

Yhtiökokous 2023 tiedote

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 6.6.2023 KLO 18.00

Yhtiökokous tullaan tänä vuonna toteuttamaan etä- ja läsnäkokouksena.

Kokoukselle on varattu paikka Iiris-keskuksesta, Erica-salista, osoitteessa Marjaniementie 74, 00930 HELSINKI.

Etäkokoukseen pääset liittymään linkillä: saastokenno.com/yhtiokokous2023linkki

Hallitus pyytää, että lisätietoa kaipaavat osakkaat esittävät kommentteja ja kysymyksiä etukäteen sähköpostilla hallitus@saastokenno.com.

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

Asukaskysely 2023, keskeiset tulokset ja toimenpiteet (tiedoksi)

Asukaskyselyyn tuli 69 vastausta, joka edustaa noin 30% kaikista asunnoista. Kyselyn mukaan lämmitys on valtaosassa huoneistoja tavoitellun 20-21C välillä. Palautteen perusteella asukkaat toivoivat keskimäärin 21,3C lämpötilaa huoneistoihin. Hallitus päätti, että nykyinen tavoitetaso on hyvä. Kyselystä selvisi, että yhtiössä on huoneistoja, joissa lämpötila on alle 20 astetta. Syytä tähän selvitetään.

Aiemmistä kyselyistä poiketen asukkaiden arvioit sähköautojen hankinta-aikataulusta olivat siirtyneet kauemmas tulevaisuuteen (15% arvioi hankkivansa sähköauton viiden vuoden sisällä). Vastausten perusteella yhtiössä ei myöskään ole ladattavia sähköautoja. Hallitus päätti siirtää toimet sähköautojen lataamisen mahdollistamisesta tulevaisuuteen. Lataamismahdollisuus huomioidaan kuitenkin autotalliremontin toteutuksessa.

Hallituksen kunnossapitotarveselvitys (tiedoksi)

Yhtiössä on toteutettu viimeisten vuosien aikana useita korjaustoimia. Kaikki isommat korjaustoimet on nyt tehty. Jäljellä on pienempiä toimia, joista autotallien korjaus (n. 0,93€/osake, 2018 arvio) on merkittävin. Hissejä peruskorjataan (n. 0,47€/osake per hissi, 2022 hinta) tarpeen mukaan, korjausta odottaa 7/9 hissistä. Julkisivukorjausten yhteydessä tarkasteltiin parvekkeiden kuntoa pinnallisesti ja vain yhdessä havaittiin korjaustarvetta. Parvekkeiden osalta tilanne vaikuttaa siis hyvältä. Tarkempi kuntotutkimus parvekkeilla on tarpeen tulevina vuosina. Näiden lisäksi on pienempiä korjauskohteita kuten pihan kunnostaminen, hulevesijärjestelmän korjauksia, porraskäytävien ja kellarien säilytystilojen kunnostuksia, näitä edistetään korjausbudjetin puitteissa.

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

Yhtiön taloudellinen tilanne lähivuosina

Maalämpöön siirtyminen on laskenut yhtiön lämmityskuluja merkittävästi. Tulevien vuosien sähkön hinta määrittelee suurelta osin mille tasolle yhtiön lämmityskulut asettuvat. Rungas tuulisähkön rakentaminen Suomessa todennäköisesti laskee sähkön hintaa tulevina vuosina ennen kuin vetytalouden kulutus alkaa nostamaan sitä. Yleinen inflaatio nousu ei ole ainakaan vielä vaikuttanut merkittävästi yhtiön kuluihin.

Vuonna 2025 tonttivuokrasopimus uusitaan. Tilanteesta on tiedusteltu kaupungilta, mutta 2025 sopimuksia ei vielä käsitellä. Korotuksen tasosta ei ole varmaa tietoa, mutta arvion mukaan tonttivuokra

ainakin kaksinkertaistuu nykyisestä ja voi nousta jopa viisinkertaiseksi. Vuokra nostetaan vähitellen kymmenen vuoden ajan lopulliseen tasoon. Tällä hetkellä vuokra on 58000€ (n. 0,044€/kk/osake).

Tupakointikiellon noudattamisessa puutteita

2020 yhtiökokouksen päätöksellä kiellettiin tupakointi parvekkeille ja järjestyssäännöillä määrättiin tupakointikiellosta 10 metrin säteellä rakennuksista. 2023 asukaskyselyn vastausten perusteella tupakointi on yhtä yleistä kuin 2019 (n. 13% molemmissa). Hallitus muistuttaa asukkaita kiellosta, pyytää osakkaita muistuttamaan vuokralaisia sekä lisäämään kiellon vuokrasopimuksiin. Tupakansavun tuleminen asuntoon on yksi syistä, joka saa asukkaan muuttamaan ulos.

Sähköisen osakaspostin tilaaminen sähköpostiin

2017 uusittu yhtiöjärjestys mahdollistaa yhtiökokouskutsujen toimittamisen sähköpostiin. 2022 asti käytössä ollut huoneistotieto.fi -palvelusta on siirrytty asukas.hausevise.fi palvelun käyttöön, jota kautta osakkaat voivat tilata yhtiön sähköiset tiedottaa ja halutessaan luopua paperipostista kokonaan. Ne osakkaat, jotka olivat 2022 lopussa tilanneet sähköisen tiedottamisen ja vahvistivat tilauksensa, siirrettiin asukas.hausevise.fi -palveluun.

Jos sait tämän kirjeen postitse voit tilata sen sähköisesti seuraavasti:

- Lähetä sähköpostiosoitteesi, huoneistosi tiedot, syntymäaikasi ja osoitteesi asiakaspalvelu.vantaa@oi.fi, jos et ole vielä rekisteröinyt sähköpostiosoitettasi osakasrekisteriin.
- Kirjaudu sähköpostillasi asukas.hausevise.fi ja esille tulevasta ikkunasta valitse haluamasi viestintätavat.

Hallitus suosittelee osakkaita ottamaan käyttöön asukas.hausevise.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 asukas.hausevise.fi -palvelun kautta tai tilata sen uudelleen.

Maalämpö hankkeen kustannusten jako osakkaille

Säästökenossa on käytössä maalämpö, mutta hankkeen kustannuksia ei ole jaettu osakkaille. Tämä on viivästynyt ohjelmiston viimeistelyn takia sekä isännöintitoimiston kiireen seurauksena. Tällä hetkellä arvio on, että laina saadaan jaettua osakkaille loppuvuodesta.

Yhtiö on saanut hankkeeseen ARA-tukilupauksen n. 400 000 €, joka tarkentuu, kun tuki saadaan. Hankkeen kustannukset ovat n. 1500 000€, jolloin tuen jälkeen osakkaille jaetaan n. 1100 000€ (10€/osake). Nousseiden korkojen takia todennäköisesti kustannuksia ei saada lainoitettua niin, että asumiskustannukset eivät nousisi eli oletetut lainanhoitokulut ovat enemmän kuin 8st/osake.

Isännöinnin tilanne

Kesällä 2022 isännöintipalvelun taso romahti Satu Ingströmin lähtiessä Astalalta. Jo tätä ennen palvelussa oli ollut huomautettavaa, mutta nopeasti Satun lähdön jälkeen havaittiin, että isännöinnin vaihtuessa tietoa ei siirtynyt ja uusi isännöitsijä oli vielä kuormittuneempi kuin edellinen. Asioiden käsitteleminen Astalan johdon kanssa oli jo aiemmin osoittautunut hankalaksi, joten hallitus lähti kilpailuttamaan isännöintiä.

Kilpailutukseen valittiin toimistoja ja isännöitsijöitä, joista oli hyviä kokemuksia. Tarjouksia vertailtiin kokonaiskustannusten, tiedonsiirtokäytänteiden, isännöitsijän työkuorman ja toimiston neuvotteluhaluuden perusteella. Näiden pohjalta valittiin Oiva isännöinti.

Isännöintitehtävien siirtyminen Oivalle osoittautui hankalaksi, sillä taloyhtiön aineistoja kuten pöytäkirjoja oli kadonnut eikä Astala isännöinti tarjonnut oletettua tukea sujuvan siirtymisen onnistumiseksi. Yllättäen myös Oiva isännöinnissä ilmeni henkilöstöpula, joka lisäsi työkuormaa siten, että tehtävien hoito on viivästynyt.

Huhtikuussa 2023 Oivan työvoimatilanne ei ole ratkennut ja tilanne on taloyhtiön kannalta ongelmallinen, sillä haluttuja hankkeita ei pystytä edistämään toivotussa tahdissa ja asukkaiden sekä osakkaiden palvelutasossa on puutteita. Hallitus käy keskustelua Oivan kanssa ja tarkastelee mahdollisia ratkaisuja.

Säästökenno on reklamoinut Astalan (nykyisen Kiinteistö Luotsin) toiminnasta, mutta ei ole saanut vastausta. Tulevan hallituksen tehtäväksi jää arvioida kannattaako Säästökennon lähteä hakemaan korvauksia oikeusteitse.

Pihasuunnitelmaa toteutetaan vaiheittain

Pihasuunnitelman luonnoksesta pyydettiin kommentteja osakkailta ja asukkaista 2022 syksyllä. Vastauksia tuli 23 kpl. Palautteen perusteella hallitus päivitti suunnitelmaa, joka löytyy saastokenno.com/pihasuunnitelma. Merkittäviä muutoksia suunnitelmiin ei tehty. Hallitus päätti, että pihoja kehitetään vaiheissa huomioiden kesäjuhlat ja pihoihin vaikuttavat korjaukset. Pihojen asukaskäyttöä pyritään lisäämään mm. hankkimalla puutarhakeinuja. Mikäli nämä eivät lisää häiriötä tarkastellaan muita toimia asukaskäytön lisäämiseksi mm. grillipaikan hankintaa.

Aurinkosähköselvitys

Hallitus selvitti aurinkosähkön kannattavuutta yhtiössä. Maalämpöjärjestelmän asennuksen yhteydessä varauduttiin siihen, että maalämmön rinnalla voidaan ottaa aurinkosähkö käyttöön. Selvityksessä aurinkosähkö todettiin toteuttamiskelpoiseksi. Selvityksen mukaan sähkönkulutus yhtiössä on sen verran suurta, että talojen eteläpäädyt kannattaisi osittain ottaa aurinkosähkön tuotantoon. Tällä hetkellä sähkön hinnan ennustettavuus on huono, jonka takia investoinnin kannattavuutta tarkasteltiin 5st/Kwh ja 10st/Kwh sähkön myyntihinnoilla. Molemmissa tapauksissa investoinnin takaisinmaksuaika oli yli 10 vuotta, sillä taloyhtiön on oikeutettu lämpöpumppujen kulutuksen osalta alempaan sähköveroluokkaan. Hallitus päätti siirtää päätöksen investoinnista lähivuosille, kun sähkön hintakehitys selkiytyy.

Toimenpiteen asuntomelun vähentämiseksi

2022 asukaskyselyssä esille nousi, että 29% koki häiritsevää meteliä naapurihuoneistoista useita kertoja viikossa. Hallitus teetti selvityksen melun kantautumisesta ja siihen vaikuttavista toimista. Selvityksen mukaan huoneistojen välinen ilmanvaihto on keskeinen kanava äänille kantautua huoneistoista toisiin. Keittiön ja kylpyhuoneen ovien kiinni pitäminen vähentää melun kantautumista. Akustikko suositteli äänenvaimennuksen lisäämistä keittiön poistoilmakanavaan. Hallitus päätti, että taloyhtiön maksaa äänenvaimennuksen asentamisen keittiöremontin yhteydessä ja suosittelee toimea osakkaille. Näin remontti kerrallaan asunnon muuttuvat hiljaisemmiksi.

Kyselyn mukaan toinen häiriötä ja turvattomuutta aiheuttanut asia on porraskäyttävistä tuleva meteli. Hallitus päätti selvityksen suosituksen mukaisesti, että porraskäyttöön asennetaan äänenvaimennuspaneelleja. Näiden hankinta tapahtuu 2023 aikana.