

PROTOKOLL

**15. Ausschuss-Sitzung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
«Dahlienpark», 8103 Unterengstringen, 15. März 2018, 18:30 Uhr,
Alten Schulhaus EG, Disco Starlit, Alte Schulstr. 9, 8103 Unterengstringen**

Traktanden

1. Begrüssung, Besprechung der Traktandenliste
2. Genehmigung Protokoll der 14. Ausschusssitzung vom 28. September 2017
3. Pendenzen Protokoll der Delegiertensitzung vom 28. September 2017
4. Abrechnung 2017
5. Traktanden für die anstehende STWEG-Versammlung 2018:
 - a) Wasserverbrauch und Verrechnung Brunnen & Hydranten
 - b) Aufzugsschachtentlüftung (Obere Hönggerstrasse 4)
6. Budget 2018
7. Traktanden Delegierte
 - a) Hausordnung (Vito D'Elia)
 - b) Durchgangsverkehr Park (Vito D'Elia)
 - c) Fallstrangreinigung (Wernli Markus)
 - d) Isolation Abwasserrohr 1. UG (Wernli Markus)
 - e) Sonnerie (Wernli Markus)
8. Diverses
 - a) Nächste Delegierten-Sitzung 20.09.2018
 - b) Abzugsfähige Kosten (Steuerbeleg)
 - c) Ausstand Budgetzahlungen Luick
 - d) Umgebung Dahlienpark – Mail Frau Nyffenegger
 - e) Garagentor – Mail Frau Nyffenegger

Teilnehmer

Haus A/B	Herr Walter Brosi
Haus C/D	Herr Renato Aiolfi (von Haarlem Robert)
Haus E	Herr Gerhard Schmitz
Haus G	Herr Rainer Dold
Haus H	Herr Markus Wernli
Haus J/K	Herr Vito D'Elia
Revisorin	Frau Marie-Therese Steiger

Herr Raphael Schibli Kuoni Mueller & Partner Management AG
Herr Adrian Häfeli Kuoni Mueller & Partner Management AG

Abwesend /Entschuldigt

Haus F Herr Reto Stiffler

1. Begrüssung, Besprechung der Traktandenliste

Herr Adrian Häfeli begrüsst die anwesenden Teilnehmer und übernimmt den Vorsitz. Er 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 14. Ausschuss-Sitzung vom 28. September 2017

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob von Seiten der Delegierten Einsprachen bezüglich des Protokolls der Ausschuss-Sitzung vom 28. September 2017 bestehen.

Es gibt keine Fragen oder Anmerkungen.

Das Protokoll vom 28. September 2017 gilt als einstimmig genehmigt.

3. Pendenzen Protokoll der Delegiertensitzung vom 28. September 2017

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob von Seiten der Fragen bezüglich der Pendenzen aus der Ausschuss-Sitzung vom 28. September 2017 bestehen.

Es gibt keine Fragen oder Anmerkungen.

Es bestehen keine offenen Pendenzen aus dem Protokoll vom 28. September 2017.

4. Abrechnung 2017

Der Vorsitzende erläutert die Abrechnung 2017.

Die Revisoren teilen mit, dass die Buchhaltung sauber geführt wurde und alles korrekt verbucht ist. Es wurde festgestellt, dass die IC-Hauswartung diversen Abfall von Stockwerkeigentümern, welche beim Containerplatz deponiert wurde, entsorgt hat.

Die Stockwerkeigentümer werden in einem Infoschreiben auf die Abfallentsorgung aufmerksam gemacht.

5. Traktanden für die anstehende STWEG-Versammlung 2018

a) Wasserverbrauch und Verrechnung Brunnen & Hydranten

Raphael Schibli erläutert die Brunnen & Hydranten Thematik gemäss beiliegender Unterlagen.

Es entsteht eine Diskussion.

Brunnen:

Es wird beschlossen den Brunnen nicht abzustellen, jedoch die Laufzeit von Mai bis August einzuschränken. Die Stockwerkeigentümer werden darüber informiert. Weiter wird die Möglichkeit und die Kosten einer Zeitschaltuhr für das Wasser abgeklärt.

Hydranten:

Es wird beschlossen keine Anpassungen vorzunehmen, da der Verbrauch marginal ist. Die Möglichkeit und die Kosten eines festinstallierten Ausgusszählers wird geprüft.

Rückvergütung:

Der Rückvergütung von CHF 13'000.00 zugunsten dem Haus G wird zugestimmt. Das erhaltene Geld wird beim Haus G in den Erneuerungsfonds überwiesen.

b) Abzugsschachtentlüftung

Raphael Schibli erläutert die Aufzugsschacht Thematik. Es wird folgendes festgehalten:

Gemäss Firma Rodach wurde die Aufzugsschachtentlüftung auf die falsche Seite (Wetterseite) ausgerichtet. Aus diesem Grund gingen die Lamellen an der Oberen Hönggerstrasse 4 defekt. Die Implen AG lehnt jede Beteiligung mit Vermerk auf die Verjährung ab.

Weitere Aufzugsschachtentlüftungen auf anderen Häusern wurden ebenfalls falsch gesetzt.

Die Delegierten stimmen dem Ersatz der Aufzugsschachtentlüftung an der Oberen Hönggerstrasse 4 zu. Die restlichen Aufzugsschachtentlüftungen werden erst ersetzt, wenn notwendig.

6. Budget

Der Vorsitzende erläutert das Budget.

Es wird angemerkt, dass letzte Woche ein Wasserschaden an der Dahlienstrasse 11 entdeckt wurde. Dabei handelt es sich um ein festverglastes Fenster. Bei einem Rundgang wurde festgestellt, dass weitere Fenster betroffen sein könnten. Die Behebungskosten sind im Budget nicht berücksichtigt.

Es gibt keine Fragen zum Budget.

7. Traktanden für die anstehende STWEG-Versammlung 2018

a) Hausordnung (Vito D'Elia)

Herr D'Elia erläutert einen Vorschlag eines Eigentümers der Dahlienstrasse 9. Dieser möchte einen Schaukasten mit Hausordnung und allgemeinen Informationen anbringen.

Es gibt eine kurze Diskussion.

Der Schaukasten wird einstimmig abgelehnt. KMP versendet ein Infoschreiben an alle Eigentümer mit allgemeinen Themen, wie Entsorgung, Hauswartung, Parkierung, Tiefgaragenordnung etc.

b) Durchgangsverkehr Park (Vito D'Elia)

Herr D'Elia spricht auf Wunsch eines Eigentümers der Dahlienstrasse 9 den Durchgangsverkehr an.

Gegen den Durchgangsverkehr kann nichts unternommen werden, da es ein Wegrecht gibt.

Die Delegierten beschliessen keine weiteren Massnahmen.

c) Fallstrangreinigung (Wernli Markus)

Herr Wernli teilt mit, dass es in letzter Zeit häufiger Probleme mit den Abläufen gab. Andere Delegierte teilen seine Absichten.

Es wird beschlossen, dass KMP Offerten für das Spülen der Leitungen im Dahlienpark einholen wird und dies im Budget berücksichtigt.

d) Isolation Abwasserrohr 1. UG (Wernli Markus)

Herr Wernli erläutert, dass das Fallrohr im UG nicht isoliert ist und einige Bewohner stört.

Der Auftrag wird hausintern in Auftrag gegeben, respektive über die Verwaltung.

e) Sonnerie (Wernli Markus)

Herr Wernli erläutert die Sonnerie Thematik.

KMP erteilt den Auftrag zum umstellen der Sonnerie, dass es einen Summton beim läuten gibt. Weiter wird KMP einen Auftrag erteilen für die Innensprechstelle bei folgenden Eigentümern: Mannoni/Cavenago & Durisch

8. Diverses

a) Nächste Delegierten-Sitzung 20.09.2018

Zu diesem Datum gibt es keine Einwände.

b) Abzugsfähige Kosten (Steuerbeleg)

Der Steuerbeleg kann durch die KMP nicht mehr gesendet werden, da jedes Steueramt andere Vorgaben hat und der Steuerbeleg für die Stockwerkeigentümer, die Steuerbehörde und der KMP letztlich mehr Aufwand als Ertrag generiert.

c) Ausstand Budgetzahlungen Luick

Raphael Schibli informiert über die aktuelle Situation. KMP weist auf die Risiken und die Kosten einer Betreuung hin.

Es wird beschlossen, dass eine Betreuung auf Pfandverwertung erstellt wird und das Verfahren forciert wird. Vor Beauftragung des Rechtsanwaltes werden die Delegierten nochmals informiert.

d) Umgebung Dahlienpark – Mail Frau Nyffenegger

Raphael Schibli erläutert die Anfrage. Frau Nyffenegger wünscht, dass im Herbst der Gärtner weniger Laubbläsen soll, da dies störend ist und keinen wirklichen nutzen bringt.

Es gibt eine kurze Diskussion.

Es werden keine Massnahmen beschlossen.

e) Garagentor – Mail Frau Nyffenegger

Traktandum ist hinfällig, da der Bewegungssensor in der Zwischenzeit versetzt wurde.

Verträge (Walter Brosi)

Herr Brosi wünscht eine Kopie des Verwaltungs-, Hauswartungs, und Gartenvertrages.

KMP sendet diese mit dem Protokoll an die Delegierten.

f) Parkverbotstafel umsetzen

Es gibt eine kurze Diskussion über die Benutzung der Besucherparkplätze.

Es wird beschlossen die Parkverbotstafel an der Oberen Hönggerstrasse zu versetzen, damit diese besser ersichtlich ist.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, bedankt sich der Vorsitzende bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und schliesst die Sitzung um 20.20 Uhr.

Zürich, 20. März 2018

Kuoni Mueller & Partner Management AG

Adrian Häfeli

Raphael Schibli