

Aika: 30.01.2014 kello 17.30 – 19.30

Paikka: As. Oy Helsingin Pitäjänhovi, tekninen tila, Strömbergintie 14 B, 00380 Helsinki
Läsnä: Eila Alanen (pj.), Vesa Kolhinen, Mikael Lamberg, Asko Mäkinen, Matti Uusimäki sekä Timo Toivio, isännöitsijä

1 Kokouksen avaus, laillisuus ja päätösvaltaisuus
Hallituksen puheenjohtaja avasi kokouksen, todeten sen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

2 Edellisen kokouksen pöytäkirja hyväksyminen
Hyväksyttiin hallituksen kokouksen pöytäkirja 8/2013.

2.1 Päätösten toteutumisten seuranta
Ylläpidettiin esityslistan liitteenä ollut AP-lista 8/2013 kokouksen jälkeen.

3 Osakeluettelon merkinnät
Ei uusia osakeluettelomerkintöjä.

4 Osakkaiden kunnossapito- ja muutosilmoitukset
Ei ilmoituksia.

6 Puiston hankkeiden tila ja laskutus

6.1 Strömbergintien sisääntulojen kattaminen

Valmiit katosten lasit on asennettu ja rikkoutuneiden lasien tilalle asennettavat lasit on tilattu. Ne asennetaan lähipäivinä. Asko Mäkinen on nähnyt, että kaiteita on käyty sovittamassa paikoilleen, ovat maalauksessa. Kun tulevat maalauksesta Uuksulainen asentaa ne paikalleen urakkaan kuuluvana työnä

Katosten viimeistely, kuten räystäskourut, pellit yms. asennetaan, kun säät sallivat, koska tiivistysliimauksia ei voi tehdä pakkassäässä. Kun asennus on valmis isännöitsijä ja urakan valvoja arkkitehti Krogius tekevät lopputarkastuksen ja pöytäkirjan, **uusi AP204**.

Hallitus hyväksyi Lasitustalo Uuksulaisen katosurakkalaskun loppuerän maksuun, vaikka viimeistelyä ei voida tehdä. Saadaan koko urakkakustannus vuoden 2013 tilinpäätökseen. Lisälaskut 6 korvaavasta katoslasista sekä rakennusmääräykset täyttävän yhtenäisen käsikaiteen hankinnasta siirtyvät vuodelle 2014.

Päätettiin kysyä lasien valmistajalta lausuntoa lasien rikkoutumisen syystä. Rakennuslasien standardin EN 12600 mukainen raskaan esineen heiluritesti ja henkilövahinkosuojaa kuvaava normi 1B1 eivät anna vastausta lasien rikkoutumisherkyyteen, ei myöskään EN 356 normin mukainen kovalla esineellä tehtävää ilkivaltaa tai murtoa vastaava kuulapudotustesti. Asko Mäkinen tekee kyselyä varten lausuntopyynnön isännöitsijälle, **uusi AP210**.

6.2 Räystäspelttien asennukset
Todettiin, että katon räystäs-korotuspellit sisääntulojen kohdalle on asennettu estämään sinkelisoran tippumista katoslasien päälle. Toimitus ja kulut siirtyvät tilivuodelle 2014.

7 Puiston 2014 korjaushankkeista päättäminen

7.1 Parveketornien korjaushanke (AP199)

Asko Mäkinen / Puisto, Olof Lundell / Hovi, isännöitsijä ja hankesuunnittelija Teuvo Kempainen / Tukevatieto Oy ovat pitäneet tarjousneuvottelut Maalaushovi Oy:n ja Energis Oy:n kanssa, jotka Hovi ja Puisto olivat valinneet vartenotettavina urakoitsijoina hinta-laatu- ja asiantuntemuksen perusteella parvekepilarien kunnostusurakan tarjoajista.

Yhtiöissä on päätetty lisätä parvekepilariurakkaan porrashuoneiden ikkunoiden edessä olevien poikkipalkkien ja porrashuoneen katosten maalaus (Puisto) sekä Hovin B-portaan kahden parvekelinjan otsapintojen kunnostus. Asko Mäkinen on tehnyt tarjouksista ja siihen liittyvistä muista töistä tarjousvertailun (liite). Hoitokunta on kokouksessaan 1.2.2014 käsitellyt urakkaneuvotteluissa täydennetyt tarjoustiedot ja päättänyt esittämään yhtiöille urakan tekijäksi Maalaushovi Oy:tä.

Puiston hallitus päätti yksimielisesti valita urakoitsijaksi Maalaushovi Oy:n. Puistossa pilariurakkaan sisältyy ulkopuolisen kunnostuksen lisäksi 22 parvekkeen pilarikorjaukset parvekkeiden sisäpuolelta. Puiston hallitus hyväksyi pilariurakkaan sisältyväksi yhtiölle esitetyt lisätyöt. Puiston urakan kokonaishinta-arvio on n. 14.100 €.

Parvekepilarein korjaus toteutetaan yhteishankkeena Hovin kanssa, kumpikin yhtiö vastaa omasta korjausosuudestaan 100 %.

7.2 Puiston ulkoportaiden uusiminen

Puiston sisäänkäyntien ulkoportaiden uusimisesta ja kaideseinien maalauskunnostuksesta päätettiin, että portaiden laatoituksia ei uusita, mutta kaideseinät kunnostetaan.

Tukeva Tieto Oy / Teuvo Kempainen on tehnyt porraskorjauksista vuonna 2012 rakennustapaselostuksen ja tarjouspyynnön. Tarjouksia saatiin, mutta niiden hinnoittelussa oli yhdistetty Puiston ja hoitokunnan porraskorjaukset. Uusia tarjouksia ei ole pyydetty (AP 200), sen sijaan hoitokunnassa on alettu epäillä portaiden otsapintojen ja betoniseinien korjaustapaa, jonka ei uskota olevan riittävän kestävä. Selvitetään vielä Teuvo Kempaisen kanssa vaihtoehtoisia korjausratkaisuja. Sen jälkeen pyydetään uusia erillisiä tarjouksia.

7.3 Bayer Pipejet – vedenkäsittelylaitteen hankinta

Asko Mäkinen esitteli Bayer Pipejet vedenkäsittelylaitteen toimintaperiaatteen. Laitteen on tarkoitus puhdistaa kaukolämmitysverkkoa sinne kertyneestä liasta, jotta järjestelmä toimisi tehokkaammin. Päätettiin, että yhtiö ei hanki toistaiseksi järjestelmää. Mikäli Hovi hankkii sen, niin kuulostellaan heidän käyttökokemuksiaan ja arvioita lämmityksen kustannussäästöistä. Puistossa palataan asiaan tarvittaessa myöhemmin.

7.4 Kone Hissien hissihälytyksen uudistaminen

Kone Hissiltä on tullut yhtiölle tarjous nykyisen KoneXion99 -hissihälytysjärjestelmän uusimiseksi, KoneXion+ -järjestelmäksi, koska hälytysjärjestelmä Koneen mukaan vaatii lähitulevaisuudessa uusimista. Tarjouksen hinta olisi 2600 €+alv. Hissieihin asennettaisiin uudenlainen kaksisuuntaisella puhelinyhteydellä varustettu viestintä-järjestelmä, joka toimii Kone Hissien asiakaspalvelukeskukseen 24/7h viikossa. Tämä vaatimus on pakollinen hisseissä ja sellainen on nykyisinkin yhtiön hisseissä olemassa. Lisäksi yhtiöllä on hissien täyshuoltosopimus, jonka pitäisi sisältää hälytysjärjestelmän korjaamisen työpäivinä ja varaosat. Päätettiin, että ei hyväksytä Kone Hissien tarjousta Ak-0074.

Isännöitsijä kertoi, että Hovin hisseihin ei tarvita vastaavaa hälytysjärjestelmän uusimista. Päätettiin, että Mikael Lamberg selvittää Kone Hissieiltä syyn, miksi Puistolla on erilainen hälytysjärjestelmä kuin Hovilla ja millainen Hovin hissihälytysjärjestelmä on, **uusi AP205**.

8 Hoitokunnan tapahtumat

Käsiteltiin Asko Mäkisen laatima muistio hoitokunnan kokouksesta 1/20014 (liite), joka pidettiin 23.1.2014.

8.1 Hoitokunnan talousarviovertailuraportti 2013

Isännöitsijä kertoi, että hän tekee yhteenvedon hoitokunnan talousarviovertailusta, kun kummankin yhtiön vuoden 2013 tilinpäätöksen talousarviovertailut ovat valmistuneet.

8.2 Jätehuoneen lukituksen uudistamispäätös

Hoitokunta on käsitellyt jätehuoneen oven lukituksen uusimista, jotta jätehuoneen ovi voitaisiin liittää kulunvalvontajärjestelmään ja jätehuoneen ovi avautuisi sähköisesti. Tarjouspyynnön perusteella järjestelmä maksaisi n. 2400 euroa (alv 24 %). Hoitokunnan mielestä saavutettava hyöty on investointiin verrattuna vähäinen. Hoitokunnan mukaan ovenkahvan ja muutenkin oven avausta helpottavilla toimilla saadaan sellainen hyöty, ettei järjestelmää kannata hankkia. Puiston hallitus yhtyi hoitokunnan esitykseen.

8.3 Huoltoyhtiömuutoksen tilanne

Asiaa on käsitelty hoitokunnan kokouksessa 1/2014. KH Kaisla & Helasuo Oy:n toimintaan ollaan tyytyväisiä. He ovat hoitaneet kaikki huollon ja siivouksen tehtävät mallikkaasti sekä kaikki annetut vikailmoitukset ja erillisveloitettavat työt ilman viiveitä.

Puiston hallitus esittää, että huolto- ja siivoussopimus pitää tehdä pikimmin suoraan KH Kaisla & Helasuo Oy:n kanssa. Hoitokunnassa on päätetty, että Isännöitsijä keskustelee ensin toimitusjohtaja Sami Valon kanssa asiasta, jonka jälkeen ryhdytään toimeen kevään kuluessa, jotta he olisivat kesään mennessä yhtiöiden ja hoitokunnan huoltoyhtiö. Kiinteistöhuolto Jaakola Oy:n kanssa oleva huoltosopimus sanotaan irti, **uusi AP206**.

8.4 Hoitokunnan vuoden 2014 hankkeet

Hoitokunnan kokouksessa 1/2014 hoitokuntahankkeiksi ehdotetaan:

- Hoitokunta-alueen portaiden korjausurakka, joka pyritään liittämään Puiston porraskorjausten kanssa samalle urakoitsijalle.
- Autohallin led-valoja asennetaan lisää tarpeen mukaan, erikseen sovitusti.
- Vihertöitä ja puiden kaatoa tehdään kesän 2014 aikana.
- Autohallin parkkiruutujen mahdollinen maalaus.

Yhtiöt vastaavat hoitokuntahankkeiden kustannuksista hoitokuntaosuuksien mukaisesti

9 Tilinpäätösasiat**9.1 Talousarviovertailuraportti 1.1.-31.12.2013**

Kokousmateriaalissa oli 30.1.2014 päivätty talousarviovertailuraportti 1.1.-31.12.2013 ja vastaavat pääkirjan viennit. Puheenjohtaja oli tarkastanut edellisen talousarviovertailuraportin 21.1.2014 kulut kirjanpidon ja tositteiden kanssa. Korjauskierroksia tehtiin yhteistyössä Siljanderin kirjanpitäjän Hanna Fribergin kanssa.

9.2 Tasekirja- ja toimintakertomus hallituskäsittelyyn

Isännöitsijä toimittaa viikolla 6 tasekirjan 1. version puheenjohtajalle, **uusi AP207**. Eila erottaa ja ylläpitää tasekirjasta toimintakertomusosion. Se iteroidaan julkaisumuotoon hallituksen sisällä (**AP203**).

10 Hallituksen kunnossapitotarveselvitys 2014-2018

Päätettiin, että Vesa Kolhinen tekee hallituksen kunnossapitotarveselvityksen vuosille 2014-2018. Pohjana käytetään edellisessä yhtiökokouksessa 25.4.2013 esitettyä raporttia, joka ylläpidetään, **uusi AP208**.

11 Muut asiat**11.1 Kulutusseurantaraporttien käsittely ja toimenpidepäätökset**

Käsiteltiin kulutusseurantaraportti 12/2013. Todettiin, että yhtiön vedenkulutus vuonna 2013 on ollut 301 l/Rm³, ka 144 l/hlö/kk, kun Hovissa kulutus oli 261 l/Rm³, ka 127 l/hlö/kk.

Asko Mäkinen esitteli tekemänsä yhtiöiden vertailut vuosilta 2009-2013, jonka perusteella Hovin vedenkulutus ko. aikavälillä on laskenut henkeä kohden, kun taas Puistossa se on noussut. Yhtiöiden LV-laitteet ovat samanlaiset, asennettu suunnilleen samaan aikaan.

Hallituksen selkeä oletamus Puiston vedenkulukseen on, että yhtiössä on oltava joissain vesikalusteissa vuotoa. Päätettiin, että tilataan KH Kaisla & Helasuo tekemään yhtiön

toimesta jokaiseen huoneistoon kaikkien vesikalusteiden tarkastukset ja viallisten/vuotavien kalusteiden korjaukset välittömästi. Isännöitsijä tilaa heti huollon, **uusi AP209**. Asukkaita tiedotetaan tarkastusajankohdasta huoneistokohtaisella tiedotteella..

11.2 Jaakolan laskutus ja koneellinen hiekotushiekka –asioiden tila (AP201)

Vuoden 2013 joulukuussa on taas Jaakolalta saatu (maksettukin) uusi liukkaudentorjunta-aineiden lasku, jossa Puiston osuus 223,27 €. Talvikauden ansaintalogiikka jatkuu ja hinta kuukautta kohden kallistuu. Vuonna 2013 koneellisen hiekotuksen hiekasta Puisto yksin on maksanut 714,45 €, hiekotuslaatikon hiekan täydennys on maksanut 19,23 €.

Isännöitsijä pyytää kiinteistöhuollolta tarkan selvityksen, mistä koostuu joulukuussa 2013 hoitokuntaa kiinteistöhuollon laskuttama koneellisen hiekotuksen hiekka, 6 yksikköä, yhteensä 475 €.

11.3 Helsingin kaupungin Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosvalmistelut

Yhtiö on vastaanottanut Helsingin kaupungin Kaupunkisuunnitteluviraston Asemakaavaosaston kirjeen: Pitäjänmäen yritysalueelle valmistellaan maankäytön muutosperiaatteita, HEL 2013-013279 T 10 03 02 01.

Yhtiöllä on em. kirjeen mukaisesti oikeus ottaa osaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä alustavaan maankäytön periaateluonnokseen 10.2.2014 mennessä. Yhtiön kannalta merkittävimmin maankäyttömuutos on Pitäjänmäentien ja Takkatien kulmauksesta Takkatien puolen muuttaminen toimitila- ja asuinalueeksi.

Päätettiin, että yhtiö ei osallistu osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäytön muuttamiseksi.

12 Seuraava kokous

Seuraava hallituksen kokous pidetään 5.3.2014 klo 18.15.

Varsinainen yhtiökokous pidetään 14.4.2014 klo 18.00 Pajamäen seurakuntakodissa, os. Pajamäentie 14.

13 Kokouksen päättäminen

Hallituksen puheenjohtaja päätti kokouksen, todeten päätösten olleen yksimielisiä.



Eila Alanen, pj.



Vesa Kolhinen



Mikael Lamberg



Asko Mäkinen



Matti Uusimäki



Timo Toivio, siht.

Avoimet ja keskeneräiset AP:t 2014-1 kokouksen jälkeen

AP n	Tehtävä	Vastuu	päätetty	tila	Lisäselvityksiä
AP136	B33 ruoanhajun selvitys ja korjaustoimenpiteet.	Toivio	2013-08	Valmis	Raportteja saatu asukkailata vuodesta 2010 alkaen ja yhtiökokouksessa 2011 toistettu ongelman olemassaolo. Isännöitsijä ollut yhteydessä B 33 asukkaaseen 1/2014 ja osakas kertonut, että ongelmaa ei ole enää havaittu.
AP165	Epämuodollisen sisäisen kulunvalvonnan hallinnan käyttökoulutus	Alanen	2013-01	pide- tään 6.2.14 klo 18.00	Halukaille hallitusjäsenille Oppimisperiaate on itse käyttää hallintaohjelmistoa. Toivotaan yksityiskohtaista käyttöohjetta, jota noudattaen pystyy tekemään ylläpidot.
AP172	Pelastussuunnitelmien uusimishankkeen käynnistäminen. Puiston jatkokehitys ja lopputyö.	Viitaharju, Toivonen, Mäkinen	2013-01	kesken	Yhtiön pelastussuunnitelma on päivitetty. Asko tehnyt tarkan riskikartoituksen. Turvallisuuspäällikkö täydentää Puiston pelastussuunnitelman,
AP191	Pelastussuunnitelman testaus kiinteistön turvallisuuskävelyllä	Toivio	2013-06	auki	Turvallisuuspäällikkö ja hallitus
AP192	A-portaan vesivuoto AT93:ee	Toivio	2013-06	kesken	Tilannetta seurataan ja 2/2014 tehdään kosteusmittaukset..
AP193	Hissien suursiivouksen toteutus	Toivio	2013-06	kesken	Työ tilattu Jaakolalta.
AP196	Jaako-Tuote turvalasin iskunkestokoodin 1B1 selvitys	Toivio	2013-08	kesken	Isännöitsijä on yhteydessä Jaako-Tuoteeseen 2/2014. www-sivuilta tutkittu taulukko. Siitä ei lisätietoa Puistolle.
AP197	Rikkoutuneiden 6 A-portaan katoslasin tilaus Uuksulaiselta.	Toivio	2013-08	valmis	Asennus 2/2014.
AP198	B44 ja B58 Strömbergintien vesivuotojen aiheuttamien vaurioiden korjaus sisäpuolelta.	Toivio Alanen	2013-08	kesken	B44, yhteydenoton tekee Toivio B58 yhteydenoton tekee Alanen. Isännöitsijä ollut yhteydessä maalarin, työ toteutetaan ennen kesää 2014.
AP199	Parveketornien kunnostus Puistossa ja Hovissa tarjousten käsittelyt. Päätös urakoitsijasta ja työn tilaus.	hallitukset	2013-08	kesken	Asko Mäkinen Puisto, Olof Lundell Hovista, isännöitsijä ja urakan suunnittelija pitäneet tarjousneuvottelut. Hankkeen toteutus odottaa Hovin hallituksen päätöstä.
AP200	Uudet erilliset tarjouspyynnöt Puiston ja hoitokunnan porraskorjauksille.	Toivio	2013-08	kesken	Korjausratkaisua arvioidaan uudelleen ja täsmennetään keväällä Teuvo Kemppaisen ja parvekepilarien urakoitsijan kanssa.
AP201	Puiston kannanotto Jaakolalle koneellisen hiekotuksen laskutuksesta: "Puisto ei hyväksy Jaakolan ilmoitusta, että yhtiötä laskutetaan erikseen hoitokunnan hiekotushiekoista."	Toivio	2013-08	kesken	Puisto on osallistunut vuoden 2013 keväällä 3 ylimääräiseen hiekotushiekkamaksuysikköön, jotka on ensin huomioitava. 12/2013 hoitokunta saanut n.. 2 kertaa suuremman kuukausilaskun, yksiköitä oli 6. TIMO pyytää tarkan selvityksen laskutusperusteista.
AP202	31.12.2013 talousarviovertailuraportti heti 15.01. jälkeen.	Toivio	2013-08	valmis	Isännöitsijä toimittaa Eilalle talousarviovertailun 2013, kun tilinpäätös on valmis..
AP203	Hallituksen toimintakertomus 1.1.-31.12.2013	Alanen Hallitus	2013-08	auki	Eila tekee luonnoksen hallitus-käsittelyyn toimintakertomuksesta, kun isännöitsijä on toimittanut tasekirjan 31.12.2013 hänelle
AP204	Sisäänkäynti katosurakan lopputarkastus ja vastaanottopöytäkirja.	Toivio	2014-01	auki	Valvoja Björn Krogius osallistuu tilaajan edustajana ja hyväksyy urakan, sopii takuut urakalle..
AP205	Puiston ja Hovin hissihälytysjärjestelmien selvittäminen. Miksi vain Puistossa pitäisi muuttaa hälytysjärjestelmää?	Lamberg	2014-01	auki	Puiston hisseissä kaksisuuntainen tiedonvälitys. Hissihälytysjärjestelmässä käyttää Elisan kiinteää liittymää, Miten hissihälytysten tiedonvälitys toimii Hovissa?
AP206	Kiinteistöhuoltosopimus KH Kaisla & Helasuo Oy:n kanssa ja Kiinteistöhuolto Jaakolan kanssa huoltosopimus irtisanotaan	Toivio Hoitokunta	2014-01	auki	ASAP hoidettava. Jaakolan sopimuksen irtisanomisaika on 3 kk.
AP207	Tasekirjan toimitus hallituskäsittelyyn .	Toivio	2014-01	auki	Timo toimittaa Eilalle tasekirjan.

AP n	Tehtävä	Vastuu	päätetty	tila	Lisäselvityksiä
AP208	Hallituksen kunnossapitotarveselvitys vuosille 2014-2018	Kolhinen	2014-01	auki	
AP209	Tilataan KH Kaisla & Helasuo tekemään huoneistokohtainen vesikalusteiden tarkastus ja korjaus.	Toivio huolto	2014-01	auki	Huoneistokohtainen tarkastus- ja korjausraportti hallitukselle.
AP210	Selvityspyyntö Lasitustalo Uuksulaiselta lasien rikkoutumisesta.	Toivio	2014-01	auki	Asko n valmistelee lausuntopyynnön Timolle, joka hoitaa asian Uuksulaiselle.

selityksiä päätöksistä esim. 2013-3 = hallituskokous 3 vuonna 2013, 2013-YK = yhtiökokous, hallitus = hallituksen toimeksianto

Hoitokunnan kokous 1/2014

Läsnä: Pj Olof Lundell Hovi, Mikael Lamberg ja Asko Mäkinen Puisto, sihteeri Timo Toivio

Aika: 23.1.2014 kello 17.00 – 20.00

Paikka: Hovin B-portaan tekniset tilat

1. Vuoden 2013 talousarviovertailu ja 2014 budjetin valmistelu

Talousarviovertailu vuodelta 2013 ja 2014 budjetin luonnos saadaan helmikuussa, kun yhtiöiden tuloslaskelmat ovat valmiina. Toivio tekee budjettiluonnoksen.

2. Autopaikkojen vuokra

Keskusteltiin autopaikkojen vuokratason periaatteista. Nykyinen vuokra on 55,00 e. Liitteenä on selvitys eräiden uudisrakennusten osakkeina myytävistä autopaikoista. Vuokran määrittämistä varten tarvitaan lisätietoa ympäristön vuokratasosta ja kustannustason muutoksista.

3. Parvekeparit

Hoitokunta suosittelee tekijäksi Maalaushovi Oy:tä, vaikka tarjous on Energis Oy:n tarjousta vähän kalliimpi.

Urakkasumma on kiinteä. Tuntiveloituksella tehtäväksi jäisi Puistossa porraskaiteiden sisäpuolen maalaus sekä Hovissa kahden parvekelinjan otsapinnat. Energis Oy:llä lisätyöt olivat arviohinnoiteltuja.

Yrityksellä on omat nosturit, joista ei voi syntyä lisätöissä ylimääräisiä vuokratuloja Energis Oy:öön verrattuna.

Pilareiden nostoreikien paikkaukset avataan mekaanisesti hiomalla (imuri) ja täytetään "paremmalla oikealla" aineella. Samoin kohdat, joista on irronnut maalia. Menetelmä on lopputuloksen kannalta varmempi kuin pelkkä pinnan pesu.

Haastattelussa toimitusjohtaja antoi luotettavamman kuvan toiminnasta ja lisätöistä saatiin kiinteä tarjous jo heti seuraavana päivänä.

Maalaushovin referenssit ovat olleet vaativia kohteita, joissa työn jäljen on ollut oltava hyvä.

4. Autohallin led-valot

Autohalliin asennettiin 23.1.2014 torstaina 10 lediä, joilla korvattiin 16 loisteputkivalaisinta. Ledejä on nyt 33 kpl, joilla on korvattu 41 loisteputkivalaisinta.

Loput 29 loisteputkivalaisinta voidaan korvata jossakin vaiheessa 19-22 ledillä. Mäkinen ja Lundell tarkistaa tarvittavien valaisimien lukumäärän sekä tekevät investointilaskelman.

Huollon kanssa on sovittu, että he merkkeävät rikkoutuneet ja rikkoutuvat loisteputkivalaisimet.

5. Pihan ulkoportaot

Mietittiin löytyisikö vaihtoehtoa portaiden otsapintojen ja rapautuneiden betoniseinien pinnoitukselle.

Slammaus (laasti) ei välttämättä pysy montaa vuotta. Asiasta neuvotellaan parvekekunnostusten yhteydessä Kempvaisen ja urakoitsijan kanssa.

6. Pitäjänmäentien puolen salaojat

AM 26.1.2014

Huolto ei löytänyt salaojan kansia metallinpaljastimella. Asiaan palataan, kun maa on sula. Yksi salaojakaivo on tiedossa Pitäjänmäentien puolella, jota kautta voitaneen jäljittää putken kulkua.

7. Ajoluiskan lämmitys

Ajoluiskan lämmitys toimii. Selvitetään asentajalta tai laitteesta mitkä lämpötila- ja kosteusraja-arvot laitteeseen on säädetty.

8. Vihertöistä

Pitäjänmäentien puolelta harvennetaan kaupungin lehmusten varjoon jääneet huonosti kasvaneet pihlajat pois normaalina kasvuston harvennuksena. Viiallisten kolmen koivun kaatoon ja korvaamiseen jalokuusilla sekä Hovin B-portaan päädyssä olevan koivun poistamiseen haetaan rakennusviraston toimenpidelupa.

9. Jätehuoneen lukitus

Jätehuoneen sähköinen lukitus maksaisi n. 2400 e (alv 24 %). Magneettilukko vaatii jatkuvan sähkövirran? Lukko on virrattomana auki. Toiminnallisuudesta pitäisi saada lisäselvitystä. Lukon pitäisi toimia myös nykyisillä avaimilla (asukkaat ja jätehuolto).

Saavutettavaa hyötyä pidettiin investointiin verrattuna vähäisenä. Ovi on vedettävä auki käsin joka tapauksessa. Sähkölukko saattaa olla vika-altis, kun oven toista puoliskoa avataan lähes päivittäin.

Ideoitiin ovikahvan sijoittelua lukon viereen siten, että oven lukon ja oven voisi avata yhdellä kädellä.

10. Asuntojen lämmitysjärjestelmät

Hovissa pyydetään uusi tarjous patteriverkoston linjasäädöistä, koska aikaisempi tarjous sisälsi töitä ja osia, joita ei teetetä ja hankita. Lisäksi Hovissa harkitaan Bauer-vedenpuhdistusjärjestelmän hankintaa patterien lämmitysjärjestelmään.

11. Jätehuoneen katoksen vesivuoto

Jätehuoneen kattolautojen päälle pääsee sadevettä. Vesi ilmeisesti pääsee katon teräspoimulevyn ja räystäspellin välistä lautojen päälle ja tippuu alas katon keskimmäisen pitkittäispalkin kohdalta.

Tutustutaan piirustuksiin ja keskustellaan arkkitehdin kanssa ongelmasta Puiston katosten valvonnan yhteydessä.

12. Autohallin parkkiruutujen rajojen maalaus

Selvitetään huoltoyhtiöltä autohallin parkkiruutujen korjausmaalausmahdollisuus. Hoitokunnalla on maalauslaite. Maalaus tehtäisiin mahdollisesti hallin pesun jälkeen.

13. Hankintoja

Hankitaan lelulaatikko lasten hiekkalaatikon luokse ja postilaatikko autohallin nosto-oven luokse tiiliseinään nosto-oven ja luiskan lämmitysjärjestelmän huolto- ja ohjekirjoja varten. Mäkinen ja Lundell.

14. Kiinteistöhuolto- ja siivous

Huoltoyhtiön toimintaan ollaan tyytyväisiä. Ovat hoitaneet normaalin huollon ja siivouksen mallikkaasti sekä kaikki annetut vikailmoitukset ja erillisveloitettavat työt ilman viiveitä.

Huolto- ja siivoussopimus tulisi tehdä suoraan K&H:n kanssa. Timo Toivio kysyy Sami Valolta miten Jaakolan sopimus voidaan korvata K&H:n sopimuksella.

15. IV-koneiden huolto ja suodattimien vaihto

Olof Lundell sopii huollon Valon kanssa IV-koneiden huollosta ja suodattimien vaihtokäytännöstä. Kun uusi suodatin vaihdetaan, otetaan heti ylös sen paine-erolukema. Uusi suodatin vaihdetaan vasta, kun paine-ero on noussut kaksinkertaiseksi. Kullakin suodatintyypillä on erilainen lähtöarvo. Puiston A-portaassa laitetaan ensiksi siellä olevat F9-luokan pussisuodattimet ja myöhemmin F9-luokan lamellisuodattimet.

16. Ulkoikkunoiden huurtuminen ja jäätyminen

Olof Lundell on hankkinut asuntojen sisäikkunoihin laitettavaksi tiivistenauhaa. Hän kokeilee niitä ensiksi omassa asunnossaan. Tavoitteena on tiivistää sisäikkuna niin hyvin, että ikkunoiden väliin ei pääse huoneesta kosteutta, joka tiivistyy ja jäätyy ulkoikkunaan. Sulaessaan vesi voi vaurioittaa alakarmia. Ongelmaa on lähinnä ylimmissä kerroksissa, joissa huoneistoon voi syntyä ylipainetta. Alemmissa kerroksissa huoneet ovat yleensä lievästi alipaineisia.

17. Parvekelasit

Timo Toivio selvittää parvekelasien huoltoa Lumonin alihankkijoilta.

18. Valvontakeskusten (VAK) keräämät tiedot, hälytykset ja niiden kuittaus.

Selvitetään huollon kanssa VAK:n toiminta ja sovitaan kokous, johon tulee myös Arealtecin edustaja. Hovin sähköpiirustuksissa on pisteluettelot (3 kpl), joista selviää valvottavat kohteet ja niiden hälytystyyppit. Mäkinen selvittää missä Puiston vastaavat on.

19. Sähköautot

Todettiin, että sähköautoja ei saa ladata autopaikkojen lämpöpistokkeista. Jos joku kysyy tätä, isännöitsijä ilmoittaa, että lataus on kielletty. Tarvittaessa muutetaan vuokrausehtoja. Sähköverkostoa ei ole mitoitettu sähköautojen latausta varten, sähkönkulutus tulisi veloittaa käyttäjältä, jne. Kiinteistölehdessä on asiasta artikkeli. Tutustutaan siihen ja palataan asiaan.

20. Järjestyssäännöt

Lundellille annettiin Puiston 2012 yhtiökokouksessa hyväksytyt järjestyssäännöt. Olisi hyvä, jos kummallakin yhtiöllä on samanlaiset järjestyssäännöt. Lundell ottaa asian esille Hovin hallituksessa.