

Aika: 19.1.2011 kello 17.00 – 20.10
Paikka: Strömbergintie 12 B 54, 00380 Helsinki
Läsnä: Eila Alanen (pj), Vesa Kolhinen, Tommi Liikola, Asko Mäkinen
sekä Timo Toivio (siht.) isännöitsijä

1 Kokouksen avaus, laillisuus ja päätösvaltaisuus
Hyväksyttiin esityslistaehdotukseen lisäykset ja muutokset

- 1) Käsitellään kohta 7 Ilmastoinnin huoltosopimus ennen kohtia 5 ja 6
- 2) Muutetaan kohta 10 Hoitokunnan asioiksi, jossa alakohdat:
 - 10.1 Autohallipaikkojen vuokrausehdot
 - 10.2 Jaakolan talvitiedote lumitilanteesta ja lisämaksusta
 - 10.3 Lumilapioiden hankinnan tilanne
 - 10.4 Jaakolan tehtävien hoidosta Puiston kannantotot
mm. ulkoportaiden, pihan ja jätehuoneen luiskan talvihoito sekä jätehuoneen siivous
 - 10.5 Puiston ehdotuksia hoitokunnan vuoden 2011 budjettissa huomioitavaksi
 - 10.6 Päätetään Puiston kanta jatkotoimenpiteistä Hovin kanssa yhteisalueiden Skanska Etelä-Suomen reklamaatiovasteeseen.
- 3) Muutetaan Muut asiat kohdan numeroksi 11

2 Edellisen kokouksen pöytäkirjan hyväksyminen
Hyväksyttiin kokouksen 6 2010 pöytäkirja.

2.1 Päätösten toteutumisen seuranta

Käsiteltiin ja ylläpidettiin 16.12.2010 kokouksen jälkeen avoimien ja keskeneräisten tehtävien AP-lista (pöytäkirjan lopussa).

AP12: Väestönsuojan tarkastuksesta saatiin raportti ja tarjous puutteiden laittamisesta kuntoon. Isännöitsijä tilaa tarjouksen mukaisen toimituksen poikkeuksella, että joditapletteja tilataan vain 200 kpl. Säteilymittarin kalibrointi tehdään myös, sen Lassila & Tikanoja tilaa Säteilyturvakeskukselta, ovh on 340 €. Päätettiin tarjota vanhentuneet ensiapulaukut paikalliselle tai jollekin muulle partiolippukunnalle harjoittelukäyttöä varten.

AP46: Asunnon B 48 tupakansavusta on Tuomo Smed lähettänyt isännöitsijälle kirjeen marraskuun lopussa. Kirjeessä oli monta virheellistä lausuntoa, kuten B 55 asunnon tupakansavuhaitta, jota ei ole enää esiintynyt, ja päivittäiset savunhajuajat eivät pidä paikkaansa. Tupakansavua on alkanut tulla 22.5.2007, jolloin silloinen hallituksen puheenjohtaja on kertonut, että samana päivänä oli vaihdettu ilmanvaihdon suodattimet.

Uudesta todentamismenettelystä on sovittu 20.12.2010 sekä Tuomo että Leila Smedin kanssa. Tavoite on, että hallituksen pj. myös todentaa tupakan hajun huoneistossa. Jos hänkin havaitsee hajun, niin aloitetaan "haarukoida" naapureita ensin samassa pystylinjassa B 48 asunnon kanssa. Käydään kysymässä asunnoissa, poltetaanko jossain juuri sillä hetkellä. Jos pystylinjasta ei löydy savun aiheuttajaa, niin siirrytään tarkastelemaan seinänaapureita myös A-portaan puolelta eli "haarukoidaan", voiko seinärakenteissa olla rakoja. Tilanne 19.1.2011 on, että kerran Tuomo Smed soitti 14.1. n. klo 14.30 ja pyysi Eila Alasta paikalle. Silloin Eila oli kaupungilla eikä ehtinyt ajoissa. Todentamisvaihe on edelleen päällä.

AP47: Puhdas Ilma Oy:ltä on edelleen saamatta puhdistus- ja säätötyön raportti sekä mittausarvot. Työ tehtiin 13 - 26.10.2010. Isännöitsijä perää raporttia.

AP54: Saint Gobain Weberin Strömbergintien mainostaulun poistamisessa on pyydetty johtavan ympäristötarkastajan Markku Viinikan mielipidettä. Hän on saamiensa kuvien perusteella ilmoittanut, että mainokset eivät aiheuta terveydelle haittaa, joten asia kuuluu Rakennusvalvontaan. Virallinen valitus Rakennusvalvontalautakunnalle lähtee tammikuun aikana. Tarve on saada kunnan kuvaaja ottamaan kuvia sekä B49 (Moring 5, kerros) että B54 (Alanen 6. kerros) huoneistoista.

3 Osakeluettelon merkinnät

Merkittiin osakeluetteloon:

<u>Nimille</u>	<u>Osakkeet</u>	<u>Huoneisto</u>
Mari ja Santtu Mäkinen	6687-6925	B44

4 Osakkaiden kunnossapito- ja muutosilmoitukset (uusi vakio-otsikko)

Todettiin, että kunnossapito- ja muutosilmoituksia ei ole tullut 1.7.2010 jälkeen yhtään.

Käsiteltiin Oikeusministeriön opas kunnossapito- ja muutostöistä koskevasta osakkaan ilmoitusvelvollisuudesta ja ilmoituksen käsittelystä perittävistä maksuista.

Päätettiin toimia yhtiössä ko. ohjeen mukaisesti ja käsitellä jokainen muutosilmoitus tapauskohtaisesti.

Päätettiin ottaa OM-opas yhtiökokouksen asialistalle ja materiaaliin.

5 Päätetään Puiston 10-vuotistarkastuksen reklamaation sisältö ja toteutusvastuut

Päätettiin reklamaation rakenteesta: (1) isännöitsijän laatima saate, (2) Raksystemsin virhe- ja puutelistasta ja (3) hallituksen lisäliite.

44 asuntoon, joissa ei tehty huoneistokohtaista tarkastusta, lähetettiin KOPO-kysely, jolla pyydettiin asukkaita tarkastamaan huoneistojensa keraamisten laattojen kiinnityksiä. Vastauksia saatiin 5 kpl.

Sovittiin, että Asko Mäkinen poimii aiemmin tekemästään Puiston puutelistasta Skanskan reklamaatioissa painotettavia korjauksia. Liitettä täydennetään hallituksessa, **uusi AP59**.

6 Päätetään yhtiöjärjestyksen muutokset ja jatkotoimenpiteet

Käsiteltiin kohdittain Askon Mäkisen muokkaama uusi yhtiöjärjestys. Asko ja Eila tekevät siihen vielä muutoksia ja lisäyksiä. Muutokset käsitellään seuraavassa hallituksen kokouksessa. Päätettiin tässä vaiheessa vain esitellä hallituksen valmistelemaat muutosehdotukset yhtiökokoukselle. Päätös arvioidaan lopullisesti seuraavassa kokouksessa. Mikäli uusi yhtiöjärjestys viedään yhtiökokoukselle hyväksyttäväksi, niin se on hallitusvalmisteluiden lisäksi tarkastutettava lakiasiantuntijalla esim. Kiinteistöliitossa.

7 Päätetään ilmastointilaitteiden huoltosopimus 1.1.2011 alkaen

Hallitus käsitteli ilman Tommi Liikolaa 13.1.2011 ilmastointijärjestelmän huoltotarjoukset ja teki yksimielisen päätöksen ottaa toimittajaksi Airwecare Oy:n.

Hallitus edellyttää, että toimittajan kanssa tehdään kirjallinen huoltosopimus. Siinä määritellään kausihuollon laajuus ja ajankohdat kuukausitasolla sekä huollosta tehtävä raportti, johon toivotaan lisäksi ehdotuksia ennakkoivista korjaustarpeista ennen kuin järjestelmän osat rikkoutuvat. Samoin sopimukseen tarvitaan sitoutuminen huoltokertojen välillä tapahtuvien yllättävien vikojen tarvittavaan paikallistamiseen ja korjaustoimenpiteet vian vaikutuksesta riipuvassa aikataulussa. Hälytykset ilmastoinnin toimimattomuudesta tehdään edelleen Kiinteistöhuolto Jaakolalle. Lisäksi ilmanvaihtoa ja muuta kiinteistötekniikkaa valvoo Alrealtec ympärivuorokauden, joka hälyttää kiinteistöhuollon tarvittaessa vikatilanteissa kiinteistölle.

Airwecare Oy hyväksyi em. sopimuskohdat.

Hallitus pyytää Airwecare Oy:ltä erillisistä konsultointityönä tehtävää Puiston ilmastointilaitteiden ja siihen liittyvien oheistoimintojen kehittämissuunnitelmaa.

Tästä pyydetään tarjous, **uusi AP60**.

Jatkotoimenpiteinä isännöitsijä hoitaa huoltosopimuksen tekemisen sekä lähettää muille tarjouksen antaneille toimittajille kiitos-kirjeen tarjouksesta ja ilmoituksen, etteivät tällä kertaa tulleet valituiksi, **uusi AP61**.

8 Taloustilanne

Käsiteltiin hyvin nopeasti läi talousarviovertailu vuodelta 2010. Jokaiselle jäi ”kotiläksyksi” tutustua ehdotukseen ja esittää korjaustarpeet ennen Timolle. Hyväksymispäätökset tehdään seuraavassa kokouksessa. Hoitokuntakuluista ”irroitetaan” yhtiökohtaiset kulut omille kulutileille.

Vuoden 2011 alusta hoitokuntalaskut maksetaan hoitokuntajaon perusteella suoraan yhtiöiltä, jolloin hoitokuntakulut tiliöidään heti yhtiön oikeille tileille.

- 9 Päätetään hissihuoltosopimuksesta**
On saatu Kone Oyltä sekä tavanomainen huoltotarjous että täyshuoltotarjous. Huomioitiin, että hinnat ovat laskeneet reilusti. Aiemmin on saatu myös Espoon Hissi Oy:ltä täyshuoltotarjous. Perehdytään tarjouksiin ja päätetään asia seuraavassa kokouksessa, jossa käsitellään vuoden 2010 tuloslaskelmaa ja 2011 talousarviota.
- 10 Hoitokunnan asioihin Puiston kannanotot**
- 10.1 Autohallipaikkojen vuokrausehdot**
Isännöitsijä toimittaa uuden vuokrausehdot viipymättä.
- 10.2 Jaakolan talvitiedote lumitilanteesta ja lisämaksusta**
Hyväksyttiin kiinteistöhuollon kertaluontoinen lumitilanteen lisämaksu.
- 10.3 Lumilapioiden hankinnan tilanne**
Isännöitsijä on tilannut kiinteistöhuollolta lumilapioita, mutta niiden saatavuus on ollut huonoa.
- 10.4 Jaakolan tehtävien hoidosta Puiston kannanotot**
Todettiin, että kiinteistöhuollon talvikunnossapidossa on ollut parantamisen varaa, tosin sääolosuhteet ovat olleet Pääkaupunkiseudulle poikkeavat. Hiekoitusta tarvitaan lisää.

Jätehuoneen siivous on edelleen tekemättä.
- 10.5. Puiston ehdotuksia hoitokunnan vuoden 2011 budjettissa huomioitavaksi**
Lumen auraus- ja poistotyöt lisättävä budjettiin. Muita ehdotuksia saa viestittää puheenjohtajalle.
- 10.6 Päätetään Puiston kanta jatkotoimenpiteistä Hovin kanssa yhteisalueiden Skanska Etelä-Suomen reklamaatiiovasteeseen.**
Ajan puutteen takia siirtyy hoitokunnassa päätettäväksi.
- 11 Muut yhtiöasiat**
- 11.1 Päätetään seuraava hallituksen kokous ja käsiteltävät asiat**
Päätettiin pitää seuraava hallituksen kokous 17.2.2011 klo 17.00 alkaen.

Kokouksessa hyväksytään mm. 10-tarkastusvastuureklamaatio ja yhtiöjärjestysmuutokset, Muuten kokouksen päteema on yhtiökokouksen valmistelu ja materiaali.
- 11.2 Kiinteistön täysarvovakuutus**
Kilpailutetaan kiinteistöntäysarvovakuutus Pohjolasta, isännöitsijä valtuutettiin hoitamaan meklarin välityksellä, **uusi AP62.**
- 12 Kokouksen päättäminen**
Hallituksen puheenjohtaja päätti kokouksen, todeten kaikkien päätösten olleen yksimielisiä.

Eila Alanen (pj.)

Vesa Kolhinen

Tommi Liikola

Asko Mäkinen

Timo Toivio (siht.)

Hallituksen AP-listan avoimet ja keskeneräiset tehtävät kokouksen 2011-1 jälkeen:

AP n	Tehtävä	Vastuu	päätetty	tila	Lisäselvityksiä
AP1	Yhtiöjärjestyksen tarpeellisista muutoksista ehdotus yhtiökokoukselle, sisältäen 1.7.2010 AsOy lain vaatimukset	Mäkinen/ Hallitus/	2010-YK	kesken	Hallitus sisäisesti valmisteleesityksen loppukaudesta. Työn alla hallituksessa.
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. Siirretään keväeseen 2011.
AP12	Väestösuojan tarkastuksen tilaus ja toimitus + puutteiden korjaustarjouksen tilaus ja toimitus	Toivio/ Lassila & Tilanoja	2010-03	kesken	Toteutettu 24.11.10 Saatu L&T tarkastusraportti ja tarjouksen mukainen tilaus puutteiden laittamisesta kuntoon..
AP13	1.7.2010 AsOy laista yhtiölle ja osakkaille lisätietoa	Toivio	2010-03	valmis	Kiinteistöalan julkaisemia käytäntöjä asuntoyhtiöille Jaetaan asukastiedotteen yhteydessä joulukuu/2010.
AP17	Taloyhtiö-infosovellusten koekäytöstä raportointi	Kolhinen	2010-03	kesken	Taloinfo- ja Asukasinfojärjestelmien koekäyttöraportti esitelty 26.8.10. Päätettiin jatkaa koekäyttöä, myös Kiinteistöliiton taloyhtiösivut vertailuun.
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
AP36	Alustus hallituskäsittelyyn Jaakolan korjaustiimillä teetettävistä erillistöiden menettelytavoista	Alanen	2010-04	avoin	Huomioidaan kiireellisyys, ilmoitusvelvollisuus, korjauksen suuruusluokka, muut korjausosapuolet
AP46	Huoneiston 48 ilmastonin säätäminen ylipaineiseksi seurantajakson ajaksi	Toivio, Puhdas Ilma	2010-05	kesken	Tuomo ja Leila Smed pitävät kirjaa vuoden loppuun tupakan savuhaitoista ja reklamovat siitä, mikäli edelleen esiintyy. Kirje isännöitsijälle 16.11.10. 10.12. pyydetty pitämään kirjaa, 20.12.10 ohjeistettu hallituksen todentaminen. 1 yhteydenotto 14.1.11.
AP47	Puhdas Ilma K&V Oy mittausraportti ja säätöarvot puhdistustuksen jälkeisestä säätötyöstä	Toivio, Puhdas Ilma	2010-05	kesken	Ilmastointihuoneeseen ja jakelu hallitukselle.
AP50	Pyydetään Espoon Hissiltä ja Kone Oy:n hissihuollolta täyshuoltotarjoukset sekä Koneelta tavanomainen hissien huoltotarjous.	Toivio	2010-05	valmis	Espoon Hissiltä on saatu tarjous. Timo pyytää vielä Koneelta. Saatu 18.1.2011
AP51	Osakas/asukastiedote 12/10.	hallitus	2010-05	valmis	Sisältö päätettiin kokouksessa 6/2010 ja sen mukainen tiedote jaettiin 21,12,2010.
AP54	Saint Gobain Weber – valomainostaulun poistaminen Strömbergintien terassiseinästä	Alanen	2010-05	kesken	Alasen perheen asumishaitan laajentaminen taloyhtiön viralliseksi asiaksi. Rakennusvalvonta hyväksynyt 16.12.10 luvan vastaisen mainostaulun valottomana. Taloyhtiö tyytymätön tähän ratkaisuun.

AP n	Tehtävä	Vastuu	päätetty	tila	Lisäselvityksiä
AP55	Malliksi Hovin 10-vuotis-vastuureklamaatio	Toivio	2010-06	valmis	Jakelu hallituksen jäsenille
AP56	KOPO-selvityksestä tiedote	Toivio	2010-06	valmis	Malli Eilalle, muokkaus ja jakelu asukkaille
AP57	Yhtiöjärjestysmalleja hallitukselle	Toivio	2010-06	valmis	
AP58	Sähköasennusmuutokset ilmanvaihtokoneiden tehostus-aikoihin ja kuivaushuoneiden puhaltimiin päältä poistamiseen	Toivio	2010-06	avoin	Tilattu kiinteistöhuollosta
AP59	Puiston Skanska-reklamaation hallituksen liite	Hallitus	2011-01	avoin	Asko perustaa liitteen pohjan aiemmin tekemästään Puiston puutelistasta hallituksen jatkokäsittelyä varten
AP60	Tarjouspyyntö /tarjous Puiston ilmastointijärjestelmän kehittämissuunnitelmasta	Liikola, Toivio	2011-01	avoin	Kysytään Hovin kiinnostusta osallistua yhteisen kehittämissuunnitelman tekemiseen.
AP61	Ilmastointihuoltosopimuksen hoitaminen ja muille tarjoajille kiitos-kirjeet	Toivio	2011-01	valmis	Tehty 4.2.2011
AP62	Kiinteistötäysarvovakuutuksesta tarjouspyyntö Pohjolalle	Toivio	2011-01	avoin	Vakuutusmeklarille on jätetty toimeksianto

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