

**PROTOKOLL DER  
ORDENTLICHEN STOCKWERKEIGENTÜMERVERSAMMLUNG  
KAPPELENRING 24A-C, 3032 HINTERKAPPELEN**

**VERSAMMLUNG** Dienstag, 8. Mai 2012, 18.00 Uhr  
Kipferhaus, Raum "Spiele und Wärche", Dorfstrasse 9, Hinterkappelen

**ANWESEND** gemäss Präsenzliste (siehe Beilage)

**GRAF.RIEDI AG** Beat Stucki (Vorsitz) und Sandra Blaser (Protokoll)

**TRAKTANDEN**

1. Begrüssung / Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung Protokoll vom 19. April 2011
3. Genehmigung Protokoll vom 28. Februar 2012
4. Jahresrechnung 2011
  - a) Revisorenbericht
  - b) Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung
5. Sanierung Platz / Zufahrt Einstellhalle
6. Budget 2012
  - a) Allgemeine Kosten
  - b) Einlage Erneuerungsfonds
  - c) Genehmigung Budget
7. Beschlussfassung Betriebskonto bei der Berner Kantonalbank BEKB (MEG EH/HZ 18/22)
8. Wahlen für das Betriebsjahr 2012 und 2013
  - a) Revisoren Haus 24A-C  
Wiederwahl Herren Mario Tavazzi, Hans Hege, Werner Beutler
  - b) Revisor Siedlung  
Wiederwahl Herr Hans Hege
  - c) Ausschussmitglieder  
Wiederwahl Herren Mario Tavazzi, Hans Hege, Ernst Albrecht
  - d) Siedlungsausschuss  
Wiederwahl Herr Hans Hege
9. Verschiedenes

## **1. BEGRÜSSUNG / BESCHLUSSFÄHIGKEIT**

Herr Beat Stucki begrüsst die anwesenden Eigentümer zur ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung.

Mit 806.20/1000 Wertquoten bzw. 29 von 36 anwesenden oder vertretenen Eigentümern ist die Versammlung beschlussfähig. Beschlüsse werden grundsätzlich mit der Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer gefasst. Ein Stockwerkeigentümer kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

Gemäss Art. 27 des gültigen Reglements sind der Verwalter und seine Angestellten zur Stellvertretung nicht befugt. Aus diesem Grund können der Verwaltung keine Vollmachten erteilt werden.

Die Gemeinschaft wurde mit Schreiben vom 19. April 2012 zur heutigen Versammlung termin- und fristgerecht eingeladen; mit der Einladung wurde die Traktandenliste der heutigen Versammlung bekannt gegeben.

Von Seiten der Anwesenden werden keine Ergänzungen / Abänderungen der Traktandenliste gewünscht; die Versammlung wird gemäss Einladung durchgeführt.

## **2. GENEHMIGUNG PROTOKOLL VOM 19. APRIL 2011**

Das Protokoll der Versammlung vom 19. April 2011 wurde der Gemeinschaft am 25. Mai 2011 zugestellt. Von Seiten der Gemeinschaft wurden der Verwaltung keine Abänderungs- und/oder Ergänzungswünsche gemeldet.

Hingegen wurde im Protokoll unter Traktandum 3, „Kto. 410001 Heizoel“ mit 61'286 Liter ein falscher Verbrauch protokolliert. Der korrekte Heizoelverbrauch im 2011 betrug 58'092 Liter. Zudem wurden einige Jahreszahlen verwechselt. So sollte es natürlich jeweils heissen: Jahresrechnung 2010 und Budget 2011.

Herr Hans Hege ergänzt, dass der Tumbler-Ersatz im Haus 24B vorgenommen wurde und nicht im Haus 24A, wie irrtümlich protokolliert.

Beschluss: Die Anwesenden genehmigen das Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 19. April 2011 einstimmig unter Kenntnis der erwähnten Präzisierungen.

### **3. GENEHMIGUNG PROTOKOLL VOM 28. FEBRUAR 2012**

Das Protokoll der ausserordentlichen Versammlung vom 28. Februar 2012 wurde der Gemeinschaft am 7. März 2012 zugestellt. Von Seiten der Gemeinschaft wurden der Verwaltung keine Abänderungs- und/oder Ergänzungswünsche gemeldet.

Die Auftragserteilung an die Firma Guggisberg Dachtechnik AG wurde im Nachgang der Versammlung vorgenommen. In der Zwischenzeit wurden die Arbeiten auch in Angriff genommen. Am kommenden Donnerstag wird der gesamte Kies der Flachdächer Haus 24A und 24C abgesaugt. Nächste Woche beginnen die eigentlichen Abbrucharbeiten. Die Sanierungsarbeiten sollten nach rund 2 Monaten beendet sein, sofern das Wetter mitspielt.

Die Bauherrenhaftpflicht- und die Bauwesenversicherung für die Sanierungsarbeiten sind in der ordentlichen Versicherungspolice mitversichert, auch wenn die Bausumme leicht höher als CHF 100'000.00 ausfällt. Eine entsprechende schriftliche Zusage von Seiten der Mobiliar Versicherung ist bei der Verwaltung vorliegend. Die Anmeldung der Sanierungsarbeiten beim „das Gebäudeprogramm“ wurde durch die Bedachungsfirma vorgenommen.

Beschluss: Die Anwesenden genehmigen das Protokoll der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 28. Februar 2012 einstimmig.

### **4. JAHRESRECHNUNG 2011**

Anlässlich der letzten Versammlung hat die Gemeinschaft einem Budget 2011 in der Höhe von CHF 236'670.00 zugestimmt. Die Abrechnung 2011 schliesst wesentlich tiefer ab als budgetiert, nämlich mit CHF 214'027.15. Die Unterschreitung des Budget 2011 von CHF 22'642.85 ist in erster Linie auf die Differenz beim Heizoelverbrauch festzustellen. Die Budgetierung auf dieser Position erfolgt jeweils absichtlich sehr hoch, damit der Endbestand des Heizoels „finanziert“ werden kann. Das heisst, damit die Gemeinschaft über genügend Liquidität per Anfang eines Jahres verfügt, wenn Heizoel eingekauft werden muss. Mit CHF 14'529.30 wurden die Heizoelkosten unter Budget abgerechnet.

Die Kosten beim Spielplatz konnten mit CHF 1'026.90 ebenfalls wesentlich unter Budget (CHF 5'000.00) abgerechnet werden. Die Kosten „Umgebung“ wurden mit CHF 2'000.00 budgetiert. In der Abrechnungsperiode wurden der Gemeinschaft aus einem Versicherungsfall, welcher im 2010 entstanden ist (und damals in der Abrechnung belastet), von der Gebäudeversicherung Bern, GVB, der Betrag von CHF 3'640.10

zurück vergütet. Damit konnte eine Aufwandverminderung von CHF 2'888.70 festgestellt werden. Ansonsten gab es keine grossen Abweichungen zum Budget.

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

a) Revisorenbericht

Am 3. April 2012 wurde die Jahresabrechnung 2011 durch die gewählten Rechnungsrevisoren, die Herren Mario Tavazzi, Hans Hege und Werner Beutler revidiert. Der entsprechende Revisorenbericht ist der Jahresrechnung 2011 beigelegt worden. Die Revisoren beantragen der Gemeinschaft die Jahresrechnung 2011 zu genehmigen und der Verwaltung Décharge zu erteilen.

b) Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung

Beschluss: Die Jahresrechnung 2011 in der Höhe von CHF 214'027.15 wird einstimmig genehmigt und die Verwaltung entsprechend entlastet.

**5. SANIERUNG PLATZ / ZUFAHRT EINSTELLHALLE**

Die Zufahrt zur Einstellhalle ist mittlerweile sehr stark ausgewaschen und bedarf einer Sanierung, damit weitere Belagsausbrüche und Glatteisbildungen im Winter verhindert werden können.

Die Firma Dr. Meyer Immobilien AG zeichnet sich für den Unterhalt der Einstellhallenzufahrt wie auch für das Einstellhallentor verantwortlich. Ergo hat die Dr. Meyer Immobilien AG für die Sanierung der Zufahrt eine Offerte eingeholt. Diese sieht Gesamtkosten von CHF 17'000.00 inkl. Mwst. vor. Die Kostenverteilung der Einstellhallenzufahrt soll nach Massgabe der Miteigentumsanteile verteilt werden; gemäss folgender Aufteilung:

<i>K 16</i>	<i>(38 EHP)</i>	<i>CHF</i>	<i>3'867.00</i>
<i>K 24A-C</i>	<i>(38 EHP)</i>	<i>CHF</i>	<i>3'867.00</i>
<i>K 22A-C</i>	<i>(37 EHP)</i>	<i>CHF</i>	<i>3'766.00</i>
<i>K 18A-D</i>	<i>(54 EHP)</i>	<i>CHF</i>	<i>5'500.00</i>
	<i>(167 EHP)</i>	<i>CHF</i>	<i>17'000.00</i>

Nach Rücksprache mit Dr. Meyer Immobilien AG, kann die Sanierung frühestens im Sommer 2013 durchgeführt werden, weil die entsprechenden Kredite der Liegenschaften am Kappelenring 16 noch genehmigt werden müssen.

Der Vorsitzende wird die entsprechenden Budgets bei den Eigentümerschaften der Liegenschaften Kappelenring 18A-D sowie Kappelenring 22A-C ebenfalls noch einholen und beantragt der Gemeinschaft den Kostenrahmen von CHF 3'870.00 zu genehmigen. Dieser Betrag wird dann im Budget 2013 eingesetzt.

Herr Hans Hege erwähnt, dass dies etwa CHF 100.00 pro Einstellhallenplatz ausmacht.

Herr Martin Hinni ergänzt, dass über dem Einstellhallentor ein Schutzdach montiert werden könnte, um die Verwitterung des Einstellhallentores einzudämmen.

Der Vorsitzende erklärt, dass der Siedlungswart, Herr Beat Schläppi bereits den Auftrag dazu erhalten hat. Er wird eine Holzkonstruktion montieren. Eine Baubewilligung dazu war nicht nötig. Der Redner hat die Arbeiten mit dem für die Einstellhallenzufahrt verantwortlichen Bewirtschafter der Dr. Meyer Immobilien AG, besprochen und in Auftrag gegeben. Zudem erhält das Garagentor einen neuen Schutzanstrich, der allenfalls noch über einen bereits abgeschlossenen Versicherungsfall abgerechnet werden kann.

Beschluss: die Anwesenden sind mit der Sanierung der Einstellhallenzufahrt im Sommer 2013 einstimmig einverstanden und genehmigen dafür ein Budget von CHF 3'870.00 für ihren Anteil (38/167 EHP) an den Gesamtkosten. Der vorgenannte Betrag wird ins Budget 2013 aufgenommen.

## **6. BUDGET 2012**

### a) allgemeine Kosten

Das erstellte Budget stützt sich in erster Linie ab auf die Jahresrechnung 2011. Einzelne Budgetpositionen werden vom Vorsitzenden kurz erläutert. Insbesondere wird die Position „Heizoel“ gegenüber der Abrechnung wiederum erheblich erhöht, um einem möglichen Liquiditäts-Engpass bei einer Heizoelbeschaffung vorzubeugen.

In der Position Unterhalt & Reparaturen sind verschiedene Rechnungen der Firma Hirter Bedachungen AG enthalten, welche für die Abdichtungsarbeiten auf dem Flachdach über die vergangenen Festtage beigezogen werden mussten. Diese mussten mehrmals vor Ort aufgeboten werden um die Rinnstellen im Flachdach zu reparieren. Dabei handelte es sich um Unterhaltsarbeiten und können nicht der Gebäudesachversicherungen in Rechnung gestellt werden. Ansonsten sind keine Überraschungen zu erwarten.

Der Vorsitzende schlägt der Gemeinschaft ein Gesamt-Budget 2012 in der Höhe von CHF 235'000.00 vor.

b) Einlage Erneuerungsfonds

Der Ausschuss und die Verwaltung schlagen der Gemeinschaft wiederum eine Gesamt-Einlage in der Höhe von CHF 60'000.00 p.a. vor, wobei CHF 30'000.00 in den ordentlichen Erneuerungsfonds und CHF 30'000.00 in den Erneuerungsfonds „Lift“ fliessen sollen.

c) Genehmigung des Budget

Beschluss: die Anwesenden genehmigen einstimmig das von der Verwaltung und dem Ausschuss vorgeschlagene Gesamt-Budget 2012 in der Höhe von CHF 235'000.00. Zudem wird der Äuffnung der beiden Erneuerungsfonds von je CHF 30'000.00 zugestimmt.

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Anwesenden für die Genehmigung des Budgets. Dieses bildet die Grundlage für die neuen Quartalszahlungen. Die neuen Einzahlungsscheine werden der Gemeinschaft erst per Anfang Juni 2012 zugestellt; nach der Ferienrückkehr der zuständigen Buchhalterin.

**7. BESCHLUSSFASSUNG BETRIEBSKONTO BEI DER BERNER KANTONALBANK BEKB (MEG EH/HZ 18/22)**

Dieses Traktandum betrifft ausschliesslich das Betriebskonto der Miteigentümergeinschaft Einstellhalle / Heizung 18/22 und hat mit der Stockwerkeigentümergeinschaft Kappelenring 24 A-C keinen direkten Zusammenhang. Weil die Stockwerkeigentümergeinschaft über die gemeinschaftliche Einstellhalle Miteigentümerin an der Einstellhalle (oder zumindest des Wegrechts durch die Einstellhalle) ist, soll an der heutigen Versammlung der guten Ordnung halber darüber beschlossen werden.

Durch die Übernahme der graf.riedi ag durch die PRIVERA AG und der damit einhergehenden Zusammenlegung der beiden Buchhaltungen und dem vereinheitlichen des EDV-Systems wurde auch der Zahlungsverkehr zusammengelegt. Weil dieser Zahlungsverkehr neu durch Mitarbeiter beider Unternehmungen, der PRIVERA AG und der graf.riedi ag abgewickelt wurde bestanden unterschiedliche Unterschriftenmuster bei den verschiedenen Bankinstituten. Mit der Berner Kantonalbank BEKB herrschte ein reger Kontaktaustausch betreffend dem sogenannten „Substitutionsrecht“. Per Ende November 2009 erhielt die Verwaltung leider den negativen Entscheid der Berner Kantonalbank zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs über das bestehende Betriebskonto der Gemeinschaft, da die PRIVERA AG mit den bestehenden Verträgen nicht mandatiert war, Zahlungen für die Miteigentümergeinschaft auszulösen. Innert kurzer Zeit musste eine Notlösung gefunden werden, damit ab Januar 2010 die Zahlungsgeschäfte

für die Miteigentümergeinschaft EH/HZ 18/22 aufrecht gehalten werden konnten. Die Notlösung wurde bei der Credit Suisse gefunden. Deshalb wurden der Gemeinschaft Einzahlungsscheine der Credit Suisse zugestellt.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer Kappelenring 24 A-C, Hinterkappelen, überträgt der Verwaltung das Recht, den Verwaltungsauftrag oder Teile davon mit den dazu gehörenden Rechten und Pflichten an einen Dritten – insbesondere an die PRIVERA AG - weiterzugeben. Der / die Dritten sind berechtigt, allfällige Verträge mit Banken für die Miteigentümergeinschaft zu unterzeichnen.

Beschluss: die Anwesenden beschliessen mehrheitlich, bei lediglich 2 Enthaltungen, folgendem Antrag provisorisch zuzustimmen: Die Versammlung der Stockwerkeigentümer Kappelenring 24 A-C, Hinterkappelen, überträgt der Verwaltung das Recht, den Verwaltungsauftrag oder Teile davon mit den dazu gehörenden Rechten und Pflichten an einen Dritten – insbesondere an die PRIVERA AG - weiterzugeben. Der / die Dritten sind berechtigt, allfällige Verträge mit Banken für die Miteigentümergeinschaft zu unterzeichnen.

## **8. WAHLEN FÜR DAS BETRIEBSJAHR 2012 UND 2013**

### a) Revisoren Haus 24A-C; Antrag auf Wiederwahl der Herren Mario Tavazzi, Hans Hege, Werner Beutler

In der Vergangenheit wurden die Rechnungsrevisoren jeweils jährlich gewählt, respektive wiedergewählt; letztmals aber an der Versammlung vom 5. Mai 2010 also vor zwei Jahren. Von Seiten der Rechnungsrevisoren erfolgten keine Demissionen.

Der Vorsitzende beantragt, die Wahlen wie in der Vergangenheit jeweils wieder jährlich zu traktandieren und die bisherigen Rechnungsrevisoren zur Wiederwahl.

Beschluss: die Anwesenden wählen, resp. bestätigen mehrheitlich, bei einer Enthaltung (Herr Philippe Gigon enthält sich der Stimme bei den Herren Mario Tavazzi und Werner Beutler) die bisherigen Rechnungsrevisoren, die Herren Mario Tavazzi, Hans Hege und Werner Beutler für ein weiteres Jahr.

### b) Revisor Siedlung; Antrag auf Wiederwahl Herr Hans Hege

Von Seiten des Rechnungsrevisors „Siedlung“ erfolgte keine Demission.

Der Vorsitzende beantragt ebenfalls, Herrn Hans Hege für ein weiteres Jahr zu bestätigen.

Beschluss: die Anwesenden wählen, resp. bestätigen einstimmig den bisherigen Rechnungsrevisor „Siedlung“, Herr Hans Hege für ein weiteres Jahr.

c) Ausschussmitglieder; Antrag auf Wiederwahl der Herren Mario Tavazzi, Hans Hege, Ernst Albrecht

Gemäss Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft bezeichnet (oder wählt) die Versammlung aus Ihrem Kreis und jeweils auf die Dauer eines Jahres einen Ausschuss von 3 oder mehr Personen. Auch hier erfolgten die Wahlen in der Vergangenheit jährlich, letztmals aber von zwei Jahren. Von Seiten des Ausschusses erfolgte ebenfalls keine Demission.

Der Vorsitzende beantragt deshalb, die bestehenden Ausschuss-Mitglieder zur Wiederwahl.

Beschluss: die Anwesenden wählen, resp. bestätigen mehrheitlich, bei einer Enthaltung (Herr Philippe Gigon enthält sich der Stimme bei den Herren Mario Tavazzi und Ernst Albrecht) die bisherigen Ausschussmitglieder, die Herren Mario Tavazzi, Hans Hege und Ernst Albrecht für ein weiteres Jahr.

## 9. DIVERSES

### **a) Termin nächste Stockwerkeigentümersammlung**

**Montag, 29. April 2013, 18.00 Uhr im Kipferhaus, Hinterkappelen**

### b) Anträge von Stockwerkeigentümern

Herr Beat Stucki bittet die Gemeinschaft, zukünftige Anträge jeweils vor dem Versand der Einladung, also nächstmals bis spätestens Ende März 2013 an die Verwaltung oder den Ausschuss zu senden.

### c) Weg vom Haus 24 B bis zum Schulhaus

Herr Hans Hege vermutet, dass der Verbindungsweg vor der Liegenschaft, im Bereich Haus 24 B bis zum Schulhaus, nicht zur Liegenschaft „gehöre“ und bei einer Sanierung / beim Unterhalt es zu Differenzen kommen kann. Die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge sind zu kontrollieren.



d) Sanierung Spielplatz 18/22

Herr Hans Hege will wissen, was nun mit dem Spielplatz 18/22 passiert und ob dieser saniert wird. Die Gemeinschaft Kappelenring 24 A-C ist dort zwar nicht beteiligt. Hingegen beim Spielplatz II zusammen mit der Gemeinschaft Kappelenring 30 A-C. Hier waren die laufenden Instandstellungsarbeiten für die Gemeinschaft sehr günstig, da praktisch alles in Fronarbeit durch die Eigentümer „Haus 30“ gemacht wurde.

Herr Beat Stucki antwortet, dass vorgesehen ist, den Spielplatz I (18/22) und die dortigen Verbindungswege (Verbundsteinbelag) für ca. CHF 20'000.00 zu sanieren. Die Zustimmung der Häuser 18A - D ist bereits da, die Häuser 22 A-C werden über dieses Thema an der kommenden Stockwerkeigentümerversammlung beschliessen.

e) Fenster Wohnung Helbling

Herr Hans Hege informiert, dass beim Fenster der Wohnung Helbling immer noch Wasser eindringt. Die Ursache konnte bisher nicht gefunden werden. Allenfalls sollte hier etwas besser abgedichtet werden.

Der Vorsitzende erläutert, dass aktuell die Fensterfirma nochmals vor Ort war um zusätzlichen Dichtungsmassnahmen auszuführen. Gleichzeitig wurde die Firma Guggisberg AG darüber informiert und wird die Situation ebenfalls von ihrer Seite her kontrollieren.

f) Fenstersanierung

Herr Hans Hege erwähnt, dass dank der vorgenommenen Fenstersanierung der Ölverbrauch merkbar tiefer ausgefallen ist. Der Redner ist davon überzeugt, dass die Fenstersanierung nachhaltig wirkt und stellt gleichzeitig fest, dass etwa 12 Wohnungen ihre Fenster noch nicht saniert haben.

Herr Beat Stucki bedankt sich an dieser Stelle bei Herrn Hans Hege für seinen Einsatz im Zusammenhang der Fenstersanierung.

g) Erhöhung Haftpflichtversicherungssumme

Herr Karl Hausammann will wissen, ob die Haftpflichtversicherung auf die Summe von CHF 5'000'000.00 in der Zwischenzeit erhöht wurde.

Der Vorsitzende bejaht die Frage.

#### h) Bäume und Sträucher

Herr Pascal Chevallier bedankt sich, dass die Bäume und Sträucher zurück geschnitten wurden. Dadurch erhalte er in seiner Wohnung auch wieder mehr Lichteinfall. Hingegen bedauert es der Redner, dass nicht alle Sträucher bis auf Zaunhöhe geschnitten wurden, so wie dies besprochen worden war.

Herr Hans Hege erwähnt, dass nach Aussage der Gartenbaufirma, es gar nichts bringe, wenn diese Sträucher nur oben zurück geschnitten werden, da diese sofort wieder wachsen. Besser ist es die Sträucher jeweils auszulichten.

#### i) Einstellhalle und Sicherheit

Herr Pascal Chevallier bittet die Gemeinschaft, auf die Sicherheit in der Einstellhalle zu achten und dazu sollten die Zugangstüren und das Einstellhallentor nicht offen gelassen werden. Leider wurde kürzlich aufgrund „offener Türen“ Pneu's gestohlen.

*Nachtrag des Protokollführers: Nach Rücksprache mit dem Siedlungswart, sind das Einstellhallentor sowie die Zugangstüre in der Regel geschlossen.*

#### k) Heizungsrohre

Herr Pascal Chevallier informiert die Anwesenden, dass er seine Wohnung umbauen wird. Dabei wird er einen Heizkörper auswechseln und gleichzeitig die Heizung entlüften. Verschiedene kontaktierte Heizungsmonteur haben ihm mitgeteilt, dass die Heizungsrohre früher oder später für die Gemeinschaft ein Problem werden können. Der Redner möchte wissen, ob eine allfällige Sanierung zu Lasten des Erneuerungsfonds bestritten werden kann.

Herr Hans Hege hat bei Fachleuten immer das Gefühl, dass diese vor allem „auf Angst“ machen wollen; schliesslich wollen diese auch immer etwas verkaufen. Aus seiner Sicht besteht im Moment kein aktueller Handlungsbedarf. Die Gemeinschaft Kappelenring 30 A-C hat vor ein paar Jahren Danfoss-Ventile eingebaut. Allenfalls kann bei dieser Gemeinschaft gefragt werden, welche Erfahrungen sie mit der Heizung und den Heizungsleitungen gemacht haben.

#### l) Ruhe am Sonntag

Herr Werner Beutler erwähnt, dass es schon einige Male vorgekommen sei, dass an Sonntagen gebohrt wurde. Er will wissen, ob dies gemäss Reglement gestattet sei. Nach gesundem Menschenverstand sollte dies eigentlich gar nicht vorkommen.

Der Vorsitzende teilt mit, dass dies im Reglement nicht so geregelt ist, es jedoch gesetzliche Ruhezeiten gilt; so über den Mittag und während der Nacht. An Sonn- und

allgemeinen Ferientagen gelten ebenfalls vorgeschriebene Ruhezeiten, die es einzuhalten gilt.

m) Wiederwahl Verwaltung

Herr Beat Stucki orientiert, dass die Gemeinschaft seit 1977 durch die vormalige Firma René Stampfli, Immobilien und Verwaltungen und nach der Firmenübernahme durch die graf.riedi ag betreut wird. In dieser langen Zeit wurde das ursprünglich beschlossene Verwaltungshonorar unwesentlich angepasst und wird heute mit CHF 8'280.00 exkl. Mwst. fakturiert. Aufgeschlüsselt pro Wohneinheit (36 Wohnungen) ergibt dies einen Betrag von ca. CHF 230.00 pro Jahr.

Die Verwaltung ist zurzeit daran, das gesamte Liegenschaftenportefeuille neu zu beurteilen und zu prüfen, wie die Honorarstruktur mittelfristig gesamtheitlich an die marktgerechten Konditionen angepasst werden kann. Die Richtlinien des SVIT (schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder) rechnen heute bei der Honorierung von Stockwerkeigentümergeinschaften mit einem Ansatz zwischen CHF 500.00 und CHF 550.00 pro Wohnobjekt.

Die Verwaltung wird das Betriebsjahr 2012 selbstverständlich weiterhin zu den aktuellen Konditionen betreuen und stellt sich der Gemeinschaft anlässlich der nächsten ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung im Frühjahr 2013 sehr gerne zur Wiederwahl bereit. Eine entsprechende Offerte mit den angepassten Konditionen wird der Gemeinschaft rechtzeitig zugestellt. Die neue Offerte für die Gemeinschaft, wie auch bei den anderen, durch die Verwaltung betreuten Gemeinschaften am Kappelenring, wird mit CHF 450.00 pro Wohnobjekt und Jahr, zuzüglich Mwst. ausfallen.

Als das Wort nicht mehr verlangt wird, schliesst der Vorsitzende die heutige Stockwerkeigentümerversammlung um 19.15 Uhr und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen und das aktive Mitmachen.

Vorsitz

Protokoll

Beat Stucki  
Bewirtschafter STOWE / MEG

Sandra Blaser  
Assistentin

<b>NR.</b>	<b>PENDENZ</b>	<b>TERMIN</b>	<b>VERANTW.</b>
1.	Den Betrag von CHF 3'870.00 für die Sanierung EH-Einfahrt ins Budget 2013 aufnehmen	Frühjahr 2013	Verwaltung
2.	Eigentums- und Unterhaltsverhältnisse des Wegnetzes im Kappelenring überprüfen	Sommer 2012	Verwaltung
3.	Fenster Wohnung Helbling abdichten	Juni 2012	Verwaltung
4.	Neue Offerte Verwaltungsmandat an der nächsten Versammlung traktandieren	Frühjahr 2012	Verwaltung