

1. Begrüssung / Beschlussfähigkeit

Frau Sabine Wehrli begrüsst die Anwesenden und stellt Frau Christina Föhr kurz vor.

Mit Nutzen und Schaden 1. Oktober 2003 verkaufte Frau Margaretha Gut die 3 ½-Zimmerwohnung und den Autoeinstellhallenplatz an Frau Edith Ritter Niederhauser und Herr Daniel Niederhauser.

Die Einladung erfolgte mit Schreiben vom 4. Mai 2004 unter Bekanntgabe der Traktanden und unter Beilage der Jahresrechnung 2003.

Mit Schreiben vom 5. Mai 2004 hat Herr Hans Hege nachstehenden Antrag eingereicht:

- Auswechseln der Umwälzpumpe, Heizung Ost-Seite
Diese Thematik wird unter Traktandum 8 „Budget 2004“ behandelt.

Gemäss Präsenzliste ist die Versammlung mit 749.70/1000 Wertquoten und 28/36 Kopfstimmen beschlussfähig.

Als Stimmzähler wird Herr Zürcher gewählt.

Die Traktandenliste wird mit der Ergänzung einstimmig genehmigt.

2. Genehmigung des Protokolls vom 1. Mai 2003

Das Protokoll vom 1. Mai 2003 wird von den Anwesenden einstimmig genehmigt.

3. Jahresrechnung 2003

a) Revisorenbericht

Am 30. März 2004 haben die Herren Ludin, Hege und Chevallier in den Büroräumlichkeiten der René Stampfli AG die Abrechnung geprüft, die Saldi der Konti verglichen. Die Revisoren empfehlen, die Abrechnung zu genehmigen und der Verwaltung Dechargé zu erteilen.

b) Genehmigung der Abrechnung

Die Abrechnung schliesst mit einem Gesamtaufwand von Fr. 133'173.90. Das Budget von

Fr. 151'049.00 wurde somit um Fr. 17'875.10 unterschritten. Minderkosten werden in nachstehenden Positionen festgestellt:

Heizkosten: Die Heizkosten belaufen sich auf Fr. 18'607.15, budgetiert wurde der Betrag von Fr. 27'000.00

Reparaturen, Unterhalt: Die Position wurde mit Fr. 2'500.00 budgetiert – die effektiven Kosten betragen Fr. 49.10

Umgebungspflege: Der Abrechnung musste der Betrag von Fr. 4'530.35 belastet werden. Im Budget wurden Kosten von Fr. 6'000.00 berücksichtigt

Wasser/Abwasser: Die Gesamtkosten betragen total Fr. 19'186.20, budgetiert wurde der Betrag von Fr. 22'000.00

Einstellhallenkosten: Die Kosten belaufen sich auf total Fr. 7'626.30. Budgetiert wurde der Betrag von Fr. 10'000.00

<p>Herr Hege informiert kurz über die Revision. Die Unterlagen lagen vollständig vor, Unklarheiten konnten an Ort und Stelle bereinigt werden.</p> <p>Frau Grütter stellte fest, dass beim Konto „Aufwand“, Anteil Siedlungskosten 03 Grünabfuhr, der Betrag von Fr. 1'346.45 verbucht wurde. Die Belastung erfolgte jedoch nur bei der Liegenschaft Kappelenring 24 C. Die Verwaltung wird die Korrektur in der Abrechnung 2004 vornehmen.</p> <p>Herr Hege erkundigt sich, ob für die Waschmaschine und den Tumbler in der Liegenschaft Kappelenring 24 B Serviceabonnemente bestehen. Für den Waschautomaten besteht bei der Firma Schulthess ein entsprechender Servicevertrag.</p> <p>Herr Hege bittet die Verwaltung, die Position „Entschädigung Ausschuss + Revisor“ in der Abrechnung lediglich mit „Entschädigung Ausschuss“ zu bezeichnen. Die Revisoren erhalten keine Entschädigung.</p> <p>Die anwesenden StockwerkeigentümerInnen wünschen, dass eine neu erstellte Bilanz für das Jahr 2003 mit dem Protokoll zugestellt wird.</p> <p>c) Entlastung der Verwaltung Die Jahresrechnung wird mit 27 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme genehmigt. Der Verwaltung wird Dechargé erteilt.</p> <p>Herr Gigon teilt mit, dass die erhaltene Abrechnung inakzeptabel sei. Er wünscht nach wie vor ein persönliches Gespräch mit Herrn Riedi.</p>	<p>Buchhaltung</p> <p>Buchhaltung</p> <p>Buchhaltung</p>
<p>4. Umgebungsarbeiten</p> <p>Mit den Ausschussmitgliedern Kappelenring 24 und 30 fand eine Gartenbegehung statt. Dazu wurde Herr Gfeller der Firma GEWA Gartenbau in Zollikofen eingeladen. Der Winterschnitt beim Spielplatz wurde für rund Fr. 3'800.00 offeriert.</p> <p>Die StockwerkeigentümerInnen der Liegenschaft Kappelenring 30 A-C haben diesen Arbeiten anlässlich der ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung zugestimmt. Die Arbeitsausführung würde auf Grund der bereits stark fortgeschrittenen Vegetation erst im Herbst/Winter 2004/2005 ausgeführt. Die Kosten würden den Liegenschaften Kappelenring 24 A-C und 30 A-C anteilmässig belastet.</p> <p>Nach kurzer Diskussion wird einstimmig beschlossen, die Arbeiten im Herbst/Winter 2004/2005 gemäss Offerte „Spielplatz“ ausführen zu lassen.</p> <p>Zusätzlich wurde noch eine Offerte einverlangt, welche nur die Umgebungsarbeiten der Liegenschaft Kappelenring 24 A-C betrifft. Der Winterschnitt wurde mit rund Fr. 1'000.00 offeriert.</p> <p>Betreffend der Robinie neben dem Schulhaus sowie der Waldföhre beim Spielplatz (Position 2 der Offerte) besteht Unklarheit über die Parzelle. Nach kurzer Diskussion kann jedoch festgehalten werden, dass diese Bäume zur Liegenschaft Kappelenring 22 A-C gehören.</p> <p>Ebenfalls hat die Firma Gewa Gartenbau den Rückschnitt bez. das Fällen des</p>	<p>Verwaltung</p> <p>Verwaltung</p>

Zuckerahorn offeriert. Die Kosten für den Rückschnitt belaufen sich auf rund Fr. 410.00 und für das Fällen auf rund Fr. 1'280.00.

Nach kurzer Diskussion kann festgehalten werden, dass die Anwesenden mit 26 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen dem Rückschnitt des Zuckerahorns zustimmen.

5. Umnutzung Saunaraum

Anlässlich der letztjährigen Versammlung hat Herr Gigon den Antrag gestellt, dass der Saunaraum umgenutzt wird. Abklärungen seitens der Verwaltung haben ergeben, dass sich die Kosten für die Demontage der Sauna auf rund Fr. 5'000.00 belaufen.

Aufgrund der hohen Demontagekosten zieht Herr Gigon den Antrag zurück.

Herr Hege informiert, dass der Ventilator im Saunaraum Kappelenring 24 B seit längerer Zeit defekt ist. Die Verwaltung wird den entsprechenden Auftrag erteilen. Die anfallenden Kosten werden dem Konto „Reparaturen, Unterhalt“ belastet.

6. Neuanstrich Treppenhaus Kappelenring 24 A

Mit Schreiben vom 26. April 2004 hat Herr Niklaus Ludin den Antrag eingereicht, dass das Treppenhaus Kappelenring 24 A, ausgenommen Briefkastenanlage, neu gestrichen wird. Die Offerte wurde am 14. Mai 2004 allen StockwerkeigentümerInnen zugestellt. Die auszuführenden Arbeiten wurden mit Fr. 8'197.45 offeriert. Frau Wehrli macht darauf aufmerksam, dass die Offerte noch nicht verhandelt wurde.

Beschlussfassung:

Nach kurzer Diskussion kann festgehalten werden, dass die StockwerkeigentümerInnen der Liegenschaft Kappelenring 24 A mit 9 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme den Malerarbeiten zustimmen. Die Anwesenden beschliessen, vor Beginn der Arbeiten eine Begehung durchzuführen. Anlässlich dieser wird über die Arbeitsausführung beschlossen. Es wird ein Kostendach von Fr. 7'000.00 gesprochen.

Finanzierung:

Der Betrag von Fr. 7'000.00 wird für den Kappelenring 24 A bei der Budgetposition „Reparaturen, Unterhalt“ aufgerechnet.

7. Reglement Stockwerkeigentümer

Mit Schreiben vom 5. April 2004 hat Herr Pascal Chevallier der Verwaltung mitgeteilt, dass über die Überarbeitung des Stockwerkeigentümerreglements beschlossen werden soll.

Frau Wehrli erteilt Herrn Chevallier das Wort. Herr Chevallier hat festgestellt,

Verwaltung

Verwaltung

Buchhaltung

Verwaltung

dass das Reglement öfters mittels Einlageblätter ergänzt oder korrigiert worden ist. Um dem Problem vieler verschiedenen Versionen Abhilfe zu schaffen, schlägt er vor, das Reglement zu überarbeiten.

Nach kurzer Diskussion wird mit 26 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen beschlossen, dass auf eine Überarbeitung des Reglementes vorerst verzichtet wird. Die Verwaltung wird die aktuelle Fassung des Stockwerkeigentümerreglements auf dem Grundbuchamt anfordern und diese den StockwerkeigentümerInnen in Kopie zustellen.

8. Budget 2004

Mit Schreiben vom 5. Mai 2004 hat Herr Hans Hege nachstehenden Antrag eingereicht:

- Auswechseln der Umwälzpumpe, Heizung Ost-Seite

Die Firma Adolf Krebs AG musste kürzlich die Heizungspumpe West-Seite ersetzen. Die Kosten inkl. Elektriker belaufen sich auf rund Fr. 3'450.00.

Die Vorsitzende erteilt Herrn Hege das Wort. Herr Hege verweist darauf, dass in einzelnen Wohnungen Fliess- oder Klopfergeräusche wahrzunehmen sind. Er vertritt die Meinung, dass diese unangenehmen Geräusche mit einer Auswechslung der Heizungspumpe eliminiert sind.

Die Anwesenden stimmen dem Antrag mit 24 Ja-Stimmen und 4 Enthaltungen zu. Die Heizungspumpe Gruppe Ost wird im Sommer 2004 ersetzt.

- a) Ausgangslage / Kosten (Fr. 148'999.00)
Dem Budget kann entnommen werden, dass Kosten von Fr. 148'999.00 vorgesehen sind. Das Budget 2004 bewegt sich im Rahmen des Vorjahres. Die Einlage in den Erneuerungsfonds beträgt Fr. 20'000.00.

- b) Beschlussfassung
Aufgrund der Beschlüsse wird das Budget 2004 wie folgt angepasst:

Budgetposition „Reparatur Heizanlage“ wird von Fr. 1'000.00 auf neu Fr. 4'000.00 erhöht.

Die Treppenhausrenovation für die Liegenschaft Kappelenring 24 A wird dem Budget 2004 in einer separaten Budgetposition aufgerechnet. Diese Kosten von Fr. 7'000.00 werden nur den BewohnerInnen der Liegenschaft Kappelenring 24 A belastet.

Die Anwesenden stimmen dem neuen Budgetvorschlag von Fr. 151'999.00 (zuzüglich Fr. 7'000.00 für die Malerarbeiten Kappelenring 24 A) mit 27 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung zu.

Verwaltung

Buchhaltung

9. Anträge der Stockwerkeigentümer

Der Antrag von Herrn Hege wurde bereits unter Traktandum 8 „Budget 2004“ behandelt.

10. Wahlen

Bei der Verwaltung sind keine Demissionen eingegangen. Es stehen nachstehende StockwerkeigentümerInnen zur Wahl:

- a) Revisoren-/Innen
 Kappelenring 24 A: Herr Niklaus Ludin, bisher
 Kappelenring 24 B: Herr Hans Hege, bisher
 Kappelenring 24 C: Herr Pascal Chevallier, bisher
- b) Ausschuss
 Kappelenring 24 A: Herr Niklaus Ludin, bisher
 Kappelenring 24 B: Herr Martin Hinni, bisher
 Kappelenring 24 C: Herr Pascal Chevallier, bisher
- c) Siedlungskommission
 Herr Martin Hinni, bisher

Die Delegierten werden von den Anwesenden einstimmig für die Jahre 2005/2006 gewählt.

Herr Hege wird zusätzlich für die Jahre 2005/2006 als Revisor für die Siedlungsabrechnung gewählt.

Herr Gigon wünscht, dass der Ausschuss jeweils an den Stockwerkeigentümersammlungen über die laufenden resp. vorgenommenen Arbeiten informiert. Die Verwaltung wird Herrn Gigon ein Pflichtenheft des Ausschusses zukommen lassen.

11. Verschiedenes

Abstellhahnen

Herr Hege macht darauf aufmerksam, dass die 2 Abstellhahnen (Warm- und Kaltwasser) in den Wohnungen von Zeit zu Zeit zu betätigen sind. Sofern diese Hahnen nicht geschlossen bzw. geöffnet werden, besteht die Gefahr, dass diese nicht mehr zu bedienen sind. Bei einem Umbau oder anderen sanitären Arbeiten könnte allenfalls das Wasser nur noch beim Hauptwasserhahnen im Keller abgestellt werden.

Herr Hege wird den Auftrag für seine Wohnung erteilen und möchte die auszuführenden Arbeiten gerne mit den StockwerkeigentümerInnen koordinieren. Wer diese Arbeiten gerne ausführen lassen will, kann sich mittels Talon des beiliegenden Schreibens bei Herrn Hege melden.

Besucherparkplatz

Buchhaltung

Verwaltung

Eigentümer

Ausschuss

Verwaltung

alle

Herr Hege macht auf die Problematik betreffend der Besucherparkplätze aufmerksam. Die Liegenschaften Kappelenring 24 A-C verfügen gegenüber den Liegenschaften Kappelenring 22 A-C über wenige Besucherparkplätze. Allenfalls besteht die Möglichkeit, dass die Liegenschaften Kappelenring 24 A-C bei den Liegenschaften Kappelenring 22 A-C Besucherparkplätze mieten können. Dieses Thematik wird im Ausschuss weiterverfolgt.

S.ausschuss

Rückschnitte an Sträuchern und Bäumen

Herr Ruchti teilt mit, dass beim Eingang zur Einstellhalle ein Flieder von einem Ahorn überwachsen wird. Frau Wehrli wird Herrn Dubuis anweisen, die entsprechenden Arbeiten auszuführen. Die Verwaltung bittet die Anwesenden, keine Rückschnitte an Sträuchern und Bäumen in eigener Regie auszuführen.

Ausschuss

Zufahrt zur Liegenschaft

Herr Gigon informiert, dass immer wieder festzustellen ist, dass BewohnerInnen der Liegenschaft Kappelenring 24 A-C mit dem Personenwagen vor die Liegenschaft fahren und das Fahrzeug auf dem Gehweg oder sogar im Rasen parkieren. Herr Gigon verweist darauf, dass das Befahren untersagt ist.

Motorenlärm

Herr Gigon beschwert sich über den Hauswart, da dieser zu oft den Laubsauger (Gebläse) benützt. Im weiteren appelliert er an den Hauswart, dass umweltfreundlich gelaut wird. Gemäss seiner Aussage hat die Liegenschaftsverwaltung Serimo ihrem Hauswart den Gebrauch mit diesem Gerät untersagt.

Autoeinstellhallentor

Herr Gigon wünscht, dass das Garagentor neu lackiert wird. Die Verwaltung wird diesbezüglich mit dem Siedlungsausschuss Rücksprache halten.

Container

Im Weiteren beschwert sich Herr Gigon, dass die Kehrichtcontainer nicht abschliessbar sind. Die Verwaltung wird diese Thematik im Ausschuss diskutieren.

Schluss der Sitzung 20.35 Uhr

René Stampfli AG

Vorsitz

Protokoll:

ppa. Sabine Wehrli

i.A. Christina Föhr

Pendenzenliste

Protokoll Nr.	Kurzbeschreibung	Termin	Verantwortung	
1.	1/2004	Zahlung Betriebskostenvorschüsse 2004	halbjährlich	Buchhaltung
2.	1/2004	Einlage Erneuerungsfonds	2004	Verwaltung
3.	1/2004	Korrektur Konto „Aufwand“	2004	Verwaltung
4.	1/2004	Korrektur Bezeichnung „Entschädigung Ausschuss“ 2004		Verwaltung
5.	1/2004	Zustellung der neu erstellten Bilanz 2003	mit Protokoll	Verwaltung
6.	1/2004	Ausführung Winterschnitt Spielplatz	2004/2005	Ausschuss
7.	1/2004	Ausführung Rückschnitt Zuckerahorn	2004/2005	Verwaltung
8.	1/2004	Reparaturauftrag Ventilator Saunaraum K24 Braschmöglichtst		S. Ausschuss
9.	1/2004	Begehung betr. Malerarbeiten Treppenhaus	2004	Bewohner
10.	1/2004	Anpassung Budget 2004	2004	

Protokoll Nr. 1/2004 vom 18.05.2004 – Stweg Kappelenring 24 A-C, Hinterkappelen

Auftrag an:

11. 1/2004	Anfordern des STWEG-Reglements auf GB-Amt	2004	Ausschuss
12. 1/2004	Ersatz Heizungspumpe Gruppe Ost	Sommer 2004	
13. 1/2004	Mutation Herr Hege als Revisor Siedlung	2004	
14. 1/2004	Pflichtenheft des Ausschusses an Herr Gigon	2004	
15. 1/2004	Besucherparkplatzproblematik	2004	
16. 1/2004	Rückschnitt Ahorn vor Einstellhalle	sofort	
17. 1/2004	Abklärung Neulackierung Einstellhallentor	2004	
18. 1/2004 nent	Unterlassen des Parkierens vor der Liegenschaft	perma-	
19. 1/2004	Abklärung betr. Kehrichtcontainer	2004	