

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	10
1.1.4 Tutkimus- ja selvityskustannukset.....	11
1.1.5 Kunnossapitovastuun sisältö	12
1.2 Poikkeukset pääsäännöstä (yhtiöjärjestys, sopimus ja yhtiökokouksen päätös)	12
1.2.1 Yhtiöjärjestysmääräys poikkeavasta kunnossapitovastuusta	12
1.2.2 Erillinen sopimus tai yhtiökokouspäätös kunnossapitovastuusta	12
1.3 Perusjärjestelmät	13
1.3.1 Mikä on perusjärjestelmä?	13
1.3.2 Yhtiö vastaa perusjärjestelmistä	13
1.3.3 Perusjärjestelmä ei ole aina sama	13
1.4 Vuokrattu huoneisto	14
2 Kunnossapito- ja muutostyöt	14
2.1 Yhtiön kunnossapito- ja muutostyöt	14
2.1.1 Yhtiön kunnossapitotyön suorittaminen	14
2.1.2 Osakkaan kunnossapitotyön suorittaminen yhtiön kustannuksella	14
2.1.3 Yhtiön kunnossapitotyön suorittaminen osakkaan huoneistossa	15
2.2 Osakkaan kunnossapito- ja muutostyöt	15
2.2.1 Osakkaan oikeus tehdä kunnossapito- ja muutostöitä	15
2.2.2 Osakkaan velvollisuus ilmoittaa kunnossapito- ja muutostöistä	16
2.2.3 Viranomaisluvut	16
2.2.4 Yhtiön valvonta	17
2.2.5 Vastuu kustannuksista	17
2.3 Kunnossapitovastuu osaksmuutoksista	18
2.3.1 Osakas on vastuussa tekemistään muutoksista	18
2.3.2 Muutostyöt, jotka rinnastuvat yhtiön teettämään työhön	18
2.3.3 Muutostyöt, jotka eivät rinnastu yhtiön teettämään työhön	19
2.3.4 Yhtiön päätös ottaa muutostyö kunnossapitovastuulleen	19
2.3.5 Muutostyöt huoneiston ulkopuolella	20
2.4 Osakkaan oikeus teettää kunnossapitotyö yhtiön kustannuksella	20
2.5 Yhtiön oikeus teettää kunnossapitotyö osakkaan kustannuksella	21
2.6 Asbesti ja muut haitta-aineet	21
3 Vahingonkorvausvastuu	22
3.1 Vastuun yleiset perusteet	22
3.2 Yhtiön vahingonkorvausvastuu	23
3.3 Osakkaan vahingonkorvausvastuu	23
3.3.1 Vastuu virheellisen kunnossapito- ja muutostyön aiheuttamasta vahingosta	23
3.3.2 Vastuu huolenpitovelvollisuuden laiminlyönnistä	24
3.4 Vahingonkorvausvastuun vanhentuminen	24
3.5 Osakkaan ilmoitusvelvollisuus viasta tai puutteellisuudesta	25
3.6 Uuden osakkaan vahingonkorvausvastuu	25

4	Vakuutukset	26
4.1	Yhtiön vakuutukset (kiinteistövakuutus)	26
4.1.1	Omaisuusvakuutus	26
4.1.2	Kiinteistönomistajan ja hallinnon vastuuvakuutukset	26
4.1.3	Oikeusturvavakuutus	27
4.2	Osakkaan ja asukkaan vakuutukset	27
4.3	Urakoitsijan ja konsulttien toiminnan vastuuvakuutus	28
4.4	Vakuutuksen omavastuu	28
II	Vastuunjako	29
1	Rakenteet	29
1.1	Vesikatto	30
1.2	Kattoturvaluotteet	31
1.3	Lattiat ja sisäkatot	31
1.4	Ulkoseinät, väliseinät, pilarit ja palkit	32
1.5	Maanalaiset rakenteet	33
1.6	Ulkoportaat	35
1.7	Sisäpöytä	35
1.8	Painumat ja rakenteelliset halkeamat	36
1.9	Parveke	36
1.10	Eristeet	39
1.10.1	Lämmöneristys	39
1.10.2	Vedeneristys	39
1.10.3	Kallistusvalu/pintalaatta	39
1.10.4	Ääneneristys	40
1.11	Kosteudenhallinta kylpyhuoneissa	42
1.11.1	Kylpyhuoneiden rakenneratkaisut	42
1.11.2	Puutteellisesta vedeneristeestä aiheutuva korjaustarve	45
1.11.3	Osakkaan kylpyhuoneremontin yhteydessä ilmenevä korjaustarve	50
2	Pinnoitteet	54
2.1	Kuivien tilojen pinnoitteet	55
2.2	Märkätilojen pinnoitteet	57
2.3	Sisärappaukset, tasoitepinnat ja alaslasketut katot	58
3	Ovet	58
3.1	Huoneiston ulko-ovi ja 2-lehtisen parvekeoven uloin ovi	58
3.2	Ulko-oven ja parvekeoven tiivisteet	61
3.3	Ulko-oven maalaus	61
3.4	Huoneiston väliovet ja sisäovet	61
3.5	Kynnykset	61
3.6	Postiluukku	61
3.7	Huoneiston ulko-oven nimikilpi	61
3.8	Huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukko ja avaimet	61
3.9	Huoneiston ulko-oven lisälukitus ja -murtosuojaus	62
3.10	Ovensuljin ja aukipitolaite	62
3.11	Ovenpysäytin, aukipitolenkki ja aukipitolaite	62
3.12	Ovikello	62
3.13	Ovisilmä	63
3.14	Automaattiulko-ovi	63
4	Ikkunat	63
4.1	Ulkopuite ja karmi	64



4.2	Sisäpuite ja välipuite	64
4.3	Ikkunoiden kunnossapito ja maalaus	64
4.4	Ikkunan ulkolasi	65
4.5	Ikkunan sisemmät lasit	66
4.6	Tuuletusluukku	69
4.7	Kiinteästi seinä- tai kattorakenteeseen asennettu umpiolasielementti	69
4.8	Ulkopuitteiden käynti ja heloitus	70
4.9	Sisäpuitteiden käynti ja heloitus	71
4.10	Ikkunan sisäpuitteen tiivistys	71
4.11	Parvekelasit, valokatteet, lipat ja markiisit	71
4.12	Sälekaihditimet	72
5	Kiinteät kalusteet ja laitteet	74
5.1	Kiinteät kaapistot ja komerot	74
5.2	Peilikaappi	76
5.3	Ikkunalauta ja näyteikkunataso	76
5.4	Verhotanko ja verholauta	76
5.5	Saunan paneelit, lauteet ja kiuas	76
5.6	Tulisija, takka ja uuni	77
5.7	Nuohous (takka ja hormi)	80
6	Käyttövesi- ja viemärijärjestelmät sekä lämmitysjärjestelmät	81
6.1	Ammeet ja altaat	81
6.2	Vesihanat ja sekoittajat	83
6.3	Liitäntäletkut, suihkut ja käsisuihkut	86
6.4	Suihkuseinät ja suihkuverhotanko	88
6.5	Suihkukaappi	88
6.6	Kalustes sauna, höyrysauna ja höyrykaappi	89
6.7	Vesijohtoventtiilit	90
6.8	Patteriventtiilit ja -termostaatit	91
6.9	WC-laite	92
6.10	Pesukoneen liittäminen	93
6.11	Putkistot ja johdot	96
6.12	Huoneistokohtainen vesimittari ja näyttö	96
6.13	Huoneistokohtainen kiertovesipumppu	96
6.14	Vesilukko (pesualltaissa)	97
6.15	Lattiakaivo	99
6.16	Uima-allas	100
6.17	Lämminvesivaraaja	101
6.18	Vesilämmityslaitteet	102
6.19	Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljynerotin	104
6.20	Ilmalämpöpumppu (lämmitys/jäähdytys)	105
6.21	Poistoilmalämpöpumppu (PILP)	106
6.22	Maalämpöpumppu	106
6.23	Vesi-ilmalämpöpumppu	107
6.24	Jäähdytyskonvektori	107
6.25	Aurinkokeräin, nestekiertoinen	108
6.26	Aurinkopaneeli	108
7	Ilmanvaihtojärjestelmät	109
7.1	Korvaus- ja tuloilmaventtiilit	112
7.2	Suodattimet (korvausilmaventtiileissä sekä ilmanvaihtokoneissa)	114
7.3	Poistoilmaventtiili	114
7.4	Liesikuvun rasvasuodatin	114

7.5	Liesikupu	115
7.6	Liesituuletin	116
7.7	Talotuuletin	116
7.8	Poistohormi (rakenneaineinen)	117
7.9	Tulo- ja poistokanavat varusteineen	117
7.10	Tulo- ja poistoilmanvaihtokoneet	118
7.11	Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone (LTO)	118
7.12	Lämmön talteenotto- sekä tuloilman lämmitys-, viilennys- ja jäähdytyspatterit	119
7.13	Ilmanvaihdon automaatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	119
7.14	Takkaimuri	119
8	Sähkötekniset järjestelmät	120
8.1	Huoneiston sisäiset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta	120
8.2	Ryhmäkeskus	121
8.3	Sähkömittari	122
8.4	Virtakytkin ja sähköpistorasia	122
8.5	Valaisimien kytkentäpisteet	124
8.6	Lamppu, led, kuituvalo, loisteputki, sytytin ja muuntaja	124
8.7	Kiinteä valaisin	125
8.8	Huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja -kaapelit säätimieen	126
8.9	Mukavuuslattialämmitys	127
8.10	Sähkötoiminen pyyhekuivain, ”rättipatteri”	128
8.11	Kodinkoneet	128
8.12	Huoneistossa sijaitseva kylmähuone jäähdytyslaitteineen	130
8.13	Saunan kiuas ja ohjauskeskus	131
8.14	Keskuspölynimuri	131
8.15	Huolto- ja ilmoitinjärjestelmät (talotekniset ilmoitinjärjestelmät)	131
8.16	Älykotijärjestelmät	131
8.17	Soittokello-, ovisummeri- ja kulunvalvontajärjestelmät sekä ovipuhelin (sähköverkkoon kytketyt)	131
9	Tietoliikennejärjestelmät	132
9.1	Talopakamo/puhelinjakamo	133
9.2	Huoneistopakamo/telepakamo/it-jakamo	133
9.3	Puhelinverkko	133
9.4	Yleiskaapelointiverkko	133
9.5	Valokuituverkko	133
9.6	Langaton verkko, reititin ja modeemi	133
9.7	Tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat	134
10	Antennijärjestelmät	134
10.1	Yhteisantennilaitteet	134
10.2	Antennipistorasia	134
11	Kaasulaitteet	134
11.1	Kaasuliesi	134
11.2	Kaasuputket	134
11.3	Kaasumittari	134
12	Palontorjunta	135
12.1	Poistumistie- ja turvavalojärjestelmä	135
12.2	Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmä	135
12.3	Palovaroitin, paristokäyttöinen	135
12.4	Liesivahti	136



12.5	Paloposti	136
12.6	Käsisammutin ja sammutuspeite	136
12.7	Sprinklerilaitteet	136
12.8	Savunpoistojärjestelmä	136
13	Autopaikat	137
13.1	Autotalli	137
13.2	Autonlämmitys	137
13.3	Sähköauton lataus	138
14	Muut tilat ja varusteet	139
14.1	Kellari- ja ullakkovarastot	139
14.2	Kylmähuoneet ja -varastot	139
14.3	Jätehuolto	140
14.4	Postilaatikko	141
14.5	Nimikilvet ja opasteet	141
15	Piha	141
15.1	Nurmikon leikkaaminen	141
15.2	Istutusten hoitaminen	141
15.3	Puut (kaataminen ja oksien leikkaaminen)	141
15.4	Raja-aita	143
15.5	Ulkoportaat	144
15.6	Pihavarasto ja -katos	144
15.7	Pihavalaisin	145
15.8	Pihaterassi	145
16	Tuhoeläimet	146
16.1	Ampiaiset	147
16.2	Muurahaiset	147
16.3	Luteet	147
16.4	Turkiskuoriaiset	147
16.5	Sokeritoukat	148
16.6	Paperitoukat	148
16.7	Hiiret ja rotat	149
Hakemisto	150	