

# Kehittävä työntutkimus OT 3 menetelmällinen sykli

Pertti Huhtanen

# Erillisen energiatodistuksen laatimisen kehitysvaiheet

## Toimialan yleinen historia

- 1973 energiakriisi vauhditti rakennusten energiatehokkuuden kehittämistä
- 1980-luvulla kaupallisia energiansäästökonsulttipalveluja (Fläkt, Granlund, Honeywell) ja esim. Kiinteistöliiton lämmöntarkkailu
- 1990-luvulla tietoverkkopohjaisia kulutusmittaustiedon keruujärjestelmiä

# Erillisen energiatodistuksen laatimisen kehitysvaiheet

- lämmityskulut ovat 25-30% asuinrakennusten hoitokuluista
- lämmitys-, sähkö- ja vesikustannusten budjetointi ja seuranta kuuluu isännöinnin kiinteään kokonaispalkkioon
- 1.1.2009 alkaen isännöitsijän on annettava energiatodistus isännöitsijätodistuksen osana (ei sisällä tehostamistoimia)

# Erillisen energiatodistuksen laatimisen kehitysvaiheet

- omistajat ja asukkaat edellyttävät isännöitsijöiltä energiatehokkuuden parantamista > erillinen energiatodistus, jossa on esitettävä tehostamissuunnitelma rakennusosittain

# Nykyvaihetta edeltävä kehitysvaihe

**ENERGIALAITOKSEN  
LASKUT, MWh, kWh, m3**

**ISÄNNÖITSIJÄ**

**ENERGIASEURANTA (TEKO) ⇒  
ENERGIATEHOKKUUS (KOHDE)**

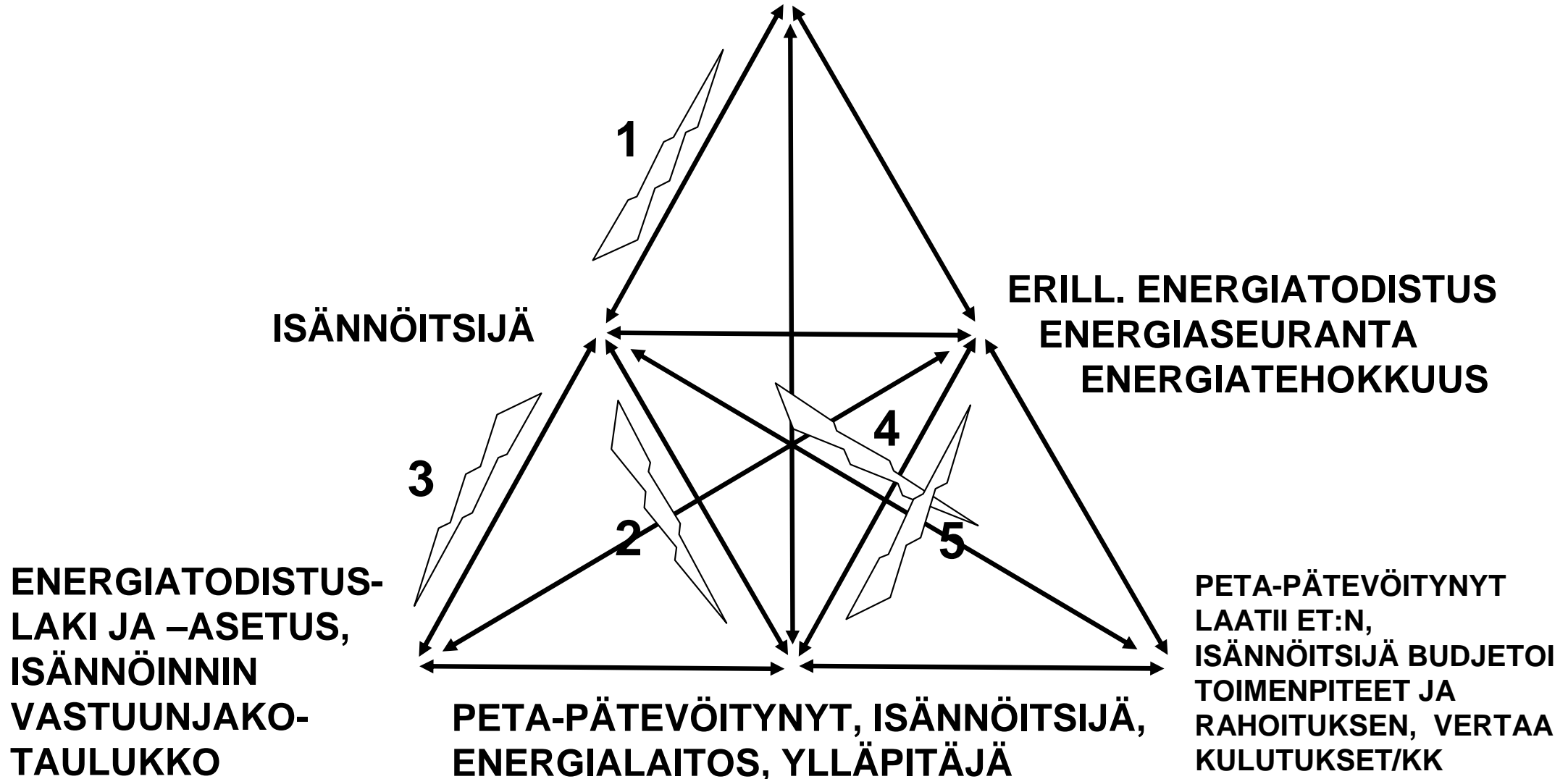
**ISÄNNÖINNIN  
VASTUUNJAKO-  
TAULUKKO**

**ISÄNNÖITSIJÄ, ENERGIALAITOS,  
YLLÄPITÄJÄ**

**ISÄNNÖITSIJÄ BUDJETOI  
ENERGIALAITOKSEN  
LASKUJEN POHJALTA,  
VERTAA  
KIINTEISTÖHUOLLON  
ANTAMIIN  
MITTARILUKEMIIN**

# Nykyinen kehitysvaihe

ENERGIALAITOKSEN LASKUT, YLLÄPITÄJÄN HAASTATTELU, KARTOITUS, ET-LUVUN LASKENTAKAAVA JA ET-LOMAKE



# Toisen asteen ristiriidat nykyisen ja edeltävän kehitysvaiheen välillä

## 1. TEKIJÄ-VÄLINEET

Isännöitsijällä ei useinkaan ole tarvittavaa peruskoulutusta tai riittävää kokemusta rakennuksen energiatehokkuuden kehittämiskartoitukseen ja ET-luvun laskemiseen. Lisäksi vastuulla on usein kymmeniä as.oy:itä.

## 2. TEKIJÄ-YHTEISÖ

PETA-pätevöityneitä on liian vähän ja työ pitäisi silti ostaa edullisesti. Energialaitokset ovat alkaneet esittää itselleen suopeita näkemyksiä energiamittaustiedon omistusoikeudesta.

## 3. TEKIJÄ-SÄÄNNÖT

Energiatodistuksesta tuli lain velvoittama lisätyö vastuunjakotaulukkoon. Se täytyy pystyä myymään osakkaalle ja asukkaalle kannattavaan hintaan.

# Toisen asteen ristiriidat nykyisen ja edeltävän kehitysvaiheen välillä

## 4. TEKIJÄ-TYÖNJAKO

Isännöitsijän työmäärä lisääntyi energiatodistuksen hankinnan verran. Lisäksi hänen täytyy tilata investointilaskelmat energiatehokkaista korjaustoimenpiteistä, suunnitella rahoitus, valmistella hankesuunnitelman teettäminen, tarjouskilpailut, sopimusprosessi, tiedottaminen, valvonta, väistötilat ja lopuksi ottaa vastuu siitä, että investointi todella kannatti.

## 5. YHTEISÖ-KOHDE

Energiatoimittajan bisnes pienenee, kun kulutus vähenee. Ylläpidon osaamisvaatimukset lisääntyvät, kun säästäviä ratkaisuja täytyy oppia käyttämään oikein.