PROTOKOLL

der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung

Montag, 5. September 2022, 18.00 Uhr

ATB Treuhand und Immobilien AG, Margrethenhof 6, Ballwil

Stockwerkeigentümer	GB.-Nr.	vertreten/begleitet durch	Wertquoten
Anwesend:			
Autoeinstellhalle	9328-9340	jeweilige Eigentümer	125/1000
Dempsey Brian + Patricia	9320		18/1000
Dempsey Brian + Patricia	9321		150/1000
Gerber Stefan	9322		102/1000
Spagnuolo Fausto	9323	Spagnuolo Yvonne	119/1000
Arnold Ruedi	9324	Eicher Ruth	96/1000
Beltrando Massimiliano/Daniele Monica	9325		119/1000
Gerber Stefan	9326		96/1000
Gerber Stefan	9327		175/1000
			1000/1000

Verwaltung:
ATB Treuhand und Immobilien AG, Margrethenhof 6, 6275 Ballwil, vertreten durch:

Claudia Budmiger, Versammlungsleiterin und Protokollführerin

TRAKTANDEN

1. Begrüssung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Wahl eines Stimmenzählers
2. Genehmigung Jahresrechnung 2021/2022:
   - Bericht der Revisorin
   - Genehmigung der Jahresrechnung und der Kostenverteilung
   - Entlastung der Verwaltung (ATB Treuhand und Immobilien AG)
3. Wahl Revisorin, Monica Daniele
4. Anträge:
   4.1 Antrag Daniele/Beltrando. Genehmigung Einbau Balkonverglasung
5. Genehmigung des Budgets 2022/2023 und der Kostenvorschüsse
6. Verschiedenes
   6.1 Teilrepariertes Garagentor, wie weiter?
   6.2 Meinung Freecooling (Umrüstung der Bodenheizung – Heizen im Winter / Kühlen im Sommer)
   6.3 Lichtautomatik Treppenhaus

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit und Aufnahme der Stellvertretungen, Wahl StimmenzählerIn

Feststellung der Beschlussfähigkeit und Aufnahme der Stellvertretungen
Die Versammlungsleiterin begrüsst alle anwesenden Stockwerkeigentümer. Sie stellt fest, dass **fünf Eigentümer** anwesend oder vertreten sind und **1000/1000 Wertquoten** auf sich vereinigen.

Die Versammlung ist somit gemäss Art. 29 des Reglements für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer und die Gemeinschaft der Miteigentümer "Rothli 9, 6274 Eschenbach" beschlussfähig.

Wahl StimmenzählerIn
Aufgrund der übersichtlichen Anzahl Eigentümer wird auf die Wahl einer Stimmenzählerin/eines Stimmenzählers verzichtet.

2. Genehmigung Jahresrechnung 2021/2022

Jahresrechnung 2021/2022
Die Jahresrechnung 2021/2022 wurde allen Stockwerkeigentümern mit der Einladung zur Versammlung zugestellt. Die wichtigsten Punkte wurden an der Versammlung kurz erläutert.

Bericht der Revisorin:
Die Jahresrechnung 2021/2022 wurde von der Revisorin, Monica Daniele, am 11. August 2022 kontrolliert, einzelne Fragen durch die Verwaltung beantwortet und die Rechnung für in Ordnung befunden. Der Bericht der Revisorin wurde in der Verwaltungsabrechnung 2021/2022 vollumfänglich abgedruckt.

Diskussion: keine

Genehmigung Jahresrechnung und Kostenverteilung 2021/2022
Antrag: Genehmigung der Jahresrechnung und der Kostenverteilung 2021/2022

Beschluss: Die Jahresrechnung und die Kostenverteilung 2021/2022 werden **einstimmig genehmigt.**

Entlastung der Verwaltung (ATB Treuhand und Immobilien AG)
Antrag: Entlastung der Verwaltung (ATB Treuhand und Immobilien AG) für das Geschäftsjahr 2021/2022.

Beschluss: Der ATB Treuhand und Immobilien AG, Ballwil, wird für ihre Tätigkeit im Jahr 2021/2022 **einstimmig Entlastung** erteilt.

3. Wahl Revisorin, Monica Daniele

Monica Daniele stellt sich für ein weiteres Jahr als Revisorin zur Verfügung.

Antrag: Wiederwahl Monica Daniele

Beschluss: Monica Daniele wird **einstimmig wiedergewählt**.

Wir bedanken uns für die Bereitschaft, diese Aufgabe weiter wahrzunehmen und für die angenehme Zusammenarbeit.

4. Anträge:

4.1 Antrag Daniele/Beltrando, Genehmigung Einbau Balkonverglasung
Von Monica Daniele haben wir den Antrag für den Einbau einer Balkonverglasung erhalten. Die dazugehörige Broschüre, wie der Einbau der Balkonverglasung aussehen soll, haben die Eigentümer mit der Einladung erhalten. Im Vorgang zur Versammlung wurde von der Verwaltung festgestellt,

dass beim Balkon von der Wohnung Ruedi Arnold bereits eine Verglasung montiert ist. Einen Beschluss liegt der Verwaltung nicht vor. Gemäss Reglement darf das Erscheinungsbild nur durch Einwilligung aller Eigentümer verändert werden. Daher muss grundsätzlich entschieden werden, ob eine Balkonverglasung erlaubt ist.

Diskussion: Gemäss Information der Eigentümer an der Versammlung hat Ruedi Arnold die Einwilligung vorgängig mit Unterschriften eingeholt.
Monica Daniele erwähnt, dass sie einen Grundsatzentscheid möchte, dass zukünftig alle Eigentümer die Erlaubnis haben, eine Verglasung anzubringen.

Beschluss: Es wird **einstimmig** beschlossen, dass eine Balkonverglasung angebracht werden darf. Die Verglasung hat einheitlich zu erfolgen. Bei der Wahl des Systems sind die Eigentümer frei, es muss aber **optisch bei jeder Wohnung gleich aussehen.**

5. Genehmigung des Budgets 2022/2023 und der Kostenvorschüsse

Das Budget 2022/2023 wurde allen Stockwerkeigentümern mit der Einladung zur Versammlung zugestellt. Die Zahlen basieren auf den heute bekannten Kosten oder auf Annahmen. Die Vorschüsse werden aufgrund der Wertquoten sowie den letztjährigen Verbrauchszahlen auf die Stockwerkeigentümer verteilt.

Antrag Genehmigung des Budgets 2022/2023 und der Kostenvorschüsse

Beschluss: Das Budget und die zu leistenden Vorschüsse 2022/2023 werden **einstimmig genehmigt**.

6. Verschiedenes

6.1 Teilrepariertes Garagentor, wie weiter?

Yvonne Spagnuolo möchte wissen, wie mit den bestehenden Schäden (diverse Dellen und Rost) beim Garagentor umzugehen ist. Gemäss Patricia Dempsey ist der Rost durch zu viel Salz entstanden. Sie hat eine Reparatur bereits abgeklärt. Gemäss Servicetechniker ist der Aufwand zu gross um den Rost zu behandeln. Daher ist die Empfehlung, nichts zu unternehmen.
Nach kurzer Diskussion sind die Eigentümer einig, dass die bestehenden Schäden nicht repariert werden. Sollte ein neuer Schaden entstehen, ist dieser zu reparieren und die Kosten vom Verursacher zu übernehmen.

6.2 Meinung Freecooling (Umrüstung der Bodenheizung – Heizen im Winter / Kühlen im Sommer)

Yvonne und Fausto Spagnuolo erklären kurz das System. Mit einem Einbau eines anderen Wärmetauschers und der Anpassung der Steuerung könnte man die Bodenheizung nutzen, um im Sommer die Wohnungen zu kühlen (rund 5 Grad weniger). Eine Grobschätzung der Kosten beläuft sich auf rund Fr. 10'000.00. Gemäss Fausto Spagnuolo könnte die Lebensdauer der Sonde verlängert werden, da sie durch die Kühlung regeneriert wird.
Stefan Gerber meldet sich zu Wort. Er sieht eher kein Handlungsbedarf, da er gelesen hat, dass bei Parkettböden aufgrund Kondenswasser Probleme (Schimmel, etc.) entstehen könnten. Weiter hat er gelesen, dass die Heizung (WP) an Lebensdauer verliert aufgrund der Schaltung.
Yvonne Spagnuolo erwähnt, dass es bei Plattenböden extrem spürbar ist und einen Mehrwert für die Wohnung wäre.
Massimiliano Beltrando fragt nach, ob die Möglichkeit auch besteht die Kühlung über die Lüftung vorzunehmen. Gemäss Fausto Spagnuolo ist dies nicht möglich, da die vorhandene Lüftung zu klein ist und ein neues Gerät eingebaut werden müsste.

Beschluss: Da nicht alle Eigentümer Handlungsbedarf und einen Nutzen sehen, wird bis auf weiteres nichts unternommen. Sollte der Bedarf vorhanden sein, können zu einem späteren Zeitpunkt weitere Abklärungen getroffen werden.

6.3 Lichtautomatik Treppenhaus

Das Licht im Treppenhaus wird durch einen Bewegungsmelder ausgelöst. Daher brennt das Licht oft am Tag, wenn es nicht nötig wäre. Daher ist der Vorschlag von Familie Spagnuolo, dass das

Licht am Tag durch Betätigung des Lichtschalters eingeschaltet wird und am Abend mit dem Bewegungsmelder eingeschaltet wird. Das Gleiche ist bei den Briefkästen vorzunehmen. Bei der Einstellhalle soll es so belassen werden.

Beschluss: Alle Eigentümer sind mit dem Vorschlag einverstanden. Yvonne Spagnuolo wird eine Offerte für die Anpassungen bei Tophinke Automation & Gebäudetechnik AG einholen und anschliessend die Eigentümer via E-Mail informieren.

- **Heizung:** Aufgrund der hohen Unterschiede der Verbräuche, haben die Eigentümer das Gefühl, dass allenfalls etwas mit der Heizung nicht stimmen könnte. Daher bittet Yvonne Spagnuolo alle Eigentümer, die Thermostate herunterzudrehen und erst bei Kälteempfinden die Heizung aufzudrehen. Dann sollte man zuerst die Heizung im Badezimmer aufdrehen und erst anschliessend in den restlichen Zimmern. Weiter ist zu beachten, dass bei der Bodenheizung erst nach zwei bis drei Tagen eine Veränderung spürbar ist.
  Die Vinzenz Peter AG wird durch Yvonne Spagnuolo beauftragt, die Heizung zu entlüften und die Einstellungen zu überprüfen.
  Durch dieses «Experiment» kann herausgefunden werden, ob es am Benutzerverhalten liegt, oder ob die Einstellungen der Heizung angepasst werden müssen.

- **Mückengitter im Treppenhaus:** Da nicht alle Eigentümer einen Nutzen der Mückengitter sehen, werden bis auf weiteres keine Mückengitter beschafft.

- **Bäume allgemein Garten:** Gemäss Ruedi Arnold sollten die zwei grossen Bäume zurückgeschnitten werden. Dies hat ihm ein Fachmann von der Baumschule mitgeteilt. Ruedi Arnold wird sich mit Brain Dempsey und allenfalls mit dem Hauswart Josef Sticher um den Rückschnitt kümmern.

- **Löcher bei den Balkonen:** Gemäss Stefan Gerber hat er bei der Firma Beer AG noch einmal nachgefragt. Die Arbeiten werden auf Garantie vom Maler verschlossen. Der Maler ist beauftragt und wird die Arbeiten in den nächsten 2 bis 3 Wochen erledigen. Stefan Gerber wird die Eigentümer über den Haus-Chat informieren.

- **Blumentöpfe bei EG-Wohnung von Stefan Gerber:** Bei der EG-Wohnung hat es zwei Blumentöpfe die als Sichtschutz zur anderen EG-Wohnung dienen. Da der Standort aber für Pflanzen nicht geeignet ist, verdorren diese regelmässig. Daher wird Stefan Gerber nun eine andere Variante prüfen. Er könnte sich vorstellen Steinkörbe oder etwas mit Holz anzubringen. Er wird dies nun konkret prüfen und die Eigentümer vor der Montage informieren.

- **Termin 2023:** Die nächste ordentliche StWEG-Versammlung findet am Montag, 25. September 2023, 18.00 Uhr, im Büro der ATB Treuhand und Immobilien AG, Ballwil, statt.

Die Versammlungsleiterin bedankt sich für die aktive Teilnahme an der Versammlung und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit.

Schluss der Versammlung: 19.10 Uhr

Ballwil, 6. September 2022

Die Versammlungsleiterin und Protokollführerin

Claudia Budmiger