

Versammlungsniederschrift

über die **ordentliche** Wohnungseigentümersammlung

der WEG

Am Ochsenmarkt 21/21a

am

04. Juni 2024

im Sitzungszimmer der

**Flensburger Arbeiter-Bauverein eG
Husumer Str. 314
24941 Flensburg**

Beginn der Eigentümersammlung: 16:00 Uhr

Anwesend:

Für die Wohnungseigentümergeinschaft: gemäß Anwesenheitsliste

Für die Verwalterin: Bastian Huß, Tim Lorenzen, Sven-Ove Christiansen



Zu TOP 1:

Begrüßung und Eröffnung

Als Vertreter der Verwalterin eröffnet Herr Lorenzen die Eigentümerversammlung und begrüßt die Erschienenen. Herr Lorenzen stellt fest, dass die Eigentümer fristgemäß, schriftlich und unter Angabe der Tagesordnung eingeladen worden sind.

Es sind 28 Eigentümer persönlich anwesend oder lassen sich durch Vollmacht vertreten. Die Versammlung vertritt somit 766,41 von 1.000 Miteigentumsanteilen.

Die Unterzeichnung der Versammlungsniederschrift erfolgt durch Herrn Braendeskov, Herrn Köhne und Herrn Dahm.

Es wird gem. WEG nach dem Kopfprinzip abgestimmt.

Herr Lorenzen fragt die Eigentümergemeinschaft, ob Gäste an der heutigen Versammlung teilnehmen dürfen. Die anwesenden Eigentümer stimmen dem zu.

Da Herr Christiansen, technischer Mitarbeiter der FAB eG an der diesjährigen Versammlung teilnimmt fragt der Versammlungsleiter die Eigentümergemeinschaft, ob zuerst die Angelegenheiten mit technischem Hintergrund behandelt werden sollen.

Die anwesenden Eigentümer stimmen dem zu, es wird somit zunächst der Tagesordnungspunkte 8 thematisiert.

Zu TOP 8:

Vorbereitung von Erhaltungsmaßnahmen am Aufzugsstrang Am Ochsenmarkt 21a

Wie am Aufzugsstrang Am Ochsenmarkt 21 kommt es zur Feuchtigkeitseindringung.

Grundsatzbeschlussfassung:

Die Eigentümer beschließen die Vorbereitung von Erhaltungsmaßnahmen am Aufzugsstrang Am Ochsenmarkt 21a. Beauftragung der Verwalterin Angebote bei Fachfirmen für die Erneuerung der Wandanschlüsse und ggf. Reparatur der Wärmedämmung. Über die Beauftragung der Maßnahme wird im Zuge eines schriftlichen Umlaufverfahrens mit einfacher Mehrheit beschlossen, sollten die Kosten über die vertraglich vereinbarte Erhaltungskostenobergrenze von 5.381,18 € brutto pro Einzelmaßnahme und Gewerk liegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 27

Nein-Stimmen: 0

Stimmenthaltungen: 1

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss.

Der Beschluss wurde **angenommen**.

Geschäftsordnungsbeschluss 1:

Teilerneuerung des Flachdaches

Herr Christiansen erklärt den anwesenden Eigentümern, dass im Zuge der Abdichtungsarbeiten an dem Aufzugsstrang Am Ochsenmarkt 21 festgestellt wurde, dass Teile des Flachdaches ebenfalls einen Feuchtigkeitsschaden erlitten haben und durch die Durchfeuchtung die Dämmung nicht mehr wirkt. Die Verwalterin schlägt eine Instandsetzung vor. Es wurde ein Angebot bei der Firma L. George eingeholt. Das Angebot liegt zur Einsicht in den Verwaltungsunterlagen.

Grundsatzbeschlussfassung:

Die Eigentümer beschließen die Beauftragung der Arbeiten, Teilerneuerung der Flachdachfläche Am Ochsenmarkt 21, der Firma L. George laut Angebot Nr.: 244231 vom 15.05.2024 in Höhe von 17.555,68 €. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	28
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss.
Der Beschluss wurde **angenommen**.

Die Verwalterin weist darauf hin, dass dieser Beschluss eine berechtigte Anfechtbarkeit besitzt, da der Beschluss nicht Gegenstand der Tagesordnung ist und lediglich ein Vergleichsangebot vorliegt. Die Verwalterin wird von den anwesenden Eigentümern angewiesen die Arbeiten erst zu beauftragen, wenn die Anfechtungsfrist von vier Wochen ab Beschlussfassung abgelaufen ist. Sollte der gefasste Geschäftsordnungsbeschluss angefochten werden wird die Verwalterin angewiesen diese Anfechtung, ohne die Beauftragung eines Rechtsbeistandes, zu akzeptieren. Die Verwalterin wird angewiesen in diesem Fall zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung einzuladen und die Arbeiten erneut zur Beschlussfassung zu stellen.

Nachdem keine weiteren Fragen an Herrn Christiansen gestellt werden verlässt dieser die Versammlung.

Zu TOP 2:

Einforderung von Nachschüssen sowie die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse

Herr Lorenzen geht kurz auf die Schwierigkeiten der Übernahme und des Einbuchens der übergebenen Unterlagen ein. Diese waren ungeordnet und unübersichtlich. Zusammen mit der Versammlungsniederschrift erhält jeder Eigentümer eine Übersicht über die haushaltsnahen Dienstleistungen.

Beschlussfassung:

Die Eigentümer beschließen die Einforderung von Nachschüssen sowie die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, wie sie sich aus den mit der Einladung übermittelten



Abrechnungen (**Gesamt- und Einzelabrechnungen**) für das Jahr 2023 mit Druckdatum vom 17.04.2024 ergeben.

Die Nachschüsse und Anpassungen sind innerhalb von 5 Tagen nach Beschlussfassung fällig. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat die Verwalterin – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	27
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	1

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss.
Der Beschluss wurde **angenommen**.

Zu TOP 3:

Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage

Beschlussfassung:

Die Eigentümer beschließen die monatlich im Voraus fälligen Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage, wie sie sich aus den mit der Einladung übermittelten Wirtschaftsplänen (**Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan**) für das Jahr 2024 mit Druckdatum vom 17.04.2024 ergeben.

Die Vorschüsse gelten rückwirkend zum 01.01.2024, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse gefasst wird.

Die rückwirkende Anpassung der Vorschüsse erfolgt mit der Fälligkeit des nächsten Hausgeldes im Juli 2024.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	27
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	1

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss.
Der Beschluss wurde **angenommen**.

Zu TOP 4:

Anlage eines Festgeldkontos bei der Aareal Bank AG

Beschlussfassung:

Die Eigentümer beschließen die Anlage eines Festgeldkontos bei der Aareal Bank AG. Die Beträge auf dem Festgeldkonto sind ganz oder teilweise kündbar mit einmonatiger Frist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	27
Nein-Stimmen:	0
Stimmenenthaltungen:	1

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss.
Der Beschluss wurde **angenommen**.

Zu TOP 5:

Verwendung der erhaltenen Netto-Festgeldzinsen

TOP 5a: Zuführung der Netto-Festgeldzinsen in die Erhaltungsrücklage

Beschlussfassung:

Die Eigentümer beschließen die Zuführung der je Wirtschaftsjahr erhaltenen Netto-Festgeldzinsen in die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	27
Nein-Stimmen:	1
Stimmenenthaltungen:	0

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss.
Der Beschluss wurde **angenommen**.

TOP 5b: Ausschüttung der Netto-Festgeldzinsen

Aufgrund der Beschlussfassung unter TOP 5a entfällt nach Weisung der Eigentümergemeinschaft eine Beschlussfassung unter diesem Tagesordnungspunkt.

Zu TOP 6:

Kostenverteilung Fenster und Balkontürelemente

TOP 6a: Kostenverteilung Erhaltungskosten Fenster- und Balkontürelemente

Beschlussfassung:

Die Eigentümer beschließen anfallende Erhaltungskosten der Fenster- und Balkontürelemente im Bereich des Sondereigentums beginnend mit dem Tag der Beschlussfassung am 04.06.2024 wie folgt zu verteilen: Erhaltungskosten werden, sofern die Ursache nicht nachweislich auf die Eigentümergemeinschaft zurückgeführt werden kann, zu 50 % von dem jeweiligen Sondereigentümer und zu 50 % von der Eigentümergemeinschaft über die Erhaltungsrücklage getragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	25
Nein-Stimmen:	1
Stimmenenthaltungen:	2

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss.
Der Beschluss wurde **angenommen**.



TOP 6b: Kostenverteilung Erneuerungskosten Fenster- und Balkontürelemente

Beschlussfassung:

Die Eigentümer beschließen anfallende Erneuerungskosten der Fenster- und Balkontürelemente im Bereich des Sondereigentums beginnend mit dem Tag der Beschlussfassung am 04.06.2024 wie folgt zu verteilen: Erneuerungskosten werden, sofern die Ursache nicht nachweislich auf die Eigentümergemeinschaft zurückgeführt werden kann, zu 50 % von dem jeweiligen Sondereigentümer und zu 50 % von der Eigentümergemeinschaft über die Erhaltungsrücklage getragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	27
Nein-Stimmen:	1
Stimmenenthaltungen:	0

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss.
Der Beschluss wurde **angenommen**.

Zu TOP 7:

Erneuerung Holzkonstruktion/Sichtschutz Sauna

Die Nutzer der Sauna sprechen sich aus die Arbeiten in Eigenregie zu erledigen. Die Materialkosten werden bei der Verwalterin eingereicht und über die Saunarücklage finanziert.

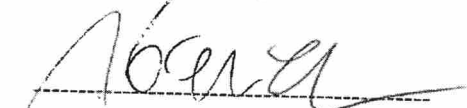
Sonstiges:

- Die Verwalterin hat das Angebot der Stadtwerke Flensburg zur Durchführung von Thermographie-Aufnahmen des Hauses angenommen. Sofern ein Eigentümer die Aufnahmen zur Verfügung gestellt bekommen möchte, bittet die Verwalterin um kurze Information.
- Bezugnehmend auf den TOP 6 soll für die Eigentümerversammlung 2025 eine Kostenverteilung für die Wohnungseingangstüren zur Beschlussfassung vorbereitet werden.
- Bewohner, die Interesse an der Saunanutzung haben, können sich entsprechend bei Familie Wisneweski oder Familie Knutzen melden.

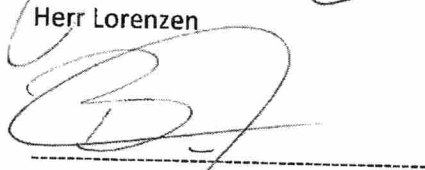
Nachdem keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, bedankt sich Herr Huß bei den anwesenden Eigentümern und schließt die Versammlung um 17:45 Uhr.

Flensburg, d. 05. Juni 2024

Für die Verwalterin:



Herr Lorenzen

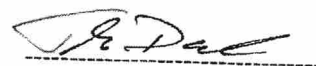


Herr Huß

Für die Eigentümer:



Herr Braendeskov



Herr Dahm



Herr Köhne

