

Aika: 17.02.2011 kello 17.00 – 20.00

Paikka: Strömbergintie 12 B 54, 00380 Helsinki

Läsnä: Eila Alanen (pj.), Vesa Kolhinen, Mikael Lamberg, 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 19.1.2011 kokouksen jälkeen ylläpidetty avoimien ja keskeneräisten tehtävien AP-lista, (pöytäkirjan lopussa)

AP12: L&T tarjouksen tilaus on jäänyt hoitamatta. Toistettiin 19.1.2011 tehty päätös tilauksesta. Isännöitsijä hoitaa ja informoi väestösuojan hoitajaa Matti Uusimäkeä.

AP46: B48 asunnon tupakansavun tutkimus lopetetaan tältä erää tuloksettomana ja todentamattoma. 3.2.2011 osakasasukas Tuomo Smed ilmoitti, että hän on tukkinut keittiön ja makuuhuoneen tuloilmanvaihtokanavat lakanoilla.

AP47: On odotettu jo 4 kuukautta ilmanvaihtojärjestelmän puhdistuksen ja säätämisen jälkeen mittausraportteja. Isännöitsijä "karhuu" uudelleen.

AP58: Sähköasennusmuutokset ilmanvaihtokoneiden tehostus-aikoihin ja kuivaushuoneiden puhaltimiin päältä poistamiseen pitää tilata Arealtrciltä. Isännöitsijä tilaa.

AP 62: Kiinteistön täysarvovakuutuksesta saatu Pohjolasta tarjous, hinta vastaa nykyistä Pohjantähden hintaa. Hovi on kilpailuttanut myös muilla vakuutusyhtiöillä ja valinnut Fennian. Päätettiin, että myös meille hankitaan tarjouksia muilta vakuutusyhtiöiltä. Isännöitsijä hoitaa meklarin kautta. Hovin vakuutusyhtiövalinta keskusteluitta Puiston kanssa ihmetytti, koska kiinteistöillä on yhteinen kiinteistövakuutuksen piiriin kuuluva parkkihalli. Mikäli Hovilla ja Puistolla on eri vakuutusyhtiöt, niin vakuutustapahtumista tulee ongelmallisia ja korvauksista kyseenalaisia.

3 Osakeluettelon merkinnät

Merkittiin osakeluetteloon:

Mari ja Sattu Mäkinen 6687- 6925 B 44

4 Osakkaiden kunnossapito- ja muutositilaukset

Osakkailta ei ole tullut yhtään huoneistojen kunnossapito- eikä muutositilauksia.

A1-huoneistossa on tehty äänestä remonttia, ilmoitustaululla on tästä ollut häiriönaiheutusilmoitus. Päätettiin, että isännöitsijä selvittää asian ja pyytää ilmoituksen jälkikäteen, **uusi AP63**.

Huoneiston A17 astianpesukoneen vuodon aiheuttamat vesivahinkokorjaukset on tehty valmiiksi vakuutusyhtiön toimesta. Korjaustyöstä ei ole esitetty ilmoitusta korjaussuunnitelman toteutuksesta isännöitsijälle eikä hallitukselle. Yhtiölle aiheutuneet kustannukset laskutetaan osakkeenomistajalta.

Keskusteltiin vakuutusyhtiön hoitamasta huoneiston korjaustoimenpiteistä, jotka ovat verattavissa osakkaan itsensä teettämään kunnossapitoon. Kaikkiin huoneistojen remonteihin periaatteessa pitää soveltaa samaa ilmoitusmenettelyä, luvan saamista ja työn valvontaa. Ei tehty mitään päätöstä. Hallituksessa kannattaa kuitenkin asiaa tarkemmin selvittää, **uusi AP64**.

5. Päätetään Puiston 10-vuotistarkastuksen reklamaatio

Reklamaation rakenteeseen päätettiin tehdä muutos siten, että ei toimiteta Raksystemsien virhe- ja puuteraporttia, vaan käytetään siinä olevia tekstejä ja kuvia. Syynä tähän muutokseen on,

että 10-vuotisvastuutarkastuksen virheet raportoitiin jo syksyllä. Alan asiantuntijoiden mukaan Skanska hylkää rakennusvaiheen virheet, mikäli reklamaatiota viasta ei ole tehty kuukauden sisällä havainnosta.

Pyritään saamaan Raksystems in raportti heiltä word-muodossa. Isännöitsijä pyytää sitä avoimesti Räsäseltä reklamaatiota varten (**AP59 täydennys**). Siitä muodostetaan yksi reklamaatio yhdessä yhtiön puutehavaintojen jai muistutusten kanssa. Tavoitteena on toimittaa reklamaatio Skanskalle maaliskuun aikana.

Keskusteltiin taloyhtiön betonielementtien laadusta 1970 – luvun taloissa nyt havaittujen heikkolaatuisen beonin takia. 10-vuotisvastuutarkastuksessamme ei tehty koeporauksia betoniseiniin laadun varmistamiseksi, joten meillä ei ole tietoa meillä v. 2000 käytetyistä betonielementtien laadusta.

Sovittiin, että isännöitsijä selvittää Raksystems in asiantuntijoiden kanssa, olisiko aiheellista meille vielä teettää jossain laajuudessa tutkimus ja paljonko se maksaisi ja ehtiikö sen tehdä ennen 26.4.2011, **uusi AP65**.

6 Tilinpäätös asiat

6.1 Talousarviovertailu 2010, TASE-kirja ja toimintakertomus

Käsiteltiin tileittäin isännöitsijän laatima talousarviovertailu 31.12.2010 ja hallituksen esittämät kootut kommentit 14.2.11. Tehtiin tarvittavat korjauspyynnöt, suurin osa kohdistui hoitokuntakulujen siirtämiin oikeille kulutileille. Timo hoitaa korjaukset ja toimittaa korjatun version kommentointiin.

Käsiteltiin isännöitsijän yhtiön kirjanpidon tilinpäätöksestä koneellisesti tuottama TASE-kirja.

Toimintakertomus on osa tilinpäätöksen TASE-kirjaa. Kokouksessa käsiteltiin toimintakertomuksen sisältö puheenjohtajan täydentämästä versiosta, jossa vilisi painovirheitä. Eila korjaa sisältöä ja kirjoitusvirheitä, lähettää hallitukselle kommentointiin.

Timo tuottaa uuden TASE-kirjan korjatusta tilinpäätöksestä. Vasta sen jälkeen toimintakertomuksen voi viimeistellä. Eila hoitaa viimeistelyn.

Tilinpäätösasiakirjojen viimeistelyiden tekemiseen **uusi AP66**.

6.2 Kunnossapitotarveselvitys

Käsiteltiin Isännöitsijän laatima runko hallituksen yhtiökokouksessa esitettävälle kunnossapitoselvitykselle. Se on syytä avata tarkemmaksi, jossa käytetään lähteenä Raksystems Anticemexin kuntoarvioraportin PTS-korjausehdotuksia. Eila jatkaa ja jakaa hallitukselle täydennetyt ehdotuksen, **uusi AP67**.

6.3 Yhtiökokousasiat

Päätettiin pitää yhtiökokous 13.4 klo 18.00. Pitäjänmäen kirkolla. Isännöitsijä varaa tilan, **uusi AP68**.

Käsiteltiin kokouskutsua ja esityslistan sisältöä puheenjohtajan alustuksesta. Eila lähettää sähköisesti alustusversion kaikkien jatkokäsittelyyn.

7 Päätetään vuoden 2011 talousarvio

Käytiin läpi tileittäin isännöitsijän laatima talousarvio vuodelle 2011. Tehtiin muutosehdotuksia, eniten niitä tulee hoitokuntakulubudjettien kohdistamisessa oikeille kulutileille. Timo toimittaa korjatun talousarvion 2011 hallituksen jatkokäsittelyyn.

7.1 Kiinteistökorjaukset

Päätettiin valita Raksystems in kuntoarvioraportin vuoden 2011 korjausehdotuksista hissikuilujen vesikattojen nurkkakohtien tiivistykset ja IV-konehuoneiden räystäiden puuosien kunnostus. Molemmilla estetään kosteusvaurioita.

7.2 Puiston kannanotto yhtiöiden 10-vuotisjuhlien järjestämisestä

Keskusteltiin 10 vuotisjuhlien järjestämisestä ja järjestämisestä. Selkeää hallituskannanottoa ei tehty, valmistellaan asiaa lisää hoitokunnassa ja viedään Puiston yhtiökokouksen päätettäväksi.

- 7.3 Päätetään vuoden 2011 talousarvion yhtiövastikkeet ja hallitusjäsenten palkkiot**
Yhtiövastiketta ei haluta korottaa, vesivastikkeen korotukselle on selkeitä peruteluita, mutta ei tehty päätöksiä, asiaan palataan, kun talousarvion 2011 kulut on lopullisesti hallituksen tiedossa.

Hallituspalkkiot päätettiin esittää yhtiökokoukselle vuoden 2010 suuruisina.
- 8 Päätetään yhtiöjärjestyksen muutokset ja jatkotoimenpidekäsittelyt**
Päätettiin, että yhtiöjärjestyksen muutosta ei viedä yhtiökokoukseen hyväksyttäväksi, vaan hallitus esittelee muutoksia. Asko viimeistelee vielä muutokset yhtiöjärjestyksen hallituskäsitelmällä, joissa on epävarmuutta. Päätettiin antaa yhtiön yhtiöjärjestysmalli Hoville käytettäväksi heidän yhtiöjärjestysmuutostyöhönsä.
- 9 Päätetään hissihuoltosopimuksesta**
Asia käsitellään seuraavassa kokouksessa.
- 10 Päätetään B 48 huoneiston ilmanvaihtoventtilien sulkemisen toimenpiteet**
Asia käsitellään myöhemmin.
- 11 Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistyksen vuosikokous 6.4.2011**
Päätettiin, että Puiston äänivaltaa kokouksessa käyttää isännöitsijä, jos hän osallistuu kokoukseen.
- 12 Muut yhtiöasiat**
- 12.1 Lumisota Hovin kanssa – tapahtuma**
Järjestetään tarvittaessa, kun kovat pakkaset hellittävät.
- 12.3 Tutustutaan B-portaan ulkoiluvälinevarastoon**
Todettiin, että B-portaan ulkoiluvälinevarasto on erittäin epäsiisti ja B-portaan ilmoitustauluille on kiinnitetty asukastiedote 11.2.2011. Tarkastusta tilaan ei tehty, seurataan tapahtuuko asukaskäyttötymisessä mitään muutosta. A-portaan ulkoiluvälinevarasto on toimiva ja siisti.
- 13 Kokouksen päättäminen**
Hallituksen puheenjohtaja päätti kokouksen todeten päätösten olleen yksimielisiä.



Eila Alanen (pj.)



Vesa Kolhinen



Asko Mäkinen



Mikael Lamberg



Timo Toivio (siht.)