

**VARSINAINEN KEVÄTYHTIÖKOKOUS**

Aika: Torstaina 26.8.2021 klo 18.00 alkaen

Paikka: Palvelukeskus Iiris, Marjaniementie 74, 00900 Helsinki

Läsnä: Kokouksen osanottajista laadittu ääniluettelo on liitteenä n:o 1, jonka mukaan kokouksessa oli edustettuna 1346 osaketta yhtiön koko osakekannan ollessa 3700 osaketta. Kokouksessa oli paikan päällä osakkaita 6:sta huoneistosta ja etäyhteyden välityksellä kokoukseen osallistui osakkaita 24:sta huoneistosta. Läsnä oli myös isännöitsijä Olli Pajanen.

Kokouskutsun yhteydessä (liite 2) oli annettu ohjeet erityisjärjestelyistä.

- 1 § Hallituksen puheenjohtaja Gunnar Åström avasi kokouksen. Hänet valittiin kokouksen puheenjohtajaksi ja sihteeriksi valittiin isännöitsijä Olli Pajanen. Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Sampo Latvakangas ja Jan Sanmark. He toimivat tarvittaessa myös äänenlaskijoina. Heidi Krzywacki hoiti etäyhteyttä.
- 2 § Todettiin kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi (liite 2).
- 3 § Hyväksyttiin esityslista kokouksen työjärjestykseksi.
- 4 § Esiteltiin vuoden 2020 toimintakertomus ja tilinpäätös sekä tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus (liite 3).

Todettiin, että toimintakertomuksessa on muutamia kirjoitusvirheitä, jotka eivät kuitenkaan vaikuta asiasisältöön.

Havaitut virheet ovat:

s. 5 E 79 Latvakangas ~~Sami~~-Sampo

F 101 Smeds ~~Ulla~~ Ella

s. 12 Laina päättyy v. ~~2026~~ 2046.

Isännöitsijä korjaa havaitut virheet.

- 5 § Vuoden 2020 tilinpäätös vahvistettiin.
- 6 § Päätettiin myöntää hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle vastuuvapaus vuodelta 2020.
- 7 § Päätettiin, että osinkoa ei jaeta ja että tilikauden tulos 29,90 € siirretään yhtiön vapaaseen omaan pääomaan.
- 8 § Putkiremontin taloudellisen selvityksen hyväksyminen. Hallitus esitti yhtiökokoukselle, että se hyväksyy putkiremontin taloudellisen selvityksen. Selvitys oli jaettu kokouskutsun yhteydessä (liite 4). Siihen oli sen jälkeen tehty pieniä korjauksia, jotka liittyivät suunnittelijan kannustinpalkkioon (alunperin kutsussa 20 059 €, korjattu 31 313 €) ja osakashyvityksiin (alunperin kutsussa 26 897 €, korjattu 23 297). Korjattu laskelma on liitteessä 5.

Hallitus esitti myös, että yhtiökokous hyväksyy esityksen osakkaille maksettavista hyvityksistä.

Puheenjohtaja ja isännöitsijä esittelivät selvityksen.

Taloyhtiön putkiremontti vastaanotettiin sopimuksen mukaisesti aikataulussa 7.5.2021 ja urakoitsija on sen jälkeen korjannut vastaanotossa havaittuja puutteita. Takuuajana korjataan mahdollisia vastaanoton jälkeen havaittuja uusia puutteita.

Taloudelliset loppuselvitykset urakoitsijan ja projektijohdon kanssa saatiin sovittua juhannukseen mennessä. Kustannukset olivat kaikkiaan 6.662.147 € muodostuen seuraavasti (muutokset jaettuun selvitykseen **vahvennettuna**):

	Toteutunut	Budjetti
Urakka	5 378 738	5 385 000
Lisätyöt / hyvitykset	216 942	562 000
Salaojat	466 480	467 000
Urakoitsijan kannustinpalkkio	120 000	192 000
Projektin johdon kannustinpalkkio	<b>31 313</b>	49 000
Urakan kustannukset yhteensä	<u>6 213 473</u>	
Projektinjohto, valvonta ja urakan aikainen suunnittelu	246 619	213 000
Ilmanvaihtotenttiilit, ei toteutettu		145 000
Lukitus	87 645	80 000
Muut kulut		
Hissit	4 809	
Rengasvarastot	6 039	
Siirtolavat	8 458	
Pesula, mankeli	4 430	
Taloyhtiön hankinnat	1 895	
E 76 asunnon kunnostus	28 922	
Hallituksen jäsenten osallistuminen työmaakokouksiin / katselmuksiin	<u>8 300</u>	60 000
Osakkaille maksettavat hyvitykset	<b>23 297</b>	
Rakennuslupa	<u>28 260</u>	
Kustannukset yhteensä	<b>6 662 147</b>	<b>7 153 000</b>

Hankkeen kustannukset olivat n. 490 000 € pienemmät kuin aikoinaan hyväksytty budjetti.

Suuri syy oli älykkäiden ilmanvaihtotenttiilien poisjättäminen (145 000 €) ja lisätöiden oletettua pienempi osuus. Lisätyöt pysyivät kurissa, koska Consti oli Swecon toteutusmallin mukaisesti mukana laatimassa lopulliset toteutussuunnitelmat. Näin varmistettiin, että suunnittelun laajuus oli riittävä ja mahdolliset lisätyöt oli tarkkaan ennakoitu. Lisäksi sovittiin jo tässä vaiheessa tyyppillisille lisätöille kohtuulliset yksikköhinnat, joten niistä ei urakan aikana tarvinnut erikseen neuvotella. Pientä ylitystä oli projektijohdon ja suunnittelun kustannuksissa.

Putkiremontti rahoitetaan yhtiön nostamalla 25 vuoden lainalla sekä yhtiön omistaman huoneiston E 76 myynnistä saatavalla tuotolla seuraavasti:

#### Rahoitus

Asunnon E 76 myynti	<b>165 000</b>
Laina ja osakassuoritukset	<u>6 497 147</u>
	6 662 147

Lainaosuus	826.87 €/m <sup>2</sup>
Rahoitusvastike 1.10.	3.09 €/m <sup>2</sup> /kk
Lainan korko	0.49 %
Lainan kesto	25.00 vuotta

Isännöitsijä kertoi, että asunnosta E76 on saatu tarjous, joka on korkeampi kuin 165.000 €. Kaupanteko on vielä kesken, joten laskelmaan kirjataan 165.000 €. Asuntokaupan mahdollista ylimenevää osuutta ei huomioida laskelmassa ja se liitetään taloyhtiön kassaan.

Huoneistokohtaiset osuudet on esitetty liitteessä 6.

Osakkaille tarjotaan mahdollisuus maksaa oma huoneistokohtainen osuutensa (tai puolet osuudesta) syyskuussa. 1.10. alkaen aletaan periä rahoitusvastiketta, jonka suuruus on 3,09 €/m<sup>2</sup>/kk. Jos lainasta maksaa puolet, on lainan kesto edelleen 25 vuotta.

Lyhyen keskustelun jälkeen yhtiökokous hyväksyi esitetyn taloudellisen selvityksen.

Hallitus esitti, että niille osakkaille, jotka olivat hankkineet putkiremontissa tarvikkeita tai kalusteita, jotka korvasivat urakan mukaiset vastaavat tarvikkeet, maksetaan hyvitys näistä tarvikkeista. Korvauksen suuruus on urakkasopimuksen yksikköhintaluettelon mukainen. Hallituksen esitys hyväksyttiin. Hyvitysten suuruus on 5.297 €.

Hallitus esitti, että niille D-portaan osakkaille, joiden asuntojen käyttöönotto viivästyi joulukuussa, maksetaan hyvitys, joka perustuu urakkasopimuksessa määriteltyyn myöhästymissakkoon ja jonka urakoitsija Consi hyvitti taloudellisessa loppuselvityksessä.

Myöhästymisen taustalla olivat työmaalla ilmenneet koronatapaukset, joiden vuoksi Consi pysäytti työmaan noin viikoksi. Kaikkiaan 18 asunnon valmistuminen viivästyi 5 pv. Sopimuksen mukainen viivästyssakko on 200 €/pv, joten sakko on yhteensä 18.000 €. Kiinteistöliiton juristilta ja Kak-laki Oy:n asianajaja Kaj Haarmalta oli varmistettu, että sakko voidaan hyvittää, tosin yhtiöllä ei ole mitään velvollisuutta siihen.

Hallituksen esityksestä keskusteltiin. Esitettiin ehdotusta vastustavia ja puoltavia kannanottoja. B 18 osakas toi esille, että hänen huoneistonsa käyttöönotto viivästyi vesivahingon vuoksi ja sen vuoksi hänellä olisi myös oikeus hyvitykseen.

E 90 huoneiston osakas esitti, että D-talon asukkaille ei makseta hyvitystä, vaan summa vähennetään taloyhtiön lainasta. Ehdotusta kannatettiin.

Puheenjohtajan esityksestä tehtiin koeäänestys, jossa selvitettiin osakkaiden mielipide hallituksen ja vastaehdotuksen kannatuksesta. Äänestyksessä hallituksen esitystä kannatti 24 osakasta ja vastaehdotusta 12 osakasta. Puheenjohtaja tiedusteli haluavatko vastaehdotusta kannattaneet, että asiasta järjestetään varsinainen äänestys. Koska kukaan ei vaatinut sellaista, puheenjohtaja totesi, että hallituksen esitys on hyväksytty ja hyvitys maksetaan osakkaille. Kukaan ei tätä vastustanut.

9 § Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 19.50

Kokouksen jälkeen keskusteltiin muista yhtiön asioista:

Heidi Krzywacki esitteli putkiremontin asukaskyselyn tuloksia (liite 7).

Kysely tehtiin kesäkuussa ja siihen vastasi kaikkiaan 77 huoneistoa. Yleisesti ottaen osakkaat olivat tyytyväisiä remontin lopputulokseen ja työn laatuun. Kylpyhuoneiden ja erillis-wc:den osalta yli 90 % vastaajista arvioi lopputuloksen hyväksi tai erittäin hyväksi. Sähköasennusten kohdalla tyytyväisten osuus oli kuitenkin pienempi (72 %).

Tyytymättömyyttä esiintyi jälkitöiden loppuunsaattamisessa. Ne olivat monella kestäneet kohtuuttoman kauan, viestintä ei ollut sujuvaa ja niitä ei oltu hoidettu asiallisesti. Lisäksi jotkut asukkaat moittivat viimeistelytyön laatua ja outoja ratkaisuja esim. pintavedoissa.

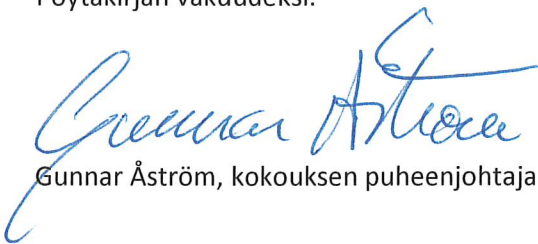
Asukaskyselyn yhteenveto löytyy taloyhtiön verkkosivuilta.

Gunnar Åström kertoi, että maalämmön valmistumisen jälkeen suuret korjaukset on tehty ja seuraavaksi parannetaan pihan viihtyvyyttä ja toimivuutta. Lisäksi porrashuoneiden edustan kunnostus suunnitellaan myös tehtäväksi ensi vuonna.

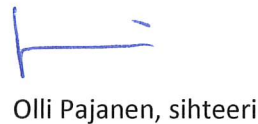
Pöytäkirjan liitteet:

1. Ääniluettelo
2. Kokouskutsu
3. Tilinpäätös 2020
4. Putkiremontin taloudellinen selvitys
5. Korjattu laskelma
6. Huoneistokohtaiset osuudet
7. Asukaskyselyn tulokset

Pöytäkirjan vakuudeksi:



Gunnar Åström, kokouksen puheenjohtaja



Olli Pajanen, sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty:



Sampo Latvakangas, pöytäkirjan tarkastaja



Jan Sanmark, pöytäkirjan tarkastaja