

VASTUUNJAKO OSAKKAAN JA TALOYHTIÖN VÄLILLÄ

Pääsääntö on, että taloyhtiön vastuulla ovat rakennus, osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet sekä erilaiset perusjärjestelmät (lämmitys, sähkö, tiedonsiirto, kaasu, vesi, viemäri, ilmanvaihtoyms.) Vastaavasti osakkeenomistajan vastuulla ovat osakehuoneiston sisäosat. 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 tiedot. (Penan Kiinteistöhuolto ei vastaa mahdollisista virheellisyyksistä tai puutteellisuuksista taulukossa.)

| Huoneiston osa tai laite | Yhtiö | Osakas |
|--|-------|--------|
| 1. RAKENTEET | | |
| Vesikatto | x | |
| Lattiat ja sisäkatot | x | |
| Lattianpäällyste, esim. muovimatto tai parketti | | x |
| Ulkoseinä, sisäseinät, pilarit ja palkit | x | |
| Painumat ja halkeamat (hiushalkeamat eivät ole rakennevikoja) | x | |
| Parvekkeet: julkisivupinnat, kantavat rakenteet ja lattian vedeneriste | x | |
| Parvekkeet: sisäpintojen pinnoitemateriaali | | x |
| Lämmön-, veden- ja ääneneristeet | x | |
| | | |
| 2. PINNOITTEET | | |
| Sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, panelointi, laatoitus ym. | | x |
| Sisärappaukset, tasoitepinnat ja alaslasketut katot | | x |
| Materiaalit, joita käytetään rakennevirheen/puutteen korjaukseen | x | |
| | | |
| 3. OVET | | |
| Huoneistojen ulko-ovet sekä parvekeoven uloin ovi | x | |
| Huoneistojen väliovet ja sisempi parvekeovi | | x |
| Postiluukku | x | |
| Huoneistojen ulko-oven nimikilpi | x | |
| Huoneistojen ulko-oven ja parvekeoven lukko | x | |
| Huoneistojen ulko-oven ns. turvalukko, varmuusketju, murtosuojaus | | x |
| Ovipumppu huoneiston sisäp. tai osakashallinnassa olevassa tilassa | | x |
| Ovenpysäytin ja aukipitolenkki (ulkopuolinen) | x | |
| Mekaaninen ovikello | x | |
| Ovisilmä (osakkaan/asukkaan asentama) | | x |
| Automaattiulko-ovi: huoneiston sisäpuoliset laitteistot | | x |
| Automaattiulko-ovi: huoneiston ulkopuoliset laitteistot | x | |
| | | |
| 4. IKKUNAT | | |
| Ulkopuitteet ja karmit | x | |

| | | |
|--|---|---|
| Sisä- ja välipuitteet (paitsi ulkoa tulevan kosteuden aih. lahoviat) | | x |
| Ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus | x | |
| Ikkunoiden sisäpuolen kunnossapito, sisäpuolen ja välien maalaus | | x |
| Ikkunan ulkolasi | x | |
| Ikkunan sisemmät lasit (myös aukeava umpiolasielementti) | | x |
| Tuuletusluukku | | x |
| Kiinteästi seinärakenteeseen asennettu umpiolasielementti | x | |
| Ulkopuitteiden käynti ja heloitus | x | |
| Sisäpuitteiden käynti ja heloitus | | x |
| Ikkunan aukipitolaite (säppi ikkunan sisäpuolella) | | x |
| Parvekeoven ja ikkunapuitteiden tiivistys | | x |
| Parvekelasit, markiisit yms. rakenteet (ellei osakas itse asentanut) | x | |
| Säleikaihtimet | | x |
| | | |
| 5. KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET | | |
| Kaapistot ja komerot | | x |
| Ikkunalauta ja näyteikkunataso | | x |
| Ikkunaverhotanko ja verholauta | | x |
| Saunan lauteet | | x |
| Takka ja uunit | | x |
| | | |
| 6. VESI-, VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET | | |
| Ammeet ja altaat (myös rakenteisiin muuratut) | | x |
| Vesihanat ja sekoittimet (paitsi jos osakkeenom. itse asent. erilaiset) | x | |
| Kalustesauna, höyrykaappi ja höyrysauna | | x |
| Letkut, liitännäputket sekä käsisuihkut | | x |
| Patteri-, sulku- ja varoventtiilit | x | |
| Wc-istuin, -allas, -säiliö ja huuhteluventtiililaitteisto (yhtiön asentamat) | x | |
| Pesukoneen liittäminen | | x |
| Putkistot ja johdot (vesi, viemäri, lämpö) | x | |
| Viemäritukos: ilmoitusvelvollisuus osakkaalla, korjausvelv.yhtiöllä | | |
| Huoneistokohtainen vesimittari | x | |
| Huoneistokohtainen kiertovesipumppu | x | |
| Vesilukko ja lattiakaivot (puhdistus kuuluu osakkaalle) | x | |
| Uima-allaslaitteisto (yhtiön/rakennuttajan asentama) | x | |
| Lämminvesivaraaja kokonaisuudessaan | x | |
| Vesilämmityslaitteet (mm. lämpö- ja ”rätti”patterit, lattialämmitys) | x | |
| Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljynerotin | x | |
| Ilmalämpöpumppu (yhtiön asentama) | x | |
| Maalämpöpumppu | x | |
| | | |
| 7. ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT | | |
| | | |
| 7.1 Painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä | | |
| Raitisilmaventtiili (paitsi sisäpuolisten osien puhdistus) | x | |
| Suodattimet: huoneiston sisäpuoliset osat | | x |

| | | |
|---|---|---|
| Suodattimet: huoneiston ulkopuoliset osat | x | |
| Poistoilmaventtiili (puhdistus osakkaan vastuulla) | x | |
| Poistohormi | x | |
| | | |
| 7.2 Koneellinen poistoilmanvaihtojärjestelmä | | |
| Raitisilmaventtiili, ulko- ja sisäpuoliset osat | x | |
| Suodattimet: huoneiston sisäpuoliset osat | | x |
| Suodattimet: huoneiston ulkopuoliset osat | x | |
| Liesikuvun metallinen rasvasuodatin (puhdistus osakkaan vastuulla) | x | |
| Liesikuvun kankainen tms. rasvasuodatin | | x |
| Liesikupu (valo ja valokytkin kuitenkin osakkaan vastuulla) | x | |
| Liesituuletin suodattimiseen | | x |
| Poistoilmaventtiili (puhdistus osakkaan vastuulla) | x | |
| Poistokanava varusteineen | x | |
| Poistoilmakoneet (mm. poistopuhallin ja huippuimuri) | x | |
| Ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet | x | |
| | | |
| 7.3 Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä | | |
| Tuloilmaventtiili | x | |
| Suodattimet: huoneiston sisäpuoliset osat | | x |
| Suodattimet: huoneiston ulkopuoliset osat | x | |
| Liesikuvun metallinen rasvasuodatin (puhdistus osakkaan vastuulla) | x | |
| Liesikuvun kankainen tms. rasvasuodatin | | x |
| Liesikupu (valo ja valokytkin kuitenkin osakkaan vastuulla) | x | |
| Liesituuletin suodattimiseen | | x |
| Poistoilmaventtiili (puhdistus osakkaan vastuulla) | x | |
| Tulo- ja poistokanavat varusteineen | x | |
| Tulo- ja poistoilmakoneet (mm. poistopuhallin ja huippuimuri) | x | |
| Ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet | x | |
| Lämmön talteenotto-, tuloilman lämmitys- ja jäähdytyspatterit | x | |
| | | |
| 8. SÄHKÖTEKNISET JÄRJESTELMÄT | | |
| Huoneiston sis. sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta | x | |
| Ryhmä-/jakokeskus ("sulaketaulu") | x | |
| Sähkölaskut. perusteena oleva sähkömittari sähkön myyjän vastuulla! | | |
| Kytkin ja sähköpistorasia (paitsi peitelevy) | x | |
| Autonlämmityspistorasia varusteineen | x | |
| Sulake, loisteputki, lamppu, led, kuituvalo | | x |
| Kiinteä valaisin | | x |
| Huoneistokohtaiset sähkölämm.laitteet ja kaapelit säätimiseen | x | |
| Kodinkoneet | | x |
| Kylmiö jäähdytyslaitteineen (yhtiön/rakennuttajan asentama) | x | |
| Lämminvesivaraaja kokonaisuudessaan | x | |
| Saunan kiuas ja ohjauskeskus | | x |
| Keskuspölynimuri, huoneiston sisäpuolinen letku ja pölysäiliö | | x |
| Keskuspölynimuri, keskusyksikkö ja putkistot, huoneiston ulkop.osat | x | |

| | | |
|--|---|---|
| Turva-, huolto- ja ilmoitinjärjestelmät | x | |
| Soittokello-, ovisummeri-, kulunvalvonta- yms. järjestelmät | x | |
| Ovipuhelimen sisäpuoliset osat (luuri, johto ja laite) | | x |
| | | |
| 9. TIETOLIIKENNEJÄRJESTELMÄT | | |
| Talo-/puhelinjakamo | x | |
| Huoneistojakamo (telejakamo, it-jakamo) | x | |
| Puhelinverkko | x | |
| Yleiskaapelointi | x | |
| Valokuituverkko | x | |
| Kiinteät tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat (peitelevy osakkaan vast.) | x | |
| | | |
| 10. ANTENNIJÄRJESTELMÄT | | |
| Yleisantennilaitteet | x | |
| Antennirasia (peitelevy osakkaan vastuulla) | x | |
| | | |
| 11. KAASULAITTEET | | |
| Kaasuputket | x | |
| Kaasumittarista vastaa kaasulaitos. | | |
| | | |
| 12. MUUT LAITTEET JA LAITTEISTOT | | |
| Postilaatikko | x | |
| Palovaroitin | | x |
| Palopostit (hana, letkut ym., huoneiston sisäpuoliset osakkaan vast.) | x | |
| Käsisammuttimet, huoneiston sisäpuoliset | | x |
| Käsisammuttimet, huoneiston ulkopuoliset | x | |
| Sprinklerlaitteet | x | |
| Jätepuristimet ja astiat (yhteiset, omistaan kukin vastaa itse) | x | |
| Yhtenäiset nimikilvet ja opasteet yleisissä tiloissa | x | |
| Kylmähuoneet ja varastot (rakenteet ja laitteisto) | x | |
| | | |
| 13. OSAKKEENOMISTAJAN RAJATTU PIHA-ALUE | | |
| Nurmikko tms. sekä vähäiset istutukset | | x |
| Puut | x | |
| Raja-aidat, pihavarastot ja -katokset | x | |
| Pihavalaisin (osakkeenomistajan asentama) | | x |
| Terassi (kunnossapitovastuu osakkaalla jos hänen toimestaan laitettu) | x | |
| | | |

LÄHDE: Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaisema Taloyhtiön vastuunjakotaulukko, 2010.