

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

DATUM Mittwoch, 5. Mai 2010, 19.00 Uhr

ORT Kipferhaus, Raum „Spile und Wärche“, Dorfstrasse 9, 3032 Hinterkappelen

ANWESEND gemäss Präsenzliste

VERWALTUNG graf.riedi ag

Georg Baumgartner, Vorsitz und Protokoll

TRAKTANDEN

1. Begrüssung
 - 1.1. Beschlussfähigkeit
 - 1.2. Wahl Stimmzähler
 - 1.3. Genehmigung Traktandenliste
2. Genehmigung des Protokolls vom 25. März 2009
3. Jahresrechnung 2009
 - 3.1. Revisorenbericht
 - 3.2. Genehmigung der Jahresrechnung
 - 3.3. Entlastung der Verwaltung
4. Sanierung Einstellhalle – Finanzplanung
 - 4.1. Aufhebung Beschluss betreffend Innensanierung. Punkt 2.3b Halle 24d des Protokolls der Miteigentümerversammlung der Einstellhallen vom 23. März 2009.
 - 4.2. Eröffnung eines separaten Erneuerungsfond
 - 4.2.1. Einlage von CHF 20'000.00 –
 - 4.2.2. Besprechung und Beschlussfassung
5. Sanierung Lift – Finanzplanung
 - 5.1. Eröffnung eines separaten Erneuerungsfonds
 - 5.2. Einlage von CHF 20'000.00 siehe Beilage
 - 5.3. Besprechung und Beschlussfassung
6. Budget 2010
 - 6.1. Allgemeine Kosten
 - 6.2. Einlage Erneuerungsfond Haus CHF 10'000.00
 - 6.2.1. Besprechung und Beschlussfassung
 - 6.3. Genehmigung Budget
7. Wahlen – Wieder- und Neuwahlen für die Betriebsjahre 2010 und 2011
 - 7.1. Revisoren
 - 7.2. Ausschuss
8. Anträge StockwerkeigentümerInnen
9. Diverses
 - 9.1. Besucherparkplätze – richterliches Verbot – Erhöhung der Busse

1. BEGRÜSSUNG / BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Der Vorsitzende begrüsst die anwesenden StockwerkeigentümerInnen zur Stockwerkeigentümerversammlung Kappelenring 24 a-c. Er vertritt und entschuldigt Tonino Iannattone, der aus akuten gesundheitlichen Gründen seinen beruflichen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann. Herr Baumgartner bedankt sich bei Ausschussmitglied Hans Hege für die freundliche Bereitschaft, ihn bei dieser Versammlung als Beisitzer zu unterstützen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladung mit Beilagen rechtzeitig verschickt wurde und die Stockwerkeigentümergeinschaft heute mit dem Quorum 686 / 1000 WQ (Wertquote) sowie 24 von 36 Stimmen (Kopfstimmen) beschlussfähig ist. Das Absolute Mehr beträgt somit 13 Stimmen.

Die Miteigentümergeinschaft Einstellhalle ist mit 26 von 38 Stimmen vertreten und somit beschlussfähig.

Die Verwaltung schlägt vor, einen Stimmenzähler zu wählen. Da sich niemand freiwillig zur Verfügung stellt, erfolgt die Stimmenzählung durch Beisitzer Hans Hege.

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

2. GENEHMIGUNG PROTOKOLL VOM 25. MÄRZ 2009

Das Protokoll der letzten Stockwerkeigentümerversammlung wird einstimmig genehmigt.

3. JAHRESRECHNUNG 2009

Die Verwaltung informiert, dass die Jahresrechnung mit einem Gesamtaufwand von Fr. 261'810.05 um rund Fr. 25'000.— niedriger ausgefallen ist als erwartet. Das Budget belief sich auf Fr. 286'183.-.

Folgende Positionen werden erläutert:

Kto 4182. Heizmaterial

Die effektiven Kosten beliefen sich auf Fr. 40'398.75—, was einem Einkauf von 61'286 Liter entspricht. Im Budget waren Fr. 52'000.- vorgesehen.

Kto 4169. Reparaturen Heizung

Es sind wiederum keine Kosten angefallen, im Budget waren Fr. 2'000.— vorgesehen.

Kto. 4255: Gartenunterhalt

Diese Position ist mit Fr. 204.20 deutlich niedriger ausgefallen, als budgetiert (Fr. 2'000.-)

Kto. 4201. Wasser/ARA:

Diese Kosten sind rund Fr. 2000.—unter dem Budget ausgefallen, da der Verbrauch entsprechend gesunken ist.

5'284 m3 (2005), 4'154 m3 (2006); 4'105 m3 (2007); 4'521 m3 (2008); 3926 m3 (2009)

Ebenfalls unterschritten werden konnten die Kosten für Unterhalt und Reparaturen Häuser, Lift und Nebenkosten bzw. Anschaffungen für Haus 24b

Kto. 4309 Sanierung Einstellhalle 2009

Gegenüber dem Budget von Fr. 124'478.- resultiert ein Mehraufwand von rund Fr. 3'000.-

3.1 Revisorenbericht

Am 17.03.2010 haben die Herren Ludin, Hege und Beutler in den Büroräumlichkeiten der graf.riedi ag die Abrechnung geprüft. Die Herren verweisen auf den Revisorenbericht. Das Wort wird nicht gewünscht.

3.2 Genehmigung der Jahresrechnung

3.3 Entlastung der Verwaltung

Die Jahresrechnung 2009 wird einstimmig genehmigt, sowie die Verwaltung und die Revisoren mit Dank für die geleistete Arbeit entlastet.

4. SANIERUNG EINSTELLHALLE - FINANZPLANUNG

4.1. Antrag: Aufhebung Beschluss betreffend Innensanierung. Punkt 2.3b Halle 24d des Protokolls der Miteigentümersammlung der Einstellhallen vom 23. März 2009. – Über eine eventuelle Innensanierung ist auf Antrag in einem späteren Zeitpunkt zu befinden.

Herr Hege informiert, dass eine Zweitmeinung zur geplanten Innensanierung eingeholt wurde. Demzufolge ist diese zwar nötig, aber sicher nicht vordringlich. Nach eingehender Diskussion beschliesst die Versammlung einstimmig bei vier Enthaltungen, den Beschluss vom 23. März 2009 aufzuheben und damit auf die Innensanierung bis zu einem erneuten Antrag zu verzichten. Abgeklärt wird dieses Jahr noch, ob und wie weit das Leck beim Parkplatz Hinni saniert werden soll oder ob abgewartet werden kann, wie weit sich noch weitere Leckstellen zeigen (> Pendenza Verwaltung).

4.2. Eröffnung eines separaten Erneuerungsfonds Einstellhalle

4.2.1. Einlage von CHF 20'000.00 –

Herr Hege erläutert die Beilage „Finanzplanung EH24“ und aufgrund welcher Überlegungen er und der Ausschuss der Meinung sind, es sei ein separater Erneuerungsfonds für die Einstellhalle zu bilden.

4.2.2 Besprechung und Beschlussfassung

Nach ausführlicher Diskussion beschliesst die Versammlung einstimmig mit vier Enthaltungen den Antrag zu genehmigen, demnach einen separaten „Erneuerungsfonds Einstellhalle“ zu bilden und diesen erstmalig per 2010 mit einem Beitrag von CHF 20'000.- zu äufnen.

5. SANIERUNG LIFT – FINANZPLANUNG

5.1. Eröffnung eines separaten Erneuerungsfonds Lift

5.2. Einlage CHF 20'000.-

Herr Hege erläutert die Beilage „Finanzplanung Lift“. Da für den Lift ein spezieller Kostenverteilungsschlüssel besteht, darf der reguläre Fonds dafür nicht verwendet werden. Deshalb empfehlen er und der Ausschuss auch dafür einen separaten Erneuerungsfonds einzurichten und diesen mit CHF 20'000.- zu äufnen.

5.3. Besprechung und Beschlussfassung

Nach ausführlicher Diskussion beschliesst die Versammlung einstimmig mit drei Enthaltungen den Antrag zu genehmigen, demnach einen separaten „Erneuerungsfonds Lift“ zu bilden und diesen erstmalig per 2010 mit einem Beitrag von CHF 20'000.- zu äufnen.

6. BUDGET 2010

Die budgetierten Gesamtkosten belaufen sich auf Fr. 171'365.— . Die Verwaltung erläutert folgende Budgetpositionen:

6.1 Allgemeine Kosten

Kto. 4182 – Heizmaterial Einkauf

Es wurde wiederum ein Betrag von Fr. 52'000.— vorgesehen, da sich die Energiepreisentwicklung nach wie vor sehr schwer einschätzen lässt.

Kto. 4205: Hauswartslohn- und Material

Diese Position wurde wiederum mit Fr. 26'000.— vorgesehen.

Kto. 4255. Gartenunterhalt

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

4281: Waschmaschine/Tumbler 24B

In den Budgets 2008 und 2009 wurde der Betrag von Fr. 5'500.- für den Ersatz des Tumblers nicht benötigt. Im Budget ist der Betrag nicht mehr vorgesehen.

6.2 Einlage Erneuerungsfonds

6.2.1 Einlage Erneuerungsfonds Haus Fr. 10'000.--, Besprechung und Beschlussfassung

Der Ausschuss empfiehlt eine Einlage von CHF 10'000.- zu tätigen. Angesichts der „komfortablen“ Budgetlage stellt Herr Tavazzi den Gegenantrag, den Fonds in diesem Jahr mit CHF 20'000.- zu äufnen.

Nach ausführlicher Diskussion beschliesst die Versammlungsmehrheit bei zwei Gegenstimmen und zwei Enthaltungen, den Antrag Tavazzi zu genehmigen und demnach den „normalen“ Erneuerungsfonds mit einem Beitrag von CHF 20'000.- zu äufnen.

6.3 Genehmigung Budget

Das gemäss vorgenannten Beschlüssen in Bezug auf die EF-Einlagen ergänzte Budget 2010 über total CHF 231'365.— (inkl. CHF 60'000.- Erneuerungsfonds) wird einstimmig genehmigt.

7. WAHLEN FÜR DIE BETRIEBSJAHRE 2010 und 2011

7.1. Revisoren

Folgende Stockwerkeigentümer stellen sich als Revisoren zur Verfügung:

7.1.1. Kappelenring 24 A: Herr Mario Tavazzi

7.1.2. Kappelenring 24 B: Herr Hans Hege

7.1.3. Kappelenring 24 C: Herr Werner Beutler

Nachdem keine weiteren Wahlanträge gestellt werden, werden die drei Herren durch die Versammlung mit Applaus einstimmig für zwei weitere Amtsjahre als Revisoren gewählt.

7.2. Ausschuss

Folgende Stockwerkeigentümer stellen sich als Ausschussmitglieder zur Verfügung:

7.2.1. Kappelenring 24 A: Herr Mario Tavazzi

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

7.2.3. Kappelenring 24 C: Herr Ernst Albrecht

Nachdem keine weiteren Wahlanträge gestellt werden, werden die drei Herren durch die Versammlung mit Applaus einstimmig für zwei weitere Amtsjahre als Ausschussmitglieder gewählt.

8. ANTRÄGE DER STOCKWERKEIGENTÜMERINNEN

Liegen keine vor.

9. DIVERSES

9.1 Besucherparkplätze – richterliches Verbot – Erhöhung der Busse

Herr Hege: Das vorhandene richterliche Verbot beschränkt Bussgelder auf CHF 40.-, ausserdem ist die Tafel unleserlich und das Verbotsschild defekt. Er stellt zur Diskussion, die Bussengrenze auf CHF 1'000.- zu erhöhen und das Schild sowie die Verbotstafel zu ersetzen. Die Diskussion zeigt, dass nur mit diesen Massnahmen das „Parkplatzproblem“ wohl nicht nachhaltig gelöst werden könnte. Der Ausschuss wird beauftragt, sich der Problematik Erhöhung und „Reichweite“ des bestehenden richterlichen Verbotes nochmals anzunehmen und insbesondere auch bei Haus 22 vorstellig zu werden, ob diese nicht bereit wären, einen oder mehrere ihrer meist leerstehenden Aussenparkplätze zu vermieten.

9.2 Winterdienst

Herr Beutler hat festgestellt, dass die Schneeräumung/Winterdienst durch Hauswart Schläppi hervorragend ausgeführt wurde. Er möchte sich bei ihm für die ausgezeichnete Arbeit bedanken. Die Versammlung schliesst sich diesem Dank einstimmig an.

9.3 Umgebungspflege

Es ist darauf zu achten, dass dem Baum- und Strauch(-winter)schnitt dieses Jahr besonderes Augenmerk gewidmet wird und die Arbeit „fachmännisch“ gemacht wird (> Pendenz Verwaltung). Die Gemeinde ist aufzufordern, die Hecken zu stutzen (> Pendenz Ausschuss). Ausserdem wird dem allgemeinen Fahrverbot offenbar zu wenig Beachtung geschenkt, die bestehenden Sperrvorrichtungen sind zu überprüfen (> Pendenz Verwaltung)

9.4 Garagetor

Der optische Zustand ist bedenklich. Das Tor wird durch die Verwaltung von Haus 16 bereut (Dr. Meyer). Mit ihr ist diesbezüglich das Gespräch aufzunehmen (> Pendenz Verwaltung)

9.5 Umgebungsbeleuchtung

Diese schaltet offenbar sehr früh ein und wird vermutlich über einen Dämmerungsschalter an Haus 24a gesteuert -> abklären. (> Pendenz Ausschuss)

9.6 Laubbläserinsatz

Herr Gigon bittet darum, den Laubbläser mit grösstmöglicher Zurückhaltung einzusetzen. Die Umweltbelastung durch Lärm, Benzinverbrauch und aufgewirbelte Schadstoffe ist gross, die angestrebte Sauberkeit könnte umweltverträglich auch durch den Gebrauch eines Bebens erzielt werden (> Pendenz Verwaltung / Hauswart)

9.7 Natelantenne auf Haus 12b

Herr Hege informiert über die durch ihn verfasste Einsprache des Kappelenleist. Er sieht gewisse Chancen, die Bewilligung aus formaljuristischen Gründen zu verhindern oder mindestens zu verzögern.

9.8 Treppe bei 24b

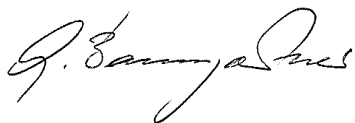
Die vorhandenen Abplatzungen sind zu reparieren (> Pendenz Verwaltung).

9.9 Treppen zu Hauseingängen

Bei allen drei Treppen ist zwecks besserer Sichtbarkeit resp. als Stolperschutz ein gelber Markierungsstreifen aufzubringen (> Pendenz Verwaltung).

Als das Wort nicht mehr verlangt wird, schliesst der Vorsitzende die Versammlung um 20.45 Uhr und wünscht den Anwesenden eine gute Heimkehr.

graf.riedi ag



Georg Baumgartner
Niederlassungsleiter Privera/graf.riedi ag

	PENDENZ	TERMIN	VERANTW.
4.1	Leck in EH-Dach beim Parkplatz Hinni: Massnahmen abklären	Sommer 2010	Verwaltung
4.2.2	Erneuerungsfonds „Einstellhalle“ eröffnen	Mai 2010	Verwaltung (BUHA)
5.3	Erneuerungsfonds „Lift“ eröffnen	Mai 2010	Verwaltung (BUHA)
9.1	Besucherparkplätze: Situation klären	Sommer 2010	Ausschuss
9.3	Umgebungspflege: Winterschnitt optimieren	Winter 2010/11	Verwaltung
9.3	Hecken: Stutzen Kontakt mit Gemeinde	Sommer 2010	Ausschuss
9.3	Fahrverbot: Sperrvorrichtungen überprüfen	Sommer 2010	Verwaltung
9.4	Garagetor: Kontaktaufnahme mit Dr. Meyer	Sommer 2010	Verwaltung
9.5	Umgebungsbeleuchtung: Situation klären	Sommer 2010	Ausschuss
9.6	Laubbläserinsatz: mit Hauswart besprechen	Sommer 2010	Verwaltung
9.8	Treppenstufen Haus 24b: reparieren	Sommer 2010	Verwaltung
9.9	Treppen zu Hauseingängen: gelbe Markierung	Sommer 2010	Verwaltung