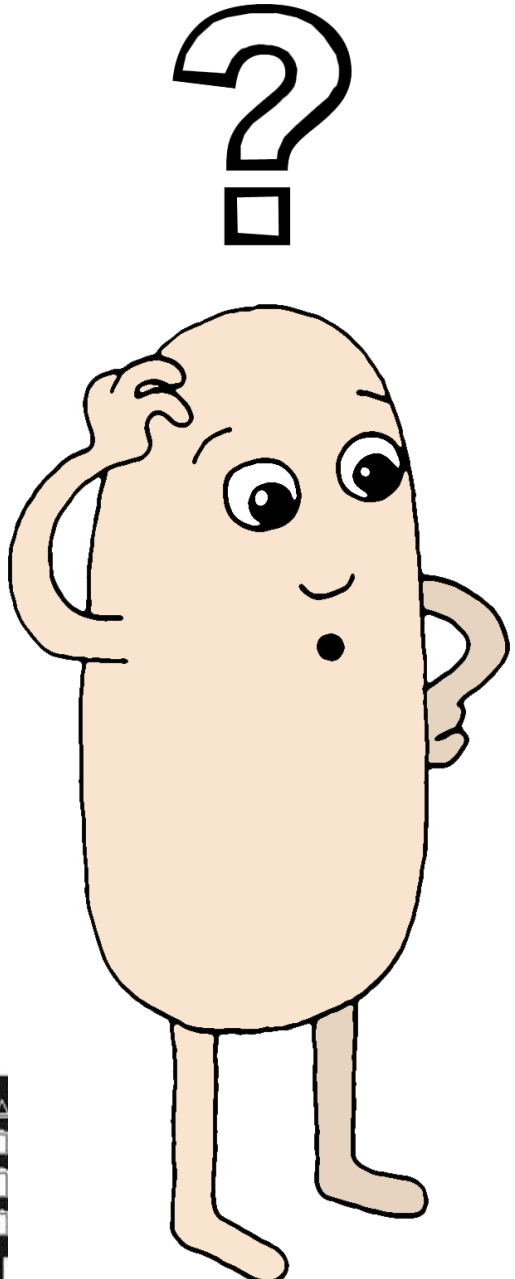
KIINTEISTÖ LIITTO

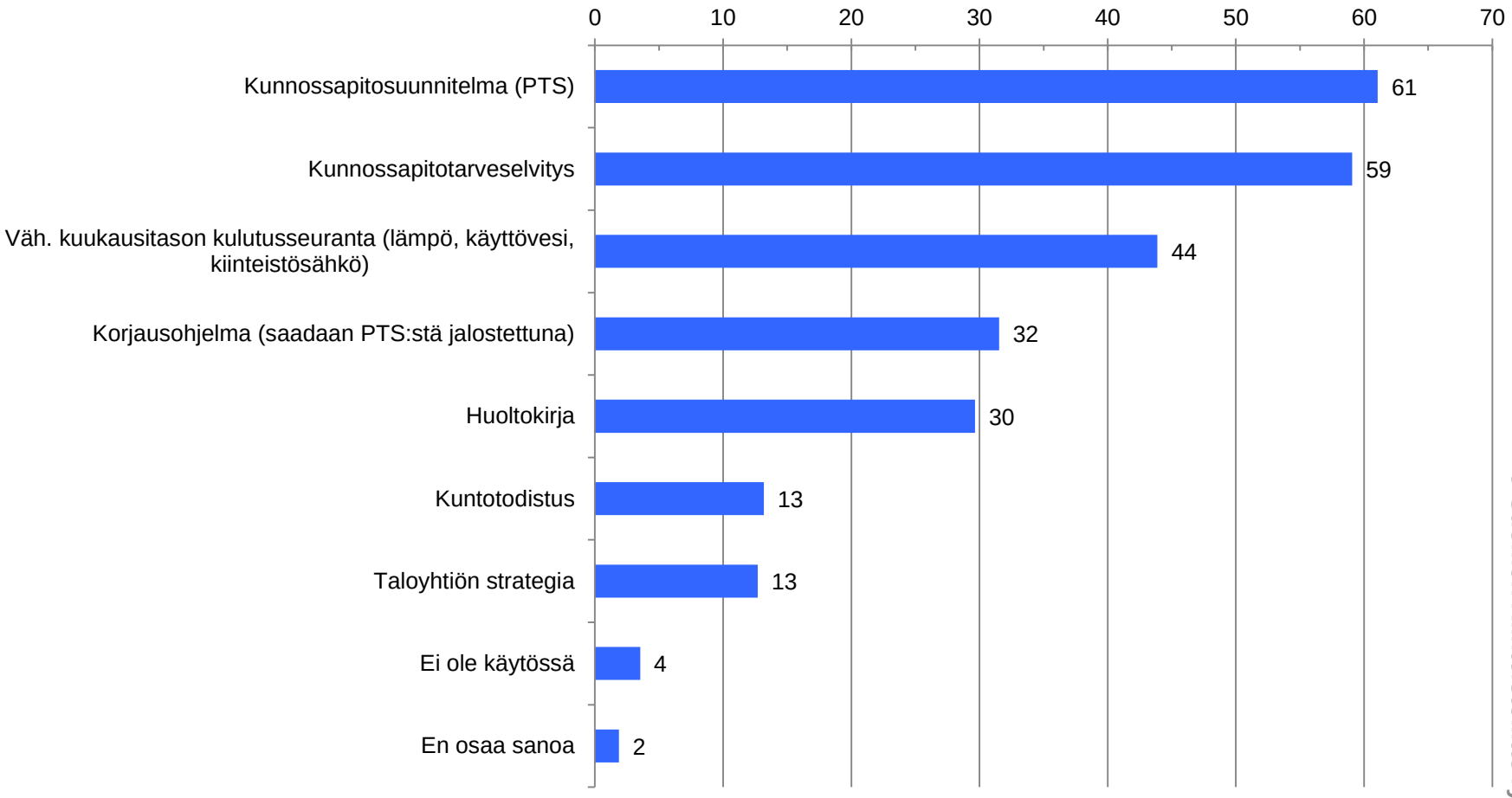
Suunnitelmallinen kiinteistönpito (KIPI)

Esteettömyyden itsearviointi taloyhtiössä



TkT Jari Virta
Kiinteistöliitto

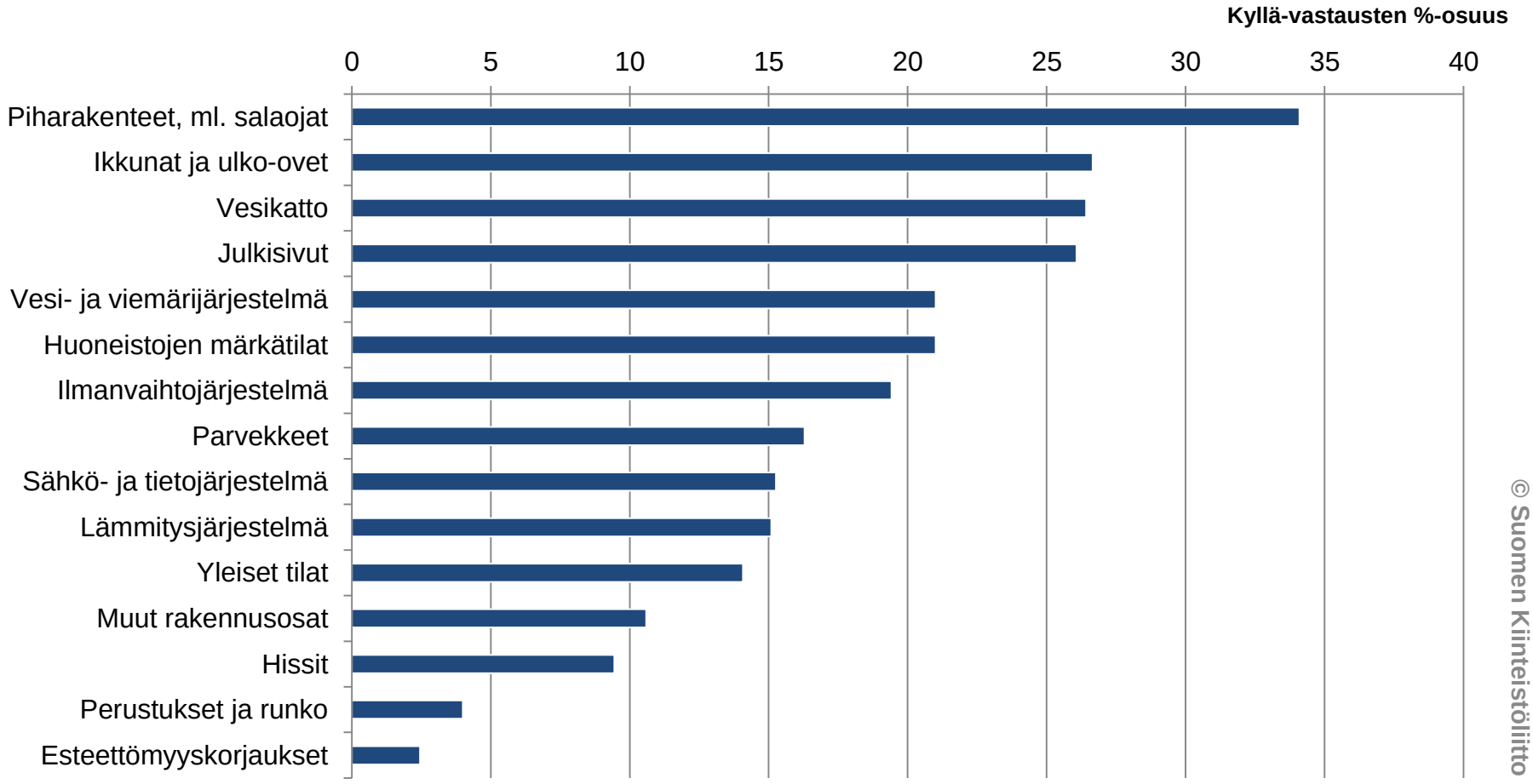
Suunnitelmallisen ylläpidon välineet



© Suomen Kiinteistöliitto ry

Lähde: Korjausrakentamisbarometri, syksy 2014

Ylläpito- ja korjaustarpeet 2015-2019



© Suomen Kiinteistöliitto ry

Lähde: Korjausrakentamisbarometri, kevät 2015

Miksi suunnitelmallinen kiinteistönpito kannattaa?

Ylläpito ⟷ Korjaaminen ja uudistaminen

Ennustettavuus
- **esim. asumiskustannukset**

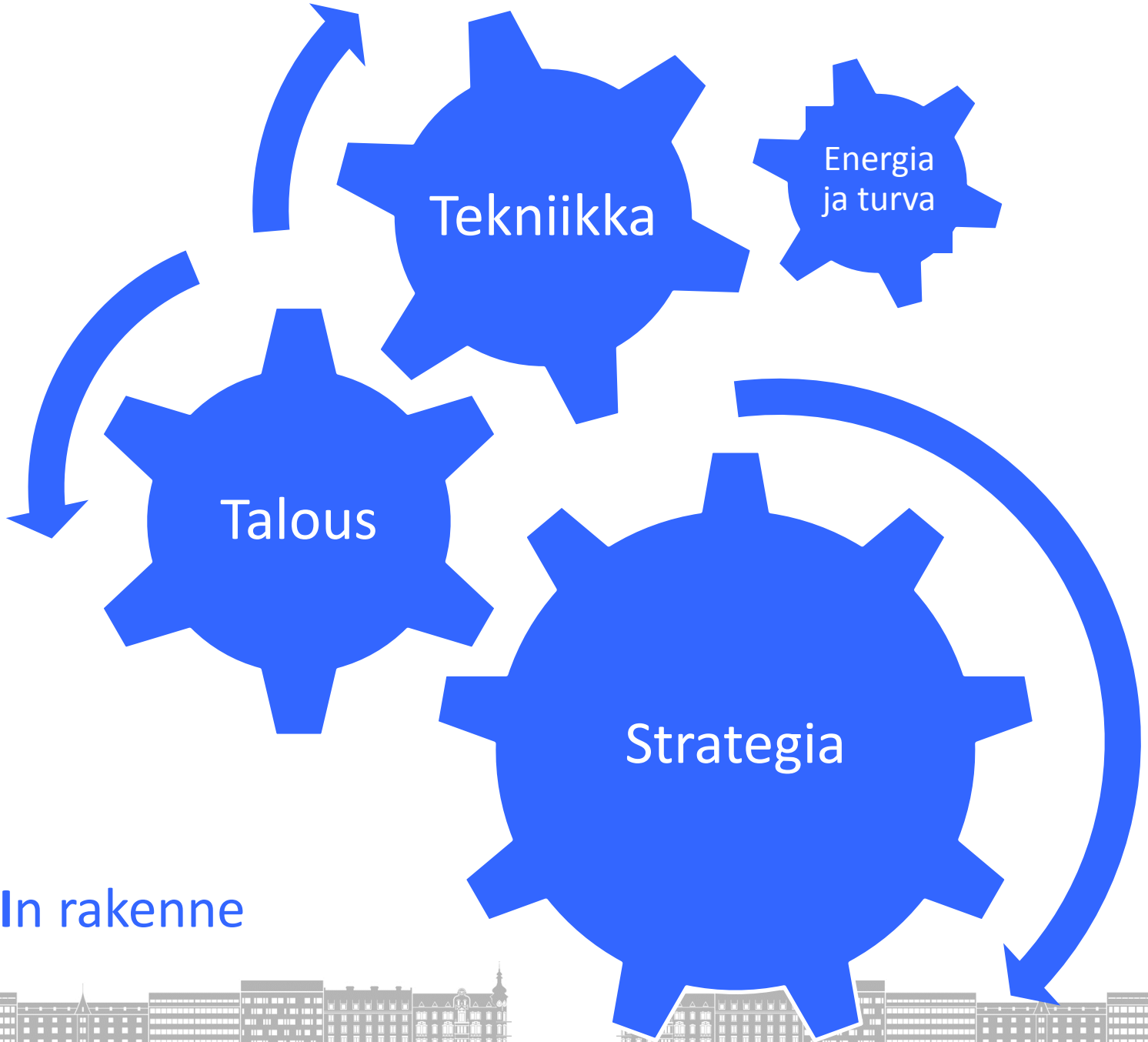
Omaisuuden arvon säilyttäminen
- **esim. kosteusvauriot!**

Ylläpitokustannusten optimointi

Turvallisuus & terveellisyys

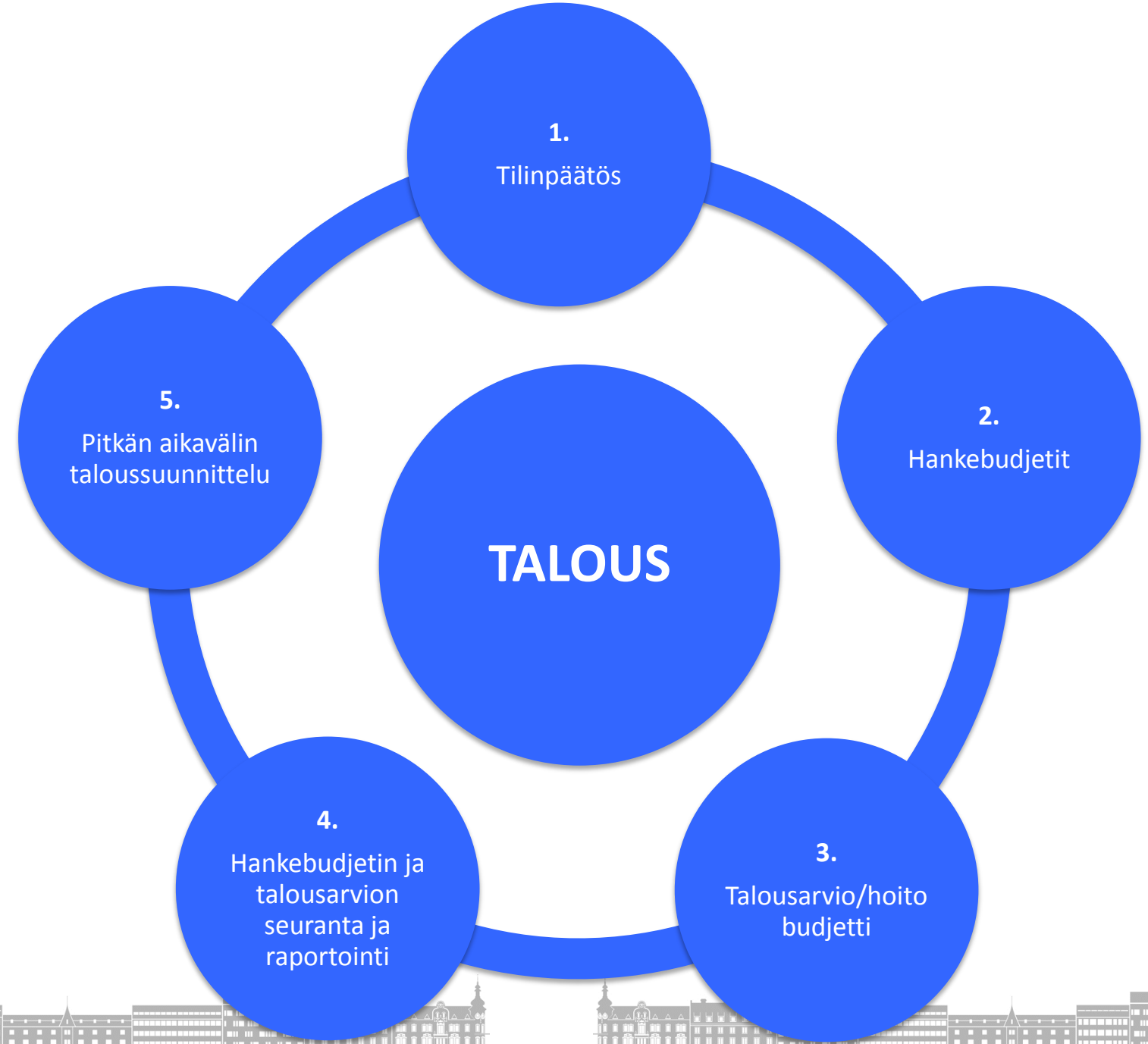
Hankkeiden sujuvuus

© Suomen Kiinteistöliitto ry



KIPIn rakenne

© Suomen Kiinteistöliitto ry



© Suomen Kiinteistöliitto ry

© Suomen Kiinteistöliitto ry

Kunnossapitosuunnitelmaehdotus (PTS-ehdotus) → kunnossapitosuunnitelma (PTS) → korjausohjelma

	Kunnossapitosuunnitelmaehdotus									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Julkisivuremontti		300 000								
Ikkunaremontti		200 000								
Vesikattoremontti				50 000						
ilmanvaihtoremontti								300 000		

Kunnossapitosuunnitelmaehdotus (PTS-ehdotus) → kunnossapitosuunnitelma (PTS) → korjausohjelma

Kunnossapitosuunnitelmaehdotus

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Julkisivuremontti		300 000								
Ikkunaremontti		200 000								
Vesikattoremontti				50 000						
ilmanvaihtoremontti								300 000		

Kunnossapitosuunnitelma

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Julkisivuremontti				200 000						
Ikkunaremontti				100 000						
Vesikattoremontti		50 000								
Ilmanvaihtoremontti								300 000		
Esteettömyyskorjaus		10 000								

© Suomen Kiinteistöliitto ry

Kunnossapitosuunnitelmaehdotus (PTS-ehdotus) → kunnossapitosuunnitelma (PTS) → korjausohjelma

Kunnossapitosuunnitelmaehdotus

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Julkisivuremontti		300 000								
Ikkunaremontti		200 000								
Vesikattoremontti				50 000						
ilmanvaihtoremontti								300 000		

Kunnossapitosuunnitelma

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Julkisivuremontti				200 000						
Ikkunaremontti				100 000						
Vesikattoremontti		50 000								
Ilmanvaihtoremontti								300 000		
Esteettömyyskorjaus		10 000								

Korjausohjelma

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hoitovastike	4,00	4,12	4,24	4,37	4,50	4,64	4,78	4,92	5,07	5,22
Vanha remonttilaina	1,00	1,00	1,00							
Julkisivuremontti				0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
Ikkunaremontti				0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Vesikattoremontti		0,40	0,40	0,40	0,40	0,40				
Ilmanvaihtoremontti								0,83	0,83	0,83
Esteettömyyskorjaus		0,18	0,18							
Vastike	5,00	5,70	5,82	5,96	6,09	6,23	5,97	6,94	7,09	7,24

© Suomen Kiinteistöliitto ry

Kunnossapitosuunnitelmaehdotus <u>sisältää myös</u> suunnitelmallisuutta koskevan osan

Suunnitelmallinen kiinteistönpito		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kuntoarvio					4 000					4 000	
Julkisivun kunto-tutkimus						1 500					
Energiakatselmus							3 000				
		1 500	12 400	25 000	31 400	4 100	20 400		400	4 000	5 400
Yhteensä €	104 600										
€/vuosi	10 460										

Esteettömyyden itsearviointi (taloyhtiön hallinto/osakkaat)
Esteettömyyskartoitus (ammattilaisen tekemä)

Lähde: Asuinkiinteistön kuntoarvio, Rakennustieto Oy

© Suomen Kiinteistöliitto ry

© Suomen Kiinteistöliitto ry

TEHTÄVÄ	**Esteettömyyden itsearviointi taloyhtiössä**
TAVOITE	Arvioida kiinteistön esteettömyys mahdollisen yksityiskohtaisemman esteettömyyskartoituksen hankkimista varten sekä antaa tukea kunnossapitosuunnittelua varten.
VASTUU	Taloyhtiön hallitus
TOTEUTUS	Taloyhtiön hallitus (voidaan tehdä myös yhdessä osakkaiden ja asukkaiden kanssa)
LÄHTÖTIEDOT	Mahdollisesti aiemmin havaitut puutteet ja saatu palaute. Erityisiä lähtötietoja ei itsearviointia varten tarvita.
AJANKOHTA	Esteettömyyden itsearviointi on vaivatonta ja voidaan tehdä milloin vain. Arvio päivitetään tarpeen mukaan esimerkiksi kunnossapitotarveselvityksen laadinnan yhteydessä.
MENETTELYTAPA	**1. Taloyhtiön hallitus päättää itsearvioinnista** • Tiedotetaan laadinnasta ja toteutusajankohdasta tarkoituksenmukaisella tavalla ja laajuudella. • Päätetään osallistamisesta taloyhtiössä (mm. isännöinti, osakkaat, asukkaat, huoltoyhtiö). • Huom! Itsearviointi ei koske asuntojen esteettömyyttä tai toimivuutta. **2. Itsearvioinnin sisältö** Esteettömyyden itsearvioinnissa on kiinnitettävä huomiota mm. seuraaviin osa-alueisiin: • Tasoerot — hissit, luiskat, portaat • Tilantarve — tilat, kulkuväylät ja oviaukot • Helppokäyttöisyys — ovet, ulottuminen, ergonomia • Orientoituminen — opasteet, hahmottaminen, valaistus • Pintojen tasaisuus — kulkuväylät, lattiamateriaalit, kynnykset • Etäisyys — kulkuetäisyydet, palvelujen saavutettavuus • Turvallisuus — valaistus, kontrastit, käsijohteet, liukkauden torjunta. **A. Laatijat tutustuvat mahdollisiin lähtötietoihin.** • Tarvittaessa tehdään asukaskysely. **B. Laatijat käyvät läpi kiinteistön alueet ja tilat.** Tarkasteltavia kokonaisuuksia ovat: • Ulkotilat, (jäte)katokset, autotallit ja muut rakennuksen ulkopuoliset tilat • Piha-alueet, oleskelu- ja leikkipaikat, postilaatikot, kulkuväylät, pysäköintialueet, talvikunnossapito (ml. lumenkasaus) • Sisäänkäynti, porraskäytävät ja -tasanteet, hissi • Yhteiset tilat (mm. varastot, saunatilat, pesu- ja kuivaushuoneet, kerhotilat). **C. Itsearvioinnissa kiinnitetään huomiota mm. seuraaviin kiinteistön ominaisuuksiin:** • Saavutettavuus (talon osoite- ja numerokylttien selkeys, esteettömät pysäköintipaikat, pelastustiet, saattoliikenne sekä ajoreitit) • Kulkuväylät (tasaisuus, luistamattomuus, leveys, routa- ym. päällystevauriot), mahdolliset luiskat, portaiden helppokulkuisuus, käsijohteet • Ulkovalaistuksen tasaisuus, riittävyys, häikäisemättömyys, suuntaus • Ulko-ovien, tuulikaappien ja yhteisten tilojen ovet, niiden edustat ja lähiympäristö a. tilan riittävyys lastenvaunuille, rollaattoreille, pyörätuoleille sekä sähkö-mopoille b. kynnyskorkeus, ulko- ja sisätasanteen korkeuserot c. tuulikaappi, ovien aukeamissuunnat d. ovien vapaat kulkuaukot ja aukeamissuunnat, ovien aukipito- ja kiinnivetolaitteiden helppokäyttöisyys, ovien kevyttoimisuus • Aulatilat, porraskäytävät, porrastasanteet, kulku tuuletusparvekkeille a. sisävalaistuksen tasaisuus, riittävyys, häikäisemättömyys, suuntaus, syttymisautomatiikka b. tilojen hahmotettavuus ja kontrastit (portaiden reunat) c. käsijohteet d. levähdysmahdollisuus

© Suomen Kiinteistöliitto ry

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon nettisivut:

http://www.taloyhtio.net/kiinteistonpito

© Suomen Kiinteistöliitto ry