



STWEG Versammlung 2014 Protokoll

STWEG Delta, Visp, 3930 Visp

Zenhäusern Treuhand AG, Visp
Tel. 027 948 90 20 / Fax. 027 948 90 21
treuhand@ztag.ch

PROTOKOLL

STWEG Versammlung, Delta, 3930 Visp

Datum: Montag, 2. Juni 2014

Zeit: 19.00 Uhr

Ort: Restaurant Sonne, Visp

Vorsitz/Protokoll: Herr Bernardo Briggeler von der Zenhäusern Treuhand AG, Verwaltung

Traktanden: Nachstehend bzw. gemäss schriftlicher Einladung zur STWEG Versammlung an die Eigentümer/Innen.

Die Verwaltung begrüsst im Namen der Zenhäusern Treuhand AG, Visp alle anwesenden Eigentümer/Innen.

Speziell begrüsst werden das Abwartsehepaar und die Revisorinnen Frau Lowiner-Ruppen Marion und Frau Burgener Beatrice. Entschuldigt für die Eigentümer/Innen Versammlung hat sich Herr Studer Harry.

Anschliessend gibt die Verwaltung für die Eigentümer/Innen Versammlung folgende Traktandenliste bekannt:

Traktandenliste

1. Begrüssung, Beschlussfähigkeit
2. Protokoll der letzten STWEG Versammlung
3. Verwaltungsrechnung
 - a) Bilanz
 - b) Verwaltungsrechnung
4. Revisorenbericht
5. Genehmigung von Rechnung und Bilanz, Entlastung Revisoren und Verwaltung
6. prov. Kostenvoranschlag 2014/15
7. Hauswartin, Wünsche, Anregungen
8. Stand Umsetzung Brandverhütungsmassnahmen laut Inspektion Gemeinde Visp (Feuerpolizei).
9. Information Verwaltung

10. Nächste Eigentümerversammlung
11. Anträge Eigentümer
 - a) Steichen Treppenhäuser
 - b) Liftanlage Kostenübernahme
 - c) Nutzungsrecht Parkplatz Furrer
12. Diverses

Der Verwalter beantragt die Traktandenliste für die STWEG Versammlung wie vorgetragen zu genehmigen.

- **Beschluss STWEG:** Die Traktandenliste wird von den Eigentümer/Innen einstimmig, ohne Gegenstimme und Enthaltung genehmigt.

Traktandum 1 Begrüssung, Beschlussfähigkeit

Durch die Verwaltung wird bestätigt, dass die Versammlung laut ZGB Art. 712 p für die heutige Versammlung bezugnehmend auf die Präsenzliste beschlussfähig ist.

Anwesende bzw. vertretene Eigentümer laut Präsenzliste:

anwesend: 14	Eigentümer/Innen	467.350	/1000 Quoten
vertreten: 12	Vollmachten	208.410	/1000 Quoten
		675.760	/1000 Quoten

abwesend: 15	Eigentümer/Innen	324.240	/1000 Quoten
--------------	------------------	---------	--------------

Für die STWEG Versammlung wird von der Verwaltung ein Beschlussprotokoll geführt.

Seitens der Eigentümer/Innen liegen keine Fragen oder Einwände vor.

Traktandum 2 Protokoll der letzten STWEG-Versammlung

Das Protokoll der letzten STWEG Versammlung wurde den Eigentümer/Innen schriftlich zugestellt. Die Verwaltung erhielt innert der Frist von 30 Tagen keine Einwände oder Änderungsanträge.

Auf das Verlesen des Protokolls wird von den anwesenden Eigentümer/Innen verzichtet und aus der Versammlung gibt es keine Wortmeldungen zum Protokoll.

- **Beschluss STWEG:** Das Protokoll wird einstimmig, ohne Gegenstimme und Enthaltung, von der Versammlung genehmigt.

Traktandum 3 Verwaltungsrechnung 2013/14

- a) Bilanz
- b) Verwaltungsrechnung

Die Abrechnung 2013/14 haben die Eigentümer/Innen schriftlich mit der Einladung zur heutigen STWEG Versammlung erhalten.

a) Bilanz per 28.02.2014

Die Bilanz schliesst mit Aktiven und Passiven von jeweils Fr. 314'824.03 ab.

b) Verwaltungsrechnung

Die Verwaltung geht auf die einzelnen Kostenträger der Verwaltungsrechnung im Detail ein. Die meisten Kosten haben fixen Charakter.

Total Ertrag	Fr.	205'171.72
Total Aufwand	Fr.	200'824.50
Saldo zu Gunsten	Fr.	4'347.22

Dieser Saldo von Fr. 4'347.22 wird den Eigentümer/Innen individuell mit dem provisorischen Kostenvorschuss 2013/14 verrechnet resp. belastet.

Die Verwaltung informiert die Versammlung über die im Vorfeld eingegangenen Korrekturen betreffend Parkplatz resp. Compark. Die falsch berechneten Kosten für den Anteil von Strom und Wasser der Waschmaschinen von Fr. 65.00 zu Lasten der Eigentümer/Innen und zu Gunsten der Waschmaschinenfonds werden in der Abrechnung 2014/15 korrigiert.

Die neue Darstellung der Abrechnung laut den Vorschriften des Hauseigentümerversand (HEV) wird eingehend diskutiert und die Verwaltung beantwortet die Fragen seitens der Eigentümer/Innen.

Traktandum 4 Revisorenbericht

Die Revisorinnen Frau Lowiner-Ruppen Marion und Frau Burgener Beatrice haben die Verwaltungsrechnung 2013/14 bei der Zenhäusern Treuhand AG, Visp überprüft.

Die Verwaltung erteilt das Wort an die Revisorinnen und Frau Lowiner-Ruppen Marion präsentiert der Versammlung eingehend den untenstehenden Revisorenbericht.

REVISIONSBERICHT ZUR VERWALTUNGSRECHNUNG 2013/14

AN DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTSVERSAMMLUNG
HAUS DELTA, 3930 VISP

Geehrte Eigentümer/Innen

In Ausübung des uns von der Eigentümergemeinschaft erteilten Mandates haben wir am 15. Mai 2014 die Verwaltungsrechnung 2013/14 geprüft. Dabei konnte eine ordnungsgemässe Buchführung festgestellt werden.

Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den Eintragungen der Buchhaltung verglichen, die Kostenverteilung in Stichproben überprüft. Die Saldi der Verwaltungskonti stimmen alle mit den Saldi der Bankkonti überein.

Die Bilanz per 28. Februar 2014 schliesst beidseitig mit **Fr. 314'824.03** ab. Die Verwaltungsrechnung weist für das abgelaufene Verwaltungsjahr einen Ueberschuss von **Fr. 4'347.22 (netto)** aus.

Die Rechnung wurde teils im Detail, teils in Stichproben kontrolliert. Alle Belege sind vorhanden. Die Kostenverteilung ist im Besitze jedes Eigentümers. Daher kann jeder seine Kosten anhand seiner Stockwerkanteile selber errechnen und kontrollieren. Gesamthaft stimmt die Summe mit der Ertragsrechnung überein.

Aufgrund der gemachten Feststellungen beantragen wir der Versammlung die Genehmigung von Rechnung und Bilanz für das Jahr 2013/14 mit gleichzeitiger Entlastung an die Zenhäusern Treuhand AG, Visp.

Visp, 15. Mai 2014

DIE REVISORINNEN

Lowiner-Ruppen Marion
Burgener-Albrecht Beatrice

Die Verwaltung bedankt sich im Namen der Eigentümer/Innen bei den Revisorinnen. Das Original kann bei der Verwaltung eingesehen werden.

Traktandum 5

Genehmigung von Rechnung und Bilanz, Entlastung Revisoren und Verwaltung

Genehmigung von Rechnung und Bilanz

Die Revisorinnen beantragen im Revisorenbericht die Jahresrechnung 2013/14 zu genehmigen.

- **Beschluss STWEG:** Die Versammlung stimmt dem Antrag der Revisorinnen einstimmig, ohne Gegenstimme und Enthaltung zu.

Entlastung der Revisorinnen

Die Verwaltung beantragt den Revisorinnen Entlastung zu erteilen.

- **Beschluss STWEG:** Den Revisorinnen wird laut Antrag der Verwaltung einstimmig, ohne Gegenstimme und Enthaltung Entlastung erteilt.

Entlastung Verwaltung

Die Revisorinnen beantragen im Revisorenbericht der Verwaltung der Zenhäusern Treuhand AG, Visp Entlastung zu erteilen.

- **Beschluss STWEG:** Der Zenhäusern Treuhand AG wird durch die Versammlung einstimmig, ohne Gegenstimme und Enthaltung Entlastung erteilt.

Die Verwaltung bedankt sich für das Vertrauen seitens der Eigentümer/Innen.

Traktandum 6

Prov. Kostenvoranschlag 2014/15

Der provisorische Kostenvoranschlag wurde den Eigentümer/Innen schriftlich zugestellt. Die Verwaltung geht auf die einzelnen Positionen kurz ein.

Der provisorische Kostenvoranschlag (Budget) weist ein Saldo von Fr. 203'350.00 auf.

Aus der Versammlung gibt es keine Wortmeldungen.

- **Beschluss STWEG:** Die Eigentümer/Innen genehmigen den provisorischen Kostenvoranschlag (Budget) 2014/15 einstimmig, ohne Gegenstimme und Enthaltung.

Traktandum 7

Hauswart/In, Wünsche, Anregungen

Die Verwaltung bedankt sich beim Ehepaar Heldner Gordana und Edmund für die ausgezeichnete Arbeit im Haus Delta. Die Aufgaben werden jeweils mit Sorgfalt, pflichtbewusst und zur Zufriedenheit aller Eigentümer/Innen ausgeführt.

Aus der Versammlung wird auf das Problem bei den Öffnungszeiten am Morgen hingewiesen. Da der WB bereits sehr früh und auch unregelmässig verteilt wird, kommt es zu Problemen. Die Verwaltung wird aufgefordert, diesbezüglich eine Lösung zu suchen.

Die Verwaltung dankt im weiteren Frau Burgener Beatrice für den reibungslosen Ablauf bei den administrativen Aufgaben der Waschmaschinen-Karten. Herzlichen Dank.

Seitens der Hauswart/In und der Eigentümer/Innen gibt es keine weiteren Wortmeldungen und die Versammlung verdankt die Arbeiten mit einem herzlichen Applaus.

Traktandum 8 Stand Umsetzung Brandverhütungsmassnahmen laut Inspektion Gemeinde Visp (Feuerpolizei)

Die geforderten Massnahmen der Feuerpolizei werden wie bereits besprochen laufend durchgeführt. Im vergangenen Jahr wurden die Arbeiten an der Brandmeldeanlage fertig gestellt.

Dieses Jahr werden die Arbeiten an der Notbeleuchtung durchgeführt. Dabei wurde auch festgestellt, dass die installierte Anlage mit der Notbatterie im UG nie angeschlossen war und es müssen auch zusätzliche Notbeleuchtungen installiert werden. Diese Arbeiten werden bis zur Kontrolle Ende September fertig erstellt sein. Die Kosten wurden im Budget berücksichtigt.

Im nächsten Jahr muss die RWA (Rauch-Warn-Anlage) in den beiden Treppenhäuser eingebaut werden. Dafür gibt es leider noch keine definitive Lösung, wie das Problem baulich gelöst werden kann.

Traktandum 9 Information Verwaltung

Die Verwaltung informiert die Eigentümer/innen über die nachstehend aufgeführten Themen und beantwortet die Fragen seitens der Eigentümer/Innen.

Liftsanierung

Die Arbeiten der Liftsanierung sind bis an die Liftschachtentlüftung über Dach abgeschlossen. Durch die bevorstehende Änderung der Brandschutzverordnung ist eine Entlüftung über Dach nach Angaben der Firma Schindler eventuell nicht mehr notwendig. Hier muss noch abgewartet werden.

Beleuchtung Einstellhalle

Die Beleuchtung in der Einstellhalle wird in Zusammenhang mit der Notbeleuchtung angepasst resp. ergänzt.

Compark-Anlage

Es haben sich zwei Eigentümer/Innen für die Sanierung der Compark-Anlage gemeldet. Diese Arbeiten werden im August ausgeführt.

Brandschaden Wohnung Schindler

Die Arbeiten in der Wohnung wurden bereits erledigt. Die Arbeiten an der Fassade werden in der zweiten Woche Juni ausgeführt. Die genaue Ursache des Brandes konnte noch nicht ermittelt werden. Diesbezüglich liegen noch keine Ergebnisse vor.

Warm- und Kaltwasserzähler

Das Problem mit den Warm- und Kaltwasserzähler wurde noch nicht behoben. Die Verwaltung hat einzig festgestellt, dass durch den nachträglichen Umbau von Wohnungen diverse Anschlüsse kontrolliert werden müssen. Die Verwaltung wird diese Kontrollen in Auftrag geben und mit den betroffenen Eigentümer/Innen Kontakt aufnehmen. Voraussichtlich müssen hier zusätzliche Subzähler eingebaut werden.

Fassadensanierung

Die Arbeiten der Fassadensanierung resp. der Mängelbehebung sind bis auf die Sonnenstoren und der Balkontwässerung (Rinnen) abgeschlossen. Erst wenn die Verwaltung von der Bauleitung das ok. bekommt, werden die noch offenen Rechnungen beglichen.

Traktandum 10

Nächste Eigentümerversammlung

Die Verwaltung schlägt der Versammlung das Datum vom Montag, 1. Juni 2015 vor.

- **Beschluss STWEG:** Die Eigentümer/Innen genehmigen den Vorschlag der Verwaltung einstimmig, ohne Gegenstimme und Enthaltung.

Traktandum 11

Anträge Eigentümer

- a) Streichen Treppenhäuser
- b) Liftanlage Kostenübernahme
- c) Nutzungsrecht Parkplatz Furrer

a) Streichen Treppenhäuser

Seitens der Eigentümer/Innen wurde beantragt die beiden Treppenhäuser zu streichen. Die Verwaltung hat diesbezüglich die nachstehenden Offerten eingeholt.

Delta 4	Fr. 19'460.80
Delta 2	Fr. 19'866.65
Total	Fr. 39'327.45

Aus der Versammlung ist man sich der Notwendigkeit durchaus bewusst. Es wird jedoch vorgeschlagen, die Arbeiten nach den restlichen Sanierungsarbeiten der RWA-Anlage auszuführen.

- **Beschluss STWEG:** Die Eigentümer/Innen beschliessen einstimmig, ohne Gegenstimme und Enthaltung die Arbeiten vorerst nicht auszuführen.

b) Liftanlage Kostenübernahme

Es ist seitens der Eigentümer/Innen Schwestermann/Pfammatter im EG (Sonnenstudio) eine schriftlicher Antrag resp. Beanstandung eingegangen, sich nicht an den Kosten der Sanierung der Liftanlage zu beteiligen. Laut dem Reglement der STWEG Delta Art. 12 Abs. 4 müssen sich alle Eigentümer/Innen an den Liftanlagen laut Quoten beteiligen.

Es ist laut ZGB auch keine Rechtsgültige Einsprache gegen den an der Versammlung gefällten Beschluss für die Sanierung der Liftanlage eingegangen und damit ist der Antrag nichtig.

- **Beschluss STWEG:** Die Eigentümer/Innen beschliessen einstimmig, mit einer Gegenstimme auf den Antrag resp. Beanstandung bezogen auf die oben erwähnten Gründe nicht einzutreten. Die Kosten der Eigentümer/Innen Schwestermann/Pfammatter sind durch die Verwaltung einzuverlangen.

c) Nutzungsrecht Parkplatz Furrer

Herr Furrer hat den Coiffeursaloon mit Parkplatz verkauft. Für den Verkauf des Parkplatzes braucht es die schriftliche Zustimmung aller Eigentümer/Innen. Zusammen mit dem Protokoll werden die notwendigen Unterlagen den Eigentümer/Innen zugestellt.

d) Gebäudeversicherung

Die Verwaltung orientiert die Versammlung über die eingeholten Offerten für die Gebäudeversicherung. Nach kurzer Diskussion wird folgendes beschlossen:

- **Beschluss STWEG:** Die Eigentümer/Innen beschliessen einstimmig, ohne Gegenstimme und Enthaltung zuerst die noch offenen Versicherungsfälle zu erledigen, bevor über einen Versicherungswechsel beschlossen wird.

Traktandum 12

Diverses

Unter dem Traktandum Diverses wurden nachfolgende Punkte besprochen.

Gebäudeversicherung

Die Verwaltung orientiert die Versammlung über die eingeholten Offerten für die Gebäudeversicherung. Nach kurzer Diskussion wird folgendes beschlossen:

- **Beschluss STWEG:** Die Eigentümer/Innen beschliessen einstimmig, ohne Gegenstimme und Enthaltung zuerst die noch offenen Versicherungsfälle zu erledigen, bevor über einen Versicherungswechsel beschlossen wird.

Fassade

Es wird aus der Versammlung das Problem mit den Vögeln resp. der Verunreinigung der Fassade angesprochen. Die Verwaltung wird die notwendigen Arbeiten organisieren. Wo möglich können diese zusammen mit der RWA-Anlage ausgeführt werden.

Heizung

Es wird erneut das Problem mit der Heizung angesprochen (zu heiss). Die Verwaltung wird die erwähnten Wohnungen nochmals durch die Firma Gattlen überprüfen lassen.

Warmwasser / Begleitheizung

Im Frühjahr hatten wir ein längeres Problem mit dem Warmwasser. Die Begleitheizung für das Warmwasser war nicht mehr funktionstüchtig. Die Steuerung der Begleitheizung musste teilweise ersetzt werden. Da es sich um eine alte Steuerung handelt, war es schwierig Bestandteile zu erhalten. Zwischenzeitlich konnte das Problem durch den Elektriker behoben werden.

Aus der Versammlung gibt es keine weiteren Wortmeldungen.

Zum Schluss dankt die Verwaltung den Eigentümer/Innen für die angenehme Zusammenarbeit und wünscht einen schönen Abend.

Der anschliessende Imbiss rundet die STWEG Versammlung ab.

Zenhäusern Treuhand AG
Verwaltung STWEG Delta, Visp

Der Verwalter
Bernardo Briggeler
Bewirtschaftungs-Assistent
Stockwerkeigentum SVIT



