

STWEG „MIRALAGO“

PIAZZOGNA

**35. GESCHÄFTSBERICHT
MIT JAHRESRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2016**

**ZUHANDEN DER JAHRESVERSAMMLUNG DER
STOCKWERKEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT**

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	GESCHÄFTSBERICHT	3
1.1.	Kommentar zum abgelaufenen Geschäftsjahr	3
1.1.1.	Instandsetzungsarbeiten Schwimmbad und Umgebung	3
1.1.2.	Licht Haus A	3
1.1.3.	Stand Vermietungspflicht	3
1.1.4.	Strassenaufgang Liegenschaft bzw. Bäume Nachbarliegenschaft	3
1.1.5.	Verschiedenes	3
1.2.	Erklärungen zu den Traktanden der Einladung	4
1.2.1.	Wahl der Delegierten	4
1.2.2.	Wahl der Revisoren	4
1.2.3.	Abrechnung Sanierung Wasserleitungen	4
1.2.4.	Abrechnung Sanierung der Häuser A und B	4
1.2.5.	Aufhebung des Beschlusses Ausgleich für Nichtvermietung	5
1.2.6.	NK-Voranschlag auch für vermietende Eigentümer	5
1.2.7.	Neue Varianten Instandsetzung Schwimmbad und Umgebung	5
2.	JAHRESRECHNUNG	6
2.1.	Bilanz per 31.12.16	6
2.2.	Erfolgsrechnung 01.01.16 – 31.12.16	7
2.3.	Budget 2017	8
2.4.	Kommentar zur Jahresrechnung	9
2.5.	Erneuerungsfonds	14

1. Geschäftsbericht

1.1. Kommentar zum abgelaufenen Geschäftsjahr

1.1.1. Instandsetzungsarbeiten Schwimmbad und Umgebung

Bei den Sondagen nach der Eigentümerversammlung für die Instandsetzung wurde leider festgestellt, dass der Untergrund nicht die angenommene Tragfähigkeit aufweist. Dies hat dazu geführt, dass das Projekt nochmals überarbeitet werden musste. Zwei mögliche Varianten werden der Versammlung zur neuen Abstimmung vorgelegt.

Für den Start in die Saison 2017 wird das Schwimmbad nochmals geflickt. Die Keramikplatten um das Bassin haben aber im vergangenen Winter weiter Schaden genommen. Der Hauswart wird ein Hinweisschild für die Gäste aufstellen.

1.1.2. Licht Haus A

Die Schaltuhr für das Licht Haus A wurde angepasst.

1.1.3. Stand Vermietungspflicht

Die noch ausstehenden Vorleistungen welche erfüllt werden konnten, sind abgeschlossen worden. Mit Frau und Herr Droh konnten die Miteigentümer Greiner und Küng ein positiv, konstruktives Gespräch führen. Der Miteigentümer Van Pelt hat rechtliche Schritte eingeleitet. Das Gerichtsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

1.1.4. Strassenaufgang Liegenschaft bzw. Bäume Nachbarliegenschaft

Im abgeschlossenen Jahr konnte mit dem Sohn der Besitzerin der Nachbarliegenschaft und der Gemeinde Gespräche geführt werden.

Sowohl für die Strassenreinigung wie auch des Schnitts des Grünstreifens und der Baumsituation konnte noch keine abschliessende Lösung gefunden werden.

Die Gemeinde muss aber den Umstand prüfen und Massnahmen einleiten bezüglich der Stromleitung. Der eine Baum wächst in die Leitung, was zu Schaden führen kann.

1.1.5. Verschiedenes

- Eigentümerwechsel

Wohnung Nr. 017	alte Eigentümer:	Victor und Erika Candinas
	neue Eigentümer:	Martin und Eveline Jäger
Wohnung Nr. 036	alter Eigentümer	Robert Kullmann
	neue Eigentümer	Roger und Michelle Stillhard

Hausschliessung

21.10.2017 – 24.03.2018

1.2. Erklärungen zu den Traktanden der Einladung

1.2.1. Wahl der Delegierten

Die bisherigen Delegierten Dr. Michael Egel und Michael Greiner stellen sich für eine weitere Amtsperiode gerne wieder zur Verfügung. Victor Candinas hat seine Wohnung per September 2016 verkauft. Als neuer Delegierter stellt sich Kurt Küng gerne zur Verfügung.

Antrag: einfaches Mehr

Die Verwaltung beantragt der ordentlichen Eigentümerversammlung die Delegierten für eine neue Amtsperiode zu wählen.

1.2.2. Wahl der Revisoren

Auch die Wahl der Revisoren für eine Amtszeit von 3 Jahren steht wieder an. Frau Erika Ingold als bisherige Revisorin stellt sich gerne für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Es wird noch ein zweiter Revisor gesucht.

Antrag: einfaches Mehr

Die Verwaltung beantragt der ordentlichen Eigentümerversammlung die Revisoren für eine neue Amtsperiode zu wählen.

1.2.3. Abrechnung Sanierung Wasserleitungen

Die Sanierung der Wasserleitungen hat Gesamtkosten von CHF 355'323.45 ergeben. Die Versammlung von 2015 hat Kosten von CHF 326'500.00 gesprochen. An der Eigentümerversammlung 2016 hat der Miteigentümer Carli Collenberg dargelegt, dass entgegen der Pläne und Planung im Haus D, die neuen Leitungen nicht in den unterirdischen Kanälen, sondern auf Putz an die Wände mit entsprechenden Verkleidungen verlegt werden mussten. An verschiedenen Wänden und Decken mussten Spitz- und Zuputzarbeiten sowie Leitungsumlegungen durchgeführt werden. Dies hat zu den Mehrkosten geführt.

Antrag: einfaches Mehr

Die Delegierten und die Verwaltung beantragen der ordentlichen Eigentümerversammlung die Abrechnung der Sanierung der Wasserleitungen mit den Mehrkosten im Gesamtbetrag von CHF 355'323.45 zu Lasten des Erneuerungsfonds zu genehmigen.

1.2.4. Abrechnung Sanierung der Häuser A und B

In der Zwischenzeit konnte die Abrechnung der Sanierung Häuser A und B erstellt werden. Die Umbau und Sanierungsarbeiten konnten mit CHF 463'191.87 leicht unter den beschlossenen Kosten von CHF 474'000.00 abgeschlossen werden.

In den beschlossenen Kosten von CHF 474'000.00 nicht enthalten waren die Unterstopfung vor allem der Terrassen (Hohlraum) und die Kiesbette zum Schutz und zur Verhinderung von Schaden an der Fassade. Diese Arbeiten haben noch zusätzliche Kosten von CHF 34'921.60 für alle 4 Häuser mit sich gebracht.

Antrag: einfaches Mehr

Die Delegierten und die Verwaltung beantragen der ordentlichen Eigentümerversammlung die Abrechnung der Sanierung der Häuser A und B sowie die zusätzlichen Kosten im Gesamtbetrag von CHF 498'113.47 zu Lasten des Erneuerungsfonds zu genehmigen.

1.2.5. Aufhebung des Beschlusses Ausgleich für Nichtvermietung

Die Delegierten stellen den Antrag, dass der Beschluss, dass die Nichtvermietenden einen Ausgleich von CHF 400.00 bezahlen, aufgehoben wird.

Antrag: einfaches Mehr

Die Delegierten und die Verwaltung beantragen der ordentlichen Eigentümerversammlung den Beschluss über den Ausgleichsbetrag für Nichtvermietende aufzuheben.

1.2.6. NK-Voranschlag auch für vermietende Eigentümer

Die Revisoren und Delegierten haben an Ihren Sitzungen auf Grund der aktuellen Situation darüber beraten, dass auch die Vermietenden entgegen der langjährigen Gepflogenheit zwei Nebenkostenvorschüsse leisten sollen. Momentan hat es 28 Vermietende via Interhome. Die Revisoren und Delegierten haben zu diesem Antrag Vor- und Nachteile abgewogen. Die 14 Eigentümer bezahlen zusammen zwei Akonto's à CHF 63'000.00 gleich total CHF 127'000.00 vom Betriebskostenbudget von CHF 340'000.00. Davon sollten rund CHF 100'000.00 dem Erneuerungsfonds überwiesen und mit dem Rest die Liquidität sichergestellt werden. Die Interhome leistet zwar Akontobeiträge auf die Vermietung. Das reicht aber nicht um die laufende Liquidität aufrecht zu halten und führt dazu, dass vom Erneuerungsfonds her jeweils eingeschossen werden muss.

Antrag: einfaches Mehr

Die Revisoren und die Delegierten beantragen der ordentlichen Eigentümerversammlung die Einholung der 2 Nebenkostenvorschüsse bei den Vermietenden.

1.2.7. Neue Varianten Instandsetzung Schwimmbad und Umgebung

Die neuen Projekte wurden mit Unternehmer-Offerten belegt. Es werden 2 mögliche Varianten für die Instandstellung des Schwimmbades vorgelegt.

Die Variante 1 entspricht der heutigen Situation mit der Abdeckplane (Solarrolladen) in einem Holzkasten verstaub oberirdisch. Es muss beachtet werden, dass der Rollendurchmesser bzw. der Kasten grösser ausfallen wird. Im Weiteren ist das Becken wie bis anhin mit Keramikplatten ausgelegt, die Umgebung mit Gneis Onserone. Der Kostenrahmen beläuft sich auf CHF 462'000.00.

Variante 2 hat einen Unterflurrolladen (solar) anstelle der Aufbaute. Ansonsten ist die Ausführung identisch mit der Variante 1. Der Kostenrahmen für Variante 2 beläuft sich auf CHF 498'000.00.

Anträge: einfaches Mehr

- a) *Die Delegierten und die Verwaltung beantragen der ordentlichen Eigentümerversammlung eine der beiden Ausführungsvarianten zu genehmigen.*
- b) *Die Delegierten und die Verwaltung beantragen die Finanzierung der Ausführungsvariante mittels einer Einlage der Eigentümer von CHF 390'000.00 sicherzustellen.*

2. Jahresrechnung

2.1. Bilanz per 31.12.16

2.2. Erfolgsrechnung 01.01.16 – 31.12.16

2.3. Budget 2017

2.4. Kommentar zur Jahresrechnung

2.5. Erneuerungsfonds

ACHTUNG

Anpassung Seiten-Nummerierung Erneuerungsfonds

Damit das Inhaltsverzeichnis die richtige Seite des „**2.6. Erneuerungsfonds**“ übernimmt, muss dies mit der Seite der Excel-Tabelle Erneuerungsfonds übereinstimmen. Zum Beispiel: Dieses Blatt entspricht Seite 10. Der Erneuerungsfonds beginnt im Excel aber erst auf Seite 12.

Vorgehen: Absatzmarke auf Buchstaben „E“ (2.6. Erneuerungsfonds) setzen und anschliessend Ctrl+Eingabe-Taste betätigen bis auf Seite 12.

Anpassung Seiten-Nummerierung im Excel

Im Excel Datei wählen und anschliessend klicken auf Seite einrichten, Kopfzeile/Fusszeile, Benutzerdefinierte Fusszeile. Im mittleren Bereich steht „&(Seite)+9“ d.h. 1+9=10. Wenn die Nummerierung im Excel mit 11 beginnen sollte, muss die Zahl 9 mit 10 überschrieben werden und dies mit OK bestätigen.

Inhaltsverzeichnis erstellen

Inhaltsverzeichnis markieren. Einfügen wählen und anschliessend Index und Verzeichnisse, Inhaltsverzeichnis, Füllzeichen (ohne), Optionen, Ok und nochmals Ok.

