

Sisällys

1 Asunto-osakeyhtiön toimintaan vaikuttavat säännökset ja sopimukset	6
1.1 Asunto-osakeyhtiölaki taloyhtiön toiminnan kivijalkana	7
1.2 Yhtiöjärjestys taloyhtiön sisäisenä lakina	8
1.3 Talon tavat ja yhteisesti sovitut asiat	14
1.4 Taloyhtiön sopimukset	18
1.5 Esimerkkejä	23
2 Päätöksenteko ja kokoukset taloyhtiössä	26
2.1 Marssijärjestys päätöksenteossa	27
2.2 Hallituksen kokous	28
2.3 Yhtiökokous	36
2.4 Esimerkkejä	49
3 Taloyhtiön talous	52
3.1 Vastikkeet	53
3.2 Talousarvio	55
3.3 Tilinpäätös ja toimintakertomus	56
3.4 Tilintarkastus ja toiminnantarkastus	57
3.5 Esimerkkejä	58
4 Kunnossapitovastuu	60
4.1 Kunnossapitovastuu asunto-osakeyhtiössä	61
4.2 Taloyhtiön vastuunjakotaulukko kunnossapitovastuun selkeyttäjänä	62
4.3 Perustaso	62
4.4 Kunnossapitovastuusta poikkeaminen	64
4.5 Esimerkkejä	64
5 Osakkaan remontit	68
5.1 Osakkaan oikeus kunnossapito- ja muutostöihin	69
5.2 Osakkaan muutostyöilmoitus ja muutostyön valvonta	69
5.3 Yhtiön kunnossapito- ja muutostyörekisteri	71
5.4 Vahingonkorvausvastuu virheellisestä osakasremontista	71
5.5 Esimerkkejä	72

6 Kiinteistön kunnossapito	74
6.1 Huoltokirja suunnitelmallisen kiinteistönpidon perustana	75
6.2 Teknisten järjestelmien käyttöiät	75
6.3 Taloyhtiön suunnitelmat ja tutkimukset	79
6.4 Kulutusseuranta	82
6.5 LVI-järjestelmät	85
7 Lämmitysjärjestelmät	86
7.1 Lämmönlähteet	87
7.2 Kaukolämmön toiminta	88
7.3 Vesikiertoisien lämmitysjärjestelmien säätöautomaatiikka	93
7.4 Tavoitelämpötilat	97
7.5 Lämmitysjärjestelmässä tyypillisesti esiintyviä ongelmia	100
8 Vesijohtojärjestelmät	102
8.1 Vesijohtojärjestelmän osat	103
8.2 Vesijohtoverkoston toiminta	105
8.3 Käyttöveden lämpötila	106
8.4 Tavallisia huolto- ja tarkastustoimia	107
8.5 Vesijohtojärjestelmässä tyypillisesti esiintyviä ongelmia	110
9 Viemärijärjestelmät	112
9.1 Viemärijärjestelmän osat	113
9.2 Tavallisia huolto- ja tarkastustoimia	116
9.3 Viemärijärjestelmässä tyypillisesti esiintyviä ongelmia	117
10 Ilmanvaihtojärjestelmät	118
10.1 Ilmanvaihdon toimintaperiaate	119
10.2 Painovoimainen ilmanvaihto	121
10.3 Koneellinen poistoilmanvaihto	122
10.4 Koneellinen tulo-poistoilmanvaihto	127
10.5 Ilmanvaihtojärjestelmässä tyypillisesti esiintyviä ongelmia	131
11 Sadevesi- ja salaojajärjestelmät	134
11.1 Sadevesijärjestelmä	135
11.2 Salaojajärjestelmä	139
11.3 Sadevesijärjestelmässä tyypillisesti esiintyviä ongelmia	140