

Huoneistoremontin tekeminen taloyhtiössä

Kokoamme tähän oppaaseen keskeiset periaatteet siitä, mitä osakas saa remontoida, milloin remontista on ilmoitettava taloyhtiölle ja mitä kunkin remonttityypin toteutuksessa kannattaa ottaa huomioon – kylpyhuoneesta keittiöön ja sähköjärjestelmistä väliseiniin.

[Kylpyhuone & WC](#)[Keittiö](#)[Lattiat](#)[Sähkö](#)[Väliseinät](#)[Viranomaisluvut](#)

Mitä osakas saa remontoida

Osakkaana saat remontoida tiloja, joihin sinulla on hallintaoikeus. Taloyhtiö omistaa rakennuksen asuntoineen, ja osakkeet oikeuttavat huoneiston hallintaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Suureen osaan remonteista tarvitaan taloyhtiön hyväksyntä – tämä ehkäisee virheitä ja epäselvyyksiä vahingonkorvausvastuista. Isännöinti ylläpitää rekisteriä osakasremonteista, ja tiedot näkyvät tarvittaessa isännöitsijäntodistuksessa.

● Huoneiston ulkopuoliset rakenteet

Et voi tehdä remonteja, jotka ulottuvat huoneiston ulkopuolelle: ulkoikkunat, ulko-ovet, ulkoseinät sekä taloyhtiön vastuulla olevat vesi-, viemäri-, lämpö-, puhelin-, sähkö- ja ilmanvaihtokanavat ja -hormit. Näissä tapauksissa taloyhtiö harkitsee tapauskohtaisesti, myönnetäänkö lupa muutokseen.

● Parveke ja piha-alue

Osakkaan remonttioikeus parvekkeella koskee lähinnä lattiaa ja parvekeseinämän sisäpuolta, eikä se saa vaikuttaa muihin huoneistoihin. Piha-alue on osakashallinnassa vain, jos siitä on erikseen maininta yhtiöjärjestyksessä – muutoin se on taloyhtiön hallinnassa, eikä osakas saa tehdä sinne muutoksia ilman lupaa.

Remontista on aina ilmoitettava etukäteen

Suunnitellusta remontista tulee ilmoittaa kirjallisella muutostyöilmoituksella isännöintiyritykselle. Remonttia ei saa aloittaa ennen kuin ilmoitus on käsitelty ja taloyhtiöltä on saatu aloituslupa. Pienistä muutostöistä, kuten väliovien vaihtamisesta, ei tarvitse ilmoittaa erikseen. Tee ilmoitus hyvissä ajoin – käsittely voi kestää jopa kaksi kuukautta, erityisesti jos tarvitaan lisäselvityksiä.

2 kk

muutostyöilmoituksen käsittely voi kestää enimmillään

1.7.2010

alkaen osakasremontit näkyvät isännöitsijäntodistuksessa

Huom.

remontteja ei saa aloittaa ilman taloyhtiön aloituslupaa

Yleiset pelisäännöt kaikissa remonteissa

Nämä periaatteet koskevat käytännössä kaikkia huoneistoremontteja remontin tyypistä riippumatta. Samat asiat kannattaa tarkistaa aina ennen töiden aloitusta.

● Asbestikartoitus

Ennen vuotta 1994 valmistuneissa taloyhtiöissä rakennusmateriaaleissa on saatettu käyttää asbestipitoisia aineita esimerkiksi maaleissa, muovimatoissa, liimoissa, tasoitteissa ja putkieristeissä. Jos remontissa puretaan tällaisia rakenteita, tulee ennen purkutöitä teettää asbestikartoitus – pelkkä materiaalianalyysi ei riitä, vaan tarvitaan varsinainen asbestikartoitusraportti. Kartoituksen maksaa osakas, ellei muuta sovita.

● Remontti-ilmoitus naapureille

Koska remontit aiheuttavat yleensä melua, niistä laaditaan vapaamuotoinen remontti-ilmoitus porrashuoneen ilmoitustaululle hyvissä ajoin ennen töiden alkua. Ilmoituksessa mainitaan huoneisto, remonttiaika sekä yhteyshenkilön nimi ja puhelinnumero. Meluavia töitä ei saa tehdä pyhäpäivisin eikä yörauhan aikana – tarkista taloyhtiön järjestyssäännöt.

● Remonttijätteet

Remontti- ja purkujätteitä ei saa viedä taloyhtiön omiin jäteastioihin, vaan ne on lajiteltava asianmukaisesti ja toimitettava suoraan jäteasemalle. Jos jätteitä viedään taloyhtiön astioihin sääntöjen vastaisesti, taloyhtiöllä on oikeus periä tästä aiheutuneet kustannukset osakkaalta.

● Yhteiset tilat ja kulkureitit

Siivoa remontista syntyvät jäljet porraskäytävästä ja hississä. Älä koskaan tuki pelastusteitä. Mikäli hissiä käytetään materiaalien tai jätteiden siirtoon, huolehdi tarvittavasta suojauksesta ja noudata hissien painorajoitusta.

● Muista lisäksi nämä remontoidessasi

- Osakas vastaa hankkeen kaikista välillisistä ja välittömistä kuluista.
- Taloyhtiö varaa oikeuden luvanvaraisten töiden valvontaan.
- Työt on tehtävä hyvän rakennustavan ja asetusten mukaisesti.
- Muutoksista tehdään maininta isännöitsijäntodistukseen.
- Valitse urakoitsija huolella – osakas voi joutua vastuuseen urakoitsijan aiheuttamasta vahingosta.
- Tarkista, onko isännöinti antanut kohteeseen tarkempia remonttiohjeita.

Esimerkkejä kunnossapitovastuusta

Kunnossapitovastuun jako osakkaan ja taloyhtiön välillä ratkeaa aina tapauskohtaisesti. Alla muutamia tyypillisiä tilanteita, jotka havainnollistavat, miten vastuu yleensä määräytyy.

● Kylpyhuoneen laatat irtoavat

Jos syynä on vedeneristyksen pettäminen tai rakenteen kosteusvaurio, vastuu on taloyhtiöllä. Jos taas laatoituksen laasti tai liima on irronnut alustastaan – usein liian kuivan laastin tai virheellisten asennusolosuhteiden vuoksi – vastuu on osakkaalla.

● Ylimääräiset selvittelykulut

Jos osakas epäilee kosteusvauriota, jota taloyhtiö ei ole vahvistanut, osapuolet voivat sopia etukäteen kustannusten jaosta: jos kosteutta löytyy, taloyhtiö maksaa selvittelyn; jos ei löydy taloyhtiön vastuulle kuuluvaa vikaa, kulut jäävät osakkaalle.

● Rakentamisajankohdan vaikutus

Vanha kylpyhuone, joka ei täytä nykymääräyksiä mutta toimii moitteitta eikä sisällä kosteusvauriota, ei velvoita taloyhtiötä korjaamaan sitä nykytason mukaiseksi. Jos osakas silti haluaa uusia sen, kyse on hänen omalla kustannuksellaan tehtävästä huoneistoremontista.

● Paikkakorjaus voi olla riittävä

Kun vaurio koskee esimerkiksi vain yhtä seinäpintaa, taloyhtiö voi korjata sen paikkakorjauksena palauttaen pinnan alkuperäistä vastaavaan tasoon. Jos osakas haluaa uusia myös muut, vahingoittumattomat pinnat, hän vastaa niistä itse.

● Laatutason nosto jää osakkaan maksettavaksi

Kun taloyhtiö korjaa vahingon, se palauttaa pinnan hyvän rakennustavan mukaiseen perustasoon. Jos osakas haluaa samalla nostaa laatutasoa – esimerkiksi vaihtaa perustasoisen laatan kalliimpaan luonnonkiveen – hän maksaa perustason ja valitun materiaalin välisen hintaeron itse. Vastaavasti taloyhtiön etu ohjaa korjausten ajoitusta ja laajuutta: jos ongelma osoittautuu koskevan useampaa huoneistoa, korjaukset kannattaa suunnitella ja toteuttaa yhdessä, vaikka se venyttäisikin yksittäisen huoneiston remontin aikataulua.

Vastuunjako: kylpyhuone ja WC

Kylpyhuoneen ja WC:n varusteissa vastuu jakautuu osakkaan ja taloyhtiön kesken seuraavasti.

OSAKKAAN VASTUULLA

- Pesuallas
- Bideesuihkuletku ja -suutin
- Amme, suihkuseinä, suihkukaappi
- Suihkutanko, -letku ja -suutin
- Peilikaappi, peili, koukut ja telineet
- Kiintokalusteet ja hyllyt
- Pyyhekoukut, saippua- ja wc-paperiteline
- Pyykinpesukone sekä sen tulo- ja poistoputket
- Lattioiden ja seinien pintamateriaalit (esim. laatta ja saumat)
- Höyrykaappi
- Kuivauskaappi tai -rumpu sekä sen tulo- ja poistoputket

TALOYHTIÖN VASTUULLA

- Perustasoiset hanat ja suihkusekoittaja
- WC-istuin
- Käyttövesi- ja viemärijärjestelmä
- Pesualtaan poistoputki eli hajulukko
- Ilmanvaihtuventtiili (osa ilmanvaihtojärjestelmää)
- Lattiakaivo (osa viemärijärjestelmää)
- Lattian ja seinien vedeneristeet
- Alkuperäinen pyykinpesukonehana ja koneen alkuperäinen poistoputki

Ohjeet asukkaalle – ennaltaehkäisevä huolto

- Pyyhi katto ja pese lattia ja seinät säännöllisesti, kuivaa lattia käytön jälkeen.
- Puhdista lattiakaivo sisäosineen vähintään kaksi kertaa vuodessa.
- Puhdista pesualtaan roskasihti säännöllisesti.
- Seuraa pyykinpesukoneen toimintaa ja puhdista nukkasihti valmistajan ohjeen mukaan.
- Puhdista ilmanvaihtuventtiilit pölystä vähintään kaksi kertaa vuodessa – älä koskaan peitä niitä.
- Huolehdi, että ilma pääsee kiertämään märkätilassa vapaasti.

Kylpyhuoneremontti – valmistelu

Kylpyhuoneremontista on aina ilmoitettava taloyhtiölle hyvissä ajoin ennen töiden aloitusta. Ympäristöministeriön asetusten mukaan kylpyhuoneen lattia ja kaikki seinät tulee vedeneristää kattoon saakka.

● Ilmoitus ja urakoitsija

Osakas voi remontoida kylpyhuoneen omatoimisesti, mutta työt saa aloittaa vasta taloyhtiön aloitusluvan jälkeen. Osakas toimii tällöin rakennuttajana ja vastaa urakoitsijan kustannuksista. Urakoitsija ilmoitetaan taloyhtiölle etukäteen, ja hänellä tulee olla vedeneristysasentajan henkilösertifikaatti tai valmistajan antama kirjallinen tuotekoulutus sekä voimassa oleva vastuuvakuutus.

● Kustannusten jako

Osakas maksaa kylpyhuoneen peruskorjauksen kokonaisuudessaan töineen ja aineineen, ellei taloyhtiö ole etukäteen ilmoittanut osallistuvansa sovitussa laajuudessa – tyypillisesti vedeneristeen kustannuksiin. Jos remontin yhteydessä paljastuu taloyhtiön vastuulle kuuluva rakenteellinen vaurio, kuten kosteusvahinko, siitä ilmoitetaan välittömästi taloyhtiölle ja remontti keskeytetään.

Remontin valvonta

Valvonnan kustannuksista vastaa osakas, ja valvonnasta laaditaan muistio, joka toimitetaan osakkaalle. Valvonta kattaa tavallisesti seuraavat tarkastukset:

1

Aloituskatselmus

Voidaan jättää pois, mikäli osapuolet sopivat niin yhdessä.

2

Purkutöiden ja lattiakaivon asennuksen tarkastus

Varmistetaan, että rakenteet ja uusi kaivo on toteutettu asianmukaisesti.

3

Vedeneristeiden tarkastus

Sekä seinien että lattian vedeneristeet tarkastetaan ennen laatoitusta.

4

Lopputarkastus

Laatoitustyöt on tehty, lattian kaadot toimivat, kylpyhuone on kalustettu käyttökuntoon ja oveen on asennettu tulvakynnys.

Vinkki: Taloyhtiön kannattaa tarkistaa osakkaan remontin yhteydessä rakenteiden kuntokosteusmittauksella. Mittauksen kustannuksesta vastaa tällöin taloyhtiö.

Kylpyhuoneremontti – rakenteet

Toteutustapa riippuu kylpyhuoneen alkuperäisestä rakennetyypistä. Kaikissa tapauksissa vedeneristeinä käytetään siveltäviä, VTT:n sertifioimia tuotteita.

● Kivirakenteinen

Pinnat puretaan ja jyrsitään tai hiotaan puhtaalle betoni- tai kivipinnalle, pohjustetaan ja tasoitetaan. Lattian kaadot tarkastetaan ja korjataan, kaivo uusitaan tarvittaessa, minkä jälkeen pinnat vedeneristetään ja laatoitetaan.

● Levyrakenteinen

Seinärungot tarkastetaan ja tiennetään tarvittaessa. Seinät levytetään kiviaineisella rakennuslevyllä (esim. Wedi, Glasroc) – kipsilevy ei sovellu märkätiloihin. Saumoihin ja läpivienteihin asennetaan vahvikenauhat valmistajan ohjeen mukaan ennen vedeneristystä ja laatoitusta.

● Peltirakenteinen

Lattia käsitellään kuten kivirakenteisessa. Seinät suositellaan pestäväksi ja huolellisesti rei'itettäväksi ja levytettäväksi, minkä jälkeen levyt vedeneristetään ja laatoitetaan ylösnostoineen.

● Kaivo ja pyykinpesukoneen poistoputki

Isokokoiset lattiakaivot, seinäkaivot, valurautakaivot sekä yli 15 vuotta vanhat muovikaivot kannattaa uusia remontin yhteydessä. Kaivoon viemäroity alkuperäinen pyykinpesukoneen poistoputki kannattaa uusia samalla kertaa.

● Vesijohdot

Näkyvissä olevat pintavesijohdot irrotetaan ja kiinnitetään takaisin remontin yhteydessä, ellei muuta sovita. Levyseinien sisällä kulkevat alkuperäiset johdot kannattaa uusia pintajohdoiksi, ja suihkualan alaosaan kulkevat johdot siirretään seinän yläosaan hanoille, jotta vedeneristettä ei tarvitse rei'ittää.

Muista tulityölupa

Jos vesijohtotöissä tehdään tulitöitä, kuten hitsausta tai leikkausta, taloyhtiöltä tulee hakea erillinen tulityölupa, joka oikeuttaa tulitöiden tekemiseen tilapäisellä tulityöpaikalla.

Kylpyhuoneremontti – kalusteet ja tekniikka

● Hanat, patteri, hajulukko

Uuden hanan tulee olla tyyppihyväksytty. Suihkuhanaksi kannattaa aina valita termostaattihana.

Huonokuntoinen patteri uusitaan venttiileineen ja putkineen samantehoisena – sitä ei saa poistaa pysyvästi, vaikka lattiaan asennettaisiin sähkölämmitys. Hajulukko kannattaa uusia pesualtaan uusimisen yhteydessä.

● WC-istuin

Uuden istuimen tulee olla tyyppihyväksytty ja mielellään 2-toiminen, jolloin iso/pieni hätäpainike säästää vedenkulutusta. Putkityöt teetetään aina pätevyityneellä putkiliikkeellä.

● Ovi, venttiili, kynnyks

Uuden oven alareunassa tulee olla vähintään 10 mm ilmarako korvausilman saamiseksi. Seinän tai katon ilmanvaihtoventtiiliä ei saa poistaa tai muuttaa. Kynnyksen tulee olla vesitiivis ja vähintään 15 mm korkea tulvakynnyks.

● Pesukoneet

Uuden pistorasian tulee olla vikavirtasuojakytkimellä varustettu. Vesiliitos asennetaan vain pesukoneliitoksella varustettuun vipuhanaan, ja poistoputki liitetään pysyvästi poistoputkeen tai -liitokseen.

● Peilikaappi

Uuden pistorasialla varustetun valaisinpeilikaapin pistorasiassa tulee olla vikavirtasuojaus, ja se sijoitetaan mahdollisimman kauas suihkusekoittajasta. Varaudu myös valaisimen johdotuksen uusimiseen.

● Lattialämmitys

Jos lattiaan asennetaan sähkötoiminen mukavuuslattialämmitys, siinä pitää olla vikavirtasuojakytkin. Alkuperäistä lämmityspatteria ei silti saa poistaa.

● Kuka saa tehdä mitään?

- Putkityöt – aina valtuutettu/pätevöitynyt putkiliike
- Sähkötyöt – sähköliike, jolla sähköpätevyys 1 tai 2
- Pätevät sähköurakoitsijat: tukes.fi
- Vedeneristystyöt – sertifioitu vedeneristysasentaja

Keittiöremontti

Keittiöremontissa korostuvat erityisesti ilmanvaihto, vesikalusteiden kiinnitys ja vuotojen ennaltaehkäisy. Tiedota remontista naapureille etukäteen ilmoitustaululla, ja jos remontti aiheuttaa vesikatkon, joka vaikuttaa muihinkin huoneistoihin, siitä on tiedotettava vähintään kolme vuorokautta etukäteen.

● Purkutyöt ja haitta-aineet

Ennen vuotta 1994 valmistuneissa kiinteistöissä purettavista rakenteista tulee teettää haitta-ainekartoitus ennen töiden aloitusta, ja raportti toimitetaan remontin valvojalle. Purkutöissä huolehditaan pölyn leviämisen estosta (alipaineistus, pölynimuri), tarvittavista suojauksista ja osastoinneista sekä ilmanvaihdon palosuojauksesta kaikissa työvaiheissa.

● Ilmanvaihto

Kerrostalossa keittiön poistoilmahormiin ei saa kytkeä tavallista liesituuletinta – ainoastaan aktiivihiilisuodattimella varustettua, sisäilmaan palauttavaa mallia. Poistoilmaventtiili tulee jättää aina vapaaksi huoneilmaan huoltoa varten. Mikäli keittiö rajautuu muista tiloista ovilla, ilmankierto on varmistettava esimerkiksi ovilehden alla olevalla tuuletusraolla.

● Käyttövesi, viemäri ja vesikalusteet

Vesi- ja viemäriputket sekä keittiöhana kiinnitetään kiintopisteillä ja putkikannakkeilla liikkumisen ja vuotojen ehkäisemiseksi. Kaapistojen alasokkeliin asennettavat putket kiinnitetään käyttötarkoitukseen soveltuvilla kiinnikkeillä. Kaikkien vesikalusteiden, kuten allashanan, tulee olla tyyppihyväksyttyjä.

● Vesipisteen alapuolinen rakenne

Vesipisteen alapuolinen rakenne toteutetaan niin, että mahdollinen vuoto voidaan havaita ajoissa – esimerkiksi vuotovesikaukalolla tai vähintään 50 mm seinälle nostettavalla vedeneristeellä astianpesukoneen ja allaskaapin kohdalla. Myös kylmälaitteiden alle suositellaan vuotoveden esiin tuovaa kaukaloa.

Lämmitys ja LVIS-työt

Keittiön patterin toimintaa tai huoltomahdollisuutta ei saa heikentää kalusteita asentaessa, eikä patteria saa poistaa. LVIS-työt teetetään aina ammattilaisilla, joilla on kyseisen työn edellyttämät luvat, ja sähköurakoitsija toimittaa käyttöönottotarkastuspöytäkirjan remontin valvojalle viimeistään loppukatselmuksessa.

Lattioiden uusiminen & WC-tilan uusiminen

LATTIOIDEN UUSIMINEN

Ilmoita taloyhtiölle aina, jos asennat aiempaa kovemman lattiamateriaalin (esim. muovimaton tilalle parketin tai laminaatin) tai muutat lattiarakenteita. Taloyhtiö vastaa lattioiden kantavista rakenteista, osakas tasoitteista ja pinnoitteista.

● Laminaatti & vinyylilankku

Voidaan asentaa vanhan muovimaton päälle, mutta keittiössä ja eteisessä matto kannattaa poistaa kosteusriskin vuoksi. Askeläänieristys asennetaan aina alle – muovimatto ei ole askeläänieriste.

● Parketti & puulattiat

Asennus kannattaa teettää ammattilaisella. Omatoimisessa asennuksessa on huomioitava parketin vaatimat kosteus- ja lämpöolosuhteet sekä alustan kosteustarkastus ennen työn aloitusta.

● Muovimatto

Materiaalin tulee olla M1-luokkaa ja askeläänieristys C1-luokkaa. Alustan tulee olla kuiva, tasainen ja pölytön, ja maton saumat tiivistetään juotosnesteellä.

WC-TILAN UUSIMINEN

Erillisen wc-tilan remontista ilmoitetaan taloyhtiölle aina, jos työssä muutetaan kantavia rakenteita, vedeneristeitä tai talotekniikkaa. Pelkkien kiintokaappien tai pintamateriaalien uusiminen ei vaadi ilmoitusta, ellei se vaikuta vedeneristeisiin.

● Pintarakenteet ja kalusteet

Jos tilassa on lattiakaivo, lattialaattojen alle asennetaan siveltävä vedeneriste ja kynnyksestä tehdään vähintään 15 mm korkea tulvakynnys. Jos lattiakaivoa ei ole, suositellaan silti lattian vedeneristystä ja kosteutta kestäviä seinäpintoja. Uuden hanan ja WC-istuimen tulee olla tyyppihyväksyttyjä, ja hajulukko kannattaa uusia hanan vaihdon yhteydessä.

● Ovi ja kynnyks

Uuden oven alareunassa tulee olla vähintään 10 mm ilmarako korvausilman saamiseksi, ja kynnyksen tulee olla vesitiivis, vähintään 15 mm korkea tulvakynnys, joka rajaa mahdollisen vuodon tilan sisälle.

Sähköjärjestelmien uusiminen

Sähköjärjestelmien uusimisesta tulee aina ilmoittaa taloyhtiölle ennen töiden aloitusta, kun uusitaan tai muutetaan huoneiston kiinteitä sähköjärjestelmiä. Ilmoitusta ei tarvita, jos muutostyössä vaihdetaan vain valaisimia, lamppeja tai kodinkoneita, jotka liitetään olemassa oleviin pistorasioihin. Osakkaalla on oikeus uusia tai parantaa huoneistonsa sähköistystä omalla kustannuksellaan, mutta sähkömuutokset tulee dokumentoida ja dokumentti toimittaa isännöintiyritykselle. Jos kaikki sähköjohdot uusitaan, asennetaan ns. 5-johdinjärjestelmä maadoitetuin pistorasioin ja kolminapaisin johdoin.

● Pistorasiat

Uusiminen tai lisääminen teetetään sähköliikkeellä, jolla on sähköpätevyys 1 tai 2.

● Antenni- ja tietoverkko

Pistorasioiden uusiminen tai lisääminen teetetään teleurakoitsijalla, jolla on A-, T- tai AT-pätevyys.

● Liesi

Tarkista ennalta, millaisen liedon voi asentaa – osassa vanhempia taloyhtiöitä syöttö on 1-vaiheinen, eikä esimerkiksi induktioliesi sovi sellaisenaan.

● Pesukoneet

Pyykinpesukoneen uuden pistorasian tulee olla vikavirtasuojakytkimellä varustettu. Astianpesukone ei vaadi vikavirtasuojaa, ellei valmistaja sitä edellytä.

● Peilikaappi

Uuden pistorasialla varustetun peilikaapin pistorasiassa tulee olla vikavirtasuojaus, ja varautua valaisimen johdotuksen uusimiseen.

● Lattialämmitys

Sähkötoimisessa mukavuuslattialämmityksessä tulee aina olla vikavirtasuojakytkin.

Pätevät urakoitsijat

Kaikki sähkötyöt tulee teettää sähköliikkeellä, jolla on Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) myöntämä sähköpätevyys 1 tai 2, ja televerkkoihin liittyvät työt urakoitsijalla, jolla on A-, T- tai AT-pätevyys. Pätevät urakoitsijat löytyvät osoitteesta tukes.fi.

Väliseinien muutokset

Kantavien väliseinien muutoksista tulee aina ilmoittaa ennen töiden aloitusta, sillä muutokset voivat vaikuttaa rakenteiden kantavuuteen tai eristävyYTEEN. Myös kevyiden väliseinien purkamisesta, siirtämisestä tai rakentamisesta on ilmoitettava, jos seinän sisällä kulkee sähköjohtoja, tietoliikennekaapeleita tai vesijohtoja, tai jos muutos vaikuttaa ilmanvaihtojärjestelmään. Pelkkien väliseinien levytysten uusiminen ei vaadi ilmoitusta.

● Kantava seinä tai ulkoseinä

Osakkaalla ei ole oikeutta tehdä muutoksia kantaviin seiniin eikä ulkoseiniin ilman taloyhtiön lupaa. Tämä koskee myös kantavia välipohjia ja kattoja: muutos edellyttää aina viranomaisluvan ja rakennesuunnitelmat.

● Kevyt väliseinä

Osakas voi halutessaan muuttaa, siirtää tai purkaa kevyen väliseinän. Tarkista aina etukäteen, kulkeeko seinän sisällä sähkö- tai antennijohtoja – ne teetetään sähköliikkeellä, jolla on sähköpätevyys 1 tai 2.

● Muutospiirustus

Jos osakas muuttaa huoneiston kevyttä väliseinää siten, että pohjaratkaisu muuttuu, muutoksesta laaditaan huoneiston muutospiirustus, josta uusi pohjaratkaisu käy ilmi. Piirustus toimitetaan isännöintiyritykselle arkistoitavaksi osaksi huoneiston remonttihistoriaa.

Viranomaislupaa edellyttävät remontit

Nämä remontit vaativat aina viranomaisluvan

- Huoneiston kantaviin rakenteisiin (lattia, seinät, katto) kohdistuvat toimenpiteet
- Kiinteän saunan rakentaminen kylpyhuoneen ulkopuolelle
- Kylpyhuoneen laajentaminen tai siirtäminen
- Huonetilan käyttötarkoituksen muutos ja kuivan tilan muuttaminen märkätilaksi

Viranomaislupaa edellyttävistä remonteista sovitaan aina etukäteen taloyhtiön kanssa. Luvan saa hakea vain taloyhtiö – se voi antaa osakkaalle valtakirjan hakemiseen tai hakea sitä itse osakkaan kustannuksella. Lupa edellyttää pätevän suunnittelijan, suunnitelmat sekä remontin valvonnan; suunnittelijan pätevyysvaatimus varmistetaan aina kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

● Kylpyhuoneen laajennus

Aiheuttaa lähes aina myös entisen kylpyhuoneen kunnostustarpeen, sillä uusittavien vedeneristeiden tulee olla yhtenäisiä – laajennusosan paikkakorjauksia ei sallita. Laajennusosan rakenteet ja vedeneristeet eivät yleensä kuulu remontin jälkeen taloyhtiön kunnossapitovastuulle, joten osakkaan ja taloyhtiön kannattaa sopia asiasta erikseen, esimerkiksi yhtiöjärjestyksen määräyksellä.

● Saunan rakentaminen huoneistoon

Kiinteän saunan rakentaminen märkätilan ulkopuolelle vaatii aina viranomaisluvan. Löylyhuoneen liittäminen kylpyhuoneeseen edellyttää usein myös kylpyhuoneen kunnostusta yhtenäisten vedeneristeiden vuoksi. Jälkeenpäin rakennettu sauna ei kuulu taloyhtiön kunnossapitovastuulle, ellei siitä ole erikseen sovittu.

● Mitä tarkoittaa hyvä rakennustapa?

Osakas huolehtii siitä, että remonti toteutetaan hyvän rakennustavan mukaisesti – noudattaen yleisesti hyväksytyjä työtapoja, viranomaismääräyksiä sekä rakentamisen laatutasoa kuvaavia suosituksia (esim. RT- ja KH-kortisto sekä tuotevalmistajien ohjeet). Työlle on aina järjestettävä valvonta. Jos osakas laiminlyö hyvää rakennustapaa, hänelle voi syntyä vahingonkorvausvelvollisuus.

Yhteydenotto

Kysyttävää remontista?

Muutostyöilmoitus ja mahdolliset lisäselvitykset kannattaa aina toimittaa hyvissä ajoin ennen remontin suunniteltua aloitusta. Olemme mielellämme apuna niin ilmoituksen tekemisessä kuin remontin aikaisissa kysymyksissä.

● Ennen remonttia

- Tee muutostyöilmoitus hyvissä ajoin
- Odota taloyhtiön aloituslupa
- Tarkista urakoitsijan pätevyudet ja vakuutukset

● Remontin aikana

- Tiedota naapureita ilmoitustaululla
- Noudata järjestyssääntöjä ja työaikoja
- Lajittele ja toimita remonttijätteet jäteasemalle

CASA
SATAMA

Casa Satama Oy

panu@casasatama.fi · casasatama.fi