
AIKA: 11.6.2025 KLO 12.00

Paikka: Teams kokous / Kalliontie 18, 85500 Nivala / kokoustila L43

- 1 § Kokouksen avaus**
- 2 § Puheenjohtajan ja sihteerin valinta**
- 3 § Pöytäkirjantarkastajien valinta**
- 4 § Esityslistan hyväksyminen**
- 5 § Laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä osanottajien toteaminen**

ESITETTÄVÄT ASIAT

- 6 § Tilinpäätöksen esittäminen**
Isännöitsijä esittelee kokoukselle vuoden 2024 toimintakertomuksen, tuloslaskelman ja taseen.
- 7 § Tilintarkastuskertomuksen esittäminen**
Isännöitsijä esittelee kokoukselle edellisen tilikauden tilintarkastuskertomuksen.
- 8 § Hallituksen kirjallinen kunnossapitotarveselvitys ja selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä**
Isännöitsijä esittelee kokoukselle kunnossapitotarveselvityksen sekä tehdyt kunnossapito- ja muutostyöt

PÄÄTÖSASIAT

- 9 § Tilinpäätöksen vahvistaminen sekä tuloksen käsittely**
- 10 § Vastuuvapaus hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle**
- 11 § Talousarvion vahvistaminen, vastikkeiden suuruus ja rahastointi**
Vahvistetaan talousarvio kuluvalle tilikaudelle.

Vastikkeet ja käyttökorvaukset:

Vastikkeet 1.7. alkaen:

Hoitovastike asunnot, €/m ² /kk	3,50
Hoitovastike LH 1.krs, €/m ² /kk	5,25
Hoitovastike LH 2.krs, €/m ² /kk	4,375
Hoitovastike varasto, €/m ² /kk	1,75
Hoitovastike autotalli, €/m ² /kk	1,75
Vesimaksu, kylmä, €/m ³	5,60
Vesimaksu, lämmin, €/m ³	12,00
Autopaikkamaksu, €/vuosi	90,00
Lasivetriini, €/vuosi	150,00
Lasivetriini ulkopuolisille, €/vuosi	250,00
Autonpesupaikka, €/vuosi	60,00

Rahoitusvastike, € / jyvitetty m² 0,40

Esitetään yhtiökokoukselle, että

- tarvittaessa hallituksen päätöksellä poikkeustilanteessa voidaan kerätä 1-2 ylimääräistä vastiketta kulloinkin voimassa olevalla vastikesuuruudella varsinaisten yhtiökokousten välisenä aikana talouden tasapainottamiseen.
- tarvittaessa hallituksella on valtuudet muuttaa rahoitusvastiketta korko- ja lainanhoitokulujen muuttuessa
- tarvittaessa hallituksen päätöksellä poikkeustilanteessa voidaan kerätä 1-2 ylimääräistä rahoitusvastiketta kulloinkin voimassa olevalla vastikesuuruudella varsinaisten yhtiökokousten välisenä aikana
- Vastaanotetut lainaosuussuoritukset ja/tai rahoitusvastikkeet voidaan tarvittaessa rahastoida, enintään lainanlyhennysten veron

12 § Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot

13 § Tilintarkastajan valinta

Vuoden 2024 varsinainen yhtiökokous evästi hallituksen kilpailuttamaan tilintarkastajan kevään 2025 varsinaiseen yhtiökokoukseen.

Yhtiökokous tutustuu tarjouksiin ja valitsee tilintarkastajan.

14 § Hallituksen valinta

Valitaan hallituksen jäsenet, viisi varsinaista jäsentä sekä kaksi varajäsentä.

15 § Parvekeovi- ja ikkunasaneeraus

Hallitus valtuutti isännöitsijän kilpailuttamaan asuntojen ikkunoiden sekä parvekeovien vaihtamisen yhtiökokouksen päätettäväksi.

Kodin Isännöinnin tekninen asiantuntija Marjo Sorola on kilpailuttanut hankkeen.

Isännöitsijä sekä tekninen asiantuntija on esitellyt tarjoukset sekä tarjousvertailut hallitukselle ja hallitus esittää yhtiökokoukselle Kaskipuu Oy:n urakkatarjousta.

Hallitus esittää, että urakka toteutetaan tarjouksen mukaisilla ovi- ja ikkunamalleilla urakoitsijan aikataulun mukaisesti alkusyksystä 2025. Lisäksi hallitus päätti esittää yhtiökokoukselle viilentävän aurinkosuoja-lasituksen hankkimista ikkunoihin.

Tarjoukset pyydettiin kuudelta alueelliselta toimijalta, joista neljältä saatiin tarjous.

Tarjoukset;

Tarjoaja:	Asuntojen ik- kunat	Parvekeovet	Yhteensä	Lisätöiden tuntihinta € / h
Karelia-Ikkuna Oy	7 200,00 €	28 400,00 €	35 600,00 €	62,00 €
Kaskipuu Oy	29 040,00 €	5 546,00 €	34 586,00 €	68,00 €
Lammin Ikkuna Oy	31 050,08 €	4 779,98 €	35 830,06 €	60,00 €
Pihla Group Oy	28 680,00 €	6 050,00 €	34 730,00 €	65,00 €

Kustannusarvio:

Ikkunat ja parvekeovet 34 586,00 €

Viilentävä auringonsuojalasitus 980,00 €

Yhteensä: 35 566,00 €

Valvonta n. 1 500,00 €

Projektinhallinta n. 1 300,00 €

Lisätyövaraus n. 15 % 5 000,00 €

Yhteensä 43 366,00 €

Yhtiökokous tutustuu tarjousvertailuun sekä Kaskipuu Oy:n tarjoukseen.

Yhtiökokous tutustuu myös huoneistokohtaiseen rahoitusvastike- ja lainaosuyslaskelmaan.

16 § Hankkeen rahoitus

Hankkeen kokonaiskustannus arvioidaan olevan maksimissaan 43 500,00 €. Kokonaiskustannusarvio tarkentuu vielä urakkasopimus-neuvotteluiden jälkeen. Hankkeen rahoitus on kilpailutettu paikallisilla pankeilla.

Päätösesitys yhtiökokoukselle:

Hallitus esittää, että katetaan hankkeen kustannukset 43 500,00 € yhtiölainalla seuraavasti;

Laina-ajaksi hallitus esittää 5 vuotta, viitekoroksi 12kk euribor + pankin kanssa sovittava marginaali. Annetaan hallitukselle valtuus päättää korkosuojan ottamisesta myöhemmässä vaiheessa, jos hallitus katsoo sen tarpeelliseksi.

Lainaa pidetään hoitolainana siihen asti, kunnes kaikki kustannukset ovat tiedossa (korkokulut katetaan tähän asti hoitovastikkeella).

Päätetään hakea tarvittava määrä kiinnityksiä ja pantata ne lainan vakuudeksi.

Vastaanotetut lainaosuussuoritukset ja/tai rahoitusvastikkeet voidaan tarvittaessa rahastoida, enintään lainanlyhennysten verran.

Kun kaikki kustannukset ovat tiedossa, osakkaille varataan mahdollisuus maksaa osuutensa kerralla pois ja niille osakkaille, jotka eivät maksa osuuttaan kerralla pois, määrätään pääomavastike.

Valtuutetaan hallitus määräämään ajankohta, jolloin pääomavastiketta aletaan kerätä sekä määrittämään sen lopullinen suuruus hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan.

Kokouksutsun liitteenä on huoneistokohtaiset esimerkkilaskelmat kustannuksista.

Esimerkkilaskelmissa käytetty arvioitua maksimikustannusta 43 500,00 €. € ja lainan takaisinmaksuaikana 5 vuotta.

Valtuutetaan hallitus valitsemaan lainan parhaaksi katsomillaan ehdoilla ja isännöitsijä hoitamaan lainan ja vakuuksien järjestelyt sekä allekirjoittamaan laina-asiakirjat

17 § Kokouksen päättäminen

Kokouksen jälkeen voidaan keskustella muista esille tulevista asioista. Päätöksiä ei tehdä.