

OBe 9.2.2019

RANSKAN TALON VUOSITTAINEN TALOKOKOUS 2019

AIKA: tiistaina 5. helmikuuta, 2019 klo 18.00

PAIKKA : Outi Berghäll :in vieraana , 5. Linja 14 B 52, Helsinki 53

PAIKALLA: Anneli, Harri, Markku, Martin, Pekka, Pirkko ja Outi

PÖYTÄKIRJA

1. Kokouksen avaus

Pirkko avasi kokouksen klo 18.32.

2. Kokouksen puheenjohtajan ja sihteerin valinta

Outi valittiin puheenjohtajaksi, ja hän lupasi hoitaa myös sihteerin tehtävät.

3. Esityslistan hyväksyminen

Pirkon laatima ja etukäteen jaettu esityslista hyväksyttiin. Käsittelyjärjestystä muutettiin kuitenkin niin, että kaatopaikan käyttöön ja talon omistukseen liittyvät asiat siirrettiin käsiteltäväksi taloudenhoitajan esitysten jälkeen. Tämä muistio noudattaa muutettua käsittelyjärjestystä.

4. Edellisen kokouksen 16.08.18 pöytäkirja

Keskusteltiin, tarvitaanko asiakohtaa lainkaan, koska kesäkokouksen pöytäkirja oli jo kiertänyt osallistujien hyväksyttävänä ja se oli tämän jälkeen jaettu kaikille. Toisaalta asiakohdan ollessa asialistalla edellisen pöytäkirjan sisältö tulee palautettua mieleen.

Päätettiin jatkaa vanhaa käytäntöä sikäli, että kokouksen jälkeen osanottajat tarkistavat sihteerin laatiman luonnoksen, joka jaetaan kaikille osakkaille sen hyväksymisen jälkeen. Asiakohta lisätään kuitenkin kokousten asialistalle ja raportti jaetaan kokousmateriaalin mukana pöytäkirjan muodolta hyväksymistä varten.

5. Isännöitsijän vuosiraportti vuodelta 2018

Pirkko oli jakanut etukäteen laatimansa raportin. Viime vuosi oli ollut tapahtumantäyteinen. Pirkko kiinnitti huomiota erityisesti tehtyihin ötökkämyrkytyksiin, puutarhan jatkuvaan hoitotarpeeseen sekä polttopuiden säilytysongelmaan (vrt. ötökkäriski) ja jääkapin vilkkuvaan sisävaloon, jota ei voi korjata. Raporttiin ei ollut huomautettavaa, ja osallistujat kiittivät isännöitsijää hyvästä raportista sekä erinomaisesta toiminnasta talon hyväksi.

6. Taloudenhoitajan katsaus vuodelta 2018

Pekka oli jakanut etukäteen taloudenhoitajan katsauksen ja tuloslaskelman vuodelta 2018. Hän totesi, että vuosi oli ollut talon talouden kannalta hyvä: yöpymisvuorokausien ja vastaavasti käyntimaksujen määrä nousi 40% edellisvuotisesta. Ylimääräisenä osakasmaksuna kerätyllä summalla oli katettu ötökkämyrkytykset ja uusien huonekalujen hankinta tuhoutuneiden tilalle sekä maksettu viimeinen erä sähköremontista. Internet-laskujen maksaminen sähköisesti oli viimein saatu toimimaan tyydyttävästi. Veolian teknisten ongelmien vuoksi vesilaskutus siirtyi osittain vuoden 2019 puolelle. Verot ja vakuutusmaksut nousevat jatkuvasti vähitellen. Tieto veroista tulee edelleen hitaasti mutkan kautta, jolloin niiden maksuun on tullut viivästysmaksu. Ranskassakin digitalisointi etenee, ja ongelmasta päästään ehkä eroon.

Tulojen ansiosta tilillä on tällä hetkellä varoja n. 1200€, mikä riittää alkuvuoden laskujen maksuun sekä antaa puskuria 2019 yllättäville menoille, mikäli tulot jäävät viimevuotisesta.

Kokous hyväksyi tuloslaskelman ja kiitti Pekkaa talouden hyvästä hoidosta.

7. Korjaukset ja hankinnat vuodelle 2019

Keskusteltiin esityslistassa mainituista kohteista:

a) Keittiön pesualtaan kunnostus

Kokous oli yksimielinen siitä, että keittiön pesupöytä vaatii toimenpiteitä, ja sitä pidettiin tärkeänä kohteena. Päädyttiin siihen, että nykyistä allasta ei kannata korjata, sillä pöytä rakennekin lienee huonossa kunnossa. Vaihtoehtona voisi olla valmiina hankittava allas-/pöytäsoyhdistelmä materiaalina esim. komposiittimateriaali tai teräs. Tällaisen kustannusarvio voisi olla n 100 euron tienoilla. Kustannukset nousevat, jos myös alla oleva kaappi halutaan uusia. Joka tapauksessa pöydän korjauksen yhteydessä tarvitaan putkimiestä, joka korvaisi ao. putkiston ja vesihanauksen.

b) Polttopuiden säilytystila

Ötökkämyrkyttäjät kiinnittivät huomiota puiden säilytykseen kellarikerroksessa. He ovat tietävästi vieneet pois jäljellä olleen puutavaran. Myös turvallisen laatikon rakentamisesta oli puhetta. Keskusteltiin kaminan tulevasta polttoaineesta ja sen säilytystavasta. Martin mainosti yläkerran kaasulämmitintä. Todettiin, että kamina on välttämätön keväällä ja syksyllä ja että polttoaietta tulisi olla valmiina tulijoille.

Todettiin, että tällä hetkellä ei ole tarkkaa tietoa siitä, mikä tilanne on ötökkämyrkyttäjien jälkeen. Muovilaatikot tai -puntut eivät maksa paljoa. Naapureilta voisi kysyä vinkkejä turvallisesta säilytyksestä.

c) Vesi- ja sähkömittarit

Pekka kertoi, että EDF oli lähettänyt tiedon tulossa olevasta mittarin vaihdosta etäluettavaan. Vaihdo on ilmainen. Vaihdon ajankohtaa ei ollut kuitenkaan ilmoitettu eikä annettu yhteydenotto-osoitetta.

Vesimittarin ongelmia ovat tiputusvuoto ennen mittaria, mittarin lasin rikkoutuminen ja mittarin hankala sijainti. Todettiin, että asia vaatii Veolialla käyntiä ja että ainakin vuoto on pakko hoitaa. Samoin mittarin vaihto ehjään olisi tärkeää.

d) Nettiyhteys

Useat osakkaat ja vierailijat olivat testanneet internet-yhteyden toimivuutta eri puolilla taloa ja puutarhaa nykyisen wifi-yhteyden kanssa ja ilman sitä. Tuloksena oli ollut, että kentän voimakkuus vaihtelee suuresti eri puolilla taloa niin, että joissakin paikoissa eroa kiinteän laajakaistan ja mobiiliverkon välillä ei ollut, joissakin paikoin se oli huomattava.

Aiempaa päätöstä nykyisen Orange-sopimuksen irtisanomisesta ei ollut voitu toteuttaa, koska sopimus on Matiaksen nimellä ja vain hän voi sen purkaa. Laskujen maksu oli samasta syystä ollut hyvin hankalaa, mutta tämä ongelma on nyt poistunut. Pirkko oli maksanut maksuja omista varoistaan, koska vierailijoille oli luvattu yhteyden toimivan. Hän tähdensi palvelun tärkeyttä vierailijoiden saamiseksi ja työnteon mahdollistamiseksi, vrt. normaali airbnb-palvelutaso ja -maksut. Maksu ei voi säästää vain osan vuodessa voimassa olevalla sopimuksella, koska järjestely ei toimi. Harri kiinnitti huomiota maksujen korkeuteen suhteessa keskimääräiseen tulovirtaan. Hän ehdotti vielä tutkittavaksi erilaisia makkulavaihtoehtoja ja lupasi selvittää niitä lisää.

Todettiin, että Matiasta oli pyydetty testaamaan, riittävätkö internet-yhteydet työnteon ilman wifi-liittymää. Viime vuonna hänen menonsa peruuntui; nyt vierailu on taas ohjelmassa ja pyyntö voidaan uusia.

e) Ikkunat ja ovet

Todettiin, että ikkunaluukut, ikkunoiden puitteet ja karmit ovat kaikki hyvin huonossa kunnossa. Niiden maalaaminen enää kannata, mutta niiden korvaaminenkaan ei ole tässä vaiheessa taloudellisesti mahdollista. Tulevaisuutta varten olisi kuitenkin hyvä selvittää, millaisista kustannuksista

voisi olla kyse ja mistä luukut ja ikkunat voisi hankkia. Työ olisi todennäköisesti tehtävissä taloudellisimmin julkisivun kunnostuksen yhteydessä.

Myös alaovi on huonossa kunnossa. Erityisenä ongelmana on alarako, josta tulee roskia ja likaa eteiseen. Se voitaisiin korjata ulkopuolelle kiinnitetyllä listalla.

f) Julkisivut

Todettiin, että asia ei nyt ole ajankohtainen – remonttiin ei ole rahaa.

g) Muuta

Muita korjauskohteita ei nostettu esille.

Keskustelun yhteydessä ja sen jälkeen tehtiin seuraavat korjausasioita ja niiden priorisointia koskevat päätökset:

- **Sähkömittarin vaihto - Ahot käyvät EDF:llä (Perpignanin lähellä, osoite Pekalta) ja pyrkivät saamaan mittarinvaihdon vierailunsa aikana.**
- **Ilman erillisiä päätöksiä voidaan toteuttaa vesimittarin vuodon korjaus ja uusiminen (välttämätöntä) sekä puulaatikoiden hankinta (muovilaatikot halpoja). Ahot käyvät Veolian toimistossa selvittävät vesivuodon korjauksen ja mittarin vaihdon kustannukset ja mahdolliset käytännön järjestelyt.**
- **Myös keittiön tiskipöydän uusiminen on prioriteettilistalla korkealla. Ahot pyytävät Franck Decramerilta tarjouksen ml. tarvittavat putkityöt. Asiasta voidaan tehdä päätös kesäkokouksessa, kun vuoden tulovirta on paremmin selvillä.**
- **Päätettiin pitää nykyinen internet-sopimus Orangen kanssa voimassa ainakin vuoden loppuun.**
- **Ahot ottavat käynnillään yhteyttä Frank Decrameriin tiedustellen ikkunoiden ja oven uusimisen hintaluokka-arviota. Asiaan palataan tulevilla kokouksilla.**

8. Taloudenhoitajan esitykset

Pekka esitteli laatimansa talousarvion vuodelle 2019. Menoarvion loppusumma 2700€ oli alhaisempi kuin vuoden 2018 tulot, mutta korkeampi kuin viiden vuoden keskimääräiset tulot. Erotus 400€ voidaan kattaa vuoden 2018 säästöillä, mutta pelivaraa ei ole, jos tulot ovat keskimääräisellä tasolla. Kohdan "Muut menot" summa menee käytännössä internet-yhteyden maksuihin, eli mahdolliset remontit on maksettava vuoden 2018 säästöistä. Jos käyntimaksuja kertyy vuoden 2018 tapan, voidaan tehdä jotain. Sähköt maksut vastaavat suuruudeltaan todellisia kuluja. Pekka tekee vastaavan arvion vesimaksujen osalta.

Taloudenhoitajan ehdotus oli, että käyttökorkvauksia ei korotettaisi vuonna 2019 eikä kerätä osuusvastiketta.

Kokous hyväksyi yksimielisesti Pekan talousarvion sekä esityksen pitää käyttökorkvaukset ennallaan ja olla keräämättä osuusvastiketta, ellei äkillisiä ja kiireisiä remonttitarpeita ilmaannu. Taloustilannetta tarkastellaan uudelleen kesäkokouksessa.

Päätettiin myös, että myös tänä vuonna osakkaat pyrkivät aktiivisesti saamaan vierailijoita talolle.

9. Kaatopaikan käyttö

Markku ja Pirkko kertoivat tuloksellisesta käynnistään kierrätysasemalla: Omistusoikeuden ja henkilöllisyyden todistettuaan sekä hakemuskavakkeen täytettyään he saivat lupauksen sorttiaseman käyntikortin saannista seuraavalla käynnillään. Hakemuksen liitteinä asemalle jätettiin lista talon omistajista. Ahot hakevat valmiin kortin asemalta seuraavan vierailunsa aikana ja kokoavat talolle kansion, jossa on jäteaseman käyttökortti sekä ohjeet jätteen toimittamisesta. Korttia voivat käyttää kaikki osakkaat

todistamalla henkilöllisyytensä. Auton rekisterinumerolla ei ole enää väliä, ts. roskien vienti vuokratuilla autoilla onnistuu.

10. Talon omistukseen liittyvät asiat

- Notaariasiat

Matiaksen osakkuuden siirto ei näytä edistyneen pariin vuoteen, ja nyt esim. kuntotarkastus on vanhentunut. Todettiin ongelmat nykyisen notaarin kanssa ja se, että asia voisi edistyä helpommin Perpignanista löydetyn aktiivisemmän ja englanninkielentaitoisen notaarin kanssa. Uusi notaari on todennut, että hän voi ottaa hoitaakseen myös keskeneräisen asian ja hoitaa ao. asiakirjojen siirron.

Päätettiin suositella Matiakselle asian hoidon siirtoa uudelle notaarille. Todettiin, että Matiakselle oli myönnetty osakkaan status, kun omistusoikeuden siirto oli pantu vireille. Todettiin edelleen, että tämä status täytyy peruttaa, jos siirtoon tähtäävien toimien hoito on pysähtynyt.

- Osuuksien mahdollisista myynnistä ulkopuolisille oli ollut joitakin kontakteja, mutta asia oli rauennut näkemyseroihin hinnasta. Todettiin, että ulkopuolisille myytäessä myyjä ja ostaja voivat neuvotella sopivaksi katsomansa hinnan. Osakkuussopimuksen mukaan (, jolla tosin ei ole lainvoimaa Ranskassa), osakkaalla on myyntitilanteessa etuosto-oikeus.

Päätettiin, että Pekka päivittää arvio osuuden nykyarvosta.

- Omistusmuodon muutos.

Todettiin asiaa selvitetyn. Kesäkokouksessa 2017 päätettiin asia jäädyttää pariksi vuodeksi ja palata asiaan, kun keskustellaan talon tulevaisuutta koskevasta pitkän aikavälin strategiasta.

Päätettiin varata kesäkokouksessa aikaa perusteelliseen keskusteluun talon tulevaisuudesta ml. isot remontit.

11. Talon isännöitsijän ja taloudenhoitajan valinta vuodelle 2019

Martin ehdotti nykyisen isännöitsijän ja taloudenhoitajan jatkavan tehtävissään. Ehdotusta kannatettiin lämpimästi, ja Pirkkoa ja Pekkaa kiitettiin tehtävien erinomaisesta hoidosta.

Pirkko suostui jatkamaan isännöitsijän tehtävässä ja Pekka taloudenhoitajan tehtävässä 2019.

12. Muut mahdolliset asiat

- Harri esitti kutsun kesäkokoukseen, mielellään ennen 20. elokuuta. Kutsu hyväksyttiin ilolla.
- Outi kertoi aloittaneensa talon käyttöohjeiden päivityksen. Hän ilmoitti pyrkivänsä saamaan ohjeet valmiiksi ennen käyttökauden alkua ja lupasi lähettää luonnoksen kommentoitavaksi mahdollisimman pian.

13. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokoukseen noin klo 21.30.