

as. Oy Yläoksa

VASTUUNJAKO OSAKKAAN JA TALOYHTIÖN VÄLILLÄ

Lukijalle

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvussa säädetään kunnossapitovastuun jakautumisesta taloyhtiön ja osakkeenomistajan välillä. Tämä Taloyhtiön vastuunjakotaulukko kertoo, miten huoneiston eri osien ja laitteiden kunnossapitovastuu tarkemmin jakautuu. Vastuunjakotaulukko on tarkoitettu kaikille taloyhtiön osakkaille ja asukkaille, hallituksen jäsenille, isännöitsijälle ja muille kiinteistön vastuuhenkilöille.

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko asettaa kunnossapitovastuille selvät rajat ja ehkäisee turhaa kiistelyä taloyhtiöissä. Taulukon todistusvoima paranee entisestään, jos se hyväksytään yhtiökokouksessa. Johdonmukaisesti noudatettuna Taloyhtiön vastuunjakotaulukko edistää myös osakkaiden yhdenvertaisuutta.

Taloyhtiön vastuujakotaulukon ovat yhteistyössä laatineet Suomen Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan lakimiehet ja insinöörit. Alla oleva taulukko on tiivistelmä alkuperäisestä Taloyhtiön vastuunjakotaulukkovihkosesta, vihkosessa nämä asiat on selitetty tarkemmin. Tämä alkuperäinen vihkoon jaettu as. Oy Yläoksan osakkaille.

Pääsääntö on, että rakennuksen korjaaminen ja kunnossapito kuuluvat pääsääntöisesti omistajalle eli taloyhtiölle. Vastaavasti osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat osakehuoneiston sisäosat, lukuun ottamatta huoneistossa olevia rakenteita ja eristeitä ja yhtiön vastuulla olevia perusjärjestelmiä.

Taloyhtiön vastuulla on pitää kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vastuunjako osakkaan ja taloyhtiön välillä. Yksittäisissä taloyhtiöissä voidaan tietyin edellytyksin joiltain osin poiketa tästä vastuunjaosta. **Taulukko on siis suuntaa antava ja käyttäjä on velvollinen tarkistamaan tietojen oikeellisuus Tapiolan lämmöltä tai isännöitsijältä.**

	Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö	Osakas	Huomautuksia
1	RAKENTEET			
1.1	Vesikatto	X		
1.2	Lattiat ja sisäkatot (yläpohja, alapohja ja välipohja)	X		
1.3	Ulkoseinä, sisäseinät, pilarit ja palkit	X		
1.4	Painumat ja halkeamat rakenteissa	X		
1.5	Parvekkeet, julkisivupinnat, kantavat rakenteet ja lattian vedeneriste	X		Parvekekaiteiden ja -seinämien ulkopinnat, ulkoseinä, takaseinä ja sivuseinät
1.6	Parvekkeet, sisäpintojen pinnoitemateriaali		X	lattia sekä parvekekaiteen ja -seinämän sisäpuoli
1.7	Märkien tilojen vesieristeet	X		
1.8	Lämmön-, veden- ja ääneneristeet sekä kosteus- ja höyröylyt	X		
2	PINNOITTEET			
2.1	Sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, panelointi, laatoitus ym. lattia- ja seinäpinnoitteet		X	
2.2	Sisärappaukset, tasoitepinnat ja alas lasketut katot		X	
2.3	Materiaalit, joita käytetään rakennevirheen/puutteen korjaukseen	X		
3	OVET			
3.1	Huoneistojen ulko-ovet sekä parvekeoven uloin ovi	X		
3.2	Huoneistojen väliovet ja sisempi parvekeovi		X	
3.3	Postiluukku	X		
3.4	Huoneistojen ulko-oven nimikilpi	X		
3.5	Huoneistojen ulko-oven ja parvekeoven lukko	X		
3.6	Huoneistojen ulko-oven ns. turvalukko, varmuusketju, murtosuojaus		X	Osakkaan tai asukkaan asentama
3.7	Ovensuljin (ovipumppu)		X	osakashallinnassa olevassa tilassa tai huoneiston sisäpuolella
3.8	Ovenpysäytin ja aukipitolenkki (ulkopuolinen)	X		
3.9	Ovikello, mekaaninen	X		
3.10	Ovisilmä		X	Osakkaan tai asukkaan asentama
3.11	Automaattiulko-ovi (esim. nosto-, pyörö- tai liukuovi)		X	huoneiston sisäpuoliset laitteistot
3.12	Automaattiulko-ovi (esim. nosto-, pyörö- tai liukuovi)	X		huoneiston ulkopuoliset laitteistot
4	IKKUNAT			
4.1	Ulkopuite ja karmi	X		
4.2	Sisäpuite ja välipuite		X	Paitsi ulkoa tulevan kosteuden aiheutuneet lahoviat
4.3	Ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus	X		

4.4	Ikkunoiden sisäpuolen kunnossapito, sisäpuolen ja välien maalaus		X	
4.5	Ikkunan ulkolasi	X		
4.6	Ikkunan sisemmät lasit		X	myös aukeava umpiolasielementti
4.7	Tuuletusluukku		X	
4.8	Kiinteästi seinärakenteeseen asennettu umpiolasielementti	X		
4.9	Ulkopuitteiden käynti ja heloitus	X		
4.10	Sisäpuitteiden käynti ja heloitus		X	
4.11	Ikkunan aukipitolaite (säppi ikkunan sisäpuolella)		X	
4.12	Parvekeoven ja ikkunapuitteiden tiivistys		X	
4.13	Parvekelasit, markiisit yms. rakenteet	X		ellei osakas ole itse asentanut
4.14	Säleikaihtimet		X	
5	KIIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET			
5.1	Kiinteät kalusteet (kaapistot, komerot, ikkunalaudat, verhotangot)		X	
5.2	Ikkunalaute ja näyteikkunataso		X	
5.3	Ikkunaverhotanko ja verholauta		X	
5.4	Saunan lauteet		X	
5.5	Takka ja uunit		X	
6	VESI-, VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET			
6.1	Ammeet ja altaat (käsienspesuallas, kylpyamme, poreamme, suihkuallas, astianpesuallas ja -pöytä)		X	myös rakenteisiin muuratut
6.2	Vesihanat ja sekoittimet	X		paitsi jos osakkeenomistaja itse asentanut erilaiset
6.3	Kalustesauna, höyrykaappi ja höyrysauna		X	
6.4	Letkut, liitäntäputket sekä käsisuihkut		X	
6.5	venttiilit (patteri-, sulku- ja varoventtiilit)	X		
6.6	WC-istuin, allas, säiliö ja huuhteluventtiililaitteisto	X		paitsi jos osakkeenomistaja itse asentanut erilaiset
6.7	Pesukoneen liittäminen (mahdollisine imusuojiineen)		X	
6.8	Putkistot ja johdot (vesi, viemäri, lämpö)	X		
	- Viemäritukos (korjausvelvollisuus yhtiöllä)	X	X	ilmoitusvelvollisuus osakkaalla tukoksesta
6.9	Huoneistokohtainen vesimittari	X		
6.10	Huoneistokohtainen kiertovesipumppu	X		
6.11	Vesilukko ja lattiakaivot	X	X	Korjaus ja uusiminen taloyhtiö, puhdistus osakkaan vastuulla
6.12	Uima-allaslaitteisto	X		taloyhtiön/rakennuttajan asentama
6.13	lämmivesivaraaja (kokonaisuudessaan: sähkölaitteet, vesilaitteet, venttiilit ja putkisto)	X		
6.14	vesilämmityslaitteet (mm. lämpöpatterit, lattialämmitys ja kuivauspatteri = "rättipatteri")	X		mm. patterien ilmaaminen

6.15	Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljynerotin	X		
6.16	Ilmalämpöpumppu	X		Taloyhtiön asentama
6.17	Maalämpöpumppu	X		
7	ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT			
7.1	Painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä			
7.1.1	Raitisilmaventtiili	X		paitsi sisäpuolisten osien puhdistus
7.1.2	Suodattimet: huoneiston sisäpuoliset osat (ulkoilma-, korvausilma- ja raitisilmaventtiili)		X	ulkopuoliset osat taloyhtiön vastuulla
7.1.3	Poistoilmaventtiili (korjaus ja uusiminen)	X		puhdistus osakkaan vastuulla
7.1.4	Poistohormi	X		
7.2	Koneellinen poistoilmanvaihtojärjestelmä			
7.2.1	Raitisilmaventtiili, ulko- ja sisäpuoliset osat	X		korjaus ja uusiminen
7.2.2	Suodattimet: huoneiston sisäpuoliset osat (ulkoilma-, korvausilma- ja raitisilmaventtiili)		X	ulkopuoliset osat taloyhtiön vastuulla
7.2.3	Liesikuvun metallinen rasvasuodatin mm. uusiminen	X		puhdistus osakkaan vastuulla
	- Liesikuvun muut esim. kankainen tms. rasvasuodatin		X	uusiminen ja puhdistus
7.2.4	Liesikupu (laite)	X		valo ja valokytkin kuitenkin osakkaan vastuulla
7.2.5	Liesituuletin suodattimiseen		X	
7.2.6	Poistoilmaventtiili	X		puhdistus osakkaan vastuulla
7.2.7	Poistokanava varusteineen	X		
7.2.8	Poistoilmakoneet (mm. poistopuhallin ja huippuimuri)	X		
7.2.9	Ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	X		
7.3	Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä (keskitetty/hajautettu)			
7.3.1	Tuloilmaventtiili	X		
7.3.2	Suodattimet: huoneiston sisäpuoliset osat (ulkoilma-, korvausilma- ja raitisilmaventtiili)		X	ulkopuoliset osat taloyhtiön vastuulla
7.3.3	Liesikuvun metallinen rasvasuodatin mm. uusiminen	X		puhdistus osakkaan vastuulla
	- Liesikuvun muut esim. kankainen tms. rasvasuodatin		X	uusiminen ja puhdistus
7.3.4	Liesikupu (laite)	X		valo ja valokytkin kuitenkin osakkaan vastuulla
7.3.5	Liesituuletin suodattimiseen		X	
7.3.6	Poistoilmaventtiili	X		puhdistus osakkaan vastuulla
7.3.7	Tulo- ja poistokanavat varusteineen	X		
7.3.8	Tulo- ja poistoilmakoneet (mm. poistopuhallin ja huippuimuri)	X		
7.3.9	Lämmön talteenotto-, tuloilman lämmitys- ja jäähdytyspatterit	X		
7.3.10	Ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	X		
8	SÄHKÖTEKNISET JÄRJESTELMÄT			
8.1	Huoneiston sisäiset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta	X		
8.2	Ryhmäkeskus / jakokeskus ("sulaketaulu")	X		

8.3	Sähkömittari			sähkömittarista vastaa sähkönmyyjä
8.4	Kytkin (=”katkaisija”) ja sähköpistorasiat	X		peitelevy osakkaan vastuulla
8.5	Autonlämmityspistorasia varusteineen	X		
	- Sähköauton lataustolppa varusteineen	X	X	kunnossapitovastuu osakkaalla, jos hänen toimestaan asennettu
8.6	Sulake, loisteputki, lamppu, led, kuituvalo		X	
8.7	Kiinteä valaisin (valaisimet ja valaisinkuvut huoneistossa)		X	
8.8	Huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja lämmityskaapelit säätimieen (mm. kattosäteily- ja lattialämmitys sekä sähköpatterit)	X		Osakkaan asentamat sähkölämmityslaitteet osakkaan vastuulla
8.9	Kodinkoneet (jääkaappi, pakastin, liesi, liesitaso uuni, pesukone, pyykinkuivauskaappi ym.)		X	
8.10	Kylmiö jäähdityslaitteineen	X		taloyhtiön/rakennuttajan asentama
8.11	Lämminvesivaraaja (kokonaisuudessaan)	X		
8.12	Saunan kiuas ja ohjauskeskus		X	
8.13	Keskuspölynimuri, huoneiston sisäpuolinen letku ja pölysäiliö		X	
	- Keskuspölynimuri, keskusyksikkö ja putkistot, huoneiston ulkopuoliset osat	X		
8.14	Turva-, huolto- ja ilmoitinjärjestelmät	X		mm. talotekniset ilmoitin järjestelmät kuten LVI-hälytykset, verkkovirtatoiminen vuodonilmaisim
8.15	Soittokello-, ovisummeri-, kulunvalvontajärjestelmät, sekä ovipuhelin (sähköverkkoon kytketyt)	X		
	- Ovipuhelimen sisäpuoliset osat (luuri, johto ja laite)		X	
8.16	Palovaroitin (sähköverkkoon kytketty)	X		Palovaroitin (paristokäyttöinen) osakkaan vastuulla
9	TIETOLIIKENNEJÄRJESTELMÄT			
9.1	Talo-/puhelinjakamo	X		
9.2	Huoneistojakamo (telejakamo, it-jakamo)	X		
9.3	Puhelinverkko	X		
9.4	Yleiskaapelointi	X		
9.5	Valokuituverkko	X		
9.6	Langaton verkko (sisäpuolinen)		X	wifi tms.
9.7	Kiinteät tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat	X		peitelevy osakkaan vastuulla
10	ANTENNIJÄRJESTELMÄT			
10.1	Yhteisantennilaitteet	X		
10.2	Antennirasia	X		peitelevy osakkaan vastuulla
11	KAASULAITTEET			

11.1	Kaasuputket	X		
11.2	Kaasumittari			Kaasumittarista vastaa kaasulaitos
12	MUUT LAITTEET JA LAITTEISTOT			
12.1	Postilaatikko	X		
12.2	Palontorjunta			
	- Palovaroitin (paristokäyttöinen)		X	
	- Palopostit (hana, letkut, muut)	X		huoneiston sisäpuolella vastuu letkuista on osakkaalla
	- Käsisammuttimet, huoneiston sisäpuoliset		X	
	- Käsisammuttimet, huoneiston ulkopuoliset	X		
	- Sprinklerlaitteet	X		
12.3	Jätehuolto			
	- Jätepuristimet ja jäteastiat, yhteinen	X		
	- Jätepuristimet ja jäteastiat, osakkaan oma		X	
12.4	Yhtenäiset nimikilvet ja opasteet (yleisissä tiloissa)	X		
12.5	Kylmähuoneet ja varastot (rakenteet ja laitteisto)	X		
13	OSAKKEEN OMISTAJAN RAJATTU PIHA-ALUE			
13.1	Nurmikko tms.		X	
13.2	Vähäiset istutukset		X	
13.3	Puut (kaataminen ja oksien leikkaaminen)	X		
13.4	Raja-aita	X		
13.5	Pihavarasto ja -katos	X		
13.6	Pihavalaisin		X	osakkeenomistajan asentama
13.7	Terassi	X		kunnossapitovastuu osakkaalla, jos hänen toimestaan laitettu

LÄHDE: Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaisema Taloyhtiön vastuunjakotaulukko