

KYLPYHUONEIDEN JA KEITTIÖIDEN SANEERAUS

Lähtökohdat taloyhtiössä kylpyhuoneiden suhteen:

- Kaikki vesijohdot on uusittu juuri ennen vuosituhannen vaihdetta. Uudet vesijohdot kulkevat kylpyhuoneen pinnassa. Uudet pystylinjat on yleensä kylpyhuoneiden ovinurkassa (lamellitalot) tai viereisissä vaatehuoneissa, osin jopa vanhoissa hormeissa (laivatalot)
- Pysty- ja asuntoviemärit ovat alkuperäisiä valurautaviemäreitä. Keittiön vaakapätkää lukuunottamatta kaikki muut on rassattu ja/tai korkeapainehuuhdeltu 2009-2010. Nämä viemärit tullaan kunnostamaan sisäpuolisin menetelmin alustavasti vuosien 2015-20156 aikana. Pohjaviemärit ja tonttviemärit on kunnostettu sukittamalla 2008.
- Kaikissa ikkunallisissa kylpyhuoneissa on uusi levy patteri ja patterilinja räppipatterin kaverina auttamassa talvenaikaista lämmitystä.
- Lamellitalojen keittiöiden viemäri kulkee pääsääntöisesti suoraan kylpyhuoneeseen ja liittyy lattiakaivon jälkeen samaan viemäriputkeen.
- Alun perin kaikissa kylpyhuoneissa on ollut muurattu amme, jonka alla on nyt jo huonokuntoinen vuotoallas ja vedenpoistoputki lattiakaivoon
- Kylpyhuoneiden huoltokierroksella 2008 -2009 tiivistettiin ikkunoiden liitosta vesieristeisiin, uusittiin / kiristettiin ammeiden pohjaventtiilit, saumattiin tarvittaessa kulkimia yms sekä avattiin muurattujen ammeiden etuseinään tuuletus- /tarkastusluukku.
- Alkuperäisen valurautaisen lattiakaivon ja korotusrenkaan välissä on tarkoituksella rako, jotta vesi pääsee alkuperäisen pikieristeen päältä kaivoon. Korotusrenkaassa on lisäksi yleensä liian isot aukot ammeen poistoputkea varten. Kun viemäri ja/tai kaivo "tulvii" pysyy kaivon ympärillä oleva pintabetoni aina märkänä. Se on rakenteen ominaispiirre eikä sen takia pelkästään jouduta ryhtymään mihinkään toimenpiteisiin!

YKSITYISKOHDITTAIN:**1. Tilaaja**

Tilaaja on joko osakas itse kun haluaa modernisoida kylpyhuonettaan tai taloyhtiö, joka joutuu poistamaan jonkinlaisen kosteus- tai muun vaurion rakenteista. Taloyhtiön on neuvoteltava osakkaan kanssa mahdollisesta yhteistyöstä esimerkiksi koko kylpyhuoneen korjaamiseksi kerralla siten, että osakas maksaa sen osuuden, mitä talolle pelkän vahingon takia olisi tullut. Synergiaedut on yleensä huomattavat.

2. Laajuus

Osakkaan ryhtyessä itse töihin tulee kph yleensä purettavaksi ja saneerattavaksi kokonaan. Jos osakas yrittää tinkiä laajuudesta ei sille yleensä löydy teknisiä mahdollisuuksia rakentamismääräysten takia. Lisäksi talon porkkanat ja verovähennysmahdollisuudet auttavat osakasta päättämään laajempaan ratkaisuun. Joissain tapauksissa voidaan uudehko seinä- tai lattia vesieristykseen paikata. Jos uusitaan kokonaan, on vanha pikivesieristys rikottava riittävästi ettei synny "sandwich" -rakennetta lattiaan.

3. Viemärit

Asuntoviemärin uusinta ei ole käytännössä mahdollista eikä järkevää. Remontin yhteydessä tulee poistaa korokerengas ja tiivistää kaivo hajuhaittojen estämiseksi. Huom, viemäri on asennettu siis kantavaan laattaan vesieristeen alle. Tulevaisuudessa se joko pinnoitetaan, jätetään tarpeettomana paikalleen tai uusitaan vanhaan paikkaan (erikoisjärjestelyin) Remontin yhteydessä nyt talo maksaa uuden korokerengkaan injektoituna vanhan kaivon tai vanhan kaivon uusinnan. Injektointi tulee tehdä ammattilaisen toimesta.

4. Vesijohtot

Vesijohtoja ei ole pakko uusia. Jos uusitaan, pyydetään asentamaan yläkautta suihkulle. WC-istuimelle ja käsienpesualtaalle saa vetää alakautta. Vesijohtojen upottaminen rakenteisiin on todella hankalaa eikä yleensä kukaan ole siihen ryhtynytään. Annettava lupa jos hyvin suunniteltu. Muistettava kuitenkin ohuet väliseinät...

5. Lämmitys

Yleensä ei muutostarpeita lukuunottamatta räppipatterin sijoitusta ja mallia. Lattialämmityksiä tehty vain vähän, hinta-/hyötysuhde erittäin heikko. Vaatii ryhmäkeskusmuutoksia.

6. Purku

Kun amme poistetaan on sen alta yleensä helpoin ja halvin purkaa koko (yleensä märkä) pintalaatta pois. Kuivausaikakin tällöin lyhenee merkittävästi. Talon maksaa aina tämän osuuden jos se voidaan rinnastaa kosteuden poistoon jonka korjausvastuu olisi talolla. Päivän työ. Purkumateriaalin siirto suoraan kaatopaikalle on tilaajan vastuulla, tilaajan on myös huolehdittava porrashuoneen pysymisestä siistinä sekä tiedottamisesta naapureille.

7. Kuivaus

Yleensä talo maksaa kuivaukset. Kuivausliike huolehtii yhteyksistä asukkaaseen ja ilmoittaa lopuksi talolle sähkönkulutuksen, joka korvataan asukkaalle.

8. Ikkuna

Ammeen /suihkun viereinen ikkuna kärsii sijainnistaan paljon. Remonttien yhteydessä varmistettava että vesieristys nousisi mahdollisimman paljon karmien päälle. Lasin ja puitteen

sauma tiivistettävä. Alakarmin pinnassa on ohut valkoinen mdf-levy (fenestra) joka helposti näyttää hirveältä saatuaan vettä.

Osakkaiden on suojattava ikkuna suihkuverholla tms.

9. Amme

Vuonna 2009 ammeita oli jäljellä noin 200. Jos ammeesta halua eroon, vaatii se koko kylpyhuoneen remontoinnin. Alkuperäistä kylpyhuonetta ei ole tarkoitettu kylpyläksi. Jos asukas omalla toiminnallaan saa esimerkiksi seinät kukkimaan ei talon tule häntä siitä palkita. Kaakeleiden lisäys alkuperäisten (rinnankorkeus) päälle ei ole hyväksyttävää. Moni kylpyhuone on "stailattu" hienoksi ilman että niitä on oikeasti peruskorjattu. Niinkin on saanut toimia, koska osakas ei ole puuttunut tällöin rakenteisiin.

10. Suihkun paikka

Muutos vaikeaa. Huomioitava sähköturvallisuusmääräykset ja ikkuna. Pyydetään asentamaan vesijohdot yläkautta ja muistutetaan kiinnityskohtien tiivistämisestä.

11. Pesukone

Vesijohtoremontissa tehtiin pesukonevarauksia. Remonttien yhteydessä pyydetään miettimään myös pesukoneen viemärointiä. Oma viemäriputki voi liittyä vaikka korokerenkaaseen, eli lattiaan on helppo upottaa putkia. Pesukoneen viemäriilioksen on oltava kiinteä. Suosituin versio on käsienpesualtaan hajulukkoliitos.

12. Ilmanvaihto

Yleensä ei ole muutostarpeita. Valvottava ettei muuteta säätöasetuksia jos esim. rakennetaan alaslaskettu katto johon liitetään poistohormi ja uusi venttiili. Helpoin tapa olisi tehdä harvalaudoitus ja jättää vanha venttiili sillensä.

13. Vesieristeet

Taloyhtiö maksaa eristeet töineen. Kaivomuutosten yhdessä hyvitys on yhteensä 1.000,- normaalikokoisessa kylpyhuoneessa. Eristeet tehdään lattiasta kattoon. Tarkastus ennen eristystä ja erikseen seinien ja erikseen lattian jälkeen. Eristäjällä tulee olla nykyään sertifikaatti. Vastuu- ja takuuasioiden selvyyden takia tekijän tulisi olla sama alusta loppuun eli laatoittamiseen saakka.

14. Pinnoitteet

Kosteusvauriokorjauksissa talo maksaa aivan peruslaatan hinnan, osakas voi maksusta valita kalliimpia. Paikkatöissä on opittu maalaamaan kuusikulmaisia laattoja tarvittaessa samanvärisiksi. Talo ei ota kantaa modernisointiremonttien pinnoittamiseen, vaan pyytää että osakas itse hyväksyy loppujäljen.

15. Sähköt

Huomioitava nykymääräykset vikavirtasuojakytkinten ja suojaetäisyyksien suhteen. Yksittäisissä remonteissa voidaan myös käyttää maalaisjärkeä. Osakas suunnittelee tarvittaessa laajempia muutoksia ja hyväksyttää taloyhtiöllä. Joskus on osakas uusinut ryhmäkeskuksen ja vetänyt kokonaan uudet johdot, omalla kustannuksellaan. Tällöin osakas voi saada hyvityksen mikäli lähitulevaisuudessa talo vaihtaa kaikki ryhmäkeskukset eikä tätä uutta keskusta tarvitse silloin vaihtaa.

16. Valvonta

Taloyhtiöllä on sopimus PS-Palosaneeraus Oy:n kanssa valvonnasta. Yhteyshenkilö tällä hetkellä Mikko Väinölä. PS tarkistaa ensimmäisellä kerralla koko remontin onnistumisen mahdollisuuksia ja toimii aktiivisessa yhteistyössä isännöitsijän kanssa.

17. Dokumentointi

PS dokumentoi raportit huoltokirjaan ja lähettää sen myös isännöitsijälle. Osakkaalle annetaan dokumentti pyydettäessä.

18. Tulevaisuuden remonttien huomioiminen

Normaalin kylpyhuoneremontin osalta tärkeää on hyvä dokumentointi.

KEITTIÖREMONTIT

Suunnitelmissa huomioitava aina kaksi tärkeää asiaa:

- lattiat kannattaa rakentaa "nurkasta nurkkaan" ja asentaa muovimatto tms vesieriste allaskaapin ja astianpesukoneen alle kauttaaltaan ylösnostoinen
- uuden hajulukon viemäriiliitos vanhaan viemäriin on tehtävä oikealla tiivistysrenkaalla jotta liitoksesta tulee riittävän vahva

Vesijohto- ja sähköasennuksissa on käytettävä ammattilaisia.

Muutostyöilmoitus on tehtävä aina.

MUUTOSTYÖILMOITUS

Liitteenä esitetyt kopio muutostyöilmoitus –lomakkeesta, joka tulee käsitellä isännöitsijän kanssa ennen töihin ryhtymistä.

Helsingissä 6. helmikuuta 2012

ASUNTO OY KIVISAARENTIE
Joel Karvinen