

YHTEISTYÖPALAVERI HUOLTOYHTIÖN TOIMINNASTA

Aika: 29.10.2014 kello 9.00 – 10.30

Kaisla & Helasuo Oy: tj Sami Valo

Hoitokunta: Asko Mäkinen (12 Puisto), Olof Lundell (14 Hovi) ja Anna-Maija Pirskanen (14 Hovi)

Paikka: Strömbergintie 14 B tekniset tilat

1. Toiminta yleensä

Todettiin, että taloyhtiöiden hallituksilta eikä taloyhtiöiden asukkailta ei ole tullut negatiivista palautetta huoltoyhtiön toiminnasta mukaan lukien siivous. Vikailmoitukset on hoidettu pääsääntöisesti nopeasti. Joitakin viiveitä on syntynyt töissä, joita piha- tai keikkatyöntekijät eivät tee, vaan ne on ohjattu Kh-kiinteistöpalvelun Rakennuspuntarit Oy:lle tehtäväksi.

Huoltoyhtiöllä ei ollut toivomuksia taloyhtiöille. On todettu, että taloyhtiöiden hallitukset haluavat pitää paikat kunnossa, mikä helpottaa huoltoyhtiön toimintaa.

Todettiin, että piha-alueelle on kertynyt lehtiä erityisesti autohallin luiskan käyntioven syvennykseen, josta ne voivat tuulella ajautua autohallin nosto-ovesta sisälle autohalliin. (Autohallin edustan lehdet poistettiin vielä 29.10.).

2. Huolto- ja yleisavaimien säilytys

Huoltosopimuksen mukaisesti huoltoyhtiö on asentanut Strömbergintie 14 B-portaan pihan puolen ulkoseinään ovisummeritaulun viereen avainputken, jossa säilytetään molempien taloyhtiöiden huoltoavaimia ja autohallin avainlätkeä.

Molempien talojen yleisavaimet, joilla pääsee asuntoihin ja osakasautotalleihin (alkuperäiset lukot), ovat Strömbergintie 14 lämmönjakohuoneessa vesimittareiden vieressä seinässä olevassa avainputkessa. Avainputken lukko on sähköinen ja ohjelmoitavissa. Lukon muistiin jää tiedot lukon avaajasta. Yleisavaimet ovat saatavissa ns. keikkamiehille arkisin kello 6 -17 sekä työnjohtajille ja päivystäjille 24/7.

Huolto- ja yleisavaimia ei tarvitse kantaa mukana ja ne ovat huolto- ja siivoushenkilöstön mukaan lukien Kh-kiinteistöpalvelun korjaushenkilöstön valtuuksien rajoissa aina saatavissa, kun kiinteistölle tullaan.

3. Lumityöt, auraskepit

Talvella 2013/2014 ei tapahtunut aurasvaurioita. Lunta ei jouduttu sen vähäisyyden vuoksi kuljettamaan pois. Lumen kasausalueena toimii lähinnä leikkikentän keskialue. Seinien vierelle ei saa kasata lunta. Pihan aita ei kestä lumikuormaa. Pihan itäpuolen käytävä kuuluu talvikunnossapidon piiriin.

Mäkinen toivoi, että reiät porattaisiin esim. muurien päihin siten, että kepeille saataisiin pysyvät kiinnityspaikat ja asennus olisi helppo tehdä joka alkutalvi. Kriittisiä kohteita ovat 14 B-portaan Pitäjänmäentien puolella olevien kahden muurin päät sekä Strömbergintien ja Pitäjänmäentien kulmauksen muurin pää. Muutoin kepit voidaan asentaa huoltoyhtiön tarpeellisiksi katsomiin paikkoihin.

4. Salaojien tarkastuskaivojen etsintä

Todettiin, että huoltoyhtiö ei ole löytänyt Pitäjänmäentien puolen salaojan tarkastuskaivoja. Niitä on etsitty lapiolla kaivamalla ja teräspiikillä kokeilemalla sekä metallin etsimellä.

Päätettiin, että huoltoyhtiö ei enää jatka etsintää. Mäkinen selvittää Toiviolta sopivan viemärien huoltoon erikoistuneen firman.

(Toivio: Kaivot pitäisi ensiksi kaivaa esiin pienoiskaivinkoneella, jonka jälkeen viemärihuolto tarkistaisi putkiston kunnon)

5. Ilmanvaihtokoneiden suodattimien vaihto

Ilmanvaihtokoneiden tulo- ja poistoilmasuodattimien vaihtotyö kuuluu huoltosopimukseen, suodattimet veloitetaan erikseen. Todettiin, että 12 A:n suodattimet on vaihdettu ja nyt kaikissa on samat tehokkaammin pienhiukkasia suodattavat Camfilin F9 -lamellisuodattimet.

Taloyhtiöiden toiveena on, että suodattimet vaihdetaan tulo- ja poistoilman paine-eron perusteella. Paineero kasvaa, kun suodattimet likaantuvat. Päätettiin, että Sami Valo selvittää suodattimien maahantuojalta ko. suodatintyyppien paine-eron tai vaihtotarpeen kertovan paineen. Vaihdon jälkeinen ”alkupaine” voidaan merkitä IV-koneen huoltokirjaan.

(Valo ja Lundell ovat tavanneet Camfilin edustajan 4.11.2014. Alla Lundellin selvitys tapaamisesta.

”Camfilin edustaja totesi valitsemamme suodattimet sekä tulo- että poistopuolella asiallisiksi ja hyvin perustelluiksi. Edeltäviä suurempi pinta-ala kasvattanee vaihtoväliä. Vaihto kerran vuodessa voi olla käypä ja helposti muistettava sykli, mutta kannattaa seurata suodattimien likaantumista sekä painehäviön kasvua. Jonkinlaisena peukalosääntönä voidaan pitää painehäviön tuplaantumista, mutta meidän tapauksessa alkupainehäviö on melko pieni (n. 50 Pascalia), jolloin tuplaantumissääntöä ei voida käyttää. Suodatin kestää rikkoontumatta n. 400 Pascalia. Toisiopuolen likaantuminen on parempi tapa seurata suodattimen toimintaikää. Niin kauan kuin toisiopuoli on puhtaan valkoinen, ei ole tarvetta vaihtoon. Seuraamalla tulosuodattimien likaantumista ja painehäviömuutosta ensimmäisen käyttövuoden aikana, antaa tietoa seuraavien vuosien vaihtotarvesyklistä.”

Valo: Muovikehyksiset suodattimet ovat energijätettä. Kokouksessa pohdittiin olivatko ne mahdollisesti ongelmajätettä niihin kertyneitten pienhiukkasten vuoksi.)

6. Lämmityskauden aloittaminen/lopettaminen

Todettiin, että sään äkillisesti kylmettyä syyskuun alussa, olivat Lundell ja Mäkinen avanneet lämmitysjärjestelmän kesäsulut informoiden siitä Sami Valoa.

Huoltoyhtiöllä ei ole selkeää rutiinia milloin kesäsulut suljetaan tai avataan. Se tapahtuu normaalisti toukokuussa ja syyskuussa. Kaikissa taloyhtiöissä kesäsulkua ei edes käytetä. Päätettiin palata asiaan keväällä, kun kesäsulun sulkeminen tulee ajankohtaiseksi. Lisäksi on selvittävää mahdollisten vesipumppujen sähkömoottoreiden vaihdon vaikutus kesäsulun tarpeeseen. Uudet moottorit toimivat ulkolämpötilan mukaan (pyörivät lämpimällä hitaammin).

7. Vesikalusteiden tarkastus

Todettiin, että 12:ssa on tehty kaikkien asuntojen vesikalusteiden tarkastus helmikuussa 2014. Vastaavasti 14:ssa tarkastus tehtiin syyskuussa 2014. Kummassakin yhtiössä noin 30 %:ssa wc-altaista oli vesivuoto. Asukkaat eivät osaa itse havaita vähäisiä vuotoja. Veden kulutusta seurataan ja toimenpide tehdään tarvittaessa uudelleen. Valon mukaan vastaavaa vesikalusteiden tarkastusta ei ole tehty muissa heidän hoitamissaan kiinteistöissä, vaikka tarvetta varmaan olisi.

14:ssa tarkastettiin myös termostaattisten patteriventtiileiden karojen toiminta. Venttiileitä ei jouduttu uusimaan. Voi kuitenkin olla, että joitakin venttiileitä on ollut kiinni juuttuneina, vaikka ne kokeiltaessa liikkuivat. Joitakin termostaatteja uusittiin niiden mekaanisen rikkoutumisen vuoksi (kolhittu). Toimenpide olisi perusteltua tehdä myös 12:ssa.

Jos venttiileitä joudutaan uusimaan, voisi työn suorittaa esim. Kh-kiinteistöpalveluiden LVI-Jauhiainen Oy, jolla on vesijohtojen jäädytyslaitteet.

8. Autohallin pesu ja autopaikkojen ruutujen maalaus

Keskusteltiin siitä, pitääkö autopaikkojen ruutujen maalaus tehdä autohallin pesun yhteydessä jo nyt alkutalvesta vai pitääkö maalaus siirtää keväälle, jolloin autohallin lattia saadaan helpommin kuivaksi ennen maalausta.

Päätettiin, että Sami Valo selvittää maalaajilta kuinka on järkevintä toimia. Maalaus voidaan tarvittaessa tehdä keväällä tai alkukesästä, jos se on maalauksen kannalta parempi.

9. Leikkipaikan tarkastus

Keskusteltiin leikkipaikan vuosittaisen erillisen turvatarkastuksen tarpeesta. Leikkipaikan ja sen välineiden kunnon seuraukset kuuluu huoltoyhtiön normaaliin rutiiniin. Lisäksi leikkipaikat välineineen tarkastetaan kuuden kuukauden välein tehtävässä laadunvalvontatarkastuksessa, josta tulee raportti huoltoyhtiölle sekä isännöitsijälle. Leikkipaikan ja sen välineiden turvallisuus on taloyhtiöiden vastuulla.

Todettiin, että edellä mainitut tarkastukset riittävät ja leikkipaikan turvallisuutta ei tarvitse tarkastuttaa erillisellä tarkastajalla vuosittain. Tarkastus voidaan kuitenkin niin haluttaessa tilata muutaman välein.

Suuren kiipeilytelineen verkon yksi naru on irti yläpäästään vastinkappaleen kierteen pettämisen vuoksi. (Kiinteistöhuolto Jaakolan Tuomas Äärynen korjasi sen 4.11.2014, kun huomautin vian puuttuvan heidän tekemästään leikkipaikan vuositarkastusraportista 11.8.2014.)

10. Vikailmoitusten tekeminen

Asko Mäkinen totesi, että vikailmoitukset voi tehdä

sähköpostilla asiakaspalvelu@kh-kiinteistopalvelut.fi

Internetissä www.kh-kiinteistopalvelut.fi/ilmoitus

puhelimessa 8-16 010 270 8000

Päivystysnumero virka-ajan ulkopuolella on 020 491 2961

Laskuissa on lisäselvityksenä vikailmoituksen teksti sellaisenaan tai osa siitä.

11. Parvekelasien huolto

Molemmissa kiinteistöissä on tarpeen tehdä parvekelasien huolto, mm. puuttuvien tai kovettuneiden tiivisteiden uusinta, lasien kiinnitysten tarkastus, rullien voitelu ja lasien aukeamisen tarkastus.

Sami Valo ilmoitti, että huoltoyhtiö voi tarvittaessa suorittaa ko. työn.

Sovittiin, että Olof Lundellin parvekkeelle tehdään ”koehuolto”, jotta saadaan arvio toimenpiteen työajasta/parveke ja arvio varaosakustannuksista. Työ tehtäisiin ensi vuoden puolella sään niin salliessa.

(Lundellin parvekkeen lasit on huollettu 5.11.2014 toisen yrittäjän toimesta. Pitänee sopia muu koeparveke. AM 9.11.2014).

12. Kh-kiinteistöpalvelun sähköinen huoltokirja

Taloyhtiöt eivät toteuta sähköisiä huoltokirjoja. Skanskan huoltokirjat on skannattu ja muutettu word- ja excel-tiedostoiksi. Niiden muokkaus vastaamaan nykyistä tilannetta on vielä kesken (Asko Mäkinen). ”Sähköiset huoltokirjat” liitetään huoltokirjakansioihin muistitikuilla.

Kaisla & Helasuo Oy:llä ei ole vielä Kh-kiinteistöpalvelun sähköisen huoltokirjan pilottikiinteistöä. Keskusteltiin siitä mahdollisuudesta, että taloyhtiöt olisivat pilottikiinteistöt. Sovittiin, että asiaan palataan.

13. Palotarkastus

Inspekta Oy on tehnyt autohallin paloilmoitinjärjestelmän tarkastuksen, joka tehdään kolmen vuoden välein. Paloilmoitinkaapissa olevissa piirustuksissa autohallin paloalueiden raja on piirretty väärään kohtaan. Virhe voitaneen korjata suoraan alkuperäiseen piirustukseen.

Sovittiin, että Valo palaa asiaan, kun hän on saanut Inspektan virallisen raportin ja mahdollisesti siinä olevat ohjeet virheen korjaamiseksi.

14. Ovipuhelimien viat

Keskusteltiin ovipuhelimien vioista.

Sovittiin, että Valo selvittää viimeisen parin viikon aikana tehdyt vikailmoitukset.

(Vikailmoituksia oli kaksi, jotka molemmat Strömbergintie 14:ssa.

A 14 ovipuhelin ei toimi. Vikailmoituksessa talon numero on Strömbergintie 12, vaikka asukas asuu Strömbergintie 14:ssa.

A 35 (vian otsikossa A 25?) ovipuhelin ei toimi.)