

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

VERSAMMLUNG Mittwoch, 22. April 2015, 18.00 Uhr
Kipferhaus, Raum "Spile und Wärche", Dorfstrasse 9, Hinterkappelen

ANWESEND gemäss Präsenzliste (siehe Beilage)

GRAF.RIEDI AG Beat Stucki (Vorsitz / Protokoll)

TRAKTANDEN

1. Begrüssung / Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung Protokoll vom 5. Mai 2014
3. Jahresrechnung 2014
 - a) Revisorenbericht
 - b) Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung
4. Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung – Beschlussfassung pro Hauseingang
5. Budget 2015
 - a) Allgemeine Kosten
 - b) Einlage Erneuerungsfonds
 - c) Genehmigung Budget
6. Wahlen für das Betriebsjahr 2015
 - a) Revisoren Haus 24 A-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
7. Information Wärmeverbund Hinterkappelen
<http://www.wohlen-be.ch/de/aktuelles/meldungen/Praesentation-Waermeverbund-Kappelenring.php>
8. Verschiedenes
 - a) nächster Versammlungstermin
 - b) Belüftung der Kellerräumlichkeiten
 - c) Informationen Siedlungswart

1. **BEGRÜSSUNG / BESCHLUSSFÄHIGKEIT**

Herr Beat Stucki begrüsst die anwesenden Eigentümer zur ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung. Mit 907.20/1000.00 Wertquoten bzw. 33 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 10. April 2015 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.

Mit Schreiben vom 16. April 2015 wurde der Gemeinschaft die Richtpreisofferte für den Anschluss an den geplanten Wärmeverbund Kappelenring nachgeliefert. Gleichzeitig wurde der Heizoelnachweis 2014 sowie eine Liste der steuerrelevanten Kosten 2014 abgegeben. Zu diesem Blatt gibt es anzumerken, dass dieses, wie in der Vergangenheit auch, der Steuerverwaltung abgegeben werden kann. Dabei ist das Blatt mit der persönlichen ZPV-Nummer und der Stamm-Nr. zu ergänzen.

2. **GENEHMIGUNG PROTOKOLL VOM 5. Mai 2014**

Das Protokoll der Versammlung vom 5. Mai 2014 wurde der Gemeinschaft am 26. Mai 2014 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 Pendenzen Nr. 2 bis Nr. 6 abgearbeitet wurden.

Die Unterlagen zur Montage einer Photovoltaikanlage wurden bis jetzt nicht erarbeitet, weil inzwischen die Fragen eines Anschlusses an den geplanten Wärmeverbund Kappelenring priorisiert behandelt werden muss. Entsprechend wurden keine Unterlagen abgegeben. Die ins Gespräch gebrachte Photovoltaikanlage dient zur Stromproduktion. Dieser Strom kann nicht selber genutzt werden sondern muss in den Stromkreis der BKW Energie AG eingespeist werden. Dafür würde eine Entschädigung an die Anlagebesitzer ausbezahlt. Technisch ist die Installation einer solchen Anlage auf dem Flachdach möglich. Die Anlage würde mittels Befestigungsplatten auf das Flachdach abgestellt, ohne fixe Montage (keine Verletzung der Dachhaut). Sollte eine solche Anlage von Seiten der Gemeinschaft gewünscht werden, würde dafür die Einstimmigkeit

benötigt, da die Anlage keinen direkten Nutzen für die Gemeinschaft bringt und nicht direkt mit dem Betrieb der Liegenschaft im Zusammenhang steht. Andererseits könnte eine Interessengruppe eine solche Anlage auf ihre Kosten installieren. Für die Nutzung der Dachfläche durch eine Interessengruppe wäre die Zustimmung der Gemeinschaft (Mehrheitsbeschluss) notwendig. Es müsste in diesem Fall ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag erstellt und notariell beglaubigt werden (Kosten zu Lasten der Interessentengruppe).

Die Gemeinschaft zeigt zurzeit kein Interesse daran, dieses Thema weiter zu verfolgen.

Beschluss: Die Anwesenden genehmigen das Protokoll der Stockwerkeigentümersversammlung vom 22. April 2015 einstimmig.

3. JAHRESRECHNUNG 2014

Anlässlich der letzten Versammlung hat die Gemeinschaft einem Budget 2014 in der Höhe von CHF 260'000.00 zugestimmt. Die Abrechnung 2014 schliesst wesentlich tiefer ab mit CHF 215'933.60. Die Budgetunterschreitung resultiert insbesondere aus folgenden Positionen:

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. Anlässlich der Budgetbesprechung an der letzten Versammlung wurden CHF 40'000.00 eingesetzt im Wissen, dass dieser Betrag hoch ist aufgrund der damaligen Heizölreserve per 01.01.2014.

Die Unterhaltsarbeiten beim Gebäude konnten ebenfalls wesentlich tiefer abgeschlossen werden. Beim Unterhalt Spielplatz wurde der budgetierte Ersatz der „Spielburg“ nicht realisiert. Stattdessen haben sich die „Macher Haus 30“ für eine wesentlich günstigere Variante entschieden, welche im Jahr 2015 umgesetzt werden soll. Die entsprechenden Kosten wurden ins Budget 2015 übertragen.

In den Positionen „U+R Gebäude“ pro Hauseingang, wurden die budgetierten Handläufe nicht, resp. in einer günstigeren Variante realisiert. Zudem wurden die Malerarbeiten, resp. die Plattenarbeiten in den Waschküchen und den Trocknungsräumen erst Anfang Jahr 2015 ausgeführt. Die diesbezüglichen Kosten wurden ebenfalls ins Budget 2015 vorgetragen.

Es werden keine weiteren Wortmeldungen zur Abrechnung gewünscht.

a) Revisorenbericht

Am 1. April 2015 wurde die Jahresabrechnung 2014 durch die gewählten Rechnungsrevisoren Mario Tavazzi, Hans Hege und Ernst Albrecht revidiert. Der entsprechende Revisorenbericht ist der Jahresrechnung 2014 beigelegt worden. Die Revisoren beantragen der Gemeinschaft die Jahresrechnung 2014 zu genehmigen und der Verwaltung Décharge zu erteilen.

b) Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung

Beschluss: Die Jahresrechnung 2014 in der Höhe von CHF 215'933.60 wird einstimmig genehmigt und die Verwaltung entsprechend entlastet.

4. ERNEUERUNG DER TREPPENHAUSBELEUCHTUNG – BESCHLUSSFASSUNG PRO HAUSEINGANG

Mit der Einladung wurden der Gemeinschaft der schriftliche Antrag von Herrn Hans Hege für die Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung sowie die entsprechende Offerte zugestellt. Die Begründungen für eine Verbesserung der Treppenhausbeleuchtung wurden im Antrag aufgezählt. Eine Beschlussfassung erfolgt durch das qualifizierte Mehr pro Hauseingang.

Hans Hege ergänzt, dass er die Inspiration zu seinem Antrag vom Resultat der gleichen Treppenhausbeleuchtung in der Liegenschaft Kappelenring 22A-C her habe. Die Begründungen dazu wurden im schriftlichen Antrag wiedergegeben.

Die Preise der abgegebenen Offerten der Firma Orell & Ramseier gelten als Kostendach.

Heidy Krenger unterstützt den Antrag, da die heutige Beleuchtung als ein „finsterer Zustand“ empfunden wird.

Nach kurzer Diskussion wird über den Antrag pro Hauseingang folgendermassen beschlossen:

Beschluss:

Haus A: Die Anwesenden beschliessen einstimmig die Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung, gemäss Offerte Orell & Ramseier vom 06.04.2015.

Haus B: Die Anwesenden beschliessen mehrheitlich, bei lediglich 1 Enthaltung, die Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung, gemäss Offerte Orell & Ramseier vom 06.04.2015.

Haus C: Die Anwesenden beschliessen einstimmig die Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung, gemäss Offerte Orell & Ramseier vom 06.04.2015

Die Verwaltung wird den Auftrag an die Firma Orell & Ramseier erteilen. Das Budget 2015 wird um CHF 18'000.00 angepasst.

5. BUDGET 2015

a) allgemeine Kosten

Das erstellte Budget stützt sich in erster Linie ab auf die Jahresrechnung 2014. Die Verwaltung schlägt der Gemeinschaft aufgrund der vorherigen Beschlussfassung ein überarbeitetes Budget 2015 in der Höhe von CHF 258'000.00 vor. Weitere Budgetpositionen werden vom Vorsitzenden kurz erläutert. 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 „Gebäude“ und CHF 30'000.00 in den Erneuerungsfonds „Lift“ fliessen sollen.

c) Genehmigung des Budget

Beschluss: die Anwesenden genehmigen einstimmig das überarbeitete Budget 2015 in der Höhe von CHF 258'000.00. Gleichzeitig 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.

6. WAHLEN FÜR DAS BETRIEBSJAHR 2015

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

Von Seiten der Revisoren erfolgten keine Demissionen. Hingegen zeigt Herr Ernst Albrecht an, dass er demnächst demissionieren will und wünscht, dass sich jemand aus der Gemeinschaft für dieses interessante Amt in naher Zukunft zur Verfügung stellt.

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

Es erfolgte keine Demission.

d) Siedlungsausschuss; Antrag auf Wiederwahl Herr Hans Hege

Es erfolgte keine Demission.

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

7. INFORMATION WÄRMEVERBUND HINTERKAPPELEN

<http://www.wohlen-be.ch/de/aktuelles/meldungen/Praesentation-Waermeverbund-Kappelenring.php>

Wie im Schreiben vom 16. April 2015 mitgeteilt, geht es heute darum, über den geplanten Wärmeverbund und die abgegebene Richtpreisofferte zu diskutieren. Es wird heute kein Beschluss für oder gegen den Anschluss an den Wärmeverbund gefasst. Dazu sind noch zu wenig Unterlagen und Daten vorhanden, wie zum Beispiel die Kosten für die hausinterne Umrüstungen und Installationen.

Der Ausschuss und die Verwaltung sehen vor, dass diese Unterlagen im Sommer 2015 beschafft werden können und ein Beschluss durch die Gemeinschaft anlässlich einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung gefällt wird.

Hans Hege erläutert, dass er an der Informationsveranstaltung teilgenommen habe. Bei dieser Diskussion ist zu berücksichtigen, dass die bestehende Ölheizung auch einmal ersetzt werden muss, diese sei bereits ca. 18-jährig. Zudem ist die heutige Steuerung veraltet und Ersatzteile zum Teil nicht mehr lieferbar. Seine Rentabilitätsberechnungen hätten ergeben, dass der „Breakeven“ für die Fernheizung bei ca. CHF 120.00 bis 130.00 pro 100 lt. Heizöl zu liegen komme. Für den zukünftigen Betrieb der Wärmepumpen wird elektrischer Strom benötigt. Gemäss Auskunft der energie360° basieren ihre Kostenberechnungen auf „Strom aus Wasserkraft“. Nebst den offerierten Preisen sind auch die Investitionen für die „hausinternen“ Anpassarbeiten zu berücksichtigen. Sollte sich die Gemeinschaft zu einem späteren Zeitpunkt für den Anschluss an den neuen Wärmeverbund entscheiden, ist ein Anschluss nicht sofort notwendig sondern kann verzögert passieren. Es wurde ferner bestätigt, dass sich der

jährliche Grundpreis reduzieren kann, wenn die Liegenschaft später energetisch und umfassend saniert wird.

Die Gemeinde hat sich ebenfalls klar für den geplanten Wärmeverbund ausgesprochen und wird ihre Liegenschaften ebenfalls anschliessen. Es wurde ebenfalls die Frage gestellt, wieso eine Unternehmung aus Zürich ein solches Projekt in Hinterkappelen umsetzen wolle. An der erwähnten öffentlichen Informationsveranstaltung wurde aus dem Kreis der BKW bestätigt, dass sie ein solches Projekt, im Gegensatz zur energie360°, nicht vorfinanzieren konnten.

Ernst Albrecht hat seine Zweifel bezüglich der „Sauberkeit“ der geplanten Energie. Zudem gelten die genannten Preise heute und unterliegen mit Sicherheit späteren Preisänderungen nach oben.

Mario Tavazzi wünscht, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung für oder gegen einen Anschluss an den Wärmeverbund, ebenfalls die Kosten für einen konventionellen Heizungsersatz (Oelheizung) bekannt sind.

8. DIVERSES

a) Termin nächste ordentliche Stockwerkeigentümersammlung **Mittwoch, 20. April 2016, 18.00 Uhr im Kipferhaus, Hinterkappelen**

b) Belüftung der Kellerräume

Pascal Chevallier stellt fest, dass die Verbindungstüren im Kellergeschoss stets offen stehen und wünscht, diese zu schliessen. Zudem wird festgestellt, dass Keller eigentliche Materialdepots seien. Eine Verbesserung der Luftzirkulation könnte mittels grösserer Lüftungsöffnungen in den Türen erreicht werden.

Aus der Gemeinschaft wird ergänzt, dass im Haus 24C gar keine Kellerfenster vorhanden seien, welche zum Lüften geöffnet werden könnten.

Martin Thüler teilt mit, dass sein Kellerabteil an den Notausstieg grenzt. Er wird seinen Mieter anweisen, dass dieser den Panzerdeckel öffnet, damit ein Luftaustausch über den Notausstieg erfolgen kann.

c) Informationen Siedlungswart

Der Siedlungswart, Beat Schläppi, ist bis Ende Juni 2015 zu 50% krankgeschrieben. Das bedeutet, dass er im Moment die Hauswartarbeiten im Innenbereich der Liegenschaften

durchführen kann (Treppenhausreinigung). Die Aussenarbeiten werden zurzeit durch die Firma Witschi + Co. Hauswarte, Bern, erledigt. Es ist leider zu erwarten, dass sich der Gesundheitszustand von Beat Schläppi auch zukünftig nicht verbessern wird. Die Verwaltung prüft eine mögliche längerfristige Zusammenarbeit mit der Gartenbaufirma Wermelinger in der Betreuung der Aussenanlagen. Die Gemeinschaft will am Siedlungswart festhalten, verlangt aber, dass dieser seine Arbeiten, wenn auch reduziert, sauber und entsprechend dem bestehenden Pflichtenheft ausübt.

d) Aussenbeleuchtung

Aus der Gemeinschaft wird moniert, dass die Aussenbeleuchtung bei den Hauszugängen ungenügend sei. Zudem sind die Kugelabdeckungen nicht mehr lieferbar. Als mögliche Ersatzlösung können die neuen Aussenlampen der Liegenschaft Kappelenring 26 in Betracht gezogen werden.

e) Flachdach

Es wird darauf hingewiesen, dass Krähen die Dichtungsfugen beim Flachdach beschädigen. Die Firma Guggisberg ist zu beauftragen, dies beim nächsten Servicegang speziell zu kontrollieren.

f) Balkonbrüstung

Martin Hinni informiert, dass er bei seiner Balkonbrüstung die Füllungen neu mittels Glaseinsatz in beiger Farbe ersetzen wird. Von Seiten der Gemeinschaft erfolgt kein Widerspruch, da diese Glaseinsätze zu keiner Veränderung des generellen Fassadenbildes führe.

g) Hauseingang 24B

Hier wird die Sicherheit der offenen Türen moniert, da viele Bewohner tagsüber oftmals nicht Zuhause seien. Die Verwaltung soll eine Offerte für eine Verbesserung der Zugangssicherheit sowie für eine neue Briefkastenanlage einholen (Referenz: Haus 44A)

Hans Hege ruft in Erinnerung, dass wichtige Ereignisse und Informationen zur Liegenschaft auf folgender Internetseite zu finden sind: www.hege.ch/Kappelenring24

Als das Wort nicht mehr verlangt wird, schliesst der Vorsitzende die heutige Stockwerkeigentümersversammlung um 19.30 Uhr und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen und das aktive Mitmachen.

Vorsitz / Protokoll

Beat Stucki
Bewirtschafter STOWE / MEG

NR.	PENDENZ	TERMIN	VERANTW.
1.	Auftrag Sanierung Beleuchtung Treppenhäuser an Orell & Ramseier erteilen	Mai 2015	Verwaltung
2.	Offerte Ersatz Aussenbeleuchtung einholen	Sommer 2015	Verwaltung
3.	Flachdachfirma Guggisberg darüber informieren, dass beim nächsten Kontrollgang explizit die Fugen auf Beschädigungen durch Vögel kontrolliert werden	Mai 2015	Verwaltung
4.	Offerte Ersatz Briefkastenanlage und Verbesserung der Zugangssicherheit einholen	Sommer 2015	Verwaltung