



Hyvät Pollarin osakkaat ja asukkaat,

Vuosi 2021 on alkanut vauhdikkaasti. Ensin hallitus keskittyi yhtiön sopimuksiin ja talouteen tutustumiseen sekä yhteisten tilojen käyttöohjeisiin ja asukaskyselyyn. Yhteisten tilojen käyttöohjeet löydätte yhtiön nettisivuilta www.jatkasaarenpollari.com kohdasta Säännöt ja ohjeet sekä asianomaisista tiloista.

Viime kuukausina päällimmäisiä aiheita ovat olleet lopputontin osto, yhtiön lainaehdot (niin taloyhtiölaina kuin tonttilaina) sekä Hartelan ja Saipu Oy:n kanssa sovittu lattialämmityksen jakotukkien täysimittainen läpikäynti, joka piti sisällään puutteellisten asennusten korjaukset sekä viallisten tukkien vaihdot. Myös KoneFlow työllisti.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 23.3.2021 yksimielisesti Pollarin lopputontin ostopista. Tonttikauppa toteutettiin 31.3.2021. Meillä on nyt – pankin suosiollisella avustuksella – täysin oma tontti. Käytännössä muutos näkyy maksupuolella vain tontinvuokravastiketta maksavilla, ja heilläkin tässä vaiheessa vain niin, että entinen tontinvuokravastike muuttui 1.4.2021 alkaen pääomavastike C:ksi. Perittävä määrä pysyi ennallaan. Lisäksi oston pitäisi näkyä osakkeen vakuusarvoa laskettaessa. Varmistakaa, että pankillanne on tältä osin tuorein tieto käytettävissään. Kestää aikansa ennen kuin tontin osto näkyy rekistereissä.

Tonttilainamme on ns. kiinteä tasaerälaina. Maksettava määrä pysyy pääsääntöisesti samana. Jos korot nousevat, maksuerään sisältyvä lyhennyksen osuus pienenee vastaavasti. Korko on aina maksettava. Jos koron osuus ylittää sovitun maksuerän, erä nousee kattamaan koron. Jos kokonaiskorko nousisi yli 4,5%:n (nyt 0,62%), maksueräkin kasvaa. Tonttilainan voi halutessaan maksaa pois kokonaan tai puoliksi kahdesti vuodessa korontarkistuspäivinä (31.3. ja 30.9). Tarkempaa tietoa maksuajoista saa osoitteesta mervi.ohman@kiinteistotahkola.fi.

Tonttioston lisäksi ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi myös hallituksen esitykset yhtiöjärjestyksen muutoksiksi, jotka koskivat hallituksen työskentelyä ja huoneistokohtaisia muutostöitä.

Tonttilainan lisäksi meillä on taloyhtiölainaa. Sen osalta peritään pääomavastike A:ta niiltä, jotka eivät ole maksaneet lainaosuuttaan pois. Taloyhtiölainan marginaalitarkistus on ajankohtainen syksyllä. Palaamme siihen tarkemmin esityksin.

Samalla muistutamme, että taloyhtiölaina (toisin kuin tonttilaina) on tasalyhenteinen. Lyhennykset alkavat keuhällä 2023, ja niihin aletaan kerätä rahaa kuusi kuukautta aiemmin. Pääomavastike A kohoaa siis syksyllä 2022 tuntuvasti. Tarkemmat luvut löydätte Hartelan rakennusaikaisesta myyntihinnastosta. Lisätietoa saa myös osoitteesta mervi.ohman@kiinteistotahkola.fi.

Jos asunto on omassa käytössä ja toiveena on suurempi taloudellinen liikkumavara, kannattaa hyvissä ajoin ennen lyhennysten alkamista harkita henkilökohtaisen lainan ottoa ja taloyhtiölainan pois maksua. Tätä kautta on useinkin mahdollista saada pidempi laina-aika, lisää vapaavuosia ja /tai enemmän järjestelyvaraa lyhennysten suhteen.

Jakotukkiprojekti on saatu onnellisesti päätökseen tältä erää. LVIS-urakoitsija Saipu Oy jatkoi samalla tukkien ja asennusten takuuaikaa 5 vuoteen Hartelan kymmenvuotistakuun lisäksi.

KoneFlown käyttöönottoa vaikeutti alun puutteellisen käyttöönotto-opastuksen lisäksi mm. viallinen tägierä. Neuvottelut Koneen kanssa tuottivat konkreettisia parannuksia ja hyvityksen käyttöönottohaitoista. Jos avaintägis ei vieläkään toimi, ole yhteydessä isännöitsijään. Kone suosittelee vaihtamaan niin toimimattomat kuin käyttämättömät tägit kerralla.

Erityiskiitos kaikille asukaskyselyyn osallistuneille. Saimme siitä hyvää pohjaa jatkosuunnittelulle ja Pollarin lähivuosien strategisille tavoitteille.

Varsinaiseen yhtiökokoukseen tuodaan yhtiöjärjestyksessä mainittujen asioiden lisäksi suunnitelma yhteisten tilojen ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi vaihtoehtoineen ja erillisbudjetteineen.

Yksi erityisprojekteistamme on talon ja sen ympäristön siisteys. Olemme tehostaneet siivousta, vaatineet kaupungilta Bermudankadun pikaista päällystämistä ja lisänneet jätteiden lajittelusta tiedottamista. Yhteisten tilojen asianmukaisen käytön tarkempi valvonta koodilukitusta tehostamalla ja sisäänkäynnin rajaaminen kukkaistutuksin ovat myös työn alla.

Tästä on hyvä jatkaa. Olkoon tavoitteenamme viihtyisä, rauhallinen, nykyaikainen ja luotettava taloyhtiö!

Parhain terveisin Hallitus