

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

**DATUM** Mittwoch, 29. März 2006 ab 18.30 Uhr  
**ORT** Kipferhaus, Raum „Spile und Wärche“, Dorfstrasse 9, 3032 Hinterkappelen

**ANWESEND** gemäss Präsenzliste

**VERWALTUNG** graf.riedi ag  
Laurent Burri  
Simone Glutz

### **TRAKTANDEN**

1. Begrüssung / Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung Protokoll vom 6. Juni 2005
3. Jahresrechnung 2005
  - a) Revisorenbericht
  - b) Genehmigung der Jahresrechnung
  - c) Entlastung der Verwaltung
4. Neufassung Reglemente Kappelenring 24 a-c & Einstellhalle Kappelenring 24d
  - a) Genehmigung Neufassungen
  - b) Beschlussfassung und Genehmigung betreffend Anmerkung im Grundbuch
5. Spielplatzsanierung Kappelenring 24/30
  - a) Vorliegende Offerte der Fuchs Thun AG (Vorschlag Ausschuss)
  - b) Besprechung und Beschlussfassung über weiteres Vorgehen
6. Entkalkungsanlage
7. Aktualisierung richterliches Verbot – Erhöhung Busse auf Fr. 1'000.--
  - a) Kosten Total ca. Fr. 1'650.—
  - b) Besprechung und Beschlussfassung betreffend Ausführung
8. Rinnstellen Einstellhalle / Zustandserhebung, - Beurteilung und Massnahmekonzept
  - a) Ausgangslage
  - b) Angebot zur Analyse. B + S Ingenieure.  
Kosten Total Siedlung:  
pauschal Fr. 7'000.— exkl. allenfalls notwendige Laboruntersuchungen max. Fr. 4'000.—
  - c) Besprechung und Beschlussfassung betreffend Auftragserteilung

9. Instandstellung Schachtabdeckungen
  - a) Angebot Kästli AG. Pauschal Fr. 2'800.—
  - b) Besprechung und Beschlussfassung betreffend Auftragserteilung
  
10. Investitionsplanung
  - a) Ausgangslage
  - b) Besprechung und Beschlussfassung betreffend Genehmigung eines Projektkredits von Fr. 5'500.—
  
11. Zukunft Siedlungswart
  
12. Budget 2006  
Traktandum 5-10 sind nicht berücksichtigt
  - a) Allgemeine Kosten
  - b) Orientierung betreffend Anschaffung Rasentraktor
  - c) Einlage Erneuerungsfonds
  - d) Genehmigung Budget 2006
  
13. Wahlen
  - a) Wiederwahl Revisoren für die Betriebsjahre 2006 + 2007  
Kappelenring 24 A: Herr Niklaus Ludin  
Kappelenring 24 B: Herr Hans Hege  
Kappelenring 24 C: Herr Pascal Chevallier
  
  - b) Wiederwahl Ausschuss für die Betriebsjahre 2006 + 2007  
Kappelenring 24 A: Herr Niklaus Ludin  
Kappelenring 24 B: Herr Martin Hinni inkl. Siedlungsausschuss  
Kappelenring 24 C: Herr Pascal Chevallier
  
14. Anträge der StockwerkeigentümerInnen
  
15. Verschiedenes

## 1. BEGRÜSSUNG / BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Der Vorsitzende begrüsst die anwesenden StockwerkeigentümerInnen zur Stockwerkeigentümersammlung Kappelenring 24 a-d.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist mit dem Quorum 765.7 / 1000 WQ (Wertquote) sowie 29 von 36 Stimmen (Kopfstimmen) beschlussfähig. Das Absolute Mehr beträgt somit 15 Stimmen.

Der Vorsitzende erklärt einleitend den Artikel des Reglements bezüglich Beschlussfassung. Grundsätzlich fasst die Versammlung ihre Beschlüsse mit der **Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer**.

In den Stockwerkeigentümergeinschaften Kappelenring 24a-c wurde im Abrechnungsjahr 2005, respektive seit der letzten Stockwerkeigentümersammlung keine Eigentümerwechsel der Verwaltung mitgeteilt.

Die Verwaltung schlägt vor einen Stimmzähler zu wählen.  
Herr Beutler stellt sich zur Verfügung und wird einstimmig gewählt.

Eine Änderung der Traktandenliste wird nicht verlangt. Das Vorgehen sowie die Traktandenliste werden von den anwesenden StockwerkeigentümerInnen einstimmig genehmigt.

## 2. GENEHMIGUNG PROTOKOLL VOM 6. JUNI 2005

Das Protokoll der letzten Stockwerkeigentümersammlung vom 06.06.05 wird einstimmig genehmigt.

### 3. JAHRESRECHNUNG 2005

- a) Revisorenbericht
- b) Genehmigung der Jahresrechnung
- c) Entlastung der Verwaltung

Der Vorsitzende informiert, dass die Jahresrechnung mit einem Gesamtaufwand von Fr. 168'201.05 um Fr. 4'168.05 höher ausgefallen ist als erwartet. Das Budget belief sich auf Fr. 164'015.--.

Die Überschreitung kann auf folgende Positionen zurückgeführt werden:

Kto 4182. Heizmaterial

Die effektiven Kosten beliefen sich auf Fr. 31'808.20. Budgetiert wurde ein Betrag von Fr. 25'000.--.

Kto. 4201. Wasser/ARA:

Die effektiven Kosten beliefen sich auf Fr. 19'090.60 Budgetiert wurde ein Betrag von Fr. 17'000.--.  
Der Verbrauch stieg von 4'634 m<sup>3</sup> (2004) auf 5'284 m<sup>3</sup> (2005).

Kto. 4205. Hauswartslohn:

Nachträglich zur Einladung wurde ein Informationsschreiben/Abrechnung betreffend den Mehrkosten Hauswartung verschickt. Diesem konnte entnommen werden, dass der Siedlung Mehrkosten entstanden sind. Leider hat sich im Begleitschreiben ein Fehler eingeschlichen. Die Mehrkosten beliefen sich nicht auf Fr. 2'601.35, sondern auf Fr. 3'496.30 (Fr. 6097.65 – abzüglich 2'601.35 Prämieinsparung). Die Verwaltung René Stampfli AG hat im Jahr 2001 die Krankentaggeldversicherung gekündigt. Die graf.riedi wird den jeweiligen Betrag anteilmässig der Gemeinschaft zurückerstatten.

Herr Tavazzi hält fest, dass es sich hierbei um eine grobe Sorgfaltspflichtverletzung der Verwaltung handelt, und stellt ebenfalls die damals existierende Versicherung mit einer Wartefrist von 90 Tagen in Frage.

Der Vorsitzende wiederholt, ohne Anerkennung einer Rechtspflicht, dass die graf.riedi ag die Mehrkosten, welche der Siedlung entstanden sind übernimmt, und somit den so genannten Fehler der René Stampfli AG auch anerkennt. Ausserdem informiert die Verwaltung, dass kollektive Personenversicherungen/Krankentaggeldversicherungen mit z.B. 30 Tage Wartefristen sehr teuer sind, d.h. je kürzer die Wartefrist, desto höhere Jahresprämien. Auf Anfrage bestätigt die Verwaltung, dass in der Zwischenzeit eine neue Police mit 60 Tagen Wartefrist bei der Winterthur Versicherung abgeschlossen wurde.

Kto. 4300: Unterhalt und Reparaturen EH

Die Signalisationsbeleuchtung in der Einstellhalle, wurde gemäss Beschluss an der letzten Stockwerkeigentümerversammlung im Januar vorgenommen. Da die Rechnung jedoch erst verspätet eingegangen ist, werden folgende Kosten in der Jahresrechnung 2006 anfallen.

Elektriker Orell & Ramseyer:	Fr. 1'054.65	
Zentrum für Einbruchschutz:		Fr. 5'591.95
		Total: 6'646.60

Der Anteil für den Kappelenring 24d beläuft sich bei 38 Einstellhallenplätzen auf ca. Fr. 2'000.—und wurde im Budget 2006 berücksichtigt.

#### Kto. 4264 Anschaffungen

Anlässlich der letzten Stockwerkeigentümerversammlung wurde ebenfalls beschlossen den Rasentraktor für den Siedlungswart anzuschaffen. Da die Liegenschaften 30 a-c mit grosser Mehrheit sich gegen eine Anschaffung ausgesprochen hat und anlässlich der Versammlung bereits mit dem Gedanken spielte, die Siedlungsvereinbarung in Frage zu stellen, hat die Verwaltung beschlossen die Anschaffung zurückzustellen. Der Vorsitzende erläutert, dass die Verwaltung keine Provokation für die Kündigung des Siedlungsvertrages schaffen wollte, und auch die Liquidität nicht gegeben gewesen wäre. Die Verwaltung ist überzeugt richtig gehandelt zu haben, da für die Überbauung grosse Probleme entstanden wären, wenn der Kappelenring 30a-c die Kündigung des Siedlungsvertrages definitiv ausgesprochen hätte (Kündigung des Siedlungswartes oder höhere Kostenübernahme, Regelung für die gemeinsam zu bewirtschaftende Fläche, etc.)

Die Angelegenheit wurde mehrmals anlässlich der Ausschuss-Sitzungen besprochen. Da mit der Mehrheit der Stockwerkeigentümer der Liegenschaft 30a-c nun anlässlich der Versammlung vom 23. März 2006 beschlossen wurde die Siedlungsvereinbarung nicht zu kündigen, wurde der Rasentraktor nun bestellt. Somit werden die Kosten für die Anschaffung von ca. Fr. 8'000.— erst in der Jahresrechnung 2006 anfallen.

#### 4255. Gartenunterhalt:

Die effektiven Kosten beliefen sich auf Fr. 3'541.--. Budgetiert wurde ein Betrag von Fr. 2'000.--. Die Kostenüberschreitung ist auf Baumschnittarbeiten im Bereich Spielplatz zurückzuführen.

#### 4270+4280+4290. Unterhalt und Reparaturen in den einzelnen Häuser

Das Budget wurde durch die Ausführung folgender Arbeiten überschritten:

Haus A (Fr. 7'020.70): Malerarbeiten im Treppenhaus durch die Spycher Malerei AG (Fr. 6'800.--)

wurde Da die Arbeiten anlässlich der Versammlung 18.05.04 bewilligt wurden, diese Position im Budget 2004 aufgenommen und fälschlicherweise im Budget 2005 nicht berücksichtigt.

Haus B (Fr. 960.30): Ersatz Schaltuhr (Türöffner), Reparatur Wasserzuleitung, Malerarbeiten von Herrn Barmann im Wasch- und Trockenraum

Haus C (Fr. 1'473.25): Plattenersatz bei Lift durch die Herrn Samonini  
Ersatz Elektro-Türöffner (Fr. 1'113.05) gem. Absprache mit Herrn Chevallier

Im Gegenzug sind die Kosten in den Positionen Unterhalt/Reparaturen Heizung, Strom Heizung, Grünabfuhr der einzelnen Häuser, Liftkosten und Strom tiefer ausgefallen als erwartet.

#### **a) Revisorenbericht**

Am 15. April 2005 haben die Herren Ludin, Hege und Chevallier in den Büroräumlichkeiten der graf.riedi ag die Abrechnung geprüft und die Saldi der Konti verglichen. Herr Hege informiert, dass

sie die Abrechnung, sowie die Bankauszüge geprüft haben und festgestellt werden konnte, dass alle Belege vorhanden sind und richtig verbucht wurden. Betreffend Mehrkosten Hauswartung befüwortet und verdankt er die Kostenübernahme durch die graf.riedi ag.

**b + c) Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung**

Die Jahresrechnung 2005 wird mit 28 Ja Stimmen und 1 Enthaltung (Herr Gigon) genehmigt.

Der Verwaltung sowie den Revisoren wird somit Décharge erteilt.

**4. NEUFASSUNG REGLEMENTE  
KAPPELENRING 24 A-C & EINSTELLHALLE KAPPELENRING 24D**

**a) Genehmigung Neufassungen**

Herr Burri informiert vor, dass Herr Hege die Neufassung der in der Beilage zugestellten Reglemente erarbeitet, d.h. das Reglement mit allfälligen früheren Beschlüssen anlässlich von Stockwerkeigentümersversammlungen ergänzt hat. Die Verwaltung hat diese überprüft und kleinere Korrekturen vorgenommen.

Der Vorsitzende weist noch auf einen Fehler im Einstellhallenreglement hin, welcher Herrn Hege und der Verwaltung entgangen ist. Um die Situation zu vereinfachen, wurden ebenfalls die Wohnungen unter Art. 2 festgehalten. Es wurde festgestellt, dass diesbezüglich im Haus C die Bezeichnung der 3 ½ - mit den 5 ½ - Zimmerwohnungen verwechselt wurde. Den Stockwerkeigentümern wird eine korrigierte „Seite 2“ dem Protokoll beigelegt.

Der Vorsitzende bedankt sich im Namen der Gemeinschaft bei Herrn Hans Hege für die geleistete Arbeit.

Die Verwaltung hat die Stockwerkeigentümer mit der Einladung gebeten zu prüfen, ob die Einstellhallenplätze richtig zugeordnet worden sind, da im Vorfeld ein Fehler bei den Einstellhallenplätzen von den Herren Ludin und Hinni festgestellt werden musste. Es wird bestätigt, dass die Zuteilung der Einstellhallenplätze richtig erfolgt ist und den aktuellen Verhältnissen entspricht.

Beschluss:

Die Neufassungen der Reglemente Kappelenring 24a-c, sowie Kappelenring 24d (Einstellhalle) werden einstimmig genehmigt.

**b) Beschlussfassung und Genehmigung betreffend Anmerkung im Grundbuch**

Die Kosten für die Grundbucheintragung werden mit max. Fr. 1'200.— veranschlagt, und wurden im Budget unter der Position/Konto Diverser Aufwand berücksichtigt. Der Vorsitzende empfiehlt diese Anmerkung im Grundbuch vorzunehmen, damit allfällige Rechtsnachfolger auch das richtige Reglement vom Grundbuchamt erhalten können.

Beschluss:

Es wird einstimmig beschlossen die neu überarbeitenden Reglemente im Grundbuch anmerken zu lassen.

Herr Hausammann bittet die Objektbezeichnung auf der Jahresrechnung mit dem Reglement abzustimmen, damit keine Verwirrung herrscht. Die Verwaltung wird die entsprechenden Änderungen vornehmen.

Herr Hege, sowie die Verwaltung weisen darauf hin, dass eine elektronische Fassung des Reglements als PDF-Datei versandt werden kann. Der Vorsitzende bittet Interessenten, sich per E-Mail an die Verwaltung zu wenden.

## **5. SPIELPLATZSANIERUNG KAPPELENRING 24/30**

### **a) Vorliegende Offerte der Fuchs Thun AG (Vorschlag Ausschuss)**

### **b) Besprechung und Beschlussfassung über weiteres Vorgehen**

Im Herbst wurde mit den Ausschuss-Mitgliedern der Siedlung (Im Haus 24 a-c – Herr Chevallier) eine Begehung zur Besprechung der Offerte mit der Fuchs AG, Thun durchgeführt.

Herr Burri übergibt das Wort an Herrn Chevallier, welcher Erläuterungen „Spielplatzsanierung Kappelenring 24/30“ zirkulieren lässt. Diesen können die Arbeiten und Geräte, welche in der Offerte über Fr. 36'320.50 einberechnet wurden, entnommen werden. Ebenfalls wird vorgeschlagen die Planung im 2006 in Zusammenarbeit mit dem Siedlungsausschuss des Kappelenring 30, und die Ausführung im 2007 vorzunehmen. Diesbezüglich wird diskutiert, ob bereits heute ein Kostendach von Fr. 20'000.— (für den Siedlungsausschuss) gesprochen werden kann.

Die Verwaltung informiert, dass bereits Gespräche mit dem Kappelenring 18+22 stattgefunden haben. In diesem Zusammenhang kann festgehalten werden, dass auf beiden Spielplätzen Sanierungsmassnahmen durchgeführt werden müssen. Der Vorsitzende hält ebenfalls fest, dass teilweise die Geräte nicht mehr den Sicherheitsvorschriften entsprechen. Fachfirmen dürfen keine Reparaturen an solchen Geräten mehr vornehmen, sondern nur noch regelkonform sanieren.

Nach intensiver Diskussion betreffend Inventar, Bedürfnissen, etc. wird mit 3-Stimmhaltungen folgendes beschlossen:

Die Spielplatzsanierung 24/30 wird zurückgestellt.

Im 2006 wird mit der Siedlungskommission (Häuser 18, 22 + 30) ein Gesamtkonzept erarbeitet und anlässlich der nächsten Stockwerkeigentümersammlung im 2007 ein Beschluss bezüglich dem weiteren Vorgehen gefasst. Die Stockwerkeigentümer werden Herrn Chevallier entsprechende Inputs liefern, damit die Bedürfnisse seitens der Stockwerkeigentümer abgeklärt werden können. Gegenofferten werden nach Genehmigung des Gesamtkonzepts eingeholt.

## **6. ENTKALKUNGSANLAGE**

Anlässlich der letzten Stockwerkeigentümersammlung wurde beschlossen, dass Herr Chevallier weitere Abklärungen für den Einbau einer Flüssigdosisanlage bzw. einer Kontaminierungsanlage macht und die Vorschläge für die nächste Stockwerkeigentümersammlung traktandiert wird.

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Chevallier, welcher Erläuterungen und eine Berechnung betreffend Kosten/Einsparungen vorlegt.

Nachdem Herr Chevallier die verschiedenen Systeme, sowie die wiederkehrenden Kosten geprüft hat, stellt er den Antrag von einer Installation einer Enthärtungsanlage abzusehen und dafür alle 2 Jahre den Boiler entkalken zu lassen. Herr Hege, welcher ebenfalls Nachforschungen in diesem Bereich gemacht hat, pflichtet diesem Antrag bei.

Beschluss:

Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Verwaltung dankt Herrn Chevallier für die geleistete Arbeit.

## **7. AKTUALISIERUNG RICHTERLICHES VERBOT ERHÖHUNG BUSSE AUF FR. 1'000.—(AKTUELL FR. 40.—)**

### **a) Kosten Total ca. Fr. 1'650.—**

Die Verwaltung wurde auf Antrag von Herrn Gigon anlässlich der letzten Stockwerkeigentümerversammlung beauftragt abzuklären ob ein strengeres Verbot im Sinne des Verbots vom Kappelenring 22 A-C aufgestellt werden kann.

Die Verwaltung hat die entsprechenden Kosten abgeklärt. Diese belaufen sich für die Publikation, die Tafel mit dem neuen Text, sowie die Kosten für den Gerichtskreis auf ca. Fr. 1'650.--.

### **b) Besprechung und Beschlussfassung betreffend Ausführung**

Herr Beutler stellt die Frage, wer die entsprechenden Kontrollen alsdann durchführen wird. Die Verwaltung informiert, dass es immer schwierig ist solche Kontrollen durchzuführen, da ohne entsprechende Vignetten nur sehr schwierig festgestellt werden kann, ob es sich wirklich um einen Besucher handelt. Jedoch kann erfahrungsgemäß festgehalten werden, dass Parkplätze, welche mit einem richterlichen Verbot mit einem höheren Betrag belegt sind, eher gemieden werden.

Herr Gigon schliesst sich diesen Ausführungen an und informiert, dass seit der Kappelenring 22 a-c das richterliche Verbot mit einem Busgeld von Fr. 1'000.—aufgestellt hat, die Anzahl der Dauerparkierer stark zurückgegangen sind. Da oft festgestellt werden kann, dass das selbe Fahrzeug längere Zeit auf den Parkplätzen steht, kann davon ausgegangen werden, dass die Parkplätze von „Zweitparkierer“ missbraucht werden.

Ebenfalls wird vermutet, dass teilweise die Mieter die Parkplätze besetzen. Die Stockwerkeigentümer werden somit aufgefordert Ihre Mieter zu informieren, dass es sich bei den Parkplätzen um reine Besucherparkplätze handelt.

Herr Gigon wirft ebenfalls die Frage auf, ob eventuell ein Teil der Parkplätze an interessierte Personen vermietet werden könnten. Herr Hege informiert, dass aufgrund der Vorgeschichte, die Anzahl der Besucherparkplätze bereits dem Minimum entsprechen und dies somit nicht möglich ist.



Herr Tavazzi weist darauf hin, dass der Kappelenring 22 a-c über mehrere Parkplätze verfügt und fordert die Verwaltung auf zu prüfen, ob diese eventuell einen Teil zur Vermietung stellen würden. Die Verwaltung wird die Angelegenheit abklären, hält jedoch fest, dass zuerst sichergestellt werden muss, wer ein Interesse an Parkplätzen hat. Der Vorsitzende bittet somit die jeweiligen Stockwerkeigentümer, sich bei der Verwaltung zu melden.

Beschluss:

Mit 24 Ja Stimmen 2 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen wird beschlossen auf die Aktualisierung des Parkverbotes zu verzichten.

## 8. RINSTELLEN EINSTELLHALLE / ZUSTANDSERHEBUNG, BEURTEILUNG UND MASSNAHMEKONZEPT

- a) Ausgangslage
- b) Angebot zur Analyse. B + S Ingenieure.
- c) Besprechung und Beschlussfassung betreffend Auftragserteilung

Die Verwaltung informiert, dass bei der Türe/Ausgang zu Haus 22c eine Rinnsstelle festgestellt wurde. Im Ausschuss wurde beschlossen diesen Wassereintritt zu untersuchen und den Zustand der Einstellhalle abzuklären.

Da weitere Schadstellen an der Einstellhallendecke sichtbar sind, hat die B & S Ingenieure vorgeschlagen eine ausführliche Zustandbeurteilung durchzuführen.

Herr Burri liest ein Teil des Berichtes der B & S Ingenieur AG vor:

Bei der Begutachtung der Rinnstellen sind und einige Schadstellen an der Einstellhallendecke aufgefallen. Die stellenweise sichtbar korrodierte Bewehrung deutet auf eine lokal ungenügende Betondeckung im Bereich der Einstellhallendecke hin. Es scheint auch, dass das Betongefüge lokal von schlechter Qualität ist, da der Beton an einigen Stellen sehr porös ist. In PW-Einstellhallen ist mit grossen Karbonatisierungstiefen in der Betonkonstruktion zu rechnen. Erfahrungsgemäss entwickelt sich die Korrosion an der Bewehrung weiter und es ist mit einem raschen Fortschreiten der Schäden in den nächsten Jahren zu rechnen.

Herr Chevallier weist darauf hin, dass bei Regen auch im Bereich der Einstellhalle 24d die Wände feucht werden und diese Beobachtung in letzter Zeit vermehrt gemacht werden konnte.

Der Aufwand für eine Analyse wird auf Fr. 7'000.— exkl. allenfalls notwendigen Laboruntersuchungen von Fr. 4'000.— geschätzt. Die Kosten für den Kappelenring 24 a-c, würden sich somit auf ca. Fr. 2'100.- resp. Fr. 3'200.-- inkl. Laboruntersuchungen belaufen. Dies entspricht Kosten von max. Fr. 85.--/Parkplatz.

Im Ausschuss wurde alsdann beschlossen die Angelegenheit anlässlich der nächsten Stockwerkeigentümersammlung zu traktandieren und einen Beschluss zu fassen.

Herr Hinni hält fest, dass die Kostenfrage geklärt werden müsste, da sich die Häuser 18 + 22 an den Kosten für Isolationsarbeiten an der Einstellhallendecke im Bereich der Einstellhalle 24d auch nicht beteiligt haben, und Sie über ein Durchfahrtsrecht verfügen. Es handelt sich hierbei genauso genommen um zwei verschiedene Einstellhallen.

Beschluss:

Die Auftragserteilung an die B & S Ingenieure wird einstimmig gutgeheissen und die Kosten von max.

Fr. 3'200.—bewilligt. Voraussetzung: Ausführung einer Analyse ebenfalls im Bereich der Einstellhalle 24d.



## 9. INSTANDSTELLUNG SCHACHTABDECKUNGEN

- a) Angebot Kästli AG. Pauschal Fr. 2'800.—
- b) **Besprechung und Beschlussfassung betreffend Auftragserteilung**

Anlässlich einer Siedlungsbegehung hat der Ausschuss die Verwaltung gebeten die Kosten für die Instandstellung der Schachtabdeckungen, welche sich immer mehr senken, vor dem Haus a/b abzuklären. Die Kosten belaufen sich gemäss Offerte der Fa. Kästli AG auf pauschal Fr. 2'800.--.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass diese Arbeiten ev. auch im Zuge einer Sanierung der Zugangswege erfolgen könnte.

Beschluss:

Mit 4 Ja Stimmen, 19 Gegenstimmen und 6 Enthaltungen wird beschlossen auf die Auftragserteilung an die Kästli AG zu verzichten.

## 10. INVESTITIONSPLANUNG

- a) Ausgangslage
- b) **Besprechung und Beschlussfassung betreffend Genehmigung eines Projektkredits von Fr. 5'500.—**

Herr Karl Hausammann hat der Verwaltung mit E-Mail vom 13. August 2005 einen Antrag zukommen lassen, mit welchem er wünscht, dass eine Investitionsplanung erstellt wird.

Die Verwaltung ist der Meinung, dass dafür Spezialisten aufgeboden werden sollten. Die graf.riedi ag hat bereits mehrere Projekte, z.B. mit der ardekon AG, Bern durchgeführt.

Der Kappelenring 22a-c hat anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung 2004 einen Projektkredit von rund Fr. 5'500.-- genehmigt und in Zusammenarbeit mit Herrn Gygax (Architekt und Stockwerkeigentümer) und Bisgaard Consultants eine Investitionsplanung erstellt.

Da die Liegenschaft nun auch schon über 30 Jahre alt ist, spricht sich der Vorsitzende für eine entsprechende Analyse aus.

Herr Tavazzi stellt den Antrag diese Angelegenheit zurückzustellen, sich alsdann an den Bericht des Kappelenring 22 a-c anzulehnen und somit anlässlich der nächsten Stockwerkeigentümerversammlung über das weitere Vorgehen zu beschliessen.

Beschluss:

Der Antrag von Herrn Tavazzi wird mit 25 Ja, 1 Gegenstimme und 3 Enthaltungen genehmigt.

## 11. ZUKUNFT SIEDLUNGSWART

Wie bereits unter Traktandum 3 erwähnt, hat sich die Mehrheit der Stockwerkeigentümer der Liegenschaft Kappelenring 30 a-c entschlossen die Siedlungsvereinbarung nicht zu kündigen. Somit wird Herr Dubuis wie bis anhin die Siedlungsarbeiten ausführen.

Da Herr Dubuis jedoch in ein paar Jahren pensioniert wird, muss im Verlaufe der nächsten zwei Jahre ein Konzept erarbeitet werden, wie man die Siedlung nach der Pensionierung weiter bewirtschaften will. Dies kann mit einem neuen Siedlungswart, oder mit einem externen Liegenschaftsdienst erfolgen.

Die Angelegenheit wird somit als Aufgabe für die Verwaltung, sowie die Ausschuss-Mitglieder sämtlicher beteiligten Liegenschaften aufgenommen.

## 12. BUDGET 2006

Traktandum 5-10 sind nicht berücksichtigt

### a) Allgemeine Kosten

Der Vorsitzende erläutert folgende Budgetpositionen:

#### 4251 Sach- und Haftpflichtversicherung:

Die Verwaltung wurde beauftragt die Versicherungspolice bei der Helvetia-Patria zu kündigen und eine neue Versicherung bei der Mobiliar Versicherung mit den aktuellen Versicherungswerten abzuschliessen. Der Vorsitzende informiert, dass die Verwaltung auch die Versicherungspolice der Allianz Versicherung (Haftpflicht) gekündigt und somit neue Versicherungspolice per 01.01.2006 abgeschlossen wurden.

Die Versicherungsprämie mit den angepassten Versicherungswerten beläuft sich auf Fr. 3'354.80 für den Kappelenring 24a-c und Fr. 495.30 für die Einstellhalle. Die Versicherungswerte wurden wie folgt angepasst:

Versicherung Einstellhalle:	alt: Fr. 638'900.--	neu: Fr. 752'900.--
Versicherung Gebäude:	alt: Fr. 6'894'500.--	neu: Fr. 10'218'000.--

#### 4256 Diverser Aufwand

Für die Grundbucheintragung (Anmerkung Reglement) und Diverses wurde ein Betrag von Fr. 1'400.—budgetiert.

#### 4201 + 4202 Wasser/ARA und Grundgebühr Wasser

Da die Gemeinde Wohlen die Wasserpreise im Jahr 2006 erhöhen wollen, schlägt die Verwaltung vor die budgetierten Kosten auf Fr. 21'000.--, resp. um Fr. 4'500.—zu erhöhen.

**b) Orientierung betreffend Anschaffung Rasentraktor**

Wie bereits im Traktandum 3 erwähnt, wurde die Bestellung für den Rasentraktor nun erst vor einigen Tagen ausgelöst. Somit wurde der Betrag von Fr. 8'000.— erneut im Budget unter der Pos. 4264 Anschaffungen aufgenommen.

**c) Einlage Erneuerungsfonds**

Die Einlage in den Erneuerungsfonds wird erneut mit Fr. 20'000.— festgesetzt.

**d) Genehmigung Budget 2006**

Folgende Kosten müssen ausserdem noch im Budget aufgenommen werden:

Analyse Einstellhalle: Fr. 3'200.-- gemäss Traktandum 8

Es wird somit beschlossen die Kosten betreffend

Unterhalt und Reparaturen Einstellhalle (Kto. 4300) auf Fr. 5'700.— zu er-

höhen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Änderung sieht das Budget 2006 Kosten von Fr. 178'280.-- vor.

Beschluss:

Das Budget über Fr. 178'280.— wird einstimmig genehmigt.

Ausserdem wird beschlossen die Einlage in den Erneuerungsfonds nach Vorliegen der Analyse/Investitionsplanung des Kappelenring 22 a-c zu prüfen.

## 13. WAHLEN

**a) Wiederwahl Revisoren für die Betriebsjahre 2006 + 2007**

Da keine Demission bei der Verwaltung eingereicht wurde, werden folgenden Revisoren per Akklamation einstimmig wiedergewählt:

Kappelenring 24 A: Herr Niklaus Ludin

Kappelenring 24 B: Herr Hans Hege

Kappelenring 24 C: Herr Pascal Chevallier

Siedlung Kappelenring 18-30: Herr Hans Hege

**b) Wiederwahl Ausschuss für die Betriebsjahre 2006 + 2007**

Ebenfalls wurde von den Ausschuss-Mitgliedern keine Demission eingereicht.

Die folgenden Ausschuss-Mitglieder werden per Akklamation einstimmig wiedergewählt:

Kappelenring 24 A: Herr Niklaus Ludin

Kappelenring 24 B: Herr Martin Hinni inkl. Siedlungsausschuss

Kappelenring 24 C: Herr Pascal Chevallier (Stellvertretung Siedlung, Spielplatzsanierung)

#### 14. ANTRÄGE DER STOCKWERKEIGENTÜMERINNEN

Seitens der Stockwerkeigentümer wurden keine Anträge eingereicht.

#### 15. VERSCHIEDENES

- a) Herr Chevallier wirft die Frage auf, ob er Tische und Stühle bei dem Baumarkt Obi für den Gartenbereich (grillen) besorgen soll. Die Anfrage wird dankend abgelehnt, da bereits entsprechende Möbel vorhanden sind.

Als das Wort nicht mehr verlangt wird, schliesst die Verwaltung die Versammlung um 21.10 Uhr und wünscht den Anwesenden eine gute Heimkehr.

graf.riedi ag



Laurent Burri  
Bereichsleiter Bewirtschaftung  
Mitglied Geschäftsleitung



Simone Glutz  
Teamleiterin Bewirtschaftung  
Handlungsbevollmächtigte

NR.	PENDENZ	TERMIN	VERANTW.
1	Versand der Budgeterwartung und des Protokolls	raschmöglichst	Verwaltung
2	Korrektur Budget 2006	Sofort	Verwaltung
3	Betriebskostenzahlung		Stockwerkeigentümer
4	Reglement im Grundbuch anmerken lassen	April 2006	Verwaltung
5	Erarbeitung Konzept Spielplatzsanierung 24/30 Als Traktandum für Stweg-Versammlung 2007 aufnehmen.	2006	Siedlungskommission Verwaltung
6	Boilrentkalkung ausführen	2007	Verwaltung
7	Abklärung im Kappelenring 22a-c betreffend Parkplätzen treffen	2006	Verwaltung
8	Analyse durch die B & S Ingenieur AG im Bereich der Einstellhalle ausführen lassen	2006	Verwaltung
9	Investitionsplanung als Traktandum für die nächste Stockwerkeigentümerversammlung aufnehmen	2007	Verwaltung
10	Zukunft Siedlungswart. Projekt erarbeiten	2006-2008	Verwaltung