

Stockwerkeigentümergeinschaften
Pfisternweg 5/7 und Pfisternweg 2/4
6340 Baar

PROTOKOLL

der 21./22. ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom Dienstag, 19. März 2019, 18.30 Uhr im Restaurant Neuhaus, Oberneuhofstrasse 8, 6340 Baar

Anwesend	Pfisternweg 5/7	18 / 20 Parteien	896.5 / 1000 Wertquoten
bzw. vertreten:	Pfisternweg 2/4	13 / 18 Parteien	755.7 / 1000 Wertquoten

Vertretungen:

Pfisternweg 5/7
Ursula Staub durch Silvio Kaufmann
Danielle Stamm durch Silvio Kaufmann
Margrit Rogenmoser durch Guido Notter
Christoph Müller durch Randolph Willimann

Pfisternweg 2/4
Roland Nussbaumer durch Walter Gabriel
Manuela Troxler durch Paula Kempf
Leonie Stappung durch Josef Renggli

Entschuldigt:

Pfisternweg 2/4
Emmenegger Sonya und Regina
Martin Roth

Vorsitz: Randolph Willimann, Alfred Müller AG

Protokoll: Claudia Bachmann, Alfred Müller AG

Traktanden:

1. Begrüssung / Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung vom 20. März 2018
3. Abnahme der Jahresrechnung 2018
4. Abnahme Erneuerungsfondsabrechnung 2018
5. Budget 2019
6. Anträge der Stockwerkeigentümer
7. Verschiedenes

1. Begrüssung / Feststellung der Beschlussfähigkeit

Um 18.40 Uhr eröffnet der Vorsitzende die 21./22. ordentliche Stockwerkeigentümersammlung der Stockwerkeigentümergeinschaften Pfisternweg 5/7 und Pfisternweg 2/4 in 6340 Baar, begrüsst die anwesenden Eigentümer und stellt fest, dass beide Stockwerkeigentümergeinschaften beschlussfähig sind.

Protokoll der 21./22. ordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung Pfisterweg 5/7 und Pfisterweg 2/4, Baar vom Dienstag, 19. März 2019, 18.30 Uhr im Restaurant Neuhof, 6340 Baar

Die Einladung mit Traktandenliste, die Jahresrechnung, das Budget und die Unterlagen der Anträge wurden allen Eigentümern rechtzeitig zugestellt.

Handänderungen im Jahr 2018: Frau Waser hat ihre Wohnung und den Parkplatz in der Autoeinstellhalle per 01.11.2018 verkauft an John Robert und Afrodita Hay.

2. Protokoll der Stockwerkeigentümersversammlung vom 20. März 2018

Das Protokoll wurde allen Stockwerkeigentümern nach der Versammlung zugestellt. Innert der 30-tägigen Einsprachefrist sind keine Einsprachen eingegangen, womit das Protokoll genehmigt ist.

3. Abnahme der Jahresrechnung 2018

Die Revisoren haben am 18. Februar 2019 die Abrechnungen des vergangenen Jahres geprüft und in allen Teilen als korrekt befunden.

Liegenschaft	Budget	Abrechnung	Abweichung
Pfisterweg 5/7	CHF 109'500.00	CHF 109'789.40	CHF 289.40
Pfisterweg 2/4	CHF 104'700.00	CHF 105'274.60	CHF 574.60

Die Ausgaben sind erwartungsgemäss ausgefallen. Es gilt anzumerken, dass die Kosten für die Kontrolle der Elektroinstallationen von CHF 5 115.75 für das Haus 5/7 in der Abrechnung 2018 enthalten sind. Im Haus 2/4 sind Arbeiten am Dach von CHF 5 068.30 sowie CHF 1 680.10 ausgeführt worden.

Die Jahresrechnungen 2018 werden von den anwesenden Stockwerkeigentümern einstimmig genehmigt und die Verwaltung entlastet.

4. Abnahme Erneuerungsfondsabrechnung 2018

Die Erneuerungsfondsabrechnungen wurden von den Rechnungsrevisoren ebenfalls geprüft und in allen Teilen als korrekt befunden. Die Erneuerungsfondssaldi betragen per 31. Dezember 2018:

Pfisterweg 5/7	CHF 315'462.68	(Entnahme CHF 9 666.00)
Pfisterweg 2/4	CHF 230'659.77	

Die Erneuerungsfondsabrechnungen 2018 werden von den anwesenden Stockwerkeigentümern einstimmig genehmigt und sowohl die Revisoren als auch die Verwaltung entlastet.

5. Budget 2019

Der Budgetvorschlag 2018 wurde allen Stockwerkeigentümern zugestellt:

Pfisterweg 5/7	CHF 109'500.00	(revidiertes Budget)
Pfisterweg 2/4	CHF 100'200.00	

Die vorliegenden Budgets 2018 werden von der Eigentümersammlung einstimmig genehmigt.

6. Anträge der Stockwerkeigentümer für Pfisterweg 5/7:

6.1 Antrag für Stoff-Ersatz der Sonnenstoren gemeinsam zu Lasten Erneuerungsfonds

Der Vorsitzende erteilt das Wort an Herr Murer, welcher ein paar Informationen zu den vorliegenden Mustern erteilt. Die Muster werden von den Anwesenden beurteilt.

Die anwesenden Stockwerkeigentümer stimmen über den Antrag für den gemeinsamen Stoff-Ersatz zu einem Kostendach von CHF 12 500.00 zu Lasten Erneuerungsfonds ab.

Der Antrag wird von der Eigentümersammlung einstimmig angenommen.

Folglich wird das Gremium (Frau Notter, Herr Murer, Herr Stocker) bevollmächtigt in Absprache mit der Verwaltung den Auftrag zu erteilen.

Im Nachgang an die Versammlung wurde die Bemusterung noch einmal thematisiert und entschieden, dass zwei Muster (hell und dunkel) zur Auswahl im Treppenhaus-Kasten angeschlagen werden. Die Eigentümer erhalten dazu in einigen Tagen einen separaten Talon mit Rückantwortkuvert.

6.2 Antrag für Heizungs-Ersatz zu Lasten Erneuerungsfonds

Der Vorsitzende erklärt, warum die Verwaltung das Traktandum auf die Traktandenliste gesetzt hat: Im Wissen, dass die Heizung am Ende der Lebensdauer angelangt ist, will die Verwaltung ausdrücklich darauf hinweisen, dass der Heizungsersatz wie in den anderen Häusern zu rund CHF 60 000.00 ersetzt werden sollte. Es ist kein dringender Handlungsbedarf, weil in der letzten Heizperiode erstaunlicherweise keine Störungen aufgetreten sind und bezüglich MuKEn nicht mit zusätzlichen Massnahmen gerechnet wird, da der GEAK-Bericht diesen Häusern einen guten Energiewert beschieden hat.

Ob die Gemeinschaft das Risiko in Kauf nimmt, dass die Heizung plötzlich während der Heizsaison ausfällt, muss der Einzelne selber entscheiden. Es erscheint uns wichtig und richtig darauf hinzuweisen und so auf mögliche Mehrkosten für ein Provisorium aufmerksam zu machen. Auch ist die Ersatzteil-Verfügbarkeit der Domotec-Geräte sehr eingeschränkt.

Der Antrag wird von der Eigentümersammlung grossmehrheitlich abgelehnt.
(Stimmenverhältnis: 2 x ja, 10 x nein, 6 x enthalten)

7. Verschiedenes

Informationen der Verwaltung:

Parkplatz-Sünder werden von der Verwaltung angezeigt und gebüsst. Die unbelehrbaren Fahrzeughalter sind bekannt. Es ist aber im Grundsatz nicht Aufgabe der Verwaltung. Mittelfristig muss evtl. eine externe Firma damit beauftragt werden.

Protokoll der 21./22. ordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung Pfisterweg 5/7 und Pfisterweg 2/4, Baar vom Dienstag, 19. März 2019, 18.30 Uhr im Restaurant Neuhof, 6340 Baar

Wortmeldungen der Stockwerkeigentümer:

Frau Kempf teilt mit, dass auch oft Bewohner der Häuser Aegeristrasse 21/21A und 23 auf den Besucher-Parkplätzen parkieren.

Herr Notter regt an, dass die Container durch den Hauswart wieder normal hingestellt werden, damit nicht einzelne Container komplett überfüllt werden.

Herr Halder fragt nach, wann die Wärmezähler ersetzt werden. Die Daten wurden direkt durch Techem mitgeteilt und die Schreiben in die Briefkästen verteilt. Die Arbeiten für das Haus Pfisterweg 5/7 finden am 28./29. März statt.

Der Vorsitzende bedankt sich herzlich für das Vertrauen und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit.

Schluss der Versammlung: 19.30 Uhr (19.40 Uhr für die Gemeinschaft Pfisterweg 5/7)

Der Vorsitzende:

Die Protokollführerin:



6340 Baar, 19.03.2019

Randolph Willimann

Claudia Bachmann

Verteiler: alle Eigentümer
Die Eigentümer werden gebeten, die erforderlichen Informationen auch an ihre Mieter weiterzuleiten.

Versanddatum: 20.03.2019