



RAKENNUSTIETO >

**Onnistunut taloyhtiön
korjaushanke**

**Laatutason määrittäminen ja
riskien minimointi
korjaushankkeen
suunnittelussa ja
sopimuksia laadittaessa**

3.11.2023 Ilkka Friman

Palvelumme kattavat rakentamisen kaikki elinkaaren vaiheet



Sopiminen

Sopimusasiakirjat >

RYL >

Ammattikirjat >



Ohjeet

RT® >

LVI >

KH >

Ammattikirjat >

Täsmäpaketit >



Varmentaminen



Tuotetieto

Tuotetieto > tietokanta

Tuotetieto > haku

Tuotetieto > hallintapalvelu

Tuotetieto > rajapinta



Rakentaminen

Ratu >

Ammattikirjat >

RT-kustannuslaskenta >

Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset (RYL) on hyvän rakennustavan keskeinen kuvaus

Hyvän rakennustavan merkitys lainsäädännössä ja sopimuskäytännöissä on suuri. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 117 §:n mukaan rakentamisessa tulee noudattaa hyvää rakennustapaa. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 velvoittavat noudattamaan hyvää rakennustapaa.

Hyvällä rakennustavalla ymmärretään tiettyinä ajankohtana vallalla olevaa yleistä tietämystä ja käsitystä siitä, millainen rakentaminen sitovien sopimusten ja normien lisäksi täyttää rakentamiseen kohdistuvat odotukset.

RYL määrittelee rakentamisen hyvää rakennustapaa viranomaismääräysten, standardien, alan ohjeiden ja hyvien käytäntöjen pohjalta. Se perustuu kiinteistö- ja rakentamisalan eri osapuolten yhteisymmärrykseen hyvän rakennustavan sisällöstä.

RYL hankkeen asiakirjana

Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset (RYL) on laadittu helpottamaan hankekohtaisten asiakirjojen laadintaa.

RYLissä esitetään hankkeesta toiseen samanlaisina esiintyvät laatuvaatimukset, jotta niitä ei tarvitse joka kerta kirjoittaa auki uudestaan. **Osapuolet voivat viittaamalla hankkeen asiakirjoissa RYLiin saattaa voimaan sen vaatimukset.**

Tilaajalle RYL avaa hyvän rakennustavan käsitettä hankkeessa ja antaa konkreettisia työkaluja vaatimusten asettamiseen suunnittelulle ja toteutukselle

Tarjoaa rakennushankkeen osapuolille yhteisen käsityksen hyvästä rakennustavasta.

Helpottaa hankekohtaisten teknisten asiakirjojen laadintaa ja sopimista.

Auttaa määrittämään rakennustyön lopputuloksen teknisen laadun.

RYLin asema yleisenä teknisenä asiakirjana on samanlainen kuin Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen, YSEn asema yleisenä kaupallisena asiakirjana.

Yleiset asiakirjat

Kaupalliset asiakirjat

rakennuttajan ja urakoitsijan välistä sopimussuhdetta määritteleviä asiakirjoja

YSE 1998 lomakkeet

Tekniset asiakirjat

sopimussuhteen kohdetta määritteleviä asiakirjoja

RYL ohjeet standardit yleiset työselostukset

Hankekohtaiset asiakirjat

Esimerkiksi urakkasopimus tarjouspyyntö urakkaohjelma

Työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset sopimuspiirustukset

Voimassa aina

Lait ja asetukset Viranomais määräykset ”Hyvä rakentamistapa

KorjausRYL



Esiselvitykset

Kuntoarviot ja tutkimukset

Mittaus- ja tutkimusmenetelmiä

Purkaminen ja säilyttäminen

Rakennusten, rakennusosien ja rakenteiden purkaminen ja säilyttäminen

Haitallisten aineiden purkaminen

Julkisivut

Julkisivut

Ulkotasot

KorjausRYL

Esiselvitykset

Yleisimmät korjaamisen yhteydessä tehtävät tutkimukset, arviot ja mittaukset sekä niissä käytettävät menetelmät

Vastaa mm. seuraaviin kysymyksiin:

- Millaisia tehtäviä ja velvollisuuksia tilaajalla ja konsultilla on?
- Millaista osaamista vaaditaan?
- Mitä tehtäviä mittaukseen tai tutkimukseen sisältyy?
- Millaisia menetelmiä ja laitteita mittauksissa ja tutkimuksissa tarvitaan?
- Miten mittauksista ja tutkimuksista raportoidaan?

Purkaminen ja säilyttäminen

Esitetään hyvän rakennustavan mukaiset vaatimukset korjausrakennushankkeen purkutyövaiheen valmisteluun, suunnitteluun ja toteutukseen.

- Rakennusten, rakennusosien ja rakenteiden purkaminen ja säilyttäminen
- Haitallisten aineiden purkaminen.

Rakennuttajalle ja suunnittelijalle tarkoitettu Selvitykset ja suunnitelmat -luku

Julkisivut

Tavanomaisimpien asuin- ja toimitilarakennusten yleisimpien julkisivujen korjausmenetelmille ja korjaustyön lopputulokselle.

KiinteistöRYL

sisältää yleiset laatuvaatimukset ja ohjeet erilaisten kiinteistöjen

- **operatiiviselle kiinteistöjohtamiselle**
- käyttäjäpalveluille,
- yleishoidolle ja valvonnalle, rakennuksen ja teknisten järjestelmien hoidolle ja kunnossapidolle
- ulkoalueiden hoidolle ja kunnossapidolle
- siivoukselle
- jätehuollolle.

Linkitykset [Sopimuslomake.net](https://sopimuslomake.net)in sopimusasiakirjoihin

Sopimuslomake Net

- Rakennusalan vakiintuneet sopimusasiakirjat
- Yleiset sopimuspohjat takaavat, että oikeat asiat tulevat pitävästi sovituksi
- Yhteisesti hyväksytyjä sopimusasiakirjoja käytetään kaikissa ammattimaisesti hoidetuissa kohteissa.

RYL-palvelu

TalotekniikkaRYL – taloteknisen rakentamisen yleiset laatuvaatimukset

KorjausRYL

KiinteistöRYL

RYL-kirjat

SisäRYL Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset. Talonrakennuksen sisätyöt

RunkoRYL Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset. Talonrakennuksen runkotyöt

MaalausRYL Maalaustöiden yleiset laatuvaatimukset ja käsittely-yhdistelmät



Kortistot

RT-kortisto Kattavat suunnittelun tausta-aineistot, tehtäväluettelot ja sopimusten laadinta

KH-kortisto tiedot kiinteistöjen tekniseen ylläpitoon, korjaushankkeiden suunnitteluun, laadun ohjaukseen sekä kiinteistöpalveluiden kilpailutukseen ja hankintaan.

LVI-kortisto talotekniikan rakennuttamiseen, suunnitteluun, asennukseen ja kunnossapitoon

ASUNTOYHTIÖN KORJAUSHANKE

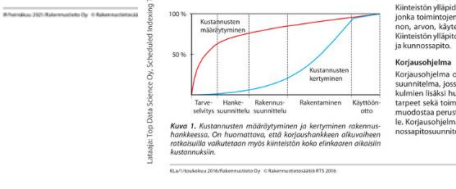
Tässä ohjeessa esitetään asunto-osakeyhtiön korjaushankkeen tyypilliset vaiheet ja niihin liittyvät keskeiset toimet. Ohje on tarkoitettu isännöitsijöille, projektijohtajille, urakoitsijoille, asunto-osakeyhtiöiden hallituksille ja muille korjaushankkeisiin osallistuville. Tämä ohjeita voidaan soveltaa myös muiden kuin asunto-osakeyhtiömuotoisten kiinteistöjen korjaushankkeissa.

SISÄLLYSLUETTELO

- 1 JOHDANTO
- 2 KÄSITTEITÄ
- 3 KINTEISTÖN YLLÄPITO
- 3.1 Kiinteistön kunnossapitosuure
- 3.2 Korjausköyteen kunnon määri
- 3.3 Hankkeipäätös
- 4 KORJAUSHANKEEN HANKESUUNNITTELU
- 4.1 Hankesuunnitelman valmistelu
- 4.2 Hankesuunnitelman laatiminen
- 4.3 Hankesuunnitelman hyväksyminen
- 5 KORJAUSHANKEEN SUUNNITTELU
- 5.1 Suunnitelman valmistelu
- 5.2 Suunnitelman tarkistaminen
- 5.3 Päätöksentekijä, turvallisuus ja keskeisten hallintakäytäntöjen
- 5.4 Suunnitelman käynnistyminen
- 5.5 Toteutussuunnitelma
- 6 KORJAAMISEN VALMISTELU
- 6.1 Urakkapöytäkirjan laatiminen
- 6.2 Urakkaneuvottelut
- 6.3 Käsitelmät
- 6.4 Rakentamispöytäkirja
- 6.5 Urakkasopimus
- 7 KORJAAMINEN
- 7.1 Aikataulu
- 7.2 Rakennustöiden aloitusolosuhteet
- 7.3 Yhteistyönä korjaustyömaalla
- 7.4 Työmaakoulu
- 7.5 Työturvallisuus
- 7.6 Vakuutus
- 7.7 Takuusehtoja
- 7.8 Lopputarkastus
- 8 VASTAANTO JA TAKUU
- 8.1 Vastaanottotarkastus
- 8.2 Takuuajan kaksivuotisuus
- 8.3 Seisäysohje
- 8.4 Takuuaika
- 8.5 Vastuun siirtäminen

KIRJALLISUUTTA

LIITTEET



Kuva 1. Kustannusten määräytyminen ja kertyminen rakennushankkeissa. On huomattava, että korjaushankkeen alkuosassa toteutuu valtaosa myös kiinteistön koko elinkaaren aikana kertyneistä.

RT 103368 huhtikuu 2021 Rakentamistoiminta © Rakentamistoiminta 2021

KH® **KH 90-00593**

RT 18-11220

LVI 03-10577

OHJEU
toukokuu 2016
1179

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN KORJAUSHANKEEN HANKESUUNNITTELU

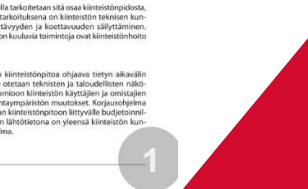
Tässä ohjeessa kerrotaan, miten asunto-osakeyhtiö (taloyhtiö) voi valmistautua korjaushankkeeseen. Valmistautumisen lähtökohdaksi on tarve selvittää, jonka perusteella laaditaan hankesuunnitelma. Hankesuunnitelmassa määritellään korjauksen tavoitteet ja esitetään eri ratkaisuvaihtoehtoja. Ohje opastaa asunto-osakeyhtiötä laadittamaan korjaushankkeen hankesuunnitelman. Ohje on tarkoitettu isännöitsijöille, asunto-osakeyhtiöiden hallinnon vastaaville ja korjaushankkeisiin osallistujille.

SISÄLLYSLUETTELO

- 1 JOHDANTO
- 2 KÄSITTEITÄ
- 3 KINTEISTÖN YLLÄPITO
- 3.1 Kiinteistöyhtiön kunnossapitosuure
- 3.2 Korjausköyteen kunnon määri
- 3.3 Hankkeipäätös
- 4 KORJAUSHANKEEN HANKESUUNNITTELU
- 4.1 Hankesuunnitelman valmistelu
- 4.2 Hankesuunnitelman laatiminen
- 4.3 Hankesuunnitelman hyväksyminen
- 5 KORJAUSHANKEEN SUUNNITTELU
- 5.1 Suunnitelman valmistelu
- 5.2 Suunnitelman tarkistaminen
- 5.3 Päätöksentekijä, turvallisuus ja keskeisten hallintakäytäntöjen
- 5.4 Suunnitelman käynnistyminen
- 5.5 Toteutussuunnitelma
- 6 KORJAAMISEN VALMISTELU
- 6.1 Urakkapöytäkirjan laatiminen
- 6.2 Urakkaneuvottelut
- 6.3 Käsitelmät
- 6.4 Rakentamispöytäkirja
- 6.5 Urakkasopimus
- 7 KORJAAMINEN
- 7.1 Aikataulu
- 7.2 Rakennustöiden aloitusolosuhteet
- 7.3 Yhteistyönä korjaustyömaalla
- 7.4 Työmaakoulu
- 7.5 Työturvallisuus
- 7.6 Vakuutus
- 7.7 Takuusehtoja
- 7.8 Lopputarkastus
- 8 VASTAANTO JA TAKUU
- 8.1 Vastaanottotarkastus
- 8.2 Takuuajan kaksivuotisuus
- 8.3 Seisäysohje
- 8.4 Takuuaika
- 8.5 Vastuun siirtäminen

KIRJALLISUUTTA

LIITTEET



Kuva 1. Kustannusten määräytyminen ja kertyminen rakennushankkeissa. On huomattava, että korjaushankkeen alkuosassa toteutuu valtaosa myös kiinteistön koko elinkaaren aikana kertyneistä.

RT 18-11220 huhtikuu 2021 Rakentamistoiminta © Rakentamistoiminta 2021

RAKENNUSTIETO

RT 18-11220 Asunto-osakeyhtiön korjaushankkeen hankesuunnittelu

Kuinka valmistautua korjaushankkeisiin. Hankesuunnittelussa korjaushankkeelle asetetaan laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Hankesuunnitelmassa määritellään korjauksen tavoitteet ja esitetään eri ratkaisuvaihtoehtoja

RT 103368 Asuntoyhtiön korjaushanke

Asunto-osakeyhtiön korjaushankkeen tyypilliset vaiheet ja niihin liittyvät keskeiset toimet. Isännöitsijän, projektinjohtajan, suunnittelijoiden, asunto-osakeyhtiön hallituksen ja muiden korjaamiseen osallistuvien on tiedettävä hankkeen vaiheet sekä eri osapuolten tehtävät ja vastuut, jotta hankkeessa saavutetaan asetetut tavoitteet.

KIITOS!

Ilkka Friman

Ilkka.friman@rakennustieto.fi

<https://www.rakennustieto.fi/palvelut>