



LUKUNÄITTI
© Kiinteistömedia Oy

KEITTIÖREMONTTI

	Kyllä	Ei	Tapauskohtaista
Pitääkö ilmoittaa taloyhtiölle?	X		
Tarvitaanko suunnitelmat?			X
Tarvitaanko viranomaislupa?			X
Valvooko taloyhtiö remonttia?	X		
Tarvitseeko osakas oman valvojan?			X

Millaisen remontin saa tehdä?

Osakkaalla on oikeus remontoida asuntonsa keittiötä, keittokomeroa tai -syvennystä. Myös keittiön siirtäminen tai kokonaan uuden keittiön rakennuttaminen on mahdollista.

Keittiöremontissa pitää noudattaa hyvää rakennustapaa eikä siitä saa aiheutua haittaa tai vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Remontille voidaan asettaa ehtoja, jos ne ovat tarpeen vahingon tai haitan poistamiseksi tai korvaamiseksi. Jos remontista aiheutuu kohtuutonta haittaa, se voidaan kieltää.

Jos keittiöremontti ulottuu asunnon ulkopuolelle, eli jos remontissa esimerkiksi viedään uusia ilmanvaihtokanavia rakennuksen katolle tai asennetaan uusia vesi- tai viemärijohtoja asunnon ulkopuolelle, osakas tarvitsee sille yhtiön erillisen luvan. Taloyhtiö voi vapaasti päättää, antaako se luvan vai ei.

! Lue lisää: 1.2, 1.3 ja 3.2

Ilmoittaminen taloyhtiölle

Osakkaan pitää ilmoittaa keittiöremontista kirjallisesti taloyhtiölle, jos remontin yhteydessä joudutaan kajoamaan yhtiön vastuulle kuuluviin rakenteisiin, eristeisiin (esim. vedeneriste) tai perusjärjestelmiin (esim. ilmanvaihto-, vesi-, viemäri- ja sähköjärjestelmä).

Käytännössä esimerkiksi keittiökaapistot voi vaihtaa uusiin ilmoittamatta asiaa taloyhtiölle. Jos remontin yhteydessä joudutaan kuitenkin irrottamaan keittiön hana, remontista on ilmoitettava taloyhtiölle.

Keittiöremonttia koskevassa ilmoituksessa on oltava vähintään seuraavat tiedot:

- tiedot huoneistosta ja osakkaasta
- tiedot tehtävästä remontista (esim. millaisesta remontista on kyse ja milloin remontti tehdään)
- tieto siitä, kuka remontin tekee.

Jos remontin yhteydessä tehdään LVISA-töitä tai kajoetaan kantaviin rakenteisiin, ilmoituksessa on lisäksi oltava seuraavat tiedot:

- remonttia koskevat suunnitelmat (Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaiset)
- suunnittelijoiden (ARK, RAK, LVISA) nimet, koulutus tai pätevyys sekä yhteystiedot
- urakoitsijoiden yhteystiedot ja y-tunnus
- vastaavan työnjohtajan ja KVV/IV-vastaavan tiedot
- osakkaan valvojan yhteystiedot.

Se, mitä tietoja pitää ilmoittaa, riippuu taloyhtiöstä ja kunnan rakennusvalvontakäytännöistä. Käytännöt kannattaa selvittää hyvissä ajoin ennen remontin aloittamista.

Keittiöremonteissa remonttityön tekijöiltä voidaan yleensä vaatia erityistä koulutusta, kokemusta tai pätevyyttä, jos vaatimus perustuu rakennustöitä koskevaan lainsäädäntöön (esim. sähköasennustyöt) tai jos kajoetaan esimerkiksi

vesijohtoihin, viemäreihin ynnä muihin taloyhtiön vastuulle kuuluviin rakennusosiin ja laitteisiin.

! Lue lisää: 2.2, 3.1 ja 3.2

Suunnitelmat ja suunnittelijoiden pätevyys

Pelkkiin keittiön pintaremontteihin ei tarvita välttämättä erillisiä suunnitelmia. Jos keittiöremontissa kuitenkin kajotaan yhtiön vastuulla oleviin rakenteisiin, eristeisiin tai perusjärjestelmiin, remontilla tulee olla pätevä suunnittelija.

Keittiöremontin suunnitelmien sisältövaatimukset ja suunnittelijoiden pätevyysvaatimukset selviävät Suomen rakentamismääräyskokoelmasta.

Pätevän suunnittelijan voi löytää osoitteesta www.fise.fi. Joillakin urakoitsijayrityksillä on myös palveluksessaan päteviä suunnittelijoita (esim. KVV-pätevyys).

! Lue lisää: 2.1

Viranomaisluvut

Olemassa olevan keittiön remontointiin ei tarvita rakennuslupaa. Jos kuitenkin ollaan siirtämässä keittiötä toiseen paikkaan tai rakentamassa kokonaan uutta keittiötä, rakennuslupa tarvitaan.

Remonttia suunnittelevan osakkaan tulee hyvissä ajoin ennen remontin aloittamista selvittää oman kuntansa rakennusvalvontaviranomaiselta, tarvitaanko lupa vai ei.

! Lue lisää: 2.3 ja 3.3

Valvonta

Yhtiön valvonta

Taloyhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa osakkaan keittiöremonttia. Tarvittavan valvonnan määrä on tapauskohtaista ja riippuu remontin laadusta sekä kohteen teknisistä ominaisuuksista.

Jos keittiössä tehdään vedeneristystöitä, yhtiön valvoja käy katselmoimassa työn vedeneristeen levittämisen jälkeen. Katselmoinnin yhteydessä varmistetaan, että vedeneristykseen paksuus on riittävä ja että vuotovesi on Suomen rakentamismääräyskokoelman osan C2 mukaisesti johdettu näkyviin.

Vesihanan sekä vesi- ja viemärijohtojen asennustyötä yhtiö valvoo seuraavasti:

- Jos kyse on uuden vesihanan asentamisesta vanhan tilalle ja työn suorittajalla on työhön riittävä pätevyys, ei tarvita konkreettisia valvontakäynnejä. Osakkaan on kuitenkin toimitettava yhtiölle selvitys työn tekijästä sekä asennetun hanan merkistä ja tyypistä.
- Jos kyse on uusien vesi- ja viemärijohtojen asentamisesta vanhojen tilalle, taloyhtiö valvoo työn toteuttamista. Osakkaan on toimitettava yhtiölle selvitys KVV-työn suorittajasta sekä käyttövesijohtojen painekokeen suorittamisesta.
- Jos kyse on vesi- ja viemärijohtojen sekä hanan sijaintipaikan muuttamisesta, yhtiö tarkistaa asennuksen suunnitelmien mukaisuuden. Osakkaan on lisäksi toimitettava yhtiölle selvitys KVV-työn suorittajasta sekä käyttövesijohtojen painekokeen suorittamisesta.

Sähköasennuksia yhtiö valvoo tarkistamalla urakoitsijan pätevyyden ja pyytämällä kopion oikosulkumittaus- tai eristyspöytäkirjasta (pöytäkirja sähköasentajan tekemästä asennustyön testauksesta/koestuksesta).

Osakkaan oma valvoja

Jos on kyse laajasta keittiöremontista, osakkaan kannattaa hankkia remontilleen myös oma valvoja. Osakkaan valvoja valvoo, että keittiö remontoidaan suunnitelmien mukaan ja että lopputulos on esteettisesti laadukas eli siisti ja hyvännäköinen. Yhtiön valvoja ei valvo näitä asioita.

Valvojen pätevyys

Valvojilla tulee olla kyseisen aihealueen osalta riittävä koulutus ja pätevyys. Esimerkiksi rakennusteknisiä töitä pystyy valvomaan rakennusmestari tai -insinööri ja LVI-töitä vastaava LVI-alan ammattilainen.

Päteviä valvojia voi etsiä esimerkiksi www.fise.fi -sivustolta.

! Lue lisää: **2.4, 3.5 ja 4.3**

Rakennustyön vaiheet – tarkistuslista osakkaalle

1. Valmistelevat työt

Remontin huolellinen valmistelu on tärkeää. Se auttaa myös välttämään ikäviä yllätyksiä remontin aikana.

Muista nämä:

- Huolehdi suojauksista: porraskäytävän suojaus, huoneiston suojaus, työkohteen suojaukset, työtä tekevien henkilökohtaiset työsuojaimet (näkö-, kuulo- ja hengityssuojaimet tms.).
- Estä rakennuspölyn leviäminen: hanki osastoivat väliseinät ja huolehdi alipaineistuksen järjestämisestä puhallinten, imurien tai suodatinten avulla (ks. RT-/RATU-kortit).

- Jos on mahdollista, että työalueella on terveydelle ja turvallisuudelle vaarallisia aineita (asbesti, kreosootti tms.), selvitä, onko yhtiö tehnyt kartoituksen niistä. Jos ei ole, niin teetä selvitys itse.
- Selvitä, miten asunnon sisäisen sähköverkon saa kytkettyä jännitteettömäksi (sulake/pääkatkaisin).
- Selvitä, miten asunnon sisäisen käyttövesiverkon saa kytkettyä paineettomaksi (sulkuventtiilit).

2. Dokumentointi

Osakkaan remontti tulee dokumentoida, jotta esimerkiksi taloyhtiön arkistoon voidaan tallettaa tiedot remontista. Myös rakennusvalvontaviranomainen saattaa vaatia nähtäväkseen tiettyjä remonttia koskevia dokumentteja.

Muista nämä:

- Teetä aloituskatselmus sekä olemassa olevan tilanteen dokumentointi, jos rakennusvalvontaviranomainen sitä vaatii (yhtiön valvoja).
- Varmista, että kosteusmittaukset tehdään oikein ja dokumentoidaan (pätevöitynyt kosteuden mittaaja, kalibroidut laitteet ja mittausstandardin mukainen mittaustapahtuma).
- Dokumentoi aloitustilanne tai teetä sen dokumentointi (verrataan alkuperäisiä suunnitelmia todelliseen tilanteeseen ja kirjataan poikkeamat; osakas huolehtii siitä, että dokumentointi tehdään, ja dokumentoijana on tapauskohtaisesti osakas, osakkaan valvoja tai yhtiön valvoja).

3. Purku-, korjaus-, muutos- ja lisärakennustyöt

Tässä vaiheessa tehdään kiinteiden kalusteiden ja irtokalusteiden, kodinkoneiden, valaisinten ja muiden sähkökalusteiden, vesikalusteiden, ovien, listojen ja pinnoitteiden (esim. välitilalaatoitus, lattialaminaatti/-parketti) purkutyöt sekä mahdolliset korjaus-, muutos- ja lisärakennustyöt.

Muista nämä:

- Kun purkutyöt on tehty, tarkista seinä-, välipohja-, lattia- ja kattorakenteet. Teetä viimeistään tässä vaiheessa kosteusmittaukset (yleensä pintakosteudenosoittimella, tarvittaessa rakennekosteusmittauksin).
- Huomaa, että seinä-, välipohja-, lattia- ja kattorakenteissa voi olla vaurioita. Tällöin niitä joudutaan korjaamaan.
- Teetä ammattipätevyyttä vaativat työt ammattiurakoitsijalla (käyttöviesi-, viemäri-, lämpöjohto-, ilmanvaihto- ja sähköjohtoverkoston muutostyöt).

4. Tasoitetyöt

Tasoitetöillä tarkoitetaan katto-, seinä- ja lattiapintojen tasoittamista.

Muista tämä:

- Keittiön kiintokaapitot vaativat huolelliset pohjatyöt tai tasoitukset, koska ne ovat mittatarkkoja (seinät ja/tai lattiat voivat olla vinot).

5. Eristystyöt

Eristystöillä tarkoitetaan keittiöremontissa vedeneristyksen, höyrynsulkujen (esim. PE-muovikalvo) ja äänieristeiden (esim. mineraalivilla) asentamista keittiöön.

Muista nämä:

- Höyrynsulut tulee asentaa, jos remontissa tehdään läpivientejä ulkoseinään tai yläpohjaan tai jos havaitaan rikkoutuneita höyrynsulkuja.
- Varmista, että keittiön alakaapiston, tiskialtaan, vesilukkojen sekä astianpesukoneen ja kylmäkoneiden alle tehdään tihkuvesivuotosuojaus Suomen rakentamismääräyskokoelman osan C2 mukaisesti (ks. liite 4). Kutsu yhtiön valvoja tarkastamaan suojaus, jos yhtiö niin vaatii.
- Vedeneristeenä voi toimia lattiapäällysteenä oleva muovimatto, kaakelien alla oleva muovimatto (jos matto on korkeintaan 10 vuotta van-

ha, ehjä ja alkalinkestävä), nestemäisesti levitettävä vesitiivis kerros tai syvemmällä pintabetonin alla oleva bitumihuovalla tehty kermieriste.

- Vedeneristystyöt tulee tehdä Suomen rakentamismääräyskokoelman osan C2 mukaisesti (VTT-sertifioitu ja/tai CE-merkitty tuote, vedeneristyskatselmukset/dokumentointi, kalvonpaksuudet, läpivientien tiiviyydet, märkätilakynnys, vedeneristyksen jatkuvuus saunan vedeneristyksen kanssa; ks. liite 4).

6. Pintamateriaalien asennus

Pintamateriaalin asennuksella tarkoitetaan pintamateriaalien (esim. lattialaminaatti, välitilan laatoitus tai muu materiaali) sekä mahdollisen alaslasketun katon asentamista. Myös seinä- ja kattopinnat viimeistellään tässä vaiheessa.

Muista tämä:

- Maalauksessa ja tapetoinnissa tulee noudattaa SisäRYL:n ja/tai MaalausRYL:n vaatimuksia.

7. Kalusteasennukset

Kun remontoitu tai uusi keittiö on muuten valmis, sinne asennetaan vielä keittiökaapistot, altaat, hanat, vesilukot, ilmanvaihtokone tai liesituuletin sekä kodinkoneet ja muut sähkökalusteet.

Muista tämä:

- Keittiössä saa käyttää vain EU-tyyppihyväksytyjä laitteita, kodinkoneita ja vesihanoja.

8. Viimeistely ja vastaanotto

Viimeistely- ja vastaanottovaiheessa tehdään rakennus- ja LVIS-tekniset viimeistelytyöt, pidetään remontin loppukatselmus, siivotaan remontin jäljet sekä toimitetaan tarvittavat dokumentit taloyhtiölle ja rakennusvalvontaan.

Muista nämä:

- Remontin vastaanotto sekä dokumentaatio riippuvat taloyhtiön käytännöistä; toisissa yhtiöissä yhtiön valvoja käy remontin päätteeksi katselmoimassa työn ja toisissa ei. Selvitä käytännöt ja noudata niitä.
- Taloyhtiölle tulee luovuttaa arkistoitaviksi keittiöremontin mahdolliset suunnitelmat, työselitykset, piirustukset sekä pöytäkirjat katselmuksista ja mittauksista (vedeneristyskatselmus, käyttövesiverkoston painekoe, huoneiston sisäisen sähköverkon oikosulkumittaus, IV-mittaukset).

9. Nauti lopputuloksesta!

