



In dieser Ausgabe:

| | |
|--|-----|
| Editorial | 1 |
| Jahresabrechnung 2018 | 2-4 |
| Eigentümerversammlung am 25.04.2019 | 3 |
| Baumängel Block A | 4 |
| Wertkartentelefone | 4 |

Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Wie teuer war 2018?
- Wann treffen wir wieder zusammen?
- Gefahr Balkongläser Block A
- Kein Anschluss mehr unter dieser Nummer?

Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Sie werden bemerkt haben, dass es diesmal keine Ausgabe der Nachrichten zum Jahresende 2018 mit Vorschau auf 2019 gegeben hat. Da ich mich Anfang November einer schweren Operation unterziehen musste und danach auch nicht gleich Bäume ausreißen konnte, habe ich mich in Sachen Hausbetreuung nur auf das Notwendigste, wie z.B. die Pelletsbestellung, die Kalkulationen für 2019 und die Abstimmung der laufenden Quartalsabrechnungen, beschränkt.

Mein Dank gilt Gottfried Hlebajna, der in meiner 14-tägigen Abwesenheit die Heizungsanlagen im Auge behalten und die Daten für mich weiter geschrieben hat.

Die Beleuchtung für die oberen Carports nimmt nun Gestalt an. Sobald es wieder wärmer wird, wird Peter Biergl die LED-Streifen fertig montieren.

Etwas unerfreulich hat sich die Neugestaltung der Straßenböschung entwickelt: Firma Malecek hat mit dem Bagger zwei Carport-Rückwände beschädigt und streitet nun mit der Hausverwaltung seit Monaten über die Kosten der Reparatur, obwohl die Versicherung schon zur Schadensbegutachtung vor Ort war. Man hätte die beschädigten Teile lieber in Eigenregie repariert, was ich angesichts der bestehenden Gewährleistung für die neuen Carports abgelehnt habe.

Eine unangenehme Überraschung gab es auch im Block A, als eines Nachts ein Balkonglas heruntergefallen ist. Bis zur endgültigen Sicherung der Gläser sind die Balkone nur mit äußerster Vorsicht zu benutzen. Vor allem Kinder sollten von den Balkongeländern ferngehalten werden. Mehr dazu auf Seite 4.

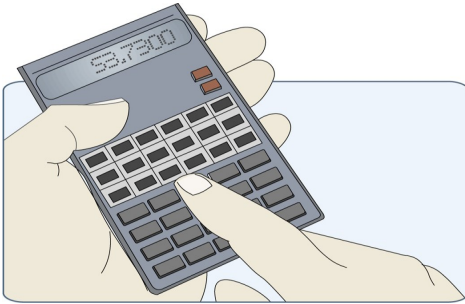


Für die bevorstehende Eigentümerversammlung sind Themenvorschläge willkommen. Ich möchte nicht nochmals erleben, dass bei der Versammlung geschwiegen wird und nachträglich Anfragen an die Hausverwaltung gehen, ob die getroffenen Entscheidungen rechtens sind. Sie sind alle MiteigentümerInnen und Miteigentum heißt auch Mitverantwortung und damit Mitreden!

Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann



Jahresabrechnung 2018

Ende März erhalten Sie die Jahresabrechnung 2018 und die Monatsvorschreibungen ab April 2019.

Die Entwicklung der **Betriebskosten** wurde 2018 im beiden Häusern vor allem durch folgende Faktoren beeinflusst: die Kanalgebühren wurden um knapp 4,2 % angehoben und die Gebäudeversicherung auf vierteljährliche Zahlung umgestellt, was neben einer Indexerhöhung auch einen Prämienzuschlag zur Folge hatte. Im Herbst 2019 steht eine Erhöhung der

Wasserbezugsgebühren ins Haus.

Die Entwicklung der **Heizkosten** war bei leicht steigenden Pelletspreisen durch einen um etwa 7 % gesunkenen Verbrauch gekennzeichnet. Verantwortlich dafür ist eine im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1° C höhere Tagesmitteltemperatur und eine

höhere Solarausbeute. Die ersten beiden Monate des Jahres 2019 zeigen im Vergleich zum Vorjahr auch sinkende Verbrauchswerte, vor allem der Februar war um durchschnittlich 4° C wärmer als im Jahr 2018. Ob diese Klimaentwicklung dauerhaft Grund zur Freude gibt, sei einmal dahingestellt.

Die Heizkostenvorauszahlungen sind vom Jahresbeginn 2019 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.

Die Heizkosten je Wohnung sind natürlich von den individuellen Verbrauchsgewohnheiten abhängig, die zu 75 % in die Abrechnung einfließen. Durch richtiges Lüften können Sie die Heizkosten vor allem in der Übergangszeit maßgeblich beeinflussen. Aber auch der Warmwasserverbrauch hat maßgeblichen Einfluss auf die Heizkosten.

| BLOCK A - Ausgabenart | 2016 | 2017 | Stand 12.03.2019 2018 | Stand 01.01.2019 Plan 2019 |
|---|--------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Hausbetreuung | 8 294,36 € | 8 420,31 € | 8 660,08 € | 8 860,00 € |
| Winterdienst | 1 226,63 € | 1 240,24 € | 1 263,78 € | 1 310,00 € |
| Kanal | 4 235,08 € | 4 235,08 € | 4 411,56 € | 4 420,00 € |
| Versicherung | 2 505,21 € | 2 505,21 € | 2 799,29 € | 2 880,00 € |
| Müllabfuhr | 2 055,94 € | 2 251,60 € | 2 251,60 € | 2 250,00 € |
| Grundsteuer | 1 740,44 € | 1 740,44 € | 1 740,44 € | 1 740,00 € |
| Wasser | 1 728,20 € | 2 060,47 € | 2 458,12 € | 2 142,00 € |
| Heizungswartung | 3 273,49 € | 1 385,42 € | 1 578,45 € | 1 275,00 € |
| Rauchfangkehrer | 380,86 € | 339,68 € | 347,06 € | 360,00 € |
| Strom | 1 082,43 € | 986,47 € | 925,96 € | 960,00 € |
| Bankspesen | 152,57 € | 148,60 € | 156,25 € | 140,00 € |
| Waschküchen-Einnahmen | -34,29 € | -26,74 € | -50,67 € | -120,00 € |
| Sonstiges | 418,51 € | 410,30 € | 211,51 € | 543,00 € |
| BETRIEBSKOSTEN (BK) netto | 27 059,43 € | 25 697,08 € | 26 753,43 € | 26 760,00 € |
| <i>Betriebskosten/m² netto</i> | <i>21,38 €</i> | <i>20,30 €</i> | <i>21,14 €</i> | <i>21,14 €</i> |
| HEIZKOSTEN (HK) netto | 4 327,29 € | 4 476,94 € | 4 300,02 € | 4 416,00 € |
| <i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 13% Ust.</i> | <i>218,29 €</i> | <i>223,06 €</i> | <i>231,16 €</i> | <i>237,63 €</i> |
| SUMME BK+HK netto | 31 386,72 € | 30 174,02 € | 31 053,45 € | 31 176,00 € |

| BLOCK C - Ausgabenart | 2016 | 2017 | Stand 12.03.2019 | Stand 01.01.2019 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | 2018 | Plan 2019 |
| Hausbetreuung | 10 683,73 € | 10 864,65 € | 11 164,80 € | 11 450,00 € |
| Winterdienst | 1 600,93 € | 1 618,11 € | 1 648,81 € | 1 715,00 € |
| Kanal | 5 470,20 € | 5 470,20 € | 5 698,12 € | 5 700,00 € |
| Versicherung | 4 871,40 € | 4 871,40 € | 5 459,86 € | 5 600,00 € |
| Müllabfuhr | 2 682,36 € | 2 937,62 € | 2 937,62 € | 2 940,00 € |
| Grundsteuer | 2 270,76 € | 2 270,76 € | 2 270,76 € | 2 280,00 € |
| Wasser | 2 340,22 € | 3 912,69 € | 3 873,00 € | 3 700,00 € |
| Strom | 1 219,00 € | 1 088,52 € | 821,10 € | 889,00 € |
| Rauchfangkehrer | 416,44 € | 384,96 € | 394,54 € | 410,00 € |
| Wartung Zentralheizung | 1 749,18 € | 715,98 € | 1 293,82 € | 1 255,00 € |
| Bankspesen | 149,34 € | 133,44 € | 148,95 € | 140,00 € |
| Waschküchen-Einnahmen | -176,91 € | -120,75 € | -147,25 € | -120,00 € |
| Sonstiges | 424,96 € | 344,76 € | 194,69 € | 641,00 € |
| BETRIEBSKOSTEN (BK) netto | 33 701,61 € | 34 492,34 € | 35 758,82 € | 36 600,00 € |
| <i>Betriebskosten/m² netto</i> | 20,32 € | 20,80 € | 21,56 € | 22,07 € |
| HEIZKOSTEN (HK) netto | 5 099,28 € | 5 402,56 € | 5 202,97 € | 5 461,00 € |
| <i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 13% Ust.</i> | 218,10 € | 222,64 € | 230,57 € | 237,34 € |
| SUMME BK+HK netto | 38 800,89 € | 39 894,90 € | 40 961,79 € | 42 061,00 € |

Erläuterungen zu den Betriebs- und Heizkosten:

Die Betriebskosten werden—wenn son-
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.

Die Wartungskosten für die Woh-
nungsstationen werden wieder ge-

sondert im Rahmen der Jahresab-
rechnung 2018 zu gleichen Teilen auf
die einzelnen Wohnungen verrech-
net, wobei auf jede Wohnung ein
Betrag von ca. 86 € entfällt. Im Block
C kommen die Wärmezähler-Mieten
in Höhe von ca. 73 € dazu. Im Block A
erfolgt der Zählertausch voraussicht-
lich noch im Jahr 2019.

Die Verrechnung der Anteile der Car-
portbeleuchtung erfolgt auch noch
im Rahmen der Jahresabrechnung
2018, wobei auf den einzelnen
(bestellten) Parkplatz ein Betrag von
67,50 € entfällt. Darin ist eine Fern-
bedienung für die Parkplatzbeleuch-
tung inkludiert, die nachts nur auf
Knopfdruck zwei Minuten leuchtet.



Eigentümerversammlung

Die nächste Eigentümerversammlung findet am **Donnerstag, den 25. April 2019** statt. Bitte den Termin vormerken, die Einladung erfolgt gesondert. Vorschläge für Besprechungsthemen werden bis Sonntag, 7. April 2019 entgegengenommen.

Impressum

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

Hausvertrauensmann Josef MAYER, Hauptstraße 460, 3034 Maria Anzbach

mail@aquanostra.at

www.aquanostra.at

Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen

| Gegenstand | Block A | Block C |
|---|--------------------|--------------------|
| Endstand 31.12.2017 (Buchungsstand 05.03.2018) | 99 172,63 € | 57 312,45 € |
| Einnahmen 2018 aus Monatsvorschreibungen | 3 037,92 € | 3 980,04 € |
| Inkasso Carport (Bl. A 2.800 €/Carport aus Rücklage) | 5 070,00 € | 31 940,00 € |
| Umsatzsteuerverrechnung 2017 (20%→10%) | 802,48 € | 1 028,30 € |
| Waschküchenanteil Rücklagenverrechnung | 15,25 € | 52,37 € |
| Errichtung der 23 oberen Carports (Nachtrag 2017) | -41 515,75 € | -31 935,22 € |
| Baumrodung und Putzen der Parkplatzränder (2017) | -630,22 € | -484,78 € |
| Reparaturen Heizkessel | -459,18 € | -163,87 € |
| Reparatur der Prallmatten im Pelletslager | | -509,43 € |
| Austausch Datensammelstation Wärmezähler | | -717,75 € |
| Reparatur Solaranlage (undicht) | | -702,60 € |
| Malerarbeiten (Ausbessern Wandriss) | | -190,00 € |
| Raffstore/Rollladen-Reparaturen | | -843,50 € |
| Je 2 PM-Regler auf Vorrat | -307,16 € | -307,16 € |
| Sanierung Parkplatz-Asphalt (Kanaldeckel) | -726,36 € | -947,66 € |
| Neubepflanzung der Straßenböschung | -6 912,25 € | -9 018,26 € |
| Ausschüttung an 5 WE ohne Parkplatz (wg. Carports) | -14 000,00 € | |
| Herstellung Bewässerungsanschluss für Böschung | -62,05 € | -80,95 € |
| Beleuchtung samt Zuleitung für Müllhaus-Eingang | -276,66 € | -360,94 € |
| Erneuerung der Garten-Wasserleitungen | -441,74 € | |
| Rep. Loggiafenster-Beschläge, Beschlägespray | | -177,16 € |
| Umsatzsteuerverrechnung 2018 (20%)+Nachtr.2017 | -1 099,79 € | -1 830,56 € |
| Zinsertrag 31.12.2018 | 0,00 € | 0,00 € |
| Endstand 31.12.2018 (Buchungsstand 12.03.2019) | 41 667,12 € | 46 043,32 € |

Für 2019 stehen folgende Ausgaben zu Lasten der I-Fonds an:

- Erneuerung der Teerfugen auf den Gehwegen.
- Sanierung der Balkonglas-Befestigungen im Block A (siehe unten).
- Zusätzliche Befestigung des westlichen Prefalz-Daches am Block C zur Vermeidung von Windgeräuschen und Sturmschäden.



Baumangel bei Sanierung Block A

Nach dem Absturz eines Balkonglases musste bedauerlicherweise festgestellt werden, dass die Fa. Winter die Befestigung ohne Sicherungsbolzen und damit nicht normgerecht ausgeführt hat. Abgesehen von der durch die Hausverwaltung mit der Bauaufsicht zu klärenden Haftungsfrage—die Firma existiert nicht mehr—müssen nun unverzüglich nachhaltige Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden, für die ein Kostenvoranschlag über rund 6.000 € vorliegt. Dabei sollen Sicherungswinkel aus Edelstahl unterhalb aller Glasscheiben montiert werden.



Achtung: Wertkarten-Mobiltelefone

Sollten Sie über ein Wertkartenmobiltelefon verfügen, dessen SIM-Karte sie vor 2019 erworben und aktiviert haben, müssen Sie diese SIM-Karte bei Ihrem Telefonbetreiber registrieren. Das geht entweder direkt im Shop oder online, wofür je nach Betreiber eine Handy-Signatur oder ein Online-Chat mit Hochladen eines amtlichen Lichtbildausweises und der PUK-Code der SIM erforderlich sind. Eine **Aufladung ohne Registrierung ist ab 01.09.2019 nicht mehr möglich**, womit solche SIM-Karten nach einem Jahr ihre Gültigkeit verlieren würden. **Eine allenfalls bestehende formlose Registrierung in einem Kundenportal des Betreibers ist nicht ausreichend!**