

PROTOKOLL

7. Ausschuss-Sitzung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft «Dahlienpark», 8103 Unterengstringen.

13. Januar 2014, 19.00 Uhr, kleines Sitzungszimmer, Gemeindeverwaltung

Traktanden

1. Begrüssung
2. Besprechung der Traktandenliste
3. Protokoll der letzten Ausschusssitzung
4. Türe zum Veloraum, Schlossänderung
5. Budget 2014
6. Diverses
 - Balkonverglasung
 - Garage Wasser an der Decke
 - Allgemeine Ordnung Dahlienstrasse 19
 - Lift Unterhalt Dahlienstrasse (9)
 - Fünffährige Garantie (Rolle der Verwaltung, Timeline)
 - Fensterproblem Attika (Konstruktionsmangel & Garantieverlängerung)

Teilnehmer

Herr Walter Brosi (Haus A/B)
Herr Renato Aiolfi (Haus C/D)
Herr Stéphane Mingot (Haus E)
Frau Silvana Matt (Haus F)
Herr Rainer Dold (Haus G)
Herr Markus Wernli (Haus H)
Herr Vito D'Elia (Haus J/K)

Frau Danièle Wehrli, Kuoni Mueller & Partner Management AG
Herr Marc Vonarburg, Kuoni Mueller & Partner Management AG

Abwesend / Entschuldigt

Frau Silvana Matt (Haus F)

1. Begrüssung / Vorstellung

Frau Danièle Wehrli begrüsst die anwesenden Ausschussmitglieder und übernimmt den Vorsitz. Herr Marc Vonarburg übernimmt die Protokollführung der heutigen Ausschusssitzung. Frau Danièle Wehrli stellt sich kurz vor; sie arbeitet seit dem 1. Dezember 2013 bei Kuoni Müller & Partner Management AG und war vorher bei der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Baden tätig.

2. Besprechung Traktandenliste

Die Traktandenliste kann je nach Bedarf ergänzt werden. Wichtig ist, dass alle drängenden Themen besprochen werden.

3. Protokoll der letzten Ausschusssitzung

Zum Protokoll der letzten Ausschusssitzung vom November 2012 gibt es keine Anmerkungen.

Frau Danièle Wehrli will wissen ob alle Pendenzen der letzten Ausschusssitzung erledigt worden sind oder ob seitens der Verwaltung noch Handlungsbedarf besteht. Die Ausschussmitglieder orientieren, dass soweit alles erledigt ist. Es wäre wünschenswert, dass die Hauswartung die Wiesen nicht so mehr so kurz mäht. Die Verwaltung wird dies der Hauswartung mitteilen.

Das richterliche Verbot an der Ecke Dahlienpark wurde nicht optimal gesetzt, resp. kann von Ausstehenden schlecht gesehen werden, es soll aber im Moment so belassen werden.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Dahlienpark verfügt über eine eigene Homepage, die Protokolle können direkt auf der Homepage aufgeschaltet werden. Die Verwaltung wird die Protokolle jeweils an Herr Stephane Mingot schicken und er wird die Protokolle auf der Homepage einstellen. Zusätzlich gibt er Frau Wehrli die Koordinaten bekanntgeben, damit sich die Verwaltung in Zukunft auch auf der Homepage einloggen kann.

4. Türe zum Veloraum, Schlossänderung

Da die Türe mit dem Schlüssel geöffnet werden muss, bleibt die Türe meistens offen. Durch die Garage kann der Veloraum ohne Schlüssel betreten werden.

Nach eingehender Diskussion beschliesst der Ausschuss EINSTIMMIG, die Türe aussen mit einem Knauf und Innen mit einem Türdrücker zu versehen.

Die Verwaltung wird eine Offerte einholen und bei Kosten von maximal CHF 500.- wird die Verwaltung den Auftrag direkt vergeben. Ein Türschliesser ist bereits vorhanden.

5. Budget 2014

Für das Budgets 2014 wurden die Zahlen vom Jahr 2013 übernommen. Folgende Änderungen werden vorgenommen:

Im Dahlienpark 11(E) war der Lift defekt, diese Kosten betreffen nur das Haus 11. Der Budgetbetrag bei diesem Haus wird um die Reparaturkosten von ca. CHF 2'500.00 erhöht. Die Einlage in den Erneuerungsfonds beträgt auch im Jahr 2014 CHF 104'000.-

Der Unterhalt für die Grünflächen beträgt 71'000.-

Die Kanalisationsreinigung wird alle 3 Jahre bei Ausführung budgetiert, es werden keine Rückstellungen gebildet.

6. Diverses

Balkonverglasung

Bei Herr Gerhard Schmitz ist die Balkonverglasung resp. das Balkongeländer gesprungen. Imphenia wurde gerügt, diese lehnt aber jede Haftung ab. Imphenia ihrerseits hat einen Mangel beim Hersteller geltend gemacht, diese wurde jedoch abgelehnt.

Da der Balkon nicht im Sonderrecht ausgeschieden wird, gehen die Kosten zu Lasten der Gemeinschaft, sofern kein Eigentümerschulden vorliegt. Die Verwaltung wird abklären, ob der Schaden allenfalls von der Glasbruchversicherung übernommen wird.

Garage Wasser an der Decke

An diversen Stellen läuft Wasser in das Gebäude. Frau Wehrli wird mit Herrn Renato Aiolfi einen Rundgang machen.

Allgemeine Ordnung Dahlienstrasse 19

Frau Silvana Matt fällt auf, dass im Haus Dahlienstrasse 19 die allgemeine Ordnung zu wünschen übrig lässt. Leider ist lautes Türknallen an der Tagesordnung, im Treppenhaus herrscht Unordnung und kurz nach der wöchentlichen Reinigung ist es bereits wieder unordentlich und verschmutzt.

Die Verwaltung wird gebeten, ein Rundschreiben an alle Eigentümer zu verfassen um die Bewohner an ein sorgfältiges Miteinander zu erinnern. Es gibt auch positive Punkte die erwähnenswert sind wie zum Beispiel der Sandkasten, welcher seit dem letzten Schreiben mehrheitlich gut abgedeckt ist.

5 Jahres-Garantie

Die Verwaltung wird im vorgenannten Schreiben die Eigentümer daran erinnern, dass die 5jährige Garantie bald abläuft. Grundsätzlich gilt, dass sämtliche Mängel nach Ablauf der 2jährigen Garantiefrist sofort und direkt beim Ersteller gerügt werden müssen.

Ein Kontrollrundgang durch die allgemeinen Räume wird die Verwaltung zusammen mit Herrn Renato Aiolfi durchführen.

Im Kellerbereich des Hauses 17 gibt es Probleme mit Geruchsemissionen, dies wird anlässlich der Liegenschaftsbesichtigung angeschaut und das weitere Vorgehen besprochen.

Fensterproblem Attika

Bei den Attikawohnungen sind die Fenster nicht ganz dicht und es besteht die Gefahr, dass Wasser eindringt. Herr Walter Brosi möchte eine Garantieverlängerung bei Imphenia erwirken. Er kontaktiert Herrn Gross und wird dann über das mögliche weitere Vorgehen informieren. Die Verwaltung bedankt sich für seine Bemühungen.

Colorit

Frau Danièle Wehrli teilt den anwesenden Ausschussmitgliedern mit, dass die Ausstände der Firma Colorlit trotz gegenteiliger Information durch Herrn Reto Lötscher noch nicht vollumfänglich beglichen sind. Aufgrund einer Fehlbuchung konnte es zu diesem Fehler kommen. Die Ausstände belaufen sich per Ende 2013 auf rund 3'304.-.

Die Ausschussmitglieder wünschen in Zukunft über die Zahlungsausstände nach der zweiten Mahnung informiert zu werden

Elektroautos

Herr Dold möchte bei seinem Parkplatz eine Steckdose installieren um ein Elektroauto anschliessen zu können, der Stromverbrauch würde über seinen Stromzähler abgerechnet. Herr Dold holt eine Offerte ein und informiert im aktuellen Fall die Gemeinschaft.

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird einmal pro Jahr gereinigt. Herr Mingot wurde von Eigentümern im Haus 11 angefragt, ob es möglich wäre, wieder zweimal pro Jahr die Tiefgarage zu reinigen. Es wird beschlossen, die Tiefgarage im Herbst anzuschauen und dann zu entscheiden, ob eine zweite Reinigung nötig ist.

Nachdem keine weiteren Fragen bestehen, bedankt sich Frau Danièle Wehrli bei allen Anwesenden für die konstruktive Diskussion und schliesst die Sitzung um 20.45 Uhr.

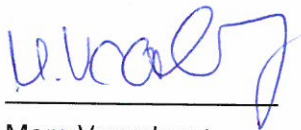
Zürich, 20. Januar 2013

Für den Vorsitz



Frau Danièle Wehrli

Für das Protokoll



Marc Vonarburg