

Opas energiaremonttien toteuttamiseen taloyhtiössä

Taloyhtiöiden energiaremonttien toteuttamisessa on haasteita. Tästä oppaasta löytyy tietoa eri ikäisille taloyhtiöille soveltuvista energiaremonteista, joiden soveltuvuutta kannattaa lähteä selvittämään omassa taloyhtiössä. Taloyhtiöt on jaoteltu ikäryhmittäin ja tyypillisimmin soveltuvat energiaremontit listattu ikäryhmien mukaan.

Kaikki energiaremontit eivät kuitenkaan sovi jokaiseen taloyhtiöön, joten aluksi on hyvä kartoittaa oman taloyhtiön tilanne. Oppaassa kerrotaan, mitä on hyvä huomioida lähdeittäessä suunnittelemaan energiaremonttia taloyhtiöön.

Opas tarjoaa tietoa myös saatavilla olevista avustuksista ja rahoitusmuodoista. Mitä avustuksia voisi hyödyntää teidän taloyhtiössänne? Asumisen rahoittamis- ja kehityskeskus ARA:lta voi hakea energia-avustusta taloyhtiöiden energiaremontteihin. Lisäksi ARA:lta voi hakea hissiavustusta sekä avustusta sähköautojen latausinfraan rakentamiseen. Myös taloyhtiöiden lainavaihtoehtoihin kannattaa tutustua.

Oppaasta löytyy myös vinkkejä esimerkkikohteista, joissa on toteutettu energiaremontteja sekä hyödyllisiä yhteystietoja lisäkysymyksiä varten.

Energiaremonttien suunnittelu

Taloyhtiön energiaremontteja suunnitellessa on tärkeää tarkastella rakennusta kokonaisuutena. Jos suunnitelmissa lähdetään liikkeelle vain yhdellä idealla, esimerkiksi lämmöntuotantotavan muuttamisella, on vaarana, että koko korjaushanke optimoidaan sen vaatimusten mukaisesti. Sen sijaan aluksi tulisi kartoittaa kaikki mahdollisuudet, miten rakennuksen energiatehokkuutta voisi parantaa, ja sen pohjalta suunnitella remonttikokonaisuus.

Remonttia suunnitellessa tärkeää on myös tieto energiaparannusten kustannuksista ja vaikutuksista elinkaarikustannuksiin. Useat remontit vähentävät kiinteistön ostoenergiankulutusta ja -kustannuksia siirryttäessä vähäenergiisiin järjestelmiin, omaan energiantuotantoon ja ilmaisenergioiden käyttöön.

Taloyhtiön isoja energiatehokkuustoimenpiteitä suunniteltaessa on lisäksi tärkeää nivoa ne osaksi suunnitelmallista ja pitkäjänteistä kiinteistönpitoa. Monet energiatehokkuustoimenpiteet on järkevää yhdistää muihin peruskorjauksiin, mutta osalla peruskorjauksista on myös suoraan vaikutusta rakennuksen lämmitysjärjestelmän toimintaan. Esimerkiksi ilmanvaihdon parantaminen usein lisää lämmitystarvetta, kun taas ikkunaremontti vähentää lämmitystarvetta ja vaatii jälkeensä lämmityksen perussäädön.

Parasta taloyhtiön kannalta olisi luoda rakennusta koskeva strategia, jossa päätetään toimenpiteistä 15-20 vuoden aikajänteellä. Strategiana voi olla esimerkiksi rakennuksen kunnon ja energiatehokkuuden huomattava parantaminen tai varautuminen purkamiseen. Se helpottaa taloyhtiön hallituksen toimintaa ja päätöksentekoa yhtiökokouksessa.

Remontteja suunniteltaessa kannattaa käyttää apuna asiantuntevaa suunnittelijaa. Perusteellinen suunnittelu maksaa itsensä nopeasti takaisin, kun vältetään remontin aikaisilta muutostöiltä. Tämän hetken lisäksi kannattaa katsoa myös tulevaisuuteen, jolloin pystytään varautumaan paremmin myös tuleviin remonttikustannuksiin sekä remonteihin toisiaan tukevana kokonaisuutena.

Taloyhtiön energiaremonttia suunniteltaessa keskeisimmät työkalut ovat energiakatselmus ja kuntoarvio, joka sisältää PTS:n (pitkän tähtäimen suunnitelma kiinteistön ylläpidosta). Ne ovat asiantuntijoiden tekemiä selvityksiä rakennuksen energiansäästämahdollisuuksista ja kunnossapitotarpeesta. Teettämällä molemmat selvitykset taloyhtiö saa kattavan kuvan rakennuksen korjaustarpeista ja mahdollisuuksista vähentää energiankulutusta. Niiden pohjalta on hyvä suunnitella remontit seuraavaksi 10 vuodeksi.

Ohje energiaremonttien suunnitteluun

Kartoita lähtötilanne

- Mikä sopii juuri teidän taloyhtiölle?
- Tähän apuna listaus ikäryhmittäin sopivista toimenpiteistä (löytyy tämän oppaan sivulta 4 alkaen).
- Asiantuntijan käyttö tilanteen kartoittamiseksi.

Tarkastele rakennusta kokonaisuutena

- Missä järjestyksessä remontit on järkevää toteuttaa?
- Tietyt energiaremontit kannattaa toteuttaa toisten remonttien yhteydessä tai jälkeen, esim. Jos tiedetään, että tulossa on kattoremontti, toteutetaan aurinkopaneelien asennus sen yhteydessä tai jälkeen.
- <https://taloyhtioneuvonta.fi/energiasuunnittelu/>

Tuo toimenpiteet osaksi suunnitelmallista ja pitkäjänteistä kiinteistönpitoa

- Jos taloyhtiöllä ei ole vielä taloyhtiöstrategiaa, sellainen olisi hyvä tehdä.
- Strategiaan on usein liitettyä pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS), jossa myös korjaukset on huomioitu vähintään viidelle vuodelle eteenpäin, mielellään 15–20 vuodelle.
- <https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtionet/taloyhtion-strategia-opas/>

Esitä asia yhtiökokouksessa

- Kuinka saada remonttipäätös läpi yhtiökokouksessa?
- Ohjeistus remonttipäätöksen tekemiseen yhtiökokouksessa tämän oppaan sivulla 7.

Rahoitus

Energia-avustus

Taloyhtiöt ovat voineet hakea vuoden 2020 alusta lähtien energia-avustusta ARA:lta (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) tehdessään parannuksia energiatehokkuuteen. Lisätietoja energia-avustuksen hakemisesta löydät täältä:

- ARA https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Energiaavustus
- Ekokumppanit Oy <https://taloyhtioneuvonta.fi/energia-avustus/>
- Vahanan Oy <https://vahanan.com/fi/energia-avustus-selkokielella/>

ESCO-malli

ESCO-palvelulla (Energy Service Company) tarkoitetaan menettelyä, jossa yritys ottaa loppuasiakkaalle toteutettavasta investoinnista toiminnallisen vastuun siten, että investointi voidaan rahoittaa kokonaan tai sovituin osin sen tuottamalla säästöillä. Joitakin energiaremontteja voi toteuttaa myös tällä mallilla.

Asiasta lisätietoja:

https://www.motiva.fi/ratkaisut/energiakatselmustoiminta/tem_n_tukemat_energiakatselmukset/katselmus_-_ja_investointituet/esco-hankkeiden_tuki

Taloyhtiölainat

Pankit tarjoavat taloyhtiöille lainaa remonttien toteuttamiseen. Asiaan voi tutustua:

- Osuuspankki <https://www.op.fi/yritykset/rahoitus/taloyhtiolaina>
- Nordea <https://www.nordea.fi/yritysassiakkaat/palvelumme/rahoitus/taloyhtiolaina.html>
- Suomen Hypoteekkiyhdistys <http://www.hypo.fi/lainat/taloyhtion-lainalaskuri/>
- Realia isännöinti <https://www.realiaisannointi.fi/ajankohtaista/taloyhtion-laina-tiesitko-nama-asiat-yhtiolainoista>

Suosittelut energiaremontit ikäryhmittäin

Rakennettu 1880–1955

- Yläpohjan ja ulkoseinien lisäeristäminen julkisivuremontin yhteydessä
- Ikkunoiden uusiminen tai tiivistäminen
- Rakennusautomaation ja älykkyyden lisääminen
- Jäteveden lämmöntalteenotto
- Lämpimän käyttöveden kulutusta vähentävät toimenpiteet
- Yleisten tilojen valaistuksen uusiminen tarpeenmukaiseksi LED-valaistukseksi
- Parvekkeiden lasittaminen Ulko-ovien uusiminen
- Passiiviset aurinkosuojaratkaisut (jos rakennuksessa jäähdytystarvetta)
- Talotekniikan yleinen huolto
- Sääto ja toiminnan tarkastus (erityisesti lämmönjakelujärjestelmä) sekä tarpeen vaatiessa laitteistojen uusiminen
- Energiantuotantotavan muutos vähähiilisempään suuntaan
- Lämpimän käyttöveden kulutusta vähentävät toimenpiteet: vedenkulutuksen mittaus, laskutus, vettä säästävät kalusteet

Painovoimaisen ilmanvaihdon omaavissa rakennuksissa tarvitaan erityisesti tapauskohtaista tarkastelua, koska poistoilmalämpöpumppu vaatii niissä poistoilmavaihdon rakentamista, mikä saattaa osoittautua teknisesti haastavaksi tai kustannuksiltaan suureksi.

Rakennettu 1956–1975

- Yläpohjan ja ulkoseinien lisäeristäminen julkisivuremontin yhteydessä
- Ikkunoiden uusiminen tai tiivistäminen (ml. tuloilmaikkunat)
- Rakennusautomaation ja älykkyyden lisääminen
- Huippuimureiden uusiminen energiatehokkaiksi EC-puhaltimiksi
- Jäteveden lämmöntalteenotto
- Lämpimän käyttöveden kulutusta vähentävät toimenpiteet
- Yleisten tilojen valaistuksen uusiminen tarpeenmukaiseksi LED-valaistukseksi
- Parvekkeiden lasittaminen
- Ulko-ovien uusiminen
- Talotekniikan yleinen huolto
- Sääto ja toiminnan tarkastus (erityisesti lämmönjakelujärjestelmä) sekä tarpeen vaatiessa laitteistojen uusiminen
- Passiiviset aurinkosuojaratkaisut (jos rakennuksessa jäähdytystarvetta)
- Energiantuotantotavan muutos vähähiilisempään suuntaan
- Lämpimän käyttöveden kulutusta vähentävät toimenpiteet: vedenkulutuksen mittaus, laskutus, vettä säästävät kalusteet

Poistoilmalämpöpumppu on koneellisella poistoilmavaihdolla varustetuissa rakennuksissa tyypillisesti tehokas ja hyväksi todettu ratkaisu.

Rakennettu 1976–2002

- Ikkunoiden uusiminen tai tiivistäminen (ml. tuloilmaikkunat)
- Rakennusautomaation ja älykkyyden lisääminen
- Huippuimureiden uusiminen energiatehokkaiksi EC-puhaltimiksi
- Jäteveden lämmöntalteenotto
- Parvekkeiden lasittaminen
- Lämpimän käyttöveden kulutusta vähentävät toimenpiteet
- Yleisten tilojen valaistuksen uusiminen tarpeenmukaiseksi LED-valaistukseksi
- Talotekniikan yleinen huolto
- Sääto ja toiminnan tarkastus (erityisesti lämmönjakelujärjestelmä) sekä tarpeen vaatiessa laitteistojen uusiminen

- Passiiviset aurinkosuojaratkaisut (jos rakennuksessa jäähdytystarvetta)
- Energiantuotantotavan muutos vähähiilisempään suuntaan
- Lämpimän käyttöveden kulutusta vähentävät toimenpiteet: vedenkulutuksen mittausta, laskutus, vettä säästävät kalusteet

Poistoilmalämpöpumppu on koneellisella poistoilmanvaihdolla varustetuissa rakennuksissa tyypillisesti tehokas ja hyväksytty ratkaisu.

Rakennettu 2003–2009

- Rakennusautomaation ja älykkyyden lisääminen
- Jäteveden lämmöntalteenotto
- Lämpimän käyttöveden kulutusta vähentävät toimenpiteet
- Taloteknisten laitteiden yleinen huolto
- Sääto ja toiminnan tarkastus
- Passiiviset aurinko-suojaratkaisut (jos rakennuksessa jäähdytystarvetta)

Uusiin rakennuksiin ei suositella poistoilmalämpöpumppua, koska ne on jo varustettu koneellisella tulo-poisto-ilmanvaihtojärjestelmällä, jossa on ristivirta tai pyörivä lämmöntalteenottolaite.

Aurinkopaneeleita suositellaan aurinkokeräimien sijasta siksi, että on todennäköistä, että tulevaisuuden energijärjestelmissä uusiutuvan sähköntuotannon monipuolinen lisääminen on avainasemassa. Lisäksi aurinkopaneelien suorituskyky paranee ja hinta alenee jatkuvasti, ja tämän trendin oletetaan jatkuvan.

Rakennettu 2010–2020

- Jäteveden lämmöntalteenotto
- Lämpimän käyttöveden kulutusta vähentävät toimenpiteet
- Taloteknisten laitteiden yleinen huolto
- Sääto ja toiminnan tarkastus
- Passiiviset aurinkosuojaratkaisut (jos rakennuksessa jäähdytystarvetta)

Uusiin rakennuksiin ei suositella poistoilmalämpöpumppua, koska ne on jo varustettu koneellisella tulo-poisto-ilmanvaihtojärjestelmällä, jossa on ristivirta tai pyörivä lämmöntalteenottolaite.

Aurinkopaneeleita suositellaan aurinkokeräimien sijasta sen takia, että on todennäköistä, että tulevaisuuden energijärjestelmissä uusiutuvan sähköntuotannon monipuolinen lisääminen on avainasemassa. Lisäksi aurinkopaneelien suorituskyky paranee ja hinta alenee jatkuvasti, ja tämän trendin oletetaan jatkuvan.

Ohjeistus remonttipäätöksen läpiviemiseksi yhtiökokouksessa

1. Perehdy remonttiasiaan ja valmistaudu kokoukseen isännöitsijän kanssa, myös konsulttia voi pyytää tarvittaessa kertomaan remontista kokoukseen.
2. Valmistele asia hyvin ja tiedota tarpeelliset tiedot jo etukäteen esim. Yhtiökokouskirjeen yhteydessä.
 - Onko tuleva energiaremontti taloyhtiöstrategian mukainen tai tukee sitä?
 - Pidä mielessä, että remontti koskee koko taloyhtiötä, ei pelkästään omaa asuntoa.
3. Hallituksen ja isännöitsijän mielipide pitää olla yhtenevä.
4. Saavu kokoukseen ajoissa, pysy käsiteltävässä asiassa ja vältä jaarittelua.

Lisää tietoja yhtiökokouksesta löytyy Isännöintiliiton nettisivulta: <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/yhtiokokous/>

Hyödyllisiä linkkejä

Neuvonta

- [Kuluttajien energianeuvonta](#)
- [Taloyhtiöiden neuvonta](#)

Esimerkit

- [EU-GUGLE: energiaremontit](#)
- [Ilmastokatu: oppaat ja materiaalit](#)

Hyödyllisiä sivustoja

- <http://uudista.fi/>
- [Hometalkoot](#)
- [Motiva](#)
- [Energiahukka.fi](#)