

PROTOKOLL

13. Ausschuss-Sitzung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

«Dahlienpark», 8103 Unterengstringen

16. März 2017, 18:30 Uhr, Gemeindesaal Büel, Büelstr. 15, 8103 Unterengstringen

Traktanden

1. Begrüssung, Besprechung der Traktandenliste
2. Genehmigung Protokoll der 12. Ausschusssitzung vom 29. September 2016
3. Pendenzenbesprechung aus der 12. Ausschusssitzung
4. Themenaufnahme für die ordentliche STWEG-Versammlung vom 8. Juni 2017
5. Budgetentwurf 2017 (inkl. prov. Abschluss 2016) wird abgegeben und besprochen
6. Diverses
 - a) Input Haus J/K, Herr D'Elia: Zustand der Zugangstüre zum Containerplatz
 - Instandstellungsofferte wird erläutert, Fotos werden abgegeben
 - b) Information der KONE (Schweiz) AG bez. bestehendem Liftnotrufsystem
 - c) Bevorstehender Ausschusstermin für die 2. Sitzung 2017, den 28. September
 - Einsendeschluss für Traktanden: 19. September 2017

Teilnehmer

Haus A/B	Herr Walter Brosi
Haus C/D	Herr Renato Aiolfi
Haus E	Herr Gerhard Schmitz
Haus F	Herr Reto Stiffler
Haus G	Herr Rainer Dold
Haus H	Herr Markus Wernli
Haus J/K	Herr Vito D'Elia

Herr Oliver Walser Kuoni Mueller & Partner Management AG

Abwesend /Entschuldigt

Revisorin Frau Marie-Therese Steiger

1. Begrüssung, Besprechung der Traktandenliste

Herr Oliver Walser begrüsst die anwesenden Teilnehmer und übernimmt den Vorsitz. Der Vorsitzende erkundigt sich ob Änderungen/Ergänzungen zur Traktandenliste bestehen.

Es werden keine Änderungen und Ergänzungen gewünscht.

Die Traktandenliste gilt als einstimmig genehmigt.

2. Genehmigung Protokoll der 12. Ausschuss-Sitzung vom 29. September 2016

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob von Seiten der Delegierten Einsprachen bezüglich des Protokolls der Ausschuss-Sitzung vom 29. September 2016 bestehen?

Es gibt keine Fragen oder Anmerkungen.

Das Protokoll vom 30. September 2016 gilt als einstimmig genehmigt.

3. Pendenzenbesprechung aus obigem Protokoll

- a) Gutschrift aus der einmaligen Stromladung über CHF 20.00 (pauschal) ging ein
 - Der Vorsitzende informiert über den Abschluss hinsichtlich der vereinbarten Pauschale und deren Eingang auf dem Konto der Gemeinschaft.

Die Delegierten bedanken sich für die Rückmeldung.

Weitere Pendenzen bestehen aus dem Protokoll vom 30. September 2016 nicht.

4. Themenaufnahme für die ordentliche STWEG-Versammlung vom 8. Juni 2017

Der Vorsitzende erkundigt sich nach aktuellen Themen für die ordentliche STWEG-Versammlung vom 8. Juni 2017.

- a) Es wird vermehrt festgestellt, dass Hunde ihr Geschäft innerhalb des Dahlienparks verrichten. Obschon dies jeweils fachgerecht entsorgt wird bleibt ein Geruch übrig. Dieser zieht andere, freilaufende Hunde, die wiederum markieren, an. Das Naherholungsgebiet direkt an der Limmat, liegt unweit des Dahlienparks und bietet sich entsprechen an.
- b) Infolge der teils säumigen Eigentümer müssen die Fristen hinsichtlich der Semesterzahlungen und deren Zweck sowie die Pflicht nochmals erläutert werden.

Weitere Anmerkungen bestehen seitens der Delegierten nicht.

Die Themen: Hunde (a) und Budgetzahlungen (b) werden einstimmig in die Traktanden der ordentlichen STWEG-Versammlung vom 8. Juni 2017 aufgenommen.

5. Budgetentwurf 2017 (inkl. prov. Abschluss 16) wird abgegeben/besprochen

Der Vorsitzende verteilt das Gesamtbudget 2017 inklusive provisorischem (nicht revidiert) Abschluss 2016. Einzelne Konten werden informativ besprochen. Namentlich wurden folgende Abweichungen festgestellt:

- Die Liftkonten (Unterhalt) - infolge der bereits ausgewechselten Antriebsmodule (insgesamt drei Stück).
- Die Wasser-/Abwassergebühren im Haus G (Kostenanstieg um 100%) sowie im Haus J/K (Kostenanstieg um 50%). Einerseits Resultiert dies aus einer Preiserhöhung seitens des Wasserwerks, namentlich von CHF 1.05 auf 1.60 je Kubik Liter (+52%). Andererseits erhöhte sich der Verbrauch im Haus G um 1'000m³ und im Haus J/K um 500m³ jährlich. Die Rückfrage bei der Fenner Gärten AG zeigte, dass für die Bewässerung der Anlage speziell dafür vorgesehene Gartenhydranten genutzt werden.

Seitens der Delegierten wird KM&P gebeten dem Verbrauchsanstieg weiter nachzugehen und die Ursache aufzuzeigen.

6. Diverses

a) Input Haus J/K, Herr D'Elia: Zustand der Zugangstüre zum Containerplatz

- Instandstellungsofferte wird erläutert, Fotos werden abgegeben: Der Vorsitzende zeigt anhand des Bildmaterials auf, was die Offerte der Enderli Metallbau AG beinhaltet.

Es entsteht eine Diskussion. Die zu schmal ausfallende Türe ist das Hauptproblem welches bei der Kehrriktabfuhr beobachtet werden konnte. Herr Walter Brosi unterbreitet den Vorschlag die vollständige sehr schwere Metalltüre durch eine leichte Aluminiumtüre, in der ganzen Breite (ohne zusätzlichen Flügel) zu ersetzen. Er hat einen entsprechenden Geschäftspartner und würde gerne eine Offerte einholen. Es entsteht nochmals eine Diskussion.

Die Delegierten befürworten den Vorschlag und genehmigen sogleich die Freigabe mit einem Kostendach von CHF 3'000.00, einstimmig.

b) Information der KONE (Schweiz) AG bezüglich dem bestehenden Liftnotrufsystem

- Der Vorsitzende informiert über die Ausserbetriebnahme des herkömmlichen Liftnotrufsystems über die Festnetztelefonie per Ende 2017. Neu wird eine internetbasierte Technologie (All IP) die analoge Telefonleitung ersetzen. Die detaillierten Offerten sind aktuell noch ausstehend. Erfahrungsgemäss belaufen sich die Kosten auf ca. CHF 800.00 je Lift. Dies wurde sogleich in das entsprechende Budget 2017 miteinbezogen.

Die Delegierten bedanken sich für die Information. Der Auftrag wird im Zuge der Kompetenzen regulär durch KM&P erteilt.

c) Ausstehende Budgetzahlungen seitens der 4.5-ZWG K8 über CHF 11'436.95

- Der Vorsitzende informiert über die anstehende Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts und die damit verbundene Rangsisicherung. Im Zuge der neuen Zivilprozessordnung (ZPO) sowie der Verfügung vom 10. März 2017 des Bezirksgericht Dietikon wurde verfügt, dass für eine berufsmässige Vertretung nur Anwälte zugelassen sind. Weiter ist für die Gerichtskosten ein Vorschuss in der Höhe von einstweilen CHF 1'100.00 zu leisten.

Infolge dessen wurde der säumige Eigentümer bei KM&P vorsprechend und unterbreitete den Vorschlag, das Pfandrecht gemeinsam (ohne Gerichtsurteil) einzutragen. Entsprechend könnten zusätzliche Kosten für den Schuldner gemindert respektive vermieden werden.

Es entsteht eine Diskussion.

Infolge der guten Kommunikation seitens des säumigen Eigentümer wird der Vorschlag einstimmig angenommen. Sollte dieser jedoch innert Wochenfrist nicht umgesetzt und abgeschlossen sein, der reguläre Prozessweg mittels Bestellung eines Rechtsanwaltes angetreten werden muss.

d) Bevorstehender Ausschusstermin für die 2. Sitzung 2017, den 28. September

- Einsendeschluss für Traktanden: 19. September 2017

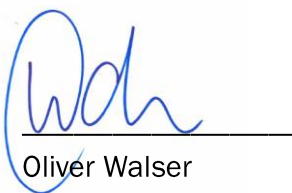
Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, bedankt sich der Vorsitzende bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und schliesst die Sitzung um 19:30 Uhr.

Zürich, 22. März 2017

Kuoni Mueller & Partner Management AG



Adrian Häfeli



Oliver Walser