

1. Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende, Herr [REDACTED] [REDACTED] Ambassador Immobilien und Verwaltungs AG, begrüsst alle Anwesenden zur ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung. Es sind 26 von 37 Einheiten mit 663/1'000 Wertpromille anwesend oder vertreten.

Die Versammlung ist beschlussfähig.

2. Wahl Protokollführung und Stimmenzähler/in

Die Protokollführung übernimmt Frau [REDACTED] [REDACTED] von der Ambassador Immobilien und Verwaltungs AG. Die Stimmenzählung übernimmt ebenfalls die Verwaltung.

3. Genehmigung Protokoll der ordentl. Miteigentümerversammlung vom 05. Dezember 2022 Genehmigung Protokoll der ausserord. Stockwerkeigentümerversammlung vom 23. Mai 2023

Seitens Eigentümer fallen keine Wortmeldungen an. Alle Pendenzen aus dem letztjährigen Protokoll wurden entsprechend erledigt.

Beide Protokolle werden einstimmig angenommen.

4. Genehmigung der Jahresrechnung 2022/2023

Die Jahresrechnung inkl. Kurzbericht wurde allen Eigentümern mit der Einladung zugestellt. Der Vorsitzende erläutert die einzelnen Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung. Die Jahresrechnung weist einen Gewinn in der Höhe von CHF 13'596.28 aus, welcher mit der nächsten ordentlichen Akontozahlung verrechnet wird.

Der Wasserschaden in den Wohnungen [REDACTED] wurde behoben und wird von der Wasserversicherung übernommen (exkl. Selbstbehalt von CHF 500.00).

Aktuell verfügt die Gemeinschaft über genügend Heizöl. Es wird nur noch eingekauft, was notwendig ist. Ein allfälliger Überschuss wird bei der Sanierung abgepumpt und verkauft.

Es fallen keine weiteren Fragen zur Jahresrechnung 2022/2023 an.

Die Jahresrechnung 2022/2023 wird einstimmig angenommen.

5. Revisionsbericht / Entlastung der Verwaltung

Herr [REDACTED] [REDACTED] hat die Jahresrechnung revidiert. Die Abrechnung ist ordnungsgemäss, vollständig und sauber geführt. Der Revisionsbericht wurde der Einladung beigelegt.

Herr [REDACTED] erwähnt, dass es Sinn machen würde, einen Kontoübertrag vom Sparkonto bei der CS zu der AKB (Mehrheit zu AKB) vorzunehmen. Die Verwaltung wird einen solchen Übertrag ausführen.

Herr [REDACTED] bedankt sich bei Herrn [REDACTED] für die Rechnungsrevision.

Der Verwaltung wird einstimmig die Entlastung erteilt.

6. Antrag 1: Einführen verbrauchsabhängiger Heizkostenabrechnung (Funkmodule)

Nach kurzer Diskussion über die Notwendigkeit und den Sinn einer solchen Aufrüstung wird entschieden, zuerst die Sanierung der Heizung abzuwarten. Nach den ersten Erfahrungen mit der neuen Heizanlage kann immer noch über den Wechsel zu einer verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung befunden werden.

Herr [REDACTED] wendet ein, dass er in seiner Wohnung im EG (über der TG) an gewissen Stellen eher kalt hat und somit die Heizung entsprechend höher einstellen müsse. Dies wäre bei einer VHNK für ihn ein Nachteil. Herr [REDACTED] teilt mit, dass mittels Lageausgleich sowie einer 60/40 oder 70/30 Verteilung, dem Anliegen Rechnung getragen werden könne.

Der Antrag wird mit einem Mehrheitsentscheid abgelehnt und kann bei Bedarf nach der Heizungssanierung wieder gestellt werden.

7. Genehmigung Budget 2023/2024

Das vorliegende Budget mit dem Gesamtbetrag in der Höhe von CHF 172'375.00 wurde der Einladung beigelegt. Die Heizkosten wurden erneut tiefer budgetiert. Die AGV gewährt im kommenden Jahr einen Rabatt von ca. 50%, was eine entsprechende Reserve im Budget ergibt.

Es gibt keine Wortmeldungen oder Anpassungen seitens der Eigentümer.

Das Budget 2023/2024 wird einstimmig angenommen.

8. Bestätigung Ausschussmitglieder und Rechnungsrevisor (Demission Herr [REDACTED])

Herr [REDACTED] hat die Demission erteilt und stellt sich nicht mehr weiter als Rechnungsrevisor für die Stockwerkeigentümergeinschaft zur Verfügung.

Herr [REDACTED] stellt sich, wie auch für die MEG, als Rechnungsrevisor für die Stockwerkeigentümergeinschaft zur Verfügung.

Frau [REDACTED] Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED] werden für ein weiteres Jahr als Ausschussmitglieder gewählt.

Ebenfalls stellt sich Frau [REDACTED] als neues Ausschussmitglied zur Wahl und wird einstimmig gewählt.

Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED] teilen mit, dass sie das Amt im Ausschuss per Ende 30.09.2024 definitiv abgeben werden.

9. Verschiedenes

Herr [REDACTED] erwähnt, wie schon bei der MEG, dass das Pflichtenheft der Hauswartung angeschaut und allenfalls angepasst werden muss. Die Verwaltung wird dem Ausschuss das aktuelle Pflichtenheft zustellen, damit der Ausschuss das Pflichtenheft anpassen kann. Im neuen Jahr wird eine Besprechung mit der Hauswartung inkl. Ausschuss/Verwaltung vor Ort die folgenden Punkte bereinigen:

- Die Treppenhäuser sind teilweise schlecht oder nur mangelhaft gereinigt.
- Die Garageneinfahrt wurde nie gereinigt / gewischt

Herr [REDACTED] teilt mit, dass er immer noch keine Akontozahlung für die Heizungssanierung erhalten habe, er würde gerne noch dieses Jahr eine Einzahlung tätigen können. Herr [REDACTED] wird nochmals bei Herr [REDACTED] (Regionalwerke) nachfragen. Betreffend Heizungssanierung wird rechtzeitig eine Info an alle Eigentümer mit den Details zur Ausführung versandt.

Herr [REDACTED] erwähnt, dass vor Haus 2 die Eingangsbeleuchtung Leuchten nicht richtig angeht. Herr [REDACTED] ergänzt, dass diese Leuchte noch nicht auf LED umgerüstet wurde. Er wird sich dem Anliegen annehmen.

Pendenzen Verwaltung	Erledigt
- Pflichtenheft Hauswartung an Ausschuss senden / Anpassen und mit Hauswartung besprechen	☐
- Kontaktaufnahme Herr [REDACTED] (Regionalwerke) / Akontozahlungen	☐
- Kontoübertrag Sparkonto CS zu AKB	☐
- Ausschuss-Sitzung/Rundgang 2024	☐

gilt als genehmigt, wenn innert 30 Tagen seit Erhalt keine schriftlichen Einsprachen erfolgen.

Sammlung: 19:20 Uhr

Eigentümer	Objekte	Adressen	Objektstimmen	Wertquote
Personen	Unterschriften			
(1)	2 1 4½-ZWG EG rechts	Im Eichtal 2, 5400 Baden	1	30.000
			1	30.000
(14)	1 25 5½-ZWG EG links	Im Eichtal 6, 5400 Baden	1	33.000
			1	33.000
(33)	101 42 3½-ZWG 1. OG links	Im Eichtal 8, 5400 Baden	1	25.000
			1	25.000
(21)	101 36 4½-ZWG 1. OG links	Im Eichtal 10, 5400 Baden	1	31.000
			1	31.000
	1 34 5½-ZWG EG links	Im Eichtal 10, 5400 Baden	1	33.000
	2101 31 Bastelraum 1. UG	Im Eichtal 10, 5400 Baden	1	5.000
			2	38.000
(31)	2 12 5½-ZWG EG rechts	Im Eichtal 4, 5400 Baden	1	33.000
			1	33.000
Ch. (3)	102 3 4½-ZWG 1. OG rechts	Im Eichtal 2, 5400 Baden	1	31.000
	2103 23 Bastelraum 1. UG	Im Eichtal 6, 5400 Baden	1	3.000
			2	34.000
(34)	201 44 3½-ZWG 2. OG links	Im Eichtal 8, 5400 Baden	1	26.000
			1	26.000

Eigentümer	Objekte	Adressen	Objektstimmen	Wertquote
Personen	Unterschriften			
(35)				
	202 39 4½-ZWG 2. OG rechts	Im Eichtal 10, 5400 Baden	1	32.000
			1	32.000
(17)				
	202 28 3½-ZWG 2. OG rechts	Im Eichtal 6, 5400 Baden	1	27.000
			1	27.000
(20)				
	2 35 3½-ZWG EG rechts	Im Eichtal 10, 5400 Baden	1	27.000
	2102 32 Bastelraum 1. UG	Im Eichtal 10, 5400 Baden	1	3.000
			2	30.000
(10)				
	101 15 3½-ZWG 1. OG links	Im Eichtal 4, 5400 Baden	1	26.000
			1	26.000
(36)				
	2 24 3½-ZWG EG rechts	Im Eichtal 6, 5400 Baden	1	25.000
			1	25.000
(11)				
	202 16 5½-ZWG 2. OG rechts	Im Eichtal 4, 5400 Baden	1	35.000
			1	35.000
	1 13 3½-ZWG EG links	Im Eichtal 4, 5400 Baden	1	25.000
			1	25.000
	2101 21 Bastelraum 1. UG	Im Eichtal 6, 5400 Baden	1	5.000
	102 37 4½-ZWG 1. OG rechts	Im Eichtal 10, 5400 Baden	1	31.000
			2	36.000

Eigentümer				
Objekte	Adressen	Objektstimmen	Wertquote	
Personen Unterschriften				
[REDACTED]				
5000 MEG Mehrfachgarage 1. UG	Im Eichtal 10, 5400 Baden	1	88.000	
		1	88.000	
[REDACTED]				
[REDACTED] (23)				
201 38 4½-ZWG 2. OG links	Im Eichtal 10, 5400 Baden	1	32.000	
	[REDACTED]	1	32.000	
[REDACTED]				
[REDACTED] (4)				
101 4 4½-ZWG 1. OG links	Im Eichtal 2, 5400 Baden	1	31.000	
		1	31.000	
[REDACTED]	[REDACTED]			
[REDACTED] + [REDACTED] (15)				
102 26 3½-ZWG 1. OG rechts	Im Eichtal 6, 5400 Baden	1	26.000	
		1	26.000	
[REDACTED]				
[REDACTED]				
[REDACTED]				
1 2 4½-ZWG EG links	Im Eichtal 2, 5400 Baden	1	30.000	
		1	30.000	
[REDACTED]	[REDACTED]			
[REDACTED] (12)				
201 17 3½-ZWG 2. OG links	[REDACTED]	1	27.000	
	[REDACTED]	1	27.000	
[REDACTED]				
[REDACTED] + [REDACTED] (27)				
102 43 5½-ZWG 1. OG rechts	[REDACTED]	1	33.000	
	[REDACTED]	1	33.000	
[REDACTED]				
[REDACTED] (16)				
101 27 5½-ZWG 1. OG links	Im Eichtal 6, 5400 Baden	1	34.000	
		1	34.000	
[REDACTED]				
[REDACTED] (9)				
102 14 5½-ZWG 1. OG rechts	Im Eichtal 4, 5400 Baden	1	34.000	
	[REDACTED]	1	34.000	
[REDACTED]				

