

Johdanto

27.5.2021 pidetty Taloyhtiö ja energia - webinaarisarjan päätöstilaisuus toteutettiin paneelikeskusteluna. Tämä on energiatehokkuus-teemaisen paneelin tiivistelmä, jossa keskustelun pääkohdat on pyritty tuomaan esille. Keskustelun juontajana toimi Lea Hämäläinen, Thermopolis Oy:ltä. Tiivistelmä on koottu Matti Alakoskelan (Thermopolis Oy) ja Tuuli Pohjolan (Feasib Consulting) muistiinpanoista.

Panelistit

Petri Pylsy / johtava energia- ja ilmastoasiantuntija / Kiinteistöliitto (taloyhtiöiden edunvalvoja ja asiantuntijaorganisaatio)

Aleksi Heikkilä / energiainsinööri / Helsingin kaupungin energiarenessanssi-tiimi (energianeuvontaa taloyhtiöille tavoitteena pienentää yksityisomisteisten kiinteistöjen energiankulutusta osana Helsingin päästövähennysohjelmaa)

Marianna Ala / isännöitsijä / BC Consulting

Johan Malm / kahden taloyhtiön edustaja Vaasasta (rv. 1988 ja 2009)

Taloyhtiöiden energiatehokkuus – Ennakkokysymysten käsittely

1) Mitä taloyhtiöiden energiatehokkuus on?

Käsitettä pitää lähestyä tehokkuus edellä, eri asia kuin energiansäästö, jossa vain energian minimoimisella on merkitystä.

Energiatehokkuus tarkoittaa asuinmukavuutta (hyvä, viihtyisä sisäilma), kun samalla minimoidaan

1) sisäilmavalitukset 2) kustannukset 3) ympäristövaikutukset.

Energiatehokkuuden mittaaminen ei ole yksiselitteistä eikä yksi mittari riitä.

Ajatuksen voi kääntää myös niin päin, että ostetaan asumismukavuutta.

Pitäisikö Taloyhtiöiden tehdä energiatehokkuuden tilipäätös?

2) Miten taloyhtiö pääsee liikkeelle energiatehokkuuden edistämässä?

Aluksi kannattaa tarkastuttaa kiinteistöjärjestelmien kunto ja hoitaa helpot energiansäästötoimet kuntoon.

Mikä on nykykunto, voiko sitä tehostaa ennen kuin lähtee investointeihin?

Tähän on jo työkalu [taloyhtiön energiatarkestus](#) – kevyt ja edullinen selvitys järjestelmien kunnosta ja toimivuudesta sisältäen toimenpide-ehdotukset.

Myös asukaskyselyä suositellaan alkuvaiheessa, jotta aistinvaraiset tiedot selviävät (mm. lämmityksen ja ilmanvaihdon toimivuus ja ilmanraikkaus).

Pitkän tähtäimen suunnitelma PTS kannattaa lukea ja selvittää onko tulossa isompia korjauksia, jotka ovat yhdistettävissä energiaremonttiin. Tavoitteellisuus on hyvä lähtökohta ja taloyhtiöltä tarvittaisiin vielä enemmän strategista ajattelua.

Hyvä suunnitelmallinen johtaminen ja kiinteistönylläpito sekä avoin keskustelukulttuuri ovat tärkeässä roolissa. Korjaushankkeen suunnittelussa laitetoimittajista riippumaton konsultti on luotettava.

Koko prosessin ajan viestintä on tärkeää, ettei pääse syntymään asukkaat vs. hallitus- asetelmaa.

3) Mikä rooli isännöitsijällä ja hallituksella on energiatehokkuuden edistämässä? Kenellä muulla on rooli tässä?

Parhaimmillaan hallituksen ja isännöitsijän välillä on kumppanuus, jossa vaihdetaan ideoita puolin ja toisin. Hallituksella on kuitenkin päätös- ja juridinen vastuu.

Kiinteistöhuollolla on keskeinen rooli erityisesti seurannassa, huollossa ja valvonnassa. Suunnittelijan tulisi pystyä yhdistämään asiat suuremmenteissa. Mistä löydetään hyvä suunnittelija?

Strateginen ajattelu kannattaa; yksi tapa hakea yhteistä linjaa on kaikille osakkaille osoitettu

strategiakysely, josta nousee arvoja kiinteistönpitoon. Kokemuksen mukaan asukkaita kiinnostavat eniten

Tiivistelmä webinaarista: ”Taloyhtiö ja energia – paneelikeskustelu taloyhtiön energiatehokkuudesta”

käytännönläheiset teemat ja energiatehokkuus koetaan kaukaisemmaksi. Myös sillä on vaikutusta, miten kysymykset asetetaan (esimerkiksi energiatehokkuuden rinnastaminen asumismukavuuteen).

Paras suunnittelija osaa kytkeä energiatehokkuuden suurempiin kokonaisuuksiin, esimerkiksi toiseen isoon peruskorjaukseen.

Taloyhtiön hallituksen näkökulmasta ne taloyhtiöt, joissa on mukana asuntoja vuokraavia investoijia, ovat laajakatseisempia taloyhtiön kehittämisessä; asunnon viihtyvyys ja alueen imago halutaan ylläpitää tai parantaa. Jos alueen arvoa halutaan nostaa, täytyy katsoa asuntoa laajemmin ja huomioida viihtyisiä asuinympäristö.

4) Esimerkkejä energiatehokkuuden parantamisesta?

Takaisinmaksuaikaan perustuvassa hankearvioinnissa on usein saatu tulokseksi kannattamaton energiaremontti, joka on jäänyt sitten esiselvitysvaiheeseen. Tämän rinnalle energiaremontin suunnitteluun kannattaa valita muita mittareita, kuten vaikutus vastikkeeseen tai investoinnin tuotto. Useat energiainvestoinnit voivat olla vastikeneutraaleja tai pitkällä maksuajalla vastike saadaan laskemaan. Kun investointeja pohditaan, tieto tulevaisuudesta on hyvin rajallinen. Siksi herkkyyksianalyysillä saa laajempaa tietoa mitkä tekijät erityisesti vaikuttavat hankkeen kannattavuuteen.

Taloyhtiön pitää miettiä miten toteutetaan energiamurros – miten tuotetaan jatkossa lämpö ja sähkö? On hyvä, että taloyhtiöt miettivät eri ratkaisuja ja todennäköisesti meillä on kymmenen vuoden päästä hyvin erinäköinen energiajärjestelmä, kun vertailukohtana on nykytilanne.

Yleisön ennakkokysymykset ja tilaisuudessa esitetyt kysymykset

”Miten toimia, jos joku osakkaista haluaisi sähköautolle latauspaikan? Nyt on olemassa kaikille 14 asunnolle autotallit, joissa on sähköpistorasiat ja mahdollisuus lohko- ja sisätilan lämmittimiin (yhtiövastikkeessa molemmat erikseen lisämaksuilla). Kuka kustantaa, jos vain yksi tai kaksi haluaa sähköautolleen latauspaikan? Voiko antaa osakkaan itse teettää omalla kustannuksellaan, jolloin osakkaan omaisuuden arvo vain nousee eikä taloyhtiön muille osakkaille synny kustannuksia. Jokaisella asunnolla on oma talli ei osakkeilla.”

Asukkaat voivat toteuttaa omalla kustannuksella, jos taloyhtiöhallitus näin päättää. Tulevaisuudessa sähköautoilu on nouseva trendi. Tulevaisuudessa voidaan joutua vahvistamaan taloyhtiön sähköjärjestelmää ja -liittymää. Asukkaat, jotka toteuttavat sähköautojenlatauspisteensä tässä vaiheessa tulee velvoittaa osallistumaan tulevaisuuden sähköjärjestelmän vahvistamiseen yhtäläisellä velvoitteilla kuin muutkin osukkaat. Voisi olla parempi toteuttaa taloyhtiön toimesta yhtenäisenä projektina.

Taloyhtiöllä on mahdollisuus hakea ARA:lta latausinfra-avustusta. Joskin avustuksessa on pitkät jonot tällä hetkellä. (katso lisää ARA:n myöntämästä [Avustus sähköautojen latausinfra rakentamiseen](#))

”Mistä lähteä liikkeelle 40 vuotta vanhassa remontoimattomassa rivitaloyhtiössä, jos on kaukolämpö ja painovoimainen ilmanvaihto. Mikä remontti olisi tärkein? Millä selvityksellä aloittaa?”

Selvitetään mikä on eri asioiden tilanne ja sitten priorisoidaan asioita pitkän tähtäimen suunnitelmalla huomioiden myös taloyhtiön taloustilanne. Energiatehokkuusnäkökulma aina mukana. Isännöitsijä lähtee matkaan teknisen osaajan kautta ja etsii osaavan suunnittelijan. Energiatarkastus on matalan kynnyksen työkalu energiatehokkuustilanteen kartoittamiseen.

Tiivistelmä webinaarista: ”Taloyhtiö ja energia – paneelikeskustelu taloyhtiön energiatehokkuudesta”

”Kysymys ARA:n avustusten hausta vähän yleisemmällä tasolla (ei pelkästään sähköautojen latausinfraan liittyen; hakijana olisi taloyhtiö isännöitsijän kanssa): paljonko avustuksia on käytännössä saatu Etelä-Pohjanmaan alueelle? Käytännön detaljit mietityttävät avustusten haun osalta.”

”Alkuperäinen lämmitysjärjestelmä ratkaisee aran tuen mahdollisuudet lähes täysin.”
Kannattaa tutustua [Aran sivuilla](#) oleviin ohjeisiin ja esimerkkeihin mihin avustusta myönnetään.

Ekokumppanit ovat tuottaneet [esitteen](#), jossa käydään läpi esimerkein erilaisten taloyhtiöiden mahdollisuudet saada Aran energia-avustusta.

Yleisön kommentit

Simuloinnin mahdollisuudet huomioon.

”Kokonaisuus ratkaisee ja mittarina on euro. Nykyään taloyhtiön rakennus voidaan ennen varsinaista energiaremonttihankeita myös digitoida ihan sellaisena kuin se on ja syöttää simulaattoriin. Simuloinnin jälkeen voidaan ajaa energiavirtojen uudelleenjärjestely. Tuloksena saadaan rakennukseen ihanteellisin ja taloudellisestikin kannattavin energiatehokkuuden toimenpidekokonaisuus. Kannattaa siis hyödyntää algoritmipohjaista suunnitteluautomaatioita. Hyödyt ovat osoittautuneet moninkertaisiksi kustannuksiin nähden.”

”Suunnittelijalla pitää olla energiatehokkuuden kokonaisnäkemys, mielestäni se on aivan ensimmäinen lähtökohta asiantuntijaa valittaessa.”