

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 osakasmuutoksista	11
3 Vahingonkorvausvastuu	12
4 Vakuutukset	12
II Vastuunjako	13
1 Rakenteet	13
1.1 Vesikatto	14
1.2 Kattoturvatuotteet	14
1.3 Lattiat ja sisäkatot	14
1.4 Ulkoseinät, väliseinät, pilarit ja palkit	14
1.5 Maanalaiset rakenteet	14
1.6 Ulkoportaat	16
1.7 Sisäportaat	16
1.8 Painumat ja rakenteelliset halkeamat	16
1.9 Parveke	16
1.10 Eristeet	17
1.10.1 Lämmöneristys	17
1.10.2 Vedeneristys	17
1.10.3 Kallistusvalu/pintalaatta	17
1.10.4 Ääneneristys	17
1.11 Kosteudenhallinta kylpyhuoneissa	17
2 Pinnoitteet	20
2.1 Kuivien tilojen pinnoitteet	20
2.2 Märkätilojen pinnoitteet	21
2.3 Sisärappaukset, tasoteipinnat ja alaslasketut katot	21
3 Ovet	21
3.1 Huoneiston ulko-ovi ja 2-lehtisen parvekeoven uloin ovi	21
3.2 Ulko-oven ja parvekeoven tiivisteet	22
3.3 Ulko-oven maalaus	22
3.4 Huoneiston väliovet ja sisäovet	22
3.5 Kynnykset	22
3.6 Postiluukku	23

3.7	Huoneiston ulko-oven nimikilpi	23
3.8	Huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukko ja avaimet	23
3.9	Huoneiston ulko-oven lisälukitus ja -murtosuojaus	23
3.10	Ovensuljin ja aukipitolaite	23
3.11	Ovenpysäytin, aukipitolenkki ja aukipitolaite	23
3.12	Ovikello	23
3.13	Ovisilmä	23
3.14	Automaattiulko-ovi	23
4	Ikkunat	24
4.1	Ulkopuite ja karmi	24
4.2	Sisäpuite ja välipuite	24
4.3	Ikkunoiden kunnossapito ja maalaus	24
4.4	Ikkunan ulkolasi	24
4.5	Ikkunan sisemmät lasit	24
4.6	Tuuletusluukku	27
4.7	Kiinteästi seinä- tai kattorakenteeseen asennettu umpiolasielementti	27
4.8	Ulkopuitteiden käynti ja heloitus	27
4.9	Sisäpuitteiden käynti ja heloitus	27
4.10	Ikkunan sisäpuitteen tiivistys	28
4.11	Parvekelasit, valokatteet, lipat ja markiisit	28
4.12	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	Verhotanko ja verholauta	31
5.5	Saunan paneelit, lauteet ja kiuas	31
5.6	Tulisija, takka ja uuni	32
5.7	Nuohous (takka ja hormi)	32
6	Käyttövesi- ja viemärijärjestelmät sekä lämmitysjärjestelmät	33
6.1	Ammeet ja altaat	33
6.2	Vesihanat ja sekoittajat	35
6.3	Liitäntäletkut, suihkut ja käsisuihkut	36
6.4	Suihkuseinät ja suihkuverhotanko	36
6.5	Suihkukaappi	37
6.6	Kalustesauna, höyrysauna ja höyrykaappi	37
6.7	Vesijohtoventtiilit	38
6.8	Patteriventtiilit ja -termostaatit	39
6.9	WC-laite	39
6.10	Pesukoneen liittäminen	40
6.11	Putkistot ja johdot	40
6.12	Huoneistokohtainen vesimittari ja näyttö	40
6.13	Huoneistokohtainen kiertovesipumppu	40
6.14	Vesilukko (pesualtaissa)	40
6.15	Lattiakaivo	43
6.16	Uima-allas	43
6.17	Lämminvesivaraaja	43
6.18	Vesilämmityslaitteet	44
6.19	Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljynerotin	44
6.20	Ilmalämpöpumppu (lämmitys/jäähdytys)	45
6.21	Poistoilmalämpöpumppu (PILP)	45



6.22	Maalämpöpumppu	45
6.23	Vesi-ilmaalämpöpumppu	45
6.24	Jäähdytyskonvektori	46
6.25	Aurinkokeräin, nestekiertoinen	46
6.26	Aurinkopaneeli	46
7	Ilmanvaihtojärjestelmät	48
7.1	Korvaus- ja tuloilmaventtiilit	48
7.2	Suodattimet (korvausilmaventtiileissä sekä ilmanvaihtokoneissa)	50
7.3	Poistoilmaventtiili	50
7.4	Liesikuvun rasvasuodatin	50
7.5	Liesikupu	50
7.6	Liesituuletin	51
7.7	Talotuuletin	51
7.8	Poistohormi (rakennearineinen)	51
7.9	Tulo- ja poistokanavat varusteineen	51
7.10	Tulo- ja poistoilmanvaihtokoneet	52
7.11	Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone (LTO)	52
7.12	Lämmön talteenotto- sekä tuloilman lämmitys-, viilennys- ja jäähdytyspatterit	52
7.13	Ilmanvaihdon automaatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	52
7.14	Takkaimuri	53
8	Sähkötekniset järjestelmät	54
8.1	Huoneiston sisäiset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta	54
8.2	Ryhmäkeskus	54
8.3	Sähkömittari	55
8.4	Virtakytkin ja sähköpistorasia	55
8.5	Valaisimien kytkentäpisteet	55
8.6	Lamppu, led, kuituvalo, loisteputki, sytytin ja muuntaja	56
8.7	Kiinteä valaisin	56
8.8	Huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja lämmityskaapelit säätimiseen	57
8.9	Mukavuuslattialämmitys	57
8.10	Sähkötöiminen pyyhekuivain, ”rättipatteri”	58
8.11	Kodinkoneet	58
8.12	Huoneistossa sijaitseva kylmähuone jäähdytyslaitteineen	58
8.13	Saunan kiuas ja ohjauskeskus	58
8.14	Keskuspölynimuri	58
8.15	Huolto- ja ilmoitinjärjestelmät (talotekniset ilmoitinjärjestelmät)	59
8.16	Älykotijärjestelmät	59
8.17	Soittokello-, ovisummeri- ja kulunvalvontajärjestelmät sekä ovipuhelin (sähköverkkoon kytketty)	59
9	Tietoliikennejärjestelmät	59
9.1	Talopakamo/puhelinjakamo	59
9.2	Huoneistopakamo/telejakamo/it-jakamo	59
9.3	Puhelinverkko	60
9.4	Yleiskaapelointiverkko	60
9.5	Valokuituverkko	60
9.6	Langaton verkko, reititin ja modeemi	60
9.7	Tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat	60
10	Antennijärjestelmät	60
10.1	Yhteisantennilaitteet	60
10.2	Antennipistorasia	60

11 Kaasulaitteet	61
11.1 Kaasuliesi	61
11.2 Kaasuputket	61
11.3 Kaasumittari	61
12 Palontorjunta	61
12.1 Poistumistie- ja turvavalojärjestelmä	61
12.2 Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmä	61
12.3 Liesivahti	62
12.4 Paloposti	62
12.5 Käsisammutin ja sammutuspeite	62
12.6 Sprinklerilaitteet	62
12.7 Savunpoistojärjestelmä	62
13 Autopaikat	62
13.1 Autotalli	62
13.2 Autonlämmitys	62
13.3 Sähköauton lataus	63
14 Muut tilat ja varusteet	64
14.1 Kellari- ja ullakkovarastot	64
14.2 Kylmähuoneet ja -varastot	64
14.3 Jätehuolto	64
14.4 Postilaatikko	64
14.5 Nimikilvet ja opasteet	64
15 Piha	66
15.1 Nurmikon leikkaaminen	66
15.2 Istutusten hoitaminen	66
15.3 Puut (kaataminen ja oksien leikkaaminen)	66
15.4 Raja-aita	66
15.5 Ulkoportaot	66
15.6 Pihavarasto ja -katos	68
15.7 Pihavalaisin	68
15.8 Pihaterassi	68
16 Tuhoeläimet	68
16.1 Ampiaiset	69
16.2 Muurahaiset	69
16.3 Luteet	69
16.4 Turkiskuoriaiset	69
16.5 Sokeritoukat	69
16.5 Paperitoukat	69
16.6 Hiiret ja rotat	69
Hakemisto	70