

Guide för genomförande av energirenoveringar i bostadsbolag

Det finns utmaningar i genomförandet av energirenoveringar i bostadsbolag. I denna guide finns information för olika gamla bostadsbolag om lämpliga energirenoveringar. Det lönar sig att utreda om renoveringarna är lämpliga i det egna bostadsbolaget. Bostadsbolagen har indelats enligt åldersgrupp och de typiskt lämpliga energirenoveringarna listas enligt åldersgrupperna.

Alla energirenoveringar passar dock inte alla bostadsbolag, så i början är det bra att kartlägga situationen i det egna bostadsbolaget. I guiden anges vad som är bra att beakta när man börjar planera energirenovering i bostadsbolaget.

Guiden ger även information om tillgängliga stöd och finansieringsformer. Vilka stöd kan man utnyttja i ert bostadsbolag? Hos Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) kan man ansöka om energiunderstöd för bostadsbolagets energirenoveringar. Dessutom kan man ansöka om hissunderstöd samt understöd för byggande av laddinfrastruktur för elbilar hos ARA. Det lönar sig att även bekanta sig med lånealternativen för bostadsbolag.

I guiden finns tips på exempelobjekt där man har utfört energirenoveringar samt nyttiga kontaktuppgifter för ytterligare frågor.

Planering av energirenovering

När man planerar energirenoveringar i ett bostadsbolag är det viktigt att granska byggnaden som en helhet. Om man i planerna utgår endast från en idé, till exempel ändring av värmeproduktionsmetoden, finns en risk att hela renoveringsprojektet optimeras enligt kraven i den. I stället bör man i början kartlägga alla möjligheter att förbättra byggnadens energieffektivitet och utifrån det planera renoveringshelheten.

När man planerar renovering är det också viktigt att man känner till kostnaderna för energirenoveringarna och deras inverkan på livscykelkostnaderna. Många renoveringar minskar fastighetens förbrukning av och kostnader för köpt energi när man övergår till lågenergisystem, egen energiproduktion och användning av gratisenergier.

När man planerar stora energieffektiviseringsåtgärder i bostadsbolaget är det dessutom viktigt att fläta samman dem med systematiskt och långsiktigt fastighetsunderhåll. Det lönar sig att kombinera många energieffektiviseringsåtgärder med andra grundrenoveringar, men en del grundrenoveringar inverkar också direkt på funktionen av byggnadens uppvärmningssystem. Till exempel en förbättring av ventilationen ökar ofta uppvärmningsbehovet, medan en fönsterrenovering minskar uppvärmningsbehovet och kräver injustering av uppvärmningen i efterhand.

Det bästa för bostadsbolaget vore att utarbeta en strategi för byggnaden, i vilken man beslutar om åtgärder under en period på 15–20 år. Strategin kan vara till exempel omfattande förbättring av byggnadens skick och energieffektivitet eller beredskap för rivning. Strategin underlättar verksamheten i bostadsbolagets styrelse och ökar stabiliteten i beslutsfattandet.

I planeringen av renoveringar bör man ta hjälp av en professionell planerare. En grundlig planering betalar sig snabbt, då man slipper ombyggnadsarbeten under renoveringen. Därutöver bör man också rikta blicken mot framtiden, då man bättre kan förbereda sig även på kommande renoveringskostnader samt på renoveringar som en helhet som förstärker varandra.

När bostadsbolaget planerar en energirenovering är de viktigaste verktygen energibesiktning och konditionsbedömning, som inkluderar en långsiktig underhållsplan för fastigheten (PTS). Verktygen utarbetas av experter och består av utredningar av byggnadens energisparmöjligheter och underhållsbehov. Genom att låta utföra båda utredningarna får bostadsbolaget en fullständig bild av byggnadens reparationsbehov och möjligheterna att minska energiförbrukningen. Utifrån dem är det bra att planera renoveringarna för de kommande tio åren.

Anvisning för planering av energirenovering

Kartlägg utgångsläget

- Vad passar just ert bostadsbolag?
 - Här kan man ta hjälp av en förteckning över lämpliga åtgärder enligt åldersgrupp (finns från början på sidan 4 i denna guide).
 - Användning av en expert för att kartlägga situationen.

Tarkastele rakennusta kokonaisuutena

- I vilken ordning är det klokt att genomföra renoveringarna?
 - Vissa energirenoveringar bör genomföras i samband med eller efter andra renoveringar. Till exempel om man vet att man kommer att göra en takrenovering, installeras solpanelerna i samband med eller efter den.
 - <https://taloyhtioneuvonta.fi/energiasuunnittelu/>

Gör åtgärderna till en del av det systematiska och långsiktiga fastighetsunderhållet

- Om bostadsbolaget ännu inte har någon egen strategi är det bra att utarbeta en sådan.
 - I strategin ingår ofta en långsiktig underhållsplan, där även reparationerna för de fem, gärna 15-20, kommande åren har beaktats.
 - <https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtionet/taloyhtion-strategia-opas/>

Presentera ärendet på bolagsstämman

- Hur får man igenom ett renoveringsbeslut på bolagsstämman?
 - Anvisningar för hur man fattar ett renoveringsbeslut på bolagsstämman finns på sidan 7 i denna guide.

Finansiering

Energiunderstöd

Bostadsbolagen har från och med början av 2020 kunnat ansöka om energiunderstöd från Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) för att förbättra energieffektiviteten. Mer information om hur man ansöker om energiunderstöd finns här:

- ARA https://www.ara.fi/sv-FI/Lan_och_bidrag/Energiunderstod
- Ekokumppanit Oy <https://taloyhtioneuvonta.fi/energia-avustus/>
- Vahanen Oy <https://vahanen.com/fi/energia-avustus-selkokielella/>

ESCO-modellen

Med ESCO-tjänsten (Energy Service Company) avses en metod där ett företag tar det operativa ansvaret för investeringen som ska göras för slutkunden på så sätt att investeringen kan finansierat helt och hållet eller till tillämpliga delar genom de besparingar som den medför. Vissa energirenoveringar kan genomföras även med denna modell.

Mer information om detta (på finska):

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

Lån för bostadsbolag

Bankerna erbjuder bostadsbolagen lån för att genomföra renoveringar. Mer information finns här:

- Andelsbanken <https://www.op.fi/foretagskunder/finansiering/bostadsbolagslan>
- Nordea <https://www.nordea.fi/sv/foretag/vara-tjanster/finansiering/bostadsbolagslan.htmlS>
- Finlands hypoteksförening (på finska) <http://www.hypo.fi/lainat/taloyhtion-lainalaskuri/>
- Realia isännöinti (på finska) <https://www.realiaisannointi.fi/ajankohtaista/taloyhtion-laina-tiesitko-nama-asiat-yhtiolainoista>

Rekommenderade energirenoveringar enligt åldersgrupp

Byggår 1880–1955

- I samband med tilläggsisolering av övre bjälklag och ytterväggar
- Byte eller tätning av fönster
- Installation av byggnadsautomation och smarta enheter
- Värmeåtervinning i avloppsvatten
- Åtgärder som minskar förbrukningen av varmt bruksvatten
- Byte av belysning i allmänna utrymmen till ändamålsenlig LED-belysning
- Inglasning av balkonger Byte av ytterdörrar
- Passiva solskyddslösningar (om det finns kylningsbehov i byggnaden)
- Allmänt underhåll av husteknik
- Justering och funktionskontroll (särskilt värmedistributionssystem) samt vid behov byte av utrustning
- Byte av energiproduktionsmetod till en koldioxidsnålare metod
- Åtgärder som minskar förbrukningen av varmt bruksvatten: mätning och fakturering av vattenförbrukningen, vattensnål utrustning

Byggnader med självdragsventilation måste särskilt granskas från fall till fall eftersom frånluftsvärmepumpen kräver byggande av frånluftsventilation, vilket kan visa sig vara tekniskt utmanande eller medföra stora kostnader.

Byggår 1956–1975

- I samband med tilläggsisolering av övre bjälklag och ytterväggar
- Byte eller tätning av fönster (bl.a. tilluftsfönster)
- Installation av byggnadsautomation och smarta enheter
- Byte av takfläktar till energieffektiva EC-fläktar.
- Värmeåtervinning i avloppsvatten
- Åtgärder som minskar förbrukningen av varmt bruksvatten
- Byte av belysning i allmänna utrymmen till ändamålsenlig LED-belysning
- Inglasning av balkonger
- Byte av ytterdörrar
- Allmänt underhåll av husteknik
- Justering och funktionskontroll (särskilt värmedistributionssystem) samt vid behov byte av utrustning
- Passiva solskyddslösningar (om det finns kylningsbehov i byggnaden)
- Byte av energiproduktionsmetod till en koldioxidsnålare metod
- Åtgärder som minskar förbrukningen av varmt bruksvatten: mätning och fakturering av vattenförbrukningen, vattensnål utrustning

Frånluftsvärmepumpen är vanligtvis en effektiv och bra lösning i byggnader som är försedda med mekanisk frånluftsventilation.

Byggår 1976–2002

- Byte eller tätning av fönster (bl.a. tilluftsfönster)
- Installation av byggnadsautomation och smarta enheter
- Byte av takfläktar till energieffektiva EC-fläktar.
- Värmeåtervinning i avloppsvatten
- Inglasning av balkonger
- Åtgärder som minskar förbrukningen av varmt bruksvatten
- Byte av belysning i allmänna utrymmen till ändamålsenlig LED-belysning
- Allmänt underhåll av husteknik
- Justering och funktionskontroll (särskilt värmedistributionssystem) samt vid behov byte av utrustning

- Passiva solskyddslösningar (om det finns kylningsbehov i byggnaden)
- Byte av energiproduktionsmetod till en koldioxidsnålare metod
- Åtgärder som minskar förbrukningen av varmt bruksvatten: mätning och fakturering av vattenförbrukningen, vattensnål utrustning

Frånluftsvärmepumpen är vanligtvis en effektiv och bra lösning i byggnader som är försedda med mekanisk frånluftsventilation.

Byggår 2003–2009

- Installation av byggnadsautomation och smarta enheter
- Värmeåtervinning i avloppsvatten
- Åtgärder som minskar förbrukningen av varmt bruksvatten
- Allmänt underhåll av husteknisk utrustning
- Justering och funktionskontroll
- Passiva solskyddslösningar (om det finns kylningsbehov i byggnaden)

Frånluftsvärmepump rekommenderas inte i nya byggnader eftersom de redan är utrustade med ett mekaniskt system för tillufts- och frånluftsventilation med tvärström eller en roterande värmeåtervinningsapparat.

Solpaneler rekommenderas i stället för solfångare, eftersom det är troligt att en mångsidig utökning av förnybar elproduktion kommer att ha en central roll i framtidens energisystem. Dessutom blir solpanelernas prestationsförmåga hela tiden bättre och priset fortsätter att minska, och denna utveckling förväntas fortsätta.

Byggår 2010–2020

- Värmeåtervinning i avloppsvatten
- Åtgärder som minskar förbrukningen av varmt bruksvatten
- Allmänt underhåll av husteknisk utrustning
- Justering och funktionskontroll
- Passiva solskyddslösningar (om det finns kylningsbehov i byggnaden)

Frånluftsvärmepump rekommenderas inte i nya byggnader eftersom de redan är utrustade med ett mekaniskt system för tillufts- och frånluftsventilation med tvärström eller en roterande värmeåtervinningsapparat.

Solpaneler rekommenderas i stället för solfångare, eftersom det är troligt att en mångsidig utökning av förnybar elproduktion kommer att ha en central roll i framtidens energisystem. Dessutom blir solpanelernas prestationsförmåga hela tiden bättre och priset fortsätter att minska, och denna utveckling förväntas fortsätta.

Anvisningar för hur man driver igenom ett renoveringsbeslut på bolagsstämman

1. Sätt dig in i renoveringsärendet och förbered dig inför ett möte med disponenten. Vid behov kan du be en konsult berätta om renoveringen på mötet.
2. Förbered ärendet ordentligt och dela ut nödvändig information redan i förväg, till exempel i samband med kallelsen till bolagsstämman.
 - Är energirenoveringen i enlighet med bostadsbolagets strategi eller stöder den strategin?
 - Kom ihåg att renoveringen berör hela bostadsbolaget, inte endast en enskild bostad.
3. Styrelsens och disponentens åsikter måste vara enhetliga.
4. Kom till mötet i tid, håll dig till ämnet som behandlas och undvik onödigt pladder. Mer information om bolagsstämman finns på Isännöintiliittos webbplats: <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/yhtiokokous/>

Nyttiga länkar

Rådgivning

- [Energirådgivning för konsumenter](#)
- [Rådgivning för bostadsbolag](#)

Exempel

- [EU-GUGLE: energirenoveringar](#)
- [Ilmastokatu: guider och material](#)

Nyttiga webbplatser

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