

## Auswertung Zirkularbeschluss

anstelle der ordentlichen Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft Langwattstrasse 40, 8125 Zollikerberg, vom 14. April 2021

Eingegangen: 18 Antworten von total 25 Eigentümern.

Folgende Eigentümer haben das Zirkular nicht retourniert:

- Frau Erni Ursula, Frau Guldemann Hedi, Herr Parla Vincenzo, Herr und Frau Rhyner Ernst und Maria, Frau Schai Andrea, Frau Schnöller Pina J., Frau Zürrer Elisabeth

In Anwendung von Art. 27 COVID-19-Verordnung 3 vom 19. Juni 2020 werden die Beschlüsse entsprechend den im Reglement festgelegten Mehrheiten gefasst, wie sie an einer Versammlung gelten.

Es gelten die üblichen Zustimmungs-Erfordernisse (Stimmquoten).

Enthaltungen, aufgrund von nicht-einsenden des Talons, nicht unterschriebene Talons oder nicht-einhalten der formellen Schriftlichkeit, werden als "Nein" gewertet.

In Anlehnung an Art. 712m Abs. 2 ZGB mit Verweis auf Art. 75 ZGB werden alle Eigentümer, die einem angenommenen Beschluss nicht zugestimmt haben, namentlich aufgeführt.

### 1. **Protokollgenehmigung der letzten Zirkularversammlung vom 15.03.2020**

17x Ja, Protokoll der Zirkularversammlung vom 15.03.2020 genehmigt.

8x Nein, Protokoll nicht genehmigt.  
(Herr Arthur Gautschi)  
(Frau Erni Ursula, Frau Guldemann Hedi, Herr Parla Vincenzo, Herr und Frau Rhyner Ernst und Maria, Frau Schai Andrea, Frau Schnöller Pina J., Frau Zürrer Elisabeth => alle aufgrund nicht-einsenden des Talons)

#### **Resultat**

Das Protokoll vom 15.03.2020 wurde genehmigt.

### 2. **Abnahme der Jahresrechnung Sammelgarage 2020 und des Erneuerungsfonds**

Entlastung der Verwaltung und der Revisionsstelle.

Die Jahresrechnung per 31.12.2020, der Sammelgarage schliesst mit einem Gesamtaufwand von CHF 12'022.75 und einem Minderaufwand von CHF 77.25 gegenüber dem Budget ab, der Erneuerungsfonds der Garage weist per 31.12.2021 einen Betrag von CHF 22'615.99 aus.

*Auswertung in separatem Zirkularbeschluss anstelle der ordentlichen Eigentümerversammlung der Sammelgarage Langwattstrasse 40, 8125 Zollikerberg, vom 14. April 2021.*

### 3. Abnahme der Jahresrechnung STWEG 2020 und des Erneuerungsfonds

Entlastung der Verwaltung und der Revisionsstelle.

Die Jahresrechnung per 31.12.2020, schliesst mit einem Gesamtaufwand von CHF 115'083.45 und einem Minderaufwand von CHF 17'756.55 gegenüber dem Budget ab, das gemeinsame Betriebskonto weist per 31.12.2020 einen Stand von CHF 33'484.27 und der Erneuerungsfonds der STWEG einen Betrag von CHF 61'678.12 aus.

16x Ja, Jahresrechnung STWEG & Garage genehmigt, Revisionsstelle und Verwaltung entlasten.

9x Nein, Jahresrechnung nicht genehmigt, Revisor/in und Verwaltung nicht entlastet.

(Herr und Frau Bugmann Albert und Monika, Frau Duquénoy Genoveva)  
(Frau Erni Ursula, Frau Guldimann Hedi, Herr Parla Vincenzo, Herr und Frau Rhyner Ernst und Maria, Frau Schai Andrea, Frau Schnöller Pina J., Frau Zürrer Elisabeth => alle aufgrund nicht-einsenden des Talons)

#### Resultat

Die Jahresrechnung 2020 wurde genehmigt, Revisor/in und Verwaltung entlastet.

### 4. Liegenschaft Traktanden 4.1 – 4.3 – Themen E-Mobiliät

*Auswertung in separatem Zirkularbeschluss anstelle der ordentlichen Eigentümerversammlung der Sammelgarage Langwattstrasse 40, 8125 Zollikerberg, vom 14. April 2021.*

### 5. Liegenschaft

#### 5.1. Beschluss über den Dachwartungsvertrag

Die Dachsanierung konnte im vergangenen Jahr erfolgreich durchgeführt und abgeschlossen werden. Der Unternehmer, die Gebrüder Looser AG hat der Guliver AG einen Garantieschein (Versicherungsgarantie) überreicht, welche bis März 2026 Gültigkeit hat. Eine 2-Jahres-Bauabnahme wird im Jahr 2022 durchgeführt. Damit die Gewährleistung vollumfänglich gewährt ist, muss ein regelmässiger Dachservice ausgeführt werden. Dabei wird allfälliger Pflanzenwuchs entfernt, alle Anschlüsse, Kontrollstutzen, Bleche, Fugendichtungen und Abläufe (ohne Spülarbeiten) kontrolliert. Dafür liegt eine schriftliche Offerte der Gebrüder Looser vor, welche ein maximales Kostendach beinhaltet von maximal CHF 500.00 pro Jahr.

Wir empfehlen Ihnen dieser Dachwartung zuzustimmen, damit Sie von den vollumfänglichen Garantieleistungen profitieren können.

15x Ja, ich/wir stimmen der Dachwartung gemäss Offerte zu.

3x Nein, Antrag abgelehnt  
(Frau Duquénoy Genoveva, Frau Schulze Brigitte, Erben Paul Stillhard sel.)

(Frau Erni Ursula, Frau Guldimann Hedi, Herr Parla Vincenzo, Herr und Frau Rhyner Ernst und Maria, Frau Schai Andrea, Frau Schnöller Pina J., Frau Zürrer Elisabeth => alle aufgrund nicht-einsenden des Talons)

## Resultat

Die Mehrheit der Eigentümer hat der künftigen Dachwartung durch die Firma Gebrüder Looser AG zugestimmt.

## Auftrag Verwaltung

Die Verwaltung wird den Dachwartungsvertrag mit der Firma Gebrüder Looser AG gemäss vorliegender Offerte unterzeichnen.

### 5.2. Information über Gebäudesanierungsmassnahmen gemäss dem GEAK-Plus

Im Zusammenhang mit den Fördergeldern, welche Sie für die Dachsanierung erhalten haben, musste ein GEAK-Plus in Auftrag gegeben werden. Dieses zeigt Gebäude-modernisierungsmassnahmen und die dafür zu erwartenden Kosten auf.

Für die Erstellung dieses Berichts hat die Guliver AG dem beauftragten Architekten, Herr O. Tschopp unzählige Unterlagen und Angaben zur Liegenschaft zugestellt. Für alle interessierten Eigentümer liegt der ganze Bericht den Versammlungsunterlagen bei. Einzelne Themen haben wir in Rücksprache mit den beiden Delegierten aufgenommen und Grobofferten eingeholt, damit eine Interessensabklärung bei den Eigentümern durchgeführt werden kann.

Alle im GEAK-Plus empfohlenen Massnahmen tragen zu einer Wertsteigerung der Liegenschaft bei und rüsten diese für die Zukunft nach.

Damit die Verwaltung den Zeitrahmen und das Einholen von diversen Offerten und den definitiven Beschluss planen kann, sollen die Bedürfnisse der Eigentümer in Bezug auf die zukünftigen energetischen Massnahmen und die Modernisierung der Liegenschaft abgeklärt werden.

### 5.3. Interessensabklärung Photovoltaikanlage

Es ist eine Grobofferte für die Erstellung einer Photovoltaikanlage (PV) der Firma Clevergie eingeholt worden.

Eine PV-Anlage sollte aus Amortisationsgründen nur auf ein neues oder saniertes Dach montiert und installiert werden. Diese Grundlage ist mit dem neuen Dach Ihrer Liegenschaft gegeben. Die Kosten für die Installation betragen gemäss Grobofferte CHF 56'815.10, es sind Fördergelder von CHF 8'474.80 zurzeit zu erwarten.

Sollten Sie Interesse an der Erstellung einer PV-Anlage haben, werden wir für die kommende physische Versammlung weitere Offerten einholen und einen Referenten zu diesem Thema einladen, welcher Ihnen die genaue Funktion, die Abrechnung des Solarstroms, die Investition und die Amortisation erläutert.

4x Ja, ich/wir sind an weiteren Abklärungen für eine PV-Anlage interessiert.

7x Ja, ich/wir wünschen über das Thema an der kommenden Versammlung vertieft informiert zu werden, mit Beschlussfassung.

14x Nein, kein Interesse.

#### Bemerkungen & Begründungen

- Eine Partei bemerkt, dass kein allgemeines Interesse innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft wahrgenommen wird, ohne dass ein möglicher Zwang (z.B. neue Heizung) oder ein effektiver finanzieller Nutzen vorliegen. Dies müsste vorgängig aufgezeigt werden.

- Eine Partei stellt fest, dass die einbetonierte Bodenheizung mangelhaft ist. Ein solches Heizsystem wird heute nicht mehr installiert. Evtl. müsste dieses Bodenheizsystem, welches 1963 erstellt wurde, durch Radiatoren ersetzt werden.

#### **Resultat**

Die Mehrheit der Eigentümer hat kein Interesse an einer PV-Anlage.

#### **Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird der Firma Clevergie absagen.

#### **5.4. Interessensabklärung Dämmung der Decken und Wände der Kellerräume**

Um Energie zu sparen und damit energetische Massnahmen getroffen werden können, sollten die Kellerdecken und Wände isoliert werden. Diese Empfehlung ist ebenfalls im GEAK-Plus als eine zeitnahe Massnahme aufgeführt.

Es liegt eine erste Grobofferte der Firma Schlagenhauf zu CHF 56'504.80 vor. Sollten Sie daran interessiert sein, wird auf eine nächste physische Versammlung das Thema mit weiteren Offerten und einer Beschlussfassung aufgenommen.

3x Ja, ich/wir sind an weiteren Abklärungen für die Dämmung der Kellerräume interessiert.

5x Ja, ich/wir wünschen über das Thema an der kommenden Versammlung vertieft, mit weiteren Offerten informiert zu werden und wünschen eine Beschlussfassung.

17x Nein, kein Interesse.

#### **Bemerkungen & Begründungen**

- Eine Partei bemerkt, dass Heizkosten gespart werden könnten, wenn die vielen Kippfenster während der Heizperiode nicht immer offen stehen würden.
- Eine Partei ist der Meinung, dass das Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht passt.
- Eine Partei bemerkt, dass durch die Dämmung der Decken und Wände der Kellerräume die Kellerabteile erheblich an Fläche verlieren dürften.

#### **Resultat**

Die Mehrheit der Eigentümer hat kein Interesse die Decken und Wände der Kellerräume dämmen zu lassen.

#### **Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird der Firma Schlagenhauf absagen.

#### **5.5. Beschluss über den Ersatz der äusseren Eingangstüren oder der Reparatur**

Die äussere Eingangstüre, deren Rahmen sowie die nord-westliche Verglasung weisen starke Korrosionsschäden auf.

Die Firma Weber Metallbau war vor Ort und hat eine Offerte für den Ersatz der Eingangstüren und aller äusseren Glas- und Rahmenelemente erstellt. Die Kosten, ohne ein paar kleinere bauseitige Anpassungsarbeiten betragen CHF 11'933.15, ohne Ersatz des Türschliessers zu rund CHF 550.00.

Sollten vorderhand nur ein paar kosmetische Massnahmen gewünscht sein, betragen diese CHF 2'120.00, exkl. 7.7 % MwSt und dem Ersatz des Türschliessers.

Variante 1: Komplettersatz der äusseren Türe, Verglasung, Rahmen und Türschliesser

Variante 2: nur kosmetische Massnahme zu rund CHF 2'120.00

9x Ja, ich/wir stimmen dem Ersatz gemäss Offerte und der Variante 1 zu.  
Die Finanzierung wird im Budget berücksichtigt.

5x Ja, ich/wir stimmen der Variante 2, der kosmetischen Massnahme zu.

11x Nein, Variante 1 und Variante 2 abgelehnt.

Bemerkungen & Begründungen

- Eine Partei stellt fest, dass ein Vordach an der Eingangstüre wichtig wäre.
- Eine Partei hat sich für Variante 1 entschieden, könnte sich jedoch auch der Variante 2 anschliessen, wobei sie zu berücksichtigen gibt, dass ein kompletter Ersatz in ein paar Jahren unumgänglich sein wird.

### **Resultat**

Aufgrund der Total JA-Stimmen, ist die Mehrheit der Eigentümer für eine Investition in die Eingangstüren. Die Verwaltung schlägt vor, das Thema an der nächsten Versammlung nochmals zu traktandieren und einen definitiven Beschluss über die Wahl der Variante zu fassen. Die Verwaltung wird bis zur Versammlung noch eine weitere Offerte einholen.

### **Auftrag Verwaltung**

Thema an nächster Versammlung nochmals traktandieren und eine weitere Offerte einholen.

## **5.6. Beschluss über den Ersatz des Elektrohauptverteilers**

Die Elektrohauptverteiler sollten ersetzt werden, gemäss der Elektrokontrolle, welche im vergangenen Jahr durchgeführt worden ist. Leider sind die beiden Offerten, wie vorliegend nicht vergleichbar und enthalten verschieden umfangreichen Ersatz der Elektroinstallationen. Wir schlagen Ihnen vor, eine Grundsatzbeschluss über den Ersatz der Elektro-Messverteilung zu fassen. Seitens der Verwaltung werden vergleichbare Offerten eingeholt und der Auftrag in Rücksprache mit den Delegierten erteilt.

Offerte Elektro Sprenger AG zu CHF 10'739.95

Offerte De Boni AG zu CHF 24'011.75

10x Ja, ich/wir stimmen dem Vorschlag der Verwaltung zu.

2x Nein, Antrag abgelehnt.

13x Nein, ich/wir wünschen erst ein Beschluss an der Versammlung 2022.

Bemerkungen & Begründungen

- Ein Eigentümer ist der Meinung, dass klar und detailliert aufgezeigt werden muss, wo die doch erheblichen Unterschiede der abweichenden Offerten liegen.

### **Resultat**

Die Mehrheit der Eigentümer wünscht das Thema an der nächsten Versammlung zu traktandieren erst dann einen Beschluss zu fassen.

### **Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird den Ersatz des Elektrohauptverteilers an der nächsten Versammlung traktandieren.

### **5.7. Beschluss über das Spülen der Fallstränge**

Im März 2016 sind die Fallstränge und die wohnungsinternen Leitungen gespült worden. Die Fallstränge sind empfohlen im Jahr 2022 wieder zu spülen. Die Spülarbeiten an den wohnungsinternen Leitungen sollten nach üblichem Turnus noch nicht fällig sein. Wir haben dafür von der Spülfirma Zwicky Kanalreinigen AG eine Offerte für die Spülarbeiten der Fallstränge eingeholt.

Zu den Spülarbeiten der Grund-/ Schmutz- und Sickerleitungen ist empfohlen im Jahr 2022 die Fallstränge zu spülen, zu CHF 1'681.05

17x Ja, ich/wir stimmen der Auftragserteilung gemäss Offerte zu.

8x Nein, Antrag abgelehnt.  
(Herr Arthur Gautschi)  
(Frau Erni Ursula, Frau Guldimann Hedi, Herr Parla Vincenzo, Herr und Frau Rhyner Ernst und Maria, Frau Schai Andrea, Frau Schnöller Pina J., Frau Zürrer Elisabeth => alle aufgrund nicht-einsenden des Talons)

Sollten Sie der Meinung sein, dass die wohnungsinternen Leitungen auch gespült werden müssen, teilen sie uns mit, welches Problem in Ihrer Wohnung vorliegend ist. Das Spülen der Fallstränge und der wohnungsinternen Leitungen würde Kosten von rund CHF 6'500.00 verursachen:  
=> *die Verwaltung hat dazu keine Rückmeldungen erhalten.*

#### **Bemerkungen & Begründungen**

- Eine Partei merkt an, dass nach der Dachsanierung eine Spülung aller Leitungen angezeigt ist, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass nebst dem Metall, das zum Wasserschaden führte, auch noch andere Gegenstände in die Dachabläufe gelangt sein könnten (z.B. Dämmmaterial etc.).

#### **Resultat**

Die Mehrheit der Eigentümer stimmt dem Spülen der Fallstränge zu.

### **Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird die Spülarbeiten bei der Firma Zwicky Kanalreinigungen AG gemäss Offerte in Auftrag geben.

### **5.8. Beschluss über die Installation von separaten Stromzählern für die Studios im EG**

Im EG befinden sich 3 Büro-/Bastelräume, mit gemeinsamer Dusche/WC. Der Strom dafür wird über den allgemeinen Zähler abgerechnet und durch die STWEG finanziert. Der Raum Frey ist zu einem Studio umgebaut und dauervermietet, das heisst, es ist als Wohnraum genutzt. Damit ist der Stromverbrauch grösser als bei gelegentlicher Nutzung eines Büros, Bastelraums oder Musikzimmer, usw.

Im Korridor vor diesen 3 Räumen, wurde ein Einbauschränk durch die Hauswartung mit Reinigungsmaterial belegt. Dies ist seitens eines Studiobesitzers untersagt worden. Der Schrank wurde geräumt und den 3 Eigentümern zur Verfügung gestellt. Der Wunsch auf ausschliessliche Nutzung soll auch mit der Verrechnung von Strom und Nebenkosten berücksichtigt werden.

Die Eigentümer dieser Räume sollen eigene Stromzähler auf ihre Kosten montieren lassen. Sollte es technisch nicht möglich sein 3 separate Zähler einzubauen, soll 1 Zähler für alle drei Studios eingebaut werden, mit Abrechnung durch die Eigentümer.

Stimmen Sie diesem Antrag zu, so werden der STWEG diese Stromkosten nicht mehr verrechnet. Die Verwaltung soll ermächtigt werden den Auftrag für den Einbau der Zähler zu erteilen, mit Verrechnung an die drei Eigentümer.

17x Ja, ich wir stimmen den separaten Stromzählern zu, mit Auftragserteilung durch die Verwaltung zu, mit Kostenfolge für die Studiobesitzer.

8x Nein, Antrag abgelehnt  
(Herr Frey Hansjörg)  
(Frau Erni Ursula, Frau Guldemann Hedi, Herr Parla Vincenzo, Herr und Frau Rhyner Ernst und Maria, Frau Schai Andrea, Frau Schnöller Pina J., Frau Zürrer Elisabeth => alle aufgrund nicht-einsenden des Talons)

Bemerkungen & Begründungen

- Zwei Parteien weisen darauf hin, dass einige Bewohner auch im Keller Kühlschränke und Tiefkühler haben, welche auf den allgemeinen Zähler gehen.
- Eine Partei findet den Vorschlag mit den separaten Stromzählern unverhältnismässig.

### **Resultat**

Die Mehrheit der Eigentümer stimmt dem Antrag für separate Stromzähler zu.

### **Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird den Auftrag für den Einbau von separaten Stromzählern erteilen. Die Kosten dafür gehen zulasten der drei Eigentümer.

## **5.9. Beschluss über den Erlass eines Verbots von Kurzvermietungen (wie Airbnb oder Ähnliches)**

Die tage- und wochenweise Vermietung einzelner Wohnungen stellen für die jeweiligen Miteigentümer in den betroffenen Liegenschaften, wie auch für die Verwaltung ein immer grösseres Problem dar. Damit gehen Personen in den Liegenschaften ein und aus, die niemand kennt und zur Verunsicherung der Eigentümer führt. Nachdem uns das Problem in der Stadt Zürich seit längerem bekannt ist, wird es auch zu einer Sorge in der Agglomeration.

Somit soll das Reglement entsprechend ergänzt werden, mit dem Text:  
«Die unregelmässige, tage-, wochen- oder monatsweise Vermietung von Wohnungen ist nicht gestattet.»

Gemäss Beitrag aus der Zeitschrift HEV.

Seitens der Verwaltung empfehlen wir Ihnen diese Ergänzung zu beschliessen und diese notariell eintragen zu lassen (kostenpflichtig).

13x Ja, ich/wir stimmen dem Antrag für ein Verbot von Kurzvermietungen zu.

12x Nein, Antrag abgelehnt  
(Frau Duquénoy Genoveva, Herr und Frau Gerber Raoul und Natalja,  
Herr Gelin Pascal, Frau Schulze Brigitte, Erben Paul Stillhard sel., )  
(Frau Erni Ursula, Frau Guldemann Hedi, Herr Parla Vincenzo, Herr und  
Frau Rhyner Ernst und Maria, Frau Schai Andrea, Frau Schnöller Pina J.,  
Frau Zürcher Elisabeth => aufgrund nicht-einsenden des Talons)

### Resultat

Die Mehrheit der Eigentümer stimmen dem Antrag zu. Sie sind mit der Ergänzung des Reglements, wie von der Verwaltung vorgeschlagen und formuliert, einverstanden.

### Auftrag Verwaltung

Die Verwaltung wird die Ergänzung des Reglements veranlassen und diese notariell eintragen lassen.

## 6. Hauswartung und Umgebungspflege

### 6.1. Vertrauensabklärung zur Hauswartung, der Firma Pereira GmbH

Bei der Verwaltung sind seitens einiger Eigentümer diverse Meldungen und Feedbacks zur Hauswartung eingegangen. Mit der Innenreinigung sind die Rückmeldungen durchwegs positiv. Hingegen betreffend der technischen Hauswartung und der Umgebungspflege sind die Meldungen zum Teil auch kritisch. Der Hauswartung avisierte Handwerkertermine und Wartungsarbeiten werden ohne Rückmeldung nicht wahrgenommen. Das Telefon ist für Notfälle nicht bedient und die Pereira GmbH nicht erreichbar. Ebenfalls die Umgebungspflege wird nicht nach Anweisungen, welche per E-Mail von der Verwaltung mitgeteilt werden, ausgeführt.

Bitte teilen Sie mit, wie Ihre Zufriedenheit mit der Hauswartung ist:

13x Ja, ich/wir sind mit der Innereinigung sehr zufrieden.

12x Nein, wir sind nicht oder eher weniger zufrieden.  
(Bemerkung der Verwaltung zu den NEIN-Stimmen:  
5x Enthaltung und 7x Enthaltung aufgrund nicht-einsenden des Talons)

#### Bemerkungen & Begründungen

- Eine Partei wünscht, dass die Filter in den Waschmaschinen sowie im Tumbler regelmässig gereinigt werden.

9x Ja, ich/wir sind mit der Umgebungspflege sehr zufrieden.

16x Nein, wir sind nicht oder eher weniger zufrieden.  
(Bemerkung der Verwaltung zu den NEIN-Stimmen:  
5x Nein gestimmt, 4x Enthaltung und 7x Enthaltung aufgrund nicht-einsenden des Talons)

#### Bemerkungen & Begründungen

- Eine Partei bemerkt, dass der Rasen viel zu häufig gemäht wird. Durch die unsachgemässe Bedienung der Maschinen sind Schäden am Rasen entstanden.



- Eine Partei bemerkt, dass die Wiese nicht nach den Vorgaben der STWEG gemäht wird. Es sollten immer 3-4 Blumen- und Grasinseln für Insekten stehen-gelassen werden (Biodiversität). Die Wiese wurde immer komplett gemäht.
- Eine weitere Partei bemerkt, dass der Rasen zu häufig geschnitten wird.
- Eine Partei bemerkt, dass Abmachungen zwischen Verwaltung, Ausschuss und Hauswartung von der Hauswartung ignoriert und nicht korrekt ausgeführt werden. Betrifft den Rasenschnitt.

9x Ja, ich/wir sind mit der technischen Hauswartung sehr zufrieden.

16x Nein, wir sind nicht oder eher weniger zufrieden.

*(Bemerkung der Verwaltung zu den NEIN-Stimmen:*

*4x Nein gestimmt, 5x Enthaltung und 7x Enthaltung aufgrund nicht-einsenden des Talons)*

#### Bemerkungen & Begründungen

- Eine Partei wünscht, dass im Treppenhaus keine «cool white» sondern «warm white» Leuchtmittel eingesetzt werden sollen. Viele Bewohner stören sich am kalten Licht. Momentan ist ein Mix von Leuchtmitteln vorhanden, was von aussen betrachtet auch nicht gut aussieht.
- Eine Partei stellt fest, dass Termine mit den Handwerkern nicht wahrgenommen werden, trotz vorheriger Avisierung durch die Verwaltung. Es werden keine Termine wahrgenommen für Servicearbeiten, z.B. Kaminfeger, Hoval Heizservice, Kimessa Kontrolle der Gassensoren, Elektroreparaturen in der Garage oder Treppenhaus etc. Folge dessen können auch keine Arbeitsrapporte der Handwerker unterschrieben werden.

## 6.2. Beschluss über den Wechsel der Hauswartung

Wir haben zwei Offerten für einen allfälligen Wechsel der Hauswartung eingeholt. Es handelt sich dabei um zwei Firmen, welche für die Guliver AG in anderen Liegen-schaften die Arbeiten ausführen, zur vollen Zufriedenheit der Eigentümer. Beide Firmen bieten einen garantierten 24-Stunden Notfallservice an und sind vor Ort für den Einlass von Technikern und Monteuren. Ebenfalls werden Meldungen über Störungen oder Defekte sofort und mit Bildern dokumentiert der Verwaltung zugestellt.

Die Pereira GmbH hat jeweils den Winterschnitt nach Aufwand in Rechnung gestellt, diese Kosten betragen jeweils zwischen CHF 2'000.00 und CHF 2'700.00. Die beiden Firmen verrechnen eine Monatspauschale.

Sollten Sie einen Wechsel beschliessen, würden die Hausdelegierten entlastet werden. Das Laden der Waschkarten würde ebenfalls durch die Hauswartungsfirma übernom-men.

- Variante 1: Offerte CasaRep inkl. Umgebungspflege CHF 1'992.45 pro Monat
- Variante 2: Offerte Clean Consulting inkl. Umgebungspflege CHF 2'380.20 pro Monat
- Pereira GmbH CHF 1'453.95 und CHF 250.00 für die Umgebungspflege  
= CHF 1'703.95 pro Monat

- 6x Ja, ich/wir stimmen der Variante 1, CasaRep zu.
- 0x Ja, ich/wir stimmen der Variante 2, Clean Consulting Reinigungen zu.
- 19x Nein, ich wir wünschen bei Pereira GmbH zu bleiben, oder das Thema soll für die kommende Versammlung traktandiert werden.
- Eine Partei bemerkt, dass in den Offerten der Firma CasaRep sowie der Clean Consulting Reinigungen nicht sehr viel Umgebungsarbeit inbegriffen ist.
  - Eine Partei ist der Meinung, dass die Hausdelegierten nicht mit zusätzlichen Aufgaben belastet werden sollten, sondern für Kontrollaufgaben zur Verfügung stehen sollten. Sie haben ihre Aufgaben hervorragend gemacht.
  - Eine Partei wünscht, dass die Firma Pereira GmbH das Laden der Gebührenkarten für Waschmaschinen und Tumbler übernimmt.

### **Resultat**

Die Mehrheit der Eigentümer wollen die Firma Pereira GmbH als Hauwartung behalten.

### **Auftrag Verwaltung**

Die Verwaltung wird mit der Pereira GmbH das Gespräch suchen und sie auf die nicht zufriedenstellenden Umgebungsarbeiten sowie die mangelnde Technische Hauswartung hinweisen. Sollte sich daraufhin keine Verbesserung einstellen, wird die Verwaltung das Thema an der nächsten physischen Versammlung nochmals traktandieren.

## **7. Genehmigung des Budgets 2021**

Das Budget ist für die Sammelgarage im Aufwand von CHF 12'100.00 gegenüber dem Vorjahresbudget unverändert, das Budget STWEG und Garage ist im Gesamtaufwand von CHF 133'150.00 gegenüber dem Vorjahresbudget mit einem Minderaufwand von CHF 350.00.

Allfällige Beschlüsse und Massnahmen mit grösseren finanziellen Auswirkungen werden Budgetanpassungen zur Folge haben. Diese werden durch die Verwaltung vorgenommen und anschliessend wird Ihnen ein neues Budget mit der Zirkularauswertung und den Einzahlungsscheinen für die Eigentümerbeiträge zugestellt.

- 15x Ja, Antrag Genehmigung des Budgets STWEG und Sammelgarage 2021.
- 10x Nein, Budget nicht genehmigt.  
(Frau Duquénoy Genoveva, Frau Schulze Brigitte, Erben Paul Stillhard sel.)  
(Frau Erni Ursula, Frau Guldemann Hedi, Herr Parla Vincenzo, Herr und Frau Rhyner Ernst und Maria, Frau Schai Andrea, Frau Schnöller Pina J., Frau Zürrer Elisabeth => aufgrund nicht-einsenden des Talons)

### **Resultat**

Das vorliegende Budget wurde mehrheitlich genehmigt.

## **8. Verschiedenes**

### **8.1. Festlegung des nächsten Versammlungsortes und -termins**

**Mittwoch, 13. April 2022, 18:00 Uhr, Ort noch zu bestimmen**

## 8.2. Wahlen

Wie in unserem Begleitschreiben erwähnt, haben die beiden Delegierten die Kündigung der Verwaltung zugestellt, sie wären jedoch unter gewissen Umständen bereit, das Amt für ein weiteres Jahr auszuführen. Die Wahlen können erst nach Vorliegen von Wahlvorschlägen und anlässlich einer physischen Versammlung durchgeführt werden.

Sollten Sie das Amt selbst übernehmen oder einen Miteigentümer/in vorschlagen wollen, nehmen wir Ihre Vorschläge gerne entgegen.

Ich/wir schlagen folgende Person/en vor:

- Herr Kirianoff (hat sich bereits an der letzten ordentlichen Versammlung gemeldet)
- Mehrere Eigentümer bemerken, dass es schön wäre, wenn die zwei bestehenden Delegierten bleiben würden (evtl. mit kleinerem Pflichtenheft).

### Auftrag Verwaltung

Die Verwaltung wird das Thema Wahlen an der nächsten physischen Versammlung traktandieren und das Gespräch mit den Herren Bugmann und Willi suchen, damit die Zusammenarbeit für 1 Jahr verlängert werden kann.

## 8.3. Traktanden für Eigentümerversammlung 2022

Wünsche und Themen, welche für die kommende Versammlung aufgenommen werden:

- Evtl. Ersatz des 1963 installierten, einbetonierten Bodenheizsystems. Evtl. müssen einmal Radiatoren oder Konvektoren installiert werden. Die Raumtemperatur ist heute kaum regulierbar, trotz vielen Revisionen an den Ventilen.
- Übernahme der Kosten am Allgemeinstrom durch die Parteien, welche im Keller einen Tiefkühler oder Kühlschrank installiert haben.
- Reduktion der Einzahlungen in den Erneuerungsfonds für die Garage auf das frühere Niveau.
- Erhöhung der Einzahlungen in den Erneuerungsfonds für das Gebäude. Dieser Erneuerungsfonds wurde durch die Dachsanierung massiv reduziert. Es ist nicht auszuschliessen, dass wie beim Gebäude Langwattstrasse 50, der Lift in naher Zukunft ersetzt werden muss (nahezu identisches Gebäude im gleichen Alter). Dazu würde der Erneuerungsfonds bei weitem nicht mehr genügen.
- Anlässlich der letzten ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung wurde beschlossen, dass der Ausschuss aus mehreren Personen bestehen soll. Dies soll auch so bleiben. Damit soll vermieden werden, dass sich wieder eine einzelne Person als Hausmeister aufspielt. Eine Stellvertretung bei Abwesenheit wäre auch gewährleistet. Hinzukommt, dass bei Problemen mit Offerten, Reparaturen, Sanierungen etc. mindestens zwei verschiedene Meinungen diskutiert werden und so möglichst gute Lösungen für die gesamte Stockwerkeigentümergeinschaft gefunden werden.

Für die Versammlung und das Protokoll:

Guliver AG



Heidi Egli

Versand: Egg, den 7. Mai 2021

Rechtsbelehrung: Beschlüsse aus diesem Protokoll die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können binnen Monatsfrist seit Kenntnisnahme beim zuständigen Bezirksgericht Einsprache erhoben werden. Anfechtungen sind dem Verwalter anzuzeigen.