

PROTOKOLL

der 34. ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung Kappelenring 24 A - C, 3032 Hinterkappelen, vom Donnerstag 25. April 2002, 19.00 Uhr, im Raum „Spiele und Wärche“ des Kipferhauses, Hinterkappelen

Anwesend: gemäss Präsenzliste
Vorsitz: Roger Hunziker
Protokoll: Katrin Hofer
Traktanden: gemäss Traktandenliste

Traktandum 1 Begrüssung / Feststellung der Beschlussfähigkeit / Wahl der Stimmenzähler

Herr Stalder begrüsst die zur heutigen Versammlung erschienenen Stockwerkeigentümer und übergibt die Leitung der Versammlung an Herrn Hunziker.

Herr Hunziker begrüsst alle Stockwerkeigentümer. Mit 725.6 Wertquoten und 26 Stimmen, davon 14 vertreten, ist die heutige Versammlung beschlussfähig.

Als Stimmenzähler werden Herr Barman und Herr Beutler gewählt.

Die Traktandenliste vom 28. März 2002 wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 2 Genehmigung des Protokolls der letzten ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 28. März 2001

Das Protokoll wird mit zwei Enthaltungen genehmigt.

Traktandum 3 Jahresrechnung 2001 und Bericht der Revisoren

Herr Hunziker erläutert die Jahresrechnung 2001, welche mit Fr. 190'151.20 gegenüber dem Budget 2001 von Fr. 142'698.— massiv höher abschloss.

Im Jahr 2001 wurden alle Heizöltänke aufgefüllt, daher wurde der Posten um Fr. 12'653.90 überschritten. Die Reparaturen des Flachdaches und des Boilers verursachten zusätzliche Mehraufwände.

Die Minusbeträge bei „Reparaturen/Unterhalt Haus 1/2/3“ sind Gutschriften aus dem Jahre 2000, welche die Verwaltung im Jahr 2001 verbuchte.

Der Posten „Umgebungspflege“ wurde aufgrund der Gartengestaltung, welche durch eine Arbeitsgruppe vorgenommen wurde, überschritten.

Der Posten „Versicherungen“ schnitt höher ab als im Vorjahr. Die GVB musste im Jahr 2001 für sehr viele Lotharschäden aufkommen und verzeichnete aus diesem Grund keinen Überschuss. Da sie eine Gesamtrechnung für den Kanton Bern führt und die Schäden hier erheblich waren, erhielt niemand in dieser Region einen Rabatt.

Die Einstellhallenkosten weisen grössere Abweichungen auf. Im Jahr 2000 vergass die Verwaltung die Einstellhallenkosten von jedem Eigentümer, das sind Fr. 87.--, zu verrechnen. Diese Korrektur wurde in dieser Jahresrechnung vorgenommen. Herr Hunziker entschuldigt sich für diesen Fehler.

Herr Beutler erkundigt sich über den Posten „Wasser/Abwasser“ des Hauses C, welcher rund Fr. 800.— mehr verzeichnet. Sind die Gebühren gestiegen? Dieser Posten sollte eigentlich das Budget nicht überschreiten, denn eine pensionierte Partei und Familie Beutler sind viel auswärts. Mengen- und frankenmässig sollten die Kosten gesunken sein. Herr Hunziker wird dies abklären und den Eigentümern mitteilen. (Anmerkung: Diese Abklärungen ergaben, dass im Jahre 2001 für alle 3 Eingänge 4770 m³ Wasser, im Jahre 2000 4'212 m³ Wasser verrechnet wurden (+13,2 %). Frankenmässig beträgt der Nettopreis für Wasser/Abwasser unverändert Fr. 3.65 m³).

An der letzten Versammlung wurde beschlossen, dass eine Umgebungspflege vorgenommen wird. Herr Gigon teilt mit, dass die Gartengestaltung gut gelungen ist und es schön aussieht. Die materiellen Kosten dieser Arbeiten ersieht man im Posten „Umgebungspflege“. Die Gemeinschaft spendierte den Beteiligten ein Mittagessen, diese Rechnung wird erst in der Jahresrechnung 2002 verbucht.

Herr Hunziker bedankt sich bei den Revisoren Frau Gut, Herr Hege und Herr Stalder für die geleisteten Arbeiten sowie für den erstellten Revisionsbericht.

Herr Gigon erklärt, dass die Rechnung für das Haus 24 A unrichtig, bzw. falsch ist. Künftig behält diese Feststellung bis zu ihrem ausdrücklichen Widerruf ihre volle Berechtigung.

Die Jahresrechnung 2001 wird mit einer Nein-Stimme und einer Enthaltung genehmigt.

Traktandum 4 Budget 2002

Aufgrund der vollen Heizöltänke, wird der Posten „Heizölkosten“ wieder mit Fr. 27'000.— budgetiert. Die Cablecom hat die Gebühren vereinheitlicht, somit wird pro Wohnung Fr. 24.— netto verbucht.

Man diskutiert über die Cablecom, welche eventuell Konkurs gehen wird. Einige Eigentümer erläutern den Vorschlag, eine eigene Anlage auf dem Dach zu installieren. Die Kosten würden billiger werden, jedoch würde man nicht mehr alle Sender empfangen.

Herr Hausammann stellt den Antrag, diese Alternative zu prüfen. Es wird mit fünf Enthaltungen abgestimmt, dass diese Alternative geprüft wird.

Herr Gigon möchte gerne wissen, was in den letzten Jahren betreffend diesem Thema beschlossen wurde. Bei der Parterrewohnung von Frau Kummer haben die Mieter eine grosse Satellitenschüssel installiert. Die Versammlung 1999 sprach sich einstimmig gegen solche Satellitenschüsseln aus. Es wird empfohlen, die Eigentümer darauf zu sensibilisieren, damit die Mieterschaft keine Satellitenschüsseln installiert und dies bereits in den Mietverträgen ausdrücklich zu verbieten.

Das Budget von Fr. 148'049.— wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 5 Wahlen

Frau Gut wird auf diese Versammlung hin ihre Ämter als Ausschuss- und Revisorenmitglied niederlegen. Herr Hunziker verdankt die Arbeiten, welche Frau Gut erbracht hat. Die neuen Mitglieder werden für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Die Häuser stimmen getrennt ab.

a) Ausschuss

Herr Gigon schlägt Herrn Niklaus Ludin vor, welcher bereit ist, diese Arbeiten für das Haus A zu übernehmen. Herr Niklaus Ludin wird neu gewählt und Herr Martin Hinni (Haus 24 B) und Herr Peter Stalder (Haus 24 C) werden in Einzelabstimmungen jeweils einstimmig wiedergewählt.

b) Revisoren

Herr Ludin stellt sich auf für diese Arbeiten zur Verfügung. Herr Niklaus Ludin (Haus 24 A) wird neu gewählt und Herr Hans Hege (Haus 24 B) und Herr Peter Stalder (Haus 24 C) werden in Einzelabstimmungen einstimmig wiedergewählt.

c) Siedlungskommission

Herr Hunziker teilt mit, dass die Verwaltung irrtümlicherweise Herrn Ammann (ehemaliges Siedlungsausschussmitglied) zur Buchhaltungsrevision aufgeboten hat. Herr Hunziker entschuldigt sich für diesen Fehler. Herr Peter Stalder wird für ein weiteres Jahr wiedergewählt.

Herr Gigon teilt mit, dass früher das Siedlungsausschussmitglied an den Versammlungen kurz erzählt hat, worüber die Siedlungsausschusskommission bei den Versammlungen diskutiert hat und was geplant wird. Er stellt nun den Antrag, dass die Eigentümer an der Versammlung wieder informiert werden. Der Antrag wird mit acht Ja-Stimmen und sechs Nein-Stimmen angenommen.

Traktandum 6 Fällen Ahorn beim Heizungskamin 24 A zum Betrag von rund Fr. 950.-- ⇒ Diskussion / Beschlussfassung

Einige Eigentümer äusserten den Wunsch, den Ahornbaum beim Haus 24 A zu fällen. Dieser Baum ist zu mächtig geworden, beschädigt die Fassade weil er zu nahe bei dem Haus gepflanzt wurde und gibt viel Schatten. Vor einigen Jahren beschloss man, den Baum nicht zu fällen und einen Mittelweg zu finden. Dazumal wurde der Baum nur geschnitten. Via Zirkulationsweg durch den Ausschuss wurden die Eigentümer des Hauses A befragt, ob man den Baum fällen möchte. Gemäss dem Reglement ist bei einer Zirkulationsumfrage die Einstimmigkeit erforderlich, welche sich nicht ergab. Daher sollte man jetzt an dieser Versammlung über das Vorgehen betreffend Ahornbaum entscheiden.

Herr Hausammann stellt den Antrag, dass man den Ahornbaum fällen und geeignete Sträucher an dieser Stelle anpflanzt. Bei dieser Abstimmung werden alle Eigentümer befragt. Es wird mit 21 JA, 3 NEIN-Stimmen und 2 Enthaltungen beschlossen, dass dieser Antrag angenommen wird.

Herr Zürcher stellt den Antrag, dass, wenn der Baum nicht gefällt wird, die Folgeschäden, welche der Baum verursacht, von den Eigentümern des Hauses A übernommen werden. Mit drei Ja-Stimmen und siebzehn Nein-Stimmen wird dieser Antrag abgelehnt.

Traktandum 7 Ersatz Lift-Tragseile Häuser 24 B + 24 C zum Betrag von total rund Fr. 3'800.--, gemäss Offerten der Firmen Mefortis AG
 ⇒ Diskussion / Beschlussfassung

Gemäss dem Reglement gehen die Kosten für den Unterhalt des Liftes zu Lasten der einzelnen Häuser und nicht zu Lasten der gesamten Gemeinschaft. Die Tragseile des Hauses A wurden schon vor einiger Zeit ersetzt.

Die Eigentümer des Hauses B bestimmen einstimmig, dass die Tragseile ersetzt und das Budget dementsprechend angepasst wird.

Die Eigentümer des Hauses C bestimmen einstimmig, dass die Tragseile ersetzt und das Budget dementsprechend angepasst wird.

Traktandum 8 Ersatz Autoeinstellhallenbeleuchtung durch Beleuchtungskörper mit elektronischem Vorschaltgerät + Notstrominstallation zum Betrag von rund Fr. 2'280.--, gemäss Offerte der Firma Orell & Ramseier AG
 ⇒ Diskussion / Beschlussfassung

Die Eigentümer diskutieren über den Ersatz erwähnter Beleuchtung. Einige sind der Meinung, dass die Beleuchtung nicht ersetzt werden sollte. Andere sind der Ansicht, dass dieses Problem auch kostengünstiger gelöst werden könnte.

Es wird mit zwei Enthaltungen beschlossen, dass bei vier Lampen ein elektronischen Sofortstarter montiert wird. Wenn sich danach die Situation nicht verbessert, so ist der Ausschuss befugt, eine andere Lösung zu suchen.

Traktandum 9 Varia

Herr Hege schrieb uns am 11. April 2002 ein E-Mail und stellte den Antrag, dass man bei den Containern den Metalldeckel gegen den Kunststoffdeckel auswechselt.

Ein Eigentümer regt an, dass man nicht über die Neuanschaffung einiger Deckel diskutieren soll, sondern man könnte sich über Stossdämpfer erkundigen. Herr Stalder unterstützt diesen Vorschlag. Die Verwaltung wird abklären, ob sich solche Stossdämpfer bewähren würden.

Weiter stellt Herr Hege den Antrag, dass den freiwilligen Arbeitern (Herr Ruchti, Herr und Frau Wermuth und Zürcher), welche die Gartenarbeiten vorgenommen haben, je ein Betrag von Fr. 200.— überwiesen wird. Diese Gartengestaltung ist nun abgeschlossen, in Zukunft wird diese Arbeiten der Hauswart ausführen müssen. Die Eigentümer stimmen einstimmig ab, dass je Fr. 200.— den Helfern ausbezahlt wird, total somit Fr. 1'000.--

Herr Gigon bedankt sich für die Zustellung des Pflichtenheftes, und die vollständigen Versammlungsakten. Die Bekanntgabe des Versammlungstermines erfolgte dieses Jahr erfreulicherweise sehr früh. Auch hierfür bedankt sich Herr Gigon.

Im Pflichtenheft fehlt die Legende und die Reinigung der Einstellhallentüren. Diese Türen sind immer sehr schmutzig, viele Kratzer und jeder Fingerabdruck ist ersichtlich. Herr Gigon schlägt vor, dass in Zukunft der Hauswart sich um die Reinigung dieser Türen bemühen soll.

Herr Zürcher bezieht sich auf das Auswechseln der Lüftungsventile. Er wollte diese Arbeiten nicht ausführen lassen, doch er wurde überredet und schlussendlich wurden diese doch ausgewechselt. Er wundert sich, dass nicht alle Eigentümer den selben Betrag bezahlen mussten. Herr Hausmann teilt mit, dass er das Material bestellt und die Ventile selber ausgewechselt hat.

Anmerkung der Verwaltung:

Für eventuelle Beschwerden bitten wir Sie, sich direkt mit der Firma Sulzer Infra AG , ☎ 031/335 82 82, in Verbindung zu setzen.

DIE VERWALTUNG WIRD IN DIESER ANGELEGENHEIT NICHTS MEHR UNTERNEHMEN!

Herr Gigon erkundigt sich über die Parkplätze bei den Häusern 18, 22 und 24. Auf dem Parkplatz des Hauses 22 werden selten Autos abgestellt, hingegen die Parkplätze der Häuser 18 und 24 sind meistens überstellt. Herr Hunziker teilt mit, dass beim Haus 22 ein richterliches Verbot erstellt wurde. Aus diesem Grund werden die Autos vermehrt auf den anderen Plätzen geparkt. Nach reger Diskussion sind sich die Eigentümer einig, dass man vorerst Anzeigen erstatten wird. Wenn sich die Situation dann nicht verbessert, so soll man an der nächsten Versammlung über ein neues richterliches Verbot abstimmen, welches höhere Bussbeträge vorsieht.

Herr Wermuth bedankt sich im Namen der Arbeitsgruppe für die grosszügige Anerkennung für die geleisteten Gartenarbeiten.

Schluss der Versammlung: 21.00 Uhr

Der Vorsitzende:

Die Protokollführerin:

Roger Hunziker

Katrin Hofer

Bern, 6. Mai 2002 / kh