

Sisällys

Lukijalle	3
I Johdanto	9
1 Kunnossapitovastuun jakautuminen osakkaan ja yhtiön välillä	9
1.1 Kunnossapitovastuuta koskevat pääsäännöt	9
1.1.1 Yhtiön vastuu	9
1.1.2 Osakkaan vastuu	10
1.1.3 Perustaso	11
1.1.4 Tutkimus- ja selvityskustannukset	12
1.1.5 Kunnossapitovastuun sisältö	12
1.2 Poikkeukset pääsäännöstä	12
1.2.1 Kunnossapitovastuun siirtäminen yhtiöjärjestysmääräyksellä	12
1.2.2 Erillinen sopimus tai yhtiökokouspäätös kunnossapitovastuusta	13
1.3 Perusjärjestelmät	13
1.3.1 Mikä on perusjärjestelmä?	13
1.3.2 Yhtiö vastaa perusjärjestelmistä	14
1.3.3 Perusjärjestelmä ei ole aina sama	14
1.4 Vuokrattu huoneisto	14
2 Kunnossapito- ja muutostyöt	15
2.1 Yhtiön kunnossapito- ja muutostyöt	15
2.1.1 Yhtiön kunnossapitotyön suorittaminen	15
2.1.2 Osakkaan vastuulle kuuluvan kunnossapitotyön suorittaminen yhtiön kustannuksella	15
2.1.3 Yhtiön kunnossapitotyön suorittaminen osakkaan huoneistossa	15
2.2 Osakkaan kunnossapito- ja muutostyöt	16
2.2.1 Osakkaan oikeus tehdä kunnossapito- ja muutostöitä	16
2.2.2 Osakkaan velvollisuus ilmoittaa kunnossapito- ja muutostöistä	17
2.2.3 Rakentamislupa	18
2.2.4 Yhtiön valvonta	18
2.2.5 Vastuu kustannuksista	19
2.2.6 Osakkaan kunnossapito- ja muutostyön vaihtuminen yhtiön vauriokorjaukseksi	19
2.3 Kunnossapitovastuu osaksmuutoksista	19
2.3.1 Osakas on kunnossapitovastuussa osaksmuutoksista	19
2.3.2 Muutostyöt, jotka rinnastuvat yhtiön teettämään työhön	20
2.3.3 Muutostyöt, jotka eivät rinnastu yhtiön teettämään työhön	20
2.3.4 Osakkaan muutostyön yhteydessä poistama asennus	21
2.3.5 Yhtiön päätös ottaa osakkaan muutostyö kunnossapitovastuulle	21
2.3.6 Muutostyöt huoneiston ulkopuolella	22
2.4 Osakkaan oikeus teettää kunnossapitotyö yhtiön kustannuksella	22
2.5 Yhtiön oikeus teettää kunnossapitotyö osakkaan kustannuksella	23
2.6 Asbesti ja muut haitta-aineet	23
3 Vahingonkorvausvastuu	24
3.1 Vastuun yleiset perusteet	24
3.2 Yhtiön vahingonkorvausvastuu	24
3.3 Osakkaan vahingonkorvausvastuu	25
3.3.1 Vastuu virheellisen kunnossapito- ja muutostyön aiheuttamasta vahingosta	25
3.3.2 Vastuu huolenpitovelvollisuuden laiminlyönnistä	25

3.4	Vahingonkorvausvastuun vanhentuminen	26
3.5	Osakkaan ilmoitusvelvollisuus viasta tai puutteellisuudesta	27
3.6	Uuden osakkaan vahingonkorvausvastuu	27
4	Vakuutukset	28
4.1	Yhtiön vakuutukset (kiinteistövakuutus)	28
4.1.1	Omaisuusvakuutus	28
4.1.2	Kiinteistönomistajan ja hallinnon vastuuvakuutukset	28
4.1.3	Oikeusturvavakuutus	29
4.2	Osakkaan ja asukkaan vakuutukset	29
4.3	Urakoitsijan ja konsulttien toiminnan vastuuvakuutus	30
4.4	Vakuutuksen omavastuu ja ikävähennys	30
II	Vastuunjako	31
1	Rakenteet ja eristeet	31
1.1	Vesikatto	32
1.2	Kattoturvatuotteet	33
1.3	Vaakarakenteet: kantavat palkit, lattiat ja sisäkatot	34
1.4	Pystyrakenteet: ulkoseinät, väliseinät, pilarit	35
1.5	Maanalaiset rakenteet	37
1.6	Ulkoportaat	38
1.7	Sisäportaat	38
1.8	Painumat ja rakenteelliset halkeamat	39
1.9	Parveke ja kattoterassi	39
1.10	Parveke- ja terassilasit, valokatteet, lipat ja markiisit mekanismeineen	42
1.11	Eristeet	44
1.11.1	Lämmöneristys	44
1.11.2	Vedeneristys	44
1.11.3	Kallistusvalu/pintalaatta	45
1.11.4	Ääneneristys	45
1.12	Kosteudenhallinta kylpyhuoneissa	47
1.12.1	Kylpyhuoneiden rakenneratkaisut	47
1.12.2	Puutteellisesta vedeneristeestä aiheutuva korjaustarve	50
1.12.3	Osakkaan kylpyhuoneremontin yhteydessä ilmenevä korjaustarve	56
2	Pinnoitteet	59
2.1	Kuivien tilojen pinnoitteet	59
2.2	Märkätilojen pinnoitteet	62
2.3	Sisärapaukset, tasoitepinnat ja alaslasketut katot	63
3	Ovet	63
3.1	Huoneiston ulko-ovi ja parvekeovi	64
3.2	Ulko-oven ja parvekeoven tiivisteet	66
3.3	Ulko-oven maalaus	66
3.4	Huoneiston väliovet ja sisäovet	67
3.5	Kynnykset	67
3.6	Postiluukku ja nimikilpi	67
3.7	Huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukko ja avaimet	67
3.8	Huoneiston ulko-oven lisälukitus ja -suojaus	68
3.9	Ovensuljin ja aukipitolaite (sisäpuolinen)	68
3.10	Ovenpysäytin, aukipitolenkki ja aukipitolaite (ovirakenteen osana)	68
3.11	Ovikello	69
3.12	Ovisilmä	69
3.13	Automaattiulko-ovi	69

4	Ikkunat	69
4.1	Ikkunarakenne	69
4.2	Sälekaihtimet	72
5	Kiinteät kalusteet ja laitteet	73
5.1	Kiinteät kaapistot ja komerot	73
5.2	Peiliakaappi	75
5.3	Ikkunalauta ja näyteikkunataso	75
5.4	Ikkunaverhotanko ja -lauta	75
5.5	Suihkuseinä ja -verhotanko	75
5.6	Saunan paneelit, lauteet ja kiuas	76
5.7	Tulisija, takka ja uuni	76
5.8	Nuohous (takka ja hormi)	79
6	Käyttövesi- ja viemärijärjestelmät sekä lämmitysjärjestelmät	80
6.1	Vesi- ja lämpöjohdot	81
6.2	Viemäriputkisto	81
6.3	Ammeet ja altaat	82
6.4	Vesihanat ja sekoittajat	84
6.5	Liitäntäletkut, suihkut ja käsisuihkut	88
6.6	Pesukoneen liittäminen	89
6.7	Vesilukko (pesualtaissa)	92
6.8	Lattiakaivo	94
6.9	WC-laite	96
6.10	Lämmitys- ja vesijohtventtiilit	98
6.11	Suihkukaappi	98
6.12	Kalustes sauna, höyrysauna ja höyrykaappi	99
6.13	Patteriventtiilit ja -termostaatit	100
6.14	Vesimittari ja näyttö	101
6.15	Huoneistokohtainen kiertovesipumppu	101
6.16	Uima-allas	101
6.17	Lämminvestivaraaja	102
6.18	Vesilämmityslaitteet	102
6.19	Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljynerotin varusteineen	104
6.20	Ilmalämpöpumppu (lämmitys/jäähdytys)	105
6.21	Poistoilmalämpöpumppu (PILP)	107
6.22	Maalämpöpumppu	107
6.23	Vesi-ilmalämpöpumppu	107
6.24	Jäähdytyskonvektori	107
6.25	Aurinkokeräinjärjestelmä, nestekiertoinen	108
6.26	Aurinkopaneelijärjestelmä	108
7	Ilmanvaihtojärjestelmät	110
7.1	Korvaus- ja tuloilmaventtiilit	113
7.2	Suodattimet (korvausilmaventtiileissä ja ilmanvaihtokoneissa)	114
7.3	Poistoilmaventtiili	115
7.4	Liesikupu	115
7.5	Liesikuvun rasvasuodatin	116
7.6	Liesituuletin	116
7.7	Talotuuletin	117
7.8	Poistohormi (rakennearineinen)	118
7.9	Tulo- ja poistokanavat varusteineen	118
7.10	Tulo- ja poistoilmanvaihtokoneet	118

7.11	Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone (LTO)	119
7.12	Lämmön talteenotto- sekä tuloilman lämmitys-, viilennys- ja jäähdytyspatterit	119
7.13	Ilmanvaihdon automaatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	120
7.14	Takkaimuri	120
8	Sähkötekniset järjestelmät	121
8.1	Huoneiston sisäiset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta	121
8.2	Ryhmäkeskus	123
8.3	Sähkömittari	124
8.4	Virtakytkin ja sähköpistorasia	124
8.5	Valaisimien kytkentäpisteet	125
8.6	Lamppu, led, kuituvalo, loisteputki, sytytin ja muuntaja	126
8.7	Kiinteä valaisin	127
8.8	Huoneistokohtaiset sähkölämmitysjärjestelmät	127
8.9	Mukavuuslattia lämmitys	128
8.10	Sähkötoiminen pyyhekuivain, ”rättipatteri”	130
8.11	Kodinkoneet	130
8.12	Huoneistossa sijaitseva kylmähuone jäähdytyslaitteineen	132
8.13	Saunan kiuas ja ohjauskeskus	132
8.14	Keskuspölynimuri	132
8.15	Huolto- ja ilmoitinjärjestelmät (talotekniset ilmoitinjärjestelmät)	133
8.16	Älykotijärjestelmät	133
8.17	Soittokello-, ovisummeri- ja kulunvalvontajärjestelmät sekä ovipuhelin (sähköverkkoon kytketyt)	133
9	Tietoliikennejärjestelmät	134
9.1	Talopakamo/puhelinjakamo	135
9.2	Huoneistopakamo/telepakamo/it-jakamo	135
9.3	Puhelinverkko	135
9.5	Valokuituverkko	135
9.6	Langaton verkko, reititin ja modeemi liitântäkaapeleineen	135
9.7	Tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat	135
10	Antennijärjestelmät	136
10.1	Yhteisantennilaitteet	136
10.2	Antennirasia	135
11	Kaasulaitteet	136
11.1	Kaasuliesi	136
11.2	Kaasuputket	136
11.3	Kaasumittari	136
12	Palontorjunta	136
12.1	Poistumistie- ja turvavalojärjestelmä	137
12.2	Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmä	137
12.3	Liesivahti	138
12.4	Paloposti	138
12.5	Käsisammutin	138
12.6	Sprinklerilaitteet	138
12.7	Savunpoistojärjestelmä	138
12.8	Osastoivat rakenteet ja palokatkot	138
13	Autopaikat	138
13.1	Autohalli-, -talli- ja -katospaikat	139

13.2	Pihapaikat	139
13.3	Autonlämmitys	139
13.4	Sähköauton lataus	140
14	Yhtiön tilat ja varusteet	142
14.1	Kellari- ja ullakkovarastot	142
14.2	Kylmähuoneet ja -varastot	142
14.3	Jätehuolto	142
14.4	Yhtiön piha	144
14.5	Postilaatikko	144
14.6	Nimikilvet, kyltit ja opasteet	144
15	Huoneistopiha	145
15.1	Nurmikon leikkaaminen ja istutusten hoitaminen	146
15.2	Puut (kaataminen ja oksien leikkaaminen).....	146
15.3	Raja-aita	146
15.4	Ulkoportaat	147
15.5	Piharakennelmat	147
15.6	Pihavalaisin	148
15.7	Pihaterassi	149
16	Tuhoeläimet	149
16.1	Ampiaiset	150
16.2	Muurahaiset	150
16.3	Luteet	150
16.4	Turkiskuoriaiset	150
16.5	Sokeritoukat	151
16.6	Paperitoukat	151
16.7	Hiiret ja rotat	151
	Muistiinpanot	153
	Asiahakemisto	157