

RANSKAN TALO**VUOSITTAINEN TALOKOKOUS 2017**

Aika: Su 15.1.2017 klo 15.00

Paikka: Ylä-Anttiloilla, Rantakiventie 24 a, Helsinki

Läsnä: Pirkko Aho
Outi Berghäll (sihteeri)
Harri Luukkanen
Anneli Ollus
Martin Ollus
Pekka Ylä-Anttila (puheenjohtaja)

Poissaolostaan olivat ilmoittaneet ja edustusvaltuutuksen antaneet:

Markku Aho
Sari Sahlberg
Leena Ylä-Anttila

1) Kokouksen avaus

Talon isännöitsijä Pirkko Aho avasi kokouksen klo 15.20.

2) Kokouksen puheenjohtajan ja sihteerin valinta

Pekka Ylä-Anttila valittiin kokouksen puheenjohtajaksi ja Outi Berghäll sihteeriksi.

3) Esityslistan hyväksyminen

Pirkon laatima esityslista hyväksyttiin. Kohtaa 10 (Muut asiat) täsmennettiin niin, että asiakohdassa päätettiin käsitellä Sarin ehdotusta siitä, että jossain tulevassa kokouksessa käytäisiin yleiskeskustelu talon tulevaisuudesta pidemmällä aikavälillä. Lisäksi asiakohdassa päätettiin käsitellä talon varustamista sähköauton latauspisteellä.

4) Isännöitsijän katsaus vuodelta 2016

Pirkko esitteli laatimansa katsauksen nostaen esille mielenkiintoisia tietoja kylän historiasta, talon tyydyttävän kunnon, vireillä olevan notaarin vaihdon sekä osakkuuden vaihdokset. Keskustelussa esitettiin tyytyväisyys Pirkolle asioiden hyvästä hoidosta. Asiakysymyksiä käsiteltiin tarkemmin muiden asiakohtien yhteydessä.

5) Taloudenhoitajan katsaus ja tilinpäätös vuodelta 2016

Pekka esitteli taloudellisen tilanteen, joka on tällä hetkellä tyydyttävä. Käyttömaksuina saadut tulot (n. 2666€) ylittivät jossain määrin viime vuosien keskiarvon. Todettiin, että nykyisellä raportointisysteemillä on vaikea saada täsmällistä tietoa yöpymisvuorokausien lukumäärästä.

Taloudenhoitaja kertoi, että vaikka rahaliikenteen helpottamiseksi on tehty muutoksia tilijärjestelyissä, ongelmia on edelleen. Nordean yhteisötililtä ei voida maksaa SEPA-laskuja Ranskaan, ja Pekka on joutunut kierrättämään rahat perustamansa yksityistilin kautta tai luottokorttimaksuina. Verot ja vakuutukset taloudenhoitaja maksaa ko. laitosten tileille. Sähköstä ja vedestä taloudenhoitaja maksaa saamiensa laskujen pohjalta. Laskutus perustuu sähköisesti tehtyihin kulutusilmoituksiin eikä arvioihin perustuvaa yli- tai alilaskutusta enää esiinny.

Asiakohdan yhteydessä keskusteltiin myös wifi-yhteyden kustannuksista. Todettiin, että yhteys on tällä hetkellä nopea, mutta aika kallis (35€/kk) eikä sen sulkeminen talven ajaksi ole kovin kannattavaa (kalliit sulkemis- ja avaamismaksut sekä työläs byrokratia). Päätettiin pitää sopimus jatkossa voimassa koko vuoden ja valtuutettiin taloudenhoitaja pitämään omalla tilillään pientä summaa vararahastona

Orangen suoralaskutusta varten. Päätettiin myös selvittää mahdollisen halvemman (ja hitaamman) yhteyden saatavuutta ja riittävyyttä.

6) Korjaukset ja hankinnat 2017

a) Sähköremontti

Isännöitsijä kävi lyhyesti läpi sähköremontin tarvekartoituksen ja Franck Decramerilta saadun tarjouksen kustannusarvioineen, joka oli hyväksytty aiemmin sähköpostitse. Franckilta oli tämän jälkeen pyydetty tarkennettua arviota, jossa otetaan huomioon suunnitelmiin tekemämme tarkennukset ja lisäykset. Tätä arviota ei ole vielä saatu. Pekka muistutti, että osakkailta on jo kerätty remonttia varten n. 5520€, kun alustava arvio oli 4720€, eli kustannusten pieneen nousuun on varauduttu. Päätettiin, että mikäli tarkennettu arvio ylittää kerätyt varat, joustovaraa hankitaan esimerkiksi lykkäämällä liesituulettimen hankintaa. Pyydettiin isännöitsijää kertomaan Franckille terveisiä kokoukselta, taka-ajatuksena kustannusarvion saaminen mahdollisimman pian. Remontti tulisi saada tehtyä ennen käyntikauden alkua.

b) Muut remontit

Päätettiin, ettei sähköremontin lisäksi tänä vuonna tehdä muita remontteja.

7) Talon omistukseen liittyvät asiat

a) Omistusmuodon Societe Civile Immobiliere, SCI ,edellyttämät toimenpiteet esim. uusien omistajien allekirjoitukset osakassopimukseen

Pirkko kertoi, että uuden notaarin mukaan osakassopimuksen noudattaminen on lähentänyt käytännössä omistusjärjestelmää SCI:n suuntaan. Ongelmana on se, ettei sopimusta ole päivitetty omistusoikeuden muutosten mukaisesti. Todettiin, että käytännöllisin tapa hoitaa ongelma olisi lisälehden laatiminen alkuperäiseen sopimukseen omistusoikeuden jokaisesta muutoksesta. Lisälehdestä tulisi käydä ilmi myyjän ja ostajan tai lahjoittajan ja lahjan saajan nimet, omistusoikeuden muutoksen ajankohta, vahvistus siitä, että uusi omistaja hyväksyy osakassopimuksen ja siinä esitetyt säännöt sekä allekirjoitukset todistajineen. Lisälehti laaditaan suomeksi, ja siitä teetetään Ranskaa varten virallisesti oikeaksi todistettu käännös. Valtuutettiin Outi laatimaan paperin luonnos ja jakamaan se muiden tarkastettavaksi.

b) Tarjous notaarilta pyydetyistä selvitystyöistä omistusmuodon muutostarpeen arvioimiseksi

Pidettiin uudelta notaarilta saatua tarjousta omistusmuotojen vertailusta kalliina, ja kiitettiin Bertiä hänen laatimastaan omistusmuotoja koskevien tietolinkkien listauksesta. Todettiin myös, että siirtyminen ”indivision” –omistusmuodosta SCI:hin vaikuttaisi tarjoavan selviä etuja esim. verotuksessa ja omistusoikeuksia jatkossa siirrettäessä, mutta katsottiin, että Outin jo tekemien selvitysten lisäksi lisätarkennuksia voisi löytyä esim. Bertin mainitsemista lähteistä. Selvitysten jälkeen voidaan katsoa, onko aihetta esittää notaarille konkreettisia, esim. SCI:n rekisteröinnin kustannuksiin liittyviä kysymyksiä omistusoikeuden muuttamisesta. Saadut tiedot antavat pohjan päätökselle siitä, halutaanko ryhtyä toimiin omistusmuodon muuttamiseksi SCI:ksi eli omistajayhteisön rekisteröimiseksi SCI-muotoisena Ranskassa. Valtuutettiin Outi jatkamaan selvityksiään tältä pohjalta yhdessä muiden osakkaiden kanssa ja raportoimaan tuloksista osakkaille.

c) Osakkuuksien omistusvaihdokset

Todettiin, että Joukon omistusoikeuden siirto Outille saatiin päätökseen 2016 aikana, vaikka kiinteistöviraston todistus puuttuu vielä. Björnin osakkuuden siirto Matiakselle on sen sijaan vielä kesken.

8) Taloudenhoitajan esitykset

a) Talousarvio vuodelle 2017

Hyväksyttiin taloudenhoitajan esitys käyntimaksujen ml sähkö- ja vesimaksujen pitämisestä ennallaan. Tulojen arvioitiin riittävän vuoden 2017 maksujen kattamiseen, mikäli käyntimaksuista kertyy tuloja viime vuosien keskiarvoa vastaavalla tavalla.

b) Vuoden 2017 osuusvastike ja sen maksupäivä

Samoin hyväksyttiin taloudenhoitajan esitys, että vuotuista osuusvastiketta ei toistaiseksi kerätä, koska vuonna 2016 kerättiin ylimääräinen vastike sähköremonttia varten eikä 2017 ole tarkoitus tehdä muita remontteja. Päätettiin odottaa tarkennettua kustannusarviota sähköremontista.

9) Talon Isännöitsijän ja taloudenhoitajan valinta vuodelle 2017

Kokous totesi kiittäen nykyisen isännöitsijän ja taloudenhoitajan ansiokkaan työn talon asioiden hoidossa. Heitä pyydettiin jatkamaan tehtävissään v 2017, mihin Pirkko ja Pekka lupautuivatkin.

10) Muut mahdolliset asiat

a) Keskustelu talon tulevaisuudesta

Kannatettiin Sarin ehdotusta käydä visiokeskustelu talon tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä, ja päätettiin ottaa tämä kesäkokouksen ainoaksi teemaksi. Haemme vastauksia mm. seuraaviin kysymyksiin: Mitä odotamme talolta seuraavan 5 tai 10 vuoden aikana? Siirrämmekö osuutemme lapsillemme? Jos kyllä, niin milloin? Kehitämmekö taloa kesämökinä vai ympärivuotisenä asuntoa? Harri tarjoutui järjestämään kokouksen Östersundomin mökillä elokuun alussa.

b) Sähköauton latauspiste

Matiakselta oli tullut aloite sähköauton latauspisteen rakentamisesta talon yhteyteen sekä lupaus asiaan liittyvien kustannusten kattamisesta. Todettiin mahdollisen paikan olevan keittiön eteisen oven pielessä, minne ko. kaapeli vietäisiin sähkötaululta autotallin kautta.. Todettiin myös, että ko. pistorasia vaatisi ilmeisesti kolmivirtasähkön taloon ja että ko. asennukset mittarilta eteenpäin olisi hyvä tehdä muun sähköremontin yhteydessä. Mikael oli jo ollut Pekan ja Pirkon pyynnöstä alustavasti yhteydessä EDF:n, josta oli saatu tieto 150€ lähtökustannuksista. Kolmivirtajohdon tuominen talolle maksaisi etäisyydestä riippuen 350 – 1800€. Sähkötariffin oli ilmoitettu pysyvän muutoksesta huolimatta ennallaan.

Päätettiin pyytää Mikaelia vielä varmistamaan, mitä 150€ lähtökustannus tarkoittaa. Missään tapauksessa kolmivirtavaiheeseen siirtymiseen ei sitouduta ennen kuin rakentamisen kustannukset ovat tiedossa. Mikäli kyseessä on vain EDF:n tarjousprosessiin liittyvä aloitusmaksu ja mikäli Matias ilmoittaa sitoutuvansa maksamaan ko. maksun, niin EDF:ää pyydetään tekemään tarjous kolmivaihevirtaan siirtymisen kustannuksista. Tarjouksen saamisen jälkeen se voidaan hyväksyä, mikäli Matias sitoutuu vastaamaan työn kustannuksista.

Todettiin edelleen, että mikäli tarjous hyväksytään, myös Franckille on kerrottava kolmivaihevirran tulosta ja pyydetävä häntä ottamaan se huomioon sähköremonttiasennuksissaan.

11) Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 18.07.