

YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS

ÄÄNESTYS MAALÄMPÖHANKKEEN KÄYNNISTÄMISESTÄ**Ylimääräisen yhtiökokouksen 1. vaiheen yhteenveto**

Maalämpöhanketta koskeva ylimääräinen yhtiökokous etenee vallitsevan poikkeustilanteen takia vaiheittain. Yhtiökokouksen **ensimmäinen vaihe pidettiin 26.3 klo 18.00 etäkokouksena** 17.3.2020 jaettuun tiedotteen mukaisesti. Kokous keskeytettiin äänestysvaihetta varten (vaihe 2).

Ohessa on kaikille osakkaille tiedoksi etäkokouksessa esitetyn lisätiedon ja **käydyn keskustelun sisältö**. Vallitsevan epävarman tilanteen takia **hallitus tarkensi kokouksessa päätösesitystään**. Tarkennetun esityksen pääkohta on, että lopullinen toteuttamispäätös tehdään, kun tieto ARA:n avustuksesta on saatu ja hankkeen kannattavuuslaskelmat on päivitetty sen hetken muilla tiedoilla. Tarkennettu päätösesitys on esitetty kokonaisuudessaan sivun lopussa.

2. vaihe: Äänestäminen ja äänten laskenta

Seuraavassa vaiheessa osakkaat saadun tiedon perusteella muodostavat mielipiteensä ja äänestävät **oheisella äänestyslipukkeella viimeistään maanantaina 30.1 klo 22.00**. Tarkemmat ohjeet äänestämiseen on esitetty lipukkeessa.

On erittäin tärkeää osallistua äänestykseen, jotta osakkaiden kanta tulee oikein esille äänestystuloksessa. Jos äänestää toisen osakkaan puolesta, tulee toimittaa valtakirja. Vaiheen 1 etäkokouksessa valitut ääntenlaskijat laskevat äänet.

3. vaihe: Äänestystuloksen ilmoittaminen jatkokokouksessa

Yhtiökokous jatkuu **etäkokouksena 31.3.2020 klo 18.00**. Kiinnostuneita pyydetään ilmoittautumaan lähettämällä viesti osoitteeseen puotilantie8@gmail.com. Kokoukseen voi myös osallistua edelliseen kokoukseen jaetuilla tunnuksilla, jolloin ei tarvitse uudestaan ilmoittautua. Kokouksessa ilmoitetaan päätös. Päätöksestä tehdään myös tiedote.

Hallituksen tarkennettu esitys

Hankkeeseen ryhdytään seuraavasti:

- *Hankkeen lopullisesta toteutuksesta päätetään erillisessä yhtiökokouksessa sen jälkeen, kun ARA:n avustuksesta on saatu päätös ja kannattavuuslaskelmat on päivitetty tällä tiedolla sekä sen hetken muilla tiedoilla (esim. energian hintaennuste ja lainakorko)*
- *Aikataulu: Hanke toteutetaan keväällä-kesällä 2021.*
- hallitukselle myönnetään valtuudet hakea hankkeelle toimenpidelupa sekä sopia Helsingin kaupungin kanssa maanvuokrasopimuksen muuttamisesta siten, että tontille saa porata tarvittava määrä energiakaivoja.
- hankkeen rahoittamiseksi hallitukselle myönnetään valtuudet nostaa enintään 780.000 €:n tililuotto, joka muutetaan lainaksi, jonka kesto on 15 vuotta.
- lainan vakuudeksi hallitukselle myönnetään valtuudet hakea ja luovuttaa tarvittava määrä kiinnityksiä.
- nostettavan lainan kustannukset katetaan hoitovastikkeen tuotolla.

ASUNTO OY PUOTILANTIE 8

Haarniskatie 6 D

00910 Helsinki

puh. 09-3256 221

isannointi@tili-kiinti.inet.fi

1

YHTEENVETO 26.3.2020 PIDETYSSÄ YLIMÄÄRÄISEN YHTIÖKOKOUKSEN 1. VAIHEEN ETÄKOKOUKSESSA KÄYDYISTÄ ASIOISTA

Kokouksen aloitus

Asunto Oy Puotilantie 8:n ylimääräinen yhtiökokouksen ensimmäinen vaihe pidettiin torstaina 26.3.2020 klo 18.00 alkaen. Kokouksen aiheena oli hallituksen esitys maalämpöön siirtymisestä. Kokous pidettiin etäkokouksena ja läsnä oli 20 osakasta sekä isännöitsijä Olli Pajanen ja suunnittelija Kaj Karumaa Swecosta.

Hallituksen puheenjohtaja Gunnar Åström valittiin kokouksen puheenjohtajaksi ja Olli Pajanen sihteeriksi. Hallituksen jäsen Heidi Krzywacki huolehti etäyhteyden ylläpidosta. Kaj Karumaa oli paikalla Swecon asiantuntijana kertomassa hankkeesta ja vastaamassa keskustelussa esiin tulleisiin kysymyksiin. Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Jan Sanmark ja ääntenlaskijoiksi Jan Sanmark ja Markku Hämäläinen.

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous voidaan järjestää etäkokouksena Kiinteistöliiton ja Isännöintiliitto ovat antaneet erikseen ohjeet kokouksen järjestämisestä. Puheenjohtaja esitti, miten kokous etenee vaiheittain. Tärkein syy järjestää kokous juuri nyt, mikäli asukkaat ovat maalämmön kannalla, on tarve saada puoltava yhtiökokouspäätös, jotta taloyhtiö voi hakea julkista avustusta. Avustus myönnetään saapumisjärjestyksessä. Lisäksi on tärkeää mahdollisuuksien mukaan ylläpitää normaalia yhteiskunnallisia toimintamuotoja poikkeustilasta huolimatta.

Todettiin kuitenkin, että nyt eletään poikkeuksellisia aikoja ja välttämättä kaikki kokouksen kutsumiseen ja osallistumiseen liittyvät lain mukaiset seikat eivät mahdollisesti täysin toteudu. Puheenjohtaja lisäsi kuitenkin tähän, että etäkokouksen osallistumisen lisäksi kaikki osakkaat saavat seuraavana päivänä kokouksesta kirjallisen muistion. Näin kaikki osakkaat saavat kattavasti tietoa käydystä keskustelusta ja hankkeen sisällöstä. Kirjallisella äänestystavalla kaikki voivat vaikuttaa päätökseen. Lain henki täyttyy tällä tavalla.

Hallituksen esitys

Hallituksen esitys, joka on jaettu kutsun yhteydessä on, että yhtiön lämmitysmuoto vaihdetaan maalämpöön. Maalämpöön siirtyminen tarkoittaa kaukolämmöstä luopumista ja kiinteistön kaiken lämmön (käyttövesi ja lämmitysverkosto) tuottamista maasta saatavaa lämpöä ja sähköenergiaa hyödyntäen. Erittäin kylminä aikoina maalämpöä täydennetään tarpeen mukaan sähköenergialla. Hankkeen kustannusarvio 780.000 ja se on suunniteltu rahoitettavaksi 15 vuoden lainalla, jonka kustannukset katetaan lämmityskustannusten alenemisella saatavalla säästöllä. Osakkaiden maksurasitus ei kohoa investoinnin vuoksi.

Hankkeelle haetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin myönnettävä energia-avustus ja Swecon laatimien laskelmien mukaan avustuksen

ASUNTO OY PUOTILANTIE 8

Haarniskatie 6 D

00910 Helsinki

puh. 09-3256 221

isannointi@tili-kiinti.inet.fi

2

suuruus voi olla 190.000 €. Avustuksen ehtona asuinkerrostalossa on, että laskennallisen E-luvun paraneminen vähintään 32 %:lla, johon taloyhtiö pääsee maalämpöön siirtymisellä sekä aiemmin tehdyillä korjauksilla. Avustusta myönnetään saapumisjärjestyksessä.

ARA-avustuksen ehtona on myös, että hankkeen ryhtymisestä on tehty virallinen päätös, joka taloyhtiössä tarkoittaa yhtiökokouksen päätöstä. Tämän päätöksen tekeminen on perusteena, että yhtiökokous pidetään nyt poikkeusoloissa ja –järjestelyin.

Hankkeelle haetaan toimenpidelupa kaivuuta varten, mutta ennakkoon on tehty alustava selvitys saatu kaupungilta vastaus, että porausten vaatimalle kaivuuluvalle ei ole estettä, vaikka taloyhtiön tontin alla kulkee metrorata.

Vallitsevasta poikkeustilasta johtuen hallituksen etukäteen toimitettu esitys tarkennettiin siten, että hankkeen lopullisesta toteutuksesta päätetään erillisessä yhtiökokouksessa sen jälkeen, kun ARA:n avustuksesta on saatu päätös ja kannattavuuslaskelmat on päivitetty sen hetken muilla tiedoilla, koskien mm. energiahintoja ja lainakorkoja. Esitys urakoitsijan valinnasta keväällä perutaan, koska siihen ei voi enää sitoutua. Muuten aikataulua ei muuteta.

Keskustelu

Osakkaat olivat etukäteen kommentoineet sähköpostitse ja tehneet kysymyksiä, joihin Kaj Karumaa vastasi keskustelussa. Ohessa on referaatti käydystä keskustelusta

Karumaa kertoi, että kaukolämmön ja sähkön hinnan välinen hinnanero muuttunut siten, että sähkön käyttö lämmityksessä on muuttunut entistä houkuttelevammaksi. Lisäksi Helsingin Energia (Helen) luopuu hiilen käytöstä lämmityksessä ja sähkön tuotannossa v. 2029 ja vaihtoehtoiset ratkaisut ovat väistämättä kalliimpia.

Kaukolämmön hinta tulee Karumaan mukaan nousemaan. Sähkön hinta tulee nousemaan vähemmän sen vuoksi, että valmistumassa on 2 ydinvoimalaa.

Helen suunnittelee myös lämmön tuottamista maalämmön avulla, mutta Karumaan mukaan Helen ei tule myymään lämpöä halvemmalla kuin mitä taloyhtiö itse pystyy tuottamaan. Helen on tehnyt taloyhtiölle tarjouksen maalämpöjärjestelmän toimittamisesta, mutta Swecon laatimien laskelmien mukaan Helenin tarjouksessa energian hinta on noin 20 % kalliimpi kuin siinä, että taloyhtiö itse tuottaa tarvittavan lämmön.

Kysyttiin myös onko mahdollista säilyttää kaukolämpö, jolla tuotettaisiin kovilla pakkasilla se lämpö, jota maalämpö ei pysty tuottamaan. Karumaan mukaan näin voitaisiin tehdä ja Helen on tarjonnut tätä vaihtoehtoa, mutta sähköllä tuottaminen on kuitenkin edullisempaa.

Porareikiä on suunniteltu yhteensä 9 km. Suunnitelmassa on porareikäät ovat 300 metriä syvät, jolloin niitä tarvitaan 30 kpl. 300 metriä syvä kaivo on taloudellisesti järkevin. Syvempiä kaivoja voidaan porata, mutta kustannukset nousevat suhteessa enemmän. Tontin koko riittää alustavan kartoituksen mukaan 30:lle kaivolle.

ASUNTO OY PUOTILANTIE 8

Haarniskatie 6 D

00910 Helsinki

puh. 09-3256 221

isannointi@tili-kiinti.inet.fi

3

Porauskalustoja tulee todennäköisesti 2 kpl. Poraaminen kestää noin 20 päivää. Kaivojen väliin kaivetaan sen jälkeen ojat yhdistämään kaivot. Kokonaisuudessaan projekti kestää noin 6 kk. Töiden jälkeen piha ennallistetaan ja kaivoista ei jää näkyville mitään. Maalämpöputkista ei myöskään tule lämpöhukkaa, joka näkyisi pihalla.

Samalla kun maalämpölaitteisto asennetaan, puretaan vanha kaukolämpölaitteisto, jolloin tulee 2-3 päivän katko. Tämän vuoksi siirtyminen tehdään lämmityskauden jälkeen.

E-luvusta kysyttiin. Kaj Karumaan mukaan luku on laskennallinen ja perustuu mallinnukseen talon rakenteiden osista. Lisäksi E-luvussa otetaan huomioon se millä energiamuodolla energia on tuotettu. Laskelma ei perustu mitattuihin kulutuksiin.

Eräs osakas toi esille, että onko varmistettu, että kallioperä on riittävän ehjä poraamista varten ja kuinka syvällä kallio on. Karumaan mukaan varsinaista kallioperätutkimusta ei ole tehty, mutta salaojaremontin suunnittelun yhteydessä tehdyssä maaperäkeilauksessa on todettu, että kallio on hyvin lähellä maanpintaa. Urakoitsijoille ei rikkinäinen kallioperä ole ongelmia Maalämpökaivojen porauksessa oleellista ei ole kallio vaan se kuinka kaukana on pohjavettä. Vesi on se elementti, joka siirtää lämpöä.

Eräs osakas toi esille onko mahdollista saavuttaa nollaenergiatalo. Kolmannes lämpöenergiasta häviää ilmanvaihdon mukaan. Puheenjohtaja kertoi, että poistoilman lämmön talteenottoa on tutkittu, mutta selvityksen mukaan on edullisempaa tuottaa lämpö maalämmöllä kuin ottaa energia talteen ilmanvaihdosta.

Sähkön kulutus tulee kasvamaan sen vuoksi, että maalämmön tarvitsemat lämpöpumput tarvitsevat paljon sähköä ja sen vuoksi joudutaan rakentamaan uusi sähkökeskus.

Eräs osakas, joka ei ollut paikalla kun kokouksen laillisuutta käsiteltiin, toi esille, että kokous ei muodollisesti voi olla yhtiökokous ja toivoi, että nyt noudatettaisiin malttia. Erityistilanteessa olisi oltava tarkkoja ja varmistettava, että kaikilla osakkailla olisi mahdollisuus osallistua.

Kokouksen päättäminen

Kokouksen lopussa puheenjohtaja kertasi vielä hallituksen esityksen, johon on siis tullut tarkennuksia viime aikojen tapahtumien vuoksi:

- Hankkeeseen ryhdytään esityksen mukaisesti seuraavalla tarkennuksella:
 - **Hankkeen lopullisesta toteutuksesta päätetään erillisessä yhtiökokouksessa sen jälkeen, kun ARA:n avustuksesta on saatu päätös ja kannattavuuslaskelmat on päivitetty sen hetken muilla tiedoilla.**
 - **Aikataulu:** Hanke toteutetaan keväällä-kesällä 2021.
- Hallitukselle myönnetään valtuudet hakea hankkeelle toimenpidelupa sekä sopia Helsingin kaupungin kanssa maanvuokrasopimuksen muuttamisesta siten, että tontille saa porata tarvittava määrä energiakaivoja.

ASUNTO OY PUOTILANTIE 8

Haarniskatie 6 D

00910 Helsinki

puh. 09-3256 221

isannointi@tili-kiinti.inet.fi

4

- Hankkeen rahoittamiseksi hallitukselle myönnetään valtuudet nostaa enintään 780.000 €:n tililuotto, joka muutetaan lainaksi, jonka kesto on 15 vuotta.
- Lainan vakuudeksi hallitukselle myönnetään valtuudet hakea ja luovuttaa tarvittava määrä kiinnityksiä.
- Nostettavan lainan kustannukset katetaan hoitovastikkeen tuotolla.

Perjantaina 27.3. jaetaan osakkaille tämän yhteenvedon lisäksi äänestyslomake, joka pyydetään palauttamaan viimeistään maanantaina 30.3. klo 22.00

Puheenjohtaja totesi, että nyt pidetään kokouksessa tauko ja yhtiökokous jatkuu tiistaina 31.3. klo 18.00 etäkokouksena, jolloin ilmoitetaan äänestyksen tulos ja todetaan päätös.

AS OY PUOTILANTIE 8

ÄÄNESTYSLIPPU 27.3.2020

Äänestyslippu palautetaan täytettynä ja allekirjoitettuna **E-rapussa olevaan taloyhtiön postilaatikkoon** tai skannattuna sähköpostitse (osoitteeseen puotilantie8@gmail.com) viimeistään **30.3 klo 22.00**.

HUONEISTON NO: _____

OSAKKAAT: _____

Kannatan hallituksen esitystä (laita X valitsemasi kohtaan)

Kyllä

Ei

Allekirjoitus :
