

**PROTOKOLL DER
ORDENTLICHEN STOCKWERKEIGENTÜMERVERSAMMLUNG
KAPPELENRING 24A-C, 3032 HINTERKAPPELEN**

VERSAMMLUNG Mittwoch, 19. April 2017, 16.00 Uhr
Kipferhaus, Raum "Spile und Wärche", Dorfstrasse 9, Hinterkappelen

ANWESEND gemäss Präsenzliste (siehe Beilage)

PRIVERA AG Beat Stucki (Vorsitz) / Melanie Bachofner (Protokoll)

TRAKTANDEN

1. Begrüssung / Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung Protokoll vom 20. April 2016
3. Jahresrechnung 2016
 - a) Revisorenbericht
 - b) Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung
4. Diskussion / Beschlussfassung Ersatz Briefkastenanlagen
(Offerte Stebler; Kostendach: CHF 14'400.00 zu Lasten Betriebsrechnung 2017)
5. Diskussion / Beschlussfassung Ersatz Liftanlagen
Finanzierung zu Lasten Erneuerungsfonds „Lift“
6. Budget 2017
 - a) Allgemeine Kosten
 - b) Einlage Erneuerungsfonds
 - c) Genehmigung Budget
7. Wahlen für das Betriebsjahr 2017
 - a) Revisoren Haus 24 A-C
Wiederwahl Herren Mario Tavazzi, Hans Hege; Ersatzwahl: Monsour Najib
 - b) Revisor Siedlung
Wiederwahl Herr Hans Hege
 - c) Ausschussmitglieder
Wiederwahl Herren Mario Tavazzi, Hans Hege; Ersatzwahl: Monsour Najib
 - d) Siedlungsausschuss
Wiederwahl Herr Hans Hege
8. Verschiedenes
 - a) nächster Versammlungstermin

1. BEGRÜSSUNG / BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Herr Beat Stucki begrüsst die anwesenden Eigentümer zur ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung. Mit 714.20/1000.00 Wertquoten bzw. 26 von 36 anwesenden oder vertretenen Eigentümern ist die Versammlung beschlussfähig. Beschlüsse werden grundsätzlich mit der Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer gefasst. Ein Stockwerkeigentümer kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht. Der Verwalter und seine Angestellten sind zur Stellvertretung nicht befugt.

Die Gemeinschaft wurde mit Schreiben vom 7. April 2017 zur heutigen Versammlung termin- und fristgerecht eingeladen; mit der Einladung wurde die Traktandenliste der heutigen Versammlung bekannt gegeben. Von Seiten der Anwesenden werden keine Ergänzungen / Abänderungen der Traktandenliste gewünscht; die Versammlung wird gemäss Einladung durchgeführt.

2. GENEHMIGUNG PROTOKOLL VOM 20. APRIL 2016

Das Protokoll der Versammlung vom 20. April 2016 wurde der Gemeinschaft am 28. April 2016 zugestellt. Von Seiten der Gemeinschaft wurden der Verwaltung keine Abänderungs- und/oder Ergänzungswünsche gemeldet. Der Vorsitzende erläutert den Stand der Pendenzen. Der Ersatz der Aussenbeleuchtung wurde an der letzten Versammlung zurückgestellt, sollte jedoch für dieses Jahr traktandiert werden. Gibt es im Moment ein Bedürfnis für ein Ersatz der Aussenleuchten?

Hans Hege stellte fest, dass die Lampenkugeln durch den Siedlungswart gereinigt wurden und diese wieder hell erscheinen. Allenfalls kann dieses Thema unter „Diverses“ angesprochen werden.

Beschluss: Die Anwesenden genehmigen das Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 20. April 2016 einstimmig.
--

3. JAHRESRECHNUNG 2016

Anlässlich der letzten Versammlung hat die Gemeinschaft einem Budget 2016 in der Höhe von CHF 213'000.00 zugestimmt. Die Abrechnung 2016 schliesst leicht höher ab mit CHF 215'657.30. Die Budgetüberschreitung von CHF 2'657.30 wird durch den Vorsitzenden kurz erläutert. Die Gemeinschaft mag sich erinnern, dass sich die

Heizkosten ausschliesslich aus den Einkäufen Heizöl während der Abrechnungsperiode zusammensetzt. Der Anfangs- und Endbestand des Heizölvorrates wird dabei nicht berücksichtigt. Im Haus 24A musste der Tumbler ersetzt (CHF 4'739.05) sowie zwei Liftreparaturen im Betrag von insgesamt CHF 1'576.40 ausgeführt werden.

Es werden keine weiteren Wortmeldungen zur Abrechnung gewünscht.

a) Revisorenbericht

Am 3. April 2017 wurde die Jahresabrechnung 2016 durch die gewählten Rechnungsrevisoren Mario Tavazzi, Hans Hege und Ernst Albrecht revidiert. Der entsprechende Revisorenbericht ist der Jahresrechnung 2016 beigelegt worden. Die Revisoren beantragen der Gemeinschaft die Jahresrechnung 2016 zu genehmigen und der Verwaltung Décharge zu erteilen.

Hans Hege war froh um die Zurverfügungstellung der Abrechnungsunterlagen in elektronischer Form. Damit konnte wertvolle Vorarbeit für die Rechnungsrevision geleistet werden.

b) Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung

Beschluss: Die Jahresrechnung 2016 in der Höhe von CHF 215'657.30 wird einstimmig genehmigt und die Verwaltung entsprechend entlastet.

4. DISKUSSION / BESCHLUSSFASSUNG ERSATZ BRIEFKASTENANLAGE (OFFERTE STEBLER; KOSTENDACH: CHF 14'400.00 ZU LASTEN BETRIEBSRECHNUNG 2017)

Anlässlich der letzten ordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung vom 20. April 2016 wurde festgehalten, dass an der heutigen Versammlung das Thema „Ersatz Briefkastenanlage“ traktandiert wird. Hauseingang 24C hat sich bereits zu einem früheren Zeitpunkt und mittels Mehrheitsbeschluss auf dem Zirkulationsverfahren für eine Variante ausgesprochen. Ein Zirkulationsbeschluss verlangt die Einstimmigkeit. Diese konnte damals nicht erreicht werden, weshalb das Geschäft auch im Haus 24C auf die heutige Versammlung vertagt wurde.

Im Ausschuss wurden die verschiedenen Varianten einer Briefkastenanlage im Innen- und Aussenbereich nochmals besprochen. Der Ausschuss schlägt der Gemeinschaft eine gesamtheitliche Lösung im Innenbereich vor. Diese Variante wurde als Offerte der Firma Stebler AG mit der Einladung der Gemeinschaft zugestellt.

Sollten die **Vorschriften** der Post verlangen, dass die Briefkastenanlage in den Aussenbereich montiert werden muss, kann die evaluierte Anlage mittels leichten Anpassungen (Stützen, Aufsteckblech für das Tropfwasser, etc.) nach aussen versetzt werden.

Hans Hege verweist auf die aktuelle Vorschrift der Post. Diese erlaubt weiterhin, dass die Briefkastenanlage vor dem Haus montiert werden kann. Diese Montage ist wohl beim Eingang 24B möglich, nicht aber bei den beiden Eingängen 24A und 24C, weil dort Türen vorhanden sind.

Aloys Barmann vertritt die Ansicht, dass die heutigen Briefkästen den Ansprüchen weiterhin genügen und spricht sich gegen einen Ersatz aus.

Martin Hinni widerspricht dem Vorredner. Die heutigen Briefkästen sind unpraktisch und nach über 40 Jahren Lebensdauer nicht mehr zeitgemäss. Die stehenden Briefkästen führen zu mehr Reklamationen wegen beschädigten Briefsendungen und zu einem zeitlichen Mehraufwand beim Postvertragen. Bei den neuen, liegenden Briefkästen können die Postsendungen einfach hineingeschoben werden, was wiederum schonender für diese Postsendungen sei.

Rémy Barrelet unterstützt ebenfalls den Briefkastenersatz.

Hans Hege teilt mit, dass die neuen Briefkästen zwar mittels **Schlosszylindern** ausgerüstet werden könnten, welche mit den Wohnungsschlüsseln korrespondieren. Davon **rät Stebler** aber ab. Die abgenutzten Fräsungen bei den alten sea-Schlüsseln führen in der Praxis jeweils zu Problemen beim Auf- und Zuschliessen.

Nach kurzer Diskussion wird über den einheitlichen Ersatz der Briefkastenanlagen bei allen drei Hauseingängen abgestimmt.

Beschluss: Die Anwesenden beschliessen einstimmig, die Briefkastenanlagen bei allen drei Hauseingängen, gemäss Offerte Stebler AG vom 23.03.2017 zu ersetzen. Farbe: RAL 9006 Weissaluminium. Die Kosten gehen zu Lasten der Betriebsrechnung 2017.

5. DISKUSSION / BESCHLUSSFASSUNG ERSATZ LIFTANLAGE FINANZIERUNG ZU LASTEN ERNEUERUNGSFONDS „LIFT“

Die Liftreparaturen vor allem im Haus 24A häuften sich in der letzten Zeit. Der Ausschuss hat sich deshalb Gedanken gemacht, die mehr als 40-jährigen Liftanlagen zu ersetzen, resp. zu modernisieren. Im Gespräch mit der Liftfirma AS Aufzüge AG, welche die Anlagen für die Wartung von der Firma Mefortis in Erlenbach übernommen hat,

zeigte sich, dass eine Modernisierung der Lifte unwirtschaftlich sei; der Preisunterschied zwischen Ersatzanlage und Modernisierung als **unbedeutend** erachtet wird. Mit der Einladung zur heutigen Versammlung wurde der Gemeinschaft ein Offertvergleich abgegeben.

Aufgrund der Komplexität dieses Sachgeschäftes hat die Verwaltung den Beizug eines unabhängigen Liftexperten empfohlen. Mit diesem und dem Ausschuss haben bereits Gespräche stattgefunden. Dabei zeigte sich, dass die Kosten für die baulichen Anpassungsarbeiten (Baumeister, Maler, Elektroinstallateur, etc.) durch die Liftfirmen unverhältnismässig tief angesetzt wurden.

Wie im zugestellten Offertvergleich skizziert, beantragt Ausschuss und Verwaltung der Gemeinschaft, heute einen Grundsatzbeschluss zur Liftsanierung (Ersatzanlagen) zu fällen. Dabei soll die Gemeinschaft ein Kostendach von CHF 210'00.00 bewilligen. Mit der Zustimmung können die Offerten überarbeitet und die baulichen Anpassarbeiten detaillierter berechnet werden. Der Ausschuss soll die Kompetenz erhalten, mit den Liftunternehmungen zu verhandeln und den Auftrag abschliessend zu erteilen.

Hans Hege hat die eingegangenen Offerten im Detail untersucht und gegenüber gestellt; auch hinsichtlich der neuen Kabinenmasse. Dabei kann festgestellt werden, dass die neuen Kabinen leicht grösser ausfallen werden. Wenn die bestehenden Türbreiten weiterhin genügen, kann der vorhandene Platz für die Montage der neuen Rufknöpfe verwendet werden, was möglicherweise zu weiteren Kosteneinsparungen führen kann.

Pascal Chevallier bittet daran zu denken, dass bei der Materialisierung der Liftkabinen der Aspekt der Reinigung berücksichtigt wird.

Mario Tavazzi ergänzt, dass die Äufnung des Erneuerungsfonds „Lift“ nur von denjenigen Stockwerkeigentümern bestritten wurde, welche nach Reglement auch für die Kosten aufkommen müssen. Als Bewohner der obersten Wohnung sei er der Leidtragende gewesen, als ihr Lift im Haus 24A mehrmals ausgefallen ist. Weil in der jungen Vergangenheit der Lift mehrmals ausgefallen ist, plädiert der Redner auf einen möglichst raschen Ersatz. Heute werden die Wartungsarbeiten der Liftanlagen durch die Firma AS Aufzüge AG ausgeführt, welche die Lifte von der ehemaligen Firma „Mefortis“ übernommen haben. Die Piketteinsätze während der Unterbrüche, auch über das Wochenende, hätten jeweils sehr gut und speditiv geklappt. Zudem ist der Redner überzeugt von der Kompetenz und der jahrzehntelangen Berufserfahrung des beigezogenen Liftexperten.

Beschluss: Die Anwesenden bewilligen einstimmig ein Kostendach von CHF 210'000.00 zu Lasten des Erneuerungsfonds „Lift“ für den Ersatz der drei Liftanlagen. Der Ausschuss wird mandatiert, zusammen mit der Verwaltung und dem beigezogenen Liftexperten, die Offerten weiter zu bearbeiten, die Liftanlagen zu evaluieren und abschliessend den Auftrag zum Ersatz der Liftanlagen zu erteilen.

6. BUDGET 2017

a) allgemeine Kosten

Das erstellte Budget stützt sich in erster Linie ab auf die Jahresrechnung 2016. Die Verwaltung schlägt der Gemeinschaft ein Budget 2017 in der Höhe von CHF 215'000.00 vor. Dieses Budget wird durch den Vorsitzenden kurz erläutert.

Es werden keine Wortmeldungen zum Budget 2017 gewünscht.

b) Einlage Erneuerungsfonds

Der Ausschuss und die Verwaltung schlagen der Gemeinschaft eine Gesamteinlage in der Höhe von CHF 45'000.00 p.a. vor, wobei CHF 30'000.00 in den ordentlichen Erneuerungsfonds „Gebäude“ und CHF 15'000.00 in den Erneuerungsfonds „Lift“ fliessen sollen. Mit der Einlage 2017 von CHF 15'000.00 in den Erneuerungsfonds „Lift“ kann die Finanzierung, resp. das bewilligte Kostendach von CHF 210'000.00 erreicht werden.

Der Vorsitzende teilt mit, dass Hans Hege sich bereits Gedanken macht über die Finanzierung von zukünftigen Grosssanierungen. Ausschuss und Verwaltung werden frühzeitig die Gemeinschaft mit entsprechenden Vorschlägen zur Anpassung der Fondseinlagen bedienen.

c) Genehmigung des Budget

Beschluss: die Anwesenden genehmigen einstimmig das Budget 2017 in der Höhe von CHF 215'000.00.

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Anwesenden für die Genehmigung des Budgets. Dieses bildet die Grundlage für die neuen Quartalszahlungen.

7. WAHLEN FÜR DAS BETRIEBSJAHR 2017

- a) Revisoren Haus 24A-C; Antrag auf Wiederwahl Mario Tavazzi, Hans Hege;
Ersatzwahl: Antrag Monsour Najib für Ernst Albrecht

Bereits an der letzten ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung hat Ernst Albrecht bekannt gegeben, dass er demnächst demissionieren wird. Mit Monsour Najib konnte ein würdiger Nachfolger gefunden werden. Die anderen Revisoren stellen sich weiterhin zur Wiederwahl.

Beschluss: Die Anwesenden wählen die bestehenden Rechnungsrevisoren Mario Tavazzi, Hans Hege und neu Monsour Najib für ein Jahr einstimmig per Akklamation.

- b) Revisor Siedlung; Antrag auf Wiederwahl Herr Hans Hege

Von Seiten des Rechnungsrevisors „Siedlung“ erfolgte keine Demission.

Beschluss: Die Anwesenden wählen den bestehenden Rechnungsrevisor „Siedlung“ Hans Hege für ein weiteres Jahr einstimmig per Akklamation.

- c) Ausschussmitglieder; Antrag auf Wiederwahl der Herren Mario Tavazzi, Hans Hege;
Ersatzwahl: Antrag Monsour Najib für Ernst Albrecht

Beschluss: Die Anwesenden wählen die bestehenden Ausschussmitglieder Mario Tavazzi, Hans Hege und neu Monsour Najib für ein Jahr einstimmig per Akklamation.

- d) Siedlungsausschuss; Antrag auf Wiederwahl Herr Hans Hege

Von Seiten des Siedlungsausschusses erfolgte keine Demission.

Beschluss: Die Anwesenden wählen den bisherigen Vertreter „Siedlungsausschuss“ Hans Hege für ein Jahr einstimmig per Akklamation.

8. DIVERSES

- a) **Termin nächste ordentliche Stockwerkeigentümersammlung**
Mittwoch, 25. April 2018, 18.00 Uhr im Kipferhaus, Hinterkappelen

- b) Absperrungen Zugangswege

Im Bereich der Zugangswege westlich und östlich der Liegenschaft Kappelenring 22A-C sind heute Absperrpfosten montiert. Diese wurden in der Vergangenheit öfters

beschädigt, entfernt oder losgeschraubt. Um dies zukünftig zu verhindern, werden sogenannte Schwenkbarrieren, analog im Bereich der Liegenschaft Haus 16A-C, montiert. Die Kosten gehen zu Lasten der ganzen Siedlung. Die Arbeiten werden in Absprache mit dem Siedlungswart ausgelöst.

Hans Hege ergänzt, dass die ursprünglichen Überbauungsordnung vorsah, dass das Befahren dieser Verbindungswege im ganzen Ring ausschliesslich für Notfahrzeuge möglich war.

c) Lüftung Einstellhalle

Pascal Chevallier stellt fest, dass die Lüftung der Einstellhalle unregelmässig läuft.

d) Siedlungswart Pascal Cotting

Die Anwesenden sind ausserordentlich zufrieden mit den Leistungen des neuen Siedlungswartes und bitten die Verwaltung, den Dank an Pascal Cotting auszusprechen.

Als das Wort nicht mehr verlangt wird, schliesst der Vorsitzende die heutige Stockwerkeigentümerversammlung um 19.15 Uhr und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen und das aktive Mitmachen.

Vorsitz

Protokoll

Beat Stucki
Bewirtschafter STOWE / MEG

Melanie Bachofner
Assistentin Bewirtschaftung

NR.	PENDENZ	TERMIN	VERANTW.
1.	Auftrag Ersatz Briefkastenanlage an Firma Stebler erteilen	April 2017	Verwaltung
2.	Auftrag für Überarbeitung der Liftofferten und Bereinigung der baulichen Nebenleistungen an Liftexperten. Abgebotsverhandlungen durchführen und Evaluation Liftersatz bis Auftragserteilung. Ziel: Liftersatz Herbst 2017	raschmöglichst	Ausschuss / Verwaltung
3.	Lüftung Einstellhalle einstellen	raschmöglichst	Siedlungswart