

Aika: 18.04.2012 kello 15.30 – 17.15
Paikka: As. Oy Helsingin Pitäjänhovi, tekninen tila, Strömbergintie 14 B, 00380 Helsinki
Läsnä: Eila Alanen (pj, siht), Vesa Kolhinen, Mikael Lamberg, Asko Mäkinen sekä Timo Toivio

1 Kokouksen avaus, laillisuus ja päätösvaltaisuus

Hallituksen puheenjohtaja avasi kokouksen, todeten sen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

2 Edellisen kokouksen pöytäkirjan hyväksyminen

Käsiteltiin ja hyväksyttiin edellisen kokouksen pöytäkirja HALL 2 2012.

2.1 Päätösten toteutumisen seuranta

Käsiteltiin 22.3.2011 kokouksen jälkeinen avoimien ja keskeneräisten tehtävien AP-lista.

AP88: Jätehuoneen takaseinän kupruilua on käsitelty kevästä 2011 alkaen. Päätettiin, että isännöitsijä tekee itse tai teettää jollain levyjen poistamisen takaseinästä. Arvioidaan sen jälkeen onko rakenteissa kosteusvaurioita ja päätetään miten seinät uudelleen käsitellään, esim. maalataan.

AP99: Päätettiin, että tilataan arkkitehti Björn Krogiukselta Puiston Strömbergintien sisäntulojen kattamissuunnitelma. Isännöitsijä varmistaa Hovin hallituksen puheenjohtaja Pasi Viitaharjulta, voiko myös jätehuoneen kattamissuunnitelman tilata ennen yhtiökokousta. Hovi on päättänyt viedä kattamisen yhtiökokoukseen. Puistossa kattamissuunnitelmat on huomioitu vuoden 2012 talousarviossa. Hallitus katsoo, että sillä on valtuudet suunnitelmien teettämiseen rakennuslupa-asti. Yhtiökokoukselta pyydetään valtuuksia jatkaa toteuttamisvaiheita, joista jätehuoneen kattamistoteutus halutaan tehdä jo vuoden 2012 aikana.

AP101: Isännöitsijätehtävien määrittely on ollut kauan AP-listalla ja on edelleen auki-tilassa. Puheenjohtaja on kuitenkin selvittelyt asiaa ja vuoden aikana tehdyt työpanokset yhtiön hyväksi ovat lisänneet kokemusta, millaisia ulkopuolisia palveluita yhtiön hyvä hoitaminen edellyttää.

AP113: 22.3.2012 hallituskokouksessa sovitun mukaisesti tehtiin kaikki korjaukset, allekirjoitettiin tilinpäätös. Isännöitsijä toimitti tilintarkastajille 30.3.2012 sellaiset tilinpäätösasiakirjat, joita oli hallituksen allekirjoituksen jälkeen muuttanut neuvottelematta hallituksen kanssa. Muutokset olivat Hovin tilinpäätöksestä peräisin ja vaikuttivat Puiston kirjanpitoon ja muuttivat tilinpäätösasiakirjojen sisältöä. Kirjanpidollinen ylijäämä lisääntyi ja suunnitelmallisia poistoja oli lisätty, jotta vahvistettujen tappioiden tasaamiseen riitti vuoden 2011 kirjanpidollinen ylijäämä. Hallituksessa jouduttiin tarkastamaan ja korjaamaan tilinpäätösasiakirjat uudelleen. Samalla selvitettiin Helsingin Energian jälkilasku, joka olikin vuoden 2010 joulukuun kaukolämpölasku. Se oli vuonna 2010 viety kirjanpitoon väärin, veroton kulutusosa laskusta (yli 4.000 €) oli jäänyt pois vuoden 2010 kaukolämpökuluista. Se aiheutti vääristyneen vertailuarvon vuoden 2011 kulutusmenoihille.

Korjatut tilinpäätösasiakirjat tarkastettiin ja hyväksyttiin hallituksessa. Ne allekirjoitettiin uudelleen 15.4.2012. Korjattu tilinpäätös on toimitettu tilintarkastajalle 17.4.2012. Siihen tilintarkastaja pyysi vielä korjauksia kannettuun rahoitusvastikkeen 1.1.-31.5.2011 sekä taseen liitetietoihin lisäselvityksiä. Ne isännöitsijä toimittaa hänelle. Oletamus on, että tarkastus valmistuu 20.4.2012 mennessä.

AP123: Parkkihallin kulunvalvontajärjestelmän Turvatalo 2:n ATS 4528 -tarjouksen lisäselvitykset vielä puuttuvat sekä vertailutaulukon viimeistely ja hankintasuositus perusteluineen.

3 Osakeluettelon merkinnät

Ei ollut.

4 Osakkaiden kunnossapito- ja muutosittoilmoitukset

Hyväksyttiin huoneiston B54 kylpyhuoneen vesikalusteiden uusiminen ja huoneiston pinta-asennettuihin vesijohtoihin sulkujen asennukset.

5 Käsitellään ja hyväksytään yhtiökokoukselle esitettävä talousarvio vuodelle 2012

Käsiteltiin hallitukselta saatuja ehdotuksia vuoden 2012 talousarvioon, mm. suureksi kasvaneen hoitovastikeylijäämäkertymän hyödyntäminen budjetissa, Päätettiin uudeksi hoitovastikkeeksi 1.6.2012 alkaen 2,80 €/m² ja vesimaksuksi 20,00 €/hlö/kk. Tilinpäätös näillä tulolla tulee olemaan 487 € alijäämäinen.

Rahoitusvastikkeen suuruus pitää vielä tarkastaa, onko 3,50 €/m²/kk liian korkea vai riittäisikö pienempi yksikköhinta. Yhtiöjärjestyksen mukaan saa kerätä vain tarvittava määrä maksettaviin lyhennyksiin ja korkoihin. Isännöitsijä tarkastaa rahoituslaskelman ja tarvittaessa korjaa yksikköhinnan talousarvioon, **uusi AP124**.

Hyväksyttiin em. tarkastus/korjaustoimenpiteellä yhtiökokoukselle esitettävä vuoden 2012 talousarvio. Isännöitsijä muokkaa taulukon (luonnos8) yhtiökokousmateriaaliin soveltuvaksi.

6 **Käsitellään ja päätetään uudesta yhtiöjärjestyksestä**

Asko Mäkinen kertoi, että Hovin yhtiöjärjestyksestä oli saatu Kiinteistöliiton juristin lausunnot ja muutamia korjausehdotuksia. Niitä Hovin Pasi Viitaharju, Eila Alanen, Asko Mäkinen kävivät läpi ja korjasivat yhdessä Hovin yhtiöjärjestyksen. Asko on tehnyt samat muutokset Puiston yhtiöjärjestykseen. Ne ovat olleet kommentointikierroksella hallituksessa. Jätehuoneen neliöt ovat mittaamatta. Kokouksen jälkeen Asko ja Mikael mittaavat tilan 5m-mitalla. Päätettiin, että kaikki huoneistotyytit jätetään ennalleen, vaikka jo tiedetään, että joissain huoneistoissa on väliseiniä tai sauna poistettu. Koska yhtiökokouksessa yhtiöjärjestysmuutokset joko hyväksytään tai hylätään, niin päätettiin, että yhtiöjärjestykseen liitetään saate, jossa pyydetään osakkaita itse ilmoittamaan huoneistotyyppimuutoksensa. Nämä muutospyynnöt voisi toimittaa isännöitsijälle (sähköisesti) tai hallitushenkilöille paperilla. Yhtiökokouksessa ei enää voida muuttaa yhtiöjärjestyksen sisältöä. Puheenjohtaja tekee saateluonnoksen hallituksen hyväksyttäväksi, **uusi AP125**.

7 **Käsitellään ja päätetään yhtiökokouksen asiat**

7.1 **Yhtiökokouksen esityslistaehdotus ja esittämistä vastuut**

Käsiteltiin puheenjohtajan alustus esityslistaehdotuksesta. Päätettiin ottaa kokouskutsuun seuraavat päätöksiä edellyttävät muut kuin lain mukaiset varsinaisen yhtiökokouksen aiheet:

- Yhtiöjärjestyksen muutosten hyväksyminen (2/3 osan määräenemmistö) tai hylkääminen.
- Järjestyssääntöjen vahvistus (yksinkertainen enemmistö), vuokratulot voivat osallistua uusittujen sääntöjen käsittelyyn
- Pyydetään valtuudet jätehuoneen kattamisesta yhdessä As. Oy Helsingin Pitäjänpuiston kanssa (hoitokuntatoteutus)
- Pyydetään valtuudet Puiston Strömbergintien sisäänkäyntien kattamisesta suunnittelun jälkeen.

Kokouksen esityslistalle päätettiin ottaa lisäksi parkkihallin kulunvalvontajärjestelmän esittely.

Päätettiin, esityslistan kohtien esittämistä vastuut seuraavasti:

1. Vuoden 2011 tilinpäätös/isännöitsijä
2. Hallituksen kunnossapitotarveselvitys/puheenjohtaja
3. Talousarvion esittely/isännöitsijä
4. Yhtiöjärjestysmuutosten esittely/Asko Mäkinen
5. Uudistettujen järjestyssääntöjen esittely/Vesa Kolhinen
6. Jätehuoneen ja Strömbergintien sisääntulojen kattamisedotusten esittely/Asko Mäkinen. Arkkitehdin kattamishahmotelmia ei esitetä, vaan kuvataan suunnitelmaa sanallisesti.
7. Parkkihallin kulunvalvontajärjestelmän ominaisuuksien esittely/Mikael Lamberg

7.2 **Päätetään kokouskutsun sisältö ja osakkaille toimitettava kokousmateriaali**

Käsiteltiin puheenjohtajan alustus kokouskutsusta ja valtakirjasta. Päätettiin lisätä aika-kohtaan viikonpäivä ja korjata kattamisvaltuuskohtien sanamuotoa.

Päätettiin jakaa osakkaille kutsun mukana tilinpäätösasiakirjat, tilintarkastuskertomus, talousarvio vuodelle 2012, muutettu yhtiöjärjestys saatteella ja uusitut järjestyssäännöt. Hyväksyttiin kokouskutsu ja esityslistaehdotus sekä niiden kanssa jaettava kokousmateriaali. Kokousmateriaalin pitää olla osakkailla viimeistään 30.4.2012.

8 **Päätetään lasiseinien ja porrasikkunoiden pesettäminen**

Kiipeilytekniikan lisäksi ei ole saatu valittavia vaihtoehtoisia tarjouksia.


Päätettiin, että isännöitsijä tilaa välittömästi Kiipeilytekniikan heidän tarjouksen mukaisesti poislukien ylimpien kerrosten lasiseinien pesettäminen sisäpuolelta. Toimituksen hinta sis. alv:n on silloin 2.225,88 €. Toimitusaika pitää olla ennen 1.6.2012.

Yläkerrosten asukkaita ei ole erikseen tiedotettu, että yhtiö ei pesetä enää osakkaiden parvekelaseja sisältä, Tässä vaiheessa emme myöskään ehdi organisoida pesutapahtumaa, jossa halukkaiden asukkaiden parvekelaseja pestäisiin sisältä heidän omalla kustannuksellaan samassa yhteydessä, kun pestään yhtiön lasiseiniä ulkopuolelta.

Käsiteltiin parvekkeiden ritilöillä ulkopäälystettyjen lasiseinien puhdistusta. Kiipeilytekniikka ei ole

niitä pestyt eikä ne ole sisältyneet heidän tarjoukseensa. Nämä lasiseinät ovat läpinäkymätöntä lasia parvekkeen sisällepäin. Mikäli niitä halutaan tulevaisuudessa pesettää, pitää ne lisätä tarjouspyyntöömme. Tarjouspyynnöt pitää pyytää syksyisin. Toimittajat toivovat myös saavansa silloin jo tilauksen.

- 9 **Käsitellään ja päätetään 1.6.2012 – 31.5.2013 vuosikello**
Vuosikellosta ei ollut alustusta kokouksessa. Puheenjohtaja tekee sellaisen kommentointiin, **uusi AP125**. Siihen siirretään kaikki ne AP-listalle hallituskaudelta jäävät avoimet ja keskeneräiset tehtävät, jotka eivät ennen vuosikokousta valmistu.
- 16 **Muut yhtiöasiat**
- 16.1 **Puiston päätös parkkihallin kevätpuhdistuksesta**
Käsiteltiin Jaakolan tarjoamaa parkkihallin puhdistusta heidän kuivaharjauuskoneella, jonka jälkeen tarvitaan erillinen vesipuhdistus letkuilla ja harjalla. Vuoden 2011 Lakaisutekniikan puhdistukseen oltiin erittäin tyytyväisiä. Siihen sisältyi märkäpuhdistus koneella ja tallien erillispuhdistus vesiletkulla. Puiston hallituksen valintapäätös on tilata Lakaisutekniikka. Isännöitsijä varmistaa Hovin hallituksen kannan ja tilaa pikimmin puhdistuksen, **uusi AP126**. Kaupunki on jo puhdistanut alueen tiet ja jalkakäytävät.
- 16.2 **Käsitellään kulutusseurantaraportti 3/2012 ja päätetään jatkotoimenpiteistä**
Maaliskuun kulutusseurantaraporttia ei ole vielä saatu Talokeskukselta. Päätettiin, että isännöitsijä toimittaa hallitukselle asukkailla tarkoitettujen testimenetelmien ohjeet huoneiston vesivuotojen tutkimiseksi, **uusi AP127**. Mikael Lamberg oli havainnot oman wc:nsä vuotavan, tilaa huollon.
- 16.3 **Kiinteistön pelastussuunnitelmamuutokset**
Turvallisuuspäällikkö Timo Toivanen kävi Kiinteistöliiton kurssi-illassa kuulemassa, miten uuden pelastuslain myötä kiinteistön pelastussuunnitelman sisältö ja esitystapa on muuttunut oleellisesti. Muutoksia on tullut myös kiinteistöjen velvollisuuteen nimetä omia turvallisuushenkiöitä (keskusteluun Toivanen/Alanen perustuva huomio, joka tarkennettava). Timo Toivanen on luvannut tehdä oman alustuksensa Puiston uudeksi pelastussuunnitelmaksi kurssilta saamansa materiaalin perusteella. Hän ehdottaa, että siitä voitaisiin työstää yhdessä Hovin kanssa kummallekin yhtiölle ja yhteisalueille yhtenevät uudet toimintasuunnitelmat.
- 16.4 **Pihan-alueen kehittäminen**
Vesa Kolhinen oli tehnyt ensimmäisen version asukaskyselystä. Siihen voi antaa toivomuksia Vesalle. Vesa toimittaa kyselylomakkeen Hovin hallitukselle Pasi Viitaharjun kautta.
- 17 **Kokouksen päättäminen**
Hallituksen puheenjohtaja päätti kokouksen, todeten päätösten olleen yksimielisiä.


Eila Alanen, pj.


Vesa Kolhinen


Mikael Lamberg

Asko Mäkinen


Timo Toivio

Hallituksen AP-listan avoimet ja keskeneräiset tehtävät kokouksen 2012-3 jälkeen:

AP n	Tehtävä	Vastuu	päätetty	tila	Lisäselvityksiä
AP54	Saint Gobain Weber – valomainostaulun poistaminen Strömbergintien terassiseinästä	Alanen	2010-05	kesken siirretään vuosisuunnitelmaan	Rakennusvalvonta hyväksynyt 16.12.10 luvan vastaisen mainostaulun valottomana. Taloyhtiö tyytymätön tähän ratkaisuun. Asennettu uusia mainoslaattoja (syksy 2011). Täytyy varmistaa lupamuutokset Rakennusvalvonnasta.
AP82	Talousarviovertailuraportin kehittäminen ja vuoden 2011 muut korjaukset	Toivio, kirjanpitäjä	2011-06	kesken siirretään vuosisuunnitelmaan	Kertamaksullisten tilien budjettia ja toteutuneita kuluja ei saa jyvittää vertailuikaan nähden. Tiliöinnit uusittava kuntoon..
AP88	Jätehuoneen takaseinän kosteusvaurion syyn selvittäminen ja korjaussuunnitelma	Toivio	2011-06	auki, tehtävä huhtikuu 2012	Odotetaan pakkasia ja seurataan, onko kyseessä kondenssikosteutta. Tarvittaessa tilataan asiantuntija tutkimaan. <u>Uudelleen päätetty</u> , että takapanelit poistetaan heti.
AP96	Hoitokunnan kulujen seuranta	Toivio	2011-07	auki. hoidettava hallituskaudella 2011-12	Timo päivittää vuoden 2011 talousarvio & seurantataulukon
AP98	Lasiseinien pesettämistä tarjouspyyntöjä. Tilaus ilman yläkerrosten parvekkeiden sisälasiin pesua.	Toivio	2011-07	kesken	Timo pyytää tarjouksia heti alkuvuodesta 2012. Päätettiin valita Kiipeiltekniikka muiden tarjousten puutteen takia. Pesu ennen 1.6.2012
AP99	Jätehuoneen luisan ja Strömbergintien ulko-ovien kattamissuunnitelma. Puiston Strömbergintien sisääntulojen kattamis suunnittelun tilaaminen.	Toivio	2011-07	kesken	Timo ottaa yhteyttä talon piirtäneeseen arkkitehtiin ensimmäiseksi ja pyytää kehittämistarjousta. Päätettiin tilata Puiston suunnitelma ja jätehuoneen myös, jos Hovi on mukana.
AP101	Yhtiön Isännöitsijätehtävien vaatimusmäärittäminen	Hallitus	2011-07	auki, siirrytään vuosisuunnitelmaan.	Eila tekee 1. alustuksen
AP104	Jaakolan Tampuuri-järjestelmään tutustuminen	Toivio	2011-08	kesken	Voidaan itse tarjoutua milloin vain vierailulle.
AP107	Ilmanvaihtojärjestelmän taajuusmuuntajalla varustettujen järjestelmien kustannusselvityksiä	Liikola	2011-08	auki, siirrytään vuosisuunnitelmaan.	Liittyy ilmanvaihtojärjestelmän kehittämiseen yhteisprojektina Hovin kanssa.
AP109	Rakennusaikaisista virheistä ja niiden epäasiallisista korjauksista reklamaatio Skanskan johdolle.	Alanen, hallitus	2011-09	auki. Tehtävä hallituskaudella 2011-12.	Eila tekee alustuksen ja hallituksessa päätetään sisältö.
AP110	Puiston rikkoutunut ilmanvaihtokone viedään Hovin asiantuntijalle, Pasi Viitaharjulle (ABB) tutkittavaksi.	Lamberg	2011-09	auki	
AP111	Tilinpäätöstä vastaavan talousarviovertailuraportin toimitus hallitukselle.	Toivio	2012-02	valmisi	Eila toimitti hallitukselle 13.4.2012, samalla kuin korjaukset tasekirjaan.
AP112	Toimintakertomuksen (tasekirjan) korjaukset.	Alanen, hallitus	2012-02	valmis	

AP n	Tehtävä	Vastuu	päätetty	tila	Lisäselvityksiä
AP113	Tilinpäätöksen korjaukset, hyväksymiset, allekirjoitukset, toimitus tilintarkastajalle	Alanen, hallitus, Toivio	2012-02	valmis	Aikataulu: Korjaukset vko 12 Allekirjoitettu 27.3. Tilintarkastukseen 30.3.2012
AP114	Hallituksen kunnossapito-tarveselvityksen korjaus	Toivio	2012-02	valmis	
AP115	Porraskäytävien vaihtomattojen vaihtovälin muuttamisen tilaus.	Toivio	2012-02	auki, tehtävä huhtikuu 2012	Uusi vaihtoväli 6 viikkoa, toukokuusta alkaen.
AP116	Talousarvio 2012 korjaukset ja muutosehdotukset (luonnos 7)	Toivio, hallitus	2012-02	valmis	Pääomarahoituskorjaukset tekee Timo, muita muutosehdotuksia hallitus.
AP117	Puiston asukkaat maksavat pesutuvan suoraan Hoville	Toivio	2012-02	auki. siirtyy vuosi-suunnitelmaan	Käytännön järjestelyn hoitaminen ja välitön käyttöönotto. Muutos on mukan seuraavassa pesutupalaskut uksessa asukkaita.
AP118	Järjestyssääntöjen ulkoasumuutos	Kolhinen	2012-02	valmis	Kaksipalstainen ulkoasu
AP119	Yhtiökokouksen ennakoilmoitus ilmoitustauluille	Toivio	2012-02	valmis	5.4.2012 mennessä.
AP120	Varsinainen yhtiökokouskutsu ja järjestyssäännöt ilmoitustauluille	Toivio	2012-02	auki	Vuorkalaisilla mahdollisuus osallistua järjestyssääntöjen käsittelyyn.
AP121	Kone Hissihuollon käyttökato perjantai-iltapäivästä maanantaiamuun helmikuussa selvitettävä	Toivio	2012-02	auki	B-portaan hissien 99,5 % sopimusallituksen korvausvaatimus.
AP122	Koneen extranet –palvelun KONE eOptimum käyttäjäätunnuksset,	cToivio	2012-02	auki	Hallitusjäsenille
AP123	Autohallin kulunvalvonta-järjestelmien valintataulukko ylläpito ja asiantuntijoiden valintasuositus perusteluineen.	Lamberg	2012-02	kesken	Turvatalo Tapiolan edustajan haastattelu, taulukosta pois muut tarjoukset kuin Espoon Lukko ja Turvatalo2
AP124	Talousarvio 2012 rahoitusvastikkeen yksikköhinnan tarkastus ja mahdollinen korjaus. Luonnos 8 –taulukon muokkaus yhtiökokousmateriaaliksi.	Toivio	2012-03	auki	22.3.2012 rahoituslaskelmassa yksikkömaksu oli 3,50 €/m ² /kk. Se näyttäisi lisäävän ylijäämää, riittäisikö pienempi yksikköhinta?
AP125	Yhtiöjärjestyksen saate	Alanen, hallitus, Toivio	2012-03	auki	Alustus/Alanen, Kommentointi/hallitus, Yhtiökokousmateriaaliksi/Timo
AP126	Lakaisutekniikan tilaaminen puhdistamaan parkkihalli	Toivio	2012-03	auki	Ennen tllausta varmistettava, että Hovi on samaa mieltä.
AP127	Vuotavien vesikalusteiden (wc) testausohjeiden toimitus hallitukselle	Toivio	2012-03	auki	

selityksiä päätöksistä esim. 2011-3 = hallituskokous 3 vuonna 2011, 2011-YK = yhtiökokous, hallitus = hallituksesta toimeksianto, Vuosis. = vuoden 2012 vuosisuunnitelma