



In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Vorauszahlungen ab Oktober 2014	2
Sicherheitshinweis zur Heizung	2
Mehr Komfort beim Sonnenschutz	3
Bauendabrechnung Sanierung Block A	3
Wartung der Wärme-Übergabestationen	4
Ist der Badewannenabfluss dicht?	4

Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Wie teuer wird das letzte Quartal?
- Bitte Wassermelder kaufen!
- Die Sonne bleibt automatisch draußen
- Das hat die Sanierung von Block A wirklich gekostet
- Gewährleistung nur mit regelmäßiger Wartung
- Nicht alles Gute kommt von oben

Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Der heurige Sommer ist nur an wenigen Tagen seinem Namen gerecht geworden. Da aber beide Häuser ein neues Dach haben und im Block A die Kanalkapazität im Zuge der Sanierung beinahe verdoppelt worden ist, sollte auch Starkregen keine großen Probleme mehr verursachen. Leider wirkt sich die fehlende Sonne auf den Ertrag der Solaranlagen aus, was uns eine geringfügige Erhöhung der Heizkosten im letzten Quartal beschert.



Da wir das Wetter nicht beeinflussen können, müssen wir wohl damit leben. Einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die Heizkosten hat aber erfahrungsgemäß das eigene Heiz- und Lüftungsverhalten in der Übergangszeit und im Winter. Lassen Sie Fenster in beheizten Räu-

men nicht lange gekippt—besser ist Stoßlüften—und sorgen Sie für ausreichende Luftzirkulation bei den Heizkörpern.

Die Dämmung von Block B schreitet auch voran, sodass unsere Nachbarn zumindest dadurch geringere Heizkosten erwarten können. Während der Bauarbeiten stehen noch weniger Parkplätze als sonst zur Verfügung und ich bitte zu überdenken, ob neben dem Zweitwagen auch noch der Dienstwagen unmittelbar vor den Häusern stehen muss.

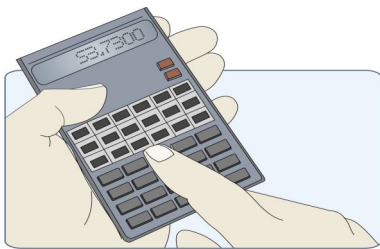
Im Block C müssen wir uns dessen bewusst sein, dass die 3-jährige Gewährleistung für die meisten im Zuge der Sanierung geleisteten Arbeiten kurz vor dem Ablauf steht oder teilweise schon abgelaufen ist und künftige Reparaturen zu unseren Lasten gehen. Hoffen wir also, die nächsten 12 Jahre von der angesparten Rücklage zehren zu können, um diese nicht während der Laufzeit des Darlehens erhöhen zu müssen.

Aufgrund der zweijährigen Periodizität gibt es heuer keine Eigentümerversammlungen, ich wüsste im Moment auch keine Themen, die einer dringenden Behandlung bedürfen.

Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann



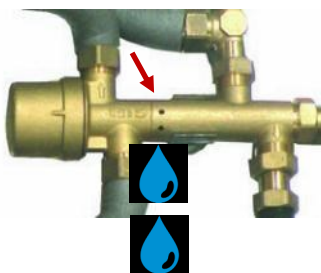
Vorauszahlungen ab Oktober 2014

- Die Freude über den milden Winter währte leider nur kurz: der heurige Sommer war leider alles andere als sonnenreich. Im August lag die Ausbeute der Solaranlage um über 30% unter dem Vorjahreswert. Dadurch kommt es zu einer geringfügigen, allerdings auch vom individuellen Verbrauch abhängigen Anhebung der **Heizkosten**, um größere Nachzahlungen bei der Jahresabrechnung zu vermeiden.
- Bei den **Betriebskosten** kommt es in beiden Häusern zu einer geringfügigen

Anhebung wegen der zusätzlichen Beauftragung einer regelmäßigen Nasspflege der versiegelten Kellerböden. Gravierender wirken sich im Block A die höher als erwartet ausgefallene Stromkostennachzahlung aufgrund des Baustroms und der neuen Heizaggregate und im Block C die notwendige teure Nachfüllung der Heizungsanlage mit Stabilisator/Korrosionsschutz aus. Die Betriebskosten steigen daher im Block A um insgesamt 200 EUR und im Block C um 500 EUR pro Monat im letzten Quartal 2014.

Sicherheitshinweis zur Heizung

PM-Regler



Wie bereits in der letzten Ausgabe erwähnt, ist in den Wohnungsstationen der Heizungsanlage eine Art Sollbruchstelle vorgesehen, die bei einem Defekt der wichtigen Dichtungen zwischen Heiz- und Brauchwasser zum tropfenweisen Austritt von Wasser an der mit Pfeil gekennzeichneten Stelle führt. Leider ist das im Block C schon dreimal passiert, zweimal in der selben Wohnung.

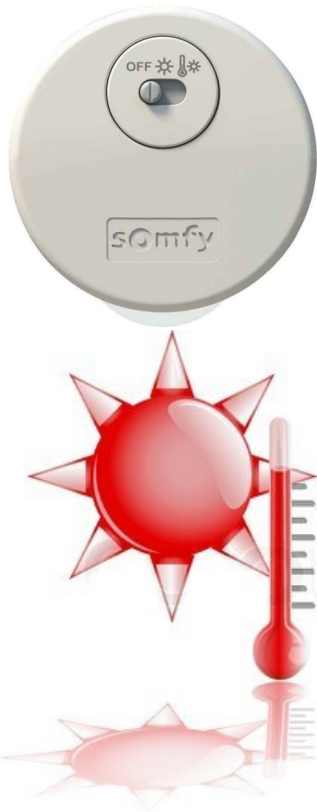
Da die meisten Wohnungsstationen verbaut sind und daher der Wasseraustritt nicht sofort bemerkt werden kann, ist damit das Risiko eines Wasserschadens, je nach Montageort entweder an der Kücheneinrichtung oder—schlimmer— in der Fußbodendämmung gegeben. Wenn auch dafür Haushalts- oder Hausversicherung eintreten, sind damit doch gewisse Unannehmlichkeiten verbunden.

Ich empfehle daher die Anschaffung eines Wassermelders, z.B. ABUS HSWM 10000, bei Conrad (Ritzengruber) um

ca. 20 EUR erhältlich. Dieses Gerät verfügt über 3 Jahre Batterie-Laufzeit (9V) und ein ausziehbares Sensorkabel. Achtung: die Batterie wird zwar im Gerät (!) mitgeliefert, ist aber noch nicht angeschlossen (in Plastikhülle).

Sinnvoll ist es, die unterhalb des PM-Reglers liegenden Armaturen mit einem saugfähigen Tuch (in nebenstehendem Bild blau) zu umwickeln und den Sensor in das Tuch einzuführen. Sobald das Tuch feucht wird, schlägt das Gerät, das selbst nicht nass werden darf und daher seitlich stehen muss, lautstark (85 dB) Alarm. Dann ist umgehend eine Reparatur zu veranlassen. Je nach Intensität des Tropfens hilft bis dahin Unterstellen eines Auffangbehälters oder Absperren der Zulaufhähne, wobei im letzteren Fall Heizung und Warmwasserversorgung der Wohnung unterbrochen sind.

Die drei Störungsfälle im Block C sind Gegenstand von Gesprächen mit der Herstellerfirma.



Mehr Komfort beim Sonnenschutz

Ein unscheinbares rundes Ding (55 mm Durchmesser, 30 mm Dicke), mittels Saugnapf ganz unten innen an einem der Milchglasfenster der Loggia angebracht, kann batteriebetrieben dafür sorgen, dass der Raffstore bei ausreichender Sonneneinstrahlung automatisch in die Sonnenschutzstellung fährt (my-Position mit handbreitem Spalt unten, damit der Lichtsensor weiter die Sonne sieht).

Aber nicht nur das: am Gerät kann nicht nur die Schwelle der Sonneneinstrahlung, sondern auch eine Temperaturschwelle eingestellt werden. Das heißt, der Raffstore fährt nur in die Sonnenschutzstellung, wenn die eingestellte

Temperatur in der Loggia überschritten wird. Ist das nicht der Fall, wird die Sonnenstrahlung so lange zum Aufwärmen ausgenützt, bis die Temperaturschwelle erreicht ist, erst dann fährt der Raffstore herunter. Das Abwärtsfahren erfolgt mit einer Verzögerung von 5 Minuten. Das Hochfahren erfolgt mit einer Verzögerung von 30 Minuten, sodass bei wechselnden Lichtverhältnissen (Wolken) der Raffstore nicht ständig auf und ab fährt.

Das Wunderding heißt Thermosunis Indoor WireFree RTS von SOMFY, ich habe es bisher allerdings nur im deutschen Versandhandel, z.B. online bei www.rollladenshop24.de inkl. Versand um ca. 150 EUR gefunden.



Bauendabrechnung Sanierung Block A

Die Bauendabrechnung für Block A liegt nun vor und wird zur Prüfung beim Amt der NÖ-Landesregierung eingereicht. Die **Baukostensumme von EUR 878.539,44** inkl. 10% USt. liegt erfreulich unter den ursprünglichen Annahmen, sind wir doch im Herbst 2012 noch von EUR 980.000,00 ausgegangen. Dazu kommt, dass entgegen den ursprünglichen Planungen die Bundesförderung aufgrund einer Sonderaktion höher ausgefallen ist. Die Auszahlung wird mit Ende September in der Höhe von rund EUR 127.000 EUR erwartet, sodass die geplante vorzeitige Teilrückzahlung des Sanierungsdarlehens voraussichtlich mit 01.10.2014 erfolgen kann.

Nach der bereits mit 01.07.2013 erfolgten Reduzierung der Einzahlungen in die Rücklage verbleibt daher im Vergleich zum 1. Halbjahr 2013 aus der Sanierung eine Mehrbelastung von ca. EUR 1,00

pro m² Wohnnutzfläche, abzüglich der individuellen Heizkosteneinsparung, was auch weit unter der ursprünglichen Annahme (EUR 1,94) liegt.

Ein allfällige noch notwendige Anpassung der laufenden Einzahlungen für das Sanierungsdarlehen in geringfügigem Ausmaß erfolgt nach Genehmigung der Endabrechnung durch das Land NÖ.

Bei der gerade laufenden Diskussion über (weitere) Kürzungen von Förderungen im Rahmen einer Steuerreform scheint es so zu sein, dass wir gerade noch einen günstigen Zeitpunkt für die Sanierung erwischen haben. Apropos Steuerreform: eine Erhöhung der Grundsteuer würde uns selbstverständlich auch treffen, ist diese doch Bestandteil der Betriebskosten, wenn auch nur im Ausmaß von knapp über 6 Prozent.



Jahreswartung der Wohnungsstationen

Wie am „schwarzen Brett“ angekündigt, findet am 29. und 30. September 2014 die Jahreswartung der Wohnungsstationen durch die Fa. Leitner statt.

Im Block A findet diese Wartung zum ersten Mal statt, im Block C fallen heuer wegen der verspäteten Leistungserbringung durch die Fa. Appel zwei Wartungen an.

Diese Wartungen sind zur Aufrechterhaltung der 5-jährigen Gewährleistung erforderlich und daher lückenlos durchzuführen. Sollte eine Wohnung zu den angekündigten Wartungsterminen nicht zugänglich sein, werden zusätzlich anfallende Fahrtkosten nicht von der Eigentümergemeinschaft getragen.

Grundsätzlich sind Wartungen Teil der Betriebskosten. Diese werden jedoch

nach Nutzwertpunkten in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße aufgeteilt, was bei völlig gleichartigen Anlagen in jeder Wohnung jedoch nicht besonders gerecht wäre.

Sie werden daher für die Jahreswartungen gesonderte Rechnungen erhalten, im Block C wegen der Verrechnung zweier unterschiedlich teurer Jahreswartungen ausnahmsweise mit einem höheren Betrag.

Bitte rechnen Sie mit folgenden zusätzlichen Belastungen je Wohnung aus diesem Titel voraussichtlich im November 2014:

Block A: ca. EUR 80,00

Block C: ca. EUR 120,00



Ist der Badewannenabfluss dicht?

In mindestens zwei Fällen ist es in der Vergangenheit bereits zu gravierenden Wasserschäden gekommen, weil das Abrosten der Siphonhalterung in der Badewanne nicht bemerkt worden ist. Der Schraubenkopf in der Mitte des Abflusses sah ganz normal aus, nur der Schraubenkörper darunter, der den Siphon an die Dichtung pressen soll, war abgerostet. In der Folge gelangten große Mengen Wasser in die darunter liegenden Decken und Wände. Sowohl im Keller, als auch in den Zwischendecken

werden in so einem Fall die Dämmungen durchnässt und müssen aufwändig getrocknet oder gar erneuert werden.

Bitte prüfen Sie regelmäßig, ob der Badewannensiphon noch fest verschraubt ist. Wer ganz sicher gehen möchte, kann natürlich auch einen Wassermelder, wie auf Seite 2 beschrieben, unter die Badewanne stellen. Sie ersparen sich und Ihren Nachbarn, vor allem jenen unter Ihnen, damit eine Menge Unannehmlichkeiten.

Impressum

Für den Inhalt verantwortlich, Layout und Druck:

Josef MAYER, Obmann der Wassergenossenschaft AQUA NOSTRA, Hauptstr. 430/460, 3034 Maria Anzbach

mail@aquanostra.info

www.aquanostra.info