

Sisällys

Lukijalle.....	3
I JOHDANTO.....	8
1 Kunnossapitovastuun jakautuminen osakkaan ja yhtiön välillä	8
1.1 Kunnossapitovastuuta koskeva pääsääntö.....	8
1.1.1 Yhtiön vastuu.....	8
1.1.2 Osakkaan vastuu.....	9
1.1.3 Perustaso.....	9
1.1.4 Tutkimus- ja selvityskustannukset.....	10
1.2 Poikkeukset pääsäännöstä.....	11
1.2.1 Yhtiöjärjestysmääräys poikkeavasta kunnossapitovastuusta	11
1.2.2 Erillinen sopimus tai yhtiökokouspäätös kunnossapitovastuusta	11
1.3 Perusjärjestelmät.....	12
1.3.1 Mikä on perusjärjestelmä?.....	12
1.3.2 Yhtiö vastaa perusjärjestelmien kunnossapidosta	12
1.3.3 Perusjärjestelmä ei ole aina sama.....	12
1.4 Vuokrattu huoneisto.....	13
2 Kunnossapito- ja muutostyöt	13
2.1 Yhtiön kunnossapito- ja muutostyöt	13
2.1.1 Yhtiön kunnossapitotyön suorittaminen	13
2.1.2 Osakkaan kunnossapitotyön suorittaminen yhtiön kustannuksella	13
2.1.3 Yhtiön kunnossapitotyön suorittaminen osakkaan huoneistossa	13
2.2 Osakkaan kunnossapito- ja muutostyöt	14
2.2.1 Osakkaan oikeus tehdä kunnossapito- ja muutostöitä.....	14
2.2.2 Osakkaan velvollisuus ilmoittaa kunnossapito- ja muutostöistä	14
2.2.3 Yhtiön valvonta.....	15
2.2.4 Vastuu kustannuksista.....	15
2.3 Kunnossapitovastuu osaksmuutoksista	16
2.3.1 Osakas on vastuussa tekemistään muutoksista.....	16
2.3.2 Muutostyöt, jotka rinnastuvat yhtiön teettämään työhön.....	16
2.3.3 Muutostyöt, jotka eivät rinnastu yhtiön teettämään työhön	17
2.3.4 Yhtiön päätös ottaa muutostyö kunnossapitovastuulle.....	17
2.3.5 Muutostyöt huoneiston ulkopuolella	18
2.4 Osakkaan oikeus teettää kunnossapitotyö yhtiön kustannuksella	18
2.5 Yhtiön oikeus teettää kunnossapitotyö osakkaan kustannuksella	19
2.6 Asbesti ja muut haitta-aineet	19
3 Vahingonkorvausvastuu	20
3.1 Vastuun yleiset perusteet	20
3.2 Yhtiön vahingonkorvausvastuu	20
3.3 Osakkaan vahingonkorvausvastuu	21
3.3.1 Vastuu virheellisen kunnossapito- ja muutostyön aiheuttamasta vahingosta	21
3.3.2 Vastuu huolenpitovelvollisuuden laiminlyönnistä	21
3.4 Vahingonkorvausvastuun vanhentuminen.....	22
3.5 Osakkaan ilmoitusvelvollisuus viasta tai puutteellisuudesta.....	22
3.6 Uuden osakkaan vahingonkorvausvastuu	23
4 Vakuutukset	23
4.1 Yhtiön vakuutukset.....	23
4.1.1 Omaisuusvakuutus.....	24
4.1.2 Kiinteistönomistajan ja hallinnon vastuuvakuutukset	24
4.1.3 Oikeusturvavakuutus.....	25
4.2 Osakkaan ja asukkaan vakuutukset.....	25
4.3 Vakuutuksen omavastuu	25

II TALOYHTIÖN VASTUUNJAKOTAULUKKO SELITYKSINEEN	27
1 Rakenteet	27
1.1 Vesikatto	28
1.2 Kattoturvaluotteen	30
1.3 Lattiat ja sisäkatot	30
1.4 Ulkoseinät, väliseinät, pilarit ja palkit	32
1.5 Perustukset, sokkelit, salaajat ja kellarin seinät	32
1.6 Sisäportaot, kaide ja käsijohteet	34
1.7 Painumat ja rakenteelliset halkeamat	34
1.8 Parvekkeet	35
1.9 Lämmön-, veden- ja ääneneristeet sekä höyrynsulut	37
1.9.1 Lämmöneristys	38
1.9.2 Vedeneristys	38
1.9.3 Kallistusvalu/pintalaatta	38
1.9.4 Ääneneristys	51
2 Pinnoitteet	54
2.1 Kuivatiilojen pinnoitteet	54
2.2 Märkätilojen pinnoitteet	57
2.3 Sisärappaukset, tasoitepinnat ja alaslasketut katot	58
3 Ovet	59
3.1 Huoneiston ulko-ovi ja 2-lehtisen parvekeoven uloin ovi	59
3.2 Ulko-oven ja parvekeoven tiivisteet	62
3.3 Ulko-oven maalaus	62
3.4 Huoneiston väliovet ja sisäovet	62
3.5 Kynnykset	62
3.6 Postiluukku	63
3.7 Huoneiston ulko-oven nimikilpi	63
3.8 Huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukko ja avaimet	63
3.9 Huoneiston ulko-oven lisälukko = "turvalukko"	64
3.10 Ovensuljin ja aukkipitolaite	64
3.11 Ovenpysäytin ja aukkipitolenkki	64
3.12 Ovikello	64
3.13 Ovisilmä	64
3.14 Automaattiulko-ovi	65
4 Ikkunat	65
4.1 Ulkopuite ja karmi	65
4.2 Sisäpuite ja välipuite	66
4.3 Ikkunoiden kunnossapito ja maalaus	66
4.4 Ikkunan ulkolasi	67
4.5 Ikkunan sisemmät lasit	67
4.6 Tuuletusluukku	71
4.7 Kiinteästi seinärakenteeseen asennettu umpiolasielementti	71
4.8 Ulkopuitteiden käynti ja heloitus	71
4.9 Sisäpuitteiden käynti ja heloitus	71
4.10 Ikkunan aukkipitolaite	72
4.11 Ikkunan sisäpuitteen tiivistys	72
4.12 Parvekelasit, valokatteet, lipat, markiisit yms. rakenteet, laitteet ja varusteet	73
4.13 Sälekaihtimet	75
5 Kiinteät kalusteet ja laitteet	76
5.1 Kiinteät kaapistot ja komerot	77
5.2 Peilikaappi valaisiminen ja pistorasioineen	78
5.3 Ikkunalauta ja näyteikkunataso	79
5.4 Ikkunaverhotanko ja verholauta	79
5.5 Saunan paneelit, lauteet ja kiuas	79
5.6 Tulisijat, takat ja uunit	80
5.7 Nuohous	84

6	Vesi- ja viemärijohtojärjestelmä sekä lämmitysjärjestelmä.....	85
6.1	Ammeet ja altaat	85
6.2	Vesihanat ja sekoittajat.....	86
6.3	Liitäntäletkut, suihkut ja käsisuihkut	87
6.4	Suihkukaappi, suihkuseinä ja suihkuverhotanko	88
6.5	Kalustes sauna, höyrysauna ja höyrykaappi	88
6.6	Venttiilit ja termostaatit	91
6.7	WC-istuin, istuimen kansi, vesisäiliö ja huuhteluventtiililaitteisto.....	91
6.8	Pesukoneen liittäminen	93
6.9	Putkistot ja johdot.....	95
6.10	Huoneistokohtainen vesimittari.....	97
6.11	Huoneistokohtainen kiertovesipumppu.....	97
6.12	Vesilukko.....	97
6.13	Lattiakaivo.....	99
6.14	Uima-allas.....	101
6.15	Lämminvesivaraaja	102
6.16	Vesilämmityslaitteet.....	102
6.17	Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljynerotin	104
6.18	Ilmalämpöpumppu	105
6.19	Poistoilmalämpöpumppu	107
6.20	Maalämpöpumppu, lämmönkeruuputkistot	107
6.21	Aurinkokeräin, nestekiertoineen	107
6.22	Aurinkopaneeli	108
7	Ilmanvaihtojärjestelmät	109
7.1	Korvaus- ja tuloilmaventtiilit.....	112
7.2	Suodattimet	113
7.3	Poistoilmaventtiili.....	113
7.4	Liesikuvun rasvasuodatin	114
7.5	Liesikupu/huuva	115
7.6	Liesituuletin.....	115
7.7	Poistohormi (rakenneaineinen).....	117
7.8	Tulo- ja poistokanavat varusteineen	117
7.9	Tulo- ja poistoilmavaihtokoneet	117
7.10	Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone (LTO).....	118
7.11	Lämmön talteenotto- sekä tuloilman lämmitys-, viilennys- ja jäähdytyspatterit ja -palkit.....	119
7.12	Ilmanvaihdon automaatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	119
7.13	Takkaimuri	119
8	Sähkötekniset järjestelmät	120
8.1	Huoneiston sisäiset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta	120
8.2	Ryhmäkeskus/jakokeskus (= "sulaketaulu")	122
8.3	Sähkömittari.....	122
8.4	Kytkin ja sähköpistorasia	123
8.5	Valaisimien kytkentäpisteet	123
8.6	Lamppu, led, kuituvalo, loisteputki, sytytin ja muuntaja	124
8.7	Kiinteä valaisin	125
8.8	Huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja lämmityskaapelit säätimiseen	125
8.9	Kodinkoneet	126
8.10	Huoneistossa sijaitseva kylmähuone jäähdytyslaitteineen.....	128
8.11	Lämminvesivaraaja	128
8.12	Saunan kiuas ja ohjauskeskus.....	128
8.13	Keskuspölynimuri.....	128
8.14	Autonlämmityspistorasia varusteineen	129
8.15	Sähköauton lataustolppa varusteineen.....	129
8.16	Huolto- ja ilmoitinjärjestelmät.....	129
8.17	Soittokello-, ovisummeri- ja kulunvalvontajärjestelmät sekä ovipuhelin.....	129

9	Tietoliikennejärjestelmät.....	131
9.1	Talojakamo/puhelinjakamo.....	131
9.2	Huoneistojakamo	131
9.3	Puhelinverkko	131
9.4	Yleiskaapelointiverkko	131
9.5	Valokuituverkko	131
9.6	Langaton verkko	132
9.7	Tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat	132
10	Antennijärjestelmät	133
10.1	Yhteisantennilaitteet	133
10.2	Antennirasia	133
11	Kaasulaitteet.....	133
11.1	Kaasuliesi.....	133
11.2	Kaasuputket.....	133
11.3	Kaasumittari.....	133
12	Palontorjunta	134
12.1	Poistumistie- ja turvavalojärjestelmä	134
12.2	Paloilmoitin- ja palovaroinjärjestelmä	134
12.3	Palovaroin	135
12.4	Liesivahti	135
12.5	Paloposti: hana, letkut ja muut osat	135
12.6	Käsisammutin.....	135
12.7	Sprinklerilaitteet.....	135
12.8	Savunpoistojärjestelmä	135
13	Muut laitteet ja tilat	136
13.1	Postilaatikko	136
13.2	Jätehuolto.....	136
13.3	Nimikilvet ja opasteet	136
13.4	Kylmähuoneet ja -varastot.....	136
13.5	Kellari- ja ullakkovarastot	136
14	Piha	137
14.1	Nurmikon leikkaaminen.....	138
14.2	Istutusten hoitaminen.....	138
14.3	Puut	138
14.4	Raja-aita	139
14.5	Pihavarasto ja -katos	140
14.6	Pihavalaisin.....	141
14.7	Pihaterassi	141
15	Tuhoeläimet	142
15.1	Ampiaiset.....	142
15.2	Muurahaiset	142
15.3	Luteet.....	142
15.4	Turkiskuoriaiset.....	143
15.5	Sokeritoukat.....	143
15.6	Hiiret ja rotat	143
	Liitteet	145
	Hakemisto	157