

Vastuunjakotaulukko

Tässä vastuunjakotaulukossa määritellään kiinteistöille kuuluvien kunnossapitokustannusten jakamisesta kohde- (=hoitovastike) ja yhtiökohtaisiin (Asokodit = perusvastike) kustannuksiin.

Huoltoluonteiset ja yksittäisten kalusteiden, varusteiden korjaukset sekä uusimiset kuuluvat kohteelle. Suunnitellut koko kiinteistön em. laitteiden, kalusteiden ja varusteiden uusimiset kuuluvat Asokodeille.

Asumisoikeuden haltijan tai asukkaan on viipymättä ilmoitettava talon omistajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta (AOL 650/90, 15 §). Ilmoitusvelvollisuus koskee myös leikkivälineitä. Puutteet ja tapaturmat tulee ilmoittaa kohteen isännöitsijälle.

Asukkaan vastuulla olevat kunnossapidon tehtävät on merkitty harmaataustaiseen laatikkoon. Em. haltijan tai asukkaan vastuulle kuuluvat tehtävät on koottu vastuunjako- taulukon liitteeseen n:o 1.

Taulukko pätee normaalista asumisesta, kulumisesta ja vanhenemisestä johtuviin tapauksiin.

Tämä vastuunjakotaulukko ei koske asumisoikeuden haltijan toteuttamia muutostöitä. Kaikista muutostöistä on hankittava kirjallinen muutostyölupa. (ks. Muutostyöohjeet). Vastuunjakotaulukko ei myöskään koske kiinteistössä olevia päiväkoteja tai liiketiloja tms.

Asumisoikeuden haltija vastaa ns. huolellisen asukkaan periaatteen mukaisesti asunnon pienistä huoltotöistä ja tuottamuksellisista tapauksista. Koti-irtaimiston (koskee myös muutostöitä) ja huolimattomalla käytöllä aiheutuneiden vahinkojen vakuuttamisesta vastaa asumisoikeudenhaltija harkintansa mukaan omalla kustannuksellaan.

Yksittäisellä asumisoikeuden haltijalla ei ole oikeutta tehdä sellaista työ- tai tarviketilausta, josta aiheutuu kustannuksia Asokodille (Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle).

Tämä tarkennettu vastuunjakotaulukko tulee voimaan **1.8.2016** alkaen.

Kohde ja tehtävä		Kustannus- vastuu	Selitykset ja tarkennukset 1.8.2016	
1 ULKOALUEET JA ALUERAKENTEET				
1.1	Pintarakenteet ⁽¹⁾	ASOKODIT	Asfaltti, kiveys, yms., pintavesikourut, tie- ja parkkialueet.	
		KOHDE	Tie- ja parkkialueiden urien ja painaumien lanaus (sorapintaiset alueet), autopaikkamerkinnyt asfalttiin.	
1.2	x Kasvillisuus ⁽¹⁾	KOHDE	Puut, pensaat ja muut kasvit sekä nurmikko.	
1.3	Aluerakenteet	ASOKODIT	Tukimuurit, ulkoportaot kaiteineen.	
1.4	Aidat ⁽¹⁾	ASOKODIT	Tonttien ja asuntojen väliset alkuperäiset aidat, portit lukkoineen.	
1.5	Piharakennelmat	KOHDE	Esim. pergolat, istutusten suoja-aidat ja lisärakennelmat (esim. aidat, grillikatokset jne.).	
1.6	Kalusteet ja varusteet ⁽¹⁾	ks. Ohje	ASOKODIT	Leikkivälineet, penkit ja pöydät (perusvarustus): Korjaus ja uusimiskustannukset. Kaikkien välineiden huoltokustannukset. Kuivaus- ja tomutustelineet, lipputanko ja opastetaulut.
		korjaus	KOHDE	Kiinteistön hankkimat/säilyttämät leikkivälineet, jotka eivät kuulu perusvarusteeseen. Telineiden narut, Suomen lippu, yksittäiset tai talotoimikunnan hankkimat postilaatit.
1.7	LVIS-kalusteet ja varusteet	ASOKODIT	Ulkovalaisimet pylväineen, autolämmityspistorasiat tolppineen ja pihakaivot (rikotut kohde tai asukas).	
1.8	Salaojat ja salaojakaivot	ASOKODIT	Korjaukset ja uusimiset.	
		KOHDE	Kaivojen tyhjennys, salaojien huuhtelu ja aukaisut.	
¹⁾ Asuntopihan kasvillisuuden ja nurmikon hoito kuuluu asumisoikeuden haltijalle. Myös asuntojen ulko-ovien edustojen lumityöt ja liukkauden torjunta kuuluvat asumisoikeuden haltijalle. Asukkaan tulee ilmoittaa havaitsemistaan puutteista ja tapaturmista isännöitsijälle. Trampoliinin sijoitus vain asuntopihalle, yhteiselle alueelle sijoitus on kielletty. Lämmitettävien kylpypaljujen sijoitus pihalle on kielletty. Lisäaitojen rakentaminen asuntopihalle on luvallista ainoastaan kirjallisella muutostyöluvalla. Lisäaitojen kunnossapito on asukkaan vastuulla.				

2	RAKENNUSTEN RUNKO	Asuinrakennukset sekä huolto-, varasto- ym. erilliskrakennukset	
2.1	Perustukset	ASOKODIT	
2.2	Ala-, väli- ja yläpohjarakenteet	ASOKODIT	
2.3	Ulkoseinät ja kantavat väliseinät ⁽²⁾	ASOKODIT	Sisältää puusäleiköt tms. julkisivujen verhoukset.
2.4	Palkit ja pilarit	ASOKODIT	
2.5	x Ulkotaso- ja parvekelaatat ⁽²⁾	ASOKODIT	Sisältää myös parvekekaiteet sekä alkuperäiset betoniset tai puiset terassien laatat.
2.6	Portaat	ASOKODIT	Sisältää kaiteet ja käsijohteet. Asuntojen sisäiset portaat ks. 4.1.4.
2.7	Vesikattorakenteet	ASOKODIT	Sisältää myös palo- ja lapetikkaat, vesikourut ja -syöksyt, katto-kaivot, kattoluukut tikkaineen ym. vesikaton varusteet.
		KOHDE	Kourujen, syöksyjen ja kaivojen puhdistus ja aukipito. Lumityöt.
²⁾ Parvekkeen ja terassien puhtaanapito ja lumen luonti sekä vedenpoistoaukkojen puhdistus ja aukipito kuuluvat asumisoikeuden haltijalle. Pergoloiden kattaminen on sallittua ainoastaan kirjallisella muutostyöluvalla. Ko. pergolan katteen kunnossapito on asukkaan vastuulla.			

3	LVIS-JÄRJESTELMÄT	Asuntojen ja yhteistilojen LVIS-kalusteet ja -varusteet ks. 4.5	
3.1	Lämmitysjärjestelmä ⁽³⁾	ASOKODIT	Lämmöntuotantoyksikkö säätölaitteineen (ljh), putkistot sulkuineen ja venttiileineen. Koko kiinteistön lämmön säätö.
		KOHDE	Yksittäisten patterien säätö ja termostaattien korjaus ja uusinta.
3.2	Vesijohtojärjestelmä	ASOKODIT	Vesijohdot venttiileineen, lattialämmitysputkistot, vesimittarit (myös asuntokohtaiset).
3.3	Viemärijärjestelmä	ASOKODIT	Viemäriputkistot, erottimet ja pumppaamot sekä kaivot.
		KOHDE	Kaivojen ja viemäriinjojen aukaisu, huuhtelu ja tyhjennykset.
3.4	Ilmanvaihtojärjestelmä	ASOKODIT	Ilmanvaihtokoneet, -kanavat ja venttiilit, LTO-laitteet.
		KOHDE	Kiilalahinat, suodattimien hankinta ja vaihto. Yksittäisten ja koko kiinteistön kanavien nuohous ja venttiilien säätö.
3.5	Sähkö- ja telejärjestelmät	ASOKODIT	Sähkö- ja puhelinkeskukset ja -johdotukset, kiinteistöautomaatio- järjestelmät.
		KOHDE	Puhelinsisäjohtoverkon huolto ja alkuperäiset puhelinrasiat.
3.6	TV-järjestelmät	ASOKODIT	Kaapeli-, satelliitti- ja yhteisantennijärjestelmät.
		KOHDE	Yksittäiset korjaukset asunnoissa ja kanavien lisäykset tai vaihdot.
3.7	Rakenteisiin liittyvät LVIS-järjestelmät	ASOKODIT	Esim. ryömintätilojen tuuletus, radonin poisto- ja rakenteiden sulatusjärjestelmät yms.
⁽³⁾ Ilmalämpöpumppujen asennus on sallittu ainoastaan rivitaloihin ja erillistaloihin kirjallisella muutostyöluvalla Asokotien esittämän urakoitsijan kautta. Ilmalämpöpumppujen kunnossapito, huolto ja uusiminen on asukkaan vastuulla.			

4 ASUNNOT JA YHTEISTILAT		Myös erilliskrakennuksissa sijaitsevat yhteistilat	
4.1 Täydentävät rakenteet			
4.1.1	Ikkunat ja erityisikkunat ⁽⁴⁾	ASOKODIT	Ikkunat heloineen, listoineen ja vesipelteineen. Erityisikkunoita ovat esim. kattoikkunat, ikkunaseinät ja savunpoistoluukut.
		KOHDE	Tiivisteet ja käyntivälin säätö sekä yksittäiset helojen korjaukset ja uusinta.
4.1.2	x Ovet ja erityisovet ⁽⁴⁾	ASOKODIT	Ovet heloineen, listoineen ja kynnospelteineen sekä varusteineen, kuten ovipumput ja topparit. Lukitus ks. 4.6.
		KOHDE	Tiivisteet ja käyntivälin säätö sekä yksittäiset helojen korjaukset ja uusinta.
4.1.3	Kevyet väliseinät	ASOKODIT	Sisältää myös irtaimistovarastojen verkkoseinät ym. erityisväliseinät sekä koteloinnit tarkastusluukkuineen.
4.1.4	Asuntoportaot	ASOKODIT	Asuntoportaot kaiteineen ja käsijohteineen.
4.1.5	Savuhormit, piiput ja tulisijat	ASOKODIT	Korjaukset ja uusimiset.
		KOHDE	Savuhormien ja öljylämmityskattiloiden nuohous ja polttimoiden huolto.
⁽⁴⁾		<i>Asunto-ovien, ikkunoiden saranoiden, lukkojen ja pitkäsalpojen voitelu kuuluu asumisoikeuden haltijalle.</i>	

4.2 Pintarakenteet				
4.2.1	x	Katto-, seinä- ja lattiapinnat ⁽⁵⁾	ASOKODIT	Sisältää myös alaslaskut, akustoinnit, saunojen paneloinnit ym. Erityispinnat. Alkuperäinen laminaattilattia.
⁽⁵⁾ <i>Märkätilojen pintojen kunnan tarkkailu kuuluu asumisoikeuden haltijalle. Isännöitsijälle tulee ilmoittaa havaituista vioista. Muutostyönä tehdyn laminaattilattian kunnossapito ja mahdollinen uusiminen ovat asukkaan vastuulla. Alkuperäisen laminaattilattian korjaus ja mahdollinen uusiminen kuuluvat Asokodeille.</i>				

4.3 Kalusteet ja varusteet				
4.3.1	Kalusteet ⁽⁶⁾	yhteistilat	KOHDE	Esim. kiinteät komerot ja kaapit, työ- ja pesupöydät, hyllyt, saunan lauteet.
		asunnot	ASOKODIT	
4.3.2	Varusteet ⁽⁷⁾	yhteistilat	KOHDE	Esim. naulakot, kourustot, tuuletustelineet sekä yhteistilojen palovaroittimet, nimitaulut, jalkarität, ulkoiluvälinelineet. Muutostyönä tehdyt parvekelasitukset kuuluvat asukkaalle. Alkuperäiset parvekelasitukset, kunnossapito kuuluu Asokodeille. Alkuperäiset sälekaihtimet, kunnossapito kuuluu Asokodeille. Yksittäisten parvekelasitusten ja sälekaihtimien kunnossapitokustannukset kuuluvat kohteelle.
		asunnot	ASOKODIT	
4.3.3	VSS-välineet ja -varusteet		ASOKODIT	Viranomaismääräysten edellyttämät laitteet ja varusteet.
			KOHDE	Suojelumateriaalin täydentäminen / uusinta, mm. joditabletit.
⁽⁶⁾ <i>Asunnon (apk) astianpesukoneen varaustaapin irrotus kuuluu asumisoikeuden haltijalle (ks. tekniset muutostyöohjeet). Ei koske kohteita, joissa astianpesukone kuuluu alkuperäiseen varustukseen.</i>				
⁽⁷⁾ <i>Ei sähköverkkoon kytkettyjen palovaroittimien tarvittava paristojen vaihto kuuluu asunnoissa asukkaalle, yleisissä tiloissa kohteelle.</i>				

4.4 Laitteet ja koneet				
4.4.1	Yhteistilojen koneet ja laitteet	korjaus uusiminen	KOHDE ASOKODIT	Talopesulan ja kuivaushuoneen koneet ja laitteet, mankeli, talo- saunan kiuas, kerho- tms. tilojen koneet ja laitteet, talokylmiöt.
4.4.2	x Asuntojen koneet ja laitteet ⁽⁸⁾	korjaus uusiminen	KOHDE ASOKODIT	Liedet, jääkaapit, kylmäyhdistelmät, liesituulettimet ja -kuvut sekä kiukaat. Alkuperäiseen varustukseen kuuluva astianpesukone.
4.4.3	Kiuaskivet ^(8a)		KOHDE	
<p><i>Asunnon jääkaapin sulamisvesiputken puhdistus ja kylmäkalusteiden lauhduttimien puhdistus kuuluvat asumisoikeuden haltijalle. Pyykinpesu-, pyykinkuivaus- ja astianpesukoneen asennus kuuluu asumisoikeuden haltijalle (ks. tekniset muutostyöohjeet). Pyykinpesu- ja astianpesukoneen hana on oltava suljettu asennossa, kun konetta ei käytetä. Alkuperäiseen varustukseen kuuluvan astianpesukoneen asennus kuuluu Asokodeille.</i></p> <p>^{8a)} Koskee koko kiinteistön kiuaskivien määräaikaista vaihtoa. Yksittäisen kiukaan kivien vaihto ja lisääminen kuuluvat asumisoikeuden haltijalle.</p>				

4.5 LVIS-kalusteet ja -varusteet				
4.5.1	Lämmityspatterit		ASOKODIT	Sisältää patterit venttiileineen ja termostaateineen.
			KOHDE	Patterien ilmaaminen, yksittäisten patteriventtiilien, termostaattien säätö, korjaus ja uusinta
4.5.2	x Vesikalusteet ja -varusteet ⁽⁹⁾		ASOKODIT	Suunnitellut korjaukset ja uusimiset mm. hanat ja sekoittajat sekä kiertovesipatterit.
			KOHDE	Yksittäisten kalusteiden, varusteiden korjaus ja uusinta (mm. hanat, sekoittajat, tiivisteet) sekä käsisuihkut ja suihkuletkut.
4.5.3	x Viemärikalusteet ja -varusteet ⁽¹⁰⁾		ASOKODIT	Suunnitellut korjaukset ja uusimiset.
			KOHDE	Kaivojen ja hajulukkojen aukaisu, wc-istuinien kansien uusinta, yksittäisten osien (mm. hajulukot) korjaukset ja uusimiset.
4.5.4	x IV-kalusteet ja -varusteet ⁽¹¹⁾		ASOKODIT	Esim. venttiilit ja säleiköt.
			KOHDE	Yhteistilojen venttiilien, säleikköjen puhdistus ja säätötyöt sekä kiilahihnat tmv. huoltotyöt
4.5.5	x Ilmansuodattimet ⁽¹²⁾		KOHDE	Ilmanvaihto / LTO-laitteet, tuulettimet / kuvut, korvausilma.
4.5.6	x Sähkökalusteet ja -varusteet ⁽¹³⁾		ASOKODIT	Kiinteät valaisimet, kytkimet ja pistorasiat korjaus ja uusinta.
			KOHDE	Yhteistilojen hehku- lamput ja loisteputket
<p><i>Asunnon hanojen ja WC:n vuotojen tarkkailu kuuluvat asumisoikeuden haltijalle. Huoltoyhtiölle tulee ilmoittaa havaituista vioista. Koko kiinteistön hanojen, sekoittajien, yms. uusiminen kuuluu Asokodeille. Huoltotyypiset toimenpiteet ja yksittäiset kalusteiden ja varusteiden korjaukset, kuten tiivisteiden vaihto, hanojen ja sekoittajien yksittäinen uusiminen kuuluu kohteelle. Suihkuletkut ja käsisuihkut ovat kohteen maksettavia kustannuksia. Pesuallaiden (lavuaarien), wc-istuinien ja - vesisäiliön sekä altaiden vesitulppien uusiminen kuuluu asumisoikeuden haltijalle/asukkaalle.</i></p> <p>¹⁰⁾ Asunnon hajulukkojen ja lattiakaivojen puhtaanapito kuuluu asumisoikeuden haltijalle.</p> <p>¹¹⁾ Asunnon poistoilmaventtiilien puhdistaminen (säätöjä muuttamatta) kuuluu asumisoikeuden haltijalle.</p> <p>¹²⁾ Asunnon liesituulettimen tai -kuvun suodattimen sekä korvausilmaventtiilien puhdistus kuuluu asukkaalle. LTO-laitteiden suodattimien puhdistus ja vaihto kohteelle.</p> <p>¹³⁾ Asunnon lamppujen, loisteputkien ja sytyttimien sekä sulakkeiden hankinta ja vaihtaminen, antenniliitosjohdon hankinta ja valaisinrasioiden sokeripalan vaihto pistorulppaan tai päinvastoin sekä puhelin/atk-laitteiden lisäasennuksien poisto kuuluvat asumisoikeuden haltijalle. Tarvittaessa käytettävä alan ammatin osaavaa henkilöä.</p>				

4.6 Lukitus			
4.6.1	Kiinteistön lukosto	ASOKODIT	Koko kiinteistön lukoston uusiminen tai sarjoitus.
4.6.2	x Yksittäiset lukot ⁽¹⁴⁾	KOHDE	Yksittäisten lukkojen korjaus, uusiminen tai sarjoitus (myös sähkö- ja koodilukot sekä ovipuhelinjärjestelmät) sekä yhteistilojen lisäavaimet.
4.6.3	Kadonnut avain, uudelleensarjoitus	ASUKAS	
¹⁴⁾ Asunnon lisäavainten hankinta ja lukkojen voitelu kuuluvat asumisoikeuden haltijalle. Turvalukon, varmuusketjun tms. asentaminen ks. muutostyöohjeet.			

5 HISSIT			
5.1	Hissit	ASOKODIT	Korjaukset
		KOHDE	Hissien huolto ja määräaikaistarkastukset
		KOHDE	Kunnossapitovastuu kohteella
		ASOKODIT	Kunnossapitovastuu Asokodeilla
		ASUKAS	Kunnossapitovastuu asukkaalla

Asumisoikeuden haltijan tai asukkaan vastuulla olevat kunnossapidon tehtävät ja maksettavat korjaukset 1.8.2016 vastuunjakotaulukon mukaisesti:

- 1 Asuntopihan kasvillisuuden ja nurmikon hoito sekä ulko-ovien edustojen lumityöt ja liukkauden torjunta.
- 2 Parvekkeen ja terassien puhtaanapito ja lumenluonti sekä vedenpoistoaukkojen puhdistus ja auki pito.
- 3 Asunto-ovien ja ikkunoiden saranoiden, lukkojen ja pitkäsalpojen voitelu.
- 4 Märkätilojen pintojen kunnan tarkkailu, isännöitsijälle tulee ilmoittaa havaituista vioista.
- 5 Asunnon (apk) astianpesukoneen varauskaapin poisto ja säilytys astianpesukoneen asennuksen yhteydessä. (ks. tekniset muutostyöohjeet). Alkuperäiseen varustukseen kuuluvalla astianpesukoneella ei ole varauskaappia.
- 6 Palovaroitin voi saada virran myös sähköverkosta, jolloin sen toiminta varmistetaan paristolla tai akulla. Kaikkien palovaroittimien paristojen vaihto kuuluu asunnoissa asukkaalle, yleisissä tiloissa kohteelle.
- 7 Asunnon jääkaapin sulamisvesiputken puhdistus ja kylmäkalusteiden sekä lauhduttimien puhdistus. Pyykinpesu-, pyykinkuivaus- ja astianpesukoneen asennus (jos astianpesukone ei kuulu alkuperäiseen varustukseen) (kts. tekniset muutostyöohjeet). Yksittäisen huoneiston kiukaan kivien vaihto ja lisääminen (kaikkien asuntojen kiuaskivien määräaikainen vaihto kerralla kuuluu kohteelle).
- 8 Asunnon hanojen ja wc-vuotojen tarkkailu, huoltoyhtiölle tulee ilmoittaa havaituista vioista. Koko kiinteistön hanojen, sekoittajien, yms. uusiminen kuuluu Asokodeille. Huoltotyyppiset toimenpiteet ja **yksittäiset** kalusteiden ja varusteiden korjaukset, kuten tiivisteiden vaihto, hanojen ja sekoittajien yksittäinen uusiminen kuuluu kohteelle. Suihkuletkut ja käsisuihkut ovat kohteen maksettavia kustannuksia. **Asumisaikana rikkoutuneiden pesuallaiden (lavuaarien), wc-istuimien, uusiminen kuuluu asukkaalle. Myös altaiden tulppien ja WC-istuimien kansien uusiminen asumisaikana kuuluu asukkaalle. Astianpesukoneen ja pyykinpesukoneen vesihanat on oltava suljettu asennossa, kun laitetta ei käytetä.**
- 9 Asunnon hajulukkojen ja lattiakaivojen puhtaanapito.
- 10 Asunnon poistoventtiilien puhdistaminen (säätöjä muuttamatta).
- 11 Asunnon liesituulettimen tai -kuvun suodattimen sekä korvausilmaventtiilien puhdistus kuuluu asukkaalle. Huoneistokohtaisten lämmöntalteenotolla varustettujen ilmastointilaitteiden suodattimien puhdistus ja vaihto kuuluu kohteelle.

12. Asunnon lamppujen, loisteputkien, sytyttimien ja tulppasulakkeiden hankinta ja vaihtaminen sekä antenniliitosjohdon hankinta. Valaisinrasioiden sokeripalan vaihto pistotulppaan tai päinvastoin sekä puhelin/atk-laitteiden lisäasennuksien poisto, tarvittaessa käytettävä alan ammatin osaavaa henkilöä.

Asunnon lisäävainten hankinta ja lukkojen voitelu. Turvalukon, varmuusketjun tms. asentaminen ks. muutostyöohjeet.

13. Asuntoon ja/tai asunnon ulkopuolelle tehtyjen muutostöiden hoito- ja kunnossapito velvollisuus kuuluu asumisoikeuden haltijalle, **vaikka muutostyön olisi teettänyt aikaisempi haltija**. Kaikkiin muutostöihin vaaditaan kirjallinen lupa. Katso rakennus- ja asumisaikaiset muutostyöt sekä tekniset muutostyöohjeet.

Asunnon ulkopuolisia ja talokohtaisia muutostöitä ei korvata (istutukset, aidat, laatoitukset, valaisimet jne.), paitsi parvekelasitus korvataan.

Kotivakuutuksen ottaminen on suositeltavaa, **kiinteistön täysarvovakuutus ei korvaa irtaimistoa, eikä asukkaan huolimattomuudesta johtuvaa vahinkoa**. Muutostyöt (mm.parketti) luetaan irtaimistoon.