

PROTOKOLL

***der dritten ordentlichen Eigentümer-Versammlung der
Stockwerkeigentümergeinschaft Dahlienpark in Unterengstringen
vom 14. Juni 2012, 19.00 Uhr, im Gemeindesaal, Unterengstringen***

Traktanden

1. Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Genehmigung Protokoll vom 26. Mai 2011
4. Abrechnung 2011
 - Genehmigung Jahresabrechnung 2011
 - Genehmigung Revisorenbericht 2011
 - Déchargeerteilung der Verwaltung
5. Anträge
6. Budget 2012
7. Erneuerungsfonds
8. Wahlen
 - Revisoren
 - Delegierte bzw. Ausschussmitglieder
Neuwahl Ausschussmitglied, Robert van Haarlem
 - Verwaltung
9. Diverses
 - Datum Stockwerkeigentümerversammlung 2013
Vorschlag der Verwaltung: Donnerstag, 13. Juni 2013

1. Begrüssung & Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Reto Lötscher begrüsst die anwesenden und die neuen Stockwerkeigentümer. Gleichzeitig stellt er Frau Nicole Stöckli und Frau Sarina Candinas sowie sich selber nochmals kurz vor. Herr Reto Lötscher übernimmt den Vorsitz und teilt mit, dass Frau Nicole Stöckli das Protokoll der heutigen Versammlung führen wird. Frau Sarina Candinas wird die Protokollführerin und den Vorsitzenden bei den Abstimmungen unterstützen. Der Vorsitzende hält fest, dass die Stockwerkeigentümer zusammen mit der Einladung am 16. April 2012 die Traktandenliste, Jahresrechnung 2011, Budget 2012 und den Revisionsbericht erhalten haben. Am 17. April 2012 wurde zur Ergänzung der Unterlagen die Bilanz und Erfolgsrechnung nachgereicht. Zusätzlich hat die Verwaltung am 8. Juni fristgerecht die bei der Verwaltung eingegangenen Anträge allen Eigentümern zur Vorbereitung zugestellt.

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass aufgrund der vorliegenden Präsenzlisten die Versammlung mit 76/110 Kopfstimmen und 6902/10000 anwesend oder vertretenen Wertquoten beschlussfähig ist.

2. Genehmigung Traktandenliste

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob Fragen oder Ergänzungen bezüglich der vorliegenden Traktandenliste bestehen. Nachdem dies nicht der Fall ist, wird die Traktandenliste vom 16. April 2012 genehmigt.

Die vorliegende Traktandenliste wird ohne Gegenstimme genehmigt.

3. Genehmigung Protokoll vom 26. Mai 2011

Herr Reto Lötscher hält fest, dass innerhalb der 30-tägigen Frist keine Einsprachen resp. Ergänzungswünsche bei der Verwaltung eingegangen sind. Damit gilt das Protokoll der zweiten Stockwerkeigentümerversammlung vom 26. Mai 2011 als genehmigt.

Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen verlangt. Das Protokoll vom 26. Mai 2011 gilt als genehmigt.

4. Abrechnung 2011

Genehmigung der Abrechnung 2011

Herr Reto Lötscher teilt mit, dass die Abschlussunterlagen zusammen mit dem Revisionsbericht versandt wurden. Die Abrechnung wurde durch die Revisoren geprüft und für gut befunden. Die Bilanz als Solches ist selbstredend und der Erfolgsrechnung kann entnommen werden, dass der Gesamtaufwand im Jahr 2011 Fr. 459'043.10 betragen hat. Budgetiert wurden Fr. 460'000.00, was unter Berücksichtigung der Rundungsdifferenzen einen Überschuss von Fr. 961.55 und ein nicht weiter aufteilbaren Betrag von Fr. 4.85 zu Lasten der Eigentümer ergibt. Die jeweiligen Saldi können der Heiz- und Betriebskostenabrechnung entnommen werden. Die Guthaben werden automatisch auf die nächste Abrechnungsperiode übertragen und mit der zweiten Akontozahlung, fällig per 1. Juli 2012, verrechnet. Eigentümer mit einer Nachzahlung werden gebeten, diese Zusammen mit der zweiten Akontozahlung zusätzlich zu überweisen.

Der Vorsitzende erwähnt zudem, dass das Konto 4995 „Diverses“ u.a. auch die Ausstände der Wohnung E4 mit Fr. 20'709.05 enthält, welche ausgebucht werden mussten. Der Betrag konnte nicht mehr eingefordert werden.

Nachdem keine weiteren Fragen zur Abrechnung bestehen bittet der Vorsitzende die Eigentümer, die Abrechnung 2011 mit einem Total von Fr. 459'043.10 zu genehmigen.

Die Abrechnung 2011 wird mit einem Saldo von Fr. 459'043.10 einstimmig genehmigt. Der Eigentümerüberschuss von Fr. 961.55 wird auf das neue Geschäftsjahr übertragen.

4. Abrechnung 2011

Genehmigung Revisorenbericht

Herr Reto Lötscher erkundigt sich, ob zum Revisionsbericht noch Fragen bestehen. Da dies nicht der Fall ist, werden die Eigentümer gebeten, den Revisionsbericht zu genehmigen.

Der Revisionsbericht vom 29. März 2011 wird ohne Gegenstimme genehmigt.

4. Abrechnung 2011

Déchargeerteilung der Verwaltung

Nachdem rund um die Abrechnung und den Revisorenbericht 2011 keine Fragen mehr bestehen, bittet der Vorsitzende die anwesenden Eigentümer abschliessend, die Verwaltung zu entlasten und ihr die Décharge zu erteilen.

Der Verwaltung wird einstimmig die Décharge (Entlastung) für die Jahresabrechnung 2011 erteilt.

5. Anträge

Anträge der Eigentümer

Antrag zur Erhöhung der Hecke beim ausschliesslichen Nutzungsrecht der Wohnung A1

Herr Walter Beloli, Miteigentümer der Wohnung A1, beantragt fristgerecht die Erhöhung der bestehenden Hecke. Den Antrag mit detaillierter Begründung wurde von der Verwaltung ebenfalls allen Eigentümern zugestellt. Nach kurzer Erklärung wird über den Antrag vom 24. April 2012 abgestimmt.

Der Antrag von Herrn Walter Beloli wird mit 76 Ja und 0 Nein Stimmen sowie 0 Enthaltung angenommen.

Antrag zur Errichtung einer mobilen Falt Glas-Schutzwand bei der Loggia, Wohnung F1

Herr Thomas Anderegg, Eigentümer der Wohnung F1, beantragt fristgerecht die Errichtung einer mobilen Falt-Glas-Schutzwand bei seiner Loggia. Den entsprechenden Antrag mit Beschreibung und Foto wurde allen Eigentümern zur Vorbereitung zugestellt. Nachdem Herr Thomas Anderegg seinen Antrag vom 4. Mai 2012 nochmals kurz erläutert wird abgestimmt.

Der Antrag von Herrn Thomas Anderegg wird mit 76 Ja und 0 Nein Stimmen sowie 0 Enthaltung angenommen.

6. Genehmigung Budget 2012

Herr Reto Lötscher erläutert den Stockwerkeigentümern das vorliegende Budget, welches vorab mit den Ausschuss-Mitgliedern besprochen wurde, für das Geschäftsjahr 2012, welches gegenüber dem Vorjahr um Fr. 35'000.00 höher ausgefallen ist. Grund für die Verteuerung sind diverse Positionen, wobei die Konti 4920 „Kanalisationsreinigung“ und 4995 „Diverses“ den grössten Teil ausmachen. Die Kanalisationsreinigung wird erstmals im Jahr 2012 ausgeführt und wird Kosten von rund Fr. 13'000.00 ausmachen. Eine weitere grosse Position sind die diversen Kosten. Darin sind hauptsächlich die im Jahr 2012 angefallenen Anwaltshonorare im Zusammenhang mit der Klage gegen die Implenia Generalunternehmung AG enthalten. Auf die Frage, ob die Kosten für die Vorbereitung der Klage gegen die Implenia Generalunternehmung AG von allen Eigentümern getragen werden müssen, erklärt der Vorsitzende, dass es sich hier um die Grundkosten handelt, welche anlässlich der ausserordentlichen Versammlung vom 12. März 2012 genehmigt wurden. Erst bei einem Weiterzug der Klage wären für den einzelnen Stockwerkeigentümer Mehrkosten angefallen. Da im Jahr 2012 auch mit höheren Kosten für den Unterhalt der Gartenanlage gerechnet wird, wurde diese Position zusätzlich aufgerundet.

Nachdem keine weiteren Fragen zum vorliegenden Budget bestehen, stimmen die Eigentümer ab.

Das Budget 2012 über Fr. 495'000.00 inkl. den Zahlungszielen 1. Januar und 1. Juli 2012 wird mit 76 Ja und 0 Nein Stimmen sowie 0 Enthaltung angenommen.

7. Erneuerungsfonds

Gemäss Reglement sind die Erneuerungsfonds ab dem Jahr 2011 durch jährliche Beiträge von 0.3 % der jeweiligen Gebäudeversicherungswerte zu speisen, bis diese eine Höhe von 3 % erreicht haben. Gemäss Beschluss vom 26. Mai 2011 sind die Beiträge per 30. September zu leisten. Die Verwaltung bittet alle Eigentümer, die Zahlungen fristgerecht und gemäss Einzahlungsschein, welcher zusammen mit dem Protokoll zugestellt wird, zu überweisen. Ebenfalls zusammen mit dem Protokoll wird der Steuernachweis für das Jahr 2011 versandt.

Der Vorsitzende teilt mit, dass diejenigen Eigentümer, die im Jahr 2011 zu viel in den Erneuerungsfonds eingezahlt haben, im Jahr 2012 nur noch einen Einzahlungsschein für die Differenz erhalten. Allfällige Überschüsse müssen noch im Jahr 2012 zurückbezahlt werden, damit die Einlagen korrekt sind. Aus buchhalterischen Gründen ist es wichtig, dass jeweils der genaue Betrag überwiesen wird.

Nach kurzer Besprechung wird über den Vorschlag „Einlage in die Erneuerungsfonds 2012“ abgestimmt.

Die anwesenden Stockwerkeigentümer beschliessen, dass die Erneuerungsfonds auch im Jahr 2012 mit Fr. 104'000.00 gemäss Vorschlag der Verwaltung gespiesen werden.

8. Wahlen

Ausschuss

Die Zusammenarbeit mit den gewählten Ausschussmitgliedern war auch im vergangenen Jahr sehr angenehm und die Verwaltung dankt für die konstruktive Zusammenarbeit. Am 4. Mai 2012 hat Herr Robert van Haarlem, Vertreter des Hauses C+D, die Verwaltung informiert, dass er sein Amt zur Verfügung stellt. In der Zwischenzeit hat sich Herr Roberto Aiolfi, Obere Hönggerstrasse 8, bei der Verwaltung gemeldet und sich für dieses Amt zur Verfügung gestellt. Weitere Demissionsgesuche sind keine eingegangen, daher geht die Verwaltung davon aus, dass sich die bereits gewählten Ausschussmitglieder für ein weiteres Jahr zur Verfügung stellen. Derzeit sind folgende StockwerkeigentümerInnen als Ausschussmitglied gewählt:

Haus A/B	Herr Walter Brosi
Haus C/D	Herr Renato Aiolfi
Haus E	Herr Stéphane Mingot
Haus F	Frau Silvana Matt
Haus G	Herr Rainer Dold
Haus H	Herr Markus Wernli
Haus J/K	Herr Arthur Wolfmaier

Der Vorsitzende bittet die Eigentümer die aufgeführten Ausschussmitglieder für ein weiteres Jahr in ihrem Amt zu bestätigen.

Die Ausschussmitglieder werden mit Applaus für ein weiteres Jahr wiedergewählt.

Revisoren

Auch die Zusammenarbeit mit den Revisoren hat ebenfalls einwandfrei funktioniert. Die Verwaltung dankt an dieser Stelle auch für ihren Einsatz und ihre Bemühungen im Namen der ganzen Gemeinschaft. Von den Revisoren ist kein Demissionsgesuch eingetroffen und daher geht die Verwaltung von einer weiteren Zusammenarbeit aus. Derzeit sind folgende Stockwerkeigentümer als Revisoren gewählt.

Haus E	Herr Samuel Christian
Haus J/K	Herr Armin Schelbert

Der Vorsitzende bittet die Eigentümer auch die Revisoren für ein weiteres Jahr in ihrem Amt zu bestätigen.

Die bestehenden Revisoren werden mit Applaus für ein weiteres Jahr wiedergewählt.

Verwaltung

Nachdem Herr Arthur Wolfmaier den Vorsitzenden darauf aufmerksam macht, dass die Verwaltung noch gewählt werden sollte, teilt Herr Reto Lötscher den anwesenden Eigentümern mit, dass die Kuoni Mueller & Partner Management AG die Verwaltung gerne weiterführen würde. Falls die Eigentümer den Auftrag ebenfalls verlängern möchten, bittet der Vorsitzende dies mit der Stimmkarte zu bestätigen.

Dier Verwaltung wird einstimmig für das Jahr 2012 zu den bisherigen Bedingungen gewählt.

Der Vorsitzende dankt für das der Verwaltung entgegengebrachte Vertrauen und freut sich auf die Fortführung des Auftragsverhältnisses.

9. Diverses

Änderungen bei den ausschliesslichen Nutzungsrechten

Nachdem erst kürzlich das Reglement im Zusammenhang mit der Gestaltung der ausschliesslichen Benützungsrechte angepasst wurde, hat die Verwaltung erneut diverse Veränderungen festgestellt. Aus diesem Grund bittet Herr Reto Lötscher nochmals alle Eigentümer darauf zu achten, dass für Änderungen, welche von aussen sichtbar sind, steht's die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft benötigt wird. Dies betrifft z.B. Zusätzliche Verglasungen bei den Loggias, Benützung des Allgemeinstromes in der Einstellhalle, Änderungen der ausschliesslichen Nutzungsrechte im Allgemeinen, etc.. Über allenfalls bereits ausgeführte Veränderungen sollten die Eigentümer baldmöglichst informiert und der Verwaltung nachträglich einen Antrag zustellen.

Hagelschäden / Weiteres Vorgehen

Wie bekannt, hat Ende Mai 2012, endlich die Schadenaufnahme durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zürichs (GVZ) stattgefunden. In der Zwischenzeit sind bei der Verwaltung die Berichte eingegangen und werden derzeit weiter bearbeitet. Die betroffenen Eigentümer werden bezüglich des weiteren Vorgehens separat informiert.

Datum Stockwerkeigentümersammlung 2013

Die Verwaltung schlägt aus organisatorischen Gründen vor, den Termin für die nächste ordentliche Stockwerkeigentümersammlung bereits heute festzulegen. Vorgeschlagen wird der Donnerstag, 13. Juni 2013, 19.00 Uhr. Der Ort wird später noch mitgeteilt. Der Vorschlag wird ohne Gegenstimme angenommen. Der Vorsitzende bittet die Stockwerkeigentümer, sich den Termin vorzumerken.

Umgebung

Im Mai 2012 hat zusammen mit dem Ausschuss und der Firma Lüscher Gartenbau AG nochmals eine Begehung stattgefunden. Dabei wurde über Veränderungsmöglichkeiten der Umgebung diskutiert.

Nach Abwägung der Kosten wurde beschlossen, die Blumenwiese(n) vorerst bestehen zu lassen. Nur einige Bereiche werden künftig öfters gemäht. Die Bodenbeschaffenheit lässt eine generelle Umgestaltung nicht zu.

Homepage

Herr Kurt Gonzenbach erkundigt sich über die Dahlienpark-Homepage und nach kurzer Rücksprache bei den Eigentümern, die die Homepage unterhalten, wird bestätigt, dass diese nach wie vor aktiv ist. Es wurden bereits E-Mail-Accounts erstellt und die aktuellen Protokolle aufgeschaltet. Die aktuellen Login-Daten werden den Eigentümern zusammen mit dem Protokoll zugestellt.

Allgemeine Bereiche

Die Verwaltung hat anlässlich der regelmässigen Rundgänge festgestellt, dass vor den Häuser J/K neue Sträucher gepflanzt wurden. Die Eigentümer werden gebeten, die allgemeinen Zonen nicht weiter zu bepflanzen ohne mit der Verwaltung Rücksprache zu nehmen. Dies vor allem um Folgeschäden beispielsweise an der Garagendecke zu verhindern und die Unterhaltsarbeiten für den Gärtner nicht zusätzlich zu erschweren. Herr Reto Löttscher dankt den Stockwerkeigentümern für ihr Verständnis und ihre Mithilfe.

Projekt Albatros

Am 24. April 2012 hat die Verwaltung fristgerecht den neuen baurechtlichen Entscheid zum Projekt Albatros eingefordert. Sobald der Bauentscheid bei der Verwaltung eingetroffen ist, wird dieser zusammen mit dem Ausschuss besprochen. Selbstverständlich werden auch die restlichen Eigentümer laufend über den Stand der Dinge informiert.

Leinenpflicht für Hunde im Dahlienpark

Herr Rainer Dold teilt mit, dass er auf seinem Sitzplatz des Öfteren Hundekot «einsammeln» musste und bittet deshalb die anderen Eigentümer, ebenfalls darauf zu achten, dass die Hunde jederzeit an der Leine geführt werden. Auch sollen Hundebesitzer, welche nicht im Dahlienpark wohnen auf die Leinenpflicht aufmerksam gemacht werden. Dies obwohl es hierfür grundsätzlich keine gesetzlichen Bestimmungen gibt. Nach kurzer Besprechung wird beschlossen, dass auf eine Signalisierung vorerst verzichtet wird.

Nachdem keine weiteren Fragen bestehen, bedankt sich Herr Reto Löttscher bei allen Anwesenden und schliesst die Sitzung um 20.05 Uhr.

Zürich, 25. Juni 2012

Für den Vorsitz

Reto Löttscher

Für das Protokoll

Nicole Stöckli

Dieses Protokoll gilt als genehmigt, wenn innert 30 Tagen keine Einsprachen dagegen eingehen.