

STWEG „MIRALAGO“

PIAZZOGNA

**36. GESCHÄFTSBERICHT
MIT JAHRESRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2017**

**ZUHANDEN DER JAHRESVERSAMMLUNG DER
STOCKWERKEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. GESCHÄFTSBERICHT	3
1.1. Kommentar zum abgelaufenen Geschäftsjahr	3
1.1.1. Änderung des MwSt.-Satzes per 1.1.2018 auf 7.7%	3
1.1.2. Parkplatzregelung	3
1.1.3. Bäume / Zufahrt	3
1.1.4. Winterzufahrt	3
1.1.5. Vermietung 2017	3
1.1.6. Auflösung Vermietungspflicht	3
1.1.7. Verschiedenes	4
1.2. Erklärungen zu den Traktanden der Einladung	5
1.2.1. Raumtemperaturen in der Hausschliessung, Zurückkommen auf den Beschluss 2015 (Antrag Carli Collenberg)	5
1.2.2. Wintergarten Familie Droh	5
1.2.3. Sanierung Schwimmbad neue Varianten	6
2. JAHRESRECHNUNG	7
2.1. Bilanz per 31.12.17	7
2.2. Erfolgsrechnung 01.01.17 – 31.12.17	8
2.3. Budget 2018	9
2.4. Kommentar zur Jahresrechnung	10
2.5. Erneuerungsfonds	15

1. Geschäftsbericht

1.1. Kommentar zum abgelaufenen Geschäftsjahr

1.1.1. Änderung des MwSt.-Satzes per 1.1.2018 auf 7.7%

Wie aus den Medien entnommen werden konnte, muss ab dem 1.1.2018 der neue MwSt.-Satz berücksichtigt werden. Die Verwaltung hat sich nach eingehender Prüfung dazu entschieden, dass sie das Verwaltungshonorar unverändert lässt, einfach mit dem neu festgelegten Satz von 7.7 %.

1.1.2. Parkplatzregelung

Die Parkplatzregelung gibt einmal mehr Anlass zur Besprechung. Es ist vereinbart, dass jeder seinen eigenen Parkplatz hat. Darauf sind auch Mieter oder Gäste hinzuweisen. Ansonsten kann der Hauswart vor Ort wie dies auch bei den Mietern geschieht, allenfalls auch den Gästen einen Parkplatz zuweisen.

1.1.3. Bäume / Zufahrt

Vergangenes Jahr waren ja auch noch Bäume das Thema. Den Baum zwischen den Häusern konnten die Eigentümer Haus D miteinander lösen. Bezüglich des grossen Baums (Tanne) bei der Einfahrt wurde mit den Behörden Kontakt aufgenommen. Er wurde in der Zwischenzeit zurückgeschnitten, damit die Stromleitung nicht mehr tangiert wird.

Bezüglich der Sanierung des Asphalts auf der Zufahrt haben die Delegierten an ihrer Sitzung festgelegt, dass dies sobald aktuell unter Einbezug eines Verteilschlüssels mit den angrenzenden Eigentümern angegangen wird.

1.1.4. Winterzufahrt

Die vergangenen Winter haben aufgezeigt, dass es auch im Tessin zu massiven Behinderungen durch Schneefall (Verkehrssicherheit) kommen kann. Bis anhin wurde die Schneeräumung durch die Projekte Sanierung der Häuser oder im letzten Winter mehrheitlich durch die Eigentümer bezahlt, welche Umbauten tätigten. Ein kleinerer Teil wird der Jahresrechnung 2018 belastet. Um für die Zukunft besser vorbereitet zu sein, wird die Verwaltung Offerten für das Räumen einholen und einen Preis vereinbaren.

Auch hier wird im Zusammenhang mit der Sanierung der Zufahrt dann noch ein Verteilschlüssel für die angrenzenden Nachbarn ausgemacht werden.

1.1.5. Vermietung 2017

Die Vermietung über Interhome ist gegenüber den Vorjahren in etwa auf dem gleichen Stand geblieben. Unter Varia wird ein Referat der Interhome über die Kundenansprüche abgehalten.

1.1.6. Auflösung Vermietungspflicht

Da haben wir aktuell den gleichen Stand wie vor einem Jahr.

1.1.7. Verschiedenes

- **Eigentümerwechsel**

Wohnung Nr. 18

alte Eigentümerin:

Bertheau-Reith Ute

neuer Eigentümer:

Lenzlinger Stefan

Hausschliessung

27.10.2018 – 23.03.2019

1.2. Erklärungen zu den Traktanden der Einladung

1.2.1. Raumtemperaturen in der Hausschliessung, Zurückkommen auf den Beschluss 2015 (Antrag Carli Collenberg)

Ausgangslage: Im 2015 wurde festgelegt, dass bei Hausschliessung die Heizung auf 16° C heruntergesenkt und das Warmwasser abgestellt wird.

Im Winter 2016 wurden alle 4 Häuser mit einer neuen Unterstation inkl. Steuerung ausgerüstet und sind so optimal regulierbar.

Die Heizung der Häuser wurde in Absprache im Winter nun so eingestellt, dass bei Nichtbesetzung der Wohnungen die Raumtemperatur auf 12° bis 14°C eingestellt sind und der Boiler abgestellt ist. Bei Voranmeldung fürs Wochenende oder Ferientage / -Woche auf 16°C und Boiler ein.

Beim Saisonstart bis Hausschliessung wird die Temperatur auf 22° und der Boiler eingestellt.

Verschiedentlich haben nun Eigentümer gewünscht, dass die Temperatur im Winter auf 20° bis 22° C angehoben werden soll und der Boiler eingeschaltet ist. Im Haus C wird die Heizung den ganzen Winter auf 16°C und Boiler eingeschaltet auf Wunsch eines Eigentümers.

Wichtig für alle ist, die Heizwärme kann einfach (angepasst) eingestellt werden.

Der Antrag von Carli Collenberg lautet:

An der kommenden Versammlung einen Beschluss fassen, welche Einstellungen nun festgelegt werden sollen. Und gegebenen Falls auch festzulegen, wie die Verteilung der Mehrkosten zu regeln ist.

Hier haben die Delegierten an ihrer Sitzung einen Vorschlag besprochen, welcher wie folgt aussieht:

- Bei Nichtbesetzung die Raumtemperatur auf 12° bis 14° C und Boiler abgestellt
- Bei Voranmeldung fürs Wochenende auf 16°C und Boiler eingestellt ohne zusätzliche Kosten
- Bei längerer Nutzung zum Beispiel 1 Woche Kosten von CHF 21.00 pro Woche
- Bei längerer Nutzung zum Beispiel 1 Monat Kosten von CHF 84.00 pro Monat

Beträge werden direkt vor Ort eingezogen und in eine Liste eingetragen.

Antrag: einfaches Mehr

Der Antragssteller beantragt der ordentlichen Versammlung eine Regelung der Temperaturen und der allfälligen Mehrkosten festzulegen.

1.2.2. Wintergarten Familie Droh

Familie Droh beantragt, dass sie in der Wohnung 002 ihren Wintergarten wieder einrichten dürfen, wie die anderen Eigentümer ihren Holzrost oder Sitzplatz auf Zusehen hin. Der Wintergarten ist nicht nach aussen gebaut, sondern im bestehenden, gedeckten Aussenraum der Abschluss. Es sind 4 Elemente welche oben und unten mit einer Laufschiene versehen sind.

Antrag: einfaches Mehr

Die Delegierten und die Verwaltung beantragen der ordentlichen Eigentümerversammlung den Antrag auf Zusehen hin zu genehmigen.

1.2.3. Sanierung Schwimmbad neue Varianten

Im vergangenen Jahr hat sich die Baukommission und die Vertretung der Verwaltung verschiedentlich mit der Architektin / Projektleitung Frau Claudia Lüthi bezüglich Variantenstudium vor Ort getroffen. Die Besprechungen verliefen sehr konstruktiv und brachten immer wieder neue Abklärungen hervor. Dies führte schlussendlich dazu, dass die geplante ausserordentliche Eigentümerversammlung vom Herbst 2017 abgesagt werden musste. Der Zeitplan war einfach zu knapp.

Im September 2017 nun wurden durch die Projektleitung die 4 möglichen Varianten kostenmässig einander gegenübergestellt mit Vor- und Nachteilen (Beilage Kostenvergleich zu Schwimmbad-Sanierung-Varianten vom 2.9.2017).

Von den 4 Varianten sind die ersten zwei mit Skimmer-Technik wie das heute auch schon der Fall ist. Beim Becken unterscheiden sich diese vom konventionellen Plättli-Becken zum Chrom Nickel-Stahl-Becken (CNS-Becken).

Variante 3 und 4 weisen die sogenannte Überlauftechnik vor. Das bedeutet, dass ein Kompensationsbecken erstellt werden muss. 3 zu 4 hat aber auch unterschiedliche Beckenränder, welche anfallen würden.

In den Kostenschätzungen für die Becken **nicht** enthalten sind die aufgeführten Optionen wie Unterwasserbeleuchtung, CNS-Rohr-Sprudelliege und der CNS-Handlauf (Sicherheit).

An den Sitzungen haben sowohl die Baukommission wie auch die Delegierten die Vor- und Nachteile der beiden Systeme und Becken gegeneinander abgewogen. Die Empfehlung liegt auf der Variante 2 Skimmer-Technik mit CNS-Becken auf Grund des kleinen Verlustes an Badfläche, der Langlebigkeit und der Preisdifferenz.

Bei den Optionen schlagen Sie alle vor.

Die Finanzierung kann über die bereits getätigte zusätzliche Einlage und den Erneuerungsfonds geleistet werden.

Die Oberaufsicht bei einer Umsetzung des Projektes kann wiederum durch die bereits bestehende Baukommission sichergestellt werden. Die Delegierten und die Baukommission werden die definitiven Ausführungspläne stellvertretend für die Eigentümergemeinschaft genehmigen.

Vergrösserte Planunterlagen werden an der Versammlung aufgehängt.

Antrag: einfaches Mehr

Die Delegierten und die Verwaltung beantragen der ordentlichen Versammlung die Genehmigung der Variante 2 mit allen Optionen und Finanzierung über die Sondereinlage und Erneuerungsfonds.

2. Jahresrechnung

2.1. Bilanz per 31.12.17

2.2. Erfolgsrechnung 01.01.17 – 31.12.17

2.3. Budget 2018

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.

