

Aika: 11.09.2012 kello 17.00 – 19.15
Paikka: As. Oy Helsingin Pitäjänhovi, tekninen tila, Strömbergintie 14 B, 00380 Helsinki
Läsnä: Pasi Viitaharju, Kaarina Abrahamsson, Hovin hoitokuntajäsenet
Eila Alanen, Puiston hoitokuntajäsen ja hoitokunnan puheenjohtaja
Timo Toivio, isännöitsijä

1 Kokouksen avaus ja päätösvaltaisuus

Eila Alanen avasi kokouksen, todeten sen päätösvaltaiseksi.

2 Edellisten kokousten pöytäkirjojen hyväksymiset

Todettiin, että hoitokunnan kokouksen 1/2012 pöytäkirja hyväksyttiin Puiston 20.8.2012 kokouksessa hoitokunnan jäsenten allekirjoituksella.
Käsiteltiin Puiston 20.8.2012 hallituskokouksen 6/2012 yhteydessä pidetyn hoitokuntaosuuden kohdat 9-18 ja ylläpidettiin niihin liittyvät AP:t (pöytäkirjan lopussa).

3 Parkkihallin kulunvalvontajärjestelmäprojekti

3.1 Espoon Lukkohuollon tarjous, tilaus ja toimitus

Päätettiin, että isännöitsijä tilaa Espoon Lukkohuolta Oy:ltä 11.9.2012 heidän tarkennetun tarjouksensa mukaisen toimituksen siten, että passiiviavainperiä tilataan kahta sarjaa: 140 kpl ns. eännän avaimia (ei nosto-oven kulkuoikeutta) ja 240 kpl autohalli- ja -talliavaimia (kaikkien parkkihallin ovien kulkuoikeudet). Tarjouksen mukaan toimittajalla on valmius aloittaa työt 2-4 viikon kuluttua tilauksesta.

Tarjouksen mukaisen toimituksen arvioitu kokonaishinta on n. 9000 €, kun tilataan ainakin 3-4 tuntia hallintaohjelman käyttöopastusta.

3.2 Hyväksytään toteutuksen projektisuunnitelma ja -aikataulu

Hoitokunta päätti, että nykyinen avausjärjestelmä vaihdetaan uudeksi kulunvalvontajärjestelmäksi 15.-26.10.2012 aikana. Tarvitaan toimitusajasta tilausvahvistus Espoon Lukkohuollolta.

Päätettiin, että vanha avausjärjestelmä on uuden kulunvalvontajärjestelmän asennuksen aikana käytössä. Nykyinen keskusyksikkö nosto-oven vieressä poistetaan uuden järjestelmän käyttöönoton jälkeen.

Hoitokunta järjestää autohalli- ja -talliavainten luovutus/kuittaustilaisuuksia kiinteistöllä heti asennuksen alussa, kun avaimet on saatu ja ne on toimittajan toimesta luotu hallintajärjestelmän rekisteriin. Sen jälkeen uuden järjestelmän asennus ja uusien avainten käyttöönotto voidaan tehdä kulkuovittain. Uuden järjestelmän asennusvaiheessa tarvitaan kummankin järjestelmän avainta.

3.3 Päätetään avainkorttien hallintamenettelystä

Päätettiin, että kaikki järjestelmän passiiviavainperät säilytetään isännöinnissä. Samoin isännöinnissä säilytetään kaikki luovutettujen ja vastaanotettujen avainten kuittausasiakirjat.

Kaikki luovutetut avaimet kohdistetaan käyttäjille yksilöllisin käyttäjäryhmätunnuksin. Perusajatus koodauksessa on, että Hovin ja Puiston käyttäjien avainten kohdistustiedoissa näkyy taloyhtiöinfo H ja P (voi olla pidempikin). Päätetään koodaussyntaksista myöhemmin. Hoitokunta vastaa kiinteistöllä avainten kohdistamispäivityksistä kulunvalvontajärjestelmän paikalliseen hallintarekisteriin.

3.4 Päätetään avainkorttien luovutus- ja kuittausmenettelystä

Autohallipaikkojen avaimista, 2 kpl/hallipaikka, kuittaus tehdään kirjalliseen vuokrasopimukseen, johon liitetään luovutettujen avaimien numerot.

Samoin autotalliosakkeiden omistajien kanssa tehdään kirjalliset sopimukset, joissa luovutettujen avainten numerot, 2 kpl/autotalli.

Emännän avaimet, 1 kpl/huoneiston osakas/osakkaat, toimitetaan kiinteistössä asuville osakkaille postiluukusta ja muualla asuville postitse. Liitetään saatekirje, josta pitää palauttaa vastaanottokuittaus hoitokunnalle. Kiinteistöllä sen voi laittaa jätehuoneen postilaatikkoon. Isännöinnissä arkistoidaan nämä allekirjoitetut vastaanottokuittausdokumentit, joista voidaan myöhemmin varmistua, että jokaiseen huoneistoon on avain toimitettu ja sen on silloinen osakas allekirjoituksellaan vastaanottanut.

Puistossa on muutaman autohallipaikan vuokraajana osakkeenomistaja eikä huoneiston asukas. Näiden autohallipaikkojen vuokraussopimuksien käsittelytoimenpiteet päätetään Puiston hallituksessa ja hoidetaan kuntoon ennen 15.10.2012.

- 3.5 Päätetään paikallisesta hallintalaitteistosta ja –ohjelmiston käyttöoikeuksista**
Päätettiin, että kulunvalvontajärjestelmän hallinnan paikallinen alakeskus sijoitetaan Hovin teknisen tilan sähköpääkeskukseen.

Järjestelmän hallintaohjelmisto asennetaan hoitokunnan omalle pc-laitteelle, joka voidaan liittää ainakin kjoitinliitännällä alakeskukseen. Järjestelmän paikallisesta hallinnasta toimituksen jälkeen vastaa hoitokunta.

Päätettiin Mikael Lambergin tehtäväksi hankkia joko vanha tai uusi pc, joka voidaan dedikoida alakeskuksen hallintaohjelmiston käyttöpäätteeksi. Hallintakäsittelyt, käyttöoikeudet ja –vastuut määritellään myöhemmin.

- 3.6 Päätetään asukastiedottamisesta**
Päätettiin, että asukastiedote toimitetaan viikolla 39, puheenjohtaja tekee tiedotteesta luonnoksen, joka hiotaan sähköpostiviestityksellä hoitokunnassa ja isännöitsijä hoitaa jakelun.

- 4 Jätehuoneen sisääntulon kattaminen**
4.1 Hyväksytään katospiirustukset ja rakennuspiirustukset
Hyväksyttiin arkkitehti Björn Krogiuksen 12.6.2012 katospiirustukset, jotka ovat olleet rakennuslupahakemuksen perustana. Isännöitsijä toimittaa välittömästi sähköisesti Krogiuksen 12.6.2012 sähköpostiviestin piirustusliitteineen kummankin yhtiön hallituksen jäsenille. Puiston hallitus on saanut ne paperiversiona. kesäkuussa.

- 4.2 Käsitellään rakennuslupapäätös**
Jätehuoneen kattamisen rakennusluvasta on saatu suullinen tieto, että lupa on myönnetty. Kirjallinen materiaali tulee todennäköisesti viikolla 38.

Isännöitsijä toimittaa rakennuslupapäätöksen sekä hakemuksen liitteenä olleet rakennuspiirustukset kummankin yhtiön hallituksen jäsenille sähköisesti, kun on ne saanut.

- 4.3 Käsitellään kattamistoteutukseen liittyvät tehtävät ja aikataulut**
Isännöitsijä on sopinut arkkitehti Björn Krogiuksen kanssa, että he tapaavat, kun lupapaperit ovat saapuneet isännöintiin. Tähän jatkokäsittelyyn ottaa osaa hoitokunnan edustaja Pasi Viitaharju. Timo manaa yhteiskokouksen.

Isännöitsijä on alustavasti sopinut Krogiuksen kanssa, että tämä laatii urakan tarjouspyyntöön tarvittavat urakka-asiapaperit ja pyytää tarjoukset.

Kun tarjoukset ovat saapuneet, niin hoitokunnassa tehdään urakoitsijan valinta, tilaus ja sovitaan toimitusaika. Toimitus pyritään saamaan loka-marraskuun aikana (viikoilla 43-46).

5 **Syystalkoot**

Syystalkoot pidetään lauantaina 22.9.2012 klo 14.00 – 18.00.

5.1 **Päätetään kutsu talkoisiin –asukastiedotteesta ja grillauksen palautekyselystä**

Puheenjohtajan talkookutsuehdotus hyväksyttiin. Siitä oli värikopiot jo mukana, joten Eila lupasi ne kiinnittää ilmoitustauluille kokouksen jälkeen.

Päätettiin, että kysytään kiinteistöjen asukkaiden tuntemuksia grillauksen haitoista huoneistoihin ja/tai parvekkeelle lasien ollessa kiinni.

5.2 **Kalusteiden ja perkolan ennakkokäsittelyn tilanne (Mikael)**

Käsiteltiin Mikael Lambergin lähettämän sähköpostiviestin perusteella kalusteiden ja pergolan järeän hiontalaitteen vuokrausta ja maalinpoistokäsittelyä. Päätettiin, että kalusteet puhdistetaan mekaanisesti skrapaustyökaluilla. Pasi Viitaharju hankkii skrapoja. Esikäsittelyiden vastuuhenkilönä toimii edelleen Mikael.

5.3 **Kalusteiden ja perkolan jälkikäsittelyn ja hankintojen tilanne (Pasi)**

Pasi Viitaharju hankkii tarvittavat maalaustarvikkeet ja toimii kalusteiden ja pergolan jälkikäsittelyn vastuuhenkilönä talkoissa. Päätettiin, että perkolasta käsitellään vain puiset osat. Metalliset osat ovat sinkittyä metallia, jotka edellyttävät erityistä esikäsittelyä ennen maalaamista tai muuten maalit ei niissä pysy.

5.4 **Puutarhatiimin työ- ja hankintatilanne (Matti)**

Matti oli lomilla.

Päätettiin, ettei vuokrata ulkopuolelta oksasilppuria. Eila tuo talkoisiin oman ”muovisen” oksasilppurinsa (RHL 2500 taattua saksalaisia Einhell tuoteita kotikäyttöön). Sillä silputaan ne risut, mitkä pystytään (max 4 cm halkaisija) ja ehditään talkoiden aikana ja kiinteistöhuollolta tilataan loppujen risujen poishaku.

5.5 **Siivoustiimin tilanne ja hankinnat (kaikki)**

Siivoustiimin vastuullinen vetäjä nimeämättä. Suurta halukkuutta ottaa tehtävää vastaan ei tunnu olevan, mutta siivouskohde on tarpeellinen.

5.6 **Syystarjoilujen hankintasuunnitelma (Eila)**

Eila hankkii tarvittavat tarjoilut ja tarjoiluvälineet 30-40 henkilölle. Tarjoiluksi hyväksyttiin: grillimakkaraa, patonkia ja juustosiivuja (ulkona), kahvia ja pullaa (teknisessä tilassa). Juotaviksi olutta, siideriä, kivennäisvettä ja limpparia.

5.7 **Päätetään 22.9. talkoopäivän organisoiminen ja grillausmestari**

Pasi Viitaharju toimii grillausmestarina.

Mietitään vielä yleistä organisoimista, jotta jokainen talkoisiin tuleva asukas voidaan ohjata johonkin puuhatiimiin ja siellä tiiminvetäjä ohjeistaa tulijan tarpeelliseen talkootyöhön ja osoittaa siihen tarvittavat työvälineet.

Kahvitusosaston vastuullinen hoitaja vielä nimeämättä.

6 **Hoitokunnan vuoden 2012 talousarvio ja -toteuma elokuussa 2012 mm. päivitetty talousarvio 31.1.2012 yhtiöiden hallitusten päätöksillä**

Isännöitsijä ja puheenjohtaja päivittävät vuoden alussa tehdyn hoitokunnan talousarvioon 2012 sovitut kuluerät (hoitokuntahankkeet) ja toteutumat 8/2012.

7 Käsitellään kiinteistön aurausvaurioiden korjaukset

Käsiteltiin Asko Mäkisen 3.9 2012 päivitetty raportti pihan auraus- ja sisääntulomuurin vaurioista. Isännöitsijä kertoi, että hän on tilannut niiden korjauksen kiinteistöhuollon kautta.

Askon raportista oli jäänyt pois Hovin B-portaan edustan kohonnut sadevesikaivon kansi. Se lisättiin korjauskohteisiin. Muistutettiin myös, että vanhoja vuoden 2011 aurausvaurioita on vielä Hovin puolen peltipaneelissa. Ne on aikanaan katsottu Jaakolan huollon kanssa ja ne kuuluvat heidän korjattaviksi.

Päätettiin, että Strömbergintien ja Pitäjänmäentien kulmauksen tuhoutuneen kiviaidan korjauksista ei tilata ulkopuliselta kivifirmalta (Askon raportti kohta 1), vaan siistitään aidan kivetystä nykyisillä jäljellä olevilla aita- ja kiveillä. Vaurio on syntynyt kaupungin aurauksessa, joten korjaukset ja korvaukset kuuluvat kaupungille. Ollaan kaiketi nyt myöhässä, ensi keväänä pitää toimia heti, kun vahingot tulevat esille.

Yhtiöt vastaavat niistä kustannuksista hoitokuntaperiaatteen mukaan, jotka eivät kuulu huolto-yhtiölle. Hoitokunta edellyttää, että jokaisesta kiinteistöhuollolle kuulumattoman Jaakolan lisätyön laskutuksesta kirjataan yhtiöiden pääkirjanpitoon riittävän yksilöivä kohde- ja työinformaatio.

8 Pihan kehittäminen

8.1 Käsitellään Maisematiimi-yrityksen markkinointimateriaali

Keskusteltiin pihan suunnittelusta ja mm. Maisematiimin markkinointimateriaalista. Todettiin, että pihan peruselementit ovat jo olemassa, joten me ei tarvita kovin yksityiskohtaista ja laajaa suunnitelmaa. Haluttaisiin asiantuntijan näkemyksiä piha-alueen kehittämistoteutuksista, joissa on huomiota asukkaiden esittämiä toivomuksia toiminnallisuudesta, turvallisuudesta, viihtyvyydestä ja helppohoitoisuudesta. Muutokset haluttaisiin toteuttaa vähitellen usean vuoden aikana.

8.2 Päätetään jatkotoimenpiteet

Isännöitsijä ja Pasi Viitaharju kyselevät vielä vaihtoehtoja kontakteiltaan.

9 Pihakannelta johtavien portaiden (2 kpl) rappauskorjaukset

9.1 Tarjousten käsittely

Käsiteltiin pintapuolisesti saatuja tarjouksia. Ne ovat kohtuullisen kalliita. Hoitokunta ei ole esittänyt budjettissaan hoitokunnan vastuulla olevien portaiden rappauskorjauksien tekemistä tilivuonna 2012. Tukeva Tieto Oy:ltä tilattu ja saatu korjausselvitys/ rakennustapaselostus sisältää sekä Puiston Strömbergintien ulkoportaiden korjaukset että hoitokunnan portaiden rappausvaurioiden korjausmäärityksen. Puistossa on vuodelle 2012 budjetoitu omien portaiden rappauskorjaukset, mutta hallituksessa päätettiin lisätä siihen porrasaskelmien laattojen vaihtaminen. Jotta saatuja tarjouksia pystyisi edes Puiston kannalta käsittelemään, tarvitsisi tarjousten noudattaa kaksijakoisuutta: hoitokunnan osuus ja Puiston osuus.

Hoitokunta päätti, että hoitokunnan portaiden korjaushanke siirretään keväälle 2013.

9.2 Päätetään hoitokunnan korjausten jatkotoimenpiteistä ja rahoituksesta

Päätettiin, että metallisten parkkihallin kulkuoven ja Hovin muuntamon oven pohjustus- ja maalaus- ja käsittelyt toteutetaan kesäkaudella 2013.

10 Muut asiat

Käsiteltiin Kone Oyj:n tarjous autohallin nosto-oven vuosihuollosta. Tarjous on kalliimpi kuin nykyinen. Päätettiin hylätä se.

Päätettiin, että isännöitsijä tilaa ja toimittaa kummankin yhtiön hallituksen jäsenille Isännöitsijän palveluhakemisto-vihkot. Vihko sisältää mm. asunto-osakeyhtiölain kokonaan.

Keskusteltiin autohallin valaistuksen muuttamisesta led järjestelmäksi. Isännöitsijä oli saanut GreenLedistä yhteydenoton ja sieltä lähettivät tarjouksen sekä kannattavuusvertailun. Päätettiin, että ei olla kiinnostuneita tarjouksesta, koska asia ei ole ajankohtainen yhtiössä. Tiedossamme on, että parkkihallin nykyiset loisteputkivalasimet kannattaa lähitulevaisuudessa uusia, mutta silloin ensin selvitetään paras ratkaisuvaihtoehto ja pyydetään useita kilpailevia tarjouksia. Led-valaistuksen komponentit myös kaiken aikaa halpenevat ja kehittyvät.

Jätehuoneen sekajäteastiat on vaihdettu uusiin ja yksi biojäteastia on poistettu.

11

Kokouksen päättäminen

Hoitokunnan puheenjohtaja päätti kokouksen klo 19.15, todeten päätösten olleen yksimielisiä.

Eila Alanen, pj.

Kaarina Abrahamsson

Pasi Viitaharju

Timo Toivio, siht.

Hoitokunnan AP-listan ylläpidetyt kohdat kokouksen hoitokuntakokouksen 2012-2 jälkeen:

AP n	Tehtävä	Vastuu	päätetty	tila	Lisäselvityksiä
AP123	Autohallin kulunvalvonta-järjestelmien valintataulukko ylläpito ja asiantuntijoiden valintasuositus perusteluineen.	Lamberg	2012-02	kesken	Espoon Lukkahuolta on tehty tilaus ja toimitus on sovittu lokakuulle 2012.
AP132	Jätehuoneen suursiivous ja jäteastioiden vaihtaminen uusiksi.	Toivio	2012-05	valmis	Jätehuoneen lattia on pesty heinäkuun alussa, samoin astioiden kannet. Kansi ei ole kuitenkaan pyyhitty. Sekajäteastiat on vaihdettu uusiksi ja yksi biojäteastia on poistettu.
AP137	Kirjallisten vuokrasopimusten tekeminen autohallipaikkojen vuokraajille.	Toivio	2012-06	auki	Kirjalliset vuokrasopimukset tehdään valmiiksi ja ne allekirjoitetaan avaimien (2 kpl/autopaikka) luovutuksen yhteydessä.
AP138	Pihasuunnitelmaehdotuksista tarjouksia Isännöitsijätoimisto Siljanderin tuntemilta toimittajilta.	Toivio Viitaharju	2012-06	auki	Hankitaan lisää suunnittelijoita ja arvioidaan tilanne ennen talvea.
AP139	Parkkihallin käyntioven ja Hovin muuntamon oven huoltomaalaukset ja parkkihallin ovesta alahuulloksen poistaminen.	Toivio	2012-06	sovittu	Työn teettäminen ammatti-ihmisellä. Toteutetaan keväällä 2013.
AP140	Syystalkootiedote ja talkootarjoilujen hankinnat	Alanen	2012-06	sovittu	Ilmoitustauluille 11.9.2012. Grillimakkaraa, patonkia, virvoitusjuomia, kahvia ja pullaa tarjotaan. 3 talkoouuharyhmää.
AP141	Vuokrataan silppuri ja hankitaan talkoissa käytettäviä työkaluja mm. oksaskasia, joita ei ole kiinteistöllä ennestään.	Uusimäki	2012-06	sovittu	Eila tuo oman silppurin.
AP142	Hankitaan tarpeelliset maalit,	Viitaharju	2012-06	sovittu	Pasi hankkii valttiColor

AP n	Tehtävä	Vastuu	päätetty	tila	Lisäselvityksiä
	puuöljyt ja ja talkootyövälineet sekä pallogrilli				ruskeaa, joka sopii sekä perkolan puuosiin että puutarhakalusteisiin..
AP143	Puutarhakalusteiden hionta koneellisesti ennakoon	Lamberg, Viitaharju	2012-06	sovittu	Puhdistus suoritetaan mekaanisesti, Pasi hankkii skrapoja.
AP144	Jaakolta tilataan parkkihallin puhdistus loppu syksystä	Toivio	2012-06	sovittu	Timo on ollut yhteydessä Jaakolaan ja sopinut puhdistuksen loka – marraskuiksi.

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