

Aika: 09.02.2011 kello 17.00-19.20  
Paikka: Kiinteistöllä, Strömbergintie 14, tekniset tilat  
Läsnä: Eila Alanen pj (Puisto), Aulis Eskola (Hovi), Mikael Lamberg (Puisto),  
Sanna Lahti (Hovi) sekä Timo Toivio siht., isännöitsijä

**1 Kokouksen avaus ja päätösvaltaisuus**

Hoitokunnan puheenjohtaja avasi kokouksen todeten sen päätösvaltaiseksi.

**2 Edellisen kokouksen pöytäkirja**

Hyväksyttiin edellisen kokouksen pöytäkirja.

**3 10-vuotisvastuut ja Skanskan reklamaatiovastauksen jatkotoimenpiteet**

Todettiin, että yhtiöt olivat jättäneet yhteisalueista Skanskalle reklamaation 10-vuotisvastuihin liittyvistä vioista. Käsiteltiin Skanskan vastine reklamaatioon. Todettiin se tyypilliseksi vakiovastaukseksi, ettei rakennuttajalle kuulu mitään korjata. Ainoa meidän reklamaation korjauskohde, jonka Skanska suostuu korjaamaan kuntoon, on autohallin vesivuodot, mikäli hoitokunta osoittaa vesivuoden edelleen jatkuvan eli että takuukorjausyritykset eivät ole korjanneet kohdetta kuntoon. Sen sijaan pihatasanteelta parkkihalliluiskaan johtavien portaiden rapautumisia Skanska ei hyväksynyt 10-vuotisvastuisiin kuuluvaksi.

Päätettiin, että isännöitsijä laatii vastineen (**uusi AP 1**), jonka mukaan hoitokunnan yhtiöt esittävät tyytymättömyytensä Skanskan vastaukseen ja vaativat portaiden osalta 10-vuotisvasuukorjaukset rekennuttajalta. Vedotaan edelleen Raksystemsin kirjaamiin syihin, että KH-kortin mukaan tekninen käyttöikä on yli 10 v. ja että portaiden hoito on kiinteistöyhtiössä tehty huoltovaatimusten mukaisesti eikä millään hoitotoimenpiteillä ole vaikutettu portaiden kuntoon heikentävästi.

**4 Talous ja toiminta**

Käsiteltiin vuoden 2010 toteuma/ tuloslaskelma. Hyväksyttiin.

Käsiteltiin puheenjohtajan laatima vuoden 2010 toimintakertomus. Päätettiin, että hoitokunnan jäsenet tutustuvat tarkemmin sisältöön ja antavat palautetta. Mikäli tulee olennaisesti sisältöön vaikuttavaa palautetta, niin iteroidaan toimintakertomusmuutokset ennen hyväksymistä. Hyväksytty toimintakertomus jaetaan yhtiöitten hallituksille (**uusi AP2**).

Käsiteltiin vuoden 2011 budjetti, hyväksyttiin uudet kulutilit sekä niille budjetoidut summat. Päätettiin, että isännöitsijä viimeistelee budjettitaulukon kuntoon ja lisää yhteiset kulutilitunnukset sen jälkeen, kun kummankin yhtiön tilinpäätöksien talousarviot on hyväksytty hallituksissa (**uusi AP3**). Todettiin, että vuoden alusta on hoitokuntakulut jaettu suoritevaiheessa yhtiöille.

Päätettiin, että isännöitsijä ja puheenjohtaja laativat yhdessä vuodelle 2011 toiminta-suunnitelman (**uusi AP12**).

**5 Autohalliasiat**

**5.1 Autohallipaikan vuokrausehdot**

Todettiin, että kumpikin yhtiö on hyväksynyt autohallipaikan vuokrausehdot 31.12.2010. Hoitokunta valtuutti isännöitsijän allekirjoittamaan vuokrausehdot. Ne on toimitettu kaikille autohallipaikan vuokranneille. Vuoden 2011 alusta autohallipaikan vuokraus tehdään kirjallisena ja vuokrausehdot liitetään mukaan.

**5.2 Autohallin valvonnan lisääminen, avausjärjestelmän uusiminen**

Valvonnan tehostamista on pakko kehittää. Tärkeää tässä vaiheessa on, että uusien vuokrasopimusten tekemisen yhteydessä kirjataan valvontaa edistävää lisätietoa vuokraajasta ja hänen kotitalouden paikan käytöstä sekä luovutettujen avaimien määrästä.

Valvonnan akuuttina tehostamisena ehdotetaan yhtiöille päätettäväksi autohallin avauslätkien uusimista sellaisiksi, että lätkät voidaan nimetä henkilökohtaisesti. Kun joku hukkaa lätkänsä ja kun vuokrasopimus päättyy, niin lätkät tehdään toimintakyvyttömiksi. Avausjärjestelmän uusimista/kehittämistä puoltaa myös se, että vuonna 2010 alkoi esiintyä useita vanhojen (n. 10 v.) lätkien toimintahäiriöitä, n. 10 lätkää jouduttiin uusimaan tästä syystä. Oletetaan, että vanhojen avauslätkien uusimiset lisääntyvät seuraavina vuosina. Tämä tulee suhteellisen kalliiksi (n. 50 €/lätkä), mutta ei tuo mitään parannusta hukattuihin ja/tai asukkaille muutossa jääneiden lätkien käyttömahdollisuuteen vilpillisesti.

Keskusteltiin paljon, onko yhtiöiden/hoitokunnan välttämättä kustannettava autohalliavaimet/ avauslätkä. Voitaisiin esim. laskuttaa ne kokonaan tai osittain esim. yli 1 kpl/autohallipaikka ja autotallin omistaja.. Huomioidaan tällaisia kustannusvaikuttavia vaihtoehtoja ratkaisuehdotuksissa yhtiöille.

Päätettiin, että isännöitsijä kartoittaa erilaisia avausjärjestelmämahdollisuuksia ja niiden kustannustasoa pyytämällä toimittajilta tuoteselostuksia ja vaihtoehtoisia meille sopivia ratkaisuja. Ensisijaisesti kannattaa kysyä nykyiseltä lätkäavausjärjestelmän toimittajalta päivitysmahdollisuuksia nykyjärjestelmään, jolla saavutettaisiin yhtiöitten valvontatarve. , Kyseessä on vielä ns. kartoitusvaihe (**uusi AP4**).

Yhtiöiden budjettia varten osakaspäätösten tueksi ehdotetaan yhteensä n. 5000 euron varausta vuodelle 2011. On todennäköistä, että varsinainen muutosprosessi ajottuu aikaisintaan loppuvuoteen 2011, mikäli yhtiökokoukset hyväksyvät uusimisen tarpeelliseksi.

#### 7 **Kiinteistöhuolto Jaakola, jätehuoneen uudelleenjärjestelyt ja siivous**

Hyväksyttiin kiinteistöhuollon poikkeusolojen talvikunnossapitomaksu, koska kiinteistösopimukseen ei kuulu lumien poiskuljetus. Vuodelle 2011 hoitokunnan budjettiin varattiin 3500 € lumenpoiskuljetusta varten. Vuodelle 2010 ei ollut lainkaan varausta. Isännöitsijä pyytää kummankin yhtiön tarkan lisälaskun suuruuden Jaakolta (**uusi AP5**).

Puheenjohtaja esitti alustuksen jätehuoneen järjestyksen ja siivouksen kehittämiseksi. Sen mukaan vähennetään 1 sekajäteastia ja järjestellään kaikki astiat uudelleen käytettävyyden ja tyhjennettävyyden kannalta optimaalisesti. Päätettiin, että jätehuoneen jäteastioiden uudelleen sijoittelun ja asukasinformaation hoitaa Mikael Lamberg (**uusi AP6**).

Vakiohuomio oli, että jätehuoneen siivous ei vastaa Jaakolan kiinteistöhuoltosopimusta. Jätetään jatkuvasti siivoamatta. Jatkettuun siivoamattomuuteen täytyy puuttua konkreettisesti. Eilan jätehuoneen kehittämisehdotuksessa on tähän ratkaisu harkittavaksi. Aletaan pitää jätehuoneen huoltokirjaa, jossa määritellään eri jäteastioiden tyhjennysajankohtat sekä siivoukset ja –laatumääritykset sopimuksien mukaisesti. Huoltokirja sijoitetaan jätehuoneen seinälle ja sinne siivoja kuittaa tehdyn siivouksen. Isännöitsijä ryhtyy toimenpiteisiin (**AP7**).

#### 8 **Hoitokunnan hankinnat**

Todettiin, että on toteutettu hoitokuntahankintana Fiskarsin lumilapioita ja –kolia. Ne on sijoitettu kummankin yhtiön ulkoiluvälinevarastoihin. Sovittiin, että Mikael Lamberg huolehtii työkalujen merkitsemisen. Isännöitsijä tilaa Jaakolan korjaustiimin asentamaan työkaluille seinäripustuksen vastaavanlaisen, kun autotalissa on (**uusi AP8**).

Päätettiin hankkia kummallekin yhtiölle oma lukollinen peltikaappi asiapapereiden säilytystä varten (WITRE malli A73701107 yhdellä lisähyllyllä + 2 avainta per kaappi). Isännöitsijä tekee nettitilauksen, kuljetus on helmikuussa ilmainen. Kaapit kootaan ja asennetaan Hovin tekniseen tilaan hoitokunnan jäsenten toimesta (**uusi AP9**).

#### 9 **Kevään pihatyöt ja muut tapahtumat**

Sovittiin, että Aulis Eskola ja Sanna Lahti toimivat pihahoidon vastuuhenkilöinä, jotka määrittelevät, millaisia puutarhatöitä kiinteistöllä tänä vuonna tehdään ja mihin kevät-kesätöihin tarvitaan asiantuntijaa. Päätettiin, että isännöitsijä varaa heti Jaakolan puutarhatöiden vastuuhenkilöltä kiinteistön kevättöitä varten työaika (**uusi AP10**).

Päätettiin pitää lumisota eli pihatapahtuma, jossa käytetään uusia hoitokunnan lumityövälineitä, putsataan ainakin portaat lumesta ja jäätä, kunhan helmipakkaset (n. -20) hellittävät. Kokoonkutsutaan ilmoitustauluilla.

Keskusteltiin halukkuudesta järjestää yhtiöitten yhteinen 10-vuotisjuhla kesän pihatapahtumana. Ajatus sai kannatusta, ajankohdaksi arvioitiin parhaiten sopivan elokuu, kun koulut ovat alkaneet. Varsinaisesti halukkuus juhlien järjestämiselle, joista tulee huomattavasti suurempia kustannuksia kuin talkootapahtumasta, päätetään yhtiökokouksissa. Ei tehty asiasta vielä päätöksiä, kuulostellaan ensin hallituksien mielipiteitä. Jos niiltä vihreää valoa, niin hoitokunnassa mietitään juhlaehdotuksia ja hankitaan niille kustannusarvioita yhtiökokouksien päätöksentekemistä varten.

10

#### Muut asiat

Pesutuvan ohjetta täytyy täsmentää. Kun pesutupa on varattu, niin silloin kaikki pesutuvan koneet kuuluvat varaukseen. Ei voi varata samaan aikaan esim. mankeliä. Isännöitsiä täsmentää ohjeen (**uusi AP11**).

11

#### Kokouksen päättäminen

Hoitokunnan puhenjohtaja päätti kokouksen todeten päätösten olleen yksimielisiä.

Eila Alanen, pj.

Aulis Eskola

Mikael Lamberg

Sanna Lahti

Timo Toivio, siht.

#### Action Point (AP) –lista avoimista ja keskeneräksistä tehtävistä 2011-1 jälkeen:

AP n	Tehtävä	Vastuu	päätetty	tila	Lisäselvityksiä
AP1	Yhteisalueiden Skanskan reklamaation vaatimusten uusiminen	Toivio	2011-1	avoin	Tyytymättömyys Skanskan vastineeseen. Pihaportaiden korjaukset vaaditaan!
AP2	Vuoden 2010 toimintakertomuksen tarkastus ja hyväksyminen	Alanen hoitokunta	2011-1	avoin	Hyväksyminen sähköpostilla. Timo hoitaa jakelun
AP3	Hoitokunnan budjetin viimeistely ja kulutitunnusten lisääminen.	Toivio	2011-1	avoin	Jakelu hoitokunnalle ja yhtiöitten hallituksille.
AP4	Parkkihallin avausjärjestelmien tuote-esityksiä ja kustannus-arvioita.	Toivio	2011-1	avoin	Kartoitusvaihe mahdollisuuksista.
AP5	Jaakolan lumenpoiskuljetuksen lisälaskun määrä?	Toivio	2011-1	avoin	Jaakolan kirjeessä ei yksilöity yhtiöitten lisäkustannusta.
AP6	Jätehuoneen astioiden uudelleenjärjestely ja asukasinfon lisääminen	Lamberg	2010-?	avoin	Eilalta yksi ehdotus.
AP7	Jätehuoneen siivous ja Jaakolan konkreettinen ohjeistus	Toivio	?	kesken	Siivoamattomuus on kestovalitus. Tarvitaan valvottavaa konkretiaa tilalle
AP8	Hoitokunnan työvälineiden merkkkaus ja ripustuskoukkujen asennusulkoiluvälinevarastoihin	Lamberg, Toivio	2011-1	avoin	Mikael hoitaa merkkauksen, Timo tilaa asennuksen Jaakolan korjaustiimiltä.
AP9	Witre peltikaappien nettitilaus 1/yhtiö	Toivio	2011-1	avoin	Kaapit toimitetaan osina, asennus Hovin tekniseen tilaan hoitokunnan talkootyönä.
AP10	Jaakolan puutarha-asiantuntijan varaaminen kiinteistön kevättöille.	Toivio	2011-1	avoin	Aulis ja Sanna vastaavat kiinteistön puutarhatöiden suunnittelusta.
AP11	Pesuhuoneen käyttöohjeen täsmennys	Toivio	2011-1	avoin	
AP12	Laaditaan toimintasuunnitelma vuodelle 2011.	Toivio, Alanen	2011-1	avoin	Hyväksytään hoitokunnassa.

Selityksiä: päätetty=kokouksen tunnus esim. 2011-1 hoitokunnan 1. kojos vuonna 2011, tila=avoin (aloittamatta), kesken, valmis