



STWEG Versammlung 2015 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, 01. Juni 2015
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.

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 2015/16
7. Hauswartin, Wünsche, Anregungen
8. Stand Umsetzung Brandverhütungsmassnahmen laut Inspektion Gemeinde Visp (Feuerpolizei).
9. Information Verwaltung

10. Nächste Eigentümerversammlung
11. Anträge Eigentümer
(bis Ende des Verwaltungsjahres sind keine schriftlichen Anträge eingegangen)
12. Einsprache Schwestermann Leopold
 - a) Information Verwaltung
 - b) Beschlussfassung Eigentümer/Innen
13. 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/Vertreten:	23	Eigentümer/Innen	599.26 /1000 Quoten
abwesend:	20	Eigentümer/Innen	400.74/1000 Quoten

Für die STWEG Versammlung wird von der Verwaltung ein Beschlussprotokoll geführt. Es werden nur Beschlüsse und wichtige Wortmeldungen resp. Informationen aus der Versammlung für die nicht anwesenden Eigentümer/Innen.

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.

Aus der Versammlung wird hingewiesen, dass die Lichtschalter in der Parkhalle immer noch nicht zur Zufriedenheit der Eigentümer/Innen funktionieren. Die Verwaltung wird aufgefordert dies nochmals mit der Firma Schmid zu kontrollieren und die notwendigen Korrekturen vorzunehmen.

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

Aus der Versammlung gibt es keine weiteren Wortmeldungen.

Traktandum 3

Verwaltungsrechnung 2014/15

- ✓ Bilanz
- ✓ Verwaltungsrechnung

Die Abrechnung 2014/15 haben die Eigentümer/Innen schriftlich mit der Einladung zur heutigen STWEG Versammlung erhalten.

Bilanz per 28.02.2015

Die Bilanz schliesst mit Aktiven und Passiven von jeweils Fr. 257'532.77 ab.

Verwaltungsrechnung

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

Total Ertrag	Fr.	201'207.66
Total Aufwand	Fr.	195'940.65
Saldo	Fr.	5'267.01

Der Saldo von Fr. 5'267.01 wird den Eigentümer/Innen individuell mit dem provisorischen Kostenvorschuss 2015/16 verrechnet resp. belastet.

Aus der Versammlung wird im speziellen auf die hohen Bankspesen hingewiesen. Die Fragen weiteren Fragen zur Abrechnung werden von der Verwaltung beantwortet.

Traktandum 4

Revisorenbericht

Die Revisorinnen Frau Lowiner-Ruppen Marion und Frau Burgener Beatrice haben die Verwaltungsrechnung 2014/15 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 2014/15

AN DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTSVERSAMMLUNG
HAUS DELTA, 3930 VISP

Geehrte Eigentümer/Innen

In Ausübung des uns von der Eigentümergemeinschaft erteilten Mandates haben wir am 07. Mai 2015 die Verwaltungsrechnung 2014/15 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 2015 schliesst beidseitig mit **Fr. 257'532.77** ab. Die Verwaltungsrechnung weist für das abgelaufene Verwaltungsjahr einen Ueberschuss von **Fr. 5'267.01 (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 2014/15 mit gleichzeitiger Entlastung an die Zenhäusern Treuhand AG, Visp.

Visp, 07. Mai 2015

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 2014/15 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 2015/16

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. 210'100.00 auf.

Aus der Versammlung gibt es keine Wortmeldungen.

- **Beschluss STWEG:** Die Eigentümer/Innen genehmigen den provisorischen Kostenvoranschlag (Budget) 2015/16 einstimmig, ohne Gegenstimme und Enthaltung.

Traktandum 7

Hauswart/In, Wünsche, Anregungen

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

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 Verwaltung informiert die Eigentümer/Innen über den Stand der Brandverhütungsmassnahmen.

Behobene Mängel

- Sanierung und ersetzen der Notlichtanlage
- Verkabelung Notbeleuchtung UG
- Neue Notleuchten in den Etagen
- Brandmeldeanlage angeschlossen
- Serviceverträge abgeschlossen
- Restliche Feuermelder kontrolliert und montiert

Offene Mängel für laufendes Jahr

- Brandschutzabschottungen UG / laufendes Jahr
- Türen Leitungsschacht Technik Treppenhaus / T30

Offene Mängel mittelfristig

- RWA Entrauchung Treppenhaus
- RWA Einstellhalle muss noch ein Konzept ausgearbeitet werden, bis anhin noch keine Lösung

Traktandum 9 Information Verwaltung

Die Verwaltung informiert die anwesenden Eigentümer/Innen über folgende Punkte:

Liftsanierung

Die Abrechnung der Liftsanierung wurde den Eigentümer/Innen mit der Schlussrechnung zugestellt. Die noch offenen Mängel wurden zwischenzeitlich behoben.

Aus der Versammlung wird hingewiesen die Software der Türen von der Firma Schindler nochmals zu überprüfen.

Fassadensanierung

Die Schlussabrechnung der Fassadensanierung wurde den Eigentümer/Innen zugestellt. Der Saldo wird vorerst auf dem Sanierungskonto stehen gelassen resp. nicht aufgelöst.

Aus der Versammlung werden noch folgende Mängel angesprochen:

Dach Delta 4

Auf der Ostseite Delta 4 bilden sich auf einem Glasdach Eiszapfen. Aus Sicherheitsgründen ist abzuklären was unternommen werden kann. Eventuell müssen noch zusätzliche Schneefänger montiert werden.

Fassade Nordseite

An der Nordfassade fliesst das Regenwasser über die Fensterfronten und jeweils gegen die Glasscheiben. Dieses Problem wurde von den betroffenen Eigentümer/Innen schon mehrmals angesprochen. Es muss abgeklärt werden was diesbezüglich unternommen werden kann.

Es wird aus der Versammlung hingewiesen, dass mit einem Einlaufblech oberhalb der Fassade das Problem behoben werden kann. Die Verwaltung wird aufgefordert die notwendigen Offerten einzuholen um Folgeschäden zu verhindern.

Sturmschaden

Die Verwaltung informiert die Versammlung über den Sturmschaden. Der dabei entstandene Schaden an einem parkierten Auto von Fr. 3.150.00 wird von der Versicherung nicht übernommen. Nach einer Diskussion wird folgendes beschlossen:

- **Beschluss STWEG:** Die Eigentümer/Innen beschliessen den Schaden am Auto von Fr. 3'167.20 mit einer Gegenstimme und ohne Enthaltung zu übernehmen und der geschädigten Person auszubezahlen.

Compark Anlagen

Zwei Compark Anlagen wurden im vergangenen Verwaltungsjahr saniert. Die Verwaltung verweist die Eigentümer/Innen erneut auf die Sanierungspflicht der Anlagen.

LED Tiefgarage

In der Tiefgarage wurden sämtliche Röhren auf LED umgestellt und es wurden auch die notwendigen Bewegungsmelder montiert.

Dachfenster

Die Dachfenster im Delta 2 sind teilweise undicht und wurden von der Firma Velux überprüft. Zwischenzeitlich wurden die notwendigen Fenster repariert. Die Kosten werden von den Eigentümer/Innen übernommen.

Brandfall Studio

Der Brandfall im Studio 3.OG Delta 4 wurde durch die Versicherung abgeschlossen.

Beschriftung Wyer Küchen

Die Eigentümer/Innen wurden zwischenzeitlich vom Kanton betreffend der Beschriftung angeschrieben. Die Verwaltung hat dem Kanton das Schreiben beantwortet und hat bis heute noch keine Rückmeldung erhalten.

Folien Schaufenster EG

Aus der Versammlung wird hingewiesen im EG teilweise an den Glasfronten Folien anzubringen um die Einsicht in die jeweiligen Materialdepots abzudecken. Die Verwaltung wird mit den betroffenen Eigentümer/Innen diesbezüglich Kontakt aufnehmen.

Traktandum 10

Nächste Eigentümerversammlung

Die Verwaltung schlägt der Versammlung das Datum vom Montag 06. Juni 2016 vor.

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

Traktandum 11

Anträge Eigentümer

(bis Ende Jahr des Verwaltungsjahres sind keine schriftlichen Anträge eingegangen)

Traktandum 12

Einsprache Schwestermann Leopold

a) Information Verwaltung

Die Verwaltung informiert die Eigentümer/Innen nochmals über die Einsprache von Herr Schwestermann.

a) Beschlussfassung Eigentümer/Innen

Nach einer kurzen Diskussion und diversen Wortmeldungen wird folgendes beschlossen:

- **Beschluss STWEG:** Bezogen auf den gefällten Beschluss laut Traktandum 11 der Eigentümer/Innen Versammlung vom 02. Juni 2014 beschliesst die Versammlung einstimmig ohne Gegenstimme und Enthaltung auf den Antrag nicht erneut einzugehen.

Traktandum 13

Diverses

Unter dem Traktandum 13 erteilt die Verwaltung das Wort an die Eigentümer/Innen und es gibt folgende Wortmeldungen:

Defekte Plättli

Es wird nochmals auf die defekten Platten beim Eingang hingewiesen und die Verwaltung aufgefordert diese wenn möglich auszuwechseln. Einzelne Platten sind noch als Reserve vorhanden.

Veloraum

Anscheinend wird der Veloraum als Fahnendepot des EHC benützt. Die Hauswartin wird in Zukunft diese Fahnen entsorgen.

Beregnung der Rasenfläche

Die Verwaltung wird aufgefordert mit der Gemeinde nochmals Kontakt aufzunehmen um die Beregnung der Grünfläche zu gewährleisten. In der Zwischenzeit konnte dies erledigt werden und die Anlage läuft nun wieder zur Zufriedenheit unserer Hauswartin.

Hohe Nebenkosten

Aus der Versammlung wird auf die hohen Nebenkosten hingewiesen. Die Verwaltung verweist dabei im speziellen auf die laufenden Investitionen im Brandschutz hin. Seitens der Versammlung wäre es wünschenswert den Verlauf jeweils mit einem Diagramm in der Abrechnung aufzuführen.

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



