

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

VERSAMMLUNG Montag, 5. Mai 2014, 18.00 Uhr
Kipferhaus, Raum "Spiele und Wärche", Dorfstrasse 9, Hinterkappelen

ANWESEND gemäss Präsenzliste (siehe Beilage)

GRAF.RIEDI AG Beat Stucki (Vorsitz) und Melanie Bachofner (Protokoll)

TRAKTANDEN

1. Begrüssung / Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung Protokoll vom 22. Mai 2013
3. Jahresrechnung 2013
 - a) Revisorenbericht
 - b) Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung
4. Rückkommensantrag Montage Handläufen in den Treppenhäusern (Abstimmung pro Hauseingang)
5. Abschluss einer Erdbebenversicherung (Zusatzkosten z. B. GVB Terra: Haus A: CHF 680.00 / Haus B: CHF 590.00 / Haus C: CHF 590.00)
6. Budget 2014
 - a) Allgemeine Kosten
 - b) Einlage Erneuerungsfonds
 - c) Genehmigung Budget
7. Wahlen für das Betriebsjahr 2014
 - a) Revisoren Haus 24A-C
Wiederwahl Herren Mario Tavazzi, Hans Hege, Ernst Albrecht
 - b) Revisor Siedlung
Wiederwahl Herr Hans Hege
 - c) Ausschussmitglieder
Wiederwahl Herren Mario Tavazzi, Hans Hege, Ernst Albrecht
 - d) Siedlungsausschuss
Wiederwahl Herr Hans Hege
8. Verschiedenes
 - a) nächster Versammlungstermin
 - b) Reinigung Waschküchen / Waschmaschinen

1. BEGRÜSSUNG / BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Herr Beat Stucki begrüsst die anwesenden Eigentümer zur ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung.

Mit 790.60/1000.00 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.

Die Gemeinschaft wurde mit Schreiben vom 2. April 2014 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.

Karl Hausammann stellt den Antrag, die Möglichkeit der Installation einer Photovoltaik-Anlage zu prüfen. Nach kurzer Diskussion resultiert die Konsultativ-Abstimmung, dass dieses Thema auf die kommende ordentliche Stockwerkeigentümerversammlung vorbereitet wird. Die Verwaltung soll vorgängig abklären, welches Quorum für die Beschlussfassung zur Montage einer allfälligen Photovoltaikanlage benötigt wird.

Dieter Ammann gibt zu bedenken, dass die Montage einer solchen Anlage allenfalls problematisch für die heutige Flachdachabdichtung sein kann. Zudem sind Diskussionsunterlagen der Gemeinschaft frühzeitig zuzustellen.

Frau Heinzmann teilt der Verwaltung via die Verwaltung mit, dass sie ihre Wohnung im Haus 24C, 6.OG in der zweiten Hälfte Mai 2014 sanieren lassen will. Sie bittet die Gemeinschaft bereits jetzt um Verständnis für die auftretenden Lärm- und Staubimmissionen.

Der Vorsitzende erklärt den Anwesenden, dass mit dem Versand des Schreibens im Februar 2014 betreffend „papierlose Abrechnung“ nicht gemeint war, dass zukünftige Abschlüsse den Stockwerkeigentümern in elektronischer Form zugestellt werden. Vielmehr soll den Eigentümern erklärt werden, dass die Verwaltung sämtliche Rechnungen von Unternehmern und Lieferanten neu elektronisch erfasst und auf diese Weise zur Zahlung weiterleitet und später archiviert. Die Gemeinschaft erhält die Rechnungsabschlüsse auch in Zukunft, wie in der Vergangenheit, auf Papier.

2. GENEHMIGUNG PROTOKOLL VOM 22. Mai 2013

Das Protokoll der Versammlung vom 22. Mai 2013 wurde der Gemeinschaft am 14. Juni 2013 zugestellt. Von Seiten der Gemeinschaft wurden der Verwaltung keine Abänderungs- und/oder Ergänzungswünsche gemeldet. Der Vorsitzende erläutert den Stand der Pendenzen. Es darf festgestellt werden, dass

- Die Abrechnungsdifferenzen mit Herrn Chevallier bilateral geklärt sind / werden
- Die Gegenzeichnung des neuen Verwaltungsvertrages erfolgte
- Die Handläufe an der heutigen Versammlung erneut Thema sind
- Das Reinigen der Wände Treppenabgänge zur Einstellhalle durch den Siedlungswart ausgeführt wurde
- Auf die Malerofferte verzichtet wurde
- Die mangelhafte Dilatationsfuge auf der Ostseite der Liegenschaft kontrolliert und eine entsprechende Offerte verlangt wurde. Die Kosten sind im Budget 2014 enthalten
- Vor Ort die Situation der Ablaufleitungen mit einem langjährigen Mitarbeiter der Firma Flückiger Rohrreinigungen kontrolliert wurde. Herr Michel empfiehlt im Moment keine Massnahmen zu treffen, da a) keine Probleme vorhanden sind und b) die alten Leitungen bei einer mechanischen Reinigung plötzlich Schaden nehmen könnten.
- Das Thema „Erdbebenversicherung“ ist an der heutigen Versammlung ein Thema

Hans Hege teilt mit, dass die Ablaufleitungen hinter der Küche nicht eingemauert sind, sondern „Aufputz“ montiert sind. Wenn sich jemand für die Leitungsführung interessiert, ist ein entsprechendes Schema abrufbereit.

Beschluss: Die Anwesenden genehmigen das Protokoll der Stockwerkeigentümersversammlung vom 22. Mai 2013 einstimmig.

3. JAHRESRECHNUNG 2013

Anlässlich der letzten Versammlung hat die Gemeinschaft einem Budget 2013 in der Höhe von CHF 262'500.00 zugestimmt. Die Abrechnung 2013 schliesst leicht höher als budgetiert ab, nämlich mit CHF 264'872.65. Der Vorsitzende erläutert die Abrechnung in kurzen Zügen. Insbesondere wird auf die grossen Budgetunterschiede hingewiesen.

Die Gemeinschaft mag sich erinnern, dass sich die Heizkosten ausschliesslich aus den Einkäufen Heizöl während der Abrechnungsperiode zusammensetzt. Der Anfangs- und Endbestand des Heizölvorrates wird nicht berücksichtigt. Aufgrund der Einführung einer neuen CO₂-Abgabe auf das Heizöl per 01.01.2014 im Umfang von ca. 7% hat sich die Verwaltung mit dem Ausschuss dazu entschieden, per Ende Jahr 2013 noch

eine grössere Heizmenge zu bestellen. Dies führte dazu, dass die effektiven Heizkosten mit CHF 95'634.65 das Budget um ca. CHF 40'000.00 überschritten hat.

Im Gegenzug wurde die Sanierung der Einstellhallenzufahrt nicht ausgeführt, was zu Minderkosten von ca. CHF 5'500.00 führte. Gleichzeitig wurde der Beschluss zu den Handläufen vertagt und der bereits gesprochene Betrag von CHF 20'000.00 nicht in Anspruch genommen. Weitere Budgetkosten im Umfang von ca. CHF 6'000.00 mussten ebenfalls nicht beansprucht werden.

Der Vorsitzende erklärt auf Anfrage die Verteilung der TV-Kosten in der Abrechnung. Es besteht die Möglichkeit, den Cablecom-Anschluss zu kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt in der Regel einen Monat. Eine Kündigung ist auf dem schriftlichen Weg der Verwaltung mitzuteilen.

Es werden keine weiteren Wortmeldungen zur Abrechnung gewünscht.

a) Revisorenbericht

Am 2. April 2014 wurde die Jahresabrechnung 2013 durch die gewählten Rechnungsrevisoren Hans Hege und Ernst Albrecht revidiert. Der entsprechende Revisorenbericht ist der Jahresrechnung 2013 beigelegt worden. Die Revisoren beantragen der Gemeinschaft die Jahresrechnung 2013 zu genehmigen und der Verwaltung Décharge zu erteilen.

b) Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung

Beschluss: Die Jahresrechnung 2013 in der Höhe von CHF 264'872.65 wird einstimmig genehmigt und die Verwaltung entsprechend entlastet.
--

4. RÜCKKOMMENSANTRAG MONTAGE HANDLÄUFE IN DEN TREPPENHÄUSERN (ABSTIMMUNG PRO HAUSEINGANG)

Anlässlich der letzten Versammlung hat sich die Gemeinschaft mehrheitlich dafür ausgesprochen, die Handläufe in den Treppenhäusern zu ersetzen. Dafür wurde ein Kostendach von CHF 20'000.00 gesprochen. Die Ausführungsvariante sollte noch mittels Zirkulationsbeschluss definiert werden. Im Nachgang der Versammlung hat sich ein Hauseingang von der Umsetzung distanziert. Dies war mit ein Grund, weshalb dieses Geschäft zurück gestellt und nochmals für heute traktandiert wurde. Dazu wurde der Gemeinschaft ein Arbeitspapier, datiert mit 02.04.2014, abgegeben.

Hans Hege hofft, dass alle Eigentümer den montierten Prototyp im Haus 24B besichtigt haben. Bei der Montage des Prototypen stellte sich heraus, dass durch die Demontage des Holzbrettes (bisherigen Handlauf) das darunterliegende Metall in einem schlechten Zustand zum Vorschein kam. Dieses wurde dann mittels Chromstahlabdeckung verdeckt. Diese zusätzliche Massnahme verursacht schliesslich höhere Kosten als an der letzten Versammlung noch kommuniziert und übersteigt das beschlossene Budget. Auch deshalb musste dieses Thema vertagt werden.

Ernst Albrecht wünscht zuerst einen Grundsatzentscheid durch die Gemeinschaft für oder gegen die Montage der Handläufe.

Der Vorsitzende hält entgegen, dass eine Abstimmung zu diesem Thema pro Haus erfolgen wird. Ein Grundsatzentscheid ist deshalb nicht nötig. Aus heutiger Sicht ist die Gemeinschaft nicht verpflichtet, die Handläufe zu ersetzen. Die gewählten Varianten tragen aber zu einer Verbesserung der Sicherheit bei.

In der folgenden Diskussion werden Nachteile, wie Verengung des Treppenhauses bei der Variante „Wand“, die Berücksichtigung eines späteren Einbaus eines Behindertenliftes sowie eine mögliche neue Variante mittels Holz-Rundlauf diskutiert und die verbesserte Sicherheit durch neue, handliche Handläufe erwähnt. Es wird gewünscht, vor der „Varianten-Abstimmung“ pro Haus abzustimmen, ob überhaupt neue Handläufe gewünscht werden, obschon anlässlich der letzten Versammlung ausdrücklich der Wunsch nach einer Verbesserung der Handläufe vorherrschte.

Die Abstimmung für oder gegen die Ausrüstung von neuen Handläufen ergibt folgendes Resultat:

Beschluss:

- | | |
|---------|--|
| Haus A: | Die Anwesenden beschliessen mit 9 JA-Stimmen, bei 0 NEIN-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig die Ausrüstung mit neuen Handläufen |
| Haus B: | Die Anwesenden beschliessen mit 10 JA-Stimmen, bei 0 NEIN-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig die Ausrüstung mit neuen Handläufen |
| Haus C: | Die Anwesenden beschliessen mit 5 JA-Stimmen, bei 4 NEIN-Stimmen und 0 Enthaltungen mehrheitlich die Ausrüstung mit neuen Handläufen |

Nachdem sich alle drei Treppenhäuser für die Ausrüstung mit neuen Handläufen ausgesprochen haben, wird pro Hauseingang über die Variante „Wand“ oder die Variante „Treppengeländer“ befunden.

Beschluss:

- | | |
|---------|--|
| Haus A: | Die Variante „Wand“ wird mit 9 JA-Stimmen einstimmig angenommen. |
| Haus B: | Die Variante „Treppengeländer“ wird mit 5 JA-Stimmen gegenüber 4 „Wand-Stimmen“ mehrheitlich angenommen. |

Haus C: Die Variante „Treppengeländer“ wird mit 7 JA-Stimmen gegenüber 1 „Wand-Stimme“ mehrheitlich angenommen.

Der Budgetvorschlag 2014 wird entsprechend abgeändert.

Dieter Ammann zeigt Interesse an den zu demontierenden Holzladen (in den Häusern 22B und 22C).

Pellegrino Geraldi gibt zu bedenken, dass die Arbeiten nicht so einfach auszuführen sind und hohe Staubimmissionen verursachen (Holzabschleifen). Er verlangt eine saubere Arbeitsausführung.

**5. ABSCHLUSS EINER ERDBEBENVERSICHERUNG (ZUSATZKOSTEN Z.B. GVB
TERRA: HAUS A: CHF 680.00 / HAUS B: CHF 590.00 / HAUS C: CHF 590.00)**

Der Vorsitzende erläutert die Versicherungsdeckung. Die Erdbebenversicherung deckt die Kosten für die Wiederherstellung des beschädigten Gebäudes zum Neuwert. Pro Schadenereignis besteht ein Selbstbehalt von CHF 10'000.00. Da für die Gemeinschaft pro Hauseingang je eine separate Gebäudeversicherungspolice besteht, bedeutet dies im Schadenfall wenn die ganze Liegenschaft betroffen ist, ein Selbstbehalt von total CHF 30'000.00.

Würde ein möglicher Schaden eines Erdbebens die berechneten Rückversicherungssimulationen übersteigen, würde sich die GVB das Recht vorbehalten, die Leistungen zu kürzen.

Mario Tavazzi bedenkt, dass dereinst im Schadenfall die Versicherungssumme dermassen hoch ausfallen würde und dannzumal eh kein (oder zumindest nicht genügend) Geld vorhanden sein wird.

Aus der Gemeinschaft wird ebenfalls moniert, dass das Thema „Erdbeben“ von der Versicherung absichtlich hochgehalten wird und damit eine Art „Angstmacherei“ betrieben wird. Zudem könnten die Menschen selber von einem solchen Ereignis so stark betroffen sein, dass eine Entschädigungszahlung obsolet wirkt (verschüttet).

Nach kurzer Diskussion wird beschlossen:

Beschluss: Die Anwesenden beschliessen mehrheitlich, bei 11 NEIN-Stimmen gegen 9 JA-Stimmen und 3 Enthaltungen, auf den Abschluss einer Erdbebenversicherung zu verzichten.

6. BUDGET 2014

a) allgemeine Kosten

Das erstellte Budget stützt sich in erster Linie ab auf die Jahresrechnung 2013, resp. das Budget 2013. Die Verwaltung schlägt der Gemeinschaft ein Budget in der Höhe von CHF 253'000.00 vor. Einzelne Budgetpositionen werden vom Vorsitzenden kurz erläutert. Beim Heizoleinkauf wird eine mutmassliche Bestellung per Ende Jahr 2014 eingeplant, obschon der aktuelle Heizoleivorrat voraussichtlich bis Ende Jahr 2014 genügt. Bei den Einstellhallenkosten ist die angestrebte Sanierung des Teerbelages wieder im Budget 2014 vorgetragen. Die Ausführung ist für Sommer 2014 eingeplant.

Aufgrund des Beschlusses zu den Handläufen wird das Budget entsprechend abgeändert. Diese Budgetkosten werden in den allgemeinen Betriebskosten (Kostenstelle 84'000; CHF 20'000.00) gestrichen. Die Betriebskosten pro Hauseingang (Kostenstellen 84'002 / 84'003 / 84'0004) werden entsprechend angepasst. Somit resultiert ein neuer Budgetvorschlag von total CHF 260'000.00.

Es werden keine Wortmeldungen zum Budget gewünscht.

b) Einlage Erneuerungsfonds

Der Ausschuss und die Verwaltung schlagen der Gemeinschaft wiederum eine Gesamteinlage 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 überarbeitete Budget 2014 in der Höhe von CHF 260'000.00. Zudem wird der Äufnung 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.

7. WAHLEN FÜR DAS BETRIEBSJAHR 2014

a) Revisoren Haus 24A-C; Antrag auf Wiederwahl Mario Tavazzi, Hans Hege, Ernst Albrecht

b) Revisor Siedlung; Antrag auf Wiederwahl Herr Hans Hege

Von Seiten des Rechnungsrevisors „Siedlung“ erfolgte keine Demission.

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

d) Siedlungsausschuss; Antrag auf Wiederwahl Herr Hans Hege

Auch hier erfolgte keine Demission.

Beschluss: Die Anwesenden bestätigen einstimmig und mit Applaus die bisherigen Revisoren, resp. Ausschuss-Mitglieder für ein weiteres Jahr in globo.

8. DIVERSES

a) Termin nächste Stockwerkeigentümersammlung

Mittwoch, 22. April 2015, 18.00 Uhr im Kipferhaus, Hinterkappelen

b) Reinigung Waschküchen / Waschmaschinen

Der Vorsitzende bittet die BewohnerInnen, die Reinigung der Waschküche und Waschmaschinen so vorzunehmen, wie sich diese wünschen, die Räume und Geräte selber anzutreffen. Gleichzeitig bittet der Redner die Eigentümer, welche ihre Wohnung vermieten, solche Informationen jeweils auch an ihre Mieterschaft weiter zu geben.

Die anschliessende, kurze Diskussion zeigt, dass anscheinend unklar ist, welche Arbeiten im Pflichtenheft des Hauswartes liegen. Dafür wird das Pflichtenheft den Ausschuss-Mitgliedern zugestellt. Allenfalls setzt sich der Ausschuss mit dem Hauswart zusammen um das Pflichtenheft „abzustimmen“. Grundsätzlich wird dem Hauswart eine korrekte und saubere Arbeitsweise attestiert.

Verena Frazao teilt mit, dass die Drähte im Trocknungsraum durch den Hauswart im Winter gespannt hätte werden sollen, was bis jetzt noch nicht geschehen ist.

c) Bodenbeläge in den Waschküchen

Die Verwaltung wird für das streichen der Böden in den Waschküchen und als Alternative dazu für das Verlegen von Bodenplatten entsprechende Offerten einholen. Die Offerten werden an die Ausschuss-Mitglieder zugestellt. Die Gemeinschaft beschliesst pro Hauseingang auf dem Zirkulationsweg, ob und welche Variante zur Ausführung gelangen soll.

d) Waschpläne

Die Waschpläne (24B und 24C) sind rechtzeitig vor dem Jahreswechsel von der Verwaltung zuzustellen.

e) Energieversorgung

Hans Hege erinnert daran, dass die zukünftige Energieversorgung im Kappelenring von Seiten der Gemeinde andiskutiert wurde. Dieses Szenario wird im Moment nicht forsiert. Sollte dereinst in dieses Thema wieder Bewegung kommen, wird sich der Redner wieder darum interessieren.

Als das Wort nicht mehr verlangt wird, schliesst der Vorsitzende die heutige Stockwerkeigentümersammlung um 19.40 Uhr und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen und das aktive Mitmachen.

Vorsitz

Protokoll

Beat Stucki
Bewirtschafter STOWE / MEG

Melanie Bachofner
Assistentin Bewirtschaftung

NR.	PENDENZ	TERMIN	VERANTW.
1.	Unterlagen zur Montage einer Photovoltaikanlage erarbeiten. Abklären mögliche Beschlussfassung	Herbst 2014	Verwaltung
2.	Auftrag Ersatz Gebäudedilatationsfuge erteilen	Mai 2014	Verwaltung
3.	Bestellen der Handläufe, gemäss Beschluss.	Sommer 2014	H. Hege
4.	Pflichtenheft Hauswart an Ausschuss-Mitglieder zustellen	Mai 2014	Verwaltung
5.	Offerten Malerarbeiten / Plattenbelag für Böden Waschküche einholen und weiterleiten an Ausschuss	Juni 2014	Verwaltung
6.	Beschlussfassung Bodenbelag durch einzelne Häuser im Zirkulationsverfahren	Juli 2014	Ausschuss