eräs toimivan kylpyhuoneen tärkeimmistä ominaisuuksista on toimiva ilmanvaihto. Toimivan ilmanvaihdon avulla huolehditaan siitä, että saunan sisäilmasto pysyy miellyttävänä saunomisen aikana, sauna kuivuu saunomisen jälkeen ja rakenteet ja varusteet pysyvät lahoamattomina ja ruostumattomina.

Huoneistosaunoissa ilmanvaihto liitetään tavallisesti rakennuksen muuhun ilmanvaihtojärjestelmään. Saunan tuloilma on ensisijaisesti lämmitettyä ulkoilmaa. Tuloilmaventtiili sijoitetaan vähintään 500 mm kiukaan yläpuolelle seinään tai kattoon. Jos saunassa on erillinen lämpötila-anturi, on sen etäisyyden tuloilmaventtiilistä oltava tarpeeksi suuri, sillä liian läheltä puhallettu viileämpi ulkoilma häiritsee anturin toimintaa. (RT 91-11260, 2.)

Jos ulkoilmakanava on huonetiloissa, on kanava lämmöneristettävä. Poistoilmaventtiili saunassa sijoitetaan lauteiden istuinosaan alapuolelle. Sauna voidaan myös alas tehtävän poiston lisäksi varustaa kattoon asennettavalla helposti suljettavalla poistoventtiilillä, jota pidetään auki muulloin kuin lämmitystilanteessa. Lauteiden alla olevan poistoventtiilin voi myös jättää pois, mikäli ilma pääsee poistumaan saunan ja pesuhuoneen välisen oven alta. (RT 91-11260, 4.).

Sähkö

Sauna on pidettävä huoneenlämpöisenä myös saunomisajan ulkopuolella. Jo valmiiseen kylpyhuoneeseen saunaa rakentaessa on siellä todennäköisesti valmiina jokin lämmönlähde, kuten lämpöpatteri tai sähkö- tai vesikiertoinen lattialämmitys. Mikäli kylpyhuoneessa ei ole vesikiertoista lattialämmitystä, ja se remontoidaan samalla, on helpoin lämmönlähdenvaihtoehto kylpy- ja saunatilalle sähkökiertoinen lattialämmitys. Lämmityskaapelin asennuksessa, käsittelyssä, sijoituksessa ja kiinnityksessä ennen valua on tärkeää noudattaa kaapelin valmistajan ohjeita. Lämmityskaapeli sijoitetaan tavallisesti betonilaatan pintaan. Lattiaan pultattavan sähkökiukaan alle lattiarakenteeseen kaapelia ei saa asentaa. (RT 91-11260, 6).

Valaistusta miettiessä avainsana on turvallisuus. Siksi saunan valot tuleekin sijoittaa niin, että saunan ja lauteiden istuintasot ovat hämärät, mutta lauteiden porrastaso ja kulkutie riittävän valoisat. Tavoitteet täyttävä valaistus saadaan esimerkiksi sillä, että noin metrin korkeuteen seinälle asennetaan seinärakenteeseen upotettava valaisin. Valaisin ei saa olla kiukaasta alle puolen metrin päässä, tai kiukaan yläpuolella, ja se pitää olla koteloituna vaatimusten mukaan valaisimen korkeudesta riippuen. (RT 91-11260, 7.).

Sähkötyöt suorittaa sähköasentaja suunnitelmien mukaisesti. Osakkaan tehtäväksi sähkötöissä jää valvoa, että asennukset on tehty suunnitelmien mukaisesti. Taloyhtiö voi myös määrätä ulkopuolisen valvojan tarkistamaan sähköasennukset.

Lattiakaivo

Sauna on kosteatila, ja vaatiikin siksi oman lattiakaivonsa. Kaivon lisäksi lattiaan on tehtävä asianmukaiset kaadot, jotta esimerkiksi löylyn heitossa tai saunan pesussa lattialle roiskuva vesi päätyy kaivoon. Kylpyhuoneremontin yhteydessä yksinkertainen tapa lattiakaivon toteuttamiseen on kuivakaivo. Kuivakaivo viemäroidään kylpyhuoneen puolen lattiakaivoon, ja se vaatii aina putkiasentajan. Lattiakaivon sijoitus ja toteutus on tehtävä suunnitelmien mukaisesti ennen lattian pintabetonivalutöitä.

Kiuas

Kiuas on mitoitettava saunan tilavuuden mukaan. Myös kiukaan tyyppin valintaan vaikuttaa monikin asia, kuten osakkaan mieltymykset sekä saunan rakenne. Yleensä kerrostaloasuntoon ainoa vaihtoehto on sähkökiuas, sillä puukiuas vaatii savuhormin, jollaisia on yleisesti ottaen vain pientaloissa.

Kiukaan asennuksen saa suorittaa vain sähköasentaja.

6.2.3 Huoneistosaunan toteutus

Väliseinä

Uutta huoneistosaunaa rakentaessa kylpyhuoneen puolen ja saunan välillä ei todennäköisesti ole valmiina väliseinää, vaan sellainen on rakennettava. Kevyen väliseinän pesuhuoneen ja saunan välille voi rakentaa esimerkiksi kivi- tai Leca-harkoin. Saunan puolella rakennetaan uusi puurunko sekä asennetaan uudet lämmöneristeet, rimoitus ja panelointi. (Peltokorpi & Päivärinne 2017, 98). Väliseinää rakentaessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota riittävään lämmöneristykseen, oikein toteutettuun höyrynsulkuun sekä tuuletusrakoihin. Vesieristys on nostettava uutta väliseinää vasten saunan puolella 100 mm ja kylpyhuoneen puolella koko seinä on tasoitettava ja vesieristettävä.

Ennen väliseinän rakentamisen aloitusta on tärkeää suunnitella ja mitoittaa paikka ovelle. Erityisesti pienissä tiloissa ovi kannattaa sijoittaa niin, että siitä on suoraan kulku lauteille, eikä kylpyhuoneen puolella kulkuväylällä ole mitään tiellä. Oven ja lattian väliin on muistettava jättää rako.

Lattia

Lattian työt, kuten pintabetonivalu, vedeneristys, lattialämmitys ja laatoitustyöt on tehtävä hyvien rakennustapojen mukaisesti. Lattian töitä käsitellään tarkemmin kappaleessa 6. Saunan kohdalla lattiamateriaali ja vesieristys on nostettava seinälle vähintään 100 mm. Saunan oviaukon kohdalta lattialaatan on oltava jatkuva saunan alueelle.

Yhtiö käy katselmoimassa vedeneristyksen. Kylpyhuoneremontin yhteydessä onkin yleisesti mahdollista yhdistää kylpyhuoneen ja saunan lattian vesieristystarkastukset.

Eristystyöt

Huoneistosaunan kohdalla eristystöillä tarkoitetaan vedeneristyksen, lämmöneristeiden ja höyrynsulkujen asentamista.

Vedeneristyksenä saunassa voi toimia lattian päällysteenä toimiva muovimatto, lattiakaakeleiden alla oleva korkeintaan 10 vuotta vanha, ehjä ja alkalinkestävä muovimatto, nestemäisesti laatan alle levitettävä vesitiivis kerros tai syvemmällä pintabetonin alla oleva bitumihuovalla tehty kermieriste. (Hänninen & Pujals 2015, 65.).

Kylpyhuoneremontin yhteydessä rakennettaessa helpoin ja käytetyin eriste lienee nestemäinen vedeneristekerros laatan alla. Lattiakaivon ja vedeneristuksen liitos on tehtävä täysin tuoteohjeiden mukaisesti.

Ennen panelointia seiniin ja kattoon asennetaan lämmöneristettä vasten kuumuutta kestävä höyrynsulku. Höyrynsulkuna käytetään useimmiten alumiinipintaista rakennuspaperia. Papereiden saumat on limitettävä vähintään 150 mm matkalta ja teipattava kuumuutta kestäväällä teipillä. Seinän höyrynsulku ja lattian vedeneristys liitetään yhteen seinän alapäässä. (Ympäristöhallinto 2016.).

Saunan puutyöt

Kun puutöitä edeltävät työt, kuten lämmön- ja vedeneristystyöt sekä lattian pintatyöt ovat suunnitelmien mukaiset, tarkastetut ja hyväksytyt, on aika aloittaa saunan seinä- ja kattopintamateriaalin asennus. Materiaaleista on varmistettava, että ne ovat saunaolosuhteisiin sopivat.

Työt aloitetaan suojauskella. Aiemmin laatoitettu laattalattia on hyvä suojata esimerkiksi vanerilla tai pahvilla. Ennen varsinaiseen työhön ryhtymistä on tarkastettava alustan kunto, suunnitelma-asiakirjojen mukaisuus sekä saunatilän suorakulmaisuus ja mitat. Lisäksi tarkistetaan silmämääräisesti, että höyrynsulku on ehjä, sekä erilaisten läpivientien ja valaisinpohjien paikat. (Ratu 0434, 2014.).

Puuverhoustyö aloitetaan kiinnitys- ja tuuletusrakenteella, eli koolauksella. Koolauksen avulla puuverhouksen taakse luodaan tuuletusrako. Alusrimoituksen on oltava kohtisuorassa verhouksen suuntaan. Rimojen etäisyys toisistaan on enintään 600 mm ja tuuletusvälin vähintään 20 mm. Vaakaverhouksessa seinän runkorakenteen ja höyrysulun päälle kiinnitetään väliseinärunkoon tukeutuvat pystyrimat, jolloin saadaan tuuletusrako. Pystyverhouksessa runkorakenteeseen kiinnitetään pystyrimat tuuletusrakoa varten ja vaakasuuntaiset rimat verhouksen kiinnitystä varten. Kattoon alusrimoitus tehdään yläpohjapalkkeihin ja kiinnitetään ruuvaamalla tai ampumalla. Alusrimojen kiinnityksen jälkeen on tärkeää tarkistaa, että alusrimoituksen luoma tuuletusrako jää auki koko verhousalalla, ja että höyrynsulku on ehjä. Lauteita varten seiniin kiinnitetään kiinnitystuet. (Ratu 0434, 2014.).

Seinien ja katon verhouslautoja mitatessa on huomioitava katon ja seinän välinen ilmarako, jonka on oltava 5 – 10 mm. Verhouksen ja rajoittavan pinnan väliin on lisäksi jätettävä noin 10 mm rako puun elämistä varten. Ennen varsinaista verhousta

sähköasentaja tarvitaan paikalle tekemään putkitukset sekä sähköjohtojen vedot. (Ratu 0434, 2014.).

Verhouslaudat kiinnitetään päältänaulauksena tai piilokiinnityksellä. Aina ennen lopullista kiinnitystä on varmistettava, että verhouslaudat ovat suorassa ja tiukasti pontissaan. Sekä vaaka- että pystyverhouksessa alareuna on jätettävä 150 mm lattiapintaa ylemmäksi ja limitettävä vähintään 50 mm seinälle nostetun lattiapäällysten päälle. Pystyverhousta tehdessä on hyvä ottaa avuksi vaakaan tukilauta verhottavan seinän alareunaan. Verhouksen läpäiseville putkille on jätettävä 15-20 mm laajenemisvara. Katon verhouksessa apuna voidaan käyttää esimerkiksi laseria tai linjalankaa. Katon laudalle on jätettävä 10 mm asennusvara. (Ratu 0434, 2014.).

Laude- ja kaide-elementit on asennettava valmistajan ohjeiden mukaan. Ne voidaan tukea kokonaan tai osittain lattiaan tai pelkästään seinään. Seinään kiinnitettävien lauteiden ja seinän väliin on jätettävä 4 mm tuuletusrako. Seuraavaksi lauderungot ja kannatusrimat kiinnitetään seinään. Tämän jälkeen varsinaiset laude-elementit nostetaan paikoilleen. Lopuksi kaide-elementit ja mahdolliset selkätuot kiinnitetään paikoilleen suunnitelmien mukaisesti. Lauteet voi tehdä myös itse mittojen mukaan. Tällöin materiaaliksi on valittava kuusta, haapaa, leppää tai apachia. Materiaalin toimivuus saunatilassa on aina varmistettava ennen asennusta. (Ratu 0434, 2014.).

Lopputyöt

Pintojen ollessa valmiina, käy sähköasentaja asentamassa saunaan kiukaan sekä valonlähteen tai -lähteet. Saunan ovi ja ilmanvaihtoventtiili tai -venttiilit asennetaan paikoilleen. Lopuksi poistetaan suojaukset ja sauna siivotaan. Saunan ollessa valmis tekee yhtiö ja rakennusviranomaisen käyttöönottotarkastuksen ennen saunan käyttöä. Lisäksi on huolehdittava, että mahdolliset rakennusvalvonnan ja yhtiön vaatimat tarkastukset ja dokumentit hoidetaan ja toimitetaan asianomaisille.

7 ESIMERKKIKYLPHYUONE

Tässä kappaleessa oppaan ohjeet kylpyhuoneremontin toteuttamiseen on tuotu konkreettiselle tasolle. Kappaleessa kerrotaan yksityiskohtaisesti erään tyypillisen suomalaisen asuinmuodon, noin 50 vuotta vanhan kerrostaloasunnon kylpyhuoneremontti osakkaan toteuttamana.

Lähtötiedot

Alkutiedot:

- Rakennusvuosi: 1959
- Sijainti: Turku, Keskusta
- Rakennustyyppi: Kerrostalo, kerros 3/8
- Kylpyhuoneen tyyppi: Ammekylpyhuone
- Remontoitavan kylpyhuoneen lattiapinta-ala: 3 m²
- Remontoitavan kylpyhuoneen seinäpinta-ala: 16 m²
- Käyttäjät: 2 aikuista ja 2 alle 10 – vuotiasta lasta. Osakas perheineen.
- Syy remonttiin: Kylpyhuoneen päivitys muun asunnon mukaisesti 2020-luvulle
- Aiemmat remontit: Kylpyhuoneesta on poistettu amme. Laattapinta on uusittu vanhan päälle. Osa vesikalusteista on uusittu arviolta 1990-luvulla.

Kylpyhuoneen nykyiset pintamateriaalit:

- Kylpyhuone on tyypillinen vuosikymmeniä sitten remontoitu ammekylpyhuone. Pinnat on laatoitettu vanhan laatan päälle, mutta vesieristystä ei seinille tiittävästi ole tehty. Lattiassa vesieristeenä toimii ammekylpyhuoneelle tyypillisesti bitumihuovalla tehty kermieriste pintabetonivalun alla. Katto on paneloitu myöhemmin. Lattia on betonia ja seinät Siporex-harkkoa.

Kylpyhuoneen nykyinen lvi- ja sähkökalustus:

- Kylpyhuoneessa on wc-istuin, allas ja allashana, suihkusekoittaja- ja setti sekä pyykinpesukoneen tulohana. Pintabetonin alla kiertää vesikiertoinen lattialämmitys, jota ei remontissa uusita, mikäli se on hyväkuntoinen. Seinällä on vesikiertoinen U-muotoinen pyyhekuivain, joka remontin yhteydessä vaihdetaan pistotulpalliseen sähkökäyttöiseen pyyhekuivaimeen.

- Kylpyhuoneessa on peilikaappi valaisimella. Lisäksi yksi 1-osainen vikavirtasuojaaamaton pistorasia.

Syyt remontiin:

- Kylpyhuoneen ulkonäkö on vanhanaikainen. Myös puuttuvat vedeneristeet aiheuttavat huolta.
- Pyykinpesukoneelle ei ole poistokulmaa, ja pyykin pesukoneen poistoletkun siirtäminen lattiakaivolle aina pyykkiä pestessä ärsyttää asukkaita.
- Pyykinpesukoneelle ei ole pistorasiaa, ja sähkö koneeseen joudutaan ottamaan toiselta puolelta kylpyhuonetta oven yli jatkojohdon avulla.
- Lattialla kulkeva pyykinpesukoneen poistoletku ja seinillä kiertävä pyykinpesukoneen sähköjohto eivät tunnu turvallisilta ratkaisuilta lapsiperheessä.
- Ydinkeskustassa sijaitsevalle asunnolle toivotaan arvonnousua remontoitulla kylpyhuoneella.

7.1 Alkuvaiheet

Koko kylpyhuoneen remonttiprojekti alkoi yhteydenotolla isännöitsijään: onko

kylpyhuoneremontti mahdollista toteuttaa, entä minkälaisin rajoin? Vaatiiko taloyhtiö

remontin ajalta joitain asiakirjoja, entä tarkastuksia? Onko lisäksi riski, että taloyhtiö toteuttaisi perinteistä putkiremonttia lähivuosina, jolloin itse tehty kylpyhuoneremontti tuntuisi melkein pä turhalta? Osakas ilmoittaa isännöitsijälle lisäksi ajatuksensa kylpyhuoneremontin laajuudesta sekä ajankohdasta.

- Taloyhtiössä on päätetty vesijohtoremontti lähitulevaisuuteen. Vesijohtoremontissa pintoja ei uusittaisi. Vesijohtoremontin aikataulusta ei kuitenkaan ole vielä päätetty tarkemmin. Viemärit on pinnoitettu noin kymmenen vuotta sitten.
- Taloyhtiö vaatii vesikalusteiden, huoneistokohtaisten sulkujen, viemäriiliitäntöjen ja pintavesijohtojen purkuun asennukseen pätevän putkiasentajan. Osakkaan on toimitettava tieto KVV-urakoitsijasta sekä vesijohtojen painekokeen tekemisestä.

- Taloyhtiö vaatii sähköasennusten purkuun ja asennukseen pätevän sähköasentajan. Osakkaan on toimitettava kopio sähköasentajan tekemästä oikosulku- ja eristyspöytäkirjasta.
- Taloyhtiö vaatii, että purku- ja pintojen uusimistyön suorittaa urakoitsija tai työhön muuten pätevä tekijä, sillä osakkaalla ei ole tarpeeksi kokemusta kylpyhuoneremonteista. Osakkaan on toimitettava tieto purku- ja uusimistyön suorittajasta taloyhtiölle. Taloyhtiö kuitenkin suostuu siihen, että osakas suorittaa itse paneloimalla alaslasketun katon, kunhan uudet vesijohdot on ennen asennusta tarkastettu ja eristetty.
- Lattialämmitys saadaan suljettua huoneistokohtaisesti alakerran huoneistosta. Taloyhtiö lupaa ottaa yhteyttä alakerran huoneiston osakkaaseen, ja tämä vuokralaiseen, jotta lattialämmitys saadaan remonttia toteuttavan osakkaan huoneistosta suljettua töiden ajaksi.
- Taloyhtiön valvoja tulee suorittamaan työn aikana neljä tarkastusta; ensimmäisen purkutyön valmistuttua, kaksi vedeneristyksen kuivuttua ennen laatoitustöiden aloitusta ja viimeisen uusien vesijohtojen asennuksen päätyttyä ennen eristystöitä.
- Rappukäytävä, muut yleiset tilat ja pihamaa on pidettävä puhtaana rakennusjätteestä.
- Taloyhtiö vaatii, että remontissa kunnioitetaan muita kiinteistön käyttäjiä ja taloyhtiön hiljaisuusaikoja.
- Kylpyhuoneessa on suoritettava haitta-ainekartoitus ennen töiden aloittamista.

Suunnittelu

Kylpyhuoneen remontin seuraava vaihe on miettiä, mitkä ovat nykyisen kylpyhuoneen suurimmat ongelmat, ja kuinka ne voitaisiin ratkaista. Asukkaat yhdessä päätyvät siihen ratkaisuun, että nykyisen kylpyhuoneen järjestys on toimiva, ongelma on järjestyksen sijaan ennemminkin kalusteissa, pintamateriaaleissa ja pienissä puutteissa.

Kylpyhuoneessa päädytään uusimaan:

- Pintabetonikakku puretaan ja uusitaan. Lattia vesieristetään, laatoitetaan ja saumataan.
- Seinien laatta puretaan, seinät tasoitetaan ja pyykinpesukoneen poistolle ja pyykinpesukoneen pistorasialle roilotaan seinään paikka. Seinät vesieristetään, laatoitetaan ja saumataan.

- Kaikki kalusteet uusitaan. Kylpyhuoneeseen asennetaan vanhan pistorasian tilalle 2-osainen vikavirtasuojattu pistorasia sekä pyykinpesukoneelle oma pistorasiansa, sähkökäyttöinen pistotulpallinen pyyhekuivain, wc-istuin, allas- ja allaskaappi, 2-osainen suihkuseinänurkkaus, peilikaappi, allashana ja suihkusekoittaja ja –setti.
- Kylpyhuoneen vesijohdot uusitaan pintaan. Pyykinpesukonehana uusitaan. Pyykinpesukoneelle asennetaan poistoyhde.
- Nurkkiin ja wc-istuimelle sekä altaalle asennetaan silikonit.
- Kylpyhuoneeseen asennetaan alas laskettu paneelikatto.
- LVI-urakoitsija ehdottaa, että kylpyhuoneen hormin sijaan vesijohdot tuotaisiin keittiön hormilta. Näin ollen eteiseen jouduttaisiin tekemään kotelo, jossa vesijohdot kulkevat. Myöhemmin vesijohtoremontin tullessa kohdalle voitaisiin silloin uusittavat vesijohdot liittää tämän remontin yhteydessä uusittaviin. Myös mikäli vesikalusteet ovat vielä remontin ajankohtana taloyhtiön vaatiman tason mukaiset ja osakkaalle mieluiset, voitaisiin niitä säästää. Asia sovitaan lisäksi taloyhtiön kanssa ja isännöitsijä panee sen muistiin.

Ennen aikataulutusta ja budjetointia osakas teettää asunnossa haitta-ainekartoituksen. Haitta-ainekartoitusta varten otetaan näytteet seinä- ja lattialaatan alta sekä oven viereltä pintabetonin alla sijaitsevasta bitumikermistä. Kaikki näytteet ovat puhtaat, eikä kylpyhuoneessa näin ollen ole haitta-aineita sisältäviä materiaaleja. Purku voidaan siis toteuttaa tavallisena purkuna.

Aikataulutus

Ennen remontin aloitusta osakas pohtii työlle aikataulun. Työ on suunniteltu toteutettavaksi asukkaiden loman aikana, jolloin he pystyvät olemaan poissa asunnolta. Aikataulutus aloitetaan laskemalla kunkin työn työaikamenekit, joiden avulla on helpompaa pohtia työn todellista aikataulua. Työn menekki on laskettu Ratu F6-0162-kortin mukaisesti.

Taulukko 2. Esimerkkikylpyhuoneen työaikamenekit.

PURKUTYÖT		Määrätiedot		Työmenekki		Työryhmä		Työn kesto		
Nimike	Määrä	yks.	tth/yks	Yht. tth	RAM+RM	h	Työvuoroa	Huomioita		
Vesikalusteiden irrotus	3	kpl	2	6	1+0	6	0,75	Työ vaatii putkiasentajan		
Seinälaatat purku, siirto + siivous	16,8	m2	0,35	5,88	0+1	6	0,75			
Lattialaatat purku, siirto + siivous	3	m2	0,4	1,2	0+1	1,2	0,15			
Paneelikatton purku	3	m2	0,5	1,5	0+1	1,5	0,2			
Pintabetonin purku	3	m2	0,6	1,8	0+1	1,8	0,4			
UUSIMINEN		Määrätiedot		Työmenekki		Työryhmä		Työn kesto		
Nimike	Määrä	yks.	tth/yks	Yht. Tth	RAM+RM	h	Työvuoroa	Huomioita		
Lattian kunnostus	3	m2	0,1	0,3	0+1	0,3	0,37			
Pintabetonin valu	3	m2	0,85	2,7	0+1	2,7	0,34	Kuivumisaika		
Seinän tasointi	16,8	m2	0,2	3,36	0+1	3,36	0,42	Kuivumisaika		
Lattian tasointi	3	m2	0,3	0,9	0+1	0,9	0,11	Kuivumisaika		
VEDENERISTYS JA LAATOITUSTYÖT		Määrätiedot		Työmenekki		Työryhmä		Työn kesto		
Nimike	Määrä	yks.	tth/yks	Yht. Tth	RAM+RM	h	Työvuoroa	Huomioita		
Seinien vesieristys	16,8	m2	0,2	3,36	0+1	3,36	0,42	Kuivumisaika		
Seinien laatoitus ja saumaus	16,8	m2	0,6	10,08	0+1	10,08	1,35	Kuivumisaika		
Lattian vedeneristys	3	m2	0,2	0,6	0+1	0,6	0,075	Kuivumisaika		
Lattian laatoitus ja saumaus	3	m2	0,89	2,67	0+1	2,67	0,33	Kuivumisaika		
MUUT TYÖT		Määrätiedot		Työmenekki		Työryhmä		Työn kesto		
Nimike	Määrä	yks.	tth/yks	Yht. Tth	RAM+RM	h	Työvuoroa	Huomioita		
LVI-varusteiden asennus	3	kpl	4	12	1+0	12	1,5	Työ vaatii putkiasentajan		
Katton koolaus ja asennus	3	m2	1,1	3,3	0+1	3,3	0,4			
Muut kalusteet	3	kpl	2	6	0+1	6	0,75			

Työmenekkilaskelman mukaan kylpyhuoneen kunnostustyö kestäisi noin kahdeksan päivää. Työn todellista kesto on kuitenkin otettava huomioon myös paljon seikkoja, joita työmenekkilaskelma ei huomioi.

- Osakas päätyy tekemään osan töistä itse.
- Työ vaatii lisäksi ammattilaisia. Pintojen uusimistöistä vastaava urakoitsija pystyy työskentelemään arkiviikon lisäksi myös lauantaisin. Sähkö- ja LVI-asentaja sekä purkutyön suorittaja saadaan paikalle vain arkipäivisin.
- Taloyhtiön tarkastukset on sovittava arkipäiville. Ennen taloyhtiön vedeneristetarkastuksia on vedeneristeen oltava kuiva.
- Tiettyjen työvaiheiden materiaalit vaativat kuivumisajan. Siksi esimerkiksi vedeneristystyö vie todellisessa aikataulussa reilusti enemmän aikaa kuin työmenekkilaskelma antaa ymmärtää.
- Purkutyö on tehtävä varovaisesti, sillä pintakakun alla kiertää vesikiertoinen lattialämmitys, jota ei remontin aikana ole tarkoitus uusia.

Taulukko 3. Esimerkkikylpyhuoneen realistinen aikataulu.

Viikko	1					2					3					4									
Työtehtävä	su	ma	ti	ke	to	pe	la	ma	ti	ke	to	pe	la	ma	ti	ke	to	pe	la	ma	ti	ke	to	pe	la
Suojaus ennen työn alkua																									
PURKUTYÖT																									
Sähkökalusteiden purku																									
Vesikalusteiden irroitus																									
Paneelikatot purku																									
Seinälaatat purku																									
Lattialaatat purku																									
Pintabetonin purku																									
TALOYHTIÖN TARKASTUS																									
UUSIMINEN																									
Lattian kunnostus																									
Korokerengas ja PPK poisto																									
Pintabetonin valu																									
Seinän tasoitus																									
Lattian tasoitus																									
VEDENERISTYSTYÖT																									
Seinien vesieristys																									
Lattian vesieristys																									
TALOYHTIÖN TARKASTUS																									
LAATOITUSTYÖT																									
Seinien laatoitus																									
Lattian laatoitus																									
Seinien ja lattian saumaus																									
Silikonointityöt																									
TALOYHTIÖN TARKASTUS 3																									
VIIMEISTELYTYÖT																									
LVI-varusteiden asennus																									
Katon koolaus ja asennus																									
Sähkökalusteet																									
Muut kalusteet																									
Kalusteiden silikonointi																									

Työlle laskettu realistinen aikataulu on 4 viikkoa. Kolmannen viikon lauantai on aikataulussa tyhjä päivä taloyhtiön maanantaisen vesieristystarkastuksen vuoksi. Tyhjä päivä antaa hieman aikataulullista joustoa uusimistöihin.

Urakoitsijan kilpailuttaminen

Urakoitsijoiden tarjoamat urakkahinnat voivat poiketa paljonkin riippuen useista seikoista. Tällaisia seikkoja ovat esimerkiksi paikkakunta, remontin toteutusajan työllisyys- ja työtilanne, remontin toteuttamisen aikataulu sekä työstä saatava kate. Tämän kylpyhuoneen urakoitsijoiden hinnat ovat yksittäisten urakoitsijoiden antamia hintoja. Hinnat on pyöristetty lähimpään kymmeneen. Osakas löytää remontiin sopivat urakoitsijat. Urakoitsijavalinnoissa hänelle tärkeimmiksi nousevat asunnon asukkaille sopiva aikataulu, tuttavien suositukset urakoitsijoista sekä laskettuun budjettiin sopivat urakkatarjoukset. Purkutyön ja uusimistyön suorittaja, eristäjä sekä LVI-asentaja tulevat saman urakoitsijan kautta. Osakas päättää itse tehdä kylpyhuoneessa alas lasketun katon sekä suihkuseinän, koukkujen ja telineiden asennuksen. Työhön tarvitaan siis putki- ja sähköasentaja, eristäjä, purku-urakoitsija ja uusimistyöt, kuten pintabetonin valun, seinien tasoituksen ja laatoitustyön suorittava urakoitsija.

Muita huomioitavia asioita

Koska huoneistossa ei ole remontin aikana vettä, on lapsiperhearjen pyörittäminen sen keskellä haastavaa. Kylpyhuoneen ympäristössä lisäksi työskennellään, joten huoneisto ei ole töiden aikana turvallinen alakouluikäisille lapsille. Asukkaat päätyvätkin viettämään remontin ajan lähellä asuvilla sukulaisillaan. Näin osakas myös pääsee tarkistamaan remontin kulkua useasti.

Ennen remontin alkua osakas jakaa kyseisen sekä viereisen rapun auloihin ilmoituksen remontista. Ilmoituksessa on kerrottu remontin kestosta ja tyypistä, ja siinä on lisäksi osakkaan yhteystiedot. Ilmoitukseen on lisäksi laitettu tieto lyhyestä vesikatkosta, joka aiheutuu huoneistokohtaisten sulkujen asennuksesta. Tiedotteessa mainitaan myös asunnot, joita katko koskee. Tämän asunnon tapauksessa katko tulee koskemaan remontoitavan huoneiston lisäksi 13 muuta huoneistoa; ylä- ja alakerroissa sekä viereisessä huoneistossa ja heidän ylä- ja alakerroissa sijaitsevia. Vesikatkon vaikutus selvitetään rakennepiirustuksista.

Urakoitsijoiden kanssa sovitaan, että jokainen urakoitsija hoitaa oman työvaiheensa jätteet pois lopulliseen sijoituspaikkaan ja siivoaa työskentelyalueen sellaiseen kuntoon, että seuraavan vaiheen urakoitsijan on vaivatonta työskennellä. Urakoitsijoiden kanssa sovitaan myös siitä, että he toimittavat itse tarvitsemansa työskentelyvälineet sekä henkilökohtaiset suojarusteet. Osakas toimittaa paikalle osan materiaaleista, jotka on käsitelty kohdassa *budjetointi*. Osakas on lisäksi sopinut taloyhtiön kanssa, että urakoitsijat saavat käyttää viereisen rapun saunatiloissa sijaitsevia wc-tiloja. Edellytyksenä kuitenkin on, että wc ja sinne johtavat tilat pysyvät siistinä.

Koska asunnossa on koko asunnon kattava käyttövesikiertoinen lattialämmitys, viilenee asunto sen tyhjentämisen myötä. Osakas tuo ennen remontin alkua asuntoon jaloilla seisovia liikuteltavia pattereita, joihin sähkö otetaan huoneistosta. Pattereilla asunnossa ylläpidetään rakenteiden kannalta tärkeää lämpötilaa, sillä remontti suoritetaan viileänä kevätkuukautena.

Ennen rakennustöiden aloitusta osakas toimittaa taloyhtiölle tiedon urakoitsijoista ja heidän luvistaan, aikataulusta, haitta-ainekartoituksesta, hanoista ja wc-istuimesta sekä sopii ajat taloyhtiön valvojan tarkastuksille.

7.2 Toteutusvaiheet

Toteutusvaiheeseen valmistetaan tyhjentämällä kylpyhuone ja sille johtava eteisen irtotavarasta, suojaamalla eteisen lattia muovimatolla sekä asentamalla muovinen vetoketjuovinen suojaseinä kylpyhuoneen vierellä olevan olohuoneen kulkuaukkoon. Eteiskäytävän puolipaneelia haluttiin suojella mahdollisilta kolhuilta ja esimerkiksi valu- ja laatoitusvaiheessa aiheutuville sotkuilta, joten sitä vasten nostettiin nojaamaan osakkaan aiemmasta remontista jäänyttä kovalevyä.



Kuva 11. Esimerkkikylpyhuone, alkuperäinen tilanne.

Kuvassa 11 kylpyhuoneesta on purettu vanha alakatto, sähkökalusteet sekä muut kalusteet, kuten suihkukaapin seinät, koukut ja telineet. Kylpyhuone odottaa putkiasentajaa purkamaan vesikalusteita sekä tulppaamaan vesijohtoja. Remontissa poistuva vesikiertoinen pyyhekuivain näkyy vasemmalla seinällä.

Purkutyö

Putki- ja sähköasentaja käyvät ennen purkutyön aloitusta purkamassa sähkö- ja vesikalusteet. Kylpyhuoneesta myös kytketään myös pois käyttövesi sekä vesikiertoinen lattialämmitys. Jo ennen purkutyön aloitusta osakkaan on hyvä huomioida, että ilmanvaihtokanavaan vievän poistoilmaventtiilin ja viemäreiden suut on tukittu pölyn leviämisen välttämiseksi. Purku-urakoitsija suorittaa purkutyön. Osakkaan tehtäväksi jää

ennen taloyhtiön ensimmäistä tarkastusta varmistaa, että purku on suoritettu hyvin ja hyvien rakennustapojen mukaisesti.

Osakkaan tarkistuslista:

- Purkujäte on toimitettu pois työskentelyalueelta ja taloyhtiön pihamaalta. Lisäksi urakoitsija on siivonnut alueelta omat työskentelyvälineensä ja jättänyt alueen siistiksi seuraavaa urakoitsijaa varten. Myös asunnolle johtava rappukäytävä on siisti ja tyhjä urakoitsijan työvaiheen välineistä ja jätteistä.
- Pinnat ovat täysin puhtaat. Esimerkiksi nurkat on hyvä varmistaa, ettei niihin ole jäänyt tasoituslaastia poistetusta laatasta. Seiniltä on myös hyvä tarkistaa, että vanhojen läpivientien (esimerkiksi pyyhekuivaimen tai suihkusetin putket) kohdat ovat niin tasaiset, etteivät ne aiheuta ongelmaa uusimistyössä.
- Lattialämmityksen höyryputket ja viemärit ovat ehjät.
- Sähköjohdot eivät ole vaurioituneet purkutyössä.
- Kylpyhuoneen ulkopuolisiin seiniin tai hormiin ei ole tullut reikiä tai ”pullistumia”.

Mikäli tarkistuslistassa on puutteita, on osakkaan otettava yhteyttä urakoitsijaan ja sovittava näiden korjauksesta. Lattialämmityksen tai viemäreiden vaurioituessa on osakkaan lisäksi otettava yhteyttä putkiurakoitsijaan ja taloyhtiöön. Sähköjohtojen vaurioituessa osakkaan on otettava yhteyttä sähköasentajaan. Puutteet on saatava kuntoon ennen seuraavaan vaiheeseen siirtymistä.

Purkutyön jälkeen taloyhtiön valvoja käy tarkistamassa rakenteiden kunnon sekä vesikiertoisien lattialämmityksen. Rakenteiden havaitaan olevan kuivat ja lattialämmityksen höyryputken ehjä ja hyväkuntoinen.

Ennen pintabetonointitöihin ryhtymistä kylpyhuoneeseen asennetaan lattiakaivon korokerengas sekä pyykinpesukoneen poistoputki. Myös allas viemäroidään uuteen korokerenkaaseen. Korokerenkaan asentamisesta huolehtii uusimistöiden urakoitsija ja viemäritöistä putkiasentaja. Lisäksi vesikiertoinen lattialämmitys täytetään uudelleen ja varmistetaan sen toimivuus. Lattialämmitys toimii, kun höyryputki kädellä testatessa lämpeää eikä vettä tihku mistään. Lattialämmityksen annetaan lämmitä päivän ajan, ja LVI-urakoitsija toteaa sen olevan toimiva.



Kuva 12. Esimerkkikylpyhuone, purku.

Kuvassa 12 purettu kylpyhuone, johon on asennettu valurautaisen lattiakaivon päälle korokerengas sekä pyykinpesukoneen poiston ja altaan viemärointi.

Lattian pintabetonointi ja seinien tasoitus

Tärkein seikka onnistuneessa pintabetonityössä on kaatojen toimivuus. Kaatojen tulisi olla lattiakaivon ympärillä 1:50 cm ja muualla kylpyhuoneessa 1:100 cm. Reunoilla lattian on oltava suorassa. Käytännössä kaatojen riittävyttä voi tarkistaa vierittämällä esimerkiksi golfpalloa kylpyhuoneen reunoilta. Pallon kuuluu pyöriä lattiakaivon kohdalle. Kaatojen riittävyys kuuluu uusimistyön suorittajan vastuulle, mutta myös osakkaan on se hyvä tarkastaa, jotta voidaan välttyä valmiin kylpyhuoneen ”lammikoituminen” ja työn suorittaminen uudestaan.

Urakoitsija oikaisee seinät tarvittaessa ja tasoittaa ne. Pistorasian kohdalla asennetaan tarvittaessa korokerengas. Pistorasian rasian tai korokerenkaan pitäisi ulottua laattapinnan päälle noin 5 mm. Myös pyykinpesukoneen läpiviennin putken pään on tultava laattapinnan päälle noin 30 mm. Pyykinpesukoneen läpiviennin vaatima päälletulo on hyvä varmistaa putkiasentajalta.

Osakkaan tarkastuslista:

- Kaadot.
- Lattia ”liukuu” sulavasti lattiakaivon kohdalla. Lattiakaivon ympärille ei jää jyrkkää reunaa tai liian rajua kaatoa, joka vaikuttaisi suihkussa käymiseen.
- Lattia on suora seinien reunoilta.
- Seinät ovat suorat ja tasaiset. Kaikki tarvittavat läpiviennit on huomioitu.

Mikäli kaadoissa on puutteita tai valu on epätasainen, on osakkaan otettava pikimmiten yhteyttä urakoitsijaan. Puutteelliset kaadot eivät todennäköisesti vaadi uutta purkutyötä, vaan kaatoja saadaan korjailtua siihen käyttöön tarkoitetuilla materiaaleilla pintabetonivalun päälle. Kaatojen ja kaikkien tarvittavien lattian läpivientien todetaan olevan kunnossa.



Kuva 13. Esimerkkikylpyhuone, pintabetonivalu.

Kuvassa 13 kylpyhuoneeseen on tehty pintabetonivalu, johon on tehty kaadot. Seinällä näkyvä tumma jälki on kylpyhuoneen aiempi lattiapinta. Lattiaa saatiin laskettua noin viisi senttimetriä, jolloin se on vain noin sentin eteisen lattiaa korkeammalla entisen kuuden sentin sijaan. Kuvassa näkyy myös wc-istuimen entinen viemäri, jota tullaan käyttämään myös jatkossa. Altaalle tehtiin uusi viemäröinti, joka viemäröitiin korokerenkaan kautta lattiakaivoon. Vanha altaan viemäri lyhennettiin ja tukittiin ja se jäi valun alle. Alemmassa kuvassa oikealla näkyy pyykinpesukoneen poistoa varten asennettu putki.

Vesieristystyö, seinät

Uusimistöiden urakoitsija suorittaa vedeneristystyön. Vedeneristystyö aloitetaan seiniltä. Urakoitsija ottaa vedeneristykseen kuivuttua ”mallipalan” vedeneristyksestä mahdollisimman kaukaa suihkusta ja varmistaa, että vedeneristys on valmistajan vaatimusten paksuinen. Mallipalan kohta vahvistetaan vahvikenauhan palalla ja sen päälle sivellään vedeneristettä.

Osakkaan tarkastuslista:

- Vedeneristykseen on oltava tasaisesti levitetty koko seinäpinta-alalta.
- Nurkkiin on laitettu vahvikenauhat ja seinien läpivientien, tässä tapauksessa pistorasioiden ja pyykinpesukoneen poistoputken, kohdille läpivientikappaleet. Vedeneristys on silmämääräisesti tarpeeksi paksu, kun vanha pinta sekä vahvike- ja läpivientikappaleet eivät kuulla vedeneristeen alta.
- Vedeneriste on tiukasti kiinni seinissä, eikä ”hapsota” reunakohtilta.

Seinän vedeneristykseen jälkeen taloyhtiö tekee ensimmäisen vedeneristystarkastuksensa. Osakas toimittaa taloyhtiölle mallipalan taloyhtiön sitä vaatiessa. Taloyhtiön valvoja kertoo vedeneristeen olevan riittävä ja asianmukaisesti tehty.



Kuva 14. Esimerkkikylpyhuone, vedeneristys.

Kuvassa 27 vesieristetyt seinät. Seinät on vedeneristetty katon rajaan asti. Vasemman puoleisessa kuvassa näkyy peilikaapin johdon läpivienti, oikeassa pistorasian. Oikeassa kuvassa näkyy lisäksi seinältä otettu mallipala.

Laatoitustyö, seinät

Laatoitustyö aloitetaan seinistä. Osakas on jo hyvissä ajoin toimittanut asuntoon remontissa käytettävät laatat, saumalaastit sekä silikonit. Urakoitsija huolehtii muista laatoitustyön vaatimista materiaaleista.

Osakkaan tarkastuslista:

- Työn jälki on esteettisesti hyvä. Laatat ovat tukevasti kiinni pohjassa, eikä niin kutsuttuja kopoja laattoja ole. Kopon laatan voi havaita esimerkiksi koputtelemalla laattoja kevyesti nyrkillä.
- Kaikki läpiviennit on huomioitu. Tässä kylpyhuoneessa tarvittavia läpivientejä ovat kaksi pistorasiaa, kytkin, peilikaappi, poistoilmaventtiili sekä pyykinpesukoneen poistokulma.
- Laatoitus on karmien viereltä tasainen niin, että ovilistat on myöhemmin helppo asentaa.

Vedeneristys, lattia

Lattian vedeneristys suoritetaan samoilla tuotteilla kuin seinienkin. Lattiakaivon ympärillä käytetään läpivientikappaletta, ja lisäksi vedeneristys sidotaan lattiakaivon korokerenkaan kiristysrenkaan avulla. Läpivientikappaleita käytetään lisäksi wc-istuimen ja altaan viemäreiden kohdalla. Kylpyhuoneeseen asennetaan vedeneristyskynnys, jota vasten vedeneristys nostetaan. Lattian vedeneriste nostetaan seinän vedeneristeiden kanssa limiin materiaalin valmistajan ohjeiden mukaisesti. Urakoitsija ottaa seinien vedeneristykseen tapaan lattiasta mahdollisimman kaukaa suihkusta mallipalan. Mallipalan päälle painetaan pala vahvikekappaletta ja päälle sivellään vedeneristettä.

Osakkaan tarkastuslista:

- Vedeneriste on yhtenäinen koko lattiapinta-alalta eikä hapsota reunoilta.
- Vedeneriste on nostettu tarpeeksi kynnystä vasten. Tässä on kuitenkin rajansa: liian korkealle, laatan reunan ylle tuleva vedeneriste on esteettisesti huono. Eteisen puolelta tarkastetaan lattialaatan avulla, että laastin kanssa vedeneriste tulee jäämään laatan ja reunasilikonin kanssa piiloon.
- Lattian vedeneriste on nostettu seinää vasten limiin.
- Tarvittavat läpivientikappaleet ovat paikoillaan.

Taloyhtiö suorittaa toisen vedeneristystarkastuksensa lattian vedeneristeen kuivuttua. Osakas toimittaa taloyhtiölle mallikappaleen taloyhtiön sitä vaatiessa.



Kuva 15. Esimerkkikylpyhuone, vedeneristys.

Vasemmalla vesieristetty lattia. Kaikki läpiviennit on huomioitu, ja lisäksi lattian vedeneriste on nostettu seinän vedeneristeen päälle. Oikealla kynnyks, jota vasten vedeneriste on nostettu. (Kuva 15)

Lattian laatoitustyö

Uusimistöistä huolehtiva urakoitsija asentaa paikoilleen lattiakaivon kehyksen. Kaivon kansi nostetaan vielä hetkeksi sivuun sen sotkeentumisen ehkäisemiseksi ja laitetaan takaisin paikoilleen saumaustöiden valmistuttua. Laatoitus aloitetaan kokonaisuudessaan laatoin lattiakaivon ympäriltä, josta edetään koko lattiapinta reunoille asti.

Osakkaan tarkastuslista:

- Laattapinta on siisti, ja kaadot ovat edelleen kunnossa. Kaadot voi tarkistaa esimerkiksi golfpallon avulla, kuten lattian pintabetonointi ja seinien tasoitus – kohdassa.
- Reunoilla olevat lattialaatat on leikattu siististi, ja leikattu pinta on asennettu seinää kohden. Laatat ovat tasaisen kokoiset reunalta reunalle.



Kuva 16. Esimerkkikylpyhuone, laatoitus.

Laattapintojen saumaustyöt

Laattapinnat saumataan saumalaastilla. Uusimistöiden urakoitsija huolehtii saumauksesta. Laattasaumauksen jälkeen urakoitsija saumaa lattia- ja seinäpintojen rajat saman sävyisellä saniteettisilikonilla.

Osakkaan tarkastuslista:

- Laattapintojen sauma on tasainen, eikä esimerkiksi pieniä reikiä ole jäänyt. Pienet reiät on yksinkertaista korjata levittämällä niiden kohdalla saumasainetta.
- Sauma-ainetta ei ole lattia- ja seinäpintojen rajakohdissa, eli kulmissa ja lattian rajassa.
- Silikonaus on siisti ja yhtenäisen näköinen. Silikoni on tuotu nurkkiin asti. Kaikki kulmat ja lattian rajat on silikonattu, ja seinällä silikonisauma jatkuu ylös asti. Oven karmien viereistä reunaa ei silikonata. Myöskään ylimmän laattarivin yläpuolta ei saumata.

Pintavesijohtojen asennus

Putkiasentaja huolehtii pintavesijohtojen asennuksesta kylpyhuoneeseen. Koska kylpyhuoneeseen on tulossa alas laskettu katto, tuodaan pintavesijohtot katon rajassa ja lasketaan sieltä tarvittaviin kohtiin, eli suihkulle, pyykinpesukoneen tulohanalalle sekä

wc-istuimelle ja altaan hanalle. Putkiasentaja asentaa lisäksi wc-istuimen, altaan ja allaskaapin sekä laatan pintaan tulevan pyykinpesukoneen poiston poistokulman. Putkiasentajan aliurakoitsija huolehtii käytävän ja kylpyhuoneen vesijohtojen eristämisestä. Taloyhtiön valvoja käy tarkistamassa uusitut pintavesijohdot ja niiden liitokset ennen katon panelointia ja kotelon teon aloitusta.

Osakkaan tarkastuslista:

- Pintavesijohdot on siististi tehty
- Pintavesijohdot on kannakoitu betonikattoon sekä tarvittavilta välimatkoilta alas laskettaessa. Hyvin kannakoidut vesijohdot ovat tukevasti seinällä eivätkä heilu. Kannakkeet on asennettu siististi ja ne ovat tiukasti kiinni seinä- ja kattopinnassa.
- Kalusteet ovat tukevasti paikoillaan.
- Vesikalusteet toimivat.
- Kaikki hanat (suihku, altaan hana, pyykinpesukoneen tulohana) kannattaa tässä vaiheessa testata. Suihkusta annetaan valua vettä ja seurataan, että vesi siirtyy suoraan lattiakaivoon. Koska kyseessä on pieni kylpyhuone, ovat kaadot vahvat myös jo pyykinpesukoneen tulohanan kohdalla. Myös tästä päästetään vettä ja seurataan, että se kulkeutuu lattiakaivoon. Tavallisessa käytössä pyykinpesukoneen tulohana syöttää veden suoraan pyykinpesukoneeseen eikä lattialle, mutta näin voidaan olla varmoja, että esimerkiksi sellaisessa tapauksessa, että pyykinpesukoneen tuloletku on huonosti liitetty tai rikkinäinen, valuu vesi lattiakaivolle.

Katon koolaus- ja panelointityöt

Katon koolaus- ja panelointityöt voidaan tehdä myös pintavesijohto- ja vesikalusteasennusten välissä, mutta kustannusten säästämiseksi osakas on päättänyt tekemään katon panelointityöt näiden jälkeen.

Katon koolaus aloitetaan mitoittamalla paikat kattoon tuleville led-spot-valaisimille. Valaisimien paikka merkataan betonipintaiseen kattoon kynällä. Koolausta suunnitellessa on huomioitava valaisimien vaatima pinta-ala, eikä koolausta voi tehdä valaisimien kohdille.

Koolauksen teko aloitetaan asentamalla kaikille kylpyhuoneen katon reunoille koolauspuut, joihin huomioidaan vesijohtojen alaslaskukohdat. Koska kylpyhuone on pieni, asennetaan lisäksi vain yksi koolauspuu pitkittäin ja lisäksi useampi poikittain. Poikittaiset puut asennetaan 500 mm välein.

Katon panelointi aloitetaan, kun sähköasentaja on käynyt tekemässä tarvittavat johdotukset katon valoille. Paneloinnin valmistuttua katon reunoille asennetaan reunalistat, joiden reunoille jätetään liikkumisvaraa.

Osakkaan tarkastuslista:

- Reunoille on jätetty liikkumavaraa.
- Valaisimien reiät on tehty tasaisin välein ja halutuille paikoille.
- Katto on siisti.
- Vesijohdot on eristetty ennen katon paneloinnin aloitusta.



Kuva 17. Esimerkkikylpyhuone, paneelikatto.

Kuvassa 17 vasemmalla reunalistoja vajaa kylpyhuoneen paneelikatto odottaa sähköasentajaa asentamaan led-valaisimet. Oikealla katon koolaus on aloitettu, ja katon alle jäävät vesijohdot odottavat eristystä. Oikeassa kuvassa näkyy lisäksi, että vesijohtojen materiaalina alaslasketun katon yläpuolella on käytetty kuparia ja näkyviltä osilta pintakromia. Poistoventtiin yltä pilkottaa myös kannakointi katon yläpuolella sekä suihkun vesijohtojen yläosassa käyttäjälle näkyvä kannakointi.

Sähköasennukset

Sähköasentaja käy asentamassa kylpyhuoneeseen yleisvalaisimellisen ja vikavirtasuojallisen peilikaapin sekä kaksi 2-osaista vikavirtasuojattua käyttöpistorasiaa. Sähköasentaja asentaa myös liiketunnistimella toimivat led-valaisimet kattoon sekä uuden kytkinkannen vanhan paikalle.

Osakkaan tarkastuslista:

- Kaikki sähköasennukset toimivat: pistorasioista saa virtaa ja valot toimivat. Pistorasioiden kestävyys saa yleensä testattua kunnolla vasta kun esimerkiksi pyykinpesukonetta pyöritetään ensimmäisen kerran. Mikäli pyykinpesukoneen pyöritys ”pamauttaa” sulakkeen – eli kylpyhuoneen sähköt menevät – on otettava yhteyttä sähköasentajaan.
- Pistorasiat ovat ehjät ja niiden päällä on muoviset luukut.
- Valaisimet ovat niille tehtyihin reikiin sopivan kokoiset, eikä valaisimien reunoilta paista reikää.
- Liiketunnistin toimii, eivätkä valot jää palamaan liian kauaksi aikaa kylpyhuoneesta poistuttua.

Lopputyöt

Kylpyhuoneeseen asennetaan *muut kalusteet*, tässä tapauksessa 2-osainen suihkunurkkaus, pistotulpallinen pyyhekuivain sekä koukut. Suihkunurkkauksen ja koukkujen asennuksen jälkeen kylpyhuone siivotaan ja wc-istuimelle ja altaalle vedetään saniteettisilikoni seinä- ja lattiapintaan.

Ennen muiden tilojen siivousta eteiseen vesijohtoja piilottamaan tehdään kipsistä kotelo. Koteloon sijoitetaan helposti avattava luukku vesijohtojen sulkujen kohdalle.

Kotelon asennus aloitetaan rangoilla. Kotelossa päädytään käyttämään metallista L-muotoista rankaa. Rangoituksen jälkeen kotelo päällystetään kipsilevyllä. Tarvittaessa kotelon katon ja seinän viereisiin reunoihin vedetään akryylimassalla saumaus. Lopuksi kotelo tasoitetaan ja maalataan tarvittavan monta kertaa, jotta koteloon saadaan toivottu sävy.

Remontin valmistuttua suojat poistetaan ja likaantuneet alueet siivotaan.

7.3 Valmis kylpyhuone



Kuva 18. Esimerkkikylpyhuone valmiina.



Kuva 19. Esimerkkikylpyhuone valmiina.

Vasemmalla testataan vielä konkreettisesti, että kaadot ovat kunnossa ja suihkuhanasta päästetty vesi valuu lattiakaivoon eikä jää lammikoitumaan tai valu muualle kylpyhuoneeseen. Oikealla pyykinpesukone on tuotu paikoilleen. Sen takana näkyy pyykinpesukoneen tulohana, johon tuloputki liitetään. Poistokulma on jäänyt koneen taakse piiloon. Koneen oikealla puolella näkyy roilottuna vanhalta pistorasialta uusittu 2-osainen vikavirtasuojattu pistorasia sekä uusittu kytkin, joka säätelee peilikaapin valaisinta. (Kuva 19)

Onnistumisia ja ongelmia remontin varrella

Ensimmäinen ongelma todettiin purkutyön päätyttyä. Ohut Siporex – harkoista tehty seinä ei täysin kestänyt seinien laatta- ja tasoitekerroksen poistoa, vaan kylpyhuoneen ja eteisen väliseen seinään tuli noin peukalon pään kokoinen reikä. Osakas sopi tilanteen urakoitsijan kanssa niin, että seinä tasoitetaan ja maalataan remontin valmistuttua.

Työt jatkuivat taas ongelmitta seinien tasoitustyön aloitukseen asti. Lattiavalun toteutuksen jälkeen uusimistyön suorittaja kuitenkin sairastui. Urakoitsija osasi kuitenkin onneksi suositella paikalle työtä jatkamaan toista urakoitsijaa, ja työtä päästiin jatkamaan kahden päivän tauon jälkeen. Tauko saatiin kirittyä umpeen uuden urakoitsijan pitkillä päivillä. Urakoitsijan vaihto sovittiin niin, ettei se aiheuttanut kustannuksia osakkaalle.

Sairastumistapausta ja maalaustöitä lukuun ottamatta työ edistyi suunnitelmien mukaisesti. Rakenteet olivat kuivat, jonka lisäksi kaikki vaiheet toteutettiin hyvin eikä korjaustöille ollut tarvetta. Myöskään aikataulu ei päässyt venymään pitkien päivien johdosta. Myös budjetissa pysyttiin, sillä yllättäviä kustannuksia ei tullut vastaan.

Lopputarkastus

Lopuksi osakas tarkastaa putkiremonttien parissa työskentelevän ystävänsä kanssa, että kylpyhuoneessa on kaikki kunnossa. Sähkö- ja LVI- asennukset ovat asianmukaiset ja täyttävät vaaditut turvaetäisyydet, jonka lisäksi kalusteet on tukevasti kiinnitetty. Kun lopputarkastus on tehty, pääsee osakas perheineen palaamaan asuntoon ja ottamaan uudistuneen kylpyhuoneen käyttöönsä.

Vastuuasioita

Kylpyhuoneen vesikalusteet uusittiin taloyhtiön vaatimustason mukaisiksi. WC – istuin, hanat, kylpyhuoneen pystykynnyksen rakenne, vedeneristeet sekä vesiputket pysyvät taloyhtiön vastuulla, kuten ennenkin remonttia. Osakkaan vastuulle jäävät lattia-, katto- ja seinäpinnat, käsienpesuallas sekä suihku ja bidee-suihku. Myös muut kalusteet, kuten peilikaappi ja suihkunurkkaus ovat osakkaan omalla kunnossapitovastuulla.

Remontin jälkeen osakkaan vastuulle jää lisäksi toimittaa taloyhtiölle kaikki sen remontista vaatimat dokumentit.

8 LÄHTEET

AOYL: 22.12.2009/1599. Saatavilla <http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Hometalkoot 2015. 1990-luvun talo. Viitattu 3.2.2020, saatavilla https://hometalkoot.fi/pdf/2000_mallitalo.pdf

Hännikäinen J. & Pujals M. 2015. Kodin remontit Plus. Opas osakkaalle ja taloyhtiölle. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Lahden kaupunki 2016. Huoneistosaunan rakentaminen. Ohjeita toimenpideluvan hakemista varten. Tekninen ja ympäristötoimiala. Rakennusvalvonnan ohjeita nro 4. Viitattu 4.2.2020, saatavilla http://lahdenvuosi.fi/filebank/644-04-Huoneistosaunan_rakentaminen.pdf

Laksola J. & Pujals M. 2006. Muutostyöt asuinhuoneistossa. Lahti: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Neuvonen P. 2015. Kerrostalot 1975-2000. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Nissinen S. Märkätilan vedeneristys ja laatoitus – oikeat työmenetelmät. Mittaviiva Oy. Omataloyhtiö 2012. Asunto-osakeyhtiörakentaminen 1800-luvun lopulta nykypäivään. Viitattu 27.1.2020, saatavilla https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/9006/asuntoosakeyhtiorakentaminen_1800luvun_lopulta.htm

Peltokorpi M. & Päivärinne H. 2017. Kodin märkätilat – riskit, vastuut ja korjaaminen. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Ratu 0434. 2014. Saunan puutyöt. Menekit ja menetelmät. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Ratu 0162. 2008. Kylpyhuoneenkorjaus. Menekit ja menetelmät. Helsinki: Rakennustieto Oy.

RIL 107-2000 Rakennuksen veden- ja kosteudeneristysohjeet. Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL.

RT 84-10558.1994. Asunnon kosteiden tilojen rakenteet.

RT 91-11257. 2017. Saunan tilojen suunnittelu.

RT 91-11260. 2017. Saunan ilmanvaihto, lämmitys, valaistus ja sähköasennukset.

Turun Sanomat 2007. Aalto L. Vanhassa vaatehuoneessa nautitaan nyt löylyistä.
Viitattu 12.11.2019, saatavilla

www.ts.fi/teemat/asuminen/1074179868/Vanhassa+vaatehuoneessa+nautitaan+nyt+lo+lyyista

Työturvallisuuskeskus TTK, rakennus- ja putkijohtoalan työalatoimikunta 2011. Toimiva asbestipurku. Innocorp Oy. Viitattu 3.6.2020, saatavilla

https://ttk.fi/files/4655/Toimiva_asbestipurku.pdf

Ympäristöministeriö: C2 Veden- ja kosteudeneristys – Määräykset ja ohjeet 1998.

Suomen rakentamismääräyskokoelma. Saatavilla

<https://finlex.fi/fi/viranomaiset/normi/700001/191>

