

PROTOKOLL

**der 5. ordentlichen Eigentümerversammlung
Stockwerkeigentümergeinschaft «Dahlienpark», 8103 Unterengstringen
vom 12. Juni 2014, 19.00 Uhr
im Gemeindesaal Büelstrasse 15, Unterengstringen**

Traktanden

1. Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Protokoll vom 13. Juni 2013
4. Abrechnung 2013
 - Genehmigung Jahresrechnung 2013
 - Revisionsbericht und Déchargeerteilung
5. Anträge

Aktualisierung der Gebäudesachversicherung, neu inkl. Bruchschäden an der Gebäudeverglasung, Versicherungssumme CHF 5'000, Prämie CHF 1'950.00 pro Jahr.

Grundsatzentscheid Einlage Erneuerungsfonds; Der Erneuerungsfonds soll zwecks besserer Zinssätze längerfristig angelegt werden. Die Verwaltung wird in Zusammenarbeit mit dem Ausschuss für die nächste Versammlung einen Vorschlag ausarbeiten.

Antrag zur Errichtung einer Glasfaltwand von Familie Gonzenbach.

Antrag Reinigung Tiefgarage; Aufgrund der hohen Staub- und Schmutzentwicklung beantragen die Eigentümer Cappelini die Tiefgarage zukünftig grundsätzlich zwei Mal pro Jahr zu reinigen.
6. Budget 2014 inkl. Einlage Erneuerungsfonds
7. Wahlen
 - Revisoren
 - Delegierte bzw. Ausschussmitglieder
8. Diverses
 - Datum Stockwerkeigentümerversammlung 2015
Vorschlag der Verwaltung: 11. Juni 2015

1. Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Danièle Wehrli begrüsst die anwesenden Stockwerkeigentümer und stellt sich selbst und Frau Bettina Heinecke kurz vor. Frau Wehrli übernimmt den Vorsitz, Frau Heinecke wird das Protokoll der heutigen Versammlung führen.

Die Einladung an alle Eigentümer erfolgte fristgerecht. Mit der Einladung wurden die Traktandenliste, die Abrechnung 2013 inklusive Revisionsbericht, das Budget 2014 sowie Unterlagen zu den einzelnen Anträgen versandt.

Aufgrund der vorliegenden Präsenzlisten ist die Versammlung mit 66/110 Kopfstimmen und 6152/10000 anwesenden oder vertretenen Wertquoten beschlussfähig.

2. Genehmigung der Traktandenliste

Es sind bei der Verwaltung keine Nachträge zur Traktandenliste eingegangen, es werden keine Änderungen oder Ergänzungen gewünscht.

Die vorliegende Traktandenliste wird ohne Gegenstimme genehmigt.

3. Protokoll vom 13. Juni 2013

Im letztjährigen Protokoll wurde unter dem Traktandum Diverses, Punkt Projekt Albatros im letzten Satz statt Weiningerstrasse Wehntalerstrasse vermerkt. Dies wurde korrigiert. Weitere Änderungen bzw. Einsprachen sind nicht bei der Verwaltung eingegangen.

Das Protokoll vom 13. Juni 2013 gilt als einstimmig genehmigt.

4. Abrechnung 2013

Die Heizkosten im Abrechnungsjahr 2013 sind höher ausgefallen als in den vorangegangenen Jahren. Die Heizkosten des 4. Quartals 2012 wurden nicht in die Abrechnung 2012 gebucht. In der Folge sind diese Kosten in der Heizabrechnung 2013 verbucht worden. Die Stockwerkeigentümer kritisieren, dass durch eine frühzeitige Information dieses Sachverhalts, beispielsweise zusammen mit der Abrechnung, Unmut bei den Eigentümern hätte vermieden werden können.

Die Revisorin, Frau Steiger bestätigt, dass die Abrechnung hinsichtlich der Heizkosten buchhalterisch korrekt ist.

Eine weitere Änderung betrifft den Erneuerungsfonds. Dieser wird zukünftig im laufenden Geschäftsjahr gesamthaft auf das Erneuerungsfondskonto überwiesen, damit der Kapitalausweis für die Eigentümer keine Differenzen aufweist.

Der Revisionsbericht wurde den Eigentümern zusammen mit der Einladung zugestellt. Danièle Wehrli bedankt sich im Namen der Stockwerkeigentümer ausdrücklich für die kompetente und konstruktive Arbeit der Revisoren Frau Steiger und Herr Schelbert. Es gab einige Vorschläge zur Verbesserung der Zusammenarbeit, so wurde angeregt, z.B. die homepage der Stockwerkeigentümer wieder vermehrt für den Informationsfluss zu nutzen.

Es wird angefragt, ob die Abrechnung in steuerabzugsfähige und nicht abzugsfähige Kosten aufgeteilt werden kann. Die Verwaltung wird abklären, ob und mit welchem Aufwand eine Aufschlüsselung möglich ist.

Der Erfolgsrechnung ist zu entnehmen, dass der Gesamtaufwand im Jahr 2013 CHF 583'417.75 betragen hat. Eingegangen sind Zahlungen in der Höhe von CHF 547'393.15. Die entsprechenden Saldi können der Heiz- und Betriebskostenabrechnung entnommen werden. Diese werden auf die nächste Abrechnungsperiode übertragen und mit der dritten Akontozahlung, fällig per 1. Juli 2014, verrechnet.

Die Abrechnung 2013 wird mit einem Totalaufwand von Fr. 170'791.00 einstimmig genehmigt.

5. Anträge

Aktualisierung der Gebäudesachversicherung

Grund für dieses Traktandum ist ein Glasschaden bei Herrn Schmitz, Dahlienstrasse 11. Die Scheibe der Balkongeländer-Verglasung ist in der gesamten Breite gerissen. Die Ursache konnte nicht eruiert werden und eine Gewährleistung wurde von der Implenia Schweiz AG und auch von der Herstellerfirma abgelehnt. In der Gebäudeversicherung der AXA Winterthur sind Glasschäden nicht versichert. Lediglich das Haus 11 hat eine Glasversicherung für allgemeine Räume.

Die vorgelegte Offerte der AXA Winterthur bildet eine Ergänzung zur bestehenden Police und kann nicht für jedes Haus einzeln sondern nur für die gesamte Überbauung abgeschlossen werden. Sie beinhaltet sämtliche Gebäudeverglasungen aller Liegenschaften. Nach kurzer Diskussion kommen die Eigentümer zum Schluss, dass die genaue Abklärung, was in der Glasversicherung eingeschlossen ist und wofür die Stockwerkeigentümer selber zuständig sind, an den Ausschuss delegiert werden soll. Es wird ein Kostendach von CHF 5'000.00 für den Abschluss der zusätzlichen Glasversicherung bestimmt.

Abklärung und Aktualisierung der Gebäudeversicherung wird mit 63 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 2 Enthaltungen an den Ausschuss delegiert. Der Ausschuss wird bevollmächtigt, nach genauer Prüfung die zusätzliche Glasversicherung mit einem Kostendach von max. Fr. 5'000.00 abzuschliessen und die Stockwerkeigentümer entsprechend zu informieren.

Errichtung einer Glasfaltwand

Familie Gonzenbach, Dahlienstrasse 17, Familie Hofer, Obere Höneggerstrasse 10 und Herr Doujak, Dahlienstrasse 11 beantragen die Zustimmung zur Errichtung einer Glasfaltwand. Es wurden bereits Bewilligungen für solche Glasfaltwände erteilt, allerdings bisher nur im Parterre. Die Stockwerkeigentümer geben ihre Zustimmung mit der Bedingung, dass das einheitliche Erscheinungsbild der Liegenschaft nicht beeinträchtigt wird und immer das gleiche Produkt ohne Profile von der gleichen Firma installiert wird. Weiterhin dürfen die Glasfaltwände nur an der Ost- und West-Stirnseite angebracht werden. Ausgenommen von dieser Bewilligung sind die Attikawohnungen. Bei Bedarf müssen diese Eigentümer einen neuen Antrag mit einem Vorschlag für die Montage vorlegen. Die Angaben zum Produkt und der Firma legen wir dem Protokoll bei. Für die Versicherung dieser Glasfaltwände sind die jeweiligen Eigentümer selber verantwortlich. Sollten weitere

Eigentümer eine Glasfaltwand montieren, wird eine Information der Eigentümer gewünscht.

Die Errichtung der Glasfaltwände unter den vorgenannten Bedingungen wird mit 62 Ja-Stimmen und 4 Enthaltungen genehmigt.

Reinigung der Tiefgarage 2x pro Jahr

Nach kurzer Diskussion kommen die Eigentümer zum Schluss, dass die einmalige Reinigung ausreichend ist. Es soll weiterhin einmal pro Jahr definitiv gereinigt werden. Über die Notwendigkeit einer zweiten Reinigung entscheidet der Ausschuss.

Die zweimalige Reinigung der Tiefgarage wird mit 10 Ja-Stimmen, 54 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen abgelehnt.

6. Budget 2014

Die Vorsitzende erläutert das Budget 2014, welches auf der Abrechnung 2013 basiert. Im letzten Jahr wurden die Einzahlungsscheine versehentlich vierteljährlich verschickt. Für die neue Periode erfolgt die Rechnungsstellung wieder halbjährlich gemäss Reglement. Wie bereits beim Traktandum 4 erwähnt, gibt es keinen separaten Einzahlungsschein mehr für den Erneuerungsfonds.

Das Budget 2014 über Totalausgaben von CHF 674'200.00 wird einstimmig genehmigt.

7. Wahlen

Revision

Danièle Wehrli dankt den Revisoren nochmals ausdrücklich für die geleistete Arbeit im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft. Frau Steiger und Herr Schelbert stellen sich für ein weiteres Jahr zur Verfügung und werden einstimmig wiedergewählt.

Frau Brigitte Schelbert und Herr Armin Schelbert werden einstimmig als Revisoren gewählt.

Ausschuss

Von den gewählten Ausschussmitgliedern hat niemand seine Demission bekanntgegeben. Die bisherigen Ausschussmitglieder

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 Vito D'Elia

werden einstimmig wiedergewählt.

Die Ausschussmitglieder werden einstimmig wiedergewählt.

8. Diverses

Datum Stockwerkeigentümersversammlung 2015

Als Termin für die nächste Stockwerkeigentümersversammlung wird Donnerstag, 11. Juni 2015, 19.00 Uhr am gleichen Ort vorgeschlagen. Die Eigentümer werden gebeten, sich diesen Termin vorzumerken.

Gartenarbeiten

Bei der Verwaltung wurde von einigen Eigentümern Unmut über die Häufigkeit der lärmintensiven Gartenarbeiten geäußert. Die Verwaltung wird bei der Gartenbaufirma Fenner abklären, ob die lärmintensiven Arbeiten zusammengefasst werden können.

Danièle Wehrli gibt bekannt, dass es vermehrt Vandalenakte in der Überbauung gab. Es wurde eine Bank demoliert und ein Baum beschädigt.

Lampionbeleuchtung

Die Lampionbeleuchtung bei den Treppenaufgängen wird über eine Zeitschaltuhr gesteuert. Bei Änderungswünschen der Beleuchtungszeiten kann das Ausschussmitglied des jeweiligen Hauses kontaktiert werden.

Sandkasten

Frau Nyffenegger fragt an, ob der Sand im Sandkasten erneuert werden kann, da dieser sehr verunreinigt ist. Die Verwaltung wird eine entsprechende Offerte einholen und dem Ausschuss vorlegen.

Schotterstreifen vor den Häusern

Die Schotterstreifen vor den Häusern sind stark verunkrautet und vermoost. Die Verwaltung wird die Gartenbaufirma Fenner mit der Unkrautbeseitigung beauftragen.

Colorith

Das Konkursverfahren gegen die Colorith AG läuft noch. Für den Verkauf der Wohnungen liegen nach Angaben des Konkursamtes Dietikon gute Angebote vor und es wird mit einem Überschuss gerechnet.

Nachdem keine weiteren Fragen bestehen, bedankt sich Danièle Wehrli bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und schliesst die Sitzung um 20.45 Uhr.

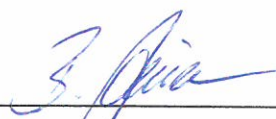
Zürich, 13. Juni 2014

Für den Vorsitz



Danièle Wehrli

Für das Protokoll



Bettina Heinecke

Dieses Protokoll gilt als genehmigt, wenn bei der Verwaltung innert 30 Tagen keine Einsprachen oder Änderungswünsche eingehen.