

# Sisällys

<b>1 Asunto-osakeyhtiön toimintaan vaikuttavat säännökset ja sopimukset</b> .....	<b>6</b>
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
<b>2 Päätöksenteko ja kokoukset taloyhtiössä</b> .....	<b>26</b>
2.1 Marssijärjestys päätöksenteossa .....	27
2.2 Hallituksen kokous .....	29
2.3 Yhtiökokous .....	36
2.4 Esimerkkejä .....	49
<b>3 Taloyhtiön talous</b> .....	<b>52</b>
3.1 Vastikkeet .....	53
3.2 Talousarvio .....	55
3.3 Tilinpäätös ja toimintakertomus .....	56
3.4 Tilintarkastus ja toiminnantarkastus .....	57
3.5 Esimerkkejä .....	58
<b>4 Kunnossapitovastuu</b> .....	<b>60</b>
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
<b>5 Osakkaan remontit</b> .....	<b>68</b>
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
<b>6 Kiinteistön kunnossapito</b> .....	<b>74</b>
6.1 Huoltokirja suunnitelmallisen kiinteistönpidon perustana .....	75
6.2 Teknisten järjestelmien käyttöiät .....	75
6.3 Taloyhtiön suunnitelmat ja tutkimukset .....	79
6.4 Kulutus seuranta .....	82
6.5 LVI-järjestelmät .....	85

<b>7</b>	<b>Lämmitysjärjestelmät</b> .....	<b>86</b>
	7.1 Lämmönlähteet .....	87
	7.2 Kaukolämmön toiminta .....	88
	7.3 Vesikiertoisen lämmitysjärjestelmän säätöautomaatiikka .....	93
	7.4 Tavoitelämpötilat .....	97
	7.5 Lämmitysjärjestelmässä tyypillisesti esiintyviä ongelmia .....	100
<b>8</b>	<b>Vesijohtojärjestelmät</b> .....	<b>102</b>
	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
<b>9</b>	<b>Viemärijärjestelmät</b> .....	<b>112</b>
	9.1 Viemärijärjestelmän osat .....	113
	9.2 Tavallisia huolto- ja tarkastustoimia .....	116
	9.3 Viemärijärjestelmässä tyypillisesti esiintyviä ongelmia .....	117
<b>10</b>	<b>Ilmanvaihtojärjestelmät</b> .....	<b>118</b>
	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
<b>11</b>	<b>Sadevesi- ja salaojajärjestelmät</b> .....	<b>134</b>
	11.1 Sadevesijärjestelmä .....	135
	11.2 Salaojajärjestelmä .....	139
	11.3 Sadevesijärjestelmässä tyypillisesti esiintyviä ongelmia .....	140
	<b>Asiahakemisto</b> .....	<b>142</b>