

# **Kokemuksia käytännön energiaeksperttitoiminnasta Helsingissä**

---

Taloyhtiöiden energiaekspertti -koulutus

29.9.2020

Kimmo Karvinen

# Kimmo Karvinen

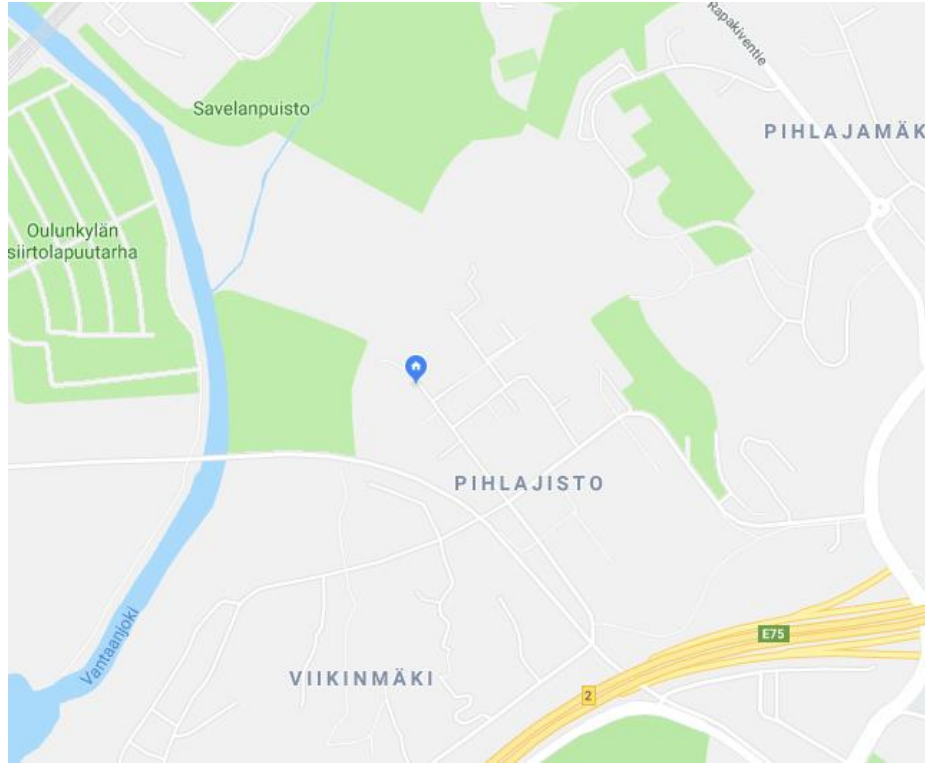
- As Oy Hattelmalantie 8-10 hallituksen puheenjohtaja
- Energiaekspertti 5/2018
- Yrittäjänä taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden parissa:  
Good House Oy ([www.goodhouse.fi](http://www.goodhouse.fi))
- Taloyhtiöklubi-toiminnan kehittäjä
- Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry / hallituksen jäsen

# Tärkein kokemukseni omalta energiaeksperttikurssilta?

- Iso valaistuminen siitä, että energiatehokkuuden parantaminen on tärkein kehittämisteema kaikissa taloyhtiöissä.
- Miksi? Siksi, että samalla kertaa voidaan...
  1. Alentaa hoitokuluja
  2. Parantaa asumismukavuutta
  3. Nostaa kiinteistön arvoa
  4. Tehdä ilmastotekoja... vieläpä siten, että iso osa investoinneista rahoitetaan syntyvillä säästöillä.



# As Oy Hattelmalantie 8-10 sijainti



# As Oy Hattelmalantie 8-10 perustietoja

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Taloyhtiö                   | As Oy Hattelmalantie 8-10                |
| Valmistumisvuosi            | 1972                                     |
| Tontti, oma                 | 5705 m2                                  |
| Huoneistoja                 | 14                                       |
| Huoneistojen pinta-ala      | 1952 m2                                  |
| Tilavuus                    | 7124 m3                                  |
| Erillinen saunarakennus     | Uima-allas, sauna, kylmiö, varastot      |
| Lämmitys                    | Kaukolämpö                               |
| Ilmavaihto/huoneistot       | Koneellinen poisto                       |
| Ilmavaihto/saunarak.        | Koneellinen poisto + lämmitetty tuloilma |
| Katot                       | Kattoremontti 2008 (harjakatto)          |
| Autopaikat                  | 20 kpl                                   |
| Sähköautojen latauspaikat   | 1 kpl                                    |
| Kiinteistöhuolto+isännöinti | Myyrmäen Huolto Oy                       |



# Poimintoja korjaushistoriasta

- Kylmiön jäähdytysjärjestelmän muutos ilmalauhdutteiseksi 1997
- Lämpökeskus uusittu 1997
- Patteriventtiileiden uusinta 2004
- Kattoremontti 2008
- Uudet ikkunat eteläpuolelle 2009
- Uudet ulko- ja parvekeovet 2015
- Parkkipaikan valaistuksen uusiminen led-valaisimiksi 2017
- Vesikalustekorjaukset 2018
- Ikkunoiden lämpökuvaus 2018
- Saunarak. poistoilmakoneen uusiminen 2018
- Saunarak. tuloilmakoneen korjaus ja iv:n kosteusanturiohjaus 2019

# Yksi kuva tiivistää, miksi meidän kannattaa panostaa energiätehokkuuden parantamiseen: siivouksesta säästäminen ei vaikuttaisi mihinkään 😊

Kulurakenne - SKH

**Kulurakenne toimittajittain**

Kulurakenne tiliryhmittäin

Kokoukset

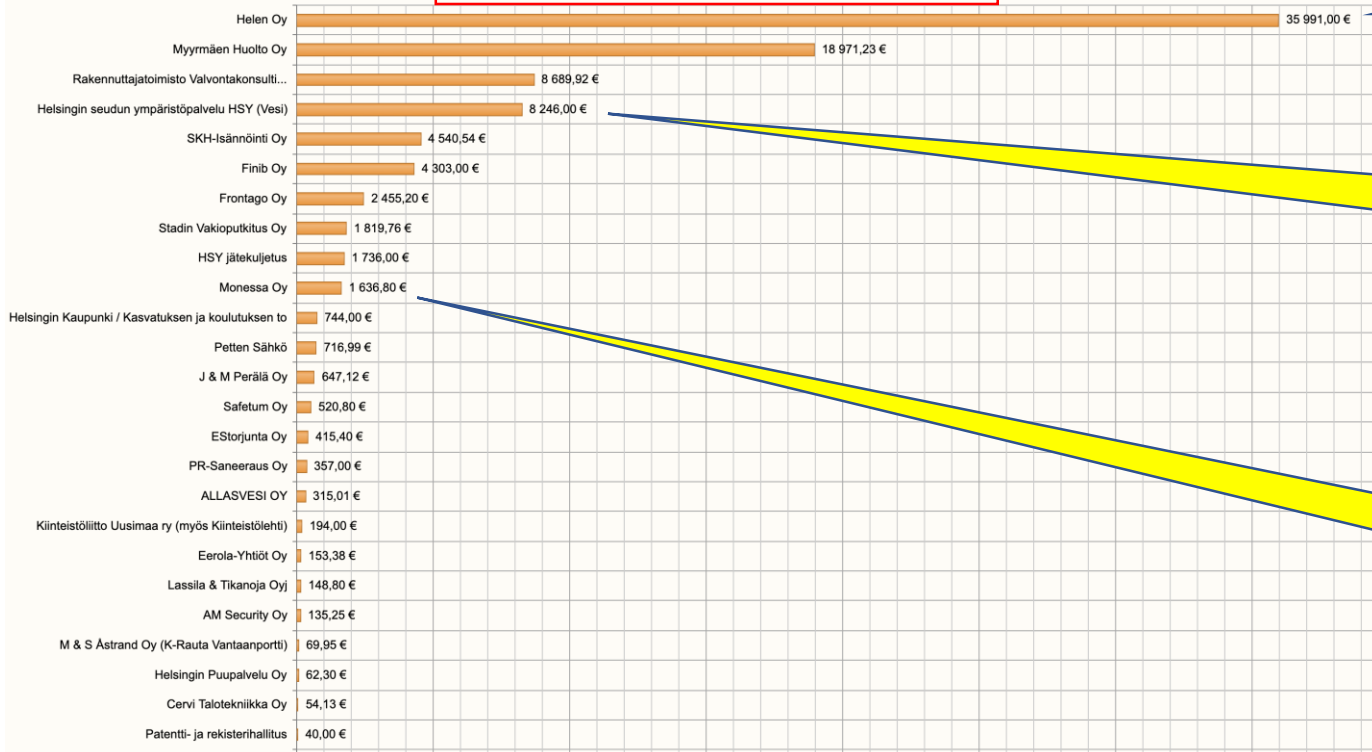
Pankkitilit

Korjausohjelma

Talousraportointi

Tässä voit vertailla yhtiön kulujakoa laskuttajien välillä.

Toimittajien laskutus edelliseltä 12 kuukaudelta (27.9.2019 - 27.9.2020)



Lämpö  
+ sähkö

Vesi  
(+jäte)

Siivous

# Energiaekspertin ”työlistää” taloyhtiössämme

- **Maalämpö** > 5 tarjousta saatu, päätetään syksyn/talven aikana
- Samassa yhteydessä tehdään tai selvitetään:
  - **Ikkunaremontti** > uusitaan toisen puolen ikkunat
  - **Aurinkosähkö** > millainen kapasiteetti, minne paneelit voi asentaa
  - **Kylmiö** > paljonko kuluttaa, tarvitaanko yleensä tulevaisuudessa
  - **Uima-allas** > paljonko veden lämmittäminen oikeasti maksaa
  - **Sähköautot** > nyt yksi latauspaikka, miten valmistaudutaan tulevaan
  - **Patteriverkoston säädöt ja huoneistojen lämpötila-anturointi**
  - **Putkiremontti** > tulossa 10-15v. kuluttua, nyt tulossa tonttviemärien korjauksia, onko synergiaa, jos porataan maalämpökaivoja
  - **Poistoilman LTO** > ei kannattavaa meillä (rivitalo)



# ARA:n energia-avustuksista

- Meidän taloyhtiössä avustus  $\max 4.000\text{€} \times 14 = 56.000\text{€}$
- Havainto: vaikea teema ja itse ei pysty tekemään laskelmia > tarvitaan asiantuntijaa avuksi
- Juuri saatu konsultin e-lukulaskelmat:
  - *"Aran energiatukien edellyttämää 36 % energiansäästötavoitetta ei saavuteta alustavien e-lukulaskelmien perusteella. Alustavan selvityksen perusteella näyttää kuitenkin siltä, että säästötavoitteet ovat saavutettavissa, mutta niihin pääsy vaatii lisäselvityksiä/toimenpiteitä."*
- Oma energiaremontti kannattaa suunnitella siten, että avustukset saadaan maksimaalisesti hyödynnettyä
  - Helpottaa myös hankkeiden myymistä osakkaille

# Kokemiani haasteita energiatehokkuuden edistämiselle taloyhtiössä

1. Paljon tehtävää ja mahdollisuuksia = hyvin paljon selviteltävää
2. Akuutit korjaukset ajavat kehittämisen edelle hallituksen työlliställä
3. Isännöinniltä ei välttämättä saa tukea = joutuu itse tekemään, mutta hallituksen välillä vaikea saada palvelua alan yrityksiltä
4. Energiatehokkuusalan yrityksiä, jotka ymmärtävät kokonaisuuksia, on vähän = myyjät myyvät omia ”pieniä” ratkaisujaan
5. Vaikea päättää mistä lähteä liikkeelle = esim. pitäisikö ennen maalämpöä tehdä ”löysät pois” -remontit erikseen vai kytkeä osaksi isompaa energiaremonttia
6. Eri vaihtoehtojen takaisinmaksuaikoja ja vastikevaikutuksia on työlästä itse laskea
7. Huom: hallituksen tai osakkaiden asenteet eivät ole ongelma!

# Vinkkejä kurssilaisille ja energiaekspertti-toimintaan

- Pyri saamaan energiatehokkuuden parantaminen omassa taloyhtiössä tärkeimmäksi kehitysteemaksi
- Älä lannistu kun huomaat, että kokonaisuudet ovat monimutkaisia
- Aloita heti puhumaan osakkaille kustannussäästöistä ja asumismukavuuden parantumisesta (*”hallitus selvittää energiaremontin mahdollisuuksia”*)
- Hyödyntäkää ARA:n energia- ja muut avustukset
- Keskustele alan yritysten ja myyjien kanssa + pyydä tarjouksia, niistä aina oppii paljon
- Ota kurssin opit heti käyttöön omassa taloyhtiössä: kysele, selvitä, keskustele + edistä asioita niin lyhyellä kuin pitkällä aikavälillä.

# Kiitos mielenkiinnosta ja tsemppiä kurssille!

Yhteystiedot:

Kimmo Karvinen

044 5045952

[kimmo.karvinen@goodhouse.fi](mailto:kimmo.karvinen@goodhouse.fi)

Twitter: [@KimmoKarvinen](https://twitter.com/KimmoKarvinen)