

**Stockwerkeigentümergeinschaft
Feldeggstrasse 24, 26, 28, 3322 Urtenen-Schönbühl**

Protokoll 1-2021

Ordentliche Stockwerkeigentümersammlung

Donnerstag, 19. August 2021, um 18.00 Uhr,

Zentrumssaal, Gemeindeverwaltung Zentrumsplatz 8, 3322 Urtenen-Schönbühl

Anwesend oder vertreten: gemäss Präsenzliste (Beilage 1)

Verteiler: alle Stockwerkeigentümer

Traktandenliste Teil 2 (Teil 1 Leitung Hr. T. Gempeler, Protokoll Hr. E. Sciarra)

1. Begrüssung und Formalitäten	2
2. Einstellhalle	2
3. Genehmigung des Protokolls der schriftlichen Versammlung vom 3. Dezember 2020	3
4. Genehmigung der Jahresrechnung per 30. April 2021	3
5. Décharge-Erteilung an die Verwaltung	3
6. Projekt Heizungssanierung 2019	3
7. Gartenbereich	4
8. Kehrrechtdeponie	6
9. Gitter für Lichtschächte und Entlüftungskanäle Heizung	6
10. Waschküchen	6
11. Dachabsturzsicherung	7
12. Periodische Kontrolle der elektrischen Anlagen mit SiNa	7
13. TV-Anschluss	7
14. Steigleitung Bad/WC	7
15. Kündigungen/Neuanstellungen im Hauswartzbereich	8
16. Wahlen	8
17. Einlage Erneuerungsfonds	9
18. Vorlage und Genehmigung Budget Geschäftsjahr 2021/2022	9
19. Varia	9

1. Begrüssung und Formalitäten

Feststellung der Beschlussfähigkeit

Thomas Gosteli begrüsst die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer zu dieser ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung, stellt Herrn Hofer, Rothpletz, Lienhard + Cie AG, welcher das Traktandum 2.1 bestreiten wird und Sven Leupi, Verwaltung, vor.

Thomas Gosteli orientiert weiter, dass aufgrund der sehr grossen Anzahl Traktanden nach voraussichtlich 2 Stunden eine kurze Pause eingeschaltet wird und die vom Ausschuss berechneten Zeitvorgaben zur Behandlung der Traktanden möglichst zu beachten und einzuhalten sind.

Die Versammlung ist mit 41 von 48 anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern, welche 858 von 1'000 Wertquotenanteilen haben, beschlussfähig.

Genehmigung der Traktandenliste

Beschluss

Die Anwesenden genehmigen die Traktandenliste mit 2 Nein-Stimmen (Doris Bühlmann und Ursula Meili).

Wahl des Protokollführers

Beschluss

Sven Leupi wird einstimmig als Protokollführer gewählt.

Wahl des Stimmzählers

Beschluss

Herr Sciarra stellt sich zur Verfügung und wird einstimmig gewählt.

2. Einstellhalle

2.1 Sanierung Metallträger, Berichterstattung Bauingenieur

Herr Dubois berichtet einleitend und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt zum Traktandum. Herr Hofer, Rothpletz, Lienhard + Cie AG, orientiert über die Begehung der Einstellhalle vom 14.07.2021 und die vorgeschlagene Zustandsuntersuchung. Angesprochen werden Anforderungen an die Stützen, Fundamente, Betondecke, Abdichtungen. Herr Hofer übergibt die präsentierte Offerte. Die Verwaltung wird die Offerte allen EigentümerInnen, die an der heutigen Versammlung nicht teilnehmen konnten, dem Protokoll beilegen.

Beschluss

Die Anwesenden beschliessen einstimmig die Zustandsuntersuchung/Analyse der Einstellhalle durch Herrn Hofer, Rothpletz, Lienhard + Cie AG, gemäss der Offerte mit Kosten von rund CHF 34'700.00. Das Budget 2021/2022 wird dementsprechend erhöht.

2.2 Sanierung Waschplatz

Herr T. Gempeler berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt. Herr Werren empfiehlt aufgrund der bevorstehenden Zustandsuntersuchung/Analyse der Einstellhalle weitere Arbeiten

der Traktanden 2.2 bis 2.4, zu vertagen.

Beschluss

Die Anwesenden beschliessen mit 1 Enthaltung (Wilma Lüthi) die Arbeiten der Traktanden 2.2 bis und mit 2.4 zu vertagen, bis das weitere Vorgehen und allfällige Projekt nach Vorliegen des Resultates der Zustandsuntersuchung/Analyse der Einstellhalle bekannt ist.

2.3 Isolation Kaltwasserleitungen

Gemäss Beschluss Traktandum 2.2.

2.4 Ersatz Torantrieb

Gemäss Beschluss Traktandum 2.2.

3. Genehmigung des Protokolls der schriftlichen Versammlung vom 3. Dezember 2020

Beschluss

Die Anwesenden genehmigen das Protokoll mit 2 Enthaltungen (Doris Bühlmann und Nadja Andrey).

4. Genehmigung der Jahresrechnung per 30. April 2021

Der Verwalter berichtet über den erfreulichen Abschluss mit Einnahmenüberschuss und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt.

Beschluss

Die Jahresrechnung per 30. April 2021 wird mit 3 Enthaltungen (Doris Bühlmann, Ursula Meili und Nadja Andrey) genehmigt.

5. Décharge-Erteilung an die Verwaltung

Herr T. Gempeler erwähnt, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft derzeit einen Verwaltungswechsel prüft, im Teil 1 unter Ausschluss der Verwaltung besprochen.

Beschluss

Die Anwesenden lehnen einstimmig die Décharge-Erteilung an die Verwaltung ab.

6. Projekt Heizungssanierung 2019

6.1 Information Gesamtkosten

Der Verwalter berichtet, dass das budgetierte Kostendach erfreulicherweise unterschritten werden konnte und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt.

6.2 Elektrokosten/Antrag zusätzlicher Stromzähler

Der Verwalter, Herr T. Gempeler und Herr Sciarra berichten und erwähnen das allen zugestellte Merkblatt. Angesprochen werden die noch nicht ausgelesenen Betriebsstunden der WP Wärmepumpe sowie die Vermutung über nicht in allen 3 Häusern identische Einstellungen der Heizungen.

Beschluss

Die Anwesenden beschliessen mit 6 Nein-Stimmen (Doris Bühlmann, Ursula Meili, Maria Burger, Fritz Sahli, Vincenzo Sciarra und Hans Kobel) und 1 Enthaltung (Sibylle Hofer) die Montage der 3 zusätzlichen Stromzähler für die Wärmepumpen durch Marti el. Anlagen AG mit Kosten von rund CHF 3'300.00 für alle 3 Häuser. Das Budget 2021/2022 wird dementsprechend erhöht.

6.3 Beschluss Service-Verträge Meier Tobler AG

Der Verwalter und Herr T. Gempeler berichten und erwähnen das allen zugestellte Merkblatt mit den verschiedenen Varianten pro Haus und Heizungsinstallation.

Beschluss 1

Ölheizung Variante "nur Arbeit" mit lediglich 1 Ja-Stimme (Walter Gempeler) abgelehnt.

Beschluss 2

Ölheizung Variante "Vollkasko" mit 5 Nein-Stimmen (Ursula Rügsegger, Esther Howald vertr. durch Ursula Rügsegger, Kurt Rüfenacht AG vertr. durch Ursula Rügsegger, Walter Gempeler Margrit Jost) und 7 Enthaltungen (Nadja Andrey, Ursula Meili, Doris Bühlmann, Maria Burger, Bruno Lüthi, Jean-Jacques Dubois und Ferhad Mujkanovic) mit Kosten von rund CHF 1'200.00 pro Haus angenommen. Das Budget 2021/2022 wird dementsprechend erhöht.

Beschluss 3

Wärmepumpenheizung Variante "Benefit" mit 1 Enthaltung (Nadja Andrey) mit Kosten von Rund CHF 794.00 pro Haus angenommen. Das Budget 2021/2022 wird dementsprechend erhöht.

Kurze Pause 19.57 bis 20.05 Uhr.

7. Gartenbereich

7.1 Rasenpflege

Herr T. Gempeler berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt. Der Verwalter orientiert, dass die Kosten im Budget enthalten sind.

Beschluss

Die Anwesenden beschliessen einstimmig die Auftragserteilung Rasenpflege an GEWA Gartenbau.

7.2 Pflege der Rabatten und Sträucher

Herr T. Gempeler berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt. Der Verwalter orientiert, dass die Kosten im Budget enthalten sind.

Beschluss

Die Anwesenden beschliessen mit 10 Nein-Stimmen (Doris Bühlmann, Margrit Jost, Wilma Lüthi und Kurt Saredi und Walter Gempeler mit Vollmachten) und 2 Enthaltungen (Thomas Gempeler und Ursula Meili) die Erhöhung des Stundenansatzes für Lukas Gempeler für die Pflege der Rabatten und Sträucher und Hecken von CHF 25.00 auf neu CHF 50.00 pro Stunde

ab dem laufenden Rechnungsjahr.

7.3 Hauseingänge

Herr T. Gempeler berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt. Der Verwalter orientiert, dass die Kosten im Budget enthalten sind.

Beschluss

Die Anwesenden Haus 26 wählen mit 1 Enthaltung (Nadja Andrey) Frau Rügsegger und Herrn Walter Gempeler für die Betreuung des Hauseingangs vom Haus 26 zum Stundenansatz von CHF 25.00 mit Pauschalentschädigung pro Jahr von CHF 300.00 analog den beiden anderen Häusern (in Gemeinschaftskosten enthalten) und zusätzlicher Differenzbegleichung nur über das Haus 26.

Herr Allenbach vom Haus 28 informiert, dass er das Amt per 30.04.2022 abgibt. Die EigentümerInnen vom Haus 28 werden gebeten, einen Nachfolger/eine Nachfolgerin zu stellen.

7.4 Baumpflege

Herr T. Gempeler berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt. Herr W. Gempeler und Frau Rügsegger haben sich Zwischenzeitlich per E-Mail bereit erklärt, die Initialisierung der Klaus Woodtli Baumpflege AG, Ostermundigen, zu übernehmen.

Beschluss

Die Anwesenden wählen mit 1 Enthaltung (Nadja Andrey) Herrn Walter Gempeler und Frau Ursula Rügsegger als Ansprechpartner zur jeweiligen Initialisierung der Klaus Woodtli Baumpflege AG, Ostermundigen.

7.5 Allgemeine Arbeiten (Wischen Gehwege, Parkplatz, Spielplatz, Schneeräumung, Kehrichtdeponie)

Herr T. Gempeler berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt. Der Verwalter orientiert, dass die Kosten im Budget enthalten sind. Herr Saredi hat sich zwischenzeitlich per E-Mail von Herrn Sciarra bereit erklärt, die 2 Vakanzen zu übernehmen.

Beschluss

Die Anwesenden wählen einstimmig Herrn Kurt Saredi für das Wischen Gartenwege, Spielplatz und Parkplatz sowie für die Spielplatzbetreuung (u.a. Kehrichteimer leeren, Holzschnitzel lockern, ergänzen, ggf. jäten) für CHF 25.00 pro Stunde.

Herr W. Gempeler und Frau Rügsegger erklären sich bereit, die 3. Vakanz zu übernehmen.

Beschluss

Die Anwesenden wählen einstimmig Herrn Walter Gempeler und Frau Ursula Rügsegger für die Betreuung der Kübelbepflanzung im Eingangsbereich der Überbauung sowie für die Rabattenpflege über der Einstellhallenzufahrt für CHF 25.00 pro Stunde.

7.6 Sanierung Spielplatz

Herr T. Gempeler berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt.

Beschluss

Die Anwesenden beschliessen mit 1 Nein-Stimme (Brigitte Balsiger) und 1 Enthaltung (Wilma Lüthi) die Sanierung des Spielplatzes zu vertagen, aus Sicherheitsgründen allfällige Geräte/Bestandteile nötigenfalls stillzulegen, abzusperrern und das Thema gegebenenfalls anlässlich einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung zu behandeln.

8. Kehrichtdeponie

8.1 Containerreinigung

Herr Schütz berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt.

Beschluss

Die Anwesenden beschliessen mit 1 Enthaltung (Margaretha Ledermann) die Containerreinigung durch die Firma Haldimann AG Murten, vier 4-Rad-Container 3x pro Jahr mit Kosten von rund CHF 510.00. Das Budget 2021/2022 wird dementsprechend erhöht.

8.2 Kartonsammlung

Herr Schütz berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt.

Die Anwesenden nehmen zur Kenntnis, dass jeder Eigentümer oder dessen Mieter dafür verantwortlich ist, Karton geordnet zu sammeln. Der Ausschuss beobachtet das Verhalten. Massnahmen werden falls nötig getroffen, sobald erneut eine Ausuferung festgestellt wird.

9. Gitter für Lichtschächte und Entlüftungskanäle Heizung

Herr Schütz berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt und erläutert die Offerten. Er orientiert, dass die Firma Krieg Metallbau Schlosserei AG auf seine Bitte hin die letztjährige Offerte überprüft hat und vor zwei Tagen eine neue, um rund CHF 500.00 höhere Offerte eingereicht hat.

Beschluss

**Die Anwesenden beschliessen nach reger Diskussion mit einer Nein-Stimme (Wilma Lüthi) die Montage von 3 Gitterrosten für die Entlüftungskanäle Heizung mit Kosten von rund CHF 1'300.00. Das Budget 2021/2022 wird dementsprechend erhöht.
(Die neuen Gitter für die Lichtschächte sind nicht zu ersetzen.)**

10. Waschküchen

10.1 Anschaffung Tumbler

Frau Balsiger berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt.

Beschluss Haus 24

Die Anwesenden vom Haus 24 beschliessen einstimmig kein Interesse an der Anschaffung von neuen Tumbler.

Beschluss Haus 26

Die Anwesenden vom Haus 26 beschliessen einstimmig kein Interesse an der Anschaffung von

neuen Tumbler.

Beschluss Haus 28

Die Anwesenden vom Haus 28 lehnen mit lediglich 2 Ja-Stimmen (Brigitte Balsiger und Paul Marti) die Anschaffung von neuen Tumbler ab.

10.2 Renovation Waschküchen (Entfernung Schimmel, Isolation, Malerarbeiten)

Frau Balsiger berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt und orientiert, dass die von Frau Hänni der Firma Scheidegger Maler AG in Aussicht gestellten Offerten mit den Preiserhöhungen für die Dämmplatten XPS leider bis heute noch nicht eingetroffen sind. Aus der Versammlung geht hervor, dass der Entscheid vertagt werden soll.

Beschluss

Die Anwesenden beschliessen mit 2 Enthaltungen (Brigitte Balsiger und Vincenzo Sciarra) die Renovation der Waschküchen zu vertagen.

11. Dachabsturzsischerung

Herr Schütz berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt. Der Verwalter orientiert, dass gemäss seiner Rückfrage bei der Gemeindeverwaltung die Bauverwaltung der Gemeinde Urtenen-Schönbühl per E-Mail bestätigt hat, dass in der seinerzeitigen Baubewilligung für die Sanierung der Heizung betreffend der Wärmepumpeninstallation auf den drei Dächern keine Auflagen/Hinweise zur Dachabsturzsischerung erwähnt sind. Das Thema wird vom Ausschuss und der Verwaltung weiterverfolgt.

12. Periodische Kontrolle der elektrischen Anlagen mit SiNa

Der Verwalter informiert über die von Herrn Schütz, Haus 24, Herrn Sciarra, Haus 26 und Herrn Dubois, Haus 28, zugestellten Listen derjenigen EigentümerInnen, welche die elektrischen Anlagen ihrer Wohnungen, Bastelräume und Keller kontrollieren lassen müssen. Frau Rügsegger, Haus 26, will die im Jahr 2027 fällige Kontrolle vorziehen. Die gleichzeitige Kontrolle der betroffenen Wohnungen und gemeinschaftlichen Installationen wird durch die Verwaltung koordiniert.

Herr Dubois erwähnt, dass sich der Ausschuss für die A + F Elektrokontrollen GmbH, Jegenstorf, entschieden hat. Für die Kontrollen sind bei der A + F Elektrokontrollen GmbH bereits der 8., 9. und 10. November 2021 reserviert. Der definitive Auftrag mit separater Rechnungsstellung direkt an die EigentümerInnen (Wohnungen) und an die Verwaltung (gemeinschaftliche Teile) ist durch die Verwaltung vorzunehmen.

13. TV-Anschluss

Der Ausschuss berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt. Herr W. Gempeler erwähnt bei ihm aufgetretene Probleme. Der Ausschuss nimmt das Thema wieder auf.

14. Steigleitung Bad/WC

Der Ausschuss berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt. Der Verwalter orientiert über die kürzlich stattgefundene Besichtigung der freigelegten Wasserleitungen in der Wohnung von Herrn Babic durch Herrn Simon Krieg, Krieg Sanitär Heizung AG, Herrn Schütz und den Verwalter.

Der Verwalter wird Herrn Simon Krieg bitten, eine schriftliche Aktennotiz/Stellungnahme über die erfolgte Begehung zu erstellen. Die EigentümerInnen werden erneut ausdrücklich gebeten, Umbau-ten/Sanierungen in Ihren Wohnungen rechtzeitig dem Ausschuss und der Verwaltung anzumelden, damit weitere Besichtigungen und Beurteilungen organisiert werden können.

15. Kündigungen/Neuanstellungen im Hauswartzbereich

15.1 Hauswarte 24, 26

Der Verwalter berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt.

Haus 24:

Frau Blagojevic hat gekündigt und schlägt Frau Novakovic als Nachfolgerin vor.

Auf das Flugblatt der Verwaltung hin hat sich Herr Bruno Lüthi mit seiner Frau für das Amt beworben. Die EigentümerInnen bevorzugen eine Lösung mit Eigentümern aus dem Haus.

Beschluss

Die Anwesenden vom Haus 24 wählen mit 1 Enthaltung (Bruno Lüthi) Herrn Bruno Lüthi mit seiner Frau für die Hauswartung mit Entlohnung wie bisher und voraussichtlichem Beginn ab dem 1. Oktober 2021. Die Verwaltung wird Frau Novakovic die Absage mitteilen.

Haus 26:

Frau Habegger hat gekündigt und wird in Abwesenheit mit Applaus für die geleisteten Dienste bestens verdankt.

Herr Saredi hat die Geschicke per 1. April 2021 übernommen, vielen Dank.

15.2 Einstellhallenwart

Herr Habegger hat gekündigt und wird mit Applaus für die geleisteten Dienste bestens verdankt.

Herr Fiorito hat die Geschicke per 1. Juli 2020 übernommen, vielen Dank.

15.3 Heizungswart

Herr Habegger hat gekündigt und wird mit Applaus für die geleisteten Dienste bestens verdankt.

Herr Schütz hat die Geschicke mit Stellvertreter Haus 26 Herr Fiorito und Stellvertreter Haus 28

Herr Ly bereits übernommen, vielen Dank.

Herr Ly, Haus 28, hat gekündigt, Herr Mujkanovic stellt sich als Nachfolger zur Verfügung und wird mit Applaus bestätigt, vielen Dank.

16. Wahlen

16.1 Ausschussmitglieder

Haus 26:

Der Verwalter berichtet und erwähnt das allen zugestellte Merkblatt.

Herr Sciarra hat demissioniert und wird mit Applaus für die geleisteten Dienste bestens verdankt. Herr W. Gempeler stellt sich zur Verfügung, vielen Dank.

Beschluss

Die Anwesenden vom Haus 26 wählen einstimmig Herrn Walter Gempeler in den Ausschuss.

Haus 28:

Frau Balsiger hat demissioniert und wird mit Applaus für die geleisteten Dienste verdankt. Es sind keine Kandidaten vorhanden. Die EigentümerInnen Haus 28 werden gebeten, eine Nachfolge zu suchen und bekannt zu geben.

16.2 Revisoren

Haus 26:

Herr Sciarra hat demissioniert und wird mit Applaus für die geleisteten Dienste verdankt. Es sind keine Kandidaten vorhanden. Die EigentümerInnen Haus 26 werden gebeten, eine Nachfolge zu suchen und bekannt zu geben.

Haus 28:

Herr Geiger hat demissioniert und wird mit Applaus für die geleisteten Dienste verdankt. Herr Hostettler hatte sich zur Verfügung gestellt und bereits revidiert, vielen Dank.

Beschluss

Die Anwesenden vom Haus 28 bestätigen einstimmig Herrn Kurt Hostettler rückwirkend für die durchgeführte Revision 2020/2021 und als künftigen Revisor.

17. Einlage Erneuerungsfonds

Beschluss

Die Anwesenden beschliessen einstimmig, dass der Erneuerungsfonds auch im Jahr 2021/2022 mit einer Einlage von CHF 60'000.00 geüfnet wird (je CHF 19'000.00 pro Haus und CHF 3'000.00 für die Autoeinstellhalle).

18. Vorlage und Genehmigung Budget Geschäftsjahr 2021/2022

Beschluss

Die Anwesenden genehmigen mit 2 Enthaltungen (Ursula Meili und Maria Burger) das Budget 2021/2022 mit der Erhöhung um CHF 41'804.00 gemäss Traktanden 2.1, 6.2, 6.3, 8.1, 9. über CHF 303'794.00.

19. Varia

Herr Dubois dankt Herrn Schütz für seinen unermüdlichen Einsatz im Projekt Heizungsersatz der 3 Häuser und schlägt vor, ihm CHF 3'000.00 als Anerkennung für die geleisteten Dienste zu überweisen, was mit 2 Enthaltungen (Ursula Meili und Heinz Schütz) angenommen wird.

Da keine Fragen mehr anstehen bedankt sich der Vorsitzende bei den Anwesenden für die Teilnahme und schliesst die Versammlung um 22.35 Uhr.

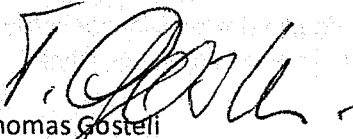
Anmerkung der Verwaltung zum Traktandum 19. Varia:

Der Vorschlag von Herrn Dubois war nicht traktandiert, die Versammlung nicht vollzählig, somit nicht beschliessbar.

Gemäss Absprache vom 25. August 2021 mit Herrn Dubois, Initiant der Überweisung von CHF 3'000.00 an Herrn Schütz als Anerkennung für die geleisteten Dienste im Projekt Heizungsersatz der 3 Häuser, wird über den Vorschlag an der nächsten ordentlichen oder ausserordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung definitiv befunden.

Muri b. Bern, 27 August 2021

Der Vorsitzende und Protokollverfasser



Thomas Gösteli
Bewirtschafter Stockwerkeigentum

Gemäss Artikel 75 ZGB können Beschlüsse, die das Gesetz oder die Statuten verletzen, von allen StockwerkeigentümerInnen, welche dem Beschluss nicht zugestimmt haben, innert 30 Tagen seit Kenntnisnahme beim zuständigen Gericht angefochten werden.