



# Energia- yhteisön perustaminen

Opas taloyhtiölle



Euroopan unionin  
osarahoittama



Uudenmaan liitto  
Nylands förbund

BLOCKCC

gnf  
Green Net Finland

A"  
Aalto University

Metropolia

# Johdanto

## Mikä on energiayhteisö?

Energiayhteisön tarkoitus on tuottaa ja jakaa, sekä tarvittaessa myydä tuottamaansa energiaa asukkaiden ja taloyhtiön hyväksi. Nykyisessä muuttuvassa maailman tilanteessa energiaomavaraisuus, sekä kestävä kehitys ovat suuria mielenkiinnon kohteita. Energiayhteisön perustaminen tukee näitä molempia.

Laissa energiayhteisöt rinnastetaan sähkön pientuottajiin, eikä taloyhtiön tarvitse maksaa tuottamastaan sähköstä veroja. Energiayhteisössä taloyhtiöt voivat kiinteistön yleisen sähköntarpeen lisäksi hyödyntää tuottamaansa energiaa suoraan asukkaalle hyvityslaskentaa hyödyntäen. Hyvityslaskenta on verkkoyhtiön tarjoama maksuton palvelu, joka ei vaadi teknisiä muutoksia kiinteistössä. Oma sähköenergiantuotanto aurinkopaneeleilla on taloyhtiölle myös investointi, joka maksaa itsensä takaisin.



## Keitä varten tämä opas on?

Tämä opas on tarkoitettu taloyhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle tukemaan energiayhteisön perustamisen monivaiheista prosessia. Opas etenee kronologisesti huomioiden energiayhteisön perustamisen kaikki vaiheet, sekä tiivistää oleellimmat asiat keskittymällä pääasiassa kiinteistön sisäiseen energiayhteisöön, joka käyttää aurinkosähköä.

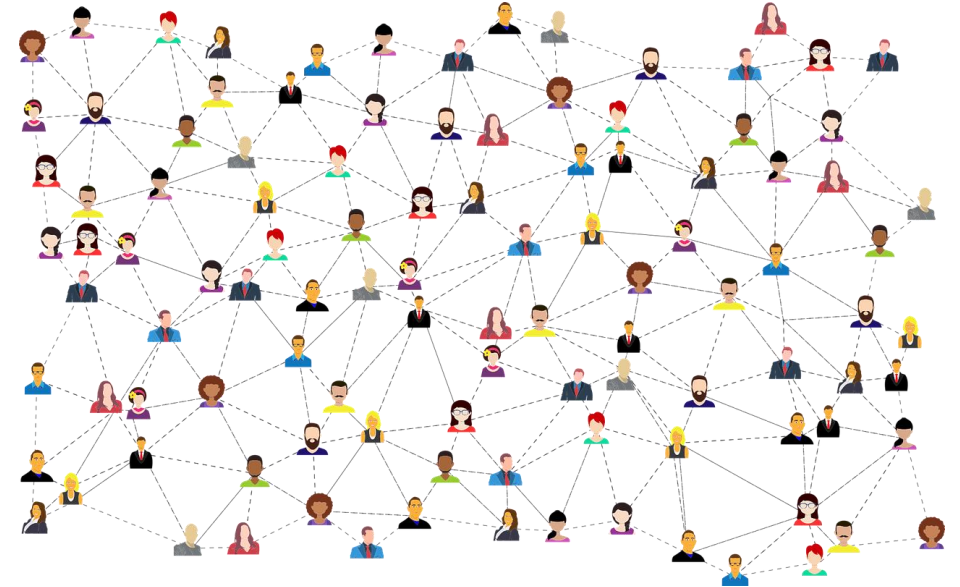
Täältä saat lisää tietoa: [Työ- ja elinkeinoministeriö: Energiayhteisöt](#)

# Johdanto

## Miksi perustaa energiayhteisö?

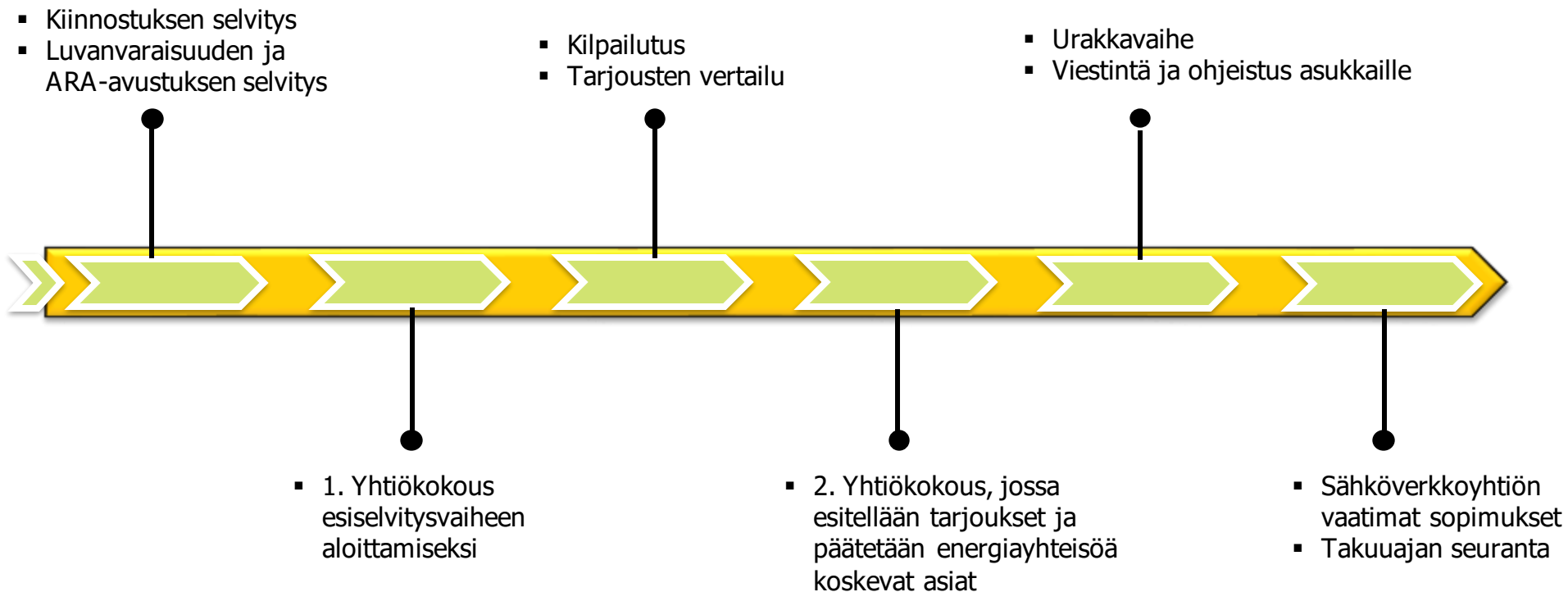
Energiayhteisö tuottaa hyötyä jäsenilleen ja ympäristölle

- 🔍 tukemalla energiasiirtymää fossiilisista jakeista käyttämällä paikallista uusiutuvaa energiaa
- 🔍 pienentämällä hiilijalanjälkeä ja energialaskua
- 🔍 olemalla energiatehokkuusteko
- 🔍 lisäämällä energiatietoisuutta ja –omavaraisuutta
- 🔍 nostamalla kiinteistön arvoa ja nykyaikaisuutta
- 🔍 osallistamalla yksilöitä joukkovoiman avulla
- 🔍 tukemalla paikallista työtä ja taloutta
- 🔍 tuottamalla verottoman omakäyttöosuuden sisältäen sähköverkkoyhtiöiden maksuttoman hyvityslaskentapalvelun tarvittaessa.



Täältä saat lisää tietoa: [Suomen ilmastopaneeli](#)

# Energiayhteisön perustamisen aikajana





# Kiinnostuksen kartoitus energiayhteisölle

Selvittäkää taloyhtiön osakkaiden kiinnostus energiayhteisön perustamishankkeeseen, jotta osakkaat saavat heti oikean kuvan siitä, että mitä energiayhteisöllä tarkoitetaan ja millaisia hyötyjä siitä saadaan.

Taloyhtiöiden osakkaiden kiinnostus energiayhteisön perustamiseen voidaan selvittää esim. infotilaisuuden tai informatiivisen kyselyn yhteydessä.

Voitte jakaa myös tämän oppaan lopussa olevan tiedotteen. Esittelytiedotteessa kerrotaan energiayhteisön merkitys sekä siitä saatavat hyödyt taloyhtiölle ja osakkaille.



Euroopan unionin  
osarahoittama



BLOCKCC 

# Luvanvaraisuus ja ARA-avustus

**Aurinkovoimalan rakentaminen ei pääsääntöisesti tarvitse toimenpidelupaa kunnalta.**

Luvanvaraisuus kannattaa kuitenkin selvittää ennen hankkeeseen ryhtymistä ottamalla yhteyttä oman kunnan tai kaupungin rakennusvalvontaan.

[Esimerkki Helsingin kaupungin ohjeesta.](#)

Seuratkaa myös ajankohtaista tietoa mahdollisuudesta ARA-avustukseen ja tutustukaa hakuprosessiin. Lähtökohtaisesti, rakennuksen laskennallisen energiatehokkuuden vertailuluvun (E-luvun) on laskettava tarpeeksi avustuksen saamiseksi, joka edellyttää laajempia energiatehokkuuden parantamistoimenpiteitä.

Asennuksessa pitää huomioida asemakaava ja suojeltujen rakennusten rajoitukset.



Täältä saat lisää tietoa: [Solarvoima: Aurinkosähköopas](#)



Euroopan unionin  
osarahoittama



BLOCKCC 



# Yhtiökokouksen lupa esiselvitysvaiheen aloittamiseksi

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokoukseen voidaan tuoda päätettäväksi aurinkovoimalan rakentamisen ja energiayhteisön perustamisen esiselvityksen tekeminen. Kun hallituksella on yhtiökokouksen lupa ja tuki hankkeen edistämiseksi, saadaan hanke todennäköisemmin toteutettua.

Hallitus voi myös päättää toimivaltansa puitteissa esiselvityksen tilaamisesta itsenäisesti asunto-osakeyhtiön taloudellisen tilanteen salliessa.



Päätösehdotus kokouskutsuun:

## **Aurinkovoimalan rakentamisen ja energiayhteisön perustamisen esiselvitys**

Valtuutetaan hallitus selvittämään aurinkovoimalan rakentamista ja kiinteistön sisäisen energiayhteisön perustamista. Hallitus voi tarpeen vaatiessa käyttää apuna ulkopuolista asiantuntijaa. Selvitys tehdään hoitovastikevaroin.

Yhtiökokouskutsun liitteeksi on tarpeellista liittää tietopaketti energiayhteisöstä. Esimerkiksi tämän oppaan liitteenä oleva tiedote.

Täältä saat lisää tietoa: [Kiinteistöliitto: Kokousasiakirjat](#)

# Hallituksen esiselvitysvaihe ja kilpailutus



Hallituksen tulee selvittää aurinkosähköjärjestelmiin perehtyneen asiantuntijan kanssa:

- minkälainen järjestelmä taloyhtiöön voitaisiin hankkia
- millainen hyöty siitä saataisiin
- kuinka paljon hanke maksaa.

Tarjouspyynnöt kannattaa lähettää koko aurinkopaneelijärjestelmästä kiinteänä kokonaishintana sisältäen suunnittelun, paneelit, asennuksen ja lisäkulut. Hallituksen on hyvä kartoittaa toimijoita, joilla on kokemusta taloyhtiöiden aurinkovoimaloista ja lähettää tarjouspyynnöt esimerkiksi 3–5 toimijalle.

Täältä saat lisää tietoa: [Solarvoima: Aurinkopaneelien kilpailutus](#)



# Tarjousten vertailu

Tarjouksista kootaan vertailu ja hallitus valitsee parhaan toteuttajan, jonka kanssa aloitetaan urakkaneuvottelut.

Tarjouksissa huomioitavia seikkoja:

- sisältääkö tarjous myös kaikki lisäkulut, kuten nostinkulut
- toimitusaika eli kuinka kauan tilauksesta menee urakan aloittamiseen ja valmistumiseen
- urakoitsijan referenssikohteet taloyhtiö kiinteistöissä ja
- tarjotun järjestelmän omakäyttöosuus.

Ylimitoitettu järjestelmä maksaa itsensä takaisin hitaammin, koska energiayhtiön ylijäämästä maksama hinta on pienempi, kuin taloyhtiön maksama sähkönhinta energiayhtiölle.

Investoinnille on tärkeää laskea taloudellinen kannattavuus esimerkiksi takaisinmaksuaikaa hyödyntäen ja huomioida, että aurinkopaneelijärjestelmän tekninen käyttöikä on pitkä, jopa 30 vuotta, eli myös asennustyön tulisi olla laadukasta.



Euroopan unionin  
osarahoittama



BLOCKCC 

# Toisen yhtiökokouksen esityslista

Aurinkovoimalan rakentamisesta ja energiayhteisön perustamisesta päättää joko varsinainen tai ylimääräinen yhtiökokous.

Hallitus esittää kiinteistön aurinkovoimalan rakentamista ja sisäisen energiayhteisön perustamista.

Päätösehdotukset:

1. Päätetään rakentaa aurinkovoimala ja perustaa kiinteistön sisäinen energiayhteisö.
2. Valtuutetaan hallitus valitsemaan energiayhteisön edustaja ja allekirjoittamaan sopimukset energiayhtiön kanssa.
3. Päätetään sähkön jakamisesta ja mittauksesta.
4. Päätetään jaetaanko verkkoon myydyn ylijäämänsähkön hyöty asunto-osakeyhtiölle vai energiayhteisön osakkaille.
5. Valtuutetaan hallitus tilaamaan tarkemmat toteutussuunnitelmat ja kilpailuttamaan urakoitsijat sekä allekirjoittamaan urakkasopimukset.
6. Valtuutetaan hallitus kilpailuttamaan ja nostamaan xx xxx,xx euron suuruinen laina parhaaksi katsomastaan rahalaitoksesta, allekirjoittamaan velkakirjat ja siirtämään tarvittavat vakuudet (tarvittaessa).
7. Valtuutetaan hallitus määräämään huoneistokohtaiset lainaosuudet, perittävän pääomavastikkeen taso ja maksuajankohta, jos hanke toteutetaan pääomavastikevaroin.



# Energian mittaukset ja laskutus

Päätäkää, toteutetaanko energian jakaminen ja mittaukset verkkoyhtiön mittauksilla vai yhteisön omilla mittauksilla. Koska yleensä sähköverkkoyhtiö on jo aikaisemmin toteuttanut sähkömittauksen, kannattaa pääsääntöisesti jatkossakin pitäytyä sähköverkkoyhtiön mittauksissa.

## Verkkoyhtiön mittauksilla toteutus:

Lakimuutoksen myötä hyvityslaskenta on osa valtakunnallista tiedonvaihtojärjestelmää, joten verkkoyhtiöiden mittauksilla toteutettu energiayhteisö on hyvin vaivaton ja maksuton tapa, jos taloyhtiön sähkömittauksen on valmiiksi jo toteuttanut sähköverkkoyhtiö. Osakkailla on omat sähkösopimukset, kuten ennenkin.

## Energiayhteisön mittauksilla toteutus:

Energiayhteisö pystytään toteuttamaan teknisesti myös omilla mittauksilla (taka- tai alamittarointi), mutta tapa on lakimuutoksen myötä "vanhentunut" ja vaatii yhtiöjärjestyksen muuttamisen. Tällöin taloyhtiö maksaa kaiken kiinteistössä kulutetun sähkön ja edelleen veloittaa sen erikseen asukkailta alamittareiden lukemien mukaan.

Täältä saat lisää tietoa: [Elenia ja VTT: Energiayhteisökäsikirja](#)



Euroopan unionin  
osarahoittama



BLOCKCC 



# Ylijäämäsihkön jakaminen

Päätäkää, halutaanko tuotannosta syntyvä ylijäämäsihkö hyödyntää taloyhtiön sähkölaskulla vai osakkaiden ja asukkaiden sähkölaskuilla. Tällä tarkoitetaan sähköntuotanto-osuutta, mitä taloyhtiö eikä asukkaat ole saaneet hyödynnettyä. Sähköyhtiöt puhuvat näistä SMA ja SMB -jakomenetelminä. Ylijäämäsihkön määrä riippuu järjestelmän mitoituksesta ja kiinteistön kulutuksesta suhteessa paneelien tuottamaan sähköön. Optimi tilanteessa ylijäämä sähköä ei juurikaan synny, joten ylijäämäsihkön hyödyntäminen taloyhtiölle on käytännöllisempää, sillä sähkön myynti vaikuttaa yksityishenkilön verotukseen.

## **SMA:**

Ylijäämäsihkö siirretään tuotannon käyttöpaikalle eli taloyhtiön yhteisen kiinteistömittauksen käyttöpaikkaan.

## **SMB:**

Ylijäämä jaetaan kaikille yhteisön jäsenille erikseen sovitulla prosenttiosuudella. Esimerkiksi osakkeisiin tai pinta-alaan suhteutettuna. Jokaisella asukkaalla on oltava sopimus ylijäämäsihkön myynnistä verkkoyhtiön kanssa.

Täältä saat lisää tietoa: [Motiva: Ylijäämäsihkön myynti](#)



Euroopan unionin  
osarahoittama



BLOCKCC 

# Äänestys uudistustason mukaan

Äänestäkää energiayhteisön perustamisesta, uudistustaso huomioiden siten, että:

- kun halutaan ylivoimaisesti järjestelmä hyödyntäen esimerkiksi akustoa  
→ tarvitaan määräenemmistö (yli 2/3) äänistä.
- kun pyritään optimoimaan järjestelmä kulutusta vastaavaksi  
→ tarvitaan yhtiökokouksen enemmistö päätös (yli 1/2 äänistä).
- jos äänestys ei saa tarvittavaa kannatusta, voidaan äänestää aktiivisten asiakkaiden hankkeesta  
→ vaatii enemmistö päätöksen.

Aktiivisten asiakkaiden hanke ei tarvitse erikseen y-tunnuksen omaavaa oikeustoimihenkilöä. Vastuiden jaosta sovitaan osallistuvien kesken ja valitaan yksi edustaja, joka huolehtii yhteydenpidosta jakeluverkkoyhtiöön. Edustajalla pitää olla kaikkien energiayhtiön osakkaiden allekirjoittama valtakirja.



Täältä saat lisää tietoa: [HSY:n verkkokurssit: Aktiivisten asiakkaiden hanke](#)

# Työn tilaaminen ja urakan aloittaminen

Tilatkaa työtarjouksessa sovittujen ehtojen mukaisesti. On suositeltavaa tilata urakanvalvoja kolmannelta osapuolelta, jotta urakka toteutuu taloyhtiön edunmukaisesti.



Täältä saat lisää tietoa: [FISE: Pätevyysrekisteri](#)



Euroopan unionin  
osarahoittama



BLOCKCC



# Viestintä asukkaille ja osakkaille

## Ennen urakkaa

Energiayhteisön perustamisesta ja osakkaille sekä asukkaille aiheutuvista muutoksista tiedotetaan pian pidetyn yhtiökokouksen jälkeen.



## Urakan aikana

Hallituksen on hyvä ohjeistaa valittu urakoitsija tiedottamaan asukkaita säännöllisesti ja riittävän ajoissa esimerkiksi mahdollisista sähkökatkoista.



## Urakan valmistuttua

Urakan valmistumisesta ja energiayhteisön tuotantovaiheeseen siirtymisestä tiedotetaan hyvissä ajoin. Mikäli hanke on toteutettu pääomavastikevaroin tehdään urakalle loppuselvitys ja lasketaan lainaosuudet sekä pääomavastikkeen määrä.

Täältä saat lisää tietoa: [Isännöintiilto: Viestintäsuositus taloyhtiöille](#)

# Ilmoitus sähköverkkoyhtiölle

**Energiayhteisön edustajan tulee toimittaa kaikki perustamistiedot jakeluyhtiölle jakeluyhtiön antamien ohjeiden mukaisesti.**

Ilmoittakaa sähköverkkoyhtiölle energiayhteisön perustamisesta.

Täyttäkää sopimukset ylijäämäsähkön myynnistä, sikäli kun ylijäämäsähkön on päätetty hyödyntävän taloyhtiötä.

Jos ylijäämäsähkön on päätetty hyödyntävän osakkaita, tekee jokainen osakas oman sähkönmyyntisopimuksen.



Euroopan unionin  
osarahoittama



BLOCKCC 

# Takuuajan seuranta ja huoltosuunnitelman teko



Lisätkää taloyhtiön pitkäntähtäimen suunnitelmaan takuutarkastus ennen kuin aurinkovoimalan takuu-aika päättyy. Huomioikaa tarvittavat huolto- ja tarkastustoimenpiteet. Yleisesti aurinkopaneelijärjestelmät eivät tarvitse paljon huoltoa, mutta niiden kuntoa on hyvä seurata.

Pesua paneeleille ei erikseen tarvitse suorittaa, sillä sade huuhtelee paneelien pinnan tarpeeksi hyvin ellei järjestelmän ympärillä ole paljon korkeita puita.

Lumenpoisto on talviajan vähäisen tuotannon takia tarpeetonta, mutta on hyvä varmistaa paneelitoimittajalta kantavuus, jotta takuuehdot täyttyvät myös lumikuorman alla.

Täältä saat lisää tietoa: [Motiva: Aurinkosähköjärjestelmän kunnossapito](#)



## Energiayhteisö

Tällä lyhyellä tiedotteella halutaan vastata yleisimpiin kysymyksiin ja opastaa taloyhtiön asukkaita suunnitteilla olevasta tai jo toteutetusta energiayhteisöstä.

### Mikä on energiayhteisö?

Paikallisesti tuotetun energian jakamista on helpotettu yhtenä vastauksena merkittäviin energiasiirtymän tarpeisiin. Lakimuutoksen myötä taloyhtiöt voivat kiinteistön yleisen sähköntarpeen lisäksi hyödyntää tuottamaansa energiaa suoraan asukkaille tai yhtiössä sijaitseville liiketoiltoille sisäisen energiayhteisön kautta. Energiayhteisössä taloyhtiön katolle asennettavat aurinkopaneelit eivät siis vain hyödytä taloyhtiön yleistä taloutta, vaan myös yksittäistä asukasta kun aurinkosähkötuotantoa on enemmän kuin mitä taloyhtiön yleisiin tarpeisiin kuuluu.

### Miten tämä vaikuttaa osakkaisiin ja asukkaisiin?

Taloyhtiön perustaessa energiayhteisön asukkaiden kanssa, saavat asukkaat osan sähköntuotannosta. Jos sähköä ei saada asunnossa hyödynnettyä tietyn aikavälin sisällä, menee sähkö myyntiin ja alentaa asukkaan sähkölaskua. Tätä aikaväliä kutsutaan taseselvitysajaksi, joka on tässä taloyhtiössä X minuuttia. Koska sähköä myös myydään, pitää jokaisen asukkaan tehdä oma sähkönmyyntisopimus, ellei taloyhtiö asennuta omia mittareita sähköverkkoyhtiön mittareiden sijasta.

Jos osakas vuokraa asuntoa, pitää energiayhteisöstä olla maininta vuokrasopimuksessa, sillä vuokralla oleva asukaskin on osa energiayhteisöä ja hänen pitää tehdä sähkönmyyntisopimus.

### Syntykö tästä kustannuksia?

Taloyhtiön asentamien sähköenergiatuotanto laitteistojen lisäksi energiayhteisöstä ei synny lisäkustannuksia, vaan sähköverkkoyhtiöt tarjoavat hyvityslaskennan ilmaiseksi.

### Lisätietoja:

Yhteystiedot

# Mallitiedote asukkaille

## *Mikä on energiayhteisö?*

## *Miten tämä vaikuttaa osakkaisiin ja asukkaisiin?*

## *Syntykö tästä kustannuksia?*

## *Lisätietoja: Yhteystiedot*



Euroopan unionin  
osarahoittama



BLOCKCC 

# Mallitiedote asukkaille – kopioitava teksti

Tiedote

PP/KK/VVVV

## Energiayhteisö

Tällä lyhyellä tiedotteella halutaan vastata yleisimpiin kysymyksiin ja opastaa taloyhtiön asukkaita suunnitteilla olevasta tai jo toteutetusta energiayhteisöstä.

### Mikä on energiayhteisö?

Päikällisesti tuotetun energian jakamista on helpotettu yhtenä vastauksena merkittäviin energiasiirtymän tarpeisiin. Lakimuutoksen myötä taloyhtiöt voivat kiinteistön yleisen sähkötarpeen lisäksi hyödyntää tuottamaansa energiaa suoraan asukkaille tai yhtiössä sijaitseville liiketoiltoille sisäisen energiayhteisön kautta. Energiayhteisössä taloyhtiön katolle asennettavat aurinkopaneelit eivät siis vain hyödytä taloyhtiön yleistä taloutta, vaan myös yksittäistä asukasta kun aurinkosähkötuotantoa on enemmän kuin mitä taloyhtiön yleisiin tarpeisiin kuluu.

### Miten tämä vaikuttaa osakkaisiin ja asukkaisiin?

Taloyhtiön perustaessa energiayhteisön asukkaiden kanssa, saavat asukkaat osan sähköntuotannosta. Jos sähköä ei saada asunnosta hyödynnettyä tietyn aikavälin sisällä, menee sähkö myyntiin ja alentaa asukkaan sähkölaskua. Tätä aikaväliä kutsutaan taseselvitysjaksoksi, joka on tässä taloyhtiössä X minuuttia. Koska sähköä myös myydään, pitää jokaisen asukkaan tehdä oma sähkönmyyntisopimus, ellei taloyhtiö asennuta omia mittareita sähköverkkoyhtiön mittareiden sijasta.

Jos osakas vuokraa asuntoa, pitää energiayhteisöstä olla maininta vuokrasopimuksessa, sillä vuokralla oleva asukaskin on osa energiayhteisöä ja hänen pitää tehdä sähkönmyyntisopimus.

### Syntykö tästä kustannuksia?

Taloyhtiön asentamien sähköenergiatuotanto laitteistojen lisäksi energiayhteisöstä ei synny lisäkustannuksia, vaan sähköverkkoyhtiöt tarjoavat hyvät laskennat ilmaiseksi.

### Lisätietoja:

Yhteystiedot



Euroopan unionin  
osarahoittama



BLOCKCC 

Energiayhteisön perustamisopas taloyhtiölle on osa BLOCKCC - Energiakorttelit - alueelliset toimintamallit ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi -hanketta, jossa kehitetään muun muassa alueellisia energiaratkaisuja.

Hanketta rahoittaa Euroopan alueen kehitysrahasto (EAKR) ja toteuttajina ovat yhteistyössä Green Net Finland (GNF), Metropolia ja Aalto-yliopisto.



**Euroopan unionin  
osarahoittama**



Uudenmaan liitto  
Nylands förbund



**gnf**  
Green Net Finland

**A''**  
Aalto University

  
Metropolia