

# TALOYHTIÖN VASTUUNJAKOTAULUKKO 1.7.2010 ALKAEN

Perustuu uuteen asunto-osakeyhtiölakiin (1599/2009) ja erityisesti sen 4 lukuun, jossa säädetään kunnossapitovastuun jakautumisesta taloyhtiön ja osakkeenomistajan välillä. Tämän taulukon laatimisessa on käytetty apuna Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaisemaa Vastuunjakotaulukko-opasta. Voimassa 1.7.2010 alkaen.

1. RAKENTEET	YHTIÖ	OSAKAS
<b>1.1 Vesikatto</b>	X	
Vesikaton muodostavat katekerros ja alusrakenteet.		
<b>1.2 Lattiat ja sisäkatot (ylä-, ala- ja välipohja)</b>	X	
Yläpohjan huoneistoon rajoittuvan alapinnan pinnoitekerroksen kunnossapito kuuluu osakkaalle.		
Ala- tai välipohjan huoneistoon rajoittuvan yläpinnan lattiapäällysteen kunnossapito kuuluu osakkaalle.		
<b>1.3 Ulkoseinä, seinät, pilarit, palkit</b>	X	
<b>1.4 Painumat ja halkeamat rakenteissa</b>	X	
Eri materiaalien rajapintojen ja rakenteiden liitoskohtien hiushalkeamat eivät ole rakennevikoja.		
<b>1.5 Parvekkeet</b>		
Jos parvekkeet on mainittu yhtiöjärjestyksen huoneistoesitelmässä osakashallintaan kuuluviksi tiloiksi, kuuluu parvekkeiden sisäpintojen pinnoitemateriaalien kunnossapitovastuu osakkaalle.		
<b>1.6 Lämmön-, veden- ja ääneneristeet</b>	X	
Märkätilojen (esim. kylpyhuone, suihkuhuone, sauna) rakenteeseen kuuluu olennaisen osana vedeneriste. Vedeneriste voi olla lattianpäällysteenä oleva muovimatto, eristemassasta sivelty vesitiivis kerros tai syvemmällä pintabetonin alla oleva bitumihuovalla tehty kermieriste.		
2. PINNOITTEET	YHTIÖ	OSAKAS
<b>2.1 Sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, panelointi, laatoitus ym. lattia- ja seinäpinnoitteet</b>		X
<b>2.2 Sisärappaukset, tasoitepinnat ja alaslasketut katot</b>		X
3. OVET	YHTIÖ	OSAKAS
<b>3.1 Huoneistojen ulko-ovet ja parvekeoven uloin ovi</b>	X	
<b>3.2 Huoneistojen väliovet ja sisempi parvekeovi</b>		X
<b>3.3 Postiluukku</b>	X	
<b>3.4 Huoneiston ulko-oven nimikilpi</b>	X	
<b>3.5 Huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukko</b>	X	
<b>3.6 Huoneiston ulko-oven lisälukko = ”turvalukko” (osakkaan asentama), varmuusketju ja murtosuojaus</b>		X
<b>3.7 Ovensuljin (ovipumppu) (osakashallinnassa olevassa tilassa tai huoneiston sisäpuolella)</b>		X

<b>3.8 Ovenpysäytin ja aukipitolenkki (ulkupuolinen)</b>	<b>X</b>	
<b>3.9 Ovikello (mekaaninen)</b>	<b>X</b>	
<b>3.10 Ovisilmä (osakkaan asentama)</b>		<b>X</b>
<b>3.11 Automaattiulko-ovi (esim. nosto-, pyörö- tai liukuovi)</b>		
huoneiston sisäpuoliset laitteistot		<b>X</b>
huoneiston ulkopuoliset laitteistot	<b>X</b>	
<b>4. IKKUNAT</b>	<b>YHTIÖ</b>	<b>OSAKAS</b>
<b>4.1 Ulkopuite ja karmi</b>	<b>X</b>	
<p>Ulkopuuteella tarkoitetaan kokonaisuutta, joka muodostuu ikkunan uloimmasta lasista ja sitä tukevasta keh ysarakenteesta. Ulkopuite on rakennuksen ulkovaipan osa, joten sen kunnossapito on yhtiön vastuulla. Karmi on se ikkunan osa, johon ikkunapuitteet on sara noitu kiinni. Yhtiö huolehtii siitä, että karmin ulkoilmaan päin olevat pinnat pysyvät kunnossa.</p>		
<b>4.2 Sisä- ja välipuite</b>		<b>X</b>
<p>Sisäpuite on sisimmästä lasista ja sen kehyksestä muodostuva, sisälle päin avattava ikkunan osa.</p>		
<b>4.3 Ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus</b>	<b>X</b>	
<b>4.4 Ikkunoiden sisäpuolen kunnossapito sekä sisäpuolen ja välien maalaus</b>		<b>X</b>
<b>4.5 Ikkunan ulkolasi</b>	<b>X</b>	
<b>4.6 Ikkunan sisemmät lasit (myös aukeava umpiolasielementti)</b>		<b>X</b>
<b>4.7 Tuuletusluukku</b>		<b>X</b>
<b>4.8 Kiinteästi seinärakenteeseen asennettu umpiolasielementti</b>	<b>X</b>	
<p>Kahdesta tai useammasta lasiruudusta koottu ilmatiivis elementti, jonka lasipintojen etäisyys toisistaan on noin 10 mm.</p>		
<b>4.9 Ulkopuiteiden käynti ja heloitus</b>	<b>X</b>	
<b>4.10 Sisäpuitteiden käynti ja heloitus</b>		<b>X</b>
<b>4.11 Ikkunan aukipitolaite (säppi ikkunan sisäpuolella)</b>		<b>X</b>
<b>4.12 Parvekeoven ja ikkunapuitteiden tiivistys</b>		<b>X</b>
<b>4.13 Parvekelasit, markiisit ym. rakenteet (perustaso)</b>	<b>X</b>	
<p>Jälkikäteen asennettujen parvekelasien kunnossapitovastuu kuuluu osakkaalle. Asentaminen vaatii taloyhtiön luvan.</p>		
<b>4.14 Sälekaihtimet</b>		<b>X</b>
<b>5. KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET</b>	<b>YHTIÖ</b>	<b>OSAKAS</b>
<b>5.1 Kaapistot ja komerot</b>		<b>X</b>
<b>5.2 Ikkunalauta ja näyteikkunataso</b>		<b>X</b>
<b>5.3 Ikkun averhotanko ja verholauta</b>		<b>X</b>
<b>5.4 Saunan lauteet</b>		<b>X</b>

5.5 Takka ja uunit		X
<b>6. VESI-, VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET</b>	<b>YHTIÖ</b>	<b>OSAKAS</b>
6.1 Ammeet ja altaat (käsienspesuallas, kylpyamme, poreamme, suihkuallas, astianpesuallas ja -pöytä)		X
6.2 Vesihanat ja sekoittimet	X	
6.3 Kalustesauna, höyrykaappi ja höyrysauna		X
6.4 Letkut ja liitäntäputket sekä käsisuihkut		X
6.5 Venttiilit (patteri-, sulku- ja varoventtiilit)	X	
6.6 WC-istuin, allas, säiliö ja huuhteluventtiililaitteisto	X	
Osakkaan toimesta asennetut, yhtiön perustasosta poikkeavat laitteet ovat osakkaan vastuulla.		
6.7 Pesukoneen liittäminen		X
6.8 Putkistot ja johdot (vesi, viemäri ja lämpö)	X	
ilmoitusvelvollisuus viemäritukoksesta		X
viemäritukoksen poistaminen	X	
6.9 Huoneistokohtainen vesimittari	X	
6.10 Huoneistokohtainen kiertovesipumppu	X	
6.11 Vesilukko ja lattiakaivot	X	
korjaus ja uusiminen	X	
puhdistus		X
6.12 Uima-allaslaitteisto (perustaso)		
laitteisto pumppuineen ja suodattimieen, pinta- ja pohjaventtiileineen sekä lämmönvaihtimieen	X	
putkisto	X	
Osakkaan toimesta asennetut, yhtiön perustasosta poikkeavat järjestelmät ovat osakkaan vastuulla.		X
6.13 Lämminvesivaraaja (kokonaisuudessaan: sähkölaitteet, vesilaitteet, venttiilit ja putkisto)	X	
6.14 Vesilämmityslaitteet (mm. lämpöpatterit, lattialämmitys ja kuivauspatteri = ”rättipatteri”)	X	
6.15 Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljynerotin	X	
6.16 Ilmalämpöpumppu (yhtiön asentamana)	X	
Osakkaan toimesta asennetut, yhtiön perustasosta poikkeavat laitteet ovat osakkaan vastuulla.		X
6.17 Maalämpöpumppu	X	

<b>7. ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT</b>	<b>YHTIÖ</b>	<b>OSAKAS</b>
<b>7.1. PAINOVOIMAINEN ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ*</b>		
<b>7.1.1 Raitisilmaventtiili</b>		
korjaus ja uusiminen, ulko- ja sisäpuoliset osat	X	
puhdistus, sisäpuoliset osat		X
<b>7.1.2 Suodattimet (ulkoilma-, korvausilma- ja raitisilmaventtiili)</b>		
uusiminen ja puhdistus, huoneiston sisäpuolella sijaitsevat tai sieltä vaihdettavissa olevat osat		X
uusiminen ja puhdistus, huoneiston ulkopuolella sijaitsevat tai sieltä vaihdettavissa olevat osat	X	
<b>7.1.3 Poistoilmaventtiili</b>		
korjaus ja uusiminen	X	
puhdistus		X
<b>7.1.4 Poistohormi</b>		
	X	
<b>7.2 KONEELLINEN POISTOILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ</b>		
<b>7.2.1 Raitisilmaventtiili, ulko- ja sisäpuoliset osat</b>		
	X	
<b>7.2.2 Suodattimet (ulkoilma-, korvausilma- ja raitisilmaventtiili)</b>		
uusiminen ja puhdistus, huoneiston sisäpuolella sijaitsevat tai sieltä vaihdettavissa olevat osat		X
uusiminen ja puhdistus, huoneiston ulkopuolella sijaitsevat tai sieltä vaihdettavissa olevat osat	X	
<b>7.2.3 Liesikuvun rasvasuodatin</b>		
metalliset - uusiminen	X	
metalliset - puhdistus		X
muut, esim. kankaaiset - uusiminen ja puhdistus		X
<b>7.2.4 Liesikupu</b>		
<b>Liesikupu on poistokanavaan kytketty laite ilman puhallinta</b>		
laite	X	
valo ja valokytkin		X
<b>7.2.5 Liesituuletin suodattimiseen</b>		
		X
<b>7.2.6 Poistoilmaventtiili</b>		
korjaus ja uusiminen	X	
puhdistus		X
<b>7.2.7 Poistokanava varusteineen</b>		
	X	
<b>7.2.8 Poistoilmakoneet (mm. poistopuhallin ja huippumuri)</b>		
	X	
<b>7.2.9 Ilmanvaihdon automaatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet</b>		
	X	
<b>7.3 KONEELLINEN TULO- JA POISTOILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ</b>		
<b>7.3.1 Tuloilmaventtiili</b>		
	X	
<b>7.3.2 Suodattimet (ulkoilma-, korvausilma- ja raitisilmaventtiili)</b>		

uusiminen ja puhdistus, huoneiston sisäpuolella sijaitsevat tai sieltä vaihdettavissa olevat osat		X
uusiminen ja puhdistus, huoneiston ulkopuolella sijaitsevat tai sieltä vaihdettavissa olevat osat	X	
<b>7.3.3 Liesikuvun rasvasuodatin</b>		
metalliset - uusiminen	X	
metalliset - puhdistus		X
muut, esim. kankaiset - uusiminen ja puhdistus		X
<b>7.3.4 Liesikupu</b>		
Liesikupu on poistokanavaan kytketty laite ilman puhallinta		
laite	X	
valo ja valokytkin		X
<b>7.3.5 Liesituuletin suodattimiseen</b>		
<b>7.3.6 Poistoilmaventtiili</b>		
korjaus ja uusiminen	X	
puhdistus		X
<b>7.3.7 Tulo- ja poistokanavat varusteineen</b>		
<b>7.3.8 Tulo- ja poistoilmakoneet, mm. poistopuhallin ja huippuimuri</b>		
<b>7.3.9 Lämmön talteenotto-, tuloilman lämmitys- ja tuloilman jäähdytyspatterit</b>		
<b>7.3.10 Ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet</b>		
<b>8. SÄHKÖTEKNISET JÄRJESTELMÄT</b>		
	<b>YHTIÖ</b>	<b>OSAKAS</b>
<b>8.1 Huoneiston sisäiset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta</b>	X	
<b>8.2 Ryhmäkeskus / jakokeskus (= ”sulaketaulu”)</b>	X	
<b>8.3 Sähkölaskuri (kWh-laskuri)</b>		
Ostosopimus tehdään osakkaan ja sähkönmyyjän kesken, jolloin sähkölaskuri on sähkönmyyjän omaisuutta ja sähkönmyyjä vastaa sen kunnossapidosta.		
<b>8.4 Kytkin (= ”katkaisija”) ja sähköpistorasia</b>	X	
Kytkimen ja rasiain peitelevy on osakkaan vastuulla.		
<b>8.5 Autolämmityspistorasia varusteineen</b>		
Varusteet käsittävät jalustan, pylvään ja kotelon lukitus-, ohjaus- ja turvalaitteineen.		
<b>8.6 Sulake, loisteputki, lamppu, led, kuituvalo</b>		X
<b>8.7 Kiinteä valaisin</b>		X
<b>8.8 Huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja lämmityskaapelit säätimiseen (mm. kattosäteilijä- ja lattialämmitys sekä sähköpatterit)</b>	X	
<b>8.9 Kodinkoneet (jäähdytyskaappi, pakastin, liesi, liesitaso, uuni, pesukone, pyykinkuivauskaappi ym.)</b>		X
<b>8.10 Kylmiöjäähdytyslaitteineen (perustaso)</b>	X	

Osakkaan toimesta asennetut, yhtiön perustasosta poikkeavat järjestelmät ovat osakkaan vastuulla.		
<b>8.11 Lämminvesivaraaja (kokonaisuudessaan)</b>	<b>X</b>	
<b>8.12 Saunan kiuas ja ohjauskeskus</b>		<b>X</b>
<b>8.13 Keskuspölynimuri (perustaso)</b>		
huoneiston sisäpuolinen letku ja pölysäiliö		<b>X</b>
keskusyksikkö ja putkistot	<b>X</b>	
huoneiston ulkopuoliset osat	<b>X</b>	
Osakkaan toimesta asennetut, yhtiön perustasosta poikkeavat järjestelmät ovat osakkaan vastuulla.		
<b>8.14 Turva-, huolto- ja ilmoitinjärjestelmät</b>		
Vastuu yhtiön asennuttamasta tai vastuulleen hyväksymästä järjestelmästä on yhtiöllä. Vastuu osakkaan jälkiasennuttamasta järjestelmästä on osakkaalla.		
poistumistie- ja turvavalojärjestelmä	<b>X</b>	
paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmä	<b>X</b>	
(1.2.2009 jälkeen rakennusluvan saaneilla asuinrakennuksilla tulee olla sähköverkkoon kytketty palovaroitin. Tällainen palovaroitinjärjestelmä katsotaan perusjärjestelmäksi, jonka kunnossapito kuuluu yhtiölle. Huoneistokohtainen paristokäyttöinen palovaroitin on osakkaan vastuulla.)		
talotekniset hälytysjärjestelmät (esim. lvi-hälytykset)	<b>X</b>	
<b>8.15 Soittokello-, ovisummeri- ja kulunvalvontajärjestelmät sekä ovipuhelin</b>	<b>X</b>	
ovipuhelimen sisäpuoliset osat (luuri, johto ja laite)		<b>X</b>

<b>9. TIETOLIIKENNEJÄRJESTELMÄT</b>	<b>YHTIÖ</b>	<b>OSAKAS</b>
<b>9.1 Talojakamo / puhelinjakamo</b>	<b>X</b>	
<b>9.2 Huoneistojakamo (telejakamo, it-jakamo)</b>	<b>X</b>	
<b>9.3 Puhelinverkko</b>	<b>X</b>	
<b>9.4 Yleiskaapelointi</b>	<b>X</b>	
<b>9.5 Valokuituverkko</b>	<b>X</b>	
<b>9.6 Kiinteät tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat</b>	<b>X</b>	
On mahdollista, että vain yksi rasia on kytketty. Mikäli osakas tällöin haluaa useamman rasian käyttöön, vastaa osakas kytkentäkuluista. Rasia on yhtiön vastuulla ja peitelevy osakkaan vastuulla.		

<b>10. ANTENNIJÄRJESTELMÄT</b>	<b>YHTIÖ</b>	<b>OSAKAS</b>
<b>10.1 Yhteisantennilaitteet</b>	<b>X</b>	
<b>10.2 Antennirasia</b>	<b>X</b>	
Rasian peitelevy on osakkaan vastuulla.		<b>X</b>

<b>11. KAASULAITTEET</b>	<b>YHTIÖ</b>	<b>OSAKAS</b>
--------------------------	--------------	---------------

<b>11.1 Kaasuputket</b>	<b>X</b>	
-------------------------	----------	--

<b>11.2 Kaasumittari</b>		
--------------------------	--	--

Ostosopimus tehdään osakkaan ja kaasunmyyjän kesken. Kaasumittari on kaasunmyyjän omaisuutta ja kaasunmyyjä vastaa sen kunnossapidosta.

<b>12. MUUT LAITTEET JA LAITTEISTOT</b>	<b>YHTIÖ</b>	<b>OSAKAS</b>
---	--------------	---------------

<b>12.1 Postilaatikko</b>	<b>X</b>	
---------------------------	----------	--

<b>12.2 Palontorjunta</b>		
---------------------------	--	--

palovaroitin		<b>X</b>
--------------	--	----------

palopostit - hana	<b>X</b>	
-------------------	----------	--

palopostit - letkut, muut	<b>X</b>	
---------------------------	----------	--

(Huoneiston sisäpuolella vastuu letkuista on osakkaalla. Yhtiö järjestää huollon ja kunnossapidon paloturvallisuussyistä.)

käsisammuttimet - huoneiston ulkopuoliset	<b>X</b>	
---	----------	--

käsisammuttimet - huoneiston sisäpuoliset		<b>X</b>
---	--	----------

sprinklerilaitteet	<b>X</b>	
--------------------	----------	--

<b>12.3 Jätehuolto</b>		
------------------------	--	--

jätepuristin, jäteastia - yhteinen	<b>X</b>	
------------------------------------	----------	--

jätepuristin, jäteastia - osakkaan oma		<b>X</b>
--	--	----------

<b>12.4 Yhtenäiset nimikilvet ja opasteet (yleisissä tiloissa)</b>	<b>X</b>	
--	----------	--

<b>12.5 Kylmähuoneet ja varastot</b>		
--------------------------------------	--	--

rakenteet	<b>X</b>	
-----------	----------	--

laitteisto	<b>X</b>	
------------	----------	--

<b>13. OSAKKEENOMISTAJAN RAJATTU PIHA-ALUE</b>	<b>YHTIÖ</b>	<b>OSAKAS</b>
--	--------------	---------------

<b>13.1 Nurmikko tms.</b>		<b>X</b>
---------------------------	--	----------

<b>13.2 Vähäiset istutukset</b>		<b>X</b>
---------------------------------	--	----------

<b>13.3 Puut</b>	<b>X</b>	
------------------	----------	--

<b>13.4 Raja-aita</b>	<b>X</b>	
-----------------------	----------	--

<b>13.5 Pihavarasto ja -katos</b>	<b>X</b>	
-----------------------------------	----------	--

<b>13.6 Pihavalaisin (osakkaan asentama)</b>		<b>X</b>
--	--	----------

<b>13.7 Terassi</b>	<b>X</b>	
---------------------	----------	--

Kunnossapitovastuu osakkaan toimesta asennetusta terassista on lähtökohtaisesti osakkeenomistajalla. Perustaso tarkoittaa alun perin rakennuttajan tai myöhemmin yhtiön toimesta asennettua laitetta tai järjestelmää.