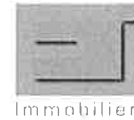


- Verwaltung
- Bewertung

EDLAUER



Immobilien

Ergeht an sämtliche
WohnungseigentümerInnen
der Liegenschaft
Gartenweg 1-7
2352 Gumpoldskirchen

Realkanzlei EDLAUER
Immobilienretreuhänder GmbH & Co KG

3100 St. Pölten, Josefstraße 19
T: 02742/352438-0
F: 02742/351895

1190 Wien, Billrothstraße 31
T: 01/89 045 77

E: hausverwaltung@edlauer.com
W: www.edlauer.com

29.02.2024 ge/dh
WF: 166867

RUNDSCHREIBEN/AUSHANG

Sehr geehrte Damen und Herren!

Unter freundlicher Bezugnahme auf die Wohnungseigentümerversammlung vom 29.02.2024 dürfen wir Ihnen nunmehr gemäß § 25 Abs 3 WEG das bezug habende

PROTOKOLL

wie folgt übermitteln:

An der Wohnungseigentümerversammlung haben – berechnet nach den Miteigentumsanteilen im Grundbuch – 41,80 % aller WohnungseigentümerInnen teilgenommen. Die Anwesenheitsliste liegt in unserer Kanzlei zur Einsichtnahme auf.

I. Rücklage gemäß § 31 WEG:

Die Rücklage weist per Februar 2024 ein Guthaben von rund € 92.000,00 auf.

Im Jahr 2024 werden der Rücklage zugeführt:
Beiträge zur Rücklage € 1.849,00 x 10 Monate € 18.490,00

Im Jahr 2025 werden der Rücklage zugeführt:
Beiträge zur Rücklage € 1.849,00 x 12 € 22.188,00

Die Rücklage ist auf Sparkonten bei der Sparkasse NÖ sowie der Kremser Bank, lautend auf Ihre Wohnungseigentümergeinschaft, täglich fällig veranlagt.

-bitte wenden-



II. Betriebskosten:

Die Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2023 wird in den nächsten Wochen übermittelt. Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 befindet sich derzeit in Erstellung und wird Ihnen fristgerecht übermittelt.

III. Erhaltungsarbeiten:

Sanierung Außenanlagen (Gehwege, Garage, etc.):

Herr Ing. Pfundstein (örtliche Bauaufsicht) und wir haben nach wie vor **keine Rechnung der Firma Ing. Streit** erhalten für die Sanierung der Gehwege (Außenanlage). Hier sind in etwa noch **ca. € 300.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer offen**.

Sobald die Rechnung einlangt, wird sie von Herrn Ing. Pfundstein geprüft und danach von uns bezahlt. Erst dann kann die endgültige Endabrechnung von uns durchgeführt und die Ausgangsrechnungen für die einmalige Direktzahlung versendet werden.

Im Zuge der Versammlung wurde besprochen, dass Asphalt Schäden bestehen (Abdrücke aufgrund des „weichen“ Asphalts von Motorradständer und Autoreifen).

Aufgrund der noch fehlenden Rechnung wurde hierzu besprochen, dass zunächst der kommende Sommer abgewartet werden soll, ob sich weitere Oberflächenveränderungen ergeben und im Anfall vor Ablauf der Gewährleistungsfrist (3 Jahre ab Abnahme der Arbeiten – sohin September 2025) die Mängel gemeldet werden sollen.

Sanierung Gründach/Dachterrasse Stiege 4 Top 12:

Zwischenzeitlich haben alle Firmen ihre Rechnungen übermittelt und diese wurden von Herrn Ing. Pfundstein geprüft.

Kalkuliert wurde mit Kosten in Höhe von ca. € 115.000,00 inklusive 10 % Umsatzsteuer für Wohnungen und Baunebenkosten.

Abgerechnet wurde mit ca. € 102.000,00 inklusive 10 % Umsatzsteuer für Wohnungen und Baunebenkosten.

Es ergibt sich somit eine Einsparung von ca. € 13.000,00.

Die Kosten waren in der Instandhaltungsrücklage gedeckt, weshalb keine direkte Vorschreibung erforderlich war.

E-Befund Allgemeinbereich:

Elektroprotokolle sind alle 5 Jahre zu erneuern.

Wir werden die Erstellung eines neuen E-Befundes für die Allgemeinteile der Liegenschaft pflichtgemäß als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung veranlassen und die Firma Lacher beauftragen.

Sollten größere Mängel festgestellt werden, werden wir Angebote für die Behebung einholen und sodann den Bestbieter beauftragen.

Montage Schilder:

Uns wurde gemeldet, dass immer wieder hausfremde Personen in den Garagen bzw. bei den Parkplätzen im Freien angetroffen werden, die Zettel verteilen.

Es wurde der Wunsch geäußert, dass Schilder mit der Aufschrift „Privatgrund, betreten verboten“ aufgestellt werden.

Aufgrund keiner rechtlichen Bewandnis im Fall des Vorhandenseins eines Schildes, wurde im Zuge der Versammlung von den anwesenden WohnungseigentümerInnen besprochen, dass keine Schilder aufgestellt werden sollen.

IV. Sonstiges:

Grünflächenbetreuung:

Im Zuge der Versammlung wurde besprochen, dass auch im Jahr 2024 wieder die Firma Schneider mit der Grünflächenbetreuung beauftragt werden soll. Der Auftrag wird erteilt.

Fahrräder:

Es wurde in unserer Kanzlei Beschwerde darüber geführt, dass die Fahrradräume mit nicht benötigten bzw. nicht mehr fahrtüchtigen Fahrrädern vollgestellt sind.

Alle WohnungseigentümerInnen werden höflich ersucht, lediglich fahrtüchtige Fahrräder im Fahrradabstellraum abzustellen und auch keine anderen Gegenstände. Wir ersuchen Sie höflich, diese Information auch an Ihre Mieter weiterzugeben.

Im Zuge der Versammlung wurde von den anwesenden WohnungseigentümerInnen besprochen, dass die Möglichkeit zur Montage von Wandhalterung für Fahrräder besteht. Niemand der anwesenden WohnungseigentümerInnen hat sich dagegen ausgesprochen.

Mailzustellung:

Sämtliche Schriftstücke unserer Kanzlei (RUNDSCHREIBEN; VORSCHREIBUNGEN, etc.) können auf Wunsch zukünftig per Mail und nicht mehr per Post zugestellt werden. Wenn Sie dies wünschen, teilen Sie dies bitte per Mail: hausverwaltung@edlauer.com mit.

WohnungseigentümerInnen, die ihre Wohnung vermietet haben, werden höflich ersucht, die notwendigen Auszüge aus dem Protokoll ihren Mietern zur Kenntnis zu bringen.

Wir bedanken uns bei den TeilnehmerInnen an der Wohnungseigentümerversammlung für ihre Anwesenheit, stehen für Rückfragen oder ergänzende Informationen selbstverständlich gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Realkanzlei EDLAUER

Immobilienverwalter GmbH & Co KG
3100 St. Pölten, Josefstraße 19

Mag. (FH) Gisela Eder
Geschäftsführerin

Realkanzlei EDLAUER
Immobilienverwalter GmbH & Co KG
3100 St. Pölten, Josefstraße 19

i. V. Dominik Hammerschmid

V. Sonstiges:

Legionellen:

Wir erlauben uns, **ganz allgemein**, auf das Thema „Legionellen“ hinzuweisen.

Legionellen sind Bakterien, die sich im Wasser unter bestimmten Bedingungen bilden können. Sie sind im Temperaturbereich von 5 °C bis 55 °C lebensfähig, ab ca. 60 °C werden sie inaktiv. Eine Übertragung von Legionellen ist prinzipiell durch Kontakt mit Leitungswasser möglich, wenn die Legionellen in die tiefen Lungenabschnitte gelangen. Gesundheitsgefährdend ist das Einatmen von bakterienhaltigem Wasser (z. B. beim Duschen). Das Trinken von legionellenhaltigem Wasser stellt für Personen mit intaktem Immunsystem keine Gesundheitsgefahr dar.

Sollten Sie oder Ihr Mieter für längere Zeit nicht in der Wohnung sein, bitten wir Sie, alle Wasserleitungen vorsorglich für ca. 10 Minuten mit heißem Wasser (unbedingt über 60 °C) zu spülen. Wichtig ist, dabei die Fenster zu öffnen und den Raum zu verlassen, damit es zu keiner Ansteckung kommt.

Jeder Wohnungseigentümer hat gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft darauf zu achten, dass durch seine Nichtbenützung der Wohnung, keine Legionellengefahr für das Wasserleitungssystem entsteht.

Entsorgung Elektroaltgeräte:

Wir dürfen Sie höflich um Beachtung bitten, dass Batterien, insbesondere Lithium-Batterien/Akkus **keinesfalls in den Restmüll** gelangen dürfen, da diese ein großes Brandpotential darstellen.

Eine falsche Entsorgung stellt ein Sicherheitsrisiko für die Häuser und deren BewohnerInnen dar. Daraus könnten enorme Schäden resultieren, die die Hausgemeinschaften mit unnötigen und hohen Kosten belasten könnten.

In der Beilage dürfen wir Ihnen diesbezüglich ein Informationsblatt der Elektrogeräte-Koordinierungsstelle zu Ihrer geschätzten Information und Verwendung übermitteln.

Zustellung per Mail:

Sämtliche Schriftstücke unserer Kanzlei (RUNDSCHREIBEN, VORSCHREIBUNGEN, etc.) können auf Wunsch zukünftig per Mail und nicht mehr per Post zugestellt werden. Wenn Sie dies wünschen, teilen Sie uns dies bitte per Mail: hausverwaltung@edlauer.com mit.

WohnungseigentümerInnen, die ihre Wohnung vermietet haben, werden höflich ersucht, die notwendigen Auszüge aus dem Protokoll ihren Mietern zur Kenntnis zu bringen!

Für Rückfragen oder weitere Auskünfte stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine besinnliche Adventszeit und ein frohes Weihnachtsfest.

Mit freundlichen Grüßen

Realkanzlei EDLAUER
Immobilienmanagement GmbH & Co KG
3100 St. Pölten, Josefstädterstraße 19

Mag. (FH) Gisela Eder
Geschäftsführerin

Beilage:

Informationsblatt Mülltrennung

