Stockwerkeigentümergemeinschaft Grabenring 36-42, Allschwil

[redacted]

23. Februar 2024

BESCHLUSS-PROTOKOLL der Stockwerkeigentümerversammlung
vom 16. Februar 2024 (für das Rechnungsjahr 2023) im Rest. Landhus in Allschwil

Anwesend: [redacted]

In Vollmacht: [redacted] durch [redacted]
durch
durch
durch

Abwesend: [redacted]

Die Versammlung ist personell sowie wertquotenmässig beschlussfähig.

Frau [redacted] eröffnet die heutige Sitzung und begrüsst die fast vollständige Eigentümergemeinschaft.
Änderung werden nicht gewünscht, sodass die Traktandenliste genehmigt wird.

Traktanden:

1. **Genehmigung des Protokolls vom 21. Februar 2023**
   Nach dem Versand gingen keine Voten ein, sodass es als genehmigt gilt

2. **Orientierung techn. Verwaltung**
   Herr [redacted] nimmt Bezug auf die sehr zahlreichen Ereignisse und notwendigen und ausgeführten Reparaturarbeit in und um unsere Liegenschaften im Jahr 2023. Rückfragen wurden beantwortet und detailliert darauf eingegangen. Wo immer es möglich ist, werden diese Arbeiten durch Herr [redacted] ausgeführt. Es ist allen Eigentümern bewusst, dass bei Vergabe von Arbeiten an eine Fremdfirma bedeutend höhere Kosten anfallen würden.
   Als Beilage erhalten Sie seine schriftliche Zusammenfassung.

3. **Orientierung kaufm. Verwaltung**
   Frau [redacted] nimmt vorwiegend aus Sicht der Finanzen Stellung zum vergangenen Abrechnungsjahr. Auch in diesem Jahr konnte der Voranschlag eingehalten werden, sodass nur geringfügige Nachzahlungen erforderlich sind. Leider blieben wir von einem erneuten Wasserschaden in der Wohnung des Ehepaars [redacted] nicht verschont. Die einzelnen Posten sind in der schriftlichen Zusammenfassung erläutert. Als Preisschock muss hier nur noch auf den horrenden Preisanstieg für das gelieferte Gas hingewiesen werden. Erwähnenswert ist noch, dass unser Häuser in diesem Jahr 50 Jahre alt sind und sich in einem tadellosen Zustand befinden.
   Auch diese Zusammenfassung erhalten Sie als Beilage.

4. **Jahresrechnung 2023**
   Diese lag der Einladung bei. Es sind keine Fragen gestellt worden.

5. Bericht der Revisoren

Herr [redacted] verliest den Revisorenbericht, der keine Beanstandungen beinhaltet. Die Revisoren beantragen die Entlastung von Herrn [redacted] und Frau [redacted]

6. Genehmigung der Jahresrechnung 2023

Diese wird von allen anwesenden Eigentümern **einstimmig** genehmigt

7. Genehmigung des Budget 2024

Auf Seite 8 der beigefügten Jahresrechnung sind alle Détail-Posten aufgeführt. Auch werden der Heizungs- und Reparaturfonds weiter gespiesen.
Sparen für die Zukunft ist bedeutend billiger, als wenn wir eines Tages mit grossen Anteilen zur Kasse gebeten werden. Das Budget wird **einstimmig** genehmigt.

8. Wahl von 2 Rechnungsrevisoren

Frau [redacted] und Herr [redacted] stellen sich zur Wiederwahl
Beide werden **einstimmig** bestätigt.

9. Beschlussfassung über ev. eingereichte Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

10a. Heizungsausfall in den letzten 3 Wochen

Frau [redacted] hat mitbekommen, dass in den letzten 3 Wochen die Heizung in der Nacht ausgefallen und Herr [redacted] deswegen mitten in der Nacht aufgeboten wurde. Für das erste Mal war dies wohl notwendig, ist die Zirkulationspumpe ausgefallen und hat einen ohrenbetäubenden Lärm verursacht und sie wurde deshalb abgestellt. Beim 2. Mal hätte mal wohl bis zum Morgengrauen warten können.
Aufgrund dessen macht Frau [redacted] den Vorschlag, einen SMS-Chat einzurichten für unvorhersehbare Vorkommnisse. Dieser wäre auch geeignet, um bei Abwesenheit von Herr [redacted] oder Frau [redacted] alle Mitbewohner zu informieren. Dazu wären aber alle Mobil-Nummern notwendig und auch die Einrichtung bei Jedem das Whats-Up – Programm. Zugleich wird [redacted] zusammen mit Herrn [redacted] eine sogenannte Handwerkerliste erstellen um bei Bedarf, sollte mal eine Reparatur nicht durch Herr [redacted] ausgeführt werden können, diese beigezogen werden. Auch Herr [redacted] wird eine Liste erstellen für Arbeiten die notfallmässig durch ihn ausgeführt werden könnten.

Die Scheibe beim Bastelraum von Frau [redacted] wurde eingeschlagen, niemand hat sich gemeldet, sodass angenommen werden muss, dass dies von spielenden Kindern verursacht wurde. Sie möchte deshalb, nachdem sowieso ein ganz neues Fenster (3-fach – Verglasung) eingebaut wird, ein Gitter vor dem Fenster anfertigen lassen und möchte deshalb wissen, ob noch andere Eigentümer an einer Vergitterung interessiert sind. Einige Fenster haben dies schon. Bei Interesse melden Sie sich bei Frau [redacted] sie wird dann Offerten einholen. Vielleicht liegt sogar ein Mengenrabatt drin.
Für das Anbringen eines Gitters baucht es nicht die Zustimmung aller Eigentümer.

10b. Info betr. «Einbrüche» und «Telefonterror»

Frau [redacted] war letzte Woche am Vortrag der Baselbieter Polizei betr. Einbrüche und Telefonterror. Allschwil ist auf Grund der Nähe zur Grenze, ein Hotspot für die Kriminalität, letztes Jahr wurden in Allschwil über 500 Einbrüche registriert.
Die Polizei empfiehlt deshalb:

im Erdgeschoss >	Fenster nicht schräg stellen Abschliessbare Fenstergriffe montieren, kann bei allen nachgerüstet werden
Im Allgemeinen >	Briefkasten- + Glockenschilder ohne Vornamen/ nicht einfach die Eingangs- oder Wohnungstüre öffnen / aufdrücken
Telefonterror>	dem Display auf dem Telefon **nicht** glauben, denn Schockanruf + Geldforderung = **Betrug** **Hörer auflegen und 112 oder 117 anrufen** **lieber einmal zu viel als einmal zu wenig**

Diverse Prospekte wurden verteilt.

Für das Protokoll

[redacted]

Bericht des technischen Ausschuss 01.01.23 – 31.12.23 von [redacted]

Hinter Haus Nr. 36: Stellwand errichtet

Am hinteren Eingang des Grabenring 36, wurde aus Sicherheitsgründen eine Stellwand, durch den Hauswart und seinem Schwiegersohn, aufgebaut. Der Grund war, dass die vorderen Thuja-Bäume durch die starke Klimaerwärmung rot und dürr wurden. Sie mussten entfernt werden.

Die vor der Stellwand angepflanzten Reben mit Stahlseilverankerung sind von Hans und Gabriele Glanzmann gespendet worden.

Rund um die Überbauung: Löcher mit Humus aufgefüllt

Auf dem ganzen Grundstück sind diverse Löcher mit 2 Kubikmeter Humus ausgeglichen worden. Verteilung durch das Hauswarts-[redacted]

Parkplatz: Nummern-Schilder montiert

Nach dem Fertigverputzen der Parkplatz-Mauer sind neu Nummern-Schilder montiert worden durch [redacted]

Ganze Überbauung: Zufahren zum Wohnbereich nicht gestattet

Durch einen zweiten Beton-Ring wurde das Zufahren mit Autos zum Wohnbereich verhindert. Frau Glanzmann hat die beiden Beton-Ringe mit schönen Pflanzen ergänzt.

Haus Nr. 40/42: defekte Treppenhausautomaten

Im Haus Nr. 40 und 42 sind die alten Treppenausautomaten ersetzt worden.

Ganze Überbauung: Türschliesser an Eingangstür ersetzt

Türschliesser die laufend Probleme erzeugten, sind durch ein Fachgeschäft erneuert worden und kombiniert mit Türfeststellern.

Haus Nr. 40 & 42: Aussentüren wurden mit Sanierungsprofil ergänzt

Im Grabenring 40 und 42 bei den Hinter-Ausgängen, sind die Aussentüren mit Sanierungsprofilen ergänzt worden und somit der Wärmeverlust behoben worden.

Haus Nr. 42:

zugeschütteter Reinigungsschacht musste aufgespritzt werden

Im Grabenring 42 musste ein Reinigungsschacht, der zugeschüttet wurde, ausgespritzt und freigelegt werden. Dachwasser-Ablaufrohre konnten somit durch die Firma ExTeam gespült werden. Der Schacht ist ausgemauert und mit einer rostfreien Stahlplatte zugeschraubt worden.

Garagen-Einfahrt: Geländer beschädigt

Bei der Garagen-Einfahrt wurde durch Fremdeinwirkung das Geländer beschädigt, es musst demontiert, feuerverzinkt und gerichtet, wieder montiert werden durch die Firma Rolf Widmer. Der Schaden bezahlte die Versicherung der Verursacher.

Haus Nr. 38: Einbruch bei Familie [redacted]

Das Glas der Balkontüre wurde mit einem Stein stark beschädigt. Herr [redacted] konnte sofort und ein weiteres Eindringen in die Wohnung verhindern. Bei näherer Betrachtung der Umgebung, ist beim Drahtzaun gegen den französischen Zoll eine Durchgangsstelle, die mit einer Zange geöffnet wurde, festgestellt und durch uns wieder repariert worden. Es wurde bei der Polizei eine Anzeige gemacht.

Abfallcontainer

Im Sommer sind beide Abfallcontainer, mit Maden und falschem Hausmüll, der nicht im Sack verpackt war, stark verschmutzt gewesen und wurden durch [redacted] mit einem Spezialreinigungs- und Desinfektionsmittel gereinigt und ausgespült.

Dringende Bitte an alle Hausbewohner: Im Abfallcontainer von Plastikabfällen nur die gelben Abfallsäcke benutzen, da der Rest nicht geleert wird.

Im Kehrichtcontainer dürfen sich keine flüssigen Abfallmittel im Abfallsack befinden.

Haus Nr. 38: Grosser Wasserschaden bei Familie [redacted]

Im Haus Nr. 38, bei Familie [redacted] ist in den Sommerferien ein grosser Wasserschaden entstanden. Der Grund war wieder einmal die Zuleitung Kalt- und Warmwasser vom Steigschacht zum Küchenbereich. Bemerkt wurde der Schaden durch Frau [redacted] als an der Aussenfassade das Wasser Spuren hinterlassen hat.

Die ganze Küche im Bereich der Chromstahlabdeckung musste ausgebaut werden, die Wände geöffnet und der Schaden gesucht werden. Vom Steigschacht zur Küche konnte festgestellt werden, dass die Verbindungsleitung in der Wand Löcher und grosse Schäden hatte.

Im Weiteren musste der Steigschacht im WC geöffnet werden, Plättli an Wand und Boden entfernt und die Verbindungen von den Leitungen Untergeschoss zum 1. OG konnten im gleichen Zeitpunkt ersetzt werden.

Wände und Mauer mussten von einer Spezialfirma entlüftet und getrocknet werden. Die entfernte Gipswand im WC wurde wieder aufgebaut und die Platten an der Wand sind neu verlegt worden.

(Der Schaden war bis jetzt der Grösste, den wir je gehabt haben)

Zuletzt wurde noch festgestellt, dass beim Closet der Wandabstand nicht stimmte, auch dies haben wir korrigiert.

Allschwil, im Februar 2024

Für den technischen Ausschuss:

[redacted]