

Energia-remontti tekee taloyhtiöstämme parhaan

Vantaalaisessa asunto-osakeyhtiössä on täysi tohina päällä. Siellä tehdään hankesuunnittelua projektiin, jonka tavoitteena on vähentää ostoenergian määrä minimiin ja tehdä taloyhtiöstä alueen houkuttelevin.

TEKSTI SUSANNA CYGNEL KUVAT AAPO HUHTA

Asunto Oy Vantaankielo on 1960-luvulla rakennettu kolmen asuintalon taloyhtiö Vantaan Tikkurilassa. Sen lähistölle kohoaa uudiskohteita, jotka näyttävät ja vaikuttavat kaikin puolin nykyaikaisilta. Asunto Oy Vantaankielo aikoo pysyä mukana kehityksessä ja jopa haastaa uudiskohteet tavoittelemalla hiili-neutraaliutta ja omavaraisuutta energiantuotannossa.

”Haluamme olla houkutteleva ja edistyksellinen asunto-osakeyhtiö, jossa on edullista ja miellyttävä asua”, sanoo hallituksen puheenjohtaja **Juha Sallmén**.

Hän on sijoittajaosakas, eikä asu taloyhtiössä, mutta tarkastelee kehityshankkeita sekä asukkaiden että osakkaiden näkökulmasta.

”Energiaomavaraisuuden parantaminen ei ole kuluerä vaan sijoitus. Nyt tarjolla olevan ARA:n energia-

1960-luvulla rakennetusta Vantaankielosta remontoidaan edistyksellinen asunto-osakeyhtiö. Hallituksen puheenjohtaja Juha Sallmén toteaa, että yhtiö pitää energiaomavaraisuuden parantamista pikemminkin sijoituksena kuin kulueränä.





avustuksen myötä se on itse asiassa erittäin hyvä sijoitus. Myös asumismukavuus on erittäin tärkeä asia, sillä haluan, että vuokralaiseni viihtyvät yhtiössä ja asunnossaan.”

Asunto Oy Vantaankieloon on suunniteltu neljä isoa hanketta, joista kolme vaikuttavat suoraan energiatehokkuuteen ja yksi, pihan saneeraus, enemmän asukasmukavuuteen – siksi piharemontin suunnitteluun pääsevät osallistumaan niin osakkaat kuin asukkaatkin.

Pihatöiden yhteydessä rakennetaan sähköauton latauspistevalmius jokaiselle autopaikalle. Samalla tehdään maalämmön tarvitsemat kaivannot, sillä seuraava iso askel onkin irtautuminen kaukolämmöstä ja siirtyminen maalämpöön.

”Maalämpö vie meitä kohti hiili-neutraaliutta ja tuo isoja säästöjä energiakustannuksiin. Hoitovastikkeet saadaan mahdollisimman alas. Omavaraisuusastettamme nostavat katolle asennettavat aurinkosähköpaneelit, joiden ansiosta tarvitsemme ostoenergiaa todella vähän, jos lainkaan”, Sallmén sanoo.

Viimeinen silaus energiatehokkuuden terästämisessä on ilmanvaihdon muuttaminen nykyisestä painovoimaisesta koneelliseksi poistoksi niin, että hukkalämpö otetaan talteen ja hyödynnetään lämmityksessä.

Strategia syntyi vilkkaasta vuoropuhelusta

Tällä hetkellä Asunto Oy Vantaankielossa on käynnissä hankesuunnittelu. Yhtiökokouksen ja lukuisten asukkaille järjestettävien vuoropuhelutilaisuuksien jälkeen päästäisiin aloittamaan pihan saneeraus, joka toteutetaan useammassa osassa.

Maalämpö, aurinkokeräimet ja ilmanvaihto on tarkoituksenmukaista toteuttaa kerralla.

”Kun maalämpö- ja aurinkokeräimet on asennettu, käyttökustannukset alenevat saman tien”, Sallmén laskee.

Idea energiakehityshankkeisiin on kytenyt osakkaiden mielissä jo jonkin



As Oy Vantaankieloon on tekeillä neljä hanketta, joista kolme keskittyy energiatehokkuuteen ja yksi, piharemontti, asukasmukavuuteen. Jälkimmäistä pääsevät suunnittelemaan kaikki osakkaat ja asukkaat.

aikaa. Taloyhtiössä valmistui vuonna 2015 perinteinen putkiremontti. Sen jälkeen toteutettiin myös julkisivusaneeraus, jossa paikattiin lämpövuotoja. Näiden jälkeen taloyhtiön hallituksesta ja osakaskunnasta alkoi kuulua lisää kehitysideoita, jotka johtivat lopulta taloyhtiön strategian tekemiseen.

”Monta palloa oli ilmassa, emmekä oikein voineet tarttua mihinkään yksittäiseen kehitystoiveeseen. Osa hyvistä ideoista jopa sulki toisensa pois. Selkeytimme tilanteen laatimalla taloyhtiön strategian vuosille 2021–2031”, Sallmén toteaa.

Strategian rakentaminen alkoi miettimällä, millainen kiinteistön haluttiin olevan kymmenen vuoden päästä. Osakkaille ja asukkaille tehtiin kyselyitä, ja eri palveluntarjoajilta tiedusteltiin mahdollisia uusia teknisiä

ratkaisuita. Myös lähialueen kehitys ja kaavoitus kiinnostivat hallitusta.

”Napsimme niin sanotusti rusinat pullasta eli parhaat ja toteuttamisen arvoisimmat suunnitelmat lopulliseen strategiaan”, Sallmén sanoo.

Taloyhtiön hallituksella ja isännöitsijällä on apunaan palkattu hankekonsultti, joka pitää langat käsissään, eli valmistelee ja toimii kunkin vaiheen täytäntöön panijana. Hän laatii aikataulut, kilpailuttaa kaikki erilliset urakat, joita projektissa riittää, ja laatii sekä valvoo kokonaisbudjetit.

Energiaremontti alkaa perusasioista

Johtava asiantuntija **Petri Pylsy** Suomen Kiinteistöliitto ry:stä kertoo, että energiaremontit kiinnostavat nyt monissa taloyhtiössä.

Hän korostaa, että energiaremontti ei tarkoita välttämättä uutta lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmää, vaan jo olemassa olevien järjestelmien tarkistamista ja mahdollisesti päivittämistä.

”Se voi olla kunnossapitosuunnitelman mukaisia korjauksia, kuten ikkunoiden vaihtamista nykyaikaisiin tai esimerkiksi ulkoseinien ja yläpohjan lisälämmöneristämistä.”

Käyttövesiputkistojen uusimisen yhteydessä asennetaan asuntokohtaisia vesimittareita veden kulutuksen seuraamiseksi ja vesikustannusten jakamiseksi ja ilmanvaihtojärjestelmät puhdistetaan sekä säädetään.

”Nostaisin perusasiat kunniaan, eli on tärkeää, että taloyhtiössä tehdään kulutusseurantaa, josta saadaan tietää lämmön, sähkön ja veden kulutukset mutta myös sisäolosuhteet. Mittauksen antamista lukemista voidaan arvioida, onko esimerkiksi kor-

jaustarpeita. Kulutusseurannan tulisi olla isännöinnin ja hallituksen aktiivinen työkalu taloyhtiön johtamisessa”, Pylsy toteaa.

Tärkeää on siis ensin huolehtia, että järjestelmät toimivat niin hyvin kuin vain mahdollista.

”Kun perusasiat ovat kunnossa, voidaan helpommin ryhtyä pohtimaan isompia asioita, kuten lämmitysmuodon vaihtoa. Nykyaikana mukaan tulevat nopeasti myös aurinkosähköpöhdinnat ja toiveet sähköautojen latauspisteiden rakentamisesta.”

Kohentunut energia- tehokkuus tuo tukirahaa

Yksi iso syy taloyhtiöiden energiaremonttikiinnostukseen on ARA:n myöntämä tuki energiahankkeille. Avustuksen saa, jos pystyy osoittamaan, että rakennuksen energiatehokkuutta on nostettu rakennushetken jälkeen.

Vantaankielossa siirrytään kaukolämmöstä maalämpöön, joka vie taloyhtiön kohti hiilineutraaliutta ja tarkoittaa säästöjä energiakuluihin.

**”On tärkeää,
että talo-
yhtiössä
tehdään
kulutus-
seurantaa.”**



Vantaankielon omavaraisuusastetta kohennetaan asennuttamalla katolle aurinkosähköpaneelit.



”Vertailulukuna on E-luku, jonka pitää pienentyä asuinkerrostaloissa 32 prosenttia rakennushetkestä. Kaikki kiinteistössä tehdyt korjaukset, jotka vaikuttavat laskennalliseen E-lukuun, voidaan ottaa huomioon, vaikka jälkikäteen niihin ei saakaan tukea. Sitä haetaan suunnitelluille toimille”, Pylsy kertoo.

Asunto Oy Vantaankielon E-luku pienenee lähes 50 prosenttia, kun taloyhtiö siirtyy 1960-luvun öljylämmityksestä nykyaikaiseen maalämpöön ja lisää yhtälöön vielä aurinkokeräimet ja lämmön talteenoton sekä juuri tehdyn julkisivujen kunnostuksen.

Tuki voi kattaa 50 prosenttia investointikustannuksista mutta enintään 4 000 euroa asuntoa kohden.

”Tuki on todella merkittävä. Taloyhtiössämme on 73 asuntoa, joten voimme saada tukea 292 000 euroa. Se tarkoittaa jopa noin 20–30 prosenttia kokonaiskustannuksista. Valtio on hienosti ohjannut energia-asioita, ja tukeen kannattaa tarttua”, Juha Sallmén suosittelee.

Kiinteistöliiton Pylsy muistuttaa, että taloyhtiö tarvitsee E-luvun laskemiseen

henkilön, joka osaa asiansa ja jolla on energiatodistuksen laatijan pätevyys.

”E-lukua määriteltäessä tehdään laskelma alkuperäiselle tilanteelle ja sitten uusi laskelma, jossa otetaan huomioon toimet, jotka on jo tehty, ja nämä, joita suunnitellaan”, Pylsy opastaa.

Hakemusta varten ei tarvita vielä varsinaista virallista energiatodistusta, mutta lopussa se on tarpeen – tämän vuoksi on hyvä käyttää samaa laskennan tekijää sekä hakemus- että maksatusvaiheessa, jotta laskelmat lähtöarvioineen pitävät paikkansa ja pystytään helposti hyödyntämään hakemusvaiheessa tehtyä työtä.

Maksatusvaiheessa osoitetaan ARAlle, että hakemuksessa luvatut asiat on tehty, ja osoitetaan uudella lainmukaisella energiatodistuksella, että E-luku on parantunut.

Avustusten ansiosta energiaremonteilla on hyvin lyhyet takaisinmaksuajat, ja samalla ne usein alentavat hoitokustannuksia, mikä tarkoittaa sijoittajaosakkaan näkövinkkelistä erittäin hyvää sijoitetun pääoman tuottoa. Sijoitukselle on saatavissa usein jopa 6 prosentin tuotto.

”ARAN avustusten ansiosta energia-remonteilla on lyhyet takaisinmaksuajat.”

”Oikein suunnitelluissa ja optimoituissa energiaremonteissa käyttö- ja hoitokustannukset alenevat todella merkittävästi, eli sijoittajaosakkaidenkin kannattaa olla kiinnostuneita taloyhtiöiden energiakehityshankkeista”, Sallmén huomauttaa. ▲

Näin edistät energiaremontti-hanketta taloyhtiössä



1

TARKISTA, MISSÄ KUNNOSSA TALOYHTIÖ ON TÄLLÄ HETKELLÄ.

Se selviää kuntoarvioista ja kunnossapitosuunnitelmasta.

2

SELVITÄ, MITÄ MUUT OSAKKAAT HALUAVAT.

Onko energiahankkeisiin suurempaa kiinnostusta?

3

ASETTAKAA YHTEISET TAVOITTEET ESIMERKIKSI ENERGIANKULUTUKSELLE JA VEDENKULUTUKSELLE.

Tavoitteita voi pohtia myös eurojen kautta: onko hyvä, että 20–25 prosenttia hoitokuluista menee lämmitykseen? Entä mikä olisi sopiva sisäilman lämpötila talviaikaan, ja miten sitä voisi tehokkaasti seurata? Hyvät sisäolosuhteet ovat olennainen osa energiatehokkuutta.

4

VARMISTUKAA PERUSASIOISTA.

Onko kaikkien huoneistojen ikkunat tiivistetty? Toimiiko ilmanvaihtojärjestelmä halutusti? Mikä on nykyisen lämmitysjärjestelmän toimivuus ja säätöjen tila? Entä pysyvätkö käyttövesijärjestelmän säädöt kohdillaan? Sähkönkulutukseen liittyy myös esimerkiksi hukkakulutuksen vähentäminen – onhan esimerkiksi rännilämmitykset sammutettu talven jälkeen?

5

HYÖDYNTÄKÄÄ KUNNOSSAPITOSUUNNITELMAA ENERGIATEHOKKUUDEN PARANTAMISESSA JA ENERGIAHANKKEIDEN POHDINNASSA.

Muistakaa satsata energiatehokkaissa korjaushankkeissa hankesuunnitteluun.

6

PALATKAA KOHTIIN 1–5 YHÄ UDESTAAN TALOYHTIÖN ARJESSA JA JOHTAMISESSA.

Taloyhtiöstä huolehtiminen on jatkuvaa tekemistä, jossa kannattaa tavoitella vähän enemmän kuin perustasoa. Energiatehokkuuden parantamisen kannalta tulisi taloyhtiöllä olla konkreettinen, osakkaiden tahtotilaa heijastava kokonaisvaltainen suunnitelma taloyhtiön kehittämiseksi.

Neuvot energiahankkeen edistämiseksi antoi asiantuntija Petri Pylsy Suomen Kiinteistöliitto ry:stä.