

Ilmalämpöpumppu kerrostaloasuntoon - kuinka toimia?

3.10.2019

Tapio Haltia
neuvontalakimies



Ilmalämpöpumppu

- Voidaan käyttää sekä lämmittämään että jäähdyttämään huoneilmaa
- Keskeisimmät osat:
 - sisäyksikkö
 - ulkoyksikkö
 - yksiköt yhdistävä kylmäaineputkisto
 - kondenssiveden poistoputki.
- Ei käytännössä vaikutusta ilmanvaihdon toimintaan:
 - ei vaihda asunnon huoneilmaa, vaan ainoastaan kierrättää sitä sisäyksikön läpi.
- Käytössä suhteellisen edullinen:
 - Tyypillisesti asunnon vuotuinen viilentäminen ilmalämpöpumpulla on kuluttanut sähköä noin 50-200 kilowattituntia (kWh) eli noin 5-25 euroa vuodessa.



A photograph of a modern, two-story red wooden house with a balcony and a green lawn. The house has a gabled roof and large windows. The balcony is enclosed with a wooden railing. The lawn is green and well-maintained. The house is surrounded by a blue border.

Suunnitelmallisuus ilmalämpöpumpun hankinnassa





Periaatepäätös

Yhtiökokous linjaa päätöksellään:

- Voidaanko ilmalämpöpumppuja asentaa
- Paikat joihin voidaan asentaa, esim. Parveke tai terassi
- Asennukselle asetettavat muut ehdot:
 - Läpiviennit
 - Asentajien pätevyudet
 - Osakkaan velvoitteet
- Käytölle asetettavat ehdot:
 - Esim. Lämmityskäytön kielto

Periaatepäätöksellä varmistetaan yhdenvertainen kohtelu

Osakkaan muutostyö

- Muutostyöilmoitus
 - Osakas tekee asunto-osakeyhtiölaissa edellytetyn ilmoituksen yhtiölle
- Vaatii aina yhtiön luvan
 - Asennuksessa joudutaan lävistämään rakennuksen ulkovaippa, jolloin muutostyö ei enää rajoitu osakehuoneiston sisälle (myös KKO 2183/2013)

Hallitus voi myöntää luvan osakkaan hankkeelle periaatepäätöksen asettamisissa kehyksissä

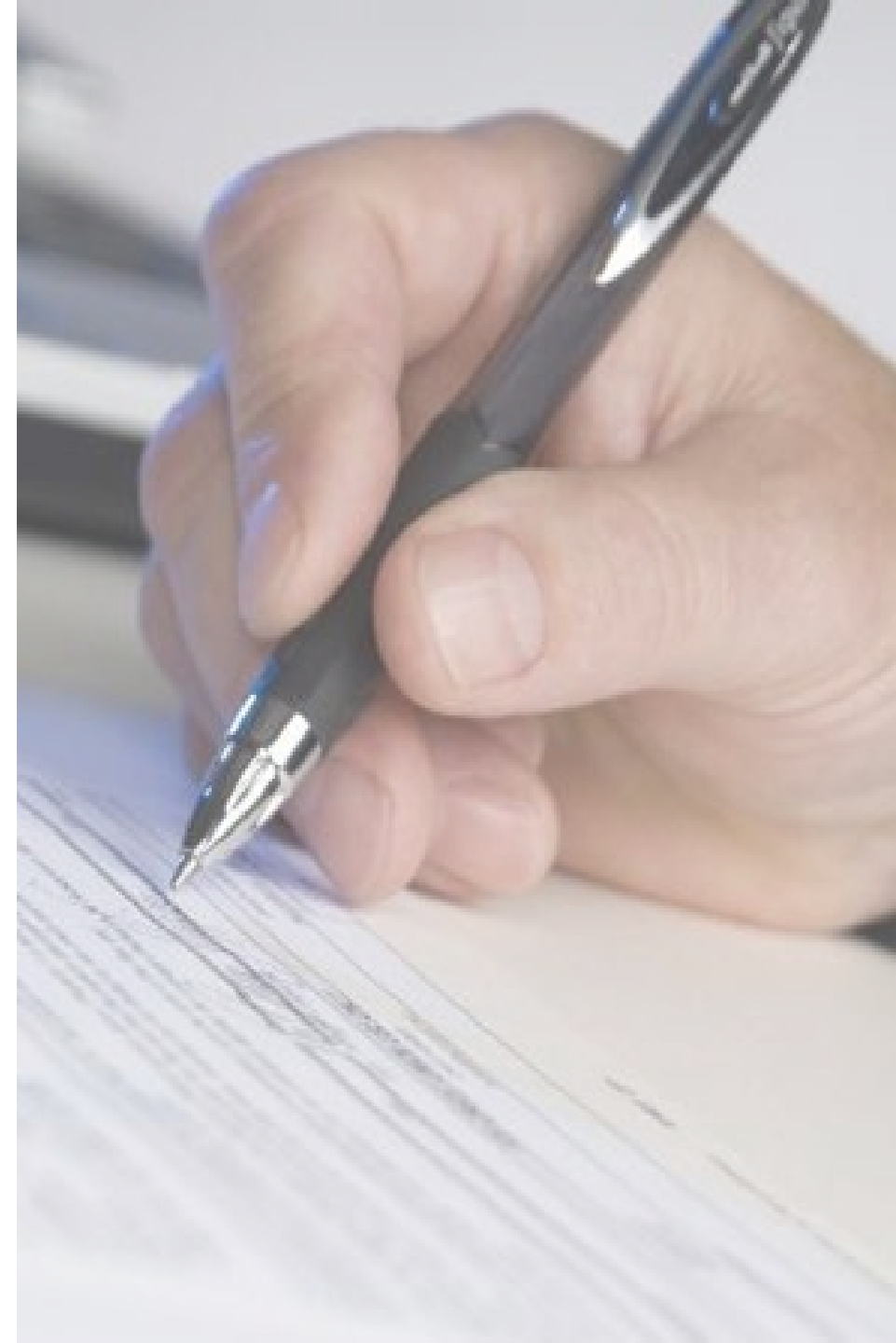




Muutostyöilmoitus

Muutostyöilmoituksessa suunnitelmat ja tiedot:

- Mikä laite asennetaan.
- Ulko- ja sisäyksiköiden sijainti
- Läpivienti
 - sijainti, koko, toteutustapa
- Kondenssiveden poisjohtaminen
 - Viemäröinti vai parvekkeen vedenpoiston kautta
- Sähköasennusten toteutus
 - Mistä ja miten sähkö johdetaan
- Tiedot asentajista ja yrityksestä
 - (kylmä- ja sähköpätevyudet)
 - voimassa oleva vastuuvakuutus
 - lakisääteisten velvoitteiden hoitaminen



Käsittely hallituksessa

Muutostyöilmoitus hallitukselle

- Käytännössä usein isännöitsijä käsittelee
 - Hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaisesti
 - Ainakin tieto hallitukselle
 - Hallitus vastaa rekisteriin viemisestä
- Käsiteltävä ilman aiheetonta viivettä
 - Jos käsittely viivästyy – tieto osakkaalle
 - Mahdolliset lisätiedot / selvitykset osakkaalta
- Yhdenvertaisuus
 - Periaatepäätöksen mukaisuus
 - Samoin ehdoin
- Mahdollisen viranomaisluvan tarve
 - Hallitus hakee tai valtuuttaa osakkaan hakemaan
- Tieto luvasta tai luvan epäämisestä osakkaalle



Työn toteutus

- Osakas vastaa muutostyönsä toteutuksesta ja kustannuksista
- Asennuksen saa tehdä vain pätevä asentaja
 - Sähkö- ja kylmäainepätevydet, SETI ja Tukes
- Yhtiöllä oikeus valvoa
 - Osakas vastaa kohtuullisista ja perustelluista valvontakustannuksista – kustannusarvio
- Asentajan omavalvonta ja dokumentointi
 - Mm. käyttöönottopöytäkirja

KÄYTTÖÖNOTTOPÖYTÄKIRJA

Olemme tänään käyttöönottaneet lämpöpumpun, merkiltään _____, joka luokitellaan _____ lämpöpumpuksi.
Lämpöpumpun yksilöintitunnus: _____

ASIAKAS

Nimi:
Katuosoite:
Postinro ja -paikka:
Puhelin:

TALOYHTIÖN TIEDOT

Nimi:
Talotyyppi:
Lämmitysmuoto

Asiakas ja asentaja ovat käyneet yhdessä läpi tarvittavat asiat:

- Sisäyksikön sijoituspaikka
- Ulkoyksikön sijoituspaikka huomioiden viilennyskäytön aikainen kondenssivesi ja äänihaitan estäminen
- Sisäyksikön kondenssiveden poistoletkun toiminnan kokeilu vedellä
- Tarkastettu, ettei läpiviennistä tule kosteusvaurioita rakenteisiin
- Laitteen ja kauko-ohjaimen käyttöönotto-opastus
- Laitteen toiminnan opastus viilennyslaitteena
- Toimintaolosuhteiden rajoitukset **SÄILITÄ VAIN VIILENNYSKÄYTTÖÖN**, _____
- Laitte maadoitettu kunnolla (esim. sähkön syöttö maadoitetusta pistorasiasta)
- Mahdollisille sähköille on tehty käyttöönottotarkastus ja annettu asiakkaalle pöytäkirja
- Laitteen huolto ja määräaikaistarkastukset
- Yhteystiedot vikatilanteessa
- Tyhjöpaineen mittaus. Paine ennen kylmäaineen täyttöä _____
- Pöytäkirjan liitteenä valokuvat ulko- ja sisäyksikön asennuksesta ja läpiviennin toteutuksesta.

HUOM:

Laitte käyttöönotettu

.....ssa,pnäkuuta 20.....

Asiakas

Asentaja

Myyjä- ja asennusliikkeen yhteystiedot:

Yritys: Asentaja:
Osoite: Osoite:
Postinro ja -paikka Postinro ja -paikka
Puhelin Puhelin
Y-tunnus Y-tunnus

Valvonta

- Taloyhtiön oikeus
 - Hallituksen huolehdittava riittävästä valvonnasta
- Valvojalla riittävä osaaminen ja pätevyys
- Laajuus ja sisältö tapauskohtaisesti
 - Hyvät suunnitelmat ja tiedot sekä asentajien omavalvonta ja laadukas dokumentointi mahdollistavat kevyemmän valvonnan
 - Suositeltavaa varmistaa paikanpäällä ainakin asennuksen vastaavuus muutostyöilmoituksen ja lupaehtojen osalta
- Käyttöönottopöytäkirja
 - Taloyhtiö voi edellyttää

KÄYTTÖÖNOTTOPÖYTÄKIRJA

Olemme tänään käyttöönottaneet lämpöpumpun, merkiltään _____, joka luokitellaan _____ lämpöpumpuksi.
Lämpöpumpun yksilöintitunnus: _____

ASIAKAS

Nimi:
Katuosoite:
Postinro ja -paikka:
Puhelin:

TALOYHTIÖN TIEDOT

Nimi:
Talotyyppi:
Lämmitysmuoto

Asiakas ja asentaja ovat käyneet yhdessä läpi tarvittavat asiat:

- Sisäyksikön sijoituspaikka
- Ulkoyksikön sijoituspaikka huomioiden viilennyskäytön aikainen kondenssivesi ja äänihaitan estäminen
- Sisäyksikön kondenssiveden poistoletkun toiminnan kokeilu vedellä
- Tarkastettu, ettei läpivienneistä tule kosteusvaurioita rakenteisiin
- Laitteen ja kauko-ohjaimen käyttöönotto-opastus
- Laitteen toiminnan opastus viilennyslaitteena
- Toimintaolosuhteiden rajoitukset SALLITTU VAIN VIILENNYSKÄYTTÖÖN, _____
- Laite maadoitettu kunnolla (esim. sähkön syöttö maadoitetusta pistorasiasta)
- Mahdollisille sähkötoille on tehty käyttöönottotarkastus ja annettu asiakkaalle pöytäkirja
- Laitteen huolto ja määräaikaistarkastukset
- Yhteystiedot vikatilanteessa
- Tyhjöpaineen mittaus. Paine ennen kylmäaineen täyttööä _____
- Pöytäkirjan liitteenä valokuvat ulko- ja sisäyksikön asennuksesta ja läpiviennin toteutuksesta.

HUOM:

Laite käyttöönotettu

.....ssa,pnäkuuta 20.....

.....
Asiakas

.....
Asentaja

Myyjä- ja asennusliikkeen yhteystiedot:

Yritys:

Osoite:

Postinro ja -paikka

Puhelin

Y-tunnus

Asentaja:

Osoite

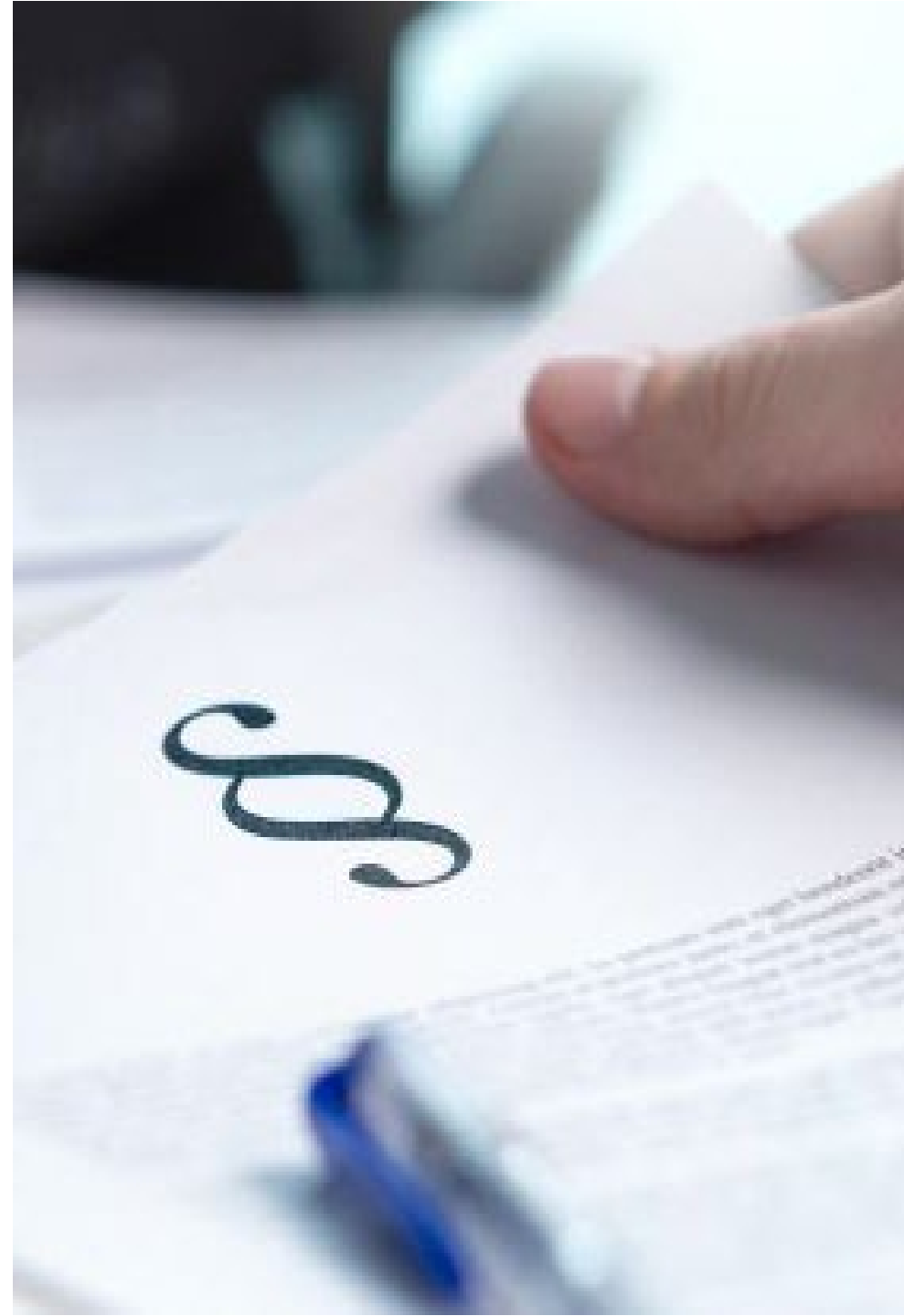
Postinro ja -paikka

Puhelin



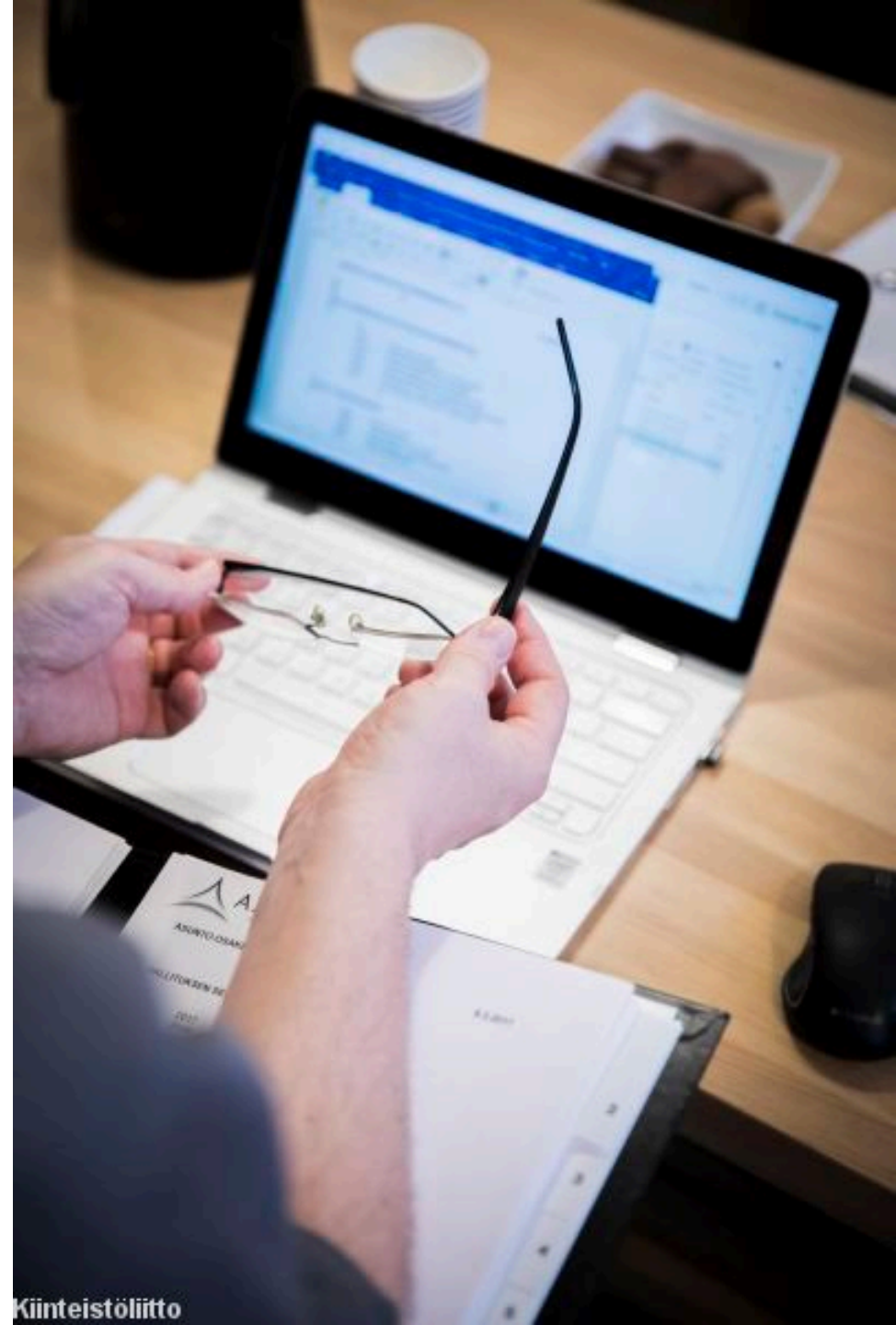
Sopimus tai yj-määräys

- AOYL: osakasmuutostyön kunnossapito- vastuu kulloisellakin osakkaalla
- Yhtiöjärjestysmääräys:
 - Selventää ja tarkentaa vastuunjako
 - Mahdollisuudet laajentaa vastuuta?
- Sopimus:
 - Asentaminen, valvonta ja käyttöönottopöytäkirja
 - Käyttö, huolto ja kunnossapito sekä laitteiston poistaminen käytöstä
 - Ehdot mahdollisten haittojen ehkäisemiseksi
 - Vahingot ja vastuut.
 - Muutostyölle asetettavat muut ehdot
 - Maininta merkitsemisestä kunnossapito ja muutostyörekisteriin sekä isännöitsijäntodistukseen.



Huomioitavaa

- Viranomaisluvut ja vaatimukset:
 - Hallituksen selvítettävä mahdollisen luvan tarve ja muut vaatimukset erityisesti ulkoyksiköiden sijoittamisen osalta
- Meluhaitta
 - Asentaminen tehtävä siten, ettei meluhaittaa aiheudu
 - Ulkoyksikön asentamisessa käytettävä asennustelinettä, jossa on vaimennuskumit tärinän estämiseksi (runkoäänet)
 - Ehdot mahdollisten haittojen ehkäisemiseksi
 - Jos meluhaittaa ilmenee, käytön rajoittaminen yöaikaan
 - < 45 dB naapurin parvekkeella, ikkunoiden ulkopuolella
- Kondenssiveden poisjohtaminen
 - Hallitusti, aiheuttamatta haittaa rakenteille



Lopuksi

- Ilmalämpöpumpun asentamiseen on aina saatava taloyhtiön suostumus
- Taloyhtiö voi asettaa reunaehdotja ilmalämpöpumpun asentamiselle
- Ilmalämpöpumpun saa asentaa vain kylmä-/sähköpätevyyden omaava urakoitsija.





Kiitos!

Kiinteistöliitto verkossa



kiinteistoliitto.fi



[facebook.com/
kiinteistoliitto](https://facebook.com/kiinteistoliitto)



[@kiinteistoala](https://twitter.com/kiinteistoala)



Taloyhtio.net

TIEDON LÄHTEELLÄ



TALOYHTIOSIVUT.fi

Kiinteistöliitto osakkaana ja mukana



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION



Kiitos!



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

