

Energiaremontit taloyhtiöissä

21.9.2023 Myllypuro/Metropolia

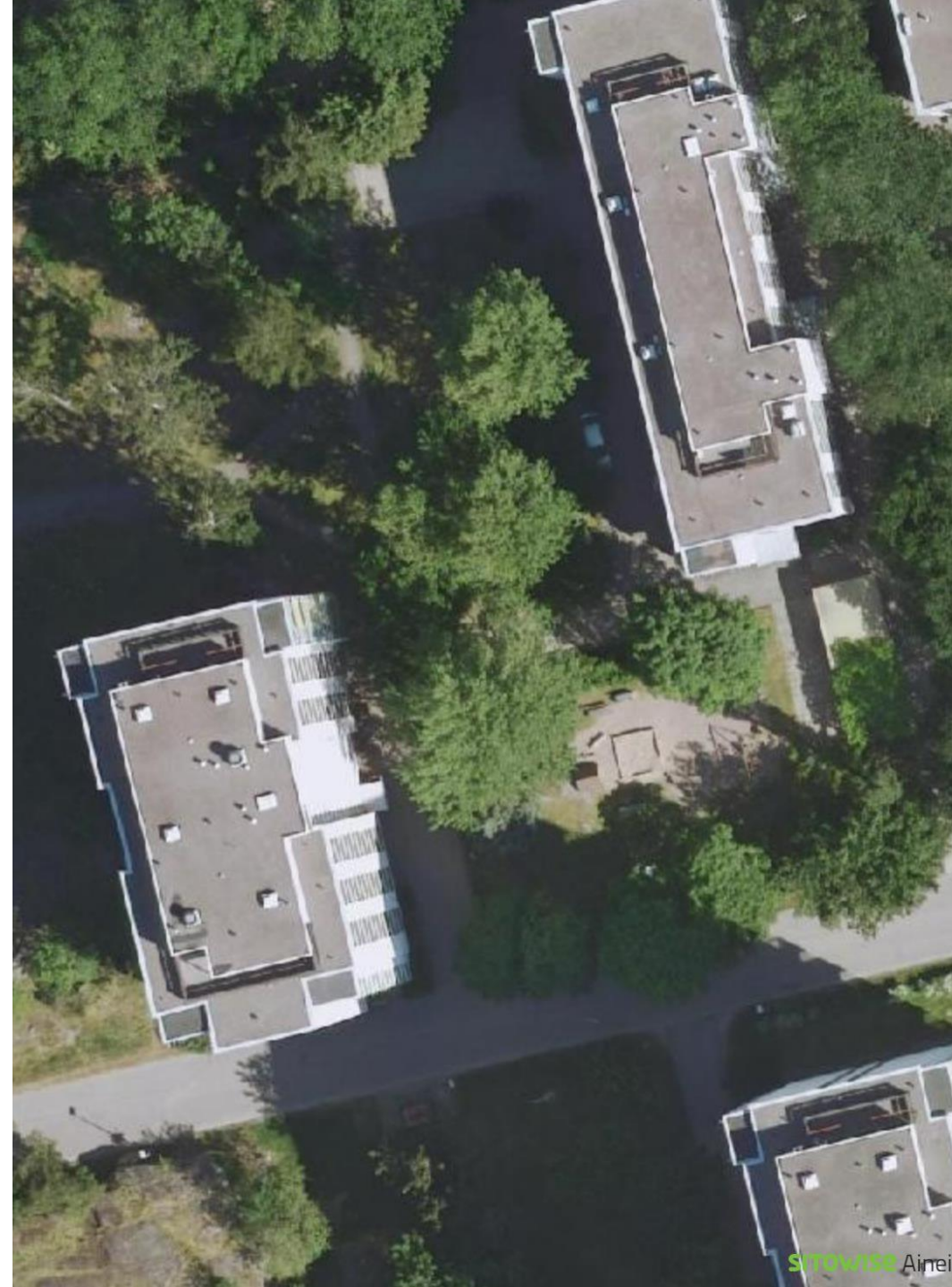
Helsingin kaupungin taloyhtiöiden energianeuvonta

Helinä Tuominen, Asunto-oy Resiinan hallituksen jäsen



Asunto-osakeyhtiö Resiina

- Sijaitsee Itä-Pasilassa
Pakkamestarinkatu 3
- Rakennettu 1974, asuntoja 157, 4
liiketilaa
- 3 rakennusta, joissa 6 ,13 ja 14 kerrosta
- kaupungin vuokratontti, kaukolämpö
- tehty lämpötaloutta parantanut
julkisivuremontti v.2001 ja muitakin
lämpötalouteen vaikuttaneita
korjauksia



Lämmön talteenotto-, aurinkosähkö- ja maalämpöhanke

- hallitus tilasi loppuvuonna 2020 maalämpöselvityksen EnerSys Oy:ltä
- selvitys sisälsi suosituksen siirtymisestä maalämpöön ja poistoilman lämmön talteenottoon
- konsultti kilpailutti hankkeen
- urakkakilpailun voitti LemKem, jonka kanssa käytiin tarjousneuvottelu
- lämpökaivot porasi Rototec
- tehtiin ARA-avustusta varten selvitys E-luvun muutoksesta verrattuna rakentamisvuoteen
- näillä selvityksillä yhtiökokous hyväksyi 5/2022 hankkeen ja sen rahoituksen lainarahalla

ARA-energia-avustus

- Avustuksen saamisen ehtona on, että E-luku on muutoksen jälkeen enintään 0,68 prosenttia rakennusvuoden energialuvusta
- E-luvun muutoksen arvioinnissa otetaan huomioon kaikki aikaisempienkin vuosien energiataloutta parantaneet hankkeet
- Siirtyminen maalämpöön ja poistoilman lämmön talteenottoon eivät olisi alkuarvion mukaan täyttäneet avustuksen saamisen ehtoa.
Aurinkopaneelien asentaminen tuntui avustusken saamisen kannalta turvalliselta ja muutenkin järkevältä, vaikka niiden määrä jäi vähäiseksi. Paneeleita ei voinut asentaa tornitaloihin, joissa kattoa on korotettu ullakkokomeroitten kohdalta eikä ollut riittävää asennustasoa.
- Yhtiö sai ARA-avustuksen (yli 200.00 euroa)

Erityisongelmana vanhan satamaradan tunneli

- Resiinan tontin halki kulkee maan alla pätkä vanhaa satamarataa, jonka tunnelin suoja-alueella ei lähtökohtaisesti voisi porata
- Näytti jo siltä, että hankeesta ei tulisi mitään, mutta saimme kaupunkirenesanssiryksiköltä lohdullisen tiedon siitä, että kaupunki sallii viistoporauksen kaupungin maallekin, porauslupa heltesä
- Kun lämpökaivojen (10 kaivoa) syvyydeksi tuli jopa 450 metriä, niin vinoporauksella oli mahdollista alittaa tunnelin suoja-alue



Hankkeen hintalappu on noin 1 milj.euroa

- Hankkeen lainoitus kilpailuttiin, 925 000 euroa 15 vuoden maksuaika
- Maalämpöhankkeet pysyvät yleensä hyvin budjetissa, koska rakennusaikaiset muutokset ovat vähäisiä, poissiiirrettävät massat on vaikeammin arvioitavissa
- Resiinassa päätettiin hankkia 2 lisälämpöpumppua, koska näin käytetyn sähköenergian alv alenee ja muutenkin reservipumput tuovat lisäturvaa esim. laiterikkoja vastaan- Tämä lisäsi hintaa.
- Hankkeen takaisinmaksuajan on arvioitu olevan 12,4 vuotta, mutta energian hinnan kehitys ja lainan korko ovat vaikeasti ennustettavia. Arviossa ei ole mukana ARA-avustuksen vaikutusta, koska siitä ei ollut päätöshetkellä tietoa.

Taluspohdintaa

- Yhtiön kaukolämpömaksu oli 128 400 eiroa/vuosi
- Uuden tuotantotavan vuosikustannuksiksi arvioidaan 56 200 euroa (sähköenergiakustannus + huolto- ja kunnossapito)
- Säästö eli 72 200 euron on käytettävissä lainan hoitoon
- Elinkaarilaskelmassa lämpöpumppujen uusintaan tarvitaan 15 vuoden kuluttua 100 000 euroa
- Kaukolämpöpaketin uusinta olisi ollut edessä 5 vuoden kuluttua hinnaltaan 20 000 euroa.

Keskustelukysymyksiä

- Otetaako mukaan viilennys?
 - Kuinka töiden hinnat, energianhinnat ja korot kehittyvät?
 - Mikä on julkisen avustuksen asema?
 - Mikä paino pannaan ilmastonmuutokseen vaikuttamiselle?
-
- **KIITOS**