

Hoitokunnan kokous 3/2014

Läsnä: Asko Mäkinen (Puisto, pj), Elina Heinonen (Puisto), Olof Lundell (Hovi), Anna-Maija Pirskanen (Hovi) sekä isännöitsijä Timo Toivio (sihteeri)

Aika: 25.8.2014 kello 17.00 – 18.45

Paikka: Hovin B-portaan tekniset tilat

1. Kokouksen avaus ja päätösvaltaisuus

Asko Mäkinen avasi kokouksen ja totesi sen päätösvaltaiseksi.

2. Edellisen kokouksen pöytäkirja

Hyväksyttiin hoitokunnan kokouspöytäkirja 2/2014.

3. Kiinteistöhuolto ja siivoussopimuksen tilanne

Todettiin, että kiinteistöhuolto- ja siivoussopimus on allekirjoitettu 3.7.2014. Sopimus astuu voimaan 1.9.2014 alkaen. Kiinteistöhuolto Jaakolan sopimus on sanottu sähköpostitse irti. Kaisla & Helasuo Oy toimittaa sopimuksen alkaessa omat tiedotteensa ilmoitustauluille. Päätettiin tehdä myös yhtiön tiedote kummankin yhtiön ilmoitustauluille, isännöitsijä hoitaa asian.

Isännöitsijä toimittaa sähköpostilla skannatun kiinteistöhuoltosopimuksen liitteineen kummankin yhtiön hallituksen jäsenille.

4. Maalaushovin urakka

Todettiin, että Maalaushovin urakka on pääosin valmis, mutta kummankin yhtiön porrashuoneiden sisäänkäyntien katosten alaosien pellitys on vielä kesken. Katosten yläpintojen pesu ja maalaus on suoritettava ennen lopputarkastusta. Isännöitsijä on yhteydessä Maalaushovin työnjohtajaan, jotta työt saadaan valmiiksi. Sovittiin, että isännöitsijä tekee hoitokunnalle yhteenvedon toteutuneista laskuista.

5. Tehtävälista

Käsiteltiin ja päivitettiin tehtävälista 13.8.2014 (liitteenä päivitetty lista).

5.1. Päätettiin, että isännöitsijä järjestää pikaisesti jätekatoksen katselmuksen sen suunnitelleen arkkitehdin kanssa. Katselmukseen osallistuu arkkitehti, AM, OL ja isännöitsijä.

5.2. Päätettiin tilata autohallin parkkiruutujen viivojen maalaus Kaisla&Helasuolta. Tekevät sen toden näköisesti autohallin pesun yhteydessä syksyllä.

5.3. Päätettiin, että isännöitsijä pyytää tarkennetun tarjouksen Parveke- ja Terassihuolto MJH:lta ja Lumonilta parvekelasien huollosta. Huoltokorjaukset tehdään kevään 2015 aikana.

5.4. Lundell on yhteydessä Kaisla&Helasuon Sami Valoon salaojien paikantamisesta.

6. Arealteckin reklamaatio (tehtävä 10)

Todettiin, että yhtiöt ovat jättäneet Arealtec Oy:lle reklamaation, koska talotekniikan kaukovalvonnan yhteys on ollut pitkään toimimatta. Arealtec Oy on ehdottanut tämän vuoden kaukovalvontamaksujen hyvittämistä. Keskusteltiin vastineesta ja päätettiin hyväksyä se. Isännöitsijä selvittää vielä Arealtec Oy:ltä tarkoittaako hyvitys maksettuja 8 kk laskuja vai koko vuoden 12 kk laskuja.

7. Autotalli 93:n vesivuoto (tehtävä 6)

Keskusteltiin AT 93 olevasta vesivuodosta, josta näyttää sateella vuotavan edelleen. Päätettiin, että vuotokohdan ympäristöä avataan katon peitteistä niin laajalti, että varsinainen vuotopaikka löytyy. Sen jälkeen päätetään jatkotoimista asiassa.

Samassa yhteydessä todettiin, että isännöitsijä on tehnyt asiasta vakuutusyhtiöön korvaushakemuksen. Korvauspäätöksen mukaan vakuutus korvaa omavastuuta lukuun ottamatta aiheutuneet kulut. Päätettiin, että Puiston vakuutuksen omavastuu ja tulevat kustannukset jaetaan yhtiöiden välillä hoitokuntajaon mukaisesti, koska vuotopaikka on hoitokunta-alueella.

8. Autohallin Led- valaisimet (tehtävä 21)

Todettiin, että tämän vuoden puolella on jo vaihdettu yksisarja autohallin valaisimia led valaisimiksi. Päätettiin, että loput valaisimet vaihdetaan led valaisimiksi vuonna 2015 yhdellä kertaa.

9. Huoltokirjat (tehtävä 7)

Vesa Kolhinen on skannannut ja muokannut huoltokirjan word-dokumentiksi ja excel-taulukoiksi. Mäkinen muokkaa dokumentteja vastaamaan nykytilannetta. "Sähköiset huoltokirjat" talletetaan muistitikuilla huoltokirjakansioihin.

10. Puutarhasuunnitelma ja talkoot (tehtävä 11, 12 ja 14)

Talkoot pidetään 10.9.2014. Toivio tilaa talkoisiin suursäkin multaa ja kuorikatetta. Pihan pensaat leikataan alas kahdessa vaiheessa, talojen seinustat pihalla syksyllä ja pihan keskellä olevat pensaat 2015. Hoitokunnan taloyhtiöiden jäsenet jäävät suunnittelemaan talkoita ja puutarhasuunnitelmaa kokouksen jälkeen (päätettiin, että kaikki suomenpihlajat voidaan poistaa, koska ne pimentävät alakerrosten asuntoja ja niillä ei ole tilaa kasvaa. AM tekee puiden kaadoista asukastiedotteen. AM hankkii vuorimännyt, puuttuvia työkaluja ja tarvikkeita, OL ja A-MP huolehtivat talkoiden tarjoilusta).

11. Koneen Täyshuolto –sopimus (tehtävä 23)

Kone Oy:ltä ei ole vastattu sopimuksen laajennuksen tarjouspyyntöön. Isännöitsijä kiirehtii asiaa.



Asko Mäkinen, pj.



Elina Heinonen



Olof Lundell



Anna-Maija Pirskanen

Timo Toivio, siht.

14.10.2014

Hoitokunnan 25.8.2014 kokouksen perusteella päivitetty Toimenpideluettelo

	Tehtävä	Vastuu	päätetty	tila	Lisäselvityksiä
1	Jätehuoneen katoksen vesivuoto ja sadeveden poistoputkien muutostyöt. Neuvottelu arkkitehdin kanssa, kun on Puiston katoksien lopputarkastus. TT kiirehtii Puiston katoksen pellityksien asennusta (10.6.14)	TT, AM, OL	26.1.14	Kesken	Vesi pääsee kattolautojen päälle, vesikourun korkeus on liian pieni. Veden heittoputket ovat vaakatasossa ja vesi tippuu katoksen sisäseinälle. 25.8.2014. Päätettiin tavata arkkitehti erikseen jätehuonekatoksen vuoksi, koska Puiston porraskatosten pellittämisen aikataulu on avoinna.
2	Autohallin parkkiruutujen viivojen maalaus Maalaukset ovat kuluneet ja epäselviä varsinkin Puiston puoleisilla paikoilla.	AM	26.1.14	Tilaus kesken	25.8.2014 Huoltoyhtiö on valmis tekemään maalauksen tuntityönä Super Stripper –viivojen maalauslaitteella. Spray –maalit maksavat n. 600 e, mutta työ nopeutuu verrattuna rajauslaudoilla ja "sutimalla" maalaamiseen verrattuna. Päätettiin tilata (TT) työ huoltoyhtiöltä. Tehtämeen autohallin pesun yhteydessä.
3	Parvekelasien puuttuvat tai kovettuneet tiivisteet, lasien saranoiden kiinnitys, lasien avautuminen, vesivuodot. Asia on ollut esillä molempien yhtiöiden yhtiökokouksissa..	Toivio	26.1.14	Kesken	Toivio pyytää arviota parvekekohtaisista toimenpiteistä ja kustannuksista. 25.8.2014 Päätettiin pyytää tarkennetut tarjoukset Parveke- ja Terassilasihuolto MJH:lta (110 e/parveke + osat) ja Lumonilta (220 e + osat). Lisäyksenä liukulasien väliin tulevat pystytiivisteet. MJH:ta pyydetään tekemään mahdollinen koetyö OL:n parvekkeella hinta-arviota varten. Toteutus alkuvuodesta 2015, kun säät sallivat.
4	Pitäjänmäentien puoleiset salaojat, sijainti, toimivuus ja mahdollinen puhdistus. Salaojakansien merkitseminen.	Lundell		Kesken	Huolto ei löytänyt salaojakaivojen kansia syksyllä. Etsintää jatketaan kesällä. Kaivojen todellinen sijainti ei ole piirustusten mukainen. 25.8.2014 Lundell jatkaa huollon kanssa kaivojen etsintää. Edellyttää "lapiohommia" Hovin parvekkeiden alla. Kaivot ja putket ovat muovia, joita ei löydä metallinpaljastimella.
5	Kesäkukat ruukkuihin	EH	13.5.14	Valmis	
6	Autotalli 93 vesivuoto. Vesivuodon syytä on selvitetty syksystä 2013 alkaen. Oletettu, että on peräisin Puiston asunnosta A2, joka on tallin yläpuolella. 25.8.14 Vuoto on esiintynyt taas elokuussa vesisateiden jälkeen. Vesi jäänee välikaton päälle, jonka vuoksi katto pitää avata uudelleen ja varmistaa vuotoveden ohjaus katon "viemäriputkeen".	TT, AM, OL		Kesken	25.8.2014 Puisto on saanut Tapiolalta uuden korvauspäätöksen, jonka mukaan Tapiola on korvannut vuodon etsinnästä aiheutuneista kuluista 2262,63 e. Koska vuoto tulee toden näköisesti pihakannelta, päätettiin omavastuun 500 e ja katon paikkauksen ja jatkokorjauksen maksamisesta hoitokuntakuluina. Näitä ei kannata hakea vakuutuksesta, koska korvausperuste on epäselvä. Pihakannen vuotoa ei korvata vakuutuksesta.
7. 1	Huoltokirjojen huolto-ohjeiden ja huolto- taulukoiden muuttaminen word- ja	VK	13.5.14	Valmis	VK on muokannut huolto-ohjeet ja huoltotaulukot word- ja excel-

14.10.2014

	Tehtävä	Vastuu	päätetty	tila	Lisäselvityksiä
	excel-muotoon				muotoon. Valmis 6.2014.
7. 2	Tiedostomuotoisten huoltokirjojen muokkaus vastaamaan todellista tilannetta.	AM	25.8.14	Kesken	AM muokkaa word- ja excel-dokumentit vastaamaan nykytilaa. Talletetaan huoltokirjojen liitteiksi levykkeillä tai muistitukiukilla.
8	Kulunvalvontajärjestelmän avainhallinnan rautalanka-ohjeiden laadinta	VK, AMP	13.5.14	Kesken	25.8.2014 Tapahtuneet muutokset pitäisi päivittää järjestelmään. Asiaa sivuttiin kokouksessa, ei päätöksiä.
9	Arealtecin reklamaatio Kiinteistöautomaatiikan hälytysjärjestelmä on ollut poissa toiminnasta useita vuosia. Jaakola ei ole testannut hälytysyhteyden toimintaa. Testaus on sisällytetty uuteen K&H:n sopimukseen.	TT	13.5.14	Kesken	25.8.2014 TT on lähettänyt reklamaation 6.2014 kolmen vuoden maksuista. Saatu vastaus 15.8.2014, jonka mukaan hyvittävät "tämän vuoden maksut". TT selvittää tarkoittaako 1-8.14 maksuja vai koko vuoden maksuja. Päätettiin hyväksyä tarjous, vaikka olisi vain 8 kk, koska yhteys olisi pitänyt ymmärtää testata itse.
10	Hälytysjärjestelmän modeemiyhteyden selvittäminen, Hovin puhelinsopimus?	TT	10.6.14	Kesken	Toivio selvittää onko Hovilla Elisän modeemilaskuja. 25.8.2014 Elisän laskuja ei löydy. Onko sopimus sellainen, että laskutusta syntyy vain, jos on tapahtumia? Päätettiin seurata tuleeko laskuja, kun yhteys nyt toimii ja on ollut testihälytyksiä ja ainakin pari todellista.
11	Puiden kaadot, serbian kuusien istuttaminen, puiden hoitoleikkaukset. Hovin seinustalla olevat suomenpihlajät eivät kaupungin lehmusten vuoksi mahdu kasvamaan. Jaakolan puutarhuri on selvittänyt kaupungin kanssa, että puiden kaadot eivät tarvitse erillistä lupaa, koska niiden kaadoille on selkeä peruste ja ne eivät ole maisemallisesti arvokkaita.	TT, OL		Tilattu Asukasi nfo puuttuu	25.8.2014 Jaakola hoitaa syyskuun puolivälin jälkeen. Hoitokunnan taloyhtiöiden edustajat katselmoivat suomenpihlajät. Alakerrosten (B 1. ja 2. kerros) asukkaat ovat toivoneet, että kaikki pihlajät poistetaan, jotta asuntoihin saataisiin valoa. Lisäksi perusteluna on puutarhurin lausunto; pihlajät eivät menesty lehmusten rinnalla, haittaavat lehmusten oksien kasvua. Lisäksi pihlajät estävät työkoneiden pääsyn talon viereen. Päätettiin, että kaikki pihlajät poistetaan. AM tekee asukastiedotteen luonnoksen.
12	Hovin A-portaan edustan istutuslaatikko, toivottu ikivihreätä, jonka vuoksi kyseeseen tulisivat lähinnä havukasvit.	AM	10.6.14	Kesken	Yhteneväisyyden vuoksi istutetaan kääpiövuorimäntyjä, koska muissa istutuslaatikoissa on jo vuorimäntyjä. 25.8.2014 Hoidetaan talkoissa 10.9.14. Esim. Muhevaiselta on saatavissa 2-3 vuotta kasvaneita kääpiövuorimäntyjä vajaa 40 e/kpl. AM hankkii ne. TT tilaa pihalle yhden suursäkin puutarhamultaa ja kuorikatetta.
13	Perkolan alustan kiveäminen, pihan hiekka-alueiden laatoitus/kiveäminen. Rikkaruohojen estäminen.	AM, OL	10.6.14	Kesken	Jaakolan tarjous 9800 e. Perkolan alusta 42 m2 ja muu alue 122 m2. Odotetaan Jaakolan piirustusta. 25.8.2014 Pyydetään kilpailuvia tarjouksia. AM tekee tarjouspyyntöluonnoksen TT:lle.
14	Pensaiden alas leikkaus kasvukauden ulkopuolella esim. lokakuussa. Koskeeko kaikkia lajikkeita mukaan lukien aroniat ja Pitäjänmäentien puolen syreenit.	AM, OL		Kesken	Jaakolan tarjous n. 3300 e. Toteutetaan alas leikkaukset ainakin kahdessa vaiheessa, jotta pihalla säilyy kukkivia lajikkeita. 25.8.2014 Selvitetään kohteet ja

	Tehtävä	Vastuu	päätetty	tila	Lisäselvityksiä
					etenemisjärjestys Jaakolan puutarhurilta. AM on yhteydessä Jaakolan puutarhuriin. Talkoissa voitaneen tehdä hoitoleikkauksia.
15	Muut istutusalueet			-	Rikkaruohojen kitkentä, alas leikkaus
16	Pihakalusteet		10.6.14	Kesken	OL ja AMP ovat öljynneet kalusteet. Yksi penkki hylätään sen huonokuntoisuuden vuoksi. Selvitetään kalustevaihtoehtoja. Jaakolan puutarhuri tekee myös ehdotuksen. 25.8.14 AM kysyy ehdotusta kohdan 14 yhteydessä. Poistettava penkki voitaneen purkaa talkoissa.
17	Tamppaustelineiden laskutasot				Puiston yhtiökokouksissa 2013 ja 2014 on toivottu tomutustelineiden viereen penkkiä tai pöytää, jota voisi käyttää mattojen laskutasona. Viety pihakalusteiden yksi pikkupöytä väliaikaisratkaisuksi.
18	Lasin ja metallin keräys Lassila&Tikanojan sopimus muutettava HSY:n sopimukseksi, koska se on n. 1500 e halvempi/vuosi.	TT	2.2014	Valmis	25.8.14 HSY on tuonut heinäkuussa uudet astiat 2 kpl kumpaakin ja tyhjennys tapahtuu kerran kuussa.
19	Kesä 2014 parvekelasien ja porrashuoneiden kiinteiden lasien pesu		10.6.14	Valmis	Päätettiin tilata pesut Juhannuksen jälkeen tehtäväksi. Tehty heinäkuun alussa. Pestiinkö myös porrashuoneiden kiinteät lasit? 25.8.14 AM tarkastaa laskut Puiston kirjanpidosta.
20	Autohallin sadevesiputkiin ja pariin pylvääseen varoitusteipit	AM		Kesken	Hovin yhtiökokoustoivomus
21	Autohallin led-valaisinten asennus AM määrittää OL:n kanssa mitkä valaisimet poistetaan kokonaan käytöstä.	AM		Kesken	25.8.14 Päätettiin vaihtaa kaikki n. 22-23 jäljellä olevaa valaisinta led-valaisimiksi kerralla tammikuussa 2015. Kulut vuoden 2015 budjettiin.
22	Hovin muuntamuhuoneen edustan laatoituksen palojälkien puhdistus			Kesken	Hovista on tehty poliisille tutkimuspyyntö korvausvaatimuksineen. 25.8.14 Yritetään puhdistaa talkoissa, samaten muuntamon oven "piirustukset" ja seinä. Poliisi ei ole saanut tekijää selville. Tutkinta on päätetty keskeyttää.
23	Hissien huoltosopimuksen laajennus Hissikorien valaisimien vaihto led-valaisimiksi ja/tai hissien korivalaistuksen katkaisu aikakytkimellä (palavat nyt aina). Valaisimien huolto kuuluu Täyshuoltosopimukseen.	TT	10.6.14	Kesken	Koneen Täyshuoltosopimusta on mahdollista laajentaa koskemaan myös lauantaita kello 8-17. Toivio pyytää laajennuksesta tarjouksen. 25.8.2014 Toivio ei ole saanut jo kesäkuussa tehtyyn kyselyyn vastausta. TT kiirehtii asiaa.
24	Jätehuoneen pesu	AM	10.6.14	-	Kun huoltosopimus on tehty, selvitetään milloin pesu tehdään
25	Talojen ulkoseinien osittainen käsittely graffitin estoaineella				Estäisi maalin imeytymisen seinään, jolloin on helpompaa pestä pois.

Mahdollisia tehtäviä

	Jätehuoneen luiskan ulkoseinien pesu ja käsittely sammaleen estoaineella				Kosteuden vuoksi on syntynyt punaista levää tms. kasvustoa. Katon vesivuoto ja ulos heittoputket on kunnostettava ensiksi.
--	--	--	--	--	--