

Aika: 18.10.2011 kello 17.00 - 20.00
Paikka: Strömbergintie 12 B 54, 00380 Helsinki
Läsnä: Eila Alanen (pj.), Vesa Kolhinen, Asko Mäkinen sekä Timo Toivio (siht.)

- 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 ja ylläpidettiin esityslistan liitteenä ollut avoimien ja keskeneräisten tehtävien AP-lista.
- 3 **Osakeluettelon merkinnät**
Ei uusia osakeluettelomerkintöjä.
- 4 **Osakkaiden kunnossapito- ja muutossilmoitukset**
Käsiteltiin ja hyväksyttiin huoneiston A 21 jo toteutetun WC muutostyön jälki-ilmoitus. Samalla käsiteltiin ko. huoneiston parvihanke. Hyväksyttiin parven toteutuksen muutostyö ehdolla, että isännöitsijä katselmoi ja hyväksyy työn, **uusi AP90**.

- 5 **Päätetään yhtiöjärjestyksen uusimisen jatkotoimenpiteistä**
Keskusteltiin yhtiöjärjestyksen muutosprosessista. Päätettiin lisätä vielä sääntö, että huoneistoon osakkaan luvanvaraisesti asennuttaman erillisjärjestelmän esim. ilmalämpöpumpun käytöstä mahdollisesti aiheutuvista lisäkustannuksista yhtiölle esim. ylimääräisiä IV-säätöjä vastaa erillisjärjestelmän hankkinut osakas. Puheenjohtaja tekee lisäyksen ja toimittaa ylläpidetyn uuden yhtiöjärjestyksen ensin Wilhelm Norrmanille kommentointiin ennen kuin se lähetetään Kiinteistöliittoon tarkastukseen ja viimeistelyyn **uusi AP91**. Wilhem Norrman on saanut Asko Mäkiseltä tämän hetkisen uuden version. Siihen ei ole saatu palautetta.

Isännöitsijä kertoi, että As. Oy Helsingin Pitäjänhovissa ei ole edetty yhtiöjärjestyksen muutoksessa, mutta hankkeeseen suhtaudutaan positiivisesti ja se nähdään heilläkin tarpeelliseksi.

Päätettiin, että mikäli Hovi aikoo käyttää Puiston Kiinteistöliitossa tarkastettua yhtiöjärjestystä, niin sen on osallistuttava Kiinteistöliiton asiantuntijakustannuksiin. Isännöitsijä viesittää asian Hovin hallitukselle siellä myös päätettäväksi, **uusi AP92**.

- 6 **Päätetään järjestysmääräysten uusimisesta**
Keskusteltiin yhtiön järjestysmääräysten uudistamisesta, nykyisissä säännöissä vanhentuneita tietoja. Tutustuttiin isännöitsijän malleihin. Sovittiin, että isännöitsijä hankkii Kiinteistöliiton voimassa olevat järjestysmääräykset ja toimittaa ne hallitukselle, **uusi AP93**. Vesa Kolhinen toimii Puiston muutoshankkeen vastuuhenkilönä ja laatii meidän yhtiölle sopivan ehdotuksen saatujen mallien perusteella, **uusi AP94**.

- 7 **Skanskan 10-vuotisvastuukorjauksien tilannekatsaus ja jatkotoimenpidepäätökset**
Skanskalta ei ole saatu Sami Kirjalaisen lupaamaa korjausselvitystä B-portaan kaiteen vesivauriokorjauksesta eikä tiedetä onko työ valmistunut.

Autotallin vesivuotokorjaukset ovat vielä kesken tai ainakin ne ovat vielä puutteelliset.

Kiuaskiinnityksien pilottikohteiden kokeilu on sovittu 27.10. A5, Mäkisen, ja A20, Kolhisen, huoneistoihin.

Skanska ei ole vastannut yhtiön 9.9.2011 toimittamaan jatkoreklamaatioon. Jatkoreklamaatioon valittiin alkuperäisestä 10-vuotisvastuukorjausvaatimuksista vain ne, jotka tulivat ilmi Raxsystemsin kiinteistötarkastuksessa (KOPOT) ja ne korjauspyynnöt, jotka Skanska oli jättänyt hoitamatta tai keskeneräiseksi (ikkunoiden vesivuotovauriot, ontelolaattojen halkeamat).

Päätettiin, että isännöitsijä pyytää Skanskalta kirjalliset selvitykset ja vastaukset edellä esitettyihin asioihin 27.10.2011 mennessä, **uusi AP95**.

- 8 Käsitellään ja päätetään Puiston tarpeet hoitokunnan sopimusten kuluseurannasta**
Puistossa edellytetään, että hoitokunnan kuluja seurataan hoitokunnan talousarvioon verrattuna. Isännöitsijä päivittää toteutuneilla kuluilla keväällä laaditun hoitokunnan 2011 kulujen talousarvio & seurantataukon, **uusi AP96**.
- 9 Autohallipaikan vuokrausehtojen noudattaminen**
Puiston hallipaikkojen vuokrauksissa on tullut esille tapauksia, joista kannattaa tehdä ennakkopäätökset, joita noudatetaan kaikissa vastaavanlaisissa tapauksissa:
1. Osakasasuja, jolla on ollut autohallipaikka vuokralla, on muuttanut pois ja vuokrannut asuntonsa sekä samalla "vuokrannut" autopaikkansa vuokralaiselle tai jollekin muulle. **Ennakkopäätös:** Paikka sanotaan irti. Mikäli paikalle on käyttötarvetta, siirtymävaiheessa autohallipaikkaa tarjotaan vuokralle asunnon vuokralaiselle kirjallisella vuokrasopimuksella.
 2. Sijoittajaosakas (ei itse asunut kiinteistössä) on onnistunut vuokraamaan autopaikan, jonka käytön on luovuttanut huoneistossa asuvalle. **Ennakkopäätös:** Siirtymävaiheessa tarjotaan paikkaa vuokralle kirjallisella vuokrasopimuksella huoneistossa asuvalle. Jatkossa autopaikkaa ei vuokrata sijoittajaosakkaalle, vaan hänen huoneistonsa vuokralaiselle.
 3. Osakkaalla on Puistossa kakkosasunto, jota käytetään säännöllisesti/ epäsäännöllisesti. (ilmeisesti, ei makseta vesimaksua). **Ennakkopäätös:** Jos osakkaalle on vuokrattu autohallipaikka, edellytetään, että osakas maksaa myös vesimaksun yhtiöön, mikäli aikoo pitää paikan.
 4. Kun autohallipaikka vapautuu yhtiölle uudelleen vuokrausta varten, niin sitä tarjotaan hallipaikkaa jonottaville järjestyksessä. **Ennakkopäätös:** Jos paikkaa jonottava kieltäytyy sillä kertaa ottamasta tarjottua autopaikkaa, hänet poistetaan jonosta.
 5. Hovin osakas on Puiston sijoittajaosakas, jolle on vuokrattu autohallipaikka, jonka osakas on luovuttanut asuntonsa haltijalle ja myös muualla asuvan sukulaisensa käyttöön (avauslätkiä useita). **Ennakkopäätös:** Paikkaa tarjotaan vuokrattavaksi asunnon haltijalle kirjallisella vuokrasopimuksella. Paikat on tarkoitettu vain kiinteistön asukkaiden käyttöön, ei esim. ulkopuolella asuville sukulaisille.
- 10 Valtuus Hiilloskuja 1 ja 5 kaavapäätöksen muistutuksen tekemiselle 7.11.2011 mennessä**
Valtuutettiin Eila Alanen tekemään muistutus Hiilloskuja 1 ja 5 asemakaavamuutosehdotuksen lautakuntapäätöksestä, **uusi AP97**
- 11 Muut yhtiöasiat**
11.1 Päätetään vuoden 2011 kolmannen kvarttaalin toistuvien tehtävien hoito ja ajankohdat
PTS-korjausselvityksen päivitys
Käytiin lyhyesti läpi PTS suunnitelmaa.
- V 2011 talousarviovertailun analysointi ja päätökset
Isännöitsijä jakoi hallitukselle talousarviovertailun 1.1 – 30.9.2011. Asiaa arvioidaan ja käsitellään seuraavassa kokouksessa.
- Isännöitsijä pyytää tarjouksia lasiseiniä pesettämisestä muiltakin toimittajilta kuin Kiipeilytekniikka Oy, **uusi AP98**.
- Kevään ja kesän korjaustöiden suunnittelu:
Jätehuoneen luiskan ja Strömbergintien ulkoportaiden kattamisesta päätettiin, että lähestytään kiinteistön alkuperäistä arkkitehtia ja pyydetään häneltä tarjous kehittämissuunnitelmasta, isännöitsijä hoitaa yhteydenoton arkkitehtiin, **uusi AP99**.
- Joulun asukastiedote jaetaan viikolla 49/50
- 11.2 Päätetään vuoden 2011 kolmannen kvarttaalin vaihtuvien tehtävien hoito ja ajankohdat**
Taloyhtiöinformaatiojärjestelmän jatkoselvitykset – Tampuuri-huoltokirja
Keskusteltiin lyhyesti isännöitsijätoimiston sähköisestä asiontipalvelusta / informaatiojärjestelmästä ja taloyhtiön kotisivuista. Isännöitsijä pyytää Suomen Talokeskukselta tarjouksen yhtiön Tampuriini huoltokirjasta, **uusi AP100**.
- Jaakolan korjaustiimin työn teettämishojeistus; ei käsitelty kokouksessa.
- Huoneistoremontti-ilmoitusten päätöstaulumenettelyn kehittäminen

Nyt ilmoitukset käsitellään aina hallituksen kokouksessa tai ainakin kirjataan pöytäkirjaan, jos se on käsitelty ennen kokousta esim. sähköpostitse.

Isännöitsijäsopimuksen uusiminen

Sovittiin, että hallitus kartoittaa yhtiön isännöinnin tehtävien tarpeet (vaatimusmääritys) ja pyytää niistä tarjouksen, **uusi AP101**. Sen jälkeen aloitetaan isännöintisopimuksen uusimisprosessi.

Yhtiötöiden delegoinnin ja kuittauksen, valvonnan ja hyväksymisen kehittäminen; ei käsitelty kokouksessa.

12

Muut asiat

Sovittiin, että Eila Alanen maksaa yhtiölle 40 euron korvauksen hänen käyttöönsä talovarastosta otetusta yhdestä väliovesta ja n. 20 kpl keraamisesta laatasta.

Päätettiin esittää hoitokunnalle, että autohallin oveen asennetaan kameravalvonta kyltti, jonka Matti Uusimäki oli toimittanut Eila Alaselle.

Eila Alanen luovutti isännöitsijälle autotalli AT82:n lukon, joka on sarjoitettu huoneiston B 54 lukitussarjaan.

Isännöitsijä varmistaa Airwecare Oy:ltä, paljonko heillä on vakituista henkilökuntaa ja hoituuko Puiston IV-huolto- ja kunnossapitotehtävät huoltosopimuksen mukaisesti, vaikka Tommi Liikola ei ole enää yrityksen palveluksessa, **uusi AP 102**.

13

Päätetään seuraava hallituskokous ja käsiteltävät aiheet

Seuraava hallituksen kokous pidetään Rautatiekatu 1 A 10:ssä 24.11.2011 klo 17.00.

14

Kokouksen päättäminen

Hallituksen puheenjohtaja päätti kokouksen todeten päätösten olleen yksimielisiä.



Eila Alanen, pj.



Vesa Kolhinen



Asko Mäkinen



Timo Toivio, siht.

Hallituksen AP-listan avoimet ja keskeneräiset tehtävät kokouksen 2011-7 jälkeen:

| AP n | Tehtävä | Vastuu | päätetty | tila | Lisäselvityksiä |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AP54 | Saint Gobain Weber – valomainostaulun poistaminen Strömbergintien terrassiseinästä | Alanen | 2010-05 | Kesken tehtävä 15.4.11 | Alasen perheen asumishaitan laajentaminen taloyhtiön virallis- hyväksynyt 16.12.10 luvan vastaisen mainostaulun valottomana. Taloyhtiö tyytymätön tähän ratkaisuun. |
| AP60 | Tarjouspyyntö /tarjous Puiston ilmastointijärjestelmän kehittämissuunnitelmasta | Liikola, Toivio | 2011-01 | Kesken | Isännöitsijä pyytää Tommiilta tarjousta. |
| AP81 | Hissihuolto-yhtiö vaihtuu Espoon hissittä Kone Hissit Oy:lle 1.7.2011, tiedotus asukkaille | Toivio | 2011-05 | valmis | Tiedote ilmoitustauluille. Vikahuollon yhteystiedot myös hissien ulkopuolelle (lisäys) |
| AP81 | Hallintaanottovaroitusta A13, AT80 | Toivio | 2011-06 | valmis | Vuokralaisille tiedotus vuokranantajan varoituksesta. osakkeenomistaja on maksanut vastikevelkansa |
| AP82 | Talousarviovertailuraportin kehittäminen | Toivio, kirjanpitäjä | 2011-06 | auki | Kertamaksullisten tilien budjettia ja toteutuneita kuluja ei saa jyvittää vertailuajakaan nähden. |
| AP83 | Puiston B-portaan kaiteen vesivaurion korjauksen vastaanottotarkastus ja takuu | Toivio | 2011-06 | kesken | Skanskalta saatava vika- ja korjausraportti sekä takuu työlle |

| AP n | Tehtävä | Vastuu | päätetty | tila | Lisäselvityksiä |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AP84 | Autohallin vesivaurion korjauksen vastaanottotarkastus ja takuu | Toivio Mäkinen Lundell | 2011-06 | kesken | Hovin ja Puiston yhteinen kokous Skanskan kanssa. Skanskalta saatava vika- ja korjausraportti sekä takuu työlle |
| AP85 | Kiuaskorjaukset, ensin pilotsaunat, sitten kaikkien kiukaiden korjaussuunnitelma ja –aikataulu | Toivio Skanska | 2011-06 | kesken | Pilot saunat ovat A20, Kolhinen ja A5, Mäkinen. Skanska tekee niihin 27.10. tutkimuksen ja korjauksen. |
| AP86 | Skanskalta jatkoreklamaatio | Alanen, hallitus, Toivio | 2011-06 | valmis | Eila tekee rungon, hallitus kommentoi (pika) ja Timo vie Skanskalta 9.9.11. Reklamaatio on jätetty, mutta Skanskalta ei ole saatu vastinetta. |
| AP87 | Suursiivoustilaukset | Toivio | 2011-06 | kesken | Porrashuoneiden portaat ja alakerroksen seinät AskelMitta yhtiöltä ja hissit Jaakolan siivoojalta. Tarjouspyyntö tehty, mutta ei vielä saatu tarjousta. |
| AP88 | Jätehuoneen takaseinän kosteusvaurion synn selvittäminen ja korjaussuunnitelma | Toivio | 2011-06 | auki | Timo tilaa selvitystyön. Käsitellään korjaussuunnitelma ja – kustannukset hoitokunnassa. |
| AP89 | Nosto-oven vieressä olevan veden ulosoton sulkuvuodon korjaus Puiston A-portaan siivouskomerossa | Toivio | 2011-06 | auki | Hoitokunta-asia ja kustannus, mutta Puiston tiloissa. |
| AP90 | Asunnon 21 parvimuutostyön isännöitsijä katselmoi ja hyväksyy | Toivio | 2011-07 | auki | Hallitus hyväksyi katselmointiehtodolla muutoksen |
| AP91 | Yhtiöjärjestyksen täydennys ja toimitus Wilhelm Norrmanille | Alanen | 2011-07 | auki | |
| AP92 | Puiston yhtiöjärjestyksen käytöstä asiantuntija-kustannuksia Hoville | Toivio | 2011-07 | auki | Pitäjänhovissa yhtiöjärjestysasia ei ole edennyt. |
| AP93 | Kiinteistöliiton malli järjestysmääräyksistä hallitukselle | Toivio | 2011-07 | auki | |
| AP94 | Uusitut Puiston järjestysmääräykset | Kolhinen | 2011-07 | auki | Ehdotus hallituksen käsittelyyn |
| AP95 | Skanskalta kirjalliset selvitykset vaiheen 1 vastuukorjauksista ja vastaukset jatkoreklamaatioon | Toivio | 2011-07 | auki | Viimeistään 27.10.2011 |
| AP96 | Hoitokunnan kulujen seuranta | Toivio | 2011-07 | auki | Timo päivittää vuoden 2011 talousarvio & seurantataulukon |
| AP97 | Muistutus Hiilloskuja 1 ja 5 asemakaavamuutosehdotuksen lautakuntapäätöksestä | Alanen | 2011-07 | auki | Asemakaavaehdotus nähtävillä ja muistutusaika 7.10.-7.11.2011 |
| AP98 | Lasiseinien pesettämistä tarjouspyyntöjä | Toivio | 2011-07 | auki | |
| AP99 | Jätehuoneen luiskan ja Strömbergintien ulko-ovien kattamissuunnitelma | Toivio | 2011-07 | auki | Kysytään talon suunnitteleelta arkkitehdiltä ensimmäiseksi kehittämistarjousta. |
| AP100 | Yhtiön sähköinen huoltokirja, Tampuurijärjestelmässä, tarjouspyyntö | Toivio | 2011-07 | auki | |
| AP101 | Yhtiön Isännöitsijätehtävien vaatimusmääritys | Hallitus | 2011-07 | auki | Eila tekee 1. alustuksen |
| AP102 | Airewcare Oy IV-huolto-sopimuksen varmistaminen | Toivio | 2011-07 | auki | |

selityksiä päätöksistä esim. 2010-3 = hallituskokous 3 vuonna 2010, 2010-YK = yhtiökokous, hallitus = hallitusta toimeksianto, Vuosis. = vuoden 2011 vuosisuunnitelma