

Sisällys

Lukijalle	3
I Johdanto	8
1 Kunnossapitovastuun jakautuminen osakkaan ja yhtiön välillä	8
1.1 Kunnossapitovastuuta koskevat pääsäännöt	8
1.1.1 Yhtiön vastuu	8
1.1.2 Osakkaan vastuu	8
1.1.3 Perustaso	9
1.2 Poikkeukset pääsäännöstä (yhtiöjärjestys, sopimus ja yhtiökokouksen päätös)	9
1.3 Perusjärjestelmät	9
1.4 Vuokrattu huoneisto	10
2 Kunnossapito- ja muutostyöt	10
2.1 Yhtiön kunnossapito- ja muutostyöt	10
2.2 Osakkaan kunnossapito- ja muutostyöt	10
2.3 Kunnossapitovastuu osaksmuutoksista	11
3 Vahingonkorvausvastuu	11
4 Vakuutukset	12
II Vastuunjako	13
1 Rakenteet ja eristeet	13
1.1 Vesikatto	14
1.2 Kattoturvaluotteet	14
1.3 Vaakarakeet: kantavat palkit, lattiat ja sisäkatot	14
1.4 Pystyrakenteet: ulkoseinät, väliseinät, pilarit	14
1.5 Maanalaiset rakenteet	15
1.6 Ulkoportaat	16
1.7 Sisäportaat	16
1.8 Painumat ja rakenteelliset halkeamat	16
1.9 Parveke ja kattoterassi	16
1.10 Parveke- ja terassilasit, valokatteet, lipat ja markiisit mekanismeineen	18
1.11 Eristeet	18
1.11.1 Lämmöneristys	18
1.11.2 Vedeneristys	18
1.11.3 Kallistusvalu/pintalaatta	18
1.11.4 Ääneneristys	18
1.12 Kosteudenhallinta kylpyhuoneissa	18
2 Pinnoitteet	22
2.1 Kuivien tilojen pinnoitteet	22
2.2 Märkätilojen pinnoitteet	22
2.3 Sisärappaukset, tasoitepinnat ja alasasketut katot	22
3 Ovet	23
3.1 Huoneiston ulko-ovi ja parvekeovi	23
3.2 Ulko-oven ja parvekeoven tiivisteet	24
3.3 Ulko-oven maalaus	24
3.4 Huoneiston väliovet ja sisäovet	24
3.5 Kynnykset	24

3.6	Postiluukku ja nimikilpi	25
3.7	Huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukko ja avaimet	25
3.8	Huoneiston ulko-oven lisälukitus ja -suojaus	25
3.9	Ovensuljin ja aukipitolaite (sisäpuolinen)	25
3.10	Ovenpysäytin, aukipitolenkki ja aukipitolaite (ovirakenteen osana)	26
3.11	Ovikello	26
3.12	Ovisilmä	26
3.13	Automaattiulko-ovi	26
4	Ikkunat	27
4.1	Ikkunarakenne	27
4.2	Sälekaihtimet	29
5	Kiinteät kalusteet ja laitteet	30
5.1	Kiinteät kaapistot ja komerot	30
5.2	Peilikaappi	31
5.3	Ikkunalauta ja näyteikkunataso	31
5.4	Ikkunaverhotanko ja -lauta	31
5.5	Suihkuseinä ja -verhotanko	31
5.6	Saunan paneelit, lauteet ja kiuas	31
5.7	Tulisija, takka ja uuni	32
5.8	Nuohous (takka ja hormi)	32
6	Käyttövesi- ja viemärijärjestelmät sekä lämmitysjärjestelmät	33
6.1	Vesi- ja lämpöjohdot	33
6.2	Viemäriputkisto	33
6.3	Ammeet ja altaat	33
6.4	Vesihanat ja sekoittajat	34
6.5	Liitäntäletkut, suihkut ja käsisuihkut	37
6.6	Pesukoneen liittäminen	37
6.7	Vesilukko (pesualtaissa)	39
6.8	Lattiakaivo	40
6.9	WC-laite	41
6.10	Lämmitys- ja vesijohtventtiilit	41
6.11	Suihkukaappi	42
6.12	Kalustesauna, höyrysauna ja höyrykaappi	42
6.13	Patteriventtiilit ja -termostaatit	42
6.14	Vesimittari ja näyttö	43
6.15	Huoneistokohtainen kiertovesipumppu	43
6.16	Uima-allas	44
6.17	Lämminvesivaraaja	44
6.18	Vesilämmityslaitteet	45
6.19	Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljynerotin varusteineen	45
6.20	Ilmalämpöpumppu (lämmitys/jäähdytys)	46
6.21	Poistoilmalämpöpumppu (PILP)	47
6.22	Maalämpöpumppu	47
6.23	Vesi-ilmalämpöpumppu	47
6.24	Jäähdytyskonvektori	47
6.25	Aurinkokeräinjärjestelmä, nestekiertoinen	47
6.26	Aurinkopaneelijärjestelmä	48
7	Ilmanvaihtojärjestelmät	49
7.1	Korvaus- ja tuloilmaventtiilit	49
7.2	Suodattimet (korvausilmaventtiileissä ja ilmanvaihtokoneissa)	50

7.3	Poistoilmaventtiili	50
7.4	Liesikupu	51
7.5	Liesikuvun rasvasuodatin	51
7.6	Liesituuletin	52
7.7	Talotuuletin	52
7.8	Poistohormi (rakenneaineinen)	52
7.9	Tulo- ja poistokanavat varusteineen	52
7.10	Tulo- ja poistoilmanvaihtokoneet	53
7.11	Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone (LTO)	53
7.12	Lämmön talteenotto- sekä tuloilman lämmitys-, viilennys- ja jäähdytyspatterit	53
7.13	Ilmanvaihdon automaatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	53
7.14	Takkaimuri	54
8	Sähkötekniset järjestelmät	55
8.1	Huoneiston sisäiset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta	55
8.2	Ryhmäkeskus	55
8.3	Sähkömittari	56
8.4	Virtakytkin ja sähköpistorasia	56
8.5	Valaisimien kytkentäpisteet	56
8.6	Lamppu, led, kuituvalo, loisteputki, sytytin ja muuntaja	57
8.7	Kiinteä valaisin	57
8.8	Huoneistokohtaiset sähkölämmitysjärjestelmät	58
8.9	Mukavuuslattialämmitys	58
8.10	Sähkötoiminen pyyhekuivain, ”rättipatteri”	59
8.11	Kodinkoneet	59
8.12	Huoneistossa sijaitseva kylmähuone jäähdytyslaitteineen	59
8.13	Saunan kiuas ja ohjauskeskus	59
8.14	Keskuspölynimuri	59
8.15	Huolto- ja ilmoitinjärjestelmät (talotekniset ilmoitinjärjestelmät)	60
8.16	Älykotijärjestelmät	60
8.17	Soittokello-, ovisummeri- ja kulunvalvontajärjestelmät sekä ovipuhelin (sähköverkkoon kytketyt)	60
9	Tietokone-liikennejärjestelmät	60
9.1	Talopakamo/puhelinjakamo	61
9.2	Huoneistopakamo/telepakamo/it-jakamo	61
9.3	Puhelinverkko	61
9.4	Yleiskaapelointiverkko	61
9.5	Valokuituverkko	61
9.6	Langaton verkko, reititin ja modeemi liitännäkaapeleineen	61
9.7	Tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat	61
10	Antennijärjestelmät	62
10.1	Yhteisantennilaitteet	62
10.2	Antennirasia	62
11	Kaasulaitteet	62
11.1	Kaasuliesi	62
11.2	Kaasuputket	62
11.3	Kaasumittari	62
12	Palotorjunta	62
12.1	Poistumistie- ja turvavalojärjestelmä	62
12.2	Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmä	62

12.3	Liesivahti	63
12.4	Paloposti	63
12.5	Käsिसammutin	63
12.6	Sprinklerilaitteet	63
12.7	Savunpoistojärjestelmä	63
12.8	Osastoivat rakenteet ja palokatkot	63
13	Autopaikat	64
13.1	Autohalli-, -talli- ja -katospaikat	64
13.2	Pihapaikat	64
13.3	Autonlämmitys	64
13.4	Sähköauton lataus.....	65
14	Yhtiön tilat ja varusteet	66
14.1	Kellari- ja ullakkovarastot	66
14.2	Kylmähuoneet ja -varastot.....	66
14.3	Jätehuolto	66
14.4	Yhtiön piha	68
14.5	Postilaatikko	68
14.6	Nimikilvet, kyltit ja opasteet	68
15	Huoneistopiha	70
15.1	Nurmikon leikkaaminen ja istutusten hoitaminen	70
15.2	Puut (kaataminen ja oksien leikkaaminen)	70
15.3	Raja-aita	70
15.4	Ulkoportaat	70
15.5	Piharakennelmat	70
15.6	Pihavalaisin	70
15.7	Pihaterassi	70
16	Tuhoeläimet	71
16.1	Ampiaiset	71
16.2	Muurahaiset	71
16.3	Luteet	72
16.4	Turkiskuoriaiset	72
16.5	Sokeritoukat.....	72
16.6	Paperitoukat	72
16.7	Hiiret ja rotat	72
	Asiahakemisto	73