

Yhtiökokous 2022 tiedote

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 20.4.2022 KLO 18.00

Yhtiökokous tullaan tänä vuonna toteuttamaan etä- ja läsnäkokouksena.

Vaikka koronarajoituksia on lievennetty, **toivomme kuitenkin lähtökohtaisesti osallistumista etäyhteydellä.**

Kokoukselle on varattu paikka Iiris-keskuksesta, Braille-salista, osoitteessa Marjaniementie 74, 00930 HELSINKI. Fyysiseen osallistumiseen paikkoja on rajoitetusti turvavälien vuoksi.

Jos tahdotte tulla paikalle, ilmoittakaa asiasta pikaisesti isännöitsijälle (satu.ingstrom@astala.fi, p. 09 47781 1831), viimeistään 14.4.2022 mennessä.

Etäkokoukseen pääset liittymään linkillä: saastokenno.com/yhtiokokous2022linkki

Hallitus pyytää, että osakkaat esittävät kommentteja ja kysymyksiä ennen kokousta verkkosivujen (saastokenno.com/yhtiokokous2022) tai sähköpostin (hallitus@saastokenno.com) kautta.

Olemme kutsuneet kokoukseen Mika Backman, Eversheds Asianajotoimisto Oy:stä olemaan kokouksessa puheenjohtajana, jos yhtiökokous tämän hyväksyy.

Asukaskysely 2022, keskeiset tulokset ja toimenpiteet (tiedoksi)

Asukaskyselyyn tuli 72 vastausta, joka edustaa noin 30% kaikista asunnoista. Kyselyn tuloksissa on paljon sellaista, johon tulee reagoida. Yksi näistä on huomio asuntoihin kantautuva meteli, josta viikoittain tai useammin kertoi kolmasosa vastaajista. Myös nykyiset keinot puuttua meteliin näyttävät riittämättömiltä. Hallitus päätti palkata asiantuntijan tutkimaan häiriöääniä ja esittelemään mahdollisia keinoja niiden hillitsemiseksi.

Toiseksi merkittäväksi ongelmaksi katsottiin turvallisuus. 15% vastaajista kertoi, että hänen omaisuuttaan oli vahingoitettu tai varastettu yhtiön tiloissa tai pihoilla. Tämän lisäksi useat vastaajat mainitsivat huumeiden käytön tai kauppaamisen yhtiön alueella tai sen välittömässä läheisyydessä. Palautteen pohjalta hallitus pyrkii lisäämään valaistusta parkkipaikoilla, käyttämään videovalvontaa tehokkaammin (päätosasia) ja aktivoimaan osakkaita ilmoittamaan kadonneista avaimista (alla lisätietoa). Näiden lisäksi päätettiin selvittää vartioinnin mahdollisuuksia.

Lisää vastauksista saastokenno.com/asukaskysely2022

Hallituksen kunnossapitotarveselvitys (tiedoksi)

Yhtiössä on toteutettu viimeisten vuosien aikana useita korjaustoimia ja isommista jäljellä on julkisivun saumaus- ja maalausremontti, joka on yhtiökokouksen päätösasiana. Tästä lisää alempana. Lähivuosille kohdistuvia korjaushankkeista jäljellä on autotallien korjaaminen (n.0,93€/osake, 2018 arvio). Hallitus pyrkii siirtämään ei-kiireellisiä remontteja tulevaisuuteen 2025 jälkeiseen aikaan. Näitä ovat talojen päätyjen, parvekkeiden kunnostus (arvio ei tiedossa) sekä loppujen hissien korjaukset (n. n. 0,47€/osake per hissi, 2019 hinta), joihin ryhdytään tarpeen mukaan. Näiden lisäksi on pienempiä korjauskohteita kuten pihan kunnostaminen,

hulevesijärjestelmän uusiminen tarvittavin osin, porraskäytävät ja kellarien säilytystilat, joita uusitaan korjausbudjetin puitteissa.

Lisää tulevista remonteista: <https://saastokenno.com/kategoriat/remontit/tulevat-remontit/>

Osittainen julkisivuremontti (päätösasia)

Hallitus suosittelee, että yhtiökokous hyväksyy osittaisen julkisivuremontin. Tässä yhteydessä korjataan kiireellisesti korjausta tarvitsevat osat eli elementtien saumojen uusiminen ja halkeamien korjaaminen, sekä pestään ja maalataan julkisivujen pitkät sivut. Parvekkeilla uusitaan elementtisaumat ja tarvittaessa lattiapintoja. Hankkeen kustannusarvio on alla. Kustannusarvio on laskettu arvioidulla työmäärällä (esim. korjattavien halkeamien määrä), jonka takia arvioon liittyy tavanomaista enemmän epävarmuutta. Tämän takia ehdotettu lainavaltuutus on tavanomaista suurempi.

Tarjottu urakkahinta arvioidulla työmäärällä	358000
Lisätyöarvio	70000
Urakan valvonta ja johto	12000
Yhteensä	440000 (4€/osake)

Korjattavat kohteet suositeltiin korjattaviksi jo 2014 tehdyssä kuntokartoituksessa. Sadeveden päätyemisestä rakenteisiin ei ole tietoa. Mikäli rakenteisiin pääsee kosteutta se saattaa nopeuttaa betonin rapautumista tai näkyä vesivahinkona huoneistossa. Hallituksen arvion mukaan saatu tarjous on edullinen, myös ottaen huomioon rakentamisen nousevat hinnat. Näiden syiden takia hallitus suosittelee hankkeen aloittamista saadun tarjouksen perusteella kesällä 2022.

Julkisivuremontti toteutetaan telineiltä käsin. Telineet rakennetaan talojen pitkille sivulle. Hanke alkaa toukokuun alussa. Telineet ovat paikallaan yhden talon ympärillä 1-1,5kk. Telineisiin ei tule pressuja, joten tuulettaminen on mahdollista, kunhan se tehdään työaikojen ulkopuolella. Vaurioituneita kohtia piikataan auki, joka aiheuttaa meteliä, myös telineiden rakentamisen aikaan poraamisesta on haittaa asumiselle. Likaa ja pölyä ei kuitenkaan kerry tavanomaista enempää, jos ikkunat ja ovet ovat suljettuja työaikoihin. Remontin jälkeisen pesun seurauksena ikkunoihin jää likatäpliä, joiden peseminen jää asukkaille.

Jätesyväsiiliöiden ja 4D hissien rahoittaminen lainalla (päätösasia)

Jäteasemat ovat sijainneet autotalleissa ja 4AB talossa erillisessä tilassa. Tilat ovat tarpeeseen nähden liian pienet, ja siksi roskikset tulvivat muuttojen yhteydessä. Hallitus on päättänyt syväsiiliöihin rakentamisesta. Hankkeen kustannusarvio on alle 50 000€.

Hissien huoltoyrityksen ilmoituksen mukaan 4D-rapun hissien koneisto pitää ääntä, jonka perusteella he arvioivat sen hajoavan pian. Yhtiöllä on säilössä aiemmin uusitun hissien koneisto, joten hissien pitkäaikainen käyttökatkoon ei tarvitse varautua. Hallitus on päättänyt hissien peruskorjaamisesta, jonka kustannusarvio on noin 50 000€.

Nämä kustannukset voidaan maksaa hoitovastikkeesta, jolloin se todennäköisesti painuu merkittävästi alijäämäiseksi tai vastiketta pitää korottaa. Hallitus ehdottaa, että nämä korjaukset rahoitetaan lainalla, jolloin ne saadaan osaksi julkisivuremontin lainaa. Näin hoitovastikekertymä

jää suuremmaksi ja mahdollistaa esim. tulevia hissien uusimisia ilman lainan ottamista tai ylimääräisen vastikkeen keräämistä.

Yhtiön taloudellinen tilanne lähivuosina

Energian, veden, remontoinnin ja useiden palveluiden hinnat ovat nousussa, mikä näkyy yhtiön taloudellisessa tilanteessa. Maalämpöön siirtymisen jälkeen energiakulut laskevat merkittävästi, joka luo yhtiölle liikkumavaraa ja jonka takia ei ole tarvetta nostaa hoitovastiketta. Tarkkaa tietoa, kuinka paljon lämmityskulut laskevat, ei ole ennen kuin saadaan kokemustietoa lisääntyvästä sähkönkulutuksesta. Myös sähkön hinnan nousu vaikeuttaa taloudellisen tilanteen arvioimista vuoden 2022 ja tulevien vuosien osalta.

Vuonna 2025 tonttivuokrasopimus uusitaan. Tilanteesta on tiedusteltu kaupungilta, mutta 2025 sopimuksia ei vielä käsitellä. Korostuksen tasosta ei ole varmaa tietoa, mutta arvion mukaan tonttivuokra ainakin kaksinkertaistuu nykyisestä ja voi nousta jopa viisinkertaiseksi. Vuokraa nostettaneen vähitellen kymmenen vuoden ajan. Tällä hetkellä vastikkeesta 11% 58000€ (n. 0,044€/kk/osake) menee tonttivuokra maksuun.

Tupakointikiellon noudattamisessa puutteita (tiedoksi)

2020 yhtiökokouksen päätöksellä kiellettiin tupakointi parvekkeille ja järjestyssäännöillä määrätiin tupakointikiellosta 10m säteellä rakennuksista. 2022 asukaskyselyn vastausten perusteella tupakointi on yhtä yleistä kuin 2019 (n. 13% molemmissa). Hallitus muistuttaa osakkaita kiellosta, pyytää heitä muistuttamaan vuokralaisia kiellosta ja lisäämään sen vuokrasopimuksiin.

Videovalvonnan käyttö avainten hallinnassa (päätösasia)

2016 yhtiökokouksen päätöksellä yhtiön yleisiin tiloihin asennettiin videovalvonta ja kulkemista tallentavat avaimet. Tuolloin linjattiin, että videotallenteiden katselu ja käyttöoikeus on vain poliisilla. Viimeisten vuosien aikana varkaudet ja tuhotyöt yhtiön tiloissa ovat yleistyneet uudelleen (13% 2022 asukaskyselyn vastaajista omaisuutta oli varastettu tai vahingoitettu ainakin kerran viimeisen vuoden aikana) ja samalla on havaittu, että poliisi tutkii vain harvoin näitä rikoksia ja pyytää lukkojen tai videovalvonnan keräämää tietoa.

Juristin lausunnon mukaan yhtiökokous voi antaa hallitukselle oikeuden valtuuttaa henkilö tai taho käsittelemään videotallenteita, kun on tapahtunut varkaus- tai vahingonteko.

Vertaamalla lukkojärjestelmän ja videovalvonnan tietoja on mahdollista tunnistaa avain, jota on käytetty vahingonteossa tai varkaudessa. Avaimen tunnistaminen ja sen käytön estäminen estää sen uudelleen käytön vahingonteossa. Hallitus pyytää yhtiökokoukselta lupaa valtuuttaa henkilö tai taho katselemaan lukkojärjestelmän tietoja ja videotallenteita, kun kyseessä on varkaus tai vahingonteko, ja oikeuttaa hallitus poistamaan toiminnassa käytetty avain järjestelmästä.

Kadonneista avaimista ilmoittaminen (tiedoksi)

2016 käyttöön otettu iLoq järjestelmä mahdollistaa avainten tunnistamisen ja yksittäisten avainten käytön estämisen. Kadonneiden avainten käytön poistamisella järjestelmästä tehokkaasti estetään niiden käyttö murroissa ja tihutöissä. Jollei avaimia ilmoiteta kadonneiksi lukkoyritykseen (IHL turva, myynti@ihlturva.fi, 09 3417170), niitä ei voida poistaa käytöstä.

Yksin 2021 53 avainta ohjelmoitiin toimimaan Säästökennon ovissa. Osa näistä on kulkuoikeuksien lisäyksiä, mutta iso osa on uusia avaimia. Samaan aikaan asukkaiden määrä on pysynyt samana. Näin ollen voidaan olettaa, että hukkuneita tai muuten käytössä poistuneita avaimia on paljon, näitä on ilmoitettu kuitenkin huomattavan vähän.

Tämän kutsun mukana on toimittu lista avaimista. Hallitus pyytää osakkaita tarkastamaan, mitkä avaimet ovat aktiivisessa käytössä, ja ilmoittamaan hukkuneet tai käytöstä poistetut avaimet lukkoyritykseen, jotta varkauksien määrä saataisiin laskemaan. Kadonneiden avainten käytön estäminen ei aiheuta osakkaalle tai asukkaalle kustannuksia. Suosittelemme ilmoittamaan katoamisesta mahdollisimman pian.

Paperisesta osakaspostista luopuminen mahdolliseksi (tiedoksi)

2017 uusittu yhtiöjärjestys mahdollistaa yhtiökokouskutsujen toimittamisen sähköpostiin. Käytössä ollut huoneistotieto.fi -palvelua on testattu ja se on osoittautunut luotettavaksi tavaksi tavoittaa osakkaat. Tähän mennessä osakkaita on tiedotettu sekä sähköpostilla että tärkeissä asioissa myös paperilla. Nyt osakkaille tulee mahdollisuus luopua paperipostista kokonaan ottamalla käyttöön huoneistotieto.fi -palvelun SEKÄ ruksimalla huoneisto / osakkaan tiedot -kohdasta "Kokouskutsut sähköpostiin?" -valinnan. Käytäntö tulee voimaan 2022 yhtiökokouksen jälkeen. Näin kokouksen päätöslista toimitetaan halukkaille vain sähköisenä.

Hallitus suosittelee osakkaita ottamaan käyttöön huoneistotieto.fi -palvelun, joka mahdollistaa osakkaiden nopean tiedottamisen sähköpostitse. Halukkaat voivat siirtyä vain sähköiseen osakaspostiin. Paperiposti aiheuttaa yhtiölle enemmän kuluja sekä kuormittaa ympäristöä.

Voit koska tahansa luopua paperipostista huoneistotiedon kautta tai tilata sen uudelleen.

Tarkemmat ohjeet löydät saastokenno.com/osakasposti

Maalämpö hankeen eteneminen ja kustannukset (tiedoksi)

Säästökennessä on käytössä maalämpö. Maalämpöön siirtyminen viivästyi suunnitellusta kuukaudella, jonka jälkeen helmikuun lopussa myös 4-puolen taloissa lämpöä alettiin ottamaan talteen poistoilmasta. Seuraavaksi tehdään patteriventtiilien vaihto. Tämä vaihe tämänhetkisen tiedon mukaan alkaa maaliskuussa ja kestää 16 viikkoa. Tarkemmat tiedot asukkaat saavat kotiin jaettavalla tiedotteella.

Yhtiö on saanut hankkeeseen ARA-tukea n. 400 000 €. Hankkeen aikana ole ollut tarpeen tehdä merkittäviä lisätöitä eikä niitä ole odotettavissa patteriventtiilien vaihdonkaan osalta. Hankkeen kustannusarvio tuskin enää muuttuu merkittävästi. Nykyisen arvion mukaan hinnaksi tulee n. 1500 000€, jolloin tuen jälkeen osakkaille jaetaan n. 1100 000€ (10€/osake).

Aiemman arvion mukaan lämmityksen kustannuksen maalämmöllä olisi noin 90 000€ vuodessa. Sähkönhintakehitys näyttää epävarmalta sekä todellinen kulutus ei ole selvillä, jonka takia hallitus päätti, että maalämpöhanke lainaosuuksia ei jaeta osakkaille eikä hoitovastiketta ei lasketa vielä vuoden 2022 aikana. Lainaosuuksien jakaminen ja hoitovastikkeen lasku tapahtuisi kesällä 2023. Tavoitteena on edelleen lainoittaa kustannus niin pitkälle ajalle, että asumiskulut laskevat jo 2023.