

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

**DATUM** Mittwoch, 25. März 2009, 18.00 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 25. März 2008
3. Jahresrechnung 2008
  - a) Revisorenbericht
  - b) Genehmigung der Jahresrechnung
  - c) Entlastung der Verwaltung
4. Sanierung Einstellhalle
  - a) Bevorstehende Kosten
  - b) Antrag Herr K. Hausammann
  - c) Beschlussfassung betreffend Finanzierung
5. Zukunft Siedlungswart
  - a) Erläuterung der Möglichkeiten,  
Vor- und Nachteile: privater Siedlungswart und Liegenschaftsdienstes
  - b) Vorliegende Offerte, resp. Bewerbungen  
Liegenschaftsdienst R.H.&L. & Co.: monatlich Fr. 8'500.— ohne kleines Putz- und Verbrauchsmaterial  
Bewerbungen von 3 Privatpersonen gemäss Beilage
  - c) Besprechung und Beschlussfassung  
Bei Wahl Privatperson: Empfehlung Ausschuss: Arbeitsvertrag mit Herrn B. Schläppi abschliessen
6. Tankanlage

Bei starken Regenfällen dringend Wasser in den Raum ein. Dies hat zu Rostschäden an den beiden Heizöltanks geführt. Mit der Sanierung der Randabdichtung Einstellhalle sollte das Eindringen des Wassers behoben werden können.

Vorliegende Offerte der Schneider Kreienbühl AG über Fr. 5'800.— + MWST

  - Trocknen des Tanks und Tankraumes mit Spezialgebläse
  - Überholen der verrosteten Stellen (Tankboden und Wände), neu streichen

- a) Besprechung und Beschlussfassung betreffend Ausführung
7. Budget 2009
- a) Allgemeine Kosten
  - b) Einlage Erneuerungsfonds
  - c) Genehmigung Budget
8. Wahlen
- a) Wiederwahl Revisoren für die Betriebsjahre 2009 + 2010
    - Kappelenring 24 A: Herr Niklaus Ludin
    - Kappelenring 24 B: Herr Hans Hege
    - Kappelenring 24 C: Herr Pascal Chevallier
  - b) Wiederwahl Ausschuss für die Betriebsjahre 2009 + 2010
    - Kappelenring 24 A: Herr Niklaus Ludin
    - Kappelenring 24 B: Herr Hans Hege (inkl. Siedlungsausschuss)
    - Kappelenring 24 C: Herr Pascal Chevallier
9. Anträge der StockwerkeigentümerInnen
10. Verschiedenes
- a) Gemeinschaftsaktion: Ersatz Haupthahnen (Kalt-und Warmwasser)

## 1. BEGRÜSSUNG / BESCHLUSSFÄHIGKEIT

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

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist mit dem Quorum 689.8 / 1000 WQ (Wertquote) sowie 25 von 36 Stimmen (Kopfstimmen) beschlussfähig. Das Absolute Mehr beträgt somit 13 Stimmen.

Die Miteigentümergeinschaft Einstellhalle ist mit 27 von 38 Stimmen vertreten und somit beschlussfähig.

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

Die Verwaltung schlägt vor einen Stimmzähler zu wählen. Da sich niemand freiwillig zur Verfügung stellt, erfolgt die Stimmzählung über die Verwaltung.

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

Herr Ludin weist darauf hin, dass der Ausschuss, sowie die Revisoren für die Jahre 2008+2009 bereits gewählt wurden. Die Verwaltung dankt für den Hinweis und informiert, dass Herr Chevallier jedoch die Demission eingereicht hat.

## 2. GENEHMIGUNG PROTOKOLL VOM 25. MÄRZ 2008

Traktandum 6:

*Herr Tavazzi eröffnet, dass er parallel ein rechtliches Gutachten ohne Kostenfolge für die MEG erstellen lassen wird. Eine entsprechende Kopie wird der Verwaltung zugestellt.*

Herr Tavazzi möchte richtiggestellt haben, dass er nie erwähnt habe ein Gutachten erstellen zu lassen. Es habe sich dabei um eine rein formelle, mündliche Erkundigung gehandelt.

Das Protokoll der letzten Stockwerkeigentümerversammlung wird unter Berücksichtigung der Ausführung von Herrn Tavazzi einstimmig genehmigt.

### 3. JAHRESRECHNUNG 2008

Die Verwaltung informiert, dass die Jahresrechnung mit einem Gesamtaufwand von Fr. 243'501.70 um rund Fr. 10'800.— niedriger ausgefallen ist als erwartet. Das Budget belief sich auf Fr. 254'315.

Folgende Positionen werden erläutert:

#### Kto 4182. Heizmaterial

Die effektiven Kosten beliefen sich auf Fr. 52'626.—, was einem Einkauf von 50'067 Liter entspricht.

#### Kto 4169. Reparaturen Heizung

Erfreulicherweise sind keine Kosten angefallen.

Im Budget wurde ein Betrag von Fr. 2'000.— vorgesehen.

#### Kto. 4205: Hauswartslohn und-Material

Durch den Ausfall von Herrn Dubuis (Operation Knie) sind für die Gemeinschaft Mehrkosten entstanden.

#### Kto. 4255: Gartenunterhalt

Diese Position ist mit Fr. 976.90 deutlich niedriger ausgefallen, da das Fällen der diversen Bäume gemäss letztjährigem Antrag nicht bewilligt wurden.

#### Kto. 4201. Wasser/ARA:

Diese Kosten sind dem Budget entsprechend ausgefallen. Verbrauch:

4'634 m3 (2004), 5'284 m3 (2005), 4'154 m3 (2006); 4'105 m3 (2007); 4'521 m3 (2008)

Ebenfalls konnten die Kosten bei den folgenden Positionen unterschritten werden, da keine grösseren Reparaturen angefallen sind:

- Unterhalt und Reparaturen Häuser
- Liftkosten

#### Kto. 4308 Sanierung Einstellhalle und Kto. 4307 Abklärung Haustechnik

Da die Sanierung im Februar 2009 fertiggestellt wurde, und sichergestellt werden musste, dass die Verwaltung über die nötige Liquidität verfügt, wurden die entsprechenden Kosten über total Fr. 48'200.— transitiv verbucht.

Gemäss Abrechnung der B+S Ingenieure, welche der Verwaltung Ende Februar vorgelegt wurde, können die Kosten wie folgt festgehalten werden:

	Kostenvoranschlag	effektive Kosten	„Guthaben“
Haustechnik	Fr. 3'152.—	Fr. 2'659.—	Fr. 493.—
Sanierung Stützen	Fr. 45'000.—	Fr. 39'953.—	Fr. 5'047.—

Das „Guthaben“ über Fr. 5'540.— wird im Budget entsprechend berücksichtigt werden.

a) **Revisorenbericht**

Am 24.02.2009 haben die Herren Chevallier, Ludin, und Hege in den Büroräumlichkeiten der graf.riedi ag die Abrechnung geprüft. Die Herren verweisen auf den Revisorenbericht. Das Wort wird nicht gewünscht.

b) **Genehmigung der Jahresrechnung**

c) **Entlastung der Verwaltung**

Die Jahresrechnung 2008 wird einstimmig genehmigt, sowie die Verwaltung und die Revisoren entlastet.

#### 4. **SANIERUNG EINSTELLHALLE**

a) **Bevorstehende Kosten**

Der Antrag von Herrn K. Hausammann wurde der Einladung beigelegt.

Die Sanierungsarbeiten in der Einstellhalle sind mit grösseren Kosten verbunden. Es ist daher sinnvoll zu prüfen, ob mit geeigneter Zahlungsweise Steuern gespart werden können. Herr Hausammann schlägt somit folgende Varianten zur Steuerersparnis vor:

2009:

Randabdichtung / GVB-Massnahmen 1. + 2. Etappe / Honorare Lüftung und Innensanierung  
Diese Arbeiten werden im 2009 ausgeführt und sind teilweise bereits in Auftrag gegeben worden.  
Kosten: Fr. 124'478.—, entspricht pro Einstellhallenplatz ca. Fr. 3'276.—

2011:

Innensanierung inkl. Haustechnik  
Diese Arbeiten werden gemäss Beschluss im 2011 ausgeführt.  
Kosten: Fr. 103'800.—, entspricht pro Einstellhallenplatz ca. Fr. 2'732.— (ohne Lüftung, CO2-Anlage)

Für die Finanzierung werden folgende Möglichkeiten vorgeschlagen:

**Variante 1: Verteilen der Kosten auf 2 Jahre**

2009: Abdichtungsarbeiten, Unterhaltskosten Haus

2011: Innensanierung, Unterhaltskosten

⇒ In den Jahren 2009 und 2010 wird der Haus-Erneuerungsfonds nicht geöffnet

**Variante 2: alle Kosten im Jahr 2009 bezahlen**

2009: Abdichtungsarbeiten, Innensanierung Unterhaltskosten, Unterhaltskosten Haus

2010: Unterhaltskosten Haus

⇒ In den Jahren 2009 und 2010 wird der Erneuerungsfonds Haus nicht geöffnet.

Die Kosten der Innensanierung werden also vorausbezahlt und zwar in den noch zu gründenden Erneuerungsfonds Einstellhalle (bis Oktober 2009). So werden diese für das Steuerjahr 2009 relevant.

Aus Sicht der maximalen Steuerersparnis für Vermieter (nicht Selbstbewohner), empfiehlt der Antragssteller die Variante 2 zu wählen.

**Antrag K. Hausammann:**

Die Kosten für die Innensanierung der EH sind nach der Variante 2 bis spätestens Ende Oktober 2009 in den noch zu gründenden Erneuerungsfonds EH zu bezahlen. Dadurch wird von den Eigentümern die ihre Wohnung selbst bewohnen, Solidarität mit denjenigen, die vermieten, erwartet. In den Jahren 2009 + 2010 wird der Erneuerungsfonds Haus nicht geüfnet.

**Wortmeldungen:**

Herr Hege verweist auf seine Berechnung, welche er jedem Stockwerkeigentümer durch die Verwaltung hat zukommen lassen.

Herr Tavazzi weist darauf hin, dass der Antrag mit der Ausgangslage eingereicht wurde, dass die Innensanierung im Jahr 2010 ausgeführt wird. Da nun beschlossen wurde, die Sanierung erst im 2011 auszuführen und die Sanierung für einige Parteien sehr kostspielig ist, spricht er sich gegen die Genehmigung des Antrages aus.

**Beschluss:**

Der Antrag wird mit 2 Ja, 2 Enthaltungen und 23 Gegenstimmen abgelehnt.

Herr Hege stellt zudem den Antrag, dass die Bauleitung für die „Massnahmen GVB-Brandschutz“ über den Ausschuss erfolgt, und somit auf eine Auftragserteilung an die B+S Ingenieure verzichtet wird. Die Herren Sigg und Hege stellen sich für das Einholen von Offerten, sowie die Bauleitung zur Verfügung.

Die Verwaltung informiert, dass die Planung im Bereich Hauswartzraum bereits organisiert wurde. Für die übrigen Positionen nimmt die Verwaltung jedoch zur Kenntnis, dass das Einholen von Offerten, sowie die Bauleitung durch die Herren Sigg und Hege erfolgen wird.

Herr Tavazzi dankt den Ausschussmitgliedern für deren Einsatz und Abklärungen.

## 5. ZUKUNFT SIEDLUNGSWART

Wie bereits anlässlich der letzten Stockwerkeigentümersammlung informiert, wird der aktuelle Siedlungswart, Herr J.P. Dubuis im September 2009 pensioniert. Somit muss die Nachfolge geregelt werden.

### a) Erläuterung der Möglichkeiten,

#### Vor- und Nachteile: privater Siedlungswart und Liegenschaftsdienstes

Eine Siedlungswartung könnte weiterhin durch einen privaten Siedlungswart oder einen Liegenschaftsdienst erfolgen. Die Verwaltung erläutert die Vor- und Nachteile.

#### Siedlungswart:

- + täglich vor Ort
- + Reaktionszeit bei Problemen
- + Person ist in der Siedlung bekannt
- Ferienabwesenheiten
- Abwesenheiten infolge Krankheit
- Material muss zur Verfügung gestellt werden

#### Liegenschaftsdienst

- wöchentlich in der Siedlung
- Reaktionszeit bei Problemstellungen länger (Anfahrt)
- + Keine Abwesenheiten
- + Material muss nicht zur Verfügung gestellt werden

### b) Vorliegende Offerte, resp. Bewerbungen

#### Liegenschaftsdienst:

Die Verwaltung hat bei dem Liegenschaftsdienst Orlandazzi R.H.&L. & Co, welcher bereits in der Siedlung Kappelenring tätig ist, eine Offerte eingeholt.

Diese beläuft sich auf monatlich Fr. 8'500.— ohne kleines Putz- und Verbrauchsmaterial

Auf das Einholen weiterer Angebote wurde bisher verzichtet. Die Verwaltung würde das vorliegende Angebot als Kostendach ansehen.

#### Privater Siedlungswart

Die graf.riedi ag hat gegen Ende des Jahres 2008 und auch Anfang des Jahres 2009, bereits Stellen für Siedlungswarte besetzen müssen. Es musste leider festgestellt werden, dass die Auswahl an qualifiziertem Personal sehr dürftig ausfiel. Mit folgenden drei Bewerbern hat die Verwaltung jedoch Bewerbungsgespräche geführt und in Zusammenarbeit mit Herrn Dubuis wurde auch eine Begehung vor Ort durchgeführt:

- Herr Beat Schläppi
- Herr Salihi Amir
- Herr Vidovic Brahimir

Eine Übersicht über das Alter, Werdegang und Lohnvorstellungen wurde der Einladung beigelegt.

**c) Besprechung und Beschlussfassung  
über Wahl Liegenschaftsdienst oder privater Siedlungswart**

Herr Wermuth spricht sich gegen die Auftragserteilung an einen Liegenschaftsdienst aus. Herr Hege unterstützt diese Aussage aus Erfahrung.

**Beschluss:**

Auf Anfrage wird einstimmig beschlossen, für die Siedlungswartung erneut einen Arbeitsvertrag mit einer Privatperson abzuschliessen

Die Verwaltung informiert, dass sich die Vertreter der Häuser 18 für die Anstellung eines privaten Siedlungswartes ausgesprochen haben. Ebenfalls haben sich die Liegenschaft Kappelenring 22a-c + 30a-c, Hinterkappelen anlässlich der jeweiligen Stockwerkeigentümersammlung definitiv für einen privaten Siedlungswart ausgesprochen.

**Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen:**

Nach Versand der Unterlagen, haben wenige Stockwerkeigentümer aus der Siedlung bereits der Verwaltung mitgeteilt, dass man sich gegen den Abschluss eines Arbeitsvertrages mit den vorgestellten Bewerbern ausspricht, da alle nicht über die nötige Qualifikation verfügen, das Anforderungsprofil nicht erfüllen und zu hohe Lohnvorstellungen hätten. Die entsprechenden Parteien haben somit den Antrag gestellt die Suche nach einem geeigneten Bewerber zu erweitern (Ausschreibungen, RAV, Internet, etc.)

Wie der Traktandenliste entnommen werden kann, haben sich die Ausschussmitglieder und die Vertreter des Hauses 18 für den Abschluss eines Arbeitsvertrages mit Herr Beat Schläppi ausgesprochen.

**Wortmeldungen:**

Die Ausschussmitglieder werden angefragt, wieso sich diese für Herrn Schläppi ausgesprochen haben.

Herr Hege informiert über folgende Empfehlungsgründe:

- Erfahrung mit führen von Mitarbeitern, Sozialkompetenz
- Erfahrung im handwerklichen Bereich
- Alter. Ältere Person wird eher in einer Siedlung von Eigentümern akzeptiert, als jüngere
- Scheint eine Ambition zur Bewirtschaftung der Grünflächen zu haben („grüner Daumen“)
- Bei gegenseitigem guten Einvernehmen und guten Leistungen kann davon ausgegangen werden, dass das Arbeitsverhältnis bis zum Pensionierungsalter bestehen bleibt (Jahrgang 1953)

**Beschluss:**

Die Anwesenden sprechen sich einstimmig für den Abschluss eines Arbeitsvertrages mit Herr Schläppi aus.

Die Verwaltung informiert, dass sich ebenfalls die Mehrheit der Stockwerkeigentümer der Liegenschaft Kappelenring 22 a-c (21/33 Parteien) und Kappelenring 30a-c (16/31 Parteien) diesem Vorschlag angeschlossen haben.



## 6. TANKANLAGE

Anlässlich der letztjährigen Tankrevision hat die Schneider&Kreienbühl AG festgestellt, dass das bei starken Regenfällen in den Tankraum eindringende Wasser zu Rostschäden an den beiden Heizoeltanks geführt hat. Mit der Sanierung der Randabdichtung Einstellhalle sollte das Eindringen des Wassers behoben werden können.

Die Schneider Kreienbühl AG hat der Verwaltung nun ein Angebot über Fr. 5'800.— + MWST zugestellt, welches folgende Arbeiten vorsieht:

- Trocknen des Tanks und Tankraumes mit Spezialgebläse
- Überholen der verrosteten Stellen (Tankboden und Wände), neu streichen

### a) Besprechung und Beschlussfassung betreffend Ausführung

Um weitere Schäden an den Tanks zu vermeiden, empfiehlt die Verwaltung die Arbeiten in Auftrag zu geben. Die Randabdichtung wird voraussichtlich im August fertiggestellt. Um die Situation in Bezug auf die Wassereinbrüche beobachten zu können, sollten die Arbeiten wohl jedoch erst im Frühling/Sommer 2010 ausgeführt werden.

Nach einer kurzen Besprechung wird einstimmig beschlossen die Arbeiten im Frühling/Sommer 2010 auszuführen, nachdem sichergestellt werden kann, dass die Ursache der Wassereinbrüche behoben wurde.

## 7. BUDGET 2009

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Fr. 330'207.—. Die Verwaltung erläutert folgende Budgetpositionen:

### a) Allgemeine Kosten

#### Kto. 4182 – Heizmaterial Einkauf

Es wurde ein Betrag von Fr. 52'000.— vorgesehen.

Per 31.12.08 befanden sich rund 29'800 Liter im Heizöltank.

D.h. bei einem Verbrauch von rund 52'000 Litern, müssten mindestens 30'000 Liter bestellt werden.

Die Liegenschaft verfügt über 2 Tankanlagen à 40'000 Liter, d.h. total 80'000 Liter.

Bei einer Budgetposition von Fr. 52'000.— könnten je nach Heizölpreis rund 70'000 Liter eingekauft und von den aktuellen Heizölpreisen profitiert werden.

Bis heute wurden Heizoelbestellungen über rund 40'000 Liter im Betrage von rund Fr. 29'000.— getätigt.

#### Kto. 4205: Hauswartslohn- und Material

Diese Position wurde mit Fr. 26'000.— vorgesehen, da aufgrund der Pensionierung von Herrn Dubuis, während voraussichtlich 1 Monat (Einarbeitungsphase), doppelte Lohnkosten entstehen werden.

Kto. 4254 – Unterhalt / Reparaturen

In dieser Position wurde ein „Reservebetrag“ von Fr. 2'500.— aufgenommen.

Kto. 4255. Gartenunterhalt

Für den Gartenunterhalt wurde ein Betrag von Fr. 2'000.— vorgesehen.

4281: Waschmaschine/Tumbler 24B

Nachdem der Tumbler auch im letzten Jahr noch nicht ersetzt werden musste, wurde erneut ein Betrag von Fr. 5'500.— im Budget vorgesehen.

**b) Einlage Erneuerungsfonds**

Es wurde erneut eine Einlage von Fr. 40'000.— vorgesehen.

Herr Hege stellt den Antrag in diesem Jahr auf die Einlage in den Erneuerungsfonds zu verzichten (Traktandum 4). Dieser Antrag wird nach einer kurzen Diskussion mit 14 Ja, 9 Nein und 1 Enthaltung genehmigt.

**c) Genehmigung Budget**

Es werden gemäss Erläuterung somit folgende Budgetpositionen angepasst:

Kto. 4253	Einlage Erneuerungsfonds	Budgetposition wird aufgehoben
Kto. 4309	Sanierung 2009 2.Etappe)	Budgetposition wird auf Fr. 124'478.— erhöht (GVB
Kto. 4307/08	Guthaben aus Bauabrechnung 2008	Es wird ein Betrag von total - Fr.5'540.— aufgenommen

Das angepasste Budget über Fr. 286'183.— wird einstimmig genehmigt.

Herr Hege empfiehlt sich darüber Gedanken zu machen, ob ein Erneuerungsfonds betreffend „Sanierung Aufzüge“ geöffnet werden sollte. Auf eine Beschlussfassung wird vorerst verzichtet.

## 8. WAHLEN

**a) Revisoren für die Betriebsjahre 2009 + 2010**

Herr Ludin hat seine Demission auf das Betriebsjahr 2010 und Herr Chevallier per sofort eingereicht. Somit müssen für die Häuser 24A und 24C entsprechende Nachfolger gefunden werden.

Betriebsjahr 2009:

Die Herren Hege und Ludin werden einstimmig wiedergewählt.

Da sich kein Stockwerkeigentümer für das Amt des Revisors meldet, wird der Ausschuss weitere Abklärungen im Verlaufe des Jahres treffen und der Verwaltung mitteilen, wer sich als 3. Revisor zur Verfügung stellt.

Betriebsjahr 2010:

Die Wahl wird anlässlich der nächsten Stockwerkeigentümerversammlung vorgenommen.

#### **b) Ausschuss für die Betriebsjahre 2008 + 2009**

Herr Ludin hat seine Demission auf das Betriebsjahr 2010 und Herr Chevallier per sofort eingereicht. Herr Hege stellt sich weiterhin als Ausschussmitglied zur Verfügung.

Folgende Parteien werden einstimmig per Akklamation gewählt:

Betriebsjahr 2009:

Kappelenring 24 A: Herr Niklaus Ludin

Kappelenring 24 B: Herr Hans Hege (inkl. Siedlungsausschuss)

Kappelenring 24 C: Herr Werner Zürcher als Nachfolger von Herrn Chevallier

Betriebsjahr 2010:

Die Wahl wird anlässlich der nächsten Stockwerkeigentümerversammlung vorgenommen.

Herr Tavazzi gibt bereits bekannt, dass er sich als Nachfolger von Herrn Ludin zur Verfügung stellen würde.

Die Verwaltung dankt den Revisoren und Ausschussmitgliedern für die geleistete Arbeit.

## **9. ANTRÄGE DER STOCKWERKEIGENTÜMERINNEN**

9.1. Der Antrag von Herrn K. Hausammann wurde bereits unter dem Traktandum 4 besprochen.

9.2. Herr Ludin hatte folgenden Antrag gestellt:

Falls sich für die Wahl des Ausschussmitgliedes und Revisors niemand freiwillig meldet, wird turnusgemäss jeder Eigentümer für eine festzulegende Anzahl Jahre (2 oder 4 Jahre) für die Wahl vorgeschlagen. So wird jeder Eigentümer einmal berücksichtigt und kann das Amt dann auch wieder weitergeben.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass der Ansatz in Bezug auf den Turnus als sehr gut betrachtet, jedoch eine Verpflichtung als problematisch angesehen wird. Dies aus folgenden Gründen:

- Damit das Amt auch konstruktiv ausgeübt wird, sollten sich auch motivierte Personen melden
- Kein Eigentümer kann dazu gezwungen werden ein Amt zu übernehmen.

## **10. VERSCHIEDENES**

### **a) Gemeinschaftsaktion: Ersatz Haupthahnen (Kalt-und Warmwasser)**

Jede Wohnung verfügt über zwei Haupthahnen für (Kalt- und Warmwasser), welche dazu dienen das Wasser in der Wohnung abzustellen, falls mal irgendwo ein Leck ist oder eine Reparatur vorgenommen werden muss. Im Jahr 2004 hatte Herr Hege einmal zu einer Gesamtktion für den Ersatz der Hahnen durch die WBM Binggeli aufgerufen. Leider hatten damals weniger als die Hälfte der Stockwerkeigentümer mitgemacht.

Herr Chevallier ergänzt, dass er bei der letzten Gemeinschaftsaktion mitgemacht habe und nun feststellen musste, dass die Ventile bereits wieder rinnen. Von der WBM Binggeli hat er die Stellungnahme erhalten, dass entweder Dichtungen und Bolzen mangelhaft, die Komponenten eigentlich für die Wohnung unpasslich seien und der Hersteller schon länger nicht mehr existiere.

Herr Chevallier wirft somit die Frage auf, ob auch andere Parteien entsprechende Probleme festgestellt haben. Nach einer kurzen Diskussion wird folgendes Vorgehen festgelegt:

- Herr Hege übergibt Herrn Chevallier eine Liste, aus welcher zu entnehmen ist, welche Parteien sich seinerzeit an der Aktion beteiligt haben.
- Herr Chevallier nimmt direkt mit den entsprechenden Parteien Kontakt auf, um alsdann ev. kollektiv gegen die WBM Binggeli vorgehen zu können.

Die Verwaltung bestätigt, die Gemeinschaft soweit dies möglich ist, zu unterstützen (Sonderrechtsproblematik). Da der Auftrag jedoch durch jeden Stockwerkeigentümer einzeln erteilt wurde, besteht ein rechtlicher Handel zwischen jedem Stockwerkeigentümer und der WBM Binggeli.

Herr Burri empfiehlt jedem Stockwerkeigentümer die Hahnen zu kontrollieren und gegebenenfalls ersetzen zu lassen.

#### **b) Übernahme der graf.riedi ag**

Herr Burri informiert die Anwesenden über die Übernahme der graf.riedi ag durch die Privera AG.

Die Privera AG verfügt schweizweit über 13 Filialen mit rund 300 Mitarbeitern. Das Interesse der Privera AG wollte die Stellung als unabhängiger Immobiliendienstleister in der Region stärken, was mit der Übernahme der graf.riedi ag durchaus erreicht wurde. Zudem informiert Herr Burri, dass die Herren Graf und Riedi jeweils als Geschäftsleitung im Bereich Vermarktung, respektive Bewirtschaftung eingesetzt werden. Herr Laurent Burri hat die Leitung der Niederlassung Bern im Bereich Bewirtschaftung übernommen. Der Name graf.riedi ag, sowie die bisherigen Ansprechpersonen – Frau Simone Glutz und Herr Laurent Burri - bleiben für die Stockwerkeigentümergeinschaften bestehen.

#### **c) Rasen**

Die Verwaltung wird gebeten, Herrn Dubuis darauf hinzuweisen, dass dem Rasen Unkrautvertilger und Dünger zugeführt werden sollte.

#### **d) Container**

Herr Chevallier weist darauf hin, dass die Container (Deckel) in einem ziemlich schlechten Zustand sind und ersetzt werden sollten. Die Verwaltung wird dies anlässlich der Siedlungsbegehung mit dem Ausschuss prüfen.

**e) Zigarettenstummel**

Herr Hege legt den Anwesenden einen Beutel mit Zigarettenstummel vor, welche er in den letzten Monaten im Bereich vor den Balkonen gesammelt hat. Er bittet somit die betroffenen Parteien die Zigarettenstummel ordentlich - und nicht über den Balkon - zu entsorgen.

**f) Türschliessung Haus A**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Türschliessung per Schaltuhr so eingestellt ist, dass die Türe ab 12.00 Uhr geschlossen ist. Herr Hege informiert, dass dies seinerzeit durch die Stockwerkeigentümer des Hauses A so festgelegt wurde und dies nur nach Absprache im Haus geändert werden könne.

**g) Heizventile**

Herr Hege informiert, dass das Haus 30 a-c den Ersatz sämtlicher Heizventile überprüft. Er bittet die Anwesenden, sich entsprechende Überlegungen zu machen, ob man mit der Wärmeregulung im Haus 24 a-c zufrieden ist.

Als das Wort nicht mehr verlangt wird, schliesst die Verwaltung die Versammlung um 19.45 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	Budgeterwartungen leisten	März, Juli 2009 und Januar 2010	Stweg
2	Projekt Sanierung Einstellhalle verfolgen	2009/2010/2011	Verwaltung
3	Tankanlage. Auftrag für Trocknung und Entfernung Rostschäden erteilen	Frühling / Sommer 2010	Verwaltung
4	Gespräch mit Parteien betreffend Revisorenamt suchen	2009	Ausschuss
5	Rasen: Herr Dubuis informieren	raschmöglichst	Verwaltung
6	Container. Ersatz anlässlich Siedlungsbegehung prüfen	Sommer 2009	Verwaltung