

HALLITUKSEN KOKOUS 4/2009

Aika: 16.12.2009 kello 17.00- 19.00

Paikka: Kiinteistöllä, Strömbergintie 12 B 54 (Alanen), 00380 Helsinki

Läsnä: Wilhelm Norrman (pj.), Eila Alanen, Vesa Kolhinen, Mikael Lamberg,
Asko Mäkinen sekä Timo Toivio, isännöitsijä

1 Kokouksen avaus, laillisuus ja päätösvaltaisuus

Wilhelm Norrman avasi kokouksen. Kokous todettiin lailliseksi sekä päätösvaltaiseksi.

2 Edellisen kokouksen pöytäkirja

Hyväksyttiin hallituksen kokouspöytäkirja 3/2009.

2.1 Päätösten toteutuminen

Todettiin, että tuhkakupit on asennettu Strömbergintien puolelle. Työn aikana oli todettu, että parvekkeiden vuoksi tuhkakuppeja ei ole syytä asentaa pihan puolelle.

Eila Alanen on ilmoittanut pelastuslaitoksen johtavalle aluepalotarkastajalle Seppo Luceniukselle halukkuudesta osallistua autotallien paloturvallisuuden ohjeistusta uudistavan työryhmän jäsenyyteen.

Eila Alanen tekee tammikuussa 2010 hakemuksen autohallin B-portaan käyntioven avausautomaatiikasta vammaispalveluhakemuksen.

2.2 Sähköpostitse käsitellyn palvaroitin- hankintapäätöksen hyväksyminen

Kirjattiin pöytäkirjaan, että hallitus on päättänyt turvallisuuspäällikköä kuultuaan valita palvaroitintarjouksista Suomen Sähköverkko Oy:n vaihtoehto 2:n. Käsiteltiin toteutuksesta kohdassa 6.1.

3 Talous 1.1- 30.10.2009

Käytiin läpi tuloslaskelma ja tase. Todettiin, että tuloslaskelmasta puuttui vielä palvaroitin vaihto urakka noin 3.500 euroa ja Lumon-liukulasien turvatarkastuksen n. 4 000- 5 000 € kustannukset. Hoitokuntakuluihin sisältyy ennakoimaton Helsingin Energian ajalta 11.2007-09.2009 tasauslasku 4.228 €, jonka oikeus keskustelun perusteella on vielä varmistettava.

Päätettiin, että ylimääräistä hoitovastiketta ei peritä.

4 Osakeluettelomerkinnät

Merkittiin osakeluetteloon:

Nimelle	osakkeet	huoneisto
Janne Salonen	2342- 2494	A 16

5 Hoitokunta asiat

- Käytiin läpi hoitokunnan pöytäkirja 3 / 2009.
- Hoitokunta valmistelee ehdotusta vihertöiden hoitamisesta.
- Autohallin pesu on päätetty ostaa sään salliessa.
- Jätehuoneeseen hankitaan metallinen hylly, johon voidaan kerätä kotitalouksien pieniä ongelmajätteitä, kuten energialamppuja ja kierrätystavaroita.
- Pesula on jatkossa auki arkisin klo 22.00 asti ja viikonloppuisin klo 21.00 asti.
- Pesulamaksu on 1.1.2010 alkaen 2€/h.

Muut hoitokunnan valmistelemat asiat käsiteltiin kohdissa 6 ja 10- 13.

Hallitus kannattaa hoitokunnan ehdotusta olemassa olevien viheralueiden hoidosta sopimista. Asia valmistellaan hoitokunnassa.

HALLITUKSEN KOKOUS 4/2009

Hallitus ehdottaa, että hoitokunnassa selvitetäisiin mahdollisuus 1) hankkia pesutupaan leveämpi teline pyykin vetämistä varten ja 2) sijoittaa pesutupaan silitysrauta- ja lauta. Jälkimmäinen olisi toteutettava niin, ettei palovaaraa aiheudu.

6 Palovaroittimet ja Lumon-lasien huolto**6.1 Johtopäätökset uusien palovaroittimien asennuksesta**

Isännöitsijä kertoi, että palovaroittimet on yhtä asuntoa lukuun ottamatta vaihdettu.

6.2 Johtopäätökset Lumon-lasien huollosta

Isännöitsijä kertoi, että Lumon-liukulasien tarkastus ja huolto on toteutettu. Korjauksia on tehtävä muutamissa asunnoissa ja ne tehdään keväällä 2010.

7 Ilmanvaihtojärjestelmän huolto

Käytiin läpi ilmanvaihtokanavien tarkastusraportti. Sen perusteella todettiin ilmanvaihtokanavien puhdistus pitää tehdä vuonna 2010. Isännöitsijä pyytää tarjoukset niin, että ne ovat helmikuun lopussa hallituksen käytössä ja voidaan ottaa tulevassa talousarviossa huomioon.

8 Päätöksentekotapojen kehittäminen**8.1 Asiakirjojen sähköinen arkistointi**

Keskusteltiin yhtiön asiakirjojen sähköisestä tallennuksesta niin, että ne ovat hallituksen luettavissa joko verkkolevyltä tai internet-palvelimelta. Nyt käytössä oleva www.taloyhtiösivut.fi todettiin kömpelöksi, mutta pidetään käytössä samalla, kun vaihtoehtoja etsitään.

Päätettiin kokeilla Taloyhtiöinfo-palvelua maksutta ja selvittää, miten taloyhtiöverkkoa voisi hyödyntää tiedostojen tallennuksessa. Wilhelm toimii Taloyhtiöinfon vastuuhenkilönä yhtiössä.

Asko Mäkinen on lisännyt taloyhtiön internet-sivustoille mm. isännöintisopimuksen, huolto- ja siivoussopimuksen, hissien huoltosopimuksen, palotarkastuspöytäkirja sekä ryhmätapaturmavakuutusehdot.

8.2 Päätöksentekovaihtoehdot

Keskusteltiin hallituksen toimintatavoista, kokemuksista sähköpostikokouksista ja Google Documents – palvelusta.

Todettiin, että isännöitsijä voi toimittaa hallituksen käsittelyä edellyttävän asian puheenjohtajalle sähköpostitse, joka hallituksen kannan selvitettyään ilmoittaa johtopäätöksen isännöitsijälle.

Hallituksen kokousten työ voitaisiin tehdä etupainotteisimmin niin, että esityslistaan sisältyisi keskeisistä asioista päätösehdotus.

Hallitus tapaa noin kerran kuukaudessa ja tekee ns. vartin kävelykierron. Puheenjohtaja kutsuu koolle kävelyvartin.

9 Hallituksen ja isännöitsijän tehtäväjako

Keskusteltiin hallituksen ja isännöitsijän tehtävänjaosta. Hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kommunikoiivat päivittäisistä asioista keskenään, jonka jälkeen asia otetaan tarvittaessa hallituksen asiaksi.

10 Autotallien rakennuslupa

Asko Mäkinen kertoi ns. autotallivarastojen rakennusprojektista. Todennäköisesti seitsemän kahdeksasta osakkaasta osallistuu hankkeeseen. Rakennuslupa on hyväksytty. Ilmanvaihtosuunnitelma on vielä tehtävä, minkä jälkeen osakkaat pyytävät urakkatarjoukset.

HALLITUKSEN KOKOUS 4/2009

Taloyhtiön pitää periä aiheutuneet kustannukset hankkeen toteuttajilta (Peltonen). Tavoite on, että kaikki laskut voidaan hoitaa Helsingin Pitäjänpuiston kautta läpikulkuerinä.

Keskusteltiin autotalli/varasto-muutoksen viemisestä yhtiöjärjestykseen.

11 Autotallien palotarkastus 14.5.2009

Palotarkastuspöytäkirja 14.5.2009 lähetetään autotallien osakkeenomistajille saatekirjeellä, jossa autotallien osakkeenomistajia kehoitetaan noudattamaan pöytäkirjan ohjeita sekä huomioimaan, että palokuorma pitää olla alle 600 MJ/m².

11.2 Autotallien palokuorman määrittely ja seuranta

Keskusteltiin palokuorman määrittämistavasta erityisesti sen kannalta, voidaanko keskimääräisessä palokuormassa ottaa huomioon ns. autotallin edustan pinta-ala.

Koko autohallin sallitun keskimääräisen palokuorman pitää olla alle 600 MJ/m². Autotallien palokuorman määrittämisestä keskusteltiin. Siitä esitettiin erilaisia näkemyksiä, esim. että palokuorma pitää laskea todellisten autotallineliöiden mukaan tai että autotalliin todellisiin neliöihin käytetään myös tallin edustilan pinta-alaa. Ei tehty mitään päätöksiä.

12 Autohallipaikkojen vuokrasopimukset

Keskusteltiin hoitokunnassa valmisteltavista autohallin kirjallisten vuokrasopimusten ehdoista ja voimaansaattamistavasta Google Documents – palvelussa olevan luonnoksen sekä etukäteen toimitettujen sähköpostikommenttien perusteella.

Ehtojen osalta erityinen ratkaistava kysymys on, pitäisikö vuokran riippua paikalla olevien ajoneuvojen lukumäärästä. Ehdot on myös laadittava niin, että joustava käyttö esimerkiksi lomien aikana on mahdollista. Uusia ja vanhoja vuokralaisia on kohdeltava yhdenvertaisesti.

Voimaansaattaminen on suunniteltu toteutettavaksi niin, että vanhoille autohallipaikan vuokraajille jaetaan uudet vuokrausehdot ja, jos he eivät reklamoi asiaa tulkitaan, ne tulevat voimaan. Uusiin sopimuksiin liitetään vuokrausehdot, kun niitä solmitaan.

Keskusteltiin tarpeesta käsitellä vuokrasopimukset yhtiökokouksessa.

Ehtojen ja niiden voimaansaattamistavan valmistelu jatkuu hoitokunnassa, jonka jälkeen kumpikin yhtiö päättää asian vielä erikseen omassa hallituksen kokouksessa.

13. 10-vuotistarkastuksen tarjouspyyntö

Keskusteltiin 10-vuotistarkastuksen toimittamistavasta. Päätettiin päätöksenteon pohjaksi pyytää tarjoukset erikseen 1) pelkästä 10-vuotistarkastuksesta ja 2) sekä kymmenvuotistarkastuksesta että kuntoarviosta, molemmat asukaskyselyineen.

Isännöitsijä pyytää tarjoukset tammikuussa 2010.

14 Tiedotus

Wilhelm Norrman oli valmistellut tiedotteen, jota muokattiin kokouksessa. Päätettiin julkaista tiedote asukkaille ilmoitustauluilla. Tavoitteena on toimittaa aika-ajoin vastaava asukkaille.

Kustakin asiasta on tarpeen mukaan tiedotetta erikseen asukas-/osakaskohtaisesti hankkeen edetessä.

15 Tilintarkastaja

Keskusteltiin kevään yhtiökokousta silmällä pitäen siitä, onko tarkoituksenmukaisempaa, että meidän taloyhtiöllä olisi eri tilintarkastaja kuin Pitäjänhovilla. Alanen ehdotti, että tilintarkastuksesta pyydetäisiin tarjous KHT, JHTT Kaj Kiljanderilta.

HALLITUKSEN KOKOUS 4/2009

16 Ulkoiluvälinevarastot

Keskusteltiin ulkoiluvälinevarastojen siivoamisesta. B-portaan ulkoiluvälinevarastossa on 57 polkupyörää, joista 5-6 vaikuttaa olevan hylättyjä. Polkupyöriä on huoneistoa kohden 1,7. A-portaan ulkoiluvälinevarasto on hyvässä järjestyksessä, jossa on 33- polkupyörää eli huoneistoa kohden on 1,1 polkupyörää.

Todettiin, että polkupyörien hävittäminen on toteutettava asianmukaisesti ja asiasta on tiedotettava asukkaille kunnolla, jotta yhtiölle ei tule korvausvaateita.

Päätettiin toteuttaa keväällä siivous. Mikael valmistelee toimintatapaa. Yksi toimintatapa on:

1) Pyydetään asukkaita merkitsemään pyöriinsä asuntonsa numeron, koska pyöräkellarissa vaikuttaisi olevan useita hylättyjä polkupyöriä. Pyöräkellariin voidaan laittaa valmiit laput ja kuminauhat lappujen kiinnittämiseksi.

2) Luetteloidaan merkityt pyörät ja asunnot. Merkitään punaisilla lapuilla merkkamattomat pyörät.

3) Uudessa ilmoituksessa todetaan tilanne ja kerrotaan, että merkkamattomat pyörät tullaan poistamaan. Tässä yhteydessä voi jakaa kyselyn asuntoihin, joilla ei ollut pyöriä merkittynä. Palautelappuun kuittaus, että ko. asunnon asukkailla ei ole pyöriä. Tässä vaiheessa voi jopa selvittää keneltä pyöriä on jäänyt. Minimoidaan reklamoijien määrä.

4) Dokumentoidaan pyörät mahdollisia myöhempiä korvausvaatimuksia varten hyvin, arvioidaan niiden arvo ja mitä niille kannattaa tehdä: metallinkeräykseen, lahjoitetaan kunnostettaviksi, vielä ilmoitustaululle valokuvan kera, myydään eniten tarjoavalle? Päätös toimenpiteistä ja niiden toteutus.

Mahdollisia asukkaiden poissaoloja varten toteutukseen on varattava aikaa 2-3 kk.

17 Kokouksessa esiin tulevat asiat

Todettiin, että ovisummereissa on toistuvasti vikoja.

18 Kokouksen päättäminen

Hallituksen puheenjohtaja päätti kokouksen klo 19.00.

Wilhelm Norrman (pj.)

Eila Alanen

Vesa Kolhinen

Mikael Lamberg

Asko Mäkinen

Timo Toivio (siht)