

Kuka vastaa, kuka teettää, kuka maksaa?

Tästä vastuunjakotaulukosta näet, kenen vastuulle mikäkin huoneiston kunnostus- tai korjaustoimenpide kuuluu, kenellä se on oikeus teettää ja tilata, sekä kuka sen lopulta maksaa.

Tämä taulukko on ohjeellinen, joten ota aina yhteys isännöitsijään ennen kuin ryhdyt suurempiin korjaustöihin.

Korjauksen tai remontoinnin kohde

	Taloyhtiö	Osakas
Rakenteet	x	
Huoneistojen seinien pinnoitteet, kaakelit, tasoitteet, rappaukset		x
Parvekkeet	x	
Ovet		
• Huoneistojen ulko-oven rakennevika, maalaus, nimikilpi, lukko, mekaaninen ovikello, postiluukku	x	
• Huoneistojen ulko-oven ovisilmä, varmuusketju, lisälukko		x
• Väliovien ja sisemmän parvekeoven rakenne- heloitus- ja maalausviat		x
Ikkunat		
• Huoneiston ikkunoiden sisäpuutteen ja karmien lahoviat, ulkoikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus, ulkopuitteiden heloitus	x	
• Huoneiston ikkunoiden sisäpuolen kunnossapito sekä sisäpuolen ja välien maalaus, sisäpuutteen heloitus, aukkipitolaite (säppi), parvekeoven ja ikkunapuitteiden tiivistys		x
• Ikkunan ulkolasi, umpiolasielementit (ulkoilmaa vasten olevat)	x	
• Ikkunan sisälasi, useampilasisen ikkunan keskimmäiset lasit		x
• Parvekelasit		x
• Kylpyhuoneiden sekä wc- ja saunatilojen vesieristeet	x	
Kalusteet ja laitteet		
• Kaapistot ja komerot		x
• Astianpesupöytä		x
• Liesikupu		x
• Ikkunalaudat		x
• Ikkunaverhotangot ja -laudat		x
• Saunan lauteet, paneelit		x
• Takka ja uunit		x
Vesi-, viemäri- ja lämmitys		
• Pesuallas, kylpyamme, suihkuallas		x
• Vesihana	x	
• Käsisuihkuletku, pesukoneen letkut		x
• Viemäritukos	x	
• WC-istuin ja säiliö		x
• WC-pöntön huuhtelulaitteet	x	
• Vesilukon ja lattiakaivon puhdistus		x
• Vesilukon ja lattiakaivon korjaus ja uusiminen	x	
• Huoneistokohtainen vesimittari (jos on)	x	
• Huoneen lämpötilan perussäätö	x	
• Vesilämmityslaitteet (patterit, lattialämmitys, pyyhekuivaimet)	x	
• Patteriventtiilit	x	
Ilmanvaihto ja hormit		
• Ilmanvaihdon perussäätö	x	
• Poistopuhallin, liesituuletin		x
• Poistoventtiilin puhdistus		x
• Poistoventtiilin korjaus ja uusiminen	x	
• Hormien puhdistus	x	
• Ilmanvaihdon suodattimien puhdistus ja uusiminen		x
Sähkölaitteet		
• Huoneiston sisäiset sähköjohdot kiinteän verkon liitäntäpisteeseen (katkaisimeen ja pistorasiaan) saakka	x	
• Varoketäulu	x	
• Katkaisin, käynnistin ja pistorasia		x
• Yhteisantennilaitteet	x	
• Soittokello ja summeri (huoneiston sisäpuoliset osat)		x
• Soittokello ja summeri (huoneiston ulkopuoliset osat)	x	
• Huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet kaapeleineen ja säätimieen		x
• Jääkaappi ja huoneistokylmiö		x
• Liesi, liesitaso ja uuni		x
• Pesukoneet		x
• Pyykinhuuhtauskaappi		x
• Lämminvesivaraaja (sähkölaitteet)		x
• Huoneistosauunan kiuas ja ohjauskeskus		x
Kaasulaitteet		
• Kaasuputket	x	
• Nestekaasuletku		x
• Nestekaasupullo		x
• Kaasuliesi, -jääkaappi, -vedenlämmitin		x
Asukkaan käytössä oleva rajattu piha-alue		
• Nurmikko		x
• Istutukset		x
• Puut	x	
• Raja-aita	x	
• Pihavarastot ja -katokset	x	
• Pihavalaisin (osakkaan sähkömittarista)		x

Asukkaan opas

Selkeät sävelet mukavaan asumiseen ja elämiseen.



Isännöitsijäpalvelu Oy

tiedustelut@isannoitsijapalvelu.fi
www.isannoitsijapalvelu.fi

ISA

Asunto-osakeyhtiön osakkeen hankkiminen ja taloon muuttaminen merkitsee aina sitoutumista yhteistoimintaan muiden osakkaiden ja asukkaiden kanssa.

Siksi tarvitaan yhteiset pelisäännöt, joita noudattamalla kunnioitetaan toisten oikeuksia ja toisaalta taataan myös itselle olemisen ja elämisen rauha.

Virallisia sääntöjä ja määräyksiä löytyy kasapäin mutta asukkaan ei normaalioloissa tarvitse vaivata niillä päätään.

Sen sijaan olemme koonneet tähän oppaseen eräitä keskeisiä asioita, joihin meistä jokainen voi törmätä päivittäisessä elämässä.

Tarkempaa tietoa saat aina omalta isännöitsijältäsi

1 Järjestyssäännöt

Helsingissä taloyhtiössä asumiseen vaikuttavat kahdet järjestyssäännöt: **yhtiön omat** sekä **Helsingin kaupungin järjestyssäännöt**. Taloyhtiön järjestyssäännöt saat halutessasi isännöitsijältä. Kaupungin järjestyssäännöt löytyvät niinkään isännöitsijältä sekä Isännöitsijäpalvelu Oy:n internet-sivuilta.

2 Muuttoilmoitus

- Lain mukaan riittää, että asukas tekee muuttoilmoituksen väestörekisteriin
- Asioiden sujumisen kannalta on kuitenkin syytä tehdä ilmoitus myös talonmiehelle tai huoltomiehelle
- Näin varmistat itsellesi alusta asti toimivat taloyhtiön palvelut: nimi oveen, oven avaukset (kun avain on unohtunut), yhteisten tilojen käyttö...

3 Lukkojen uusiminen tai sarjoittaminen

Jos haluat varmistaa asumisturvallisuuden uusimalla huoneistosi lukituksen, keskustele aina ensin isännöitsijäsi kanssa. Näin varmistetaan, että huoneistoon on hätätilanteissa pääsy myös taloyhtiön edustajalla tai että lukitus saadaan yhtiön suojattuun sarjaan.

4 Yhteisten tilojen käyttö

Taloyhtiön erilaisten palveluiden käyttämisessä pätee talonpoikaisjärki ja nyrkkisääntö: jätä tilat aina vähintään yhtä hyvään kuntoon kuin ne olivat itse tullessasi.

Palveluvalikoimassa ja palveluiden varauskäytännössä on taloyhtiökohtaisia eroja, mutta useimmiten toimitaan näin:

 **Isännöitsijäpalvelu Oy** ^{ISA}

- Saunavuorot varataan talonmieheltä tai huoltoyhtiöstä
- Autopaikat ja -tallit jaetaan varusjärjestyksessä, jonotuslistaa pitää isännöitsijä
- Pesutupa varataan talonmieheltä tai huoltoyhtiöltä
- Kerhotiloista ja vastaavista huolehtii niinkään talonmies tai huoltoyhtiö
- Yhtiön muiden yleisten tilojen käytöstä kannattaa aina neuvotella isännöitsijän kanssa

5 Huoneiston kunnossapito ja hoito

- Taloyhtiön osakas ei tarkkaan ottaen omista huoneistoaan vaan sen hallintaoikeuden. Huoneisto itsessään on aina taloyhtiön omaisuutta.
- Huoneiston kunnossapito- ja hoitovastuu on jaettu taloyhtiön ja asukkaan kesken siten, että taloyhtiö vastaa talon rakenteista, putkista,

johdoista, ilmahormeista ja esim. vesihanoista (tietyin edellytyksin).

- Osakkaan korjausvastuun piiriin kuuluvat taas mm. huoneiston sisäpuoliset sähkölaitteet, sisäovet, ikkunoiden sisäpuoli, keittiön kaapistot, pesualtaat, wc-istuin...
- Lisäksi osakas vastaa tietysti myös taloyhtiön vastuualueeseen kuuluvista rakenteista, jos hän huolimattomuudella tai tahallaan niitä vahingoittaa.
- Myös lumen poistaminen huoneiston parvekkeelta kuuluu asukkaan tehtäviin.
- Olemme laatineet tähän oppaseen selkeän taulukon, josta näet suoraan mitkä asiat kuuluvat taloyhtiön vastuulle ja mitkä osakkaalle. Tulkinnanvaraisissa asioissa käänny isännöitsijän puoleen. Jos et ole tyytyväinen hänen tulkintaansa, voit tarkistaa

asian esim. Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistyksestä.

- HUOM! Osakkaalle kuuluvista velvollisuuksista vastaa taloyhtiön päin aina osakkeenomistaja, vaikka huoneisto olisi vuokralla.



 **Isännöitsijäpalvelu Oy** ^{ISA}

6 Vioista ilmoittaminen ja korjaustyöt

- Huoneistossa tai taloyhtiön muissa tiloissa ilmenevistä vioista on syytä ilmoittaa isännöitsijälle heti.
- Asukkaalla ei ole oikeutta tilata yhtiön laskuun korjausta, vaikka vika selvästi kuuluisikin yhtiön maksettavaksi. Tämä kannattaa muistaa siksikin, että työt saadaan useimmiten teetetyksi korkealaatuisempina ja edullisemmin, kun käyte-tään isännöitsijän tuntemia ja valitsemia ammattilaisia.
- Jos isännöitsijä ei ole heti tavoitettavissa voi asukas erittäin kiireellisissä tilanteissa ottaa yhteyden suoraan talonmieheen tai huoltomieheen tai tilata ensiavun erikoisliik-keestä. Kiinteistöhoitoyrityksillä ja esim. vesijohtoliikkeillä on yleensä jatkuva päivystys.

HUOM! Ilmoita aina heti kaikista vioista vesikalusteissa taloyhtiölle tai huoltoyhtiöön!

7 Veden kanssa on oltava tarkkana

Suurin osa taloyhtiöissä tapahtuvista vahingoista liittyy tavalla tai toisella veteen. Viemärit tukkeutu-vat, vesihanat jäävät vuotamaan, letkut irtoavat...

Siksi jokaisen asukkaan kannattaa jo oman etunsa vuoksi olla huolel-linen näissä asioissa.

- Älä huuho viemäriin sellaisia aineksia jotka eivät pehmene vedessä. Pahimpia tukok-sen aiheuttajia ovat vaipat, terveysiteet, käsipyyhkeet ja ehkäisyvälineet – niitä ei saa heittää wc-pönttöön, ei myöskään perunankuoria, pohjaanpalaneita keitoksia tai kissanhiekkaa!
- Tiskialtaan vesilukot (putken mutka tiskipöydän alla) on syytä puhdistaa aika ajoin.
- Kylpyhuoneen lattiakaivon ritilän alta on kaivettava ylös sinne juuttuneet roskat.
- Remontin aikana käytettäviä sementtilaasteja, tasoitteita

tai laattaliimoja ei missään tapauksessa saa laittaa wc-pöntön kautta viemäriin!

- Pyykin- tai astianpesukonetta ei koskaan saa jättää käyntiin ilman valvontaa.

8 Asumismukavuus ja turvallisuus

- Jokaisen asukkaan on syytä seurata mitä taloyhtiössä tapahtuu ja keitä sen tiloissa liikkuu. Murrot, varkaudet ja ilkivalta ovat lisääntyneet jatkuvasti.
- Oudon melun tai kolinan aiheuttaja kannattaa heti selvittää, mieluiten yhdessä naapurin, talonmiehen tai jonkun muun kanssa. Murtomiehiä ei kannataa ruveta itse pidättämään, vaan avuksi on heti kutsuttava poliisi.

 **Isännöitsijäpalvelu Oy** ^{ISA}

- Älä laske tuntemattomia henkilöitä porraskäytäviin tai muihin tiloihin. Oudoilta kulkijoilta voit vaikkapa kysyä kohteliaasti voitko auttaa tai opastaa...

- Jos Sinulla on ideoita asumismukavuuden tai turvallisuuden lisäämiseksi yhtiössä, kerro niistä isännöitsijälle tai hallituksen jäsenille, jotta asia saadaan käsitellyyn hallituksen kokouksessa.

- Naapuruussuhteiden kannalta on tärkeää muistaa, että yhteinen asuminen on erilaista kuin omakotiasuminen. Naapureiden elämästä aiheutuu aina ääntä ja toimintaa, vaikka oltaisiin kuinka varovaisia. Harva meistä tahallaan kolistelee vain naapureita kiusatakseen.

9 Jätehuolto

Helsingin kiinteistöissä on voimassa velvollisuus lajitella talousjätteet; vähintään biojätteet on eroteltava ja toimitettava niille erikseen varattuihin säiliöihin. Kätevimmin erottelu tapahtuu jo kotona. Yhä useammassa tiski-pöydän "roskiskaapissa" on tila kahdelle astialle, usein jopa neljälle.

10 Kun hätä on suuri

Ilmoita tulipalosta aina palokunnalle, soita yleiseen hätänumeroon 112.

Kun tarvitset poliisia, soita 10022

Vesi-, viemäri-, lämmitys- ja sähkölaitevivoista ilmoitetaan huoltoyhtiölle tai talonmiehelle, puhelinnumero löytyy porraskäytävän ilmoitustaululta.

Isännöitsijän puhelinnumero löytyy puhelinluettelon valkoisilta sivuilta tai www.isannoitsijapalvelu.fi.



 **Isännöitsijäpalvelu Oy** ^{ISA}