

Hoitokunnan kokous 1/2014

Läsnä: Pj Olof Lundell Hovi, Mikael Lamberg Puisto, sihteeri Asko Mäkinen Puisto ja isännöitsijä 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 tarkistavat tarvittavien valaisimien lukumäärän sekä tekevät investointilaskelman.

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

5. Pihan ulkoportaot

Mietittiin löytyisikö vaihtoehtoa portaiden otsapintojen ja rapautuneiden betoniseinien pinnoitukselle. Slamkaus (laasti) ei välttämättä pysy montaa vuotta. Asiasta neuvotellaan parvekekunnostusten yhteydessä Tukeva Tieto Oy:n Teuvo Kemppaisen ja urakoitsijan kanssa.

6. Pitäjänmäentien puolen salaojat

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

7. Ajoluiskan lämmitys

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

8. Vihertyöt

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 teetetty 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 autojen 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 hoitavat.

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 suodatintyyppillä 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 tiivistenuuhaa. 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 hälytystyypit. Mäkinen selvittää missä Puiston vastaavat on.

19. Sähköautot

Päätettiin, 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 tarvittaessa asiaan.

20. Järjestyssäännöt

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

21. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen todeten päätösten olleen yksimielisiä.

Olof Lundell

Asko Mäkinen

Timo Toivio

Mikael Lamberg