

DOMO Isännöintipalvelu Ky

Kenttätie 16 A 1, 90130 Oulu

p. 045 2786 465

toimisto@domoisannointipalvelu.com**Vastuunjakotaulukko**

Alla oleva taulukko perustuu asunto-osakeyhtiölakiin (1599/2009) ja erityisesti sen 4 lukuun, jossa säädetään kunnossapitovastuun jakautumisesta taloyhtiön ja osakkeenomistajan välillä. Taulukko suositellaan hyväksyttäväksi yhtiökokouksessa. Voimassa 1.7.2010 alkaen.

	HUONEISTON OSA TAI SIINÄ OLEVA LAITE		
1.	RAKENTEET	Yhtiö	Osakas
	Vesikatto (vesikaton muodostavat katekerros ja alusrakenteet)	Y	
	Kattoturvatuotteet	Y	
	Lattiat ja sisäkatot (ylä- ala- ja välipohja) - Rakenteet - Pinnoitteet Yläpohjan huoneistoon rajoittuvan alapinnan pinnoitekerroksen kunnossapito kuuluu osakkaalle Ala- tai välipohjan huoneistoon rajoittuvan yläpinnan lattiapäällysteen kunnossapito kuuluu osakkaalle.	Y	O
	Ulkoseinät, väliseinät, pilarit, palkit - Rakenteet - Sisäpuoliset pinnoitteet	Y	O
	Perustukset, sokkelit, salaojat ja kellarin seinät (= maanalaiset rakenteet)	Y	
	Sisäportaot, kaide ja käsijohteet - Rakenteet - Pinnat	Y	O
	Painumat ja halkeamat rakenteissa Eri materiaalien rajapintojen ja rakenteiden liitoskohtien hiushalkeamat eivät ole rakennevikoja.	Y	
	Parvekkeet - Rakenteet, eristeet, perusjärjestelmät (mm. vedenpoistojärjestelmä) ja julkisivupinnat - Varusteet, kiinteästi asennetut - Sisäpinnat (muut kuin julkisivupinnat) ja puhtaanapito (Jos parvekkeet on yhtiöjärjestyksessä osakashallintaan kuuluva tila, kuuluu parvekkeiden sisäpintojen pinnoitemateriaalin kunnossapitovastuu osakkaalle)	Y Y	O O
	Lämmön-, veden- ja äänieristeet sekä höyrynsulut Märkätilojen (esim. kylpyhuone, suihkuhuone, sauna) rakenteeseen kuuluu olennaisena osana vedeneriste. Vedeneriste voi olla lattiapäällysteenä oleva muovimatto, eristemassasta sivelty vesitiivis kerros tai syvemmillä pintabetonin alla oleva bitumihuovalla tehty kermieriste.	Y	
2.	PINNOITTEET	Yhtiö	Osakas
	Kuivatilojen pinnoitteet: Sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, panelointi, laatoitus, mikrosementti, parketti, laminaatti, klinkkeri ym. seinä- ja lattiapinnoitteet		O
	Märkätilojen pinnoitteet: muovitapetti, märkätilan tapetti, laatoitus, märkätilan maali tukikankaineen, mikrosementti ym.		O
	Sisärappaukset, tasoitepinnat ja alaslasketut katot		O

3.	OVET	Yhtiö	Osakas
	Huoneiston ulko-ovet ja 2 -lehtisen parvekeoven uloin ovi	Y	
	Ulko-oven ja parvekeoven tiivisteet - Ulomman oven tiivisteet - Sisemmän oven tiivisteet	Y	O
	Ulko-oven maalaus - Ulkopinnan maalaus - Sisäpinnan maalaus ja muu pintäkäsittely	Y	O
	Huoneistojen väliovent ja sisempi parvekeovi		O
	Kynnykset - Huonetilojen välinen kynnyks - Märkätilan kynnyks * Rakenne * Pinnoite - Ulko-oven kynnyks	Y Y Y	O O
	Postiluukku	Y	
	Huoneiston ulko-oven nimikilpi	Y	
	Huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukko ja avaimet	Y	
	Huoneiston ulko-oven lisäluukko (osakkaan asentama), varmuusketju ja murtosuojaus		O
	Ovensuljin (ovipumppu) ja aukipitolaite (osakashallinnassa olevassa tilassa)		O
	Ovenpysäytin ja aukipitolenkki (ulkopuolinen)	Y	
	Ovikello (mekaaninen)	Y	
	Ovisilmä (osakkaan asentama)		O
	Automaattiulko-ovi (esim. nosto-, pyörö- tai liukuovi) - Huoneiston sisäpuoliset laitteistot - Huoneiston ulkopuoliset laitteistot	Y	O
4.	IKKUNAT	Yhtiö	Osakas
	Ulkopuitteet ja karmit	Y	
	Sisä- ja välipuitteet		O
	Ikkunoiden kunnossapito ja maalaus - Ulkopuolen kunnossapito ja maalaus - Sisäpuolen kunnossapito sekä sisäpuolen ja välien maalaus	Y	O
	Sisäpuitteiden ja välipuitteiden kunnossapito ja maalaus		O
	Ikkunan ulkolasi	Y	
	Ikkunan sisemmät lasit (myös aukeava umpiolasielementti)		O
	Tuuletusluukku		O
	Kiinteästi seinärakenteeseen asennettu umpiolasielementti	Y	
	Ulkopuitteiden käynti ja heloitus	Y	
	Sisäpuitteiden käynti ja heloitus		O
	Ikkunan aukipitolaite (säppi ikkunan sisäpuolella)		O
	Ikkunan sisäpuitteen tiivistys. Mikäli ikkunan uloimman osan tiivistäminen on välttämätöntä, siitä vastaa yhtiö		O
	Parvekelasit, valokatteet, lipat, markiisit yms. rakenteet, laitteet ja varusteet (yhtiön asennuttamat) - Osakkaan muutostyönä asennuttamat (vaatii taloyhtiön luvan)	Y	O

	- Parvekelasien pesu ja puhdistus - Valokatteen ulkopuolinen pesu ja puhdistus - Valokatteen sisäpuolinen pesu ja puhdistus Valokatteen ulkopuolen pesu ja puhdistaminen roskista ja liasta kuuluu yhtiön vastuulle, mikäli valokate on yhtiön asennuttama tai vastuulleen hyväksymä.		☐ ☐ ☐
	Sälekaihtimet		☐
5.	KIIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET	Yhtiö	Osakas
	Kiinteät kaapistot ja komerot		☐
	Peilikaappi valaisimineen ja pistorasioineen		☐
	Ikkunalauta ja näyteikkunataso		☐
	Ikkunaverhotanko ja verholauta		☐
	Saunan paneelit, lauteet ja kiuas		☐
	Tulisijat, takat ja uunit - Takka - Takkapelti - Savuhormi - Savuhormi, osakkaan muutostyönä asennuttama - Takkaimuri kaapeleineen, kytkin ja säädin - Takkaimuri kaapeleineen. kytkin ja säädi, osakkaan muutostyönä asennuttamat	☒ ☒	☐ ☐ ☐ ☐ ☐
	Nuohous (takka ja hormi Nuohous (takka ja hormi , osakkaan muutostyönä asennuttamat)	☒	☐
6.	VESI- VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET	Yhtiö	Osakas
	Käsienpesuallas, kylpyamme, poreamme, palju, suihkuallas, astianpesuallas ja -pöytä		☐
	Vesihanat ja sekoittajat	☒	
	Liitäntäletkut, suihkut ja käsisuihkut		☐
	Suihkukaappi, suihkuseinä ja suihkuverhotanko		☐
	Kalustesauna, höyrysauna ja höyrykaappi (infrapunasauna)		☐
	Venttiilit (patteri-, sulku ja kalusteventtiilit) ja termostaatit	☒	
	WC-istuin, istuimen kansi, vesisäiliö ja huuhteluventtiililaitteisto (osakkaan toimesta asennetut, yhtiön perustasosta poikkeavat laitteet ovat osakkaan vastuulla)	☒	
	Pesukoneen liittäminen (mahdollisine imusuojuineen)		☐
	Putkistot ja johdot (vesi, viemäri ja lämpö) - viemäritukos - ilmoitusvelvollisuus viemäritukoksesta - viemäritukoksen poistaminen		☐
	Huoneistokohtainen vesimittari	☒	
	Huoneistokohtainen kiertovesipumppu	☒	
	Vesilukko (pesualtaissa) - Korjaus ja uusiminen - Puhdistus ja tukoksen poistaminen (mikäli vaatii asennuksen purkamista) - Ilmoittaminen tukoksesta - Kaikki tuplat	☒ ☒	☐ ☐

Lattiakaivo		
- Korjaus ja uusiminen	Y	O
- Puhdistus (siltä osin kuin se on mahdollista käsin ilman työkaluja)		O
- Ilmoittaminen tukoksesta		
- Tukoksen poistaminen	Y	
Lattiakaivon viemärin osalta osakkaan vastuulla on puhdistaa se osa, johon hän ritilän poistettuaan käsin, ilman työkaluja, yltää. Mikäli lattiakaivossa on irrotettava vesilukko, osakkaan vastuulla on puhdistaa myös se.		
Uima-allas		
- Rakenne ja vedeneriste	Y	
- Putkisto	Y	
- Uima-allaslaitteisto pumppuineen ja suodattimineen, pinta- ja pohja venttiileineen sekä lämmönvaihtimineen	Y	
- Pinnoitteet ja varusteet		O
- Suodattimen puhdistus sekä veden puhdistuskemikaalit ja -laitteet		O
Lämminvesivaraaja (sähkölaitteet, vesilaitteet, venttiilit, putkisto)	Y	
- Varoventtiilin koestus varaajan käyttöohjeen mukaan		O
Vesilämmityslaitteet (mm. lämpöpatterit, lattialämmitys, kuivauspatteri)	Y	
Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljynerotin	Y	
- Puhdistus ja tyhjennys, osakashallinnassa olevissa tiloissa		O
Ilmalämpöpumppu (Lämmitys ja jäähdytys) (yhtiön asentama)	Y	
Osakkaan toimesta asennetut, yhtiön perustasosta poikkeavat laitteet (tarvii taloyhtiön luvan)		O
Poistoilmalämpöpumppu (PILP, lämmöntalteenottolaitteissa)	Y	
- Suodattimen puhdistus ja vaihto	Y	
Maalämpöpumppu, lämmönkeruuputkistot	Y	
Aurinkokeräin, nestekiertoinen		
- Yhtiön asennuttama	Y	
- Osakkaan muutostyönä asennuttama		O
Aurinkopaneeli		
- Yhtiön asennuttama	Y	
- Osakkaan muutostyönä asennuttama		O
7. ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT	Yhtiö	Osakas
Korvaus- ja tuloilmaventtiilit		
- Korjaus ja uusiminen, huoneiston ulko- ja sisäpuoliset osat	Y	
- Puhdistus, huoneiston sisäpuoliset osat		O
- Puhdistus, huoneiston ulkopuoliset osat	Y	
Suodattimet (korvausilmaventtiileissä sekä ilmanvaihtokoneissa)		
- uusiminen	Y	
Poistoilmaventtiili		
- korjaus ja uusiminen	Y	
- puhdistus		O
Liesikuvun rasvasuodatin		
- uusiminen	Y	
- puhdistus		O
Liesikupu /huuva (liesikupu on poistokanavaan kytketty laite ilman puhallinta)		

	- laite ja ilmanvaihdon säätimet - valo ja valokytkin	Y	O
	Liesituuletin suodattamiseen		O
	Poistohormi (rakenneaineinen)	Y	
	Tulo- ja poistokanava varusteineen	Y	
	Tulo- ja poistoilmanvaihtokoneet - Keskitetyn tulo- ja poistoilmanvaihdon koneet - Huippumuri (Osakkaan muutostyönä asennuttama)	Y Y	O
	Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone (LTO) - Huoneistokohtaisen ilmanvaihtokoneen kennoston puhdistus - Huoneistokohtaisen ilmanvaihtokoneen suodattimien puhdistus ja vaihto sekä kotelon puhdistus - Kesä- ja talviasennon säätö sekä kondenssivesijohdon puhdistus ja toimivuuden testaus	Y Y Y	
	Lämmön talteenotto-, tuloilman lämmitys-, viilennys- ja jäähdytyspatterit ja -palkit	Y	
	Ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet, myös takkakytkin	Y	
	Takkaimuri	Y	
8.	SÄHKÖTEKNISET JÄRJESTELMÄT	Yhtiö	Osakas
	Huoneiston sis. sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta	Y	
	Ryhmäkeskus / jakokeskus (=sulaketaulu) - Kertakäyttösulakkeen vaihto - Vikavirtasuojan tetaus valmistajan ohjeiden mukaan	Y	O O
	Sähkömittari (kWh-mittari) sähköyhtiö vastaa mittarista		
	Kytin, (= "katkaisija", myös liiketunnistimella),sähköpistorasia	Y	
	Kytin ja sähköpistorasia peitelevyineen	Y	
	Valaisimien kytkentäpisteet (pistorasia tai "sokeripala" peitekansineen)	Y	
	Lamppu, led, kuituvalo, loisteputki, sytytin ja muuntaja		O
	Kiinteä valaisin		O
	- parvekkeella tai terassilla oleva kiinteä valaisin	Y	
	Huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja lämmityskaapelit säätimiseen (mm. kattosäteily- ja lattialämmitys sekä sähköpatterit) - Osakkaan muutostyönä asennuttama sähkölämmityslaitte (Esim. sähkökäyttöinen kuivauspatteri)	Y	O
	Kodinkoneet(jääkaappi, pakastin, kotikylmiö, liesi, liesitaso, uuni, astianpesukone, pesukone, pyykinkuivauskaappi ym)		O
	Huoneistossa sijaitseva kylmähuone jäähdytyslaitteineen (yhtiön asennuttama) - Osakkaan muutostyönä asennuttama, yhtiön perustasosta poikkeava	Y	O
	Lämminvesivaraaja kokonaisuudessaan	Y	
	Saunan kiuas ja ohjauskeskus		O
	-Infrapunasauna		O
	Huoneistokohtainen keskuspölynimuri (perustaso) - huoneiston sisäpuolinen letku, pölysäiliö ja suodatin - keskusyksikkö, putkistot ja johdot - huoneiston ulkopuoliset osat - Osakkaan muutostyönä asennuttama, yhtiön perustasosta poikkeava	Y	O O

Autolämmityspistorasia varusteineen (jalustat, lukitus-, ohjaus- ja turvalaitteet) - Vikavirtasuojan testaus valmistajan ohjeiden mukaan	Y	O
Sähköauton lataustolppa varusteineen - osakkaan muutostyönä asennuttama	Y	O

Huolto- ja ilmoitinjärjestelmät (talotekniset ilmoitinjärjestelmät) Vastuu yhtiön asennuttamasta ja vastuulleen hyväksymästä järjestelmästä on yhtiöllä. Vastuu osakkaan jälkiasennuttamasta järjestelmästä on osakkaalla. - LVIA –hälytykset - Vuodonilmaisoin, verkkovirtatoiminen - Vuodonilmaisoin, paristotoiminen Verkkovirralla toimivat vuodonilmaisimet ovat yhtiön vastuulla, jos ne on yhtiön toisesta asennettu ja hyväksytty yhtiön vastuulle	Y Y	O
Soittokello, ovisummeri, kulunvalvontajärjestelmät sekä ovipuhelin (sähköiset) - osakkaan muutostyönä asennuttama, yhtiön perustasosta poikkeava	Y	O
9. TIETOLIIKENNEJÄRJESTELMÄT	Yhtiö	Osakas
Talojakamo/puhelinjakamo	Y	
Huoneistojakamo (telejakamo, it-jakamo)	Y	
Puhelinverkko	Y	
Yleiskaapelointi	Y	
Valokuituverkko	Y	
Langaton verkko		O
Kiinteät tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat (osakas vastaa haluamiensa lisärasioiden kytkentäkuluista.)	Y	
10. ANTENNIJÄRJESTELMÄT	Yhtiö	Osakas
Yhteisantennilaitteet	Y	
Antennirasia	Y	
11. KAASULAITTEET	Yhtiö	Osakas
Kaasuliesi - Liesi ja liitäntäletku (kaasuputkeen saakka)		O
Kaasuputket	Y	
Kaasumittari (kaasulaitoksen omaisuutta)		
12. PALONTORJUNTA	Yhtiö	Osakas
Poistumistie- ja turvavalojärjestelmä	Y	
Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmä 1.2.2009 jälkeen rakennusluvan saaneilla asuinrakennuksilla tulee olla sähköverkkoon kytketty palovaroitin. Palovaroittimen varavirtalähteenä toimiva paristo/akku	Y Y	
Palovaroitin - Palovaroitin (paristokäyttöinen) - Palovaroitin (sähköverkkoon kytketty) ja varavirtalähde (paristo tai akku) Porraskäytävien palovaroittimet	Y Y	O
Liesivahti		O
Paloposti: hana, letkut ja muut osat	Y	

	Käsisammuttimet		
	- huoneiston ulkopuoliset	Y	
	- huoneiston sisäpuoliset		O
	Sprinklerilaitteet	Y	
	Savunpoistojärjestelmä	Y	
	Yhtenäiset nimikilvet ja opasteet (yleisissä tiloissa)	Y	
	Kylmähuoneet ja varastot, rakenteet ja laitteisto	Y	
13	MUUT LAITTEET JA TILAT	Yhtiö	Osakas
	Postilaatikko	Y	
	Jätehuolto		
	- Jätepuristin, jäteastia, yhteinen	Y	
	- Jätepuristin, jäteastia, osakkaan hankkima		O
	Nimikilvet ja opasteet	Y	
	Kylmähuoneet ja –varastot		
	- Rakenteet ja eristeet	Y	
	- Laitteisto	Y	
	- Osakashallinnassa olevan kylmähuoneen ja –varaston pinnoitteet		O
	- Osakkaan muutostyönä asennuttama ja perustasosta poikkeava		O
	Kellari- ja ullakkovarastot		
	- Rakenteet	Y	
	- Osakashallinnassa olevan varaston kiinteät kalusteet, kuten hyllyt		O
14.	PIHA	Yhtiö	Osakas
	Osakashallinnassa olevan piha-alueen ”sisäpuolinen” kunnossapito (mm. aidan pihanpuoleinen maalaus, terrassin maalaus sekä pensasaidan pihanpuoleinen leikkaus)		O
	Nurmikon leikkaaminen		O
	Istutusten hoitaminen		O
	Puut (kaataminen ja oksien leikkaaminen)	Y	
	- Osakkaan muutostyönä istuttamat		O
	Raja-aita	Y	
	- Osakkaan muutostyönä istuttama tai rakennuttama aita		O
	- Osakashallinnassa olevan piha-alueen puoleinen aidan maalaus ja pensasaidan leikkaus		O
	Pihavarasto ja –katos	Y	
	- Osakkaan muutostyönä asennuttama		O
	- huoneiston ulkopuolisten, osakashallintaisella pihalla sijaitsevien rakennelmien sisäpuolisesten pinnoitteiden kunnossapito		O
	Pihavalaisin	Y	
	- osakkaan muutostyönä asennuttama		O
	Pihaterassi	Y	
	Osakkaan hallintaoikeuden piiriin yhtiöjärj. perusteella kuuluva pihaterassi		O
	- Osakkaan muutostyönä asennuttama		O
15.	TUHOELÄIMET		
	Ampiaiset		
	- huoneistoparvekkeella tai-pihalla olevan pesän tai yksittäisen ampiaisen poistaminen huoneistosta tai huoneistoparvkkeelta		O
	- Rakenteen sisällä olevan ampiaispesän hävittäminen	Y	

	Muurahaiset	Y	
	Luteet - Useammassa huoneistossa tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa esiintyvien luteiden hävittäminen - Yksittäisessä huoneistossa ja siellä osakkaan kunnossapitovastuulla olevissa rakennuksen osissa (kiintokaapisto, listojen takana) - Esiintyminen irtaimistossa	Y	☐ ☐
	Turkiskuojaiaiset - Useammassa huoneistossa tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa esiintyvien turkiskuojaiaisten hävittäminen - Yksittäisessä huoneistossa ja osakkaan kunnossapitovastuulla olevissa rakennuksen osissa esiintyvien turkiskuojaiaisten hävittäminen - Esiintyminen irtaimistossa	Y	☐ ☐
	Sokerituokat		☐
	Hiiret ja rotat	Y	