



### In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Jahresabrechnung 2017	2-4
Wasserverbrauch	4
Personalien	4

### Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Wie teuer war 2017?
- Bitte nicht tröpfeln!
- Unsere Neuen

## Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Die leidige Anzeige, die mir ein übereifriger Polizist und Mitbewohner im Zusammenhang mit dem kurzzeitig aufgestellten Halteverbot für die Carporterrichtung eingebracht hat, ist leider noch immer nicht vom Tisch. Die BH St. Pölten berät seit Wochen über meinen Einspruch.

Grundsätzlich habe ich bis jetzt nur positive Rückmeldungen zu den Carports erhalten. In den nächsten Wochen werde ich noch einen Fragebogen zur möglichen Beleuchtung der oberen Carports verteilen und um Ihre Meinung dazu bitten.

Eine weitere Information zum Thema Auto: noch im Frühjahr werden unsere Nachbarn gegenüber mit dem Abtragen der Böschung, auf der unser Verkehrsspiegel steht, beginnen. Dabei wird es für 2-3 Tage keinen Spiegel geben, danach wird von der Gemeinde, aber auf unsere Kosten ein Provisorium an der hinteren Gehsteigkante errichtet. Die endgültige Position soll der Spiegel dann in 1 bis 2 Jahren mit Duldung durch die Nachbarn am Dach des noch zu errichtenden Carports einnehmen. Ich habe bei der Gemeinde den Wunsch nach ausreichender Verkehrsregelung bzw. Absicherung während der Bauarbeiten deponiert.

WaschküchenbenutzerInnen werden ein neues Design der Abrechnungen bemerkt haben. Ich habe mich endlich dazu aufgerafft, eine 30 Jahre alte Datenbank auf Microsoft Access umzustellen.

Der kurz vor dem Jahreswechsel aufgetretene Fehler an der Wärmezählerauslesestation im Block C wurde durch Tausch des Gerätes behoben. Die Daten zum Stichtag 31.12. werden auch lokal in den einzelnen Zählern gespeichert und standen daher nach dem Tausch für die Jahresabrechnung wieder für die Auslesung zur Verfügung. Die Montage des Gerätes im Keller habe ich zur Kosteneinsparung selbst vorgenommen.

In Anbetracht des steigenden Anteils an vermieteten Wohnungen—im Block A schon über 50 %—ersuche ich die VermieterInnen, alle für das Zusammenleben im Haus wichtigen Informationen an die MieterInnen weiterzugeben und diese auch zu verpflichten, die Informationstafeln zu beachten und die VermieterInnen über die dortigen Inhalte in Kenntnis zu setzen. Ich betrachte es nicht als meine Aufgabe, solche Infos, die meistens auch auf der Homepage zu finden sind, einzeln weiterzugeben.

Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann



## Jahresabrechnung 2017

Ende März erhalten Sie die Jahresabrechnung 2017 und die Monatsvorschriften ab April 2018.

Die Entwicklung der **Betriebskosten** wurde 2017 im beiden Häusern vor allem durch zwei Faktoren beeinflusst: die durch den Wegfall der Eigenversorgung erhöhten Wasserkosten wurden erstmals in vollem Umfang wirksam und die Müllgebühren wurden angehoben. Im Gegenzug sanken die Kosten für die Heizungs- und Wartung (2017 keine Wartung der

Systemwässer) sowie die Stromkosten durch weitere Optimierung der Heizungspumpenleistung.

Die Pelletspreise haben nach einem vorübergehenden Tief im Jahr 2016 im Folgejahr wieder annähernd das Niveau von 2015 erreicht. Die Entwicklung der **Heizkosten** war bei steigenden Pelletspreisen durch einen nur geringfügig erhöhten Verbrauch gekennzeichnet (Block A = +1,3 %, Block C = +3,8 %), wobei im Block C die Solarausbeute nach Abdichtung eines kleinen Lecks, Erhöhung des Anlagendrucks und Optimierung der Einstellungen in Zukunft wieder höher sein sollte. Auch im Block A sind noch Verbesserungen vorzunehmen.

Die Heizkostenvorauszahlungen sind vom Jahresbeginn 2018 an wieder mit Vorsicht kalkuliert, eine Anpassung erfolgt frühestens im 3. Quartal, wo dann schon die Kosten des ersten Pelletseinkaufs und die endgültigen Verbrauchsdaten des Winterhalbjahres vorliegen. Im Gegensatz zum Vorjahr war der Jänner des heurigen Jahres überdurchschnittlich warm, was allerdings durch einen sehr kalten Februar bis Anfang März beinahe kompensiert worden ist.

Die Heizkosten je Wohnung sind natürlich von den individuellen Verbrauchsgewohnheiten abhängig, die zu 75 % in die Abrechnung einfließen.

BLOCK A - Ausgabenart	2015	2016	Stand 05.03.2018	Stand 01.01.2018
			2017	Plan 2018
Hausbetreuung	8 170,97 €	8 294,36 €	8 420,31 €	8 622,00 €
Winterdienst	1 216,49 €	1 226,63 €	1 240,24 €	1 277,00 €
Kanal	4 235,08 €	4 235,08 €	4 235,08 €	4 236,00 €
Versicherung	2 460,27 €	2 505,21 €	2 505,21 €	2 570,00 €
Müllabfuhr	2 055,94 €	2 055,94 €	2 251,60 €	2 252,00 €
Grundsteuer	1 740,44 €	1 740,44 €	1 740,44 €	1 740,00 €
Wasser	1 529,40 €	1 728,20 €	2 060,47 €	1 976,00 €
Heizungswartung	1 239,57 €	3 273,49 €	1 385,42 €	1 165,00 €
Rauchfangkehrer	371,27 €	380,86 €	339,68 €	350,00 €
Strom	1 053,42 €	1 082,43 €	986,47 €	1 020,00 €
Bankspesen	155,70 €	152,57 €	148,60 €	140,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-47,43 €	-34,29 €	-26,74 €	-26,00 €
Sonstiges	257,23 €	418,51 €	410,30 €	478,00 €
<b>BETRIEBSKOSTEN (BK) netto</b>	<b>24 438,35 €</b>	<b>27 059,43 €</b>	<b>25 697,08 €</b>	<b>25 800,00 €</b>
<i>Betriebskosten/m<sup>2</sup> netto</i>	<i>19,31 €</i>	<i>21,38 €</i>	<i>20,30 €</i>	<i>20,38 €</i>
<b>HEIZKOSTEN (HK) netto</b>	<b>4 128,25 €</b>	<b>4 327,29 €</b>	<b>4 476,94 €</b>	<b>4 655,00 €</b>
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 10/13% Ust.</i>	<i>223,92 €</i>	<i>212,50 €</i>	<i>223,06 €</i>	<i>222,64 €</i>
<b>SUMME BK+HK netto</b>	<b>28 566,60 €</b>	<b>31 386,72 €</b>	<b>30 174,02 €</b>	<b>30 455,00 €</b>

<b>BLOCK C - Ausgabenart</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	Stand 05.03.2018 <b>2017</b>	Stand 01.01.2018 <b>Plan 2018</b>
Hausbetreuung	10 595,47 €	10 683,73 €	10 864,65 €	11 112,00 €
Winterdienst	1 587,16 €	1 600,93 €	1 618,11 €	1 666,00 €
Kanal	5 470,20 €	5 470,20 €	5 470,20 €	5 472,00 €
Versicherung	4 803,15 €	4 871,40 €	4 871,40 €	5 000,00 €
Müllabfuhr	2 682,36 €	2 682,36 €	2 937,62 €	2 938,00 €
Grundsteuer	2 270,76 €	2 270,76 €	2 270,76 €	2 272,00 €
Wasser	1 995,37 €	2 340,22 €	3 912,69 €	3 698,00 €
Strom	1 144,08 €	1 219,00 €	1 088,52 €	1 102,00 €
Rauchfangkehrer	405,28 €	416,44 €	384,96 €	400,00 €
Wartung Zentralheizung	811,82 €	1 749,18 €	715,98 €	1 135,00 €
Bankspesen	149,75 €	149,34 €	133,44 €	140,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-139,64 €	-176,91 €	-120,75 €	-115,00 €
Sonstiges	269,38 €	424,96 €	344,76 €	400,00 €
<b>BETRIEBSKOSTEN (BK) netto</b>	<b>32 045,14 €</b>	<b>33 701,61 €</b>	<b>34 492,34 €</b>	<b>35 220,00 €</b>
<i>Betriebskosten/m<sup>2</sup> netto</i>	<i>19,32 €</i>	<i>20,32 €</i>	<i>20,80 €</i>	<i>21,24 €</i>
<b>HEIZKOSTEN (HK) netto</b>	<b>4 891,09 €</b>	<b>5 099,28 €</b>	<b>5 402,56 €</b>	<b>5 655,00 €</b>
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 10/13% Ust.</i>	<i>223,62 €</i>	<i>212,31 €</i>	<i>222,64 €</i>	<i>222,17 €</i>
<b>SUMME BK+HK netto</b>	<b>36 936,23 €</b>	<b>38 800,89 €</b>	<b>39 894,90 €</b>	<b>40 875,00 €</b>

### Erläuterungen zu den Betriebs- und Heizkosten:

Die Betriebskosten werden—wenn auch die Stromkosten der Brunnen- keine getrennten Rechnungen vorlie- gen—zwischen Block A und Block C grundsätzlich im Verhältnis der Flä- chenanteile der Wohnnutzflächen (43,39 : 56,61 %) aufgeteilt und nach Nutzwertpunkten verrechnet.

Nach dem Wegfall der Trinkwasser- Eigenversorgung entfallen ab 2017

anlage sowie die Kosten der Trink- wasseruntersuchungen.

Die Wartungskosten für die Woh- nungstationen werden wieder ge- sondert im Rahmen der Jahresab- rechnung 2017 zu gleichen Teilen auf die einzelnen Wohnungen verrech- net, wobei auf jede Wohnung ein

Betrag von ca. 85 € entfällt. Im Block C kommen dazu erstmals die Wärme- zähler-Mieten in Höhe von ca. 18€ (das ist ein Viertel der Jahresmiete, da die Zähler erst ab 10/2017 im Ein- satz waren). Im Jahr 2018 wird dann die volle Zählermiete wirksam. Im Block A erfolgt die Umrüstung vo- raussichtlich erst 2019.

### Online-Informationen zu Betriebs- und Heizkosten:

Ich darf daran erinnern, dass Sie als MiteigentümerIn bei entsprechender Anmeldung Zugriff auf sämtliche Ab- rechnungsdaten einschließlich der zu Grunde liegenden Belege auf unserer Homepage [www.aquanostra.at](http://www.aquanostra.at) ha- ben. Melden Sie sich dazu bitte unter

[anmeldung@aquanostra.at](mailto:anmeldung@aquanostra.at) per Mail an. Sie erhalten dann eine Freischal- tung für den geschützten Bereich, der nur MiteigentümerInnen zu- gänglich ist. Darüber hinaus finden Sie auf der Homepage auch sonst- allerlei nützliche Informationen.



## Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen

Gegenstand	Block A	Block C
<b>Endstand 31.12.2016</b>	<b>98 717,69 €</b>	<b>58 259,46 €</b>
Einnahmen 2017 aus Monatsvorschreibungen	3 037,92 €	3 980,04 €
Umsatzsteuerverrechnung 2016 (20%->10%)	2 022,69 €	1 104,22 €
Waschküchenanteil Rücklagenverrechnung	11,58 €	52,37 €
Reparatur Heizkessel Block A	-824,95 €	
Kaminkopfabdeckungen Block A	-982,00 €	
Auszahlung Deckungs-/Haftungsrücklass Block A	-2 036,12 €	
Überprüfung Blitzschutz Block C		-220,00 €
Tausch PM-Regler Block C/2/3		-527,78 €
Zusatzanschlüsse Störungsmeldung Heizung C		-274,00 €
Umwälzpumpentausch Block C		-3 703,20 €
Reparatur Waschmaschine Block C		-275,60 €
Regal für Bastelraum Block C		-51,58 €
Werkzeug für Geländerreparatur Block C		-21,87 €
Umsatzsteuerverrechnung 2017 (20%)	-784,96 €	-1 014,82 €
Zinsertrag 31.12.2017	10,78 €	5,21 €
<b>Endstand 31.12.2017 (Buchungsstand 05.03.2018)</b>	<b>99 172,63 €</b>	<b>57 312,45 €</b>

Für 2018 stehen—entgegen der ursprünglichen Ankündigung in der Vorschau—folgende Ausgaben zu Lasten der I-Fonds an:

- Ausbessern der Asphaltdecke am Parkplatz (Risse), Erneuerung der Teerfugen auf den Gehwegen.
- Neubepflanzung der Böschung entlang der B44 oberhalb der Parkplätze.
- Erneuerung der Gartenwasserleitungen im Block A (teilweise durchgerostet).

Kostenvoranschläge werden eingeholt.

Der Überschuss im Block A wurde, wie bei der letzten Eigentümerversammlung beschlossen, 2018 für die Bezahlung der zugeordneten Carports verwendet bzw. anteilig zurückgezahlt, wenn kein Parkplatz zur Wohnung gehört.



## Wasserverbrauch

Da nun beide Häuser an die Ortswasserleitung angeschlossen sind, wirkt sich jeder unnötige Wasserverlust unmittelbar auf die Wasserkosten aus. Bitte daher tropfende Wasserhähne und undichte WC-Spülungen umgehend reparieren lassen.

Im Block A ist eine auffällige Steigerung des Wasserverbrauches in den Monaten November 2017 bis Jänner 2018 zu bemerken, Tendenz steigend. +10 %, +20 % und +30 % gegenüber dem Vorjahr sind jedenfalls nicht logisch zu erklären, auch wenn der Verbrauch im Februar 2018 wieder leicht zurückgegangen und kein Leitungsverlust feststellbar ist. Der o.a. Appell gilt daher im Block A ganz besonders.



## Personalia

Die Wohnung Block A Stiege 1 Tür 6 (ehemals Lauber) wurde von Frau Johanna ROSER erworben.

## Impressum

Für den Inhalt verantwortlich, Layout und Druck (mit Unterstützung durch die Hausverwaltung):

Hausvertrauensmann Josef MAYER, Hauptstraße 460, 3034 Maria Anzbach

[mail@aquanostra.at](mailto:mail@aquanostra.at)

[www.aquanostra.at](http://www.aquanostra.at)