

**PROTOKOLL
DER AUSSERORDENTLICHEN
STOCKWERKEIGENTÜMERVERSAMMLUNG 2002
KAPPELENRING 24 A – C, 3032 HINTERKAPPELEN**

Sitzung	Dienstag, 12. November 2002, 18.00 Uhr Im Raum „Spile und Wärche“ des Kipferhauses, 3032 Hinterkappelen
Anwesend	26 von 36 Stockwerkeigentümer (davon 9 vertreten), welche 701.7/1000 Wertquoten vertreten
Vorsitz und Verwaltung	Herr Gian-Marco Riedi René Stampfli AG
Protokollführerin	Frau Katrin Hofer

Traktanden

1. Begrüssung / Feststellung der Beschlussfähigkeit / Wahl der Stimmzähler
2. Genehmigung des Protokolls der letzten ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 25. April 2002.
3. Dachsanierung Kappelenring 24 b
⇒ Diskussion / Beschlussfassung / Finanzierung
4. Varia

1. Begrüssung / Feststellen der Beschlussfähigkeit / Wahl der Stimmenzähler

Herr Stalder begrüsst die zur heutigen ausserordentlichen Versammlung erschienenen Stockwerkeigentümer und orientiert diese kurz über das undichte Flachdach. Danach übergibt er die Leitung der Versammlung an die Verwaltung.

Herr Stampfli stellt Gian-Marco Riedi als neuen Leiter der Bewirtschaftungsabteilung seiner Firma vor und informiert, dass die Firma René Stampfli AG mit den Firmen T. Graf Immobilien-Bewirtschaftungs AG und T. Graf Immobilien-Management AG ab dem 1.1.2003 einen Kooperationsvertrag abgeschlossen hat. Die Firma René Stampfli AG wird weiterhin mit diesem Namen auf dem Markt auftreten. Herr Riedi ist Mitinhaber der T. Graf Immobilien-Bewirtschaftungs AG und wird inskünftig sowohl bei der René Stampfli AG als auch bei vorerwähnter Firma Leiter der Verwaltungsabteilungen sein. Herr Hunziker hat die Firma René Stampfli AG Ende September 2002 verlassen, um bei einer Bank eine neue berufliche Herausforderung anzunehmen. Ab dem 25. November 2002 wird Frau Sabine Wehrli die Nachfolge von Herrn Hunziker antreten, sie hat 12jährige Verwaltungserfahrung und besitzt den Fachausweis als Immobilienverwalterin.

Es sind 26 Stockwerkeigentümer mit einem Quorum von 701.7/1000 anwesend oder vertreten. Die Gemeinschaft ist somit für alle traktandierten Geschäfte beschlussfähig.

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt, dafür bedankt sich Herr Riedi.

Als Stimmenzähler wird Herr Geraldi gewählt.

2. Genehmigung des Protokolls der letzten ordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung vom 25. April 2002

Herr Gigon fragt, ob Herr Zürcher wirklich den Antrag gestellt hat, dass, wenn der Ahornbaum beim Haus 24 A nicht gefällt wird, die Folgeschäden, welche der Baum verursacht, von den Eigentümern des Hauses A übernommen werden. Herr Zürcher teilt mit, dass dieser Antrag von ihm gestellt wurde.

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

**4. Dachsanierung Kappelenring 24 b
⇒ Diskussion / Beschlussfassung / Finanzierung**

Herr Riedi orientiert die Eigentümer über das Problem des Flachdaches. Er war mit Herrn Süss, Firma Binggeli WBM, auf dem Dach und besichtigte die undichten Stellen. Das Dach ist in einem schlechten Zustand. Er forderte bei drei Firmen Offerten für das Haus Kappelenring 24 B ein und bereitete eine Zusammenstellung aller Offerten vor. Herr Riedi führt den Anwesenden die Präsentation vor und erklärt, wo die Folie bald zu reissen droht. Das Dach wurde einst mit einer heute nicht mehr verwendeten Befestigungstechnik aufgebaut. Die Spannungen in der Folie sind nun so gross, dass es an einigen Stellen bereits gerissen ist (Wasserschaden bei Familie Barman) und an anderen Stellen wird das Wasser auch bald durchdringen. Bei der Teilsanierung wird auf das beste-

hende Dach eine zusätzliche Schicht aufgebaut und die neue Folie wird anders befestigt, damit mit den Jahren keine Spannungen entstehen können. Gegenüber den Häusern A + C wird eine Abschottung gemacht, damit allfällige Schäden nicht auf die anderen Dächer übergehen können.

Herr Hausammann ist der Meinung, dass man noch andere Offerten einholen sollte. Er orientiert die Anwesenden über seine Idee. Es wäre gut, wenn die Dampfsperre neu aufgebaut würde. Er bevorzugt auch ein Schwarzdach. Herr Riedi sagt, dass die anderen Häuser A und C mit einer Folie ausgestattet sind, daher wäre das ein Systemwechsel.

Herr Gigon teilt mit, dass man bei den anderen Dachsanierungen den Antrag stellte, Hegedächer zu bauen. Jedoch wurde dieser Antrag abgewiesen, weil dies das Baureglement der Siedlung untersagt. Herr Riedi klärte in diesem Jahr für das Haus Kappelenring 6 die gleiche Frage ab. Da die ganze Siedlung aus Flachdächern besteht, wurde auch dieser Antrag abgewiesen. Weiter erkundigt sich Herr Gigon über die Finanzierung. Wird diese Sanierung über die Gemeinschaft oder nur über das Haus B verbucht? Herr Riedi teilt mit, da es sich um eine Gebäudehülle handelt, werden diese Kosten über die Gemeinschaft verbucht. Die Dächer des Hauses A und C wurden im Jahr 1990 und das Dach des Hauses B 1984 saniert. Das letztere Dach musste im Jahr 1994 repariert werden. All diese Aufwendungen verrechnete man der ganzen Gemeinschaft.

Herr Barman erkundigt sich, wie lange die Sanierung dauern wird. Herr Riedi orientiert, dass man auf die Witterung achten muss. Vorgesehen sind ungefähr zwei Wochen. Wenn das Wetter in den nächsten Wochen gut ist, könnte man bereits im Dezember 2002 mit den Arbeiten beginnen. Ansonsten wird es Februar oder März 2003.

Herr Hausammann ist der Meinung, dass man nicht zum heutigen Zeitpunkt einen Beschluss fällen soll. Er stellt den Antrag, dass man ein Schwarzdach anbringt. Jedoch macht Herr Riedi ihn darauf aufmerksam, dass bereits Wasserschäden vorhanden sind, und man sich rasch möglichst für eine Sanierung entscheiden muss. Herr und Frau Barman unterstützen diese Aussage. Wenn man noch zuwarten will, so hält Herr Riedi fest, kann man die Verwaltung für allfällige Schäden nicht haftbar machen.

Es wird geäußert, dass Herr Riedi seine Pflicht bestens ausgeführt hat und die Anwesenden danken ihm für die informationsreiche Präsentation, sowie die Zusammenstellung der Offerten.

Es wird einstimmig beschlossen, dass das Flachdach des Hauses B saniert wird.

Der Antrag von Herr Hausammann, dass man Offerten für ein Schwarzdach einholt, wird mit 23 Nein-Stimmen, 2 Ja-Stimmen und einer Enthaltung abgelehnt.

Herr Riedi beabsichtigt, mit der Firma, welche dann für die Sanierung gewählt wird, einen Werkvertrag abzuschliessen. Er besteht darauf, dass alles schriftlich bestätigt, der Preis pauschal offeriert, sowie eine Bankgarantie vorgelegt wird.

Wahl der Firma:

- Es sind 0 Stimmen für die Firma Weyermann Bedachungen
- Es sind 21 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen für die Firma Binggeli WBM
- Für die Firma Hegg sind 21 Eigentümer dagegen, 4 Enthaltungen und eine Ja-Stimme

Es wird gefragt, was man unternimmt, wenn sich die Verwaltung mit der Firma Binggeli WBM über keinen Pauschalpreis einigen kann? Herr Riedi schlägt vor, dass die Verwaltung Rücksprache mit dem Ausschuss nimmt und dann die Firma Hegg beauftragt; diesem Vorgehen wird mit 20 Ja-Stimmen und 6 Enthaltungen zugestimmt. Wenn dies der Fall wäre, werden alle Eigentümer/-innen informiert.

Es wird einstimmig beschlossen, dass diese Sanierung über den Erneuerungsfonds verbucht wird.

4. Varia

Jemand erkundigt sich über den Stand der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung. Herr Riedi teilt mit, dass die älteren Häuser im Kanton Bern nicht mehr nachrüsten müssen. Mit der individuellen Abrechnung hat man allgemein nicht gute Erfahrungen gemacht. Zum Teil weisen die verschiedenen Zähler unterschiedliche Werte auf. Viele Gerätelieferanten sind nicht mehr auf dem Markt. Wenn ein Gerät defekt ist, so müssen unter Umständen alle Parteien der Häuser die Geräte wechseln, was mit hohen Kostenaufwendungen verbunden ist.

Herr Gigon fragt nach, wer vom Haus Kappelenring B im Siedlungsausschuss ist. An der letzten ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung wurde Herr Peter Stalder in diese Kommission gewählt.

Herrn Gigon ist aufgefallen, dass Herr Dubuis seine Geräte sehr oft braucht. Seiner Meinung nach viel zu viel. Er bittet nun die Verwaltung und den Siedlungsausschuss, Herrn Dubuis mitzuteilen, dass er von diesen Maschinen nur Gebrauch macht, wenn es auch wirklich nötig ist. Herr Gigon erwartet von beiden Parteien einen Bericht.

Herr Riedi schliesst die Versammlung um 19.30 Uhr.

Der Vorsitzende

Die Protokollführerin

Gian-Marco Riedi

Katrin Hofer

Verwaltung

Verwaltung / Siedlungsausschuss