

Aika: 20.08.2012 kello 16.30 – 17.45 Esityslistan kohdat 1-8
20.08.2012 kello 17.45 – 20.00 Esityslistan kohdat 9-18

Paikka: As. Oy Helsingin Pitäjänhovi, tekninen tila, Strömbergintie 14 B, 00380 Helsinki

Läsnä kohdat 1-18: Eila Alanen (pj., siht. kohdat 9-18), Vesa Kolhinen, Mikael Lamberg, Asko Mäkinen, Matti Uusimäki

Läsnä kohdat 1-8: Timo Toivio, isännöitsijä, (siht. kohdat 1-8)

Läsnä kohdat 9-18: Pasi Viitaharju ja Kaarina Abrahamsson (Hoitokunnan jäsenet Hovista)

- 1 **Kokouksen avaus, laillisuus ja päätösvaltaisuus**
Hallituksen puheenjohtaja avasi kokouksen, todeten sen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
- 2 **Edellisen kokouksen pöytäkirjan hyväksyminen**
Hyväksyttiin edellisen kokouksen 5/2012 pöytäkirja.
- 2.1 **Päätösten toteutumisen seuranta**
Käsiteltiin 11.6.2012 kokouksen jälkeinen avoimien ja keskeneräisten tehtävien AP-lista ja päivitetttiin se. **Tehtiin seuraavat päätökset:**

AP115: Pysytään porrasmattojen 4 viikon vaihtovälissä.
Lindströmistä ilmoitettiin, että mattojen vaihtovälit ovat heillä 2 ja 4 vkoa vain poikkeustapauksissa voidaan sopia 8 viikon vaihtoväli. Syynä on, että maton kudoksiin kertyy hiekkaa, joka vaurioittaa mattoa, jos vaihtoväli on liian pitkä. Tutkitaan, voiko kesällä 2013 vaihtoväli olla 8 viikkoa.

AP121: 24.2.2012 hissikorjauksen palvelukutsu oli saapunut Koneen Hissihuolto Oy:lle 15.54, jonka takia vikaa ei lähdetty korjaamaan, vaan se täyshuoltosopimuksemme mukaisesti siirtyi seuraavaksi arkipäiväksi eli maanantaiksi. Päätettiin, että isännöitsijä hoitaa täyshuoltosopimukseemme pysyvästi klauusuulin, että mikäli hissien käytön estävä vikailmoituksen palvelukutsu Koneelle tulee viikonloppuna (perjantai-lauantai) tai juhlapyhien aattona tai juhlapyhinä, jolloin korjauspalvelu ei sisälly täyshuoltosopimukseen, niin korjaus tehdään silloin päivystyksenä, **uusi AP133**. Hissi ei voi olla pois käytöstä viikonloppuna eikä juhlapyhinä useita päiviä.
- 3 **Osakeluettelon merkinnät**
Ei uusia osakeluettelomerkintöjä.
- 4 **Osakkaiden kunnossapito- ja muutositmoitukset**
- 4.1 **Osakkaiden esittämät**
A 26 –omistaja ei ole ilmoittanut pyydettyjä lisäselvityksiä putki- ja sähköurakoitsijoista. Ei ole tietoa, ovatko aloittaneet muutostyöt luvatta vai jättäneet remontin toistaiseksi toteuttamatta, isännöitsijä tiedustelee tilannetta.
- 4.2 **Yhtiön kunnossapitovastuulla olevat korjaukset (vesikalusteet, lattialämmitys,yms)**
Mikäli osakas asentaa muutostyönä yhtiön alkuperäisestä tasosta poikkeavan LVI-vesikalusteen, niin sen kunnossapitovastuu siirtyy silloin osakkaalle. Kirjataan yhtiön muutosrekisteriin.

LVI-korjausten vuoden 2012 talousarvio 1.600 euroa on runsaasti ylittynyt elokuuhun mennessä, kustannukset yhteensä ovat 3.520 eur. Isännöitsijä selvittää, liiityykö pääsääntöisesti Töölön Putkiliikkeen laskut keväisestä vedenkulutuksen lisääntymisen asukastiedotteesta, **uusi AP134**.
- 5 **Käsitellään kulutusseurantaraportti ja päällisin puolin alustava talousarviovertailu 08/2012**
Jaetusta 7/2012 kulutusseurantaraportista puuttuivat kesä- ja heinäkuun arvot. Päätettiin, ettei laiteta vanhentunutta tietoa ilmoitustauluille. Isännöitsijä hankkii ajantasaisen version ja toimittaa sen pikimmin hallitukselle ja ilmoitustauluille.
Keskusteltiin vedenkulutuksen todellisesta kohoamisesta, joka edelliseen vuoteen vertaamalla alkaa näyttää tilastollisesti korjaantuneen. Todellisuudessa kulutus on vuodesta 2009 – 2012 aikana noussut n. 25 l/asukas/vrk. Jatketaan tehostettua seurantaa.

Talousarviovertailuraporttia 8/2012 ei käyty läpi. Asko Mäkinen kertoi hänen huomionsa (toimitettu sähköpostilla kaikille). Isännöitsijä korjaa tiedossaan olevia virheellisiä kirjauksia kirjanpitäjän kanssa viikolla 35 (27.8. alkava) ja huomio hallitukselta kokouksessa ja kokouksen jälkeen saamansa

palautteet. Iteroidaan korjattuja talousarviovertailuraportteja hallituksen sisällä sähköpostilla. Raportti täytyy saada seuraavaan kokoukseen mennessä hyväksyttävään kuntoon.

6

Käsitellään B44 ikkunoiden kosteusvauriosta tehty tarkastusraportti

Isännöitsijä kertoi, että hän tilasi kosteusvauriotarkastuksen huoneistoon B44, jonka osakas/asukas epäili Strömbergintien makuuhuoneiden ikkunoista kosteuden sisäpuolella lisääntyneen. Huoneistossa B 44 on suoritettu Korpikorpi Oy:n toimesta ikkunoiden ympäristöstä vauriotarkastus. Raportin mukaan sieltä löytyi lievää kosteutta. Vauriotarkastaja arvioi asian syyksi ikkunan ja seinän välisen vesipellin välistä tulevan sisälle vuotoa poikkeuksellisissa tuuli-sadeolosuhteissa. Korjausehdotus on kitata saumakohta huoneiston sisäkautta.

B44 huoneisto kuului niihin huoneistoihin, joista hallitus teki Skanskalle 10-vuotisvastuutarkastuksen ehdotuksen mukaisesti kosteuden syyn selvitys- ja korjauspyynnön toistamiseen 9.9.2011 tuloksetta. Päätettiin, että kaikkien niiden huoneistojen, joista oli raportoitu joko vuosina 2004-2006 tai joista oli kirjattu kosteusvaurioita asukaskyselyssä syksyllä 2010: A9, A10, B44, B48, B53, B54, B58 ja B59 Strömbergintien ikkunoiden ja vesipeltien liittymät kitataan yhtiön toimesta huoneiston sisäkautta, **uusi AP135**. Huomiotavaa on, että Raxsystems ei 10-vuotisvastuutarkastuksessa havainnut missään tarkastamassaan huoneistossa ikkunan kautta sisään tullutta kosteutta.

Vanhoin mahdollisesti vielä näkyvissä olevien kosteusvaurioiden korjaukset huoneiston sisällä kuuluu osakkaan vastuulle.

Päätettiin, että asia reklamoidaan vielä kerran Skanskan toimitusjohtajan kirjeessä (kirjeen laatiminen on vuosisuunnitelmassa puheenjohtajan piikissä).

7

B33 ruoanhajuongelman selvitys- ja ratkaiseminen

Isännöitsijä kertoi, että huoneiston B 33 asukkaat eivät ole olleet kesän aikana yhteydessä häneen ruoanhajuongelmasta. Asian selvittelystä ja toimenpiteistä kirjataan **uusi AP136**.

8

Käsitellään Strömbergintien porraskorjauksien kunnossapidon jatkotoimenpiteet

Tukeva Tieto Oy on tehnyt porraskorjauksista työselostukset ja pyytänyt urakkatarjoukset. Urakkaan on yhdistetty sekä Puiston portaat että hoitokunnan kunnossapitovastuulle kuuluvat pihakannelta autotallille ja Pitäjänmäentielle menevät portaat.

Tarjouksia on tullut 1 kpl, jonka mukaan urakan kokonaishinta olisi 20.000 euron luokkaa. Pyritään saamaan vielä lisätarjouksia, jonka jälkeen asiaan palataan. Puiston Strömbergintien puoleisten sisäänkäyntiportaiden korjauskustannusten osuus tarjouksista täytyy saada eroteltua ennen kuin tarjouksia voidaan hallituksessa käsitellä ja urakasta päättää.

Päätettiin yhtiön osalta, että Tukeva Tieto Oy/Teuvo Kempainen toimii urakan valvojana.

9

Käsitellään parkkihallin kulunvalvontajärjestelmän toteutus

Mikael Lamberg on ollut yhteydessä Espoon Lukkohuoltoon ja sieltä on käyty paikan päällä arvioimassa työtä. Espoon Lukkohuolto ei ole toimittanut tarkennettua tarjousta eikä se ole saanut hoitokunnalta ennakkotilausta. Mikael on heille kertonut, että heidät on valittu kulunvalvontajärjestelmämme toimittajaksi. Isännöitsijän pitää kiirehtiä asiaa.

Keskusteltiin ja esitettiin monipuolisia näkemyksiä koodataanko eri käyttötarkoituksen (autohallipaikka, autotallipaikka, asukas) mukaisesti luovutettavat avaimet ja miten avaimet jaetaan asukkaille. Mietitään vielä, miten yksilöity avaimet hallitaan varsinkin käyttöönoton jälkeen.

Päätettiin, että avainten luovutusta varten tehdään kaikille autohallipaikan vuokraajille kirjallinen vuokrasopimus, johon liitetään luovutettujen (max 2 kpl) avainten tunnukset. Isännöitsijä voi ryhtyä tuottamaan vuokrasopimuksia heti, avaintunnusten lisäys voidaan tehdä luovutuksen yhteydessä, **uusi AP137**.

Seuraavassa hoitokunnan kokouksessa päätetään kulunvalvonnan kokonaisprojektin toteutussuunnitelma ja avainlätkien hallinta hoitokunnassa.

10

Päätetään pihan kehittämisen jatkotoimenpiteistä

Matti Uusimäen ennakkoselvitykset puutarhaoppilaitoksilta osoittivat, ettei sieltä ole saatavilla oppilastyöapua meille. Ilmoitustauluille on kuulemma mahdollista laittaa yhteydenottopyyntö, jolloin

joku pidemmälle opisteluissa ehtinyt tai valmistunut voisi kiinnostua asiasta ja tarjoutua tekemään käypään hintaan suunnittelun.

Päätettiin pyytää isännöitsijää kyselemään heidän isännöimissä yhtiössä tehneiltä pihasuunnittelijoilta kiinnostusta ja pyytämään heiltä tarjouksia. Me haluamme lähinnä esityksiä erilaisista muutosvaihtoehdoista esittämiemme toivomusten perusteella. Vaikka suunnitelmien kuvaaminen jäisi talveen, niin olisi hyvä, jos asiantuntijat kävisivät nyt tai alkusyksyissä tutustumassa pihaan, kun kasvit ovat lehdessä, **uusi AP138**

- 11 **Päätetään pihasyreenien tukemisen toteuttajasta**
Päätettiin tukea vinoutuneet puut talkoilla. Jaakolan puutarhurin hyvä ehdotus kariutui, kun siinä tuki olisi ankkuroitu reunakivetykseen. Ne ovat irrallisina, ovat epavarma alusta.
- 12 **Päätetään ulko-ovien huoltomaalauksesta**
Päätettiin, että ulko-ovien huoltomaalaus on liian haastava ja raskas työ talkoilla toteutettavaksi. Päätettiin, että isännöitsijä hoitaa korjaukset kahdelle huoltoon vaativalle ulko-ovelle: (1) parkkihallin käyntiovi, (2) Hovin muuntamon ovi. Ovet ovat rautaisia, niistä on maalit poistettava kokonaan ja ruostesuojattava ennen päälimaalia. Lisäksi päätettiin, että parkkihallin käyntioveen kokeillaan alahuulloksen poistamista, ettei se keräisi mukaan talvella lunta, joka pakkautuu oven karmia vasten, jolloin oven väkisin sulkeminen on aiheuttanut saranoiden rikkoutumisia, **uusi AP139**.
- 13 **Päätetään syystalkoiden toteuttamisesta**
Päätettiin pitää syystalkoot lauantaina 22.9.2012, se on syyspäivän tasaus.

Puheenjohtaja luonnostelee seuraavaan hoitokunnan kokoukseen tiedoteluonnoksen ja hoitaa talkootarjoilujen hankinnat, **uusi AP140**.
Päätettiin grillata pihalla ja suunniteltiin laittaa asukkaille palautekysely, miten grillauksen kokivat.

Talkooryhmiksi suunniteltiin alustavasti puutarhan kunnostaminen, vastuullinen vetäjä on Matti Uusimäki. Vuokrataan silppuri ja Matti selvittää ja hankkii talkoissa käytettäviä työkaluja, joita ei ole kiinteistöllä, **uusi AP141**.
Toinen ryhmä on pihakalusteiden kunnostaminen ja maalaaminen sekä perkolan maalaaminen/öljyminen, talkootyön johtajana on Pasi Viitaharju. Hän hankkii myös tarpeelliset maalit, öljyt ja talkootyövälineet sekä pallogrillin, **uusi AP142**
Ennakkotöiksi päätettiin puutarhakalusteiden hiominen koneellisesti, Mikael Lamperg hoitaa tarvittavat laitteet ja hiomisen ennakkoon valitsemiensa talkookavereiden kanssa, **uusi AP 143**.
Kolmanneksi ryhmäksi päätettiin parkkihallin tuulikaappien siivous. Lattioiden mattojen alta suuret hiekkamäärät otetaan harjalla ja pestään lattiat. Samoin pestään ovien ikkunat. Vetäjää ei nimetty, etsitään seuraavaan kokoukseen mennessä.
- 14 **Päätetään jätehuoneen kattamisen jatkotoimenpiteistä**
Hoville ei ole toimitettu Björn Krogiuksen kesän alussa tekemiä katospiirustuksia, muistutetaan isännöitsijää. Puiston hallitus sai ne paperilla.
Muuten kattamistilanne kuten **AP99** kohdassa on kerrottu.

Hoitokunta päättyi jätehuoneen kattamisurakan valvojaksi arkkitehti Björn Krogiuksen. Lisäksi hoitokunta päättyi, että Pasi Viitaharju toimii hoitokunnan vastuullisena projektipäällikkönä/valvojana jätehuoneen kattamishankkeessa ja sitä edeltävissä esivaiheissa.
- 15 **Päätetään pihakannelta autotallille portaiden rappauskorjauksista**
Tutustutaan Tukeva Tieto Oy:n korjausselvitykseen ja odotetaan urakkatarjouksia. Päätetään myöhemmin.
Päätettiin hoitokunnan osalta, että Tukeva Tieto Oy/Teuvo Kempainen toimii urakan valvojana.
- 16 **Päätetään parkkihallin syysiihouksesta**
Päätettiin, että kokeiluluonteisesti tilataan Jaakolalta parkkihallin syyspuhdistus sen jälkeen, kun avausjärjestelmä on asennettu, arviolta marras-joulukuussa, **uusi AP144**.
- 17 **Päätetään seuraavien kokouksien ajankohdat ja käsiteltävät aiheet**
17.1 **Hallituksen kokous**
Päätettiin pitää seuraava hallituksen kokous 26.9.2012 klo 17.00.

17.2

Hoitokunnan kokous

Päätettiin pitää seuraava hallituksen kokous 11.9.2012 klo 17.00.

Pääaiheet: Parkkihallin avausjärjestelmäprojekti, syystalkoot ja jätehuoneen kattamishanke.

18

Kokouksen päättäminen

Hallituksen puheenjohtaja päätti kokouksen klo 20.00, todeten kaikkien päätösten olleen yksimielisiä.


Eila Alanen (pj.)


Vesa Kolhinen

Mikael Lamberg


Asko Mäkinen


Matti Uusimäki


Timo Toivio (siht.)
Hallituksen AP-lista kokouksen 2012-6 jälkeen:

AP n	Tehtävä	Vastuu	päätetty	tila	Lisäselvityksiä
AP99	Jätehuoneen luiskan ja Strömbergintien ulko-ovien kattamissuunnitelma. Puiston Strömbergintien sisääntulojen kattamissuunnittelun tilaaminen ja suunnitelman ja lupien hakeminen	Toivio	2011-07	kesken	Isännöitsijä on yhteydessä jätehuoneen luiskan ja Strömbergintie ulko-ovien kattojen suunnittelusta vastaavaan arkkitehtiin. Selvitetään rakennusluvan tilann ja tilataan ennakkoon työselostus ja tässä vaiheessa tarvittavat urakkatarjouspyynnön asiapaperit.
AP104	Jaakolan Tampuuri-järjestelmään tutustuminen	Toivio	2011-08	kesken	Voidaan itse tarjoutua milloin vain vierailulle.
AP115	Porraskäytävien vaihtomattojen vaihtovälin muuttamisen tilaus.	Toivio	2012-02	valmis	Pysytellään ainakin ensi kesään 4 vkon vaihtoväleissä.
AP121	Kone Hissihuollon käyttökato perjantai-iltapäivästä maanantaiaamuun helmikuussa selvitettävä	Toivio	2012-02	valmis	Saatiin Koneelta huoltoraportti ja suullinen selitys, että korjauspyyntö oli tullut klo 15.54 eli 4 min ennen huoltoajan loppumista perjantaina eikä korjausta tehty päivystyksenä.
AP122	Koneen extranet -palvelun KONE eOptimum käyttäjätunnukset	Toivio	2012-02	kesken	Kone Oy on luvannut hankkia hallitukselle yhden yhteisen Kone eOptimniun käyttäjätunnuksen täyshuoltosopimuksen mukaisesti.
AP123	Autohallin kulunvalvonta-järjestelmien valintataulukko ylläpito ja asiantuntijoiden valintasuositus perusteluineen.	Lamberg	2012-02	kesken	Mikael Lamberg on ollut yhteydessä Turvatalo Tapiolan edustajaan ja pyytänyt heiltä tarjousta Siemensin Bewator Enro järjestelmästä, mutta ei olla saatu tarjousta.
AP129	Tilataan työselostus portaiden kunnostuksista. Jatkokäsittelyä varten tarvitaan raportti/työselostus. Jatkona tarjouspyynnöt.	Toivio	2012-04	kesken	Portaiden kunnostuksesta on saatu työselostus. Tukeva Tieto Oy:stä on lähtenyt 4 tarjouspyyntöä, yksi tarjous saatu, odotetaan vielä kilpailevia tarjouksia.
AP130	Isännöitsijä toimittaa Asko Mäkiselle allekirjoitetut yhtiön kotisivuilta puuttuvat pöytäkirjat; Asko tallentaa.	Toivio, Mäkinen	2012-05	kesken	Toivio ja Mäkien ovat sopineen pöytäkirjojen toimitusaikataulun

AP n	Tehtävä	Vastuu	päätetty	tila	Lisäselvityksiä
AP131	Selvitetään Smedin kylpyhuoneen putkikorjauksen reklamaatio. LVI-putkiliikvaihdoksesta Jaakolan huoltotiimin ohjeistus	Toivio	2012-05	valmis	Smed on ilmoittanut isännöitsijälle, että asia on hänen puolestaan OK. Normiputkea käytetään jatkossa yhtiön LVI urakoitsijana.
AP132	Jätehuoneen suursiivous ja jäteastioiden vaihtaminen uusiksi.	Toivio	2012-05	kesken	Jätehuoneen lattia on pesty heinäkuun alussa, samoin astioiden kannet. Kansia ei ole kuitenkaan pyyhitty. Sovittiin, että sekajäteastiat vaihdetaan uusiksi.
AP133	Kone Hissihuolto sopimukseen lisäys, milloin päivystyshuolto voidaan tehdä normaalin huoltoajan ulkopuolella päivystystyönä.	Toivio	2012-06	auki	Hissi ei saa olla pois käytöstä päiviä viikonloppuisin eikä juhlapyhinä <u>Raporttiin halutaan lisätietona palvelukutsun kellonaika.</u>
AP134	LVI-korjauksien lisäselvitys	Toivio	2012-06	auki	Budjetti ylittynyt reilusti. Onko syy vedenkulutuksen lisääntymisen asukastiedote.
AP135	Teetetään ikkunoiden kautta sisään tulleiden vanhojen kosteusvaurioiden korjaukset huoneistoihin: A9, A10, B44, B48, B53, B54, B58 ja B59.	Toivio	2012-06	auki	Strömbergintien ikkunoiden ja vesipeltien liittymät kitataan yhtiön toimesta huoneistojen sisäkautta
AP136	B33 ruoanhajun selvitys ja korjaustoimenpiteet	Toivio	2012-06	auki	Raportteja saatu asukkailta vuodesta 2010 alkaen ja yhtiökokouksessa 2011 toistettu ongelman olemassaolo.
AP137	Kirjallisten vuokrasopimusten tekeminen autotallipaikkojen vuokraajille.	Toivio	2012-06	auki	Pitää olla valmiina heti syyskuun alussa.
AP138	Pihasuunnitelmaehdotuksista tarjouksia Isännöitsijätoimisto Siljanderin tuntemilta toimittajilta.	Toivio	2012-06	auki	Katselmus nykytilaan jo syksyn aikana. muuten suunnitelmat ehtivät talvella.
AP139	Parkkihallin käyntioven ja Hovin muuntamon oven huoltomaalaukset ja parkkihallin ovesta alahuuloksen poistaminen.	Toivio	2012-06	auki	Työn teettäminen ammatti-ihmisellä. Hyvä pohjatyö tarpeellinen, vanhojen maalien poisto ja ruostesuojaus.
AP140	Syystalkootiedote ja talkootarjoilujen hankinnat	Alanen	2012-06	auki	Grillattavaa, salaattia, virvoitusjuomia
AP141	Vuokrataan silppuri ja hankitaan talkoissa käytettäviä työkaluja mm. oksasaksia, joita ei ole kiinteistöllä ennestään.	Uusimäki	2012-06	auki	
AP142	Hankitaan tarpeelliset maalit, puuöljyt ja ja talkootyövälineet sekä pallogrilli	Viitaharju	2012-06	auki	Puutarhakalusteet ovat tumman ruskeita.
AP143	Puutarhakalusteiden hionta koneellisesti ennakoon	Lamberg, valitsemat talkoo-kaverit	2012-06	auki	Mikael hankkii tarpeelliset työvälineet lainaksi ja huolehtii itsensä ja muiden suorittajien työturvallisuussuojaukset
AP144	Jaakolta tilataan parkkihallin puhdistus loppusyksystä	Toivio	2012-06	auki	

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