

OBe 27.8.2019

RANSKAN TALON KESÄKOKOUS 2019

AIKA: tiistaina 20. elokuuta, 2019 klo 18.00

PAIKKA: Harri Luukkasen ja Sari Sahlbergin vieraana Hiihtomäentie 35 A 1, Herttoniemi

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

PÖYTÄKIRJA

1. Kokouksen avaus

Sari avasi kokouksen noin 18.15.

2. Puheenjohtajan ja sihteerin valinta

Sari valittiin puheenjohtajaksi, Outi sihteeriksi.

3. Esityslistan hyväksyminen

Keskusteltiin ennen kokousta jaetun materiaalin käsittelytavasta. Esillä olivat Pirkon jakama esityslista-luonnos täydennettynä kohdalla 3 Esityslistan hyväksyminen sekä Harrin tekemä ehdotus talon tulevaisuutta koskevasta keskustelusta sekä siihen liittyvä kysely yhteenvetoiineen. Todettiin, että ehdotukset olivat hyvin yhdistettävissä.

Päätettiin hyväksyä Pirkon laatima asialista niin, että talon tulevaisuudesta keskusteltaisiin Harriin kyselyn ja siihen saatujen vastausten pohjalta asiakohdassa 8 Muut mahdolliset asiat.

4. Isännöitsijän katsaus kuluneelta puolelta vuodelta

Pirkko jakoi laatimansa raportin (jaettu kokouksen jälkeen sähköpostitse myös poissaolijoille).

- Talven, kevään ja kesän aikana valmistuneita asioita ovat ötökkämyrkytys, sähkömittarin mittari-osuuden vaihto etäluettavaan (ei kustannuksia, laskut kulkevat nyt hyvin), vuotaneen vesimittarin vaihto (ei kustannuksia), jäteaseman kortti ja käyttö, kasteluletku puutarhaan (Matiaksen lahja), jääkaapin diskovalon poiskytkentä sekä erilaiset pienet korjaus-, huolto- ja siivous- toimenpiteet.
- Talon lämmitys- ja jäähdytysmahdollisuuksia on lisätty. Taloon on hankittu 1 uusi lämpöpatteri, pieni lämpöpuhallin (saatu lahjana) ja 1 iso jäähdytyslaite (suurimmaksi osaksi lahjana Matiakselta, talon osuus 200€).
- Polttopuut. Ötökkämyrkytyksen jäljeltä kellarissa ei ole irtopuuta, mutta vastaisia hankintoja varten maakellarissa on iso säiliö halkoja varten ja kamiinan vieressä pienempi sytykkeitä varten.
Säiliöt ovat tällä hetkellä tyhjä, ja myöhäisiä kävijöitä varten niihin olisi hyvä hankkia pieni pesämuna polttopuuta.
- Talon uudet käyttöohjeet valmistuivat keväällä, ja ovat nyt sekä netissä että mapissa talon kirjahyllyssä.
Outi päivittää ohjeita myös tämän kokouksen keskustelujen ja päätösten pohjalta sekä jakaa ohjeet jäsenille. Seuraava kävijä vie päivitetyn version Ranskaan.
- Puutarhaa ovat kunnostaneet kaikki kävijät.
Todettiin, että mikäli kevään ensimmäinen kävijä on ulkopuolinen, häntä ei tulisi torua, vaikkei pihaa olisikaan raivattu talven jäljiltä kesäkuuntoon.

Kokouksen osanottajat kiittivät Pirkkoa erinomaisesti hoidetusta isännöinnistä.

5. Taloudenhoitajan katsaus kuluneelta puolelta vuodelta

Pekka kertoi tästä vuodesta tulevan ilmeisesti kaikkien aikojen parhaan. Tilillä on tällä hetkellä rahaa 2 960,-€. Koko vuoden tulokertymäennuste on noin 4 300,-€ ja vuoden ylijäämä (kävijämaksut – pakolliset menot) noin 2300,-€. Käyttömaksut kattavat sähkö- ja vesilaskut.

Osakkaat kiittivät Pekkaa hyvästä taloudenpidosta.

6. Hankinnat ja korjaukset

a) Ikkunaluukut ja ovet

Isännöitsijä korosti julkisivujen puisten ikkunaluukkujen kunnon olevan akuutti ongelma. Luukut ovat alareunoistaan niin lahot, että saranat ovat irronneet, osa puuosista puuttuu ja sulkeminen ja lukitus on vaikeaa. Koska luukkuja ei saa suljettua tiiviisti, on vaarana, että tuuli paiskaa ne ja sisäikkunat auki ja sadevesi, hiekka ja eläimet pääsevät sisälle talvikuukausina. Isännöitsijä oli pyytänyt Franck Decramerilta tarjouksen luukkujen uusimisesta ja maalaamisesta sekä ulko-oven kunnostuksesta. Decramerin mukaan ulko-ovi on vielä kunnostettavissa. Tarjous on tiettävästi tulossa Ranskan lomakauden päätyttyä. Luukut tekisi alihankkija, ja FD hoitaisi niiden asennuksen ja maalauksen.

Paikalla olijat olivat yhtä mieltä tarpeesta hoitaa tämä ongelma mahdollisimman pian ennen talven tuloa. Keskusteltiin sopivasta tavasta hoitaa päätöksenteko, kun tarjousta ei ole vielä saatu ja kustannukset aivan ilmeisesti tulevat ylittämään tilillä olevat varat.

Todettiin, että uusien luukkujen tulisi olla tyyliin sopivat ja mahdollisesti mukailla nykyistä tyyliä sekä olla materiaailtaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan kohtuullisen kestävä. Luxus-luukkuja ei kuitenkaan tarvita. Pintakäsittely- yms. ratkaisuissa luotetaan paikalliseen kokemukseen.

Päätettiin, että isännöitsijä jakaa tarjouksen saatuaan sen sekä päätösesityksen urakan toteutuksesta, ml. sen rahoitus, sähköpostitse kaikille osakkaille, joille annetaan määräaika kommentoida esityksiä ja vastata niihin. Tarpeen vaatiessa osakkaat voidaan kutsua ylimääräiseen kokoukseen.

b. Keittiön pesuallas.

Todettiin, että altaan korjaus voidaan siirtää myöhemmäksi.

c. Lämmitys ja jäähdytys.

Todettiin, että tilanne uusien hankintojen jälkeen on hyvä.

d. Wc:n tuuletus.

On esitetty, että wc:stä johdettaisiin tuuletusputki keittiön eteisen läpi pihalle. Tuuletusputken lisäksi tarvittaisiin puhallin. Kustannukset eivät ilmeisesti olisi korkeat.

Päätettiin siirtää tämänkin asian pohdinta tulevaisuuteen.

e. Muuta korjattavaa

Todettiin, että pihaoven päälle tarvitaan lippa.

Päätettiin toteuttaa lipan rakentaminen ikkunaluukkujen uusimisen yhteydessä.

7. Osuuksien siirto ja myynti

Todettiin, että osuuden siirto Björniltä Matiakselle ei ole edennyt, ja tähdennettiin tarvetta edetä asias-

sa. Isännöitsijä kertoi, ettei osuuksien muita siirtoja ole vireillä.

8. Muut mahdolliset asiat

a) Talon tulevaisuus

Harri esitteli lähettämänsä kyselyn ja sen tulokset painottaen prosessin avoimuutta. Talon säilyttämistä kannattavia vaihtoehtoja 1 ja 2 oli kumpaakin tukenut neljä osakasta. Kahdeksan osakasta oli kannattanut vaihtoehtoa 4 eli talon myyntiä yhdelle ostajalle. Vaihtoehtoa 3 eli omistuksen uudelleenjärjestelyä oli kannattanut kaksi osakasta ja vaihtoehtoa 5 eli muuta ratkaisua samoin 2 osakasta. Todettiin, että useat olivat ilmoittaneet voivansa kannattaa useaa vaihtoehtoa, mikä monimutkaistaa tulkintaa. Keskustelussa kiitettiin Harria kyselyn järjestämisestä ja esitettiin sekä talon säilyttämistä että siitä luopumista tukevia puheenvuoroja.

Bror ajoi voimakkaasti talon säilyttämistä nykyisin periaattein ja totesi, etteivät mahdolliset myyntitulot riittäisi minkään varteenotettavan vaihtoehdon hankintaan (vaihtoehto 5). Markku ja Pirkko toivoivat talon säilyttämistä ja pitämistä hyvässä kunnossa osaksmaksun avulla.

Sari totesi varsin monen vastaajan olleen selkeästi luopumisen kannalla ja kannatti itse sitä, koska käyttö heidän tapauksessaan on melko vähäistä. Harri kannatti myös talon myyntiä tai vaihtoehtona myyntiä ja huoneiston hankkimista Ceret:stä (vaihtoehto 5). Martin esitti tiivistelmän aiemmin lähettämästään muistiosta painottaen talon myönteistä merkitystä osakkaille, mutta myös realistista suhtautumista tulevaisuuteen osakkaiden ikääntyessä, minkä vuoksi talosta olisi valmistauduttava luopumaan. Pekka tuki Martinia ja Saria ja nosti esiin osuuksien perimiseen liittyvät hankaluudet varsinkin tilanteessa, jossa perilliset eivät ole kiinnostuneet omistamaan osuuksia. Outi selvensi kaksi vaihtoehtoa sisältäneitä kantaansa: mikäli enemmistö haluaa talon säilyttää, hän ei vaadi myyntiä, mutta ensisijainen preferenssi on luopua talosta mm. Sarin, Martinin ja Pekan mainitsemista syistä. Anneli ilmoitti myös olevansa valmis luopumaan talosta, mutta vasta noin 4-5 vuoden päästä. Tytär saattaisi olla kiinnostunut osuuden perimisestä.

Keskusteltiin myös vaihtoehto 3 sisällöstä eli osuuksien uudelleen järjestelystä, jossa toiset lisäävät, toiset vähentävät omistustaan. Bror katsoi tämän vaihtoehdon sisältyvän vaihtoehtoihin 1 ja 2 eli luopuvat osakkaat voivat tarjota osuuksia myyntiin. Sari, Pekka ja Outi katsoivat sen sijaan vaihtoehdon poikkeavan aidosti muista pitäen sitä keinona jättää talo niille, jotka haluavat sen säilyttää. Sarin mukaan osakasvaihto voitaisiin tehdä tällöin melko yksinkertaisesti yhdellä myynnillä uudelle osakasryhmälle. Jäljelle jääville tämä olisi mahdollisuus tehdä samalla sukupolvenvaihdos ja/tai ottaa kimppaan pari uutta kiinnostunutta osakasta. Pekka huomautti, että tämä vaihtoehto tarjoaisi oivan mahdollisuuden hoitaa samalla myös omistusmuotoon liittyneet ongelmat kerralla kuntoon: kaikki 12 osakasta myisivät talon yhdellä kaupalla perustettavalle siviilikiinteistöyhtiölle SCI (ks. esim. vuosikokous 2017 ja Outin muistio 20.3.2017), jonka osakkaita olisivat jatkamista haluavat entiset osakkaat sekä mahdolliset uudet osakkaat. Markku piti vaihtoehtoa 3 teoreettisena, koska jatkamista kannattavilla osakkailla ei ole velvollisuutta lunastaa lähtijöiden osuutta. Outi muistutti, että eräiden osakkaiden tähänastiset pyrkimykset myydä osuuksiaan eivät ole johtaneet kauppoihin. Enemmistön kallistuessa myynnin kannalle, tilanteen voi nähdä toisinpäin: säilyttämistä haluavien tulisi etsiä ryhmään uusia kumppaneita ja jatkajat (vanhat ja mahdolliset uudet) lunastavat luopujien osuudet jollain sovittavalla menettelyllä. Bror piti tärkeänä mahdollisten lunastajien piirin pitämistä pienenä.

Markku ehdotti selvittelyn jatkamista pyytämällä 2-3 kiinteistövälittäjältä arviota talon hinnasta ja myyntiajasta. Saatujen tietojen pohjalta asian käsittelyä voitaisiin jakaa vuosikokouksessa ml luopumisen aikaväli. Ahot tarjoutuivat ottamaan yhteyttä kiinteistövälittäjiin seuraavalla vierailullaan talossa lokakuun alussa.

Pirkko ehdotti myös, että he vierailisivat notaarin luona pyytämässä neuvoa viisaimmasta menettelystä. Keskustelussa todettiin kuitenkin, että notaarin maksullista konsultointia varten tarvittaisiin selkeät kysymykset. Kysymysten esittäminen on helpompaa, kun kiinteistövälittäjiltä saatujen tietojen ja muun pohdinnan jälkeen alkaa selvitä, ollaanko lähtemässä talon kokonaisyntiin vain jonkinlaiseen variaatioon vaihtoehtosta 3. Kysymykset voitaisiin tällöin muotoilla valitun etenemisraiteen mukaan.

Päätettiin jakaa asian selvittelyä, ja pyydettiin Ahoja hankkimaan kiinteistövälittäjien arvioita talon hinnasta ja myynnin kestosta Ranskassa käydessään. Näin saadun realistisemman tiedon pohjalta jatketaan asian käsittelyä vuosikokouksessa. Säilyttämistä haluavat miettivät omalta osaltaan tapaa, jolla lähtijöiden osuudet voisivat siirtyä uudelle omistajayhteisölle.

b) Muut asiat

Palaute / vieraskirja. Toivottiin, että osakkaat esittäisivät jatkossa kielteisen, esim. siisteyteen liittyvät palautteensa osakkaiden sisäisessä kirjeenvaihdossa. Talon vieraskirjassa painotettaisiin kaikille kävijöille hyödyllisiä vinkkejä ja myönteisiä kokemuksia retkikohteista yms.

Kevätsiivous. Esitettiin ajatus, että hankittaisiin ulkopuolinen siivooja kunnostamaan talo ennen ensimmäisten kävijöiden saapumista keväällä. Muutoin kevätsiivous voi viedä lomalaiselta monta päivää, eikä maksavaa vierailijaa voi edes pyytää tekemään sitä.

9. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen noin klo 21.