

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

DATUM Dienstag, 19. April 2011, 18.00 Uhr
ORT Kipferhaus, Raum „Spile und Wärche“, Dorfstrasse 9, 3032 Hinterkappelen

ANWESEND gemäss Präsenzliste

VERWALTUNG graf.riedi ag
Georg Baumgartner (Vorsitz), Beat Stucki, Sandra Blaser (Protokoll)

TRAKTANDEN

1. Begrüssung
 - 1.1. Beschlussfähigkeit
 - 1.2. Wahl Stimmzähler
 - 1.3. Genehmigung Traktandenliste
2. Genehmigung des Protokolls vom 5. Mai 2010
3. Jahresrechnung 2010
 - 3.1. Revisorenbericht
 - 3.2. Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung
4. Budget 2010
 - 4.1. Allgemeine Kosten
 - 4.2. Beschluss Einlage Erneuerungsfond Haus
 - 4.3. Beschluss Einlage Erneuerungsfond Lift
 - 4.4. Beschluss Einlage Erneuerungsfond Einstellhalle
 - 4.5. Genehmigung Budget
5. Anträge StockwerkeigentümerInnen
6. Diverses
 - 6.1. Baumpflege / Baumfällen
Diskussion und Beschlussfassung
 - 6.2. Gegensprechanlage Haus 24A

1. BEGRÜSSUNG / BESCHLUSSFÄHIGKEIT

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

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladung mit Beilagen rechtzeitig verschickt wurde und die Stockwerkeigentümergeinschaft heute mit dem Quorum 762.7 / 1000 WQ (Wertquote) sowie 27 von 36 Stimmen (Kopfstimmen) beschlussfähig ist. Das Absolute Mehr beträgt somit 14 Stimmen.

Die Verwaltung schlägt vor, einen Stimmzähler zu wählen. Die Versammlung wählt Herrn Hege als Stimmzähler.

Herr Baumgartner stellt Herr Beat Stucki als neuen Bewirtschafter der Versammlung vor.

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

2. GENEHMIGUNG PROTOKOLL VOM 5. MAI 2010

Das Protokoll der letzten Stockwerkeigentümersammlung wird einstimmig genehmigt.

3. JAHRESRECHNUNG 2009

Herr Baumgartner informiert, dass die Jahresrechnung mit einem Gesamtaufwand von CHF 226'383.35 um rund CHF 5'000.— niedriger ausgefallen ist als erwartet. Das Budget belief sich auf CHF 231'365.-.

Folgende Positionen werden erläutert:

Kto 410001 Heizöl

Die Kosten beliefen sich auf Fr. 44'849.75. —, der Verbrauch war 61'286 Liter.

Im Budget waren Fr. 52'000.- vorgesehen.

Beim Heizölnachweis hat sich ein Rechnungsfehler eingeschlichen, dieser wurde korrigiert.

Kto 422000 Unterhalt, Reparaturen und Anschaffungen

Es waren weniger nötig, als vorgesehen, deshalb gibt es hier eine Budgetunterschreitung um CHF 3000.-

Die übrigen Positionen bewegten sich mehr oder weniger im budgetierten Rahmen.

Herr Baumgartner fragt, ob jemand Anmerkungen oder Fragen zur Jahresrechnung hat.

Herr Gigon verweist auf die Rechnung von Orell + Ramseier für CHF 600.-Detailbuchungen Unterhalt + Reparaturen vom Haus 24 A. Er findet, dass dies ein sehr hoher Betrag ist, für das was gemacht wurde. Die Gegensprechanlage wurde ja bereits vor einigen Jahren für viel Geld ersetzt. Der Redner kritisiert das Vorgehen des Ausschusses. Es werde oft autokratisch entschieden und zu wenig informiert. Dieses Vorhaben sei inakzeptabel. Herr Baumgartner erläutert, dass der defekte Türöffner und der Gleichrichter ersetzt wurden.

3.1 Revisorenbericht

Am 21.03.2011 haben die Herren Tavazzi, Hege und Beutler in den Büroräumlichkeiten der graf.riedi ag die Abrechnung geprüft. Die Herren verweisen auf den Revisorenbericht.

Herr Hege erwähnt, dass es in der Abrechnung 2011 einige Ausgleichsbuchungen geben wird. Die Siedlung und Einstellhalle wurden auch revidiert. Hier gibt es noch einige offene Pendenzen.

Herr Tavazzi bedankt sich im Namen des Ausschusses bei Herrn Hege für seine Arbeit und seinen grossen Einsatz für die Gemeinschaft. Herr Baumgartner bedankt sich hierfür seitens der Verwaltung.

3.2 Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung

Die Jahresrechnung 2010 wird einstimmig genehmigt, sowie die Verwaltung und die Revisoren mit Dank für die geleistete Arbeit entlastet.

4. BUDGET 2010

Die budgetierten Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 236'670.— . Die Verwaltung erläutert folgende Budgetpositionen:

4.1 Allgemeine Kosten

Kto. 410001 Heizöl

Es wurde ein Betrag von Fr. 50'000.- vorgesehen (CHF 2'000 weniger als im Vorjahr), da die Energiepreise nach wie vor tendenziell steigen.

Kto. 422000 U & R Spielplatz

Da ist dieses Jahr eine Sanierung fällig, deshalb CHF 5'000.- vorgesehen. Herr Hege bedankt sich bei den Eigentümern vom Haus 30, welche beim Spielplatz 24/30 sehr viel in Fronarbeit geleistet haben.

Ansonsten wurden im normalen Unterhalt keine „Besonderheiten“ budgetiert.

Herr Hege erläutert, dass der Tumbler im Haus 24A immer kaputt war. Seit der neue Tumbler da ist, läuft der alte wieder, macht aber einen riesen Lärm. Dieser sollte im Herbst ersetzt werden. Das Haus 24A genehmigt einstimmig den Ersatz des Tumblers mit Wärmepumpe. Herr Hege organisiert den Ersatz.

4.2 Einlage Erneuerungsfonds Haus CHF 40'000.--,

Besprechung und Beschlussfassung

CHF 20'000.- vom Erneuerungsfonds der Einstellhalle gehen in den Erneuerungsfonds vom Haus. Somit ist die Einlage insgesamt CHF 60'000.-.

Herr Baumgartner erwähnt, dass Hirter Bedachungen eine provisorische Reparatur letztes Jahr bei der PVC Dachhaut gemacht hat. Das Dach ist bis zum Frühjahr dicht, die Reparatur für CHF 1'500.- ist für 2011 budgetiert. Mittelfristig wird hier aber eine Dachsanierung notwendig sein.

4.3 Einlage Erneuerungsfonds Lift CHF 20'000.--,

Besprechung und Beschlussfassung

Es werden keine Wortmeldungen gewünscht. Die Anwesenden sind mit der Einlage von CHF 20'000.- einstimmig einverstanden.

4.4 Einlage Erneuerungsfonds Einstellhalle CHF 0.--,

Besprechung und Beschlussfassung

Durch den Abschluss der Sanierungsarbeiten ist die weitere Äufnung dieses Erneuerungsfonds nicht mehr erwünscht.

4.5 Genehmigung Budget

Das gemäss vorgenannten Beschlüssen in Bezug auf die EF-Einlagen ergänzte Budget 2011 über total CHF 236'670.— (inkl. CHF 60'000.- Erneuerungsfonds) wird einstimmig genehmigt.

5. ANTRÄGE DER STOCKWERKEIGENTÜMERINNEN

Es liegen keine Anträge der StockwerkeigentümerInnen vor.

6. DIVERSES

6.1 Baumpflege / Baumfällen?

Herr Hege hat einen Plan gemacht mit dem Standort der Bäume. Dieser wurde mit der Einladung allen zugestellt. Herr Baumgartner übergibt das Wort an Herrn Hege.

Herr Hege orientiert, dass eine entsprechende Begehung/Besichtigung mit den Herren Tavazzi und Zürcher stattgefunden hat.

Die Bäume A/B Dählen sind gross und geben viel Schatten, stehen aber auf dem Land vom Haus 18b. Der Baum C ist riesig, gehört zu 2/3 der Gemeinschaft und zu 1/3 der Gemeinde. Früher war es sehr sumpfig, der Baum saugt viel Wasser auf. Die Bäume D/E sind Ahornbäume, Baum D ist sehr gross, Baum E eher klein.

Es wird rege über eine allfällige Fällung oder Pflege der Bäume diskutiert. Folgende Varianten werden abgestimmt und beschlossen.

Bäume A/B Variante 1: Sollen die beiden Dählen gefällt werden mit Ersatz? Es wird mit 11 Nein Stimmen zu 7 Ja Stimmen beschlossen, dass diese nicht gefällt werden.

Bäume A/B Variante 2: Soll die Baumgruppierung durch einen Gärtner zurückgestutzt oder gar nichts gemacht werden. 9 Stimmen sind für das Zurückstutzen durch einen Gärtner, 6 Stimmen wollen nichts machen.

Die Verwaltung bietet einen Gärtner auf, welcher einen Vorschlag/Offerte für das weitere Vorgehen macht.

Baum C: Soll der Baum C gefällt werden? Es wird mit 16 Nein zu 5 Ja Stimmen beschlossen, dass der Baum C nicht gefällt wird.

Beim Baum D/E wird der nächste Winterschnitt etwas gründlicher gemacht. Der Ausschuss soll dies als Thema behandeln.

Herr Beutler fragt, ob die Hecke drastisch runtergeschnitten wird durch die Gemeinde. Der Gärtner schneidet diese immer nur unten. Diese sollte aber auch oben einmal geschnitten werden. Der Ausschuss soll einen geeigneten Vorschlag erarbeiten, auf welche Höhe die Hecke gestutzt werden soll und mit der Gemeinde und dem Haus 30 schauen.

Das Vorgehen betreffend der Hecke wird einstimmig genehmigt.

6.2 Gegensprechanlage Haus 24 A

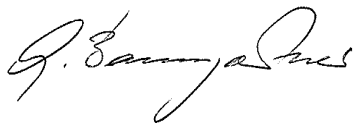
Herr Gigon erwähnt, dass betreffend der Gegensprechanlage im Haus eine Umfrage stattgefunden hat, ob die Eingangstüre offen gelassen werden soll oder nicht. Hier gab es verschiedene Meinungsdivergenzen. Herr Baumgartner hat sich die Schliessung angeschaut, grundsätzlich sollte betreffend der Sicherheit die Wohnungstüre geschlossen werden. Für die Post ist es schlecht, wenn die Eingangstüre zu ist, zumindest bis Mittag sollte diese offen bleiben. Dies sollte im Haus selber diskutiert und beschlossen werden.

Im weiteren wird aus der Gemeinschaft gefragt, wie der Stand der Abarbeitung der Pendenzen aus der letzten Versammlung ist, z.B. tropft die Rinne in der Einstellhalle weiterhin.

Herr Baumgartner bekräftigt, dass der Kontakt zum Ausschuss und Herrn Hege intensiviert werden konnte. Die Pendenzen werden und sind abzuarbeiten.

Als das Wort nicht mehr verlangt wird, schliesst der Vorsitzende die Versammlung um 19.20 Uhr und wünscht den Anwesenden eine gute Heimkehr.

graf.riedi ag



Georg Baumgartner
Niederlassungsleiter Privera/graf.riedi ag

	PENDENZ	TERMIN	VERANTW.	ERL.?	BEMERKUNG
1	Abklärung wie sich der Betrag im Abschluss 2010 bei der Einstellhalle zusammensetzt gem. Traktandum 3		Verwaltung/Buchhaltung		
2	Ersatz des Tumblers im Haus 24A gem. Traktandum 4	Herbst 2011	Hans Hege		
3	Einlage in den Erneuerungsfonds Haus gem. Traktandum 4		Buchhaltung		
4	Einlage in den Erneuerungsfonds Haus gem. Traktandum 4		Buchhaltung		
5	Gärtner aufbieten für weiteres Vorgehen betreffend Bäumen gem. Traktandum 6		Verwaltung		
6	Winterschnitt Bäume besprechen gem. Traktandum 6		Ausschuss		
7	Vorschlag betreffend Vorgehen Hecke gem. Traktandum 6		Ausschuss		