

Aika: 2.11.2010 kello 17.00 -20.30

Paikka: Strömbergintie 12 B 54, 00380 Helsinki

Läsnä: Eila Alanen (pj.), Vesa Kohinen, Mikael Lamberg, Tommi Liikola ja Asko Mäkinen
Sekä Timo Toivio, isännöitsijä

1 Kokouksen avaus, laillisuus ja päätösvaltaisuus

Hallituksen puheenjohtaja avasi kokouksen todeten sen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

2 Edellisen kokouksen pöytäkirjan hyväksyminen

Hyväksyttiin edellisen kokouksen pöytäkirja.

2.1 Päätösten toteutumisen seuranta

Käsiteltiin 26.8.2010 kokouksen jälkeen ylläpidetty avoimien ja keskeneräisten tehtävien AP-lista. Ylläpidetty AP- lista on pöytäkirjan lopussa.

AP30: Hoitokuntalaskujen jakaminen suoraan yhtiöille suoritusperusteisesti ei toteudu vuoden 2010 tilikaudella, vasta tilinpäätöksessä hoitokuntakulut jaetaan yhtiöiden oikeille kulutileille. Timo lupasi hoitaa asian lopullisesti kuntoon 1.1.2011 alusta, jolloin luodaan yhtiöitten uudet tiliöt.

AP42: Toni Teppala säilyttää toistuvasti moottoripyöräänsä Honda 1000, rekno PW 17 parkkihallin yleisissä tiloissa. Lokakuussa hän säilytti sitä vuokraamansa autopaikan 77 edessä (auton takana) olevassa avoimessa tilassa. Annettu siirtohuomautus. Hän siirsi moottoripyöränsä ”piiloon” eli autotallin nro 80 järkeiseen kulmatilaan. Isännöitsijä uusii huomautuksen vielä kerran, sen jälkeen jatkettuun väärinkäyttöön on syytä puuttua järeämmin.

3 Osakeluettelon merkinnät

Ei osakeluettelomerkintöjä.

4 Taloustilanne versus budjetti tilannekatsaus

Käytiin läpi talousarviovertailu 1.1- 30.9.2010. Talousraportti on erittäin haastellinen tutkittava budjetin tietojen jaksotuksesta ja toteutuneiden yhtiön ja hoitokunnan laskujen kirjausviiveestä johtuen. Taloustilanne vertailuraportin perusteella näyttää liian hyvää tulosta. Merkittävien erojen selvittelyyn kokouksessa kului paljon aikaa. Erot selvisivät ja taloustilanne pysyttelee budjetissa.

5 Käsitellään yhtiön sopimusten kooste (AP 31)

Käsiteltiin ja hyväksyttiin Asko Mäkisen laatima yhteenveto taloyhtiön sopimustilanteesta (24.10.2010).

- 6 Puhdas Ilma K&V Oy:n ilmastointijärjestelmän puhdistus- ja säätötyö 13.- 26.10.2010**
Todettiin, että ilmastointijärjestelmän puhdistus ja säätötyö on tehty. Työ sujui sovitulla tavalla ja sovitussa aikataulussa.

Keskusteltiin huoneiston 48 tupakansavuongelmasta, jota Tuomo Smedin mukaan esiintyi sietämättömän runsaasti säätötyön aikana.

Hallituksessa todettiin, että noin vuosi sitten terveysviranomaiset tutkivat ongelmaa ja raportoivat lopputuloksena, että huoneistossa ei ole terveydelle vaarallista tupakansavua. Löysivät toisen makuuhuoneen seinäkaapiston takaa betonipanelista raon, josta mittauksissa tuli ilmavirtausta huoneeseen, ei havaittavaa tupansavua kuitenkaan. Rako on korjautettu umpeen.

Päätettiin, että mikäli ilmastointijärjestelmän puhdistus- ja säätötoimenpiteiden jälkeen tupakansavusta reklamoidaan, niin huoneisto 48 säädetään ylipaineiseksi sovitun mittaiseksi seuranta-ajaksi. Tänä aikana tupakansavua ei voi tulla huoneistoon ilmanvaihtojärjestelmästä.

Jos silti asukkaat haistavat tupakansavua, niin osakkeenomistajan on itse tutkituttava ja yksilöllisesti esitettävä hallitukselle ongelman aiheuttaja ja korjaustoimepide-ehdotus.

Päätettiin tilata kokeilun säätötyöt Puhdas Ilma K&V Oy:ltä, Timo hoitaa, **uusi AP46**.

- 6.1 Päätetään puhdistustyön hyväksymisestä takuehdoin**
Hyväksyttiin ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja säätötyö. Odotetaan urakoitsijalta vielä säätötyön mittauspöytäkirjaa, isännöitsijä muistuttaa urakoitsijaa ja jakaa pöytäkirjan hallitushenkilöille, **uusi AP 47**.

- 6.2 Päätetään ilmastointilaitteiden puhdistuksen ja säätöjen asukastiedottamisesta**
Ilmastointijärjestelmän huoneistokohtaisten venttiilien säätökiellosta ja tulo- ja poistoventtiilien puhdistuksista tehdään ohje yhtiön internetsivuille. Isännöitsijä hoitaa, **uusi AP48**, sekä mainitaan seuraavassa osakas/asukastiedotteessa.

- 7 Päätetään yhtiön ilmanvaihtolaitteiden vuotuisesta huollosta 1.1.2011 alkaen**
Todettiin, että Tommi Liikola on jäävi osallistumaan ilmanvaihtolaitteiden vuosihuollon päätöksen tekoon, koska hänen yrityksensä on jättänyt tarjouksen. Keskusteltiin ilmanvaihtolaitteiden vuosihuollosta yleisellä tasolla. Sovittiin, että odotetaan vielä pari tarjousta ja asia päätetään sitten sen jälkeen.

- 8 Kuntoarvio ja 10- vuotistarkastuksen jatkotoimenpiteet**
Kuntoarvio ja 10- vuotistarkastus on valmistunut sovitun mukaisesti ja sovitussa aikataulussa.

- 8.1 Raksystems Anticimex raportit viimeistään 5.11.2010**
Raportit toimitettiin hallitukselle 27.10.2010.

Raporttien käsittelystä päätettiin seuraavaa:

- Hallitusjäsenet tutustuvat lisää Puiston kuntoarvioon ja 10-vuotistarkastusraporttiin ja ne käsitellään myöhemmin kiireellisyysjärjestyksessä.
 1. Puiston 10-vuotisaraportti käsitellään hyvissä ajoin ennen määräaikaa 26.4.2011 ja laaditaan reklamaatio Skanska Etelä-Suomelle.
 2. Puiston kiinteistön kuntoarvion korjaus- ja aikatauluehdotuksien perusteella laaditaan kiinteistökorjausten PTS kevään 2011 yhtiökokoukselle esitettäväksi.

- 8.2 Päätetään asukaskyselyiden jatkokäsittelyistä yhtiössä**
Asukaskyselyllä saatiin kattava kuva yhtiön huoneistojen tämän hetkisestä kunnosta.
- Päätettiin, että osakasvastuulla olevista vikakorjauksista informoidaan seuraavassa asukastiedotteessa.
- Päätettiin, että yhtiön vastuulla olevat korjaustoimenpiteet hoidetaan siten, että pyydetään asunnon haltioita ottamaan yhteyttä Kiinteistöhuolto Jaakolaan ja sopimaan korjauksen ajankohta, **uusi AP49**.
- 8.3 ARA korjausavustus**
Tyytyväisinä todettiin, että isännöitsijä oli hakenut korjausavustusta kuntoarvion toteuttamisesta. Avustusta on myönnetty 50% enintään kuntoarvion kustannuksista laskun perusteella riippuen hakemusmäärästä 31.3.2011 mennessä.
- 9 Päätetään huoltokorjauksien sopimusehdoista ja jatkotoimenpiteistä**
- 9.1 Espoon Hissi Oy huoltokorjaus**
Keskusteltiin nykyisestä hissien huoltosopimuksesta. Sen perushinta on halpa, mutta asukkaita raivostuttaa, kun korjauksia ei osata tehdä, käydään monta kertaa yrittämässä. Esimerkkinä on yli kuukauden kestänyt B-portaan hissien viankorjaus, eikä se ole vielä kunnossa. Laskutus todennäköisesti toimii jokaiselta syynetsimiskäyntikerralta. Huollon todelliset kokonaiskustannukset nousevat tällaisella menettelyllä ennustamattomasti. Päätettiin pyytää Espoon Hissiltä ja Kone Oy:n hissihuollolta täyshuoltotarjoukset sekä Koneelta nykyisen kaltainen huoltotarjous. Isännöitsijä hoitaa, **uusi AP50**.
- 9.2 Jaakolan korjaustiimin pienkorjauksista ja tilattavista huoltokorjauksista AP36:** Ei käsitelty aihetta, alustus on vielä tekemättä, esittely siirtyy.
- 10 Tehdään yhtiöpäätökset hoitokunnalle esitettävistä ja siellä päätettävistä asioista**
Seuraava hoitokunnan kokous 9.11.2010 klo 8.00 – 9.30
- 10.1 Päätetään autohallipaikkojen ylläpidetyistä vuokrausehdoista**
Käytiin läpi ylläpidetyt autohallipaikkojen vuokrausehdot. Eila tekee vielä kokouksessa sovitut muutokset. Sen jälkeen ylläpidetyt ehdot hyväksytetään hallitusjäsenillä sähköpostilla ennen hoitokuntakäsittelyä. Vuokrausehdot on tarkoitus hyväksyä seuraavassa hoitokunnan kokouksessa ja päättää vuokrausehtojen jakelusta nykyisille hallipaikan vuokraajille.
- 10.2 Hallituksen periaatepäätökset parkkihallin käytöstä**
Todettiin, että autohallissa ei saa säilyttää mitään merkittyjen hallipaikkojen ulkopuolella ja merkityillä paikoilla vain ajoneuvoja. Säilytysrajoitus ei koske osakasomistuksessa olevia autotallien paloturvavarastoja. Myös osakehuoneistoksi määritellyille autotalleille on toukokuussa 2009 saatu Pelastuslaitoksen täsmällinen irtaimen säilytysohje mm. tyhjiä suksiboxeja, auton irrotettavia istuimia, auton huoltotyökaluja saa ajoneuvojen lisäksi säilyttää.
- Autopaikan 66 vuokraaja Yrjö Kokko vastaa autonsa aiheuttaman öljyvudon siivouskustannuksista.
- 10.3 Valtuus Raksystems Anticimex raportin hoitokuntaosuuksien jatkotoimenpidekäsittelyyn**
Yhtiön ja Helsingin Pitäjänhovin yhteisalueiden 10-vuotistarkastusraportti käsitellään hoitokunnassa. Siitä tehdään yhdessä reklamaatio rakennuttajalle, Skanska Etelä-Suomelle. Reklamaatiolla on kiire. Yhtiön vastuuhenkilöksi valtuutettiin Asko Mäkinen.
- 10.4 Muut hoitokunnalle välitettävät asiat**
Ei ollut.

11 Muut yhtiöasiat**11.1 Päätetään osakas/asukastiedotteen ajakohta ja sisällön runko**

Eila Alanen laatii osakas/asukastiedotteen rungon, **uusi AP51**. Suomen Kiinteistöliiton vastuunjakotaulukko jaetaan osakkeenomistajille asukastiedotteen yhteydessä 12/2010.

Todettiin, että Kiinteistöliiton Taloyhtiö Nyt – lehti on jaettu syyskuussa joka kotiin. Siihen on koottu tietoa uudesta asunto-osakyhtiölaista. Lehden ulkoasu muistuttaa ilmaisjakelulehteä, joten se on joko jäänyt osaan asuntoja jakamatta tai mennyt suoraan paperjätteeseen.

Päätettiin, että isännöitsijä hankkii lehtiä jaettavaksi ja laitettavaksi tiedotteen liitteeksi, **uusi AP52**.

11.2 Päätetään parkkihallin kulujen omasta tiliöinnistä

Päätettiin, että parkkihallin kuluille luodaan omat kulutilit mm. nosto-oven huolto, hätäkeskuslaitoskulut, ISS-kulut, Uudenmaan automatiikkahuolto.

Autohallin kulut tiliidään omaksi yksiköiksi 1/2011 alkaen, Timo hoitaa AP30 yhteydessä.

11.3 Päätetään seuraavan kokouksen ajankohta ja käsiteltävät aiheet

Päätettiin pitää seuraava kokous 16.12.2010 klo 16.00 alkaen jossain lähialueen ravitsemusliikkeessä, jossa nautitaan hallituksen joululounas. Eila selvittää paikkoja ja tilaa kabinetin kokousta varten, **uusi AP53**.

Päätettiin kokouksessa käsitellä vain osakastiedotteen hyväksyminen, Puiston 10-vuotistarkastuksen reklamaation sisällön asiat ja toteutusvastuut, yhtiöjärjestyksen muutosperiaatteet ja päättää ilmastointilaitteiden huoltosopimus 1.1.2011 alkaen.

11.4 Saint Gobain Weber – valomainostaulu

Valtuutettiin Eila Alanen taloyhtiön edustajana hoitamaan Saint Gobain Weberin Strömbergintien puoleisen terassikerroksen (kerros 5) seinään 29.10.2010 asennetun mainostaulun poistamista.

Se haittaa asumista B-portaan ylimpien kerrosten huoneistoissa sekä päivällä että valotehostettuna hämärässä ja pimeällä. Eila on jo 1.11.2010 vastannut Weberin toimitusjohtajan palatemyyntöön heidän yritysmainoksen näkyvyyden vaikutuksesta Alasen perheeseen. **Uusi AP54**

11.5 Muut muut asiat

Moottoripyöräpaikka 1 on vuokrattu asukkaalle.

Todettiin, että yhtiön kiinteistövakuutuksen Pohjantähti-yhtiön on tarkoitus yhdistyä Vakuutusyhtiö Pohjolaan huhtikuussa 2011. Mikäli yhdistyminen toteutuu, taloyhtiölle on tiedossa omistussuoksien palautusrahoja.

12 Kokouksen päättäminen

Hallituksen puheenjohtaja päätti kokouksen, todeten päätösten olleen yksimielisiä.

Eila Alanen, pj.

Vesa Kolhinen

Mikael Lamberg

Tommi Liikola

Asko Mäkinen

Timo Toivio, siht.

Hallituksen AP-listan tehtävät kokouksen 2010-5 jälkeen 2.11.2010

| AP n | Tehtävä | Vastuu | päätetty | tila | Lisäselvityksiä |
|------|---|---------------------|----------|--------|--|
| AP1 | Yhtiöjärjestyksen tarpeellisista muutoksista ehdotus yhtiökokoukselle, sisältäen 1.7.2010 AsOy lain vaatimukset | Hallitus | 2010-YK | avoin | Hallitus sisäisesti valmistelee esityksen loppukaudesta |
| AP2 | Järjestysmääräysten uusiminen | Hallitus | 2009-? | avoin | Nykyiset vuodelta 2001. Uusimisessa käytetään valmiita malleja |
| AP3 | Parvekelasien tark. havaittujen korjausten teettäminen | Toivio | 2010-01 | kesken | Isännöitsijä on ollut yhteydessä Lumoniin, josta on ilmoitettu, että huollon aikataulu ilmoitetaan vkolla 46. |
| AP5 | Jaakolan puutarhurilta tilatut kevät-kesätyöt | Toivio | 2010-01 | valmis | Vuoden 2010 puutarhatyöt on tehty tai siirtyvät keväälle 2011 |
| AP9 | Ilmastointijärjestelmän huollosta asukastiedote | Puhdasilma (Toivio) | 2010-03 | valmis | Toimitus asukkaille n. 06.10.2010 |
| AP12 | Väestösuojan tarkastuksen tilaus ja toimitus | Toivio | 2010-03 | kesken | toteutetaan 24.11.10 |
| AP13 | 1.7.2010 AsOy laista yhtiölle ja osakkaille lisätieto | Toivio | 2010-03 | avoin | Kiinteistöalan julkaisemia käytäntöjä asuntoyhtiöille |
| AP17 | Taloyhtiö-infosovellusten koekäytöstä raportointi | Kolhinen | 2010-03 | kesken | Taloinfo- ja Asukasinfo-järjestelmien koekäyttöraportti esitelty 26.8.10. Päätettiin jatkaa koekäyttöä, myös Kiinteistöliiton taloyhtiösivut vertailuun. |
| AP19 | Syksyn suursiivouksen tilaus | Toivio | 2010-03 | valmis | Sisällytetään hissit, ajankohdaksi sovittu vko 48/49 |
| AP27 | Isännöitsijäsopimuksen uusiminen | Alanen | 2009-x | avoin | Vaihe1: tehtävävaatimukset hallituksen käsittelyyn |
| AP28 | Hylättyjen pyörien lopullinen poistaminen kiinteistöltä | Lamberg | 2010-04 | avoin | pidetään varastossa n. 1 v (2011 kevät) ja poistetaan |
| AP29 | A-portaan ilmastointilaitteen vaihto- ja korjauskustannukset | Toivio | 2010-04 | valmis | Ns. ylläpitävä menoerä, mahtunee korjausbudjettiin |
| AP30 | Hoville osoitettujen isojen ns. Hoitokuntalaskujen jakaminen yhtiöittäin maksettavaksi heti | Toivio | 2010-04 | valmis | Ostolaskut kohdistetaan mahdollisimman tarakasti yhtiöille 1/2011 alkaen suoritusperusteisesti. |
| AP31 | Uusitaan ajan tasalle taloyhtiön sopimustilanne –raportti | Mäkinen | 2010-04 | valmis | Uusitun koosteen päiväys 24.10.2010 |
| AP32 | 10-vuotistarkastuksen asukaskyselyt hallitukselle | Toivio Hallitus | 2010-04 | valmis | Yhdet kopiot Alaselle, erä 1, 7.9. ja erä 2. 13.9.10 Hallituskäsittely 8.-18.9.10. 13 uusintapyyntöä 21.9.10. |
| AP33 | 10-vuotistark. Puiston ja Hoitokunnan vikaraportit ja asukaskyselyt Raksystemsille | Toivio | 2010-04 | valmis | Toimitus 20.9.2010 yhdessä kiinteistöpiirustusten kanssa ja hallituksen kommenttien |
| AP34 | Tiedotus 10-vuotistarkastukseen valittujen huoneistojen asukkaille | Toivio | 2010-04 | valmis | Viimeistään 24.9.2010, tieto myös hallitukselle. Eila toimitti 26.9.2010 |
| AP35 | Tommi Liikolan yritykselle tarjouspyyntö Puiston ilmastointilaitteiden vuosihuollosta | Toivio | 2010-04 | valmis | Mikäli tarjouspyyntö halutaan myös Hoville, niin sitä ei yhdistetä Puiston tarjoukseen. |
| AP36 | Alustus hallituskäsittelyyn Jaakolan korjaustiimillä teetettävistä erillistöiden menettelytavoista | Alanen | 2010-04 | avoin | Huomioidaan kiireellisyys, ilmoitusvelvollisuus, korjauksen suuruusluokka, muut korjausosapuolet |
| AP37 | B-portaan Strömbergintien ovisummerin korjaus | Toivio | 2010-04 | valmis | Ollut rikki 12.7.2010 klo 17.00 alkaen. Korjattu ja testattu toimivaksi |
| AP38 | Kiinteistöliiton vastuujakotaulukko -kirjasein hankinta osakkaille | Toivio | 2010-04 | avoin | Kiirehditään hankintaa! Jakelutavoite asukastiedotteen mukana 12/2010 |
| AP39 | Kuivaushuoneiden A- ja B-portaissa ajastus samaksi | Toivio | 2010-04 | valmis | Jaakola ilmoittanut, että kellolaitetta ei ole, joten |

| AP n | Tehtävä | Vastuu | päätetty | tila | Lisäselvityksiä |
|------|--|-----------------------|-----------------------|--------|--|
| | | | | | ajastusta ei voi säätää. Tommi ja Asko varmistavat vielä asian. |
| AP40 | Jaakolan pihatöiden muistutus | Toivio | 2010-04 | valmis | Roskat pois, kiipeilytelineen nuoran kiinnitys ellei Kolhinen ole jo ehtinyt sitä laittaa. |
| AP41 | MP1 elokuun vuokrasta lasku ilman Hoitokuntapäätöstä Toni Teppalalta ja maksun seuranta | Toivio | Puisto/ pj | valmis | Lasku on maksettu |
| AP42 | Teppalan mp PW 17 säilytysmuistutus | Toivio | Puisto/ pj (10/10) | kesken | Moottoripyörän säilytys yleisessä tilassa. Huomautettu, siirretty "piiloon," 11/2010, uusintahuomautus.. |
| AP43 | Autopaikka 66/Kokko auton öljypäästöstä hallipaikalle korvauspyyntö | Toivio | Puisto/ pj | Kesken | Autopaikalle Jaakola tuonut öljynimeytyspurua. Isännöitsijä tilaa siivouksen Kokon laskuun.. |
| AP44 | B-portaan hissikorjauslaskujen tarkastus ajalta 28.9.-31.10 | Toivio | Puisto/ pj | avoin | Sähköpostilla puheenjohtalle Vika jatkuu ainakin 24.10.10 |
| AP45 | B45/Lamminmäki palovarottimen sähköongelman reklamointi ja takuukorjausvaatimus. | Toivio, sähkömies | Puisto/ pj | valmis | Toimii vain Oh valojen ollessa päällä, ei täytä paloturvallisuusmääräyksiä. Yhtiön vastuulla. Lamminmäki kuittannut OK:ksi |
| AP46 | Huoneiston 48 ilmastoinnin säätäminen ylipaineiseksi seurantajakson ajaksi | Toivio, Puhda Ilma | 2010-05 | Avoin | Mikäli Tuomo ja Leila Smed reklamoivat tupakansavusta. |
| AP47 | Puhdas Ilma K&V Oy mittausraportti ja säätöarvot puhdistuksen jälkeisestä säätötyöstä | Toivio, Puhda Ilma | 2010-05 | avoin | Ilmastointihuoneeseen ja jakelu hallitukselle |
| AP48 | Huoneistokohtaisten tulo- ja poistoilmaventtiilien hoito-ohje taloyhtiösivuille | Toivio | 2010-05 | avoin | Lyhenne asukastiedotteeseen 12/2010, ks. AP51 |
| AP49 | Asukaskyselyn yhtiön vastuulla olevista vioista informaatio asukkaille/osakkaille. | Alanen hallitus | 2010-05 | avoin | Kirje yhteydenottopyynnöstä Kiinteistöyhtiö Jaakolaan. |
| AP50 | Pyydetään Espoon Hissiltä ja Kone Oy:n hissihuollolta täyshuoltotarjoukset sekä Koneelta tavanomainen hissien huoltotarjous. | Toivio | 2010-05 | avoin | |
| AP51 | Osakas/asukastiedote 12/10, sisältää mm. <ul style="list-style-type: none"> • tulo- ja poistoventtiilien hoito-ohjeen • huoneiston kunnossapidon vastuunjaosta • asukaskyselyä raportoiduita osakasvastuun kohteista • huoneiston muutos- ja kunnossapitotöistä | hallitus | 2010-05 | avoin | Eila tekee tiedotettavista asioista rungon, joka hallituksessa muotoillaan ja hyväksytään. Liitteeksi laitetaan mm: vastuunjakotaulukko |
| AP52 | Taloyhtiö Nyt lehden hankkiminen | Toivio | 2010-05 | avoin | Jos lehtiä vielä saa, laitetaan tiedotteen liitteeksi. |
| AP53 | Hallituksen joululounspaikan varaaminen | Alanen | 2010-05 | avoin | Lähiravintolan kabinetti, jossa voidaan pitää hallituskokous. |
| AP54 | Saint Gobain Weber – valomainostaulun poistaminen Strömbergintien terassiseinästä | Alanen | 2010-05 | kesken | Alasen perheen asumishaitan laajentaminen taloyhtiön viralliseksi asiaksi. |

selityksiä päätöksistä esim. 2010-3 = hallituskokous 3 vuonna 2010, 2010-YK = yhtiökokous, hallitus = hallituksesta toimeksianto