



## Protokoll

### **Gründungsversammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft Ilgenwiese 1 + 3 + 5 in Siebnen-Galgenen**

Datum:	Mittwoch, 30. November 2011
Ort:	Restaurant Schäfli, Glarnerstrasse 59, 8854 Siebnen
Zeit:	19.00 Uhr
Vorsitz:	Knobel Eduard, Knobel Liegenschaftsverwaltung
Protokoll:	Knobel Marlis, Knobel Liegenschaftsverwaltung
Traktanden:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit</li><li>2. Wahl des Tagesvorsitzenden</li><li>3. Wahl der Verwaltung</li><li>4. Budget 11/12</li><li>5. Hausordnung (Brandschutz und Störfallvorsorge)</li><li>6. Diverses/Varia</li></ol>

---

#### **1. Begrüssung 19.05 Uhr**

Herr Knobel begrüsst die Anwesenden zur Gründungsversammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft Ilgenwiese 1 + 3 + 5, 8854 Siebnen-Galgenen

##### **1.1. Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Die Verwaltung stellt fest, dass die Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die die Mehrheit der Wertquoten vertreten, anwesend ist und somit die Versammlung beschlussfähig ist.

STWEG Ilgenwiese 1 + 3 + 5 in Siebnen-Galgenen:

**20 von 21 Eigentümer, 957 von 1000 Wertquote**

Vertretungen: Mächler Generalunternehmung AG wird durch die Knobel Liegenschaftsverwaltung vertreten.

Anmerkung des Verwalters: Die Versammlung ist nur beschlussfähig und durchführbar, wenn die Mehrheit der Stockwerkeigentümer und der Wertquoten vertreten ist. Bei Verhinderung besteht die Möglichkeit einer Vertrauensperson eine Vertretungsvollmacht auszustellen.





## 2. Wahl des Tagesvorsitzenden

Herr Knobel schlägt sich als Vorsitzenden vor.

### Beschluss

Herr Knobel wird einstimmig als Vorsitzender bestätigt.

## 3. Wahl der Verwaltung

Die Knobel Liegenschaftsverwaltung wird als Verwaltung für die STWEG Ilgenwiese 1 + 3 + 5 vorgeschlagen.

Herr Knobel Eduard stellt sich kurz vor.

Kündigung: Jeweils unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf Ende eines ordentlichen Geschäftsjahres.

Abberufung: Nach Reglement Art.38.

### Beschluss

Die Knobel Liegenschaftsverwaltung wird einstimmig als Verwaltung gewählt.

## 4. Budget 11/12

Das ordentliche Geschäftsjahr der Liegenschaft Ilgenwiese dauert jeweils vom 01.07 bis 30.06. Somit werden die ordentlichen STWEG-Versammlungen jeweils im August/September stattfinden.

Das Budget wurde zusammen mit der Einladung verschickt. Es ist aufgrund von Erfahrungswerten erstellt worden. Geringfügige Abweichungen werden unvermeidlich sein.

Der Vorsitzende erklärt den Eigentümern, dass für jeden STWE ein eigenes Konto geführt wird. Das zu viel/zu wenig einbezahlte Geld, wird automatisch auf das nächste Jahresbudget gerechnet.

Für das Budget werden die Heizungskosten und die allgemeinen Nebenkosten nach Wertquoten berechnet.

### **Abrechnung Heizkosten**

Die Energiekosten (Wärmeenergie, Warmwasser, Wasser/ARA) werden nach Verbrauch abgerechnet. Die Energiekosten sind aufgeteilt in 30% Grundkosten und in 70% Verbrauchskosten.

Grundpreis Heizung und die allgemeinen Nebenkosten werden nach Wertquoten verteilt.





Stockwerkeigentümergeinschaft  
Ilgenwiese 1 + 3 + 5 in Galgenen

## Energiecontracting

Grundlagen des Contractingvertrages:

Bestellte maximale Leistung	33 kW	
Voraussichtlicher Wärmebedarf	69'454 kWh pro Jahr	
In Zahlen Stand Mai 2011	2.50%	Zins variable Hypo SZKB
In Zahlen Stand Mai 2011	103.9	Landesindex der Konsumentenpreise
In Zahlen Stand Mai 2011	0.0465 Fr./kWh	Wärmeenergiepreis der STWEG
In Zahlen Stand Mai 2011	0.1650 Fr./kWh	Strompreis des Elektrizitäts und Wasserwerkes Galgenen

## Grundpreis

Der Grundpreis gilt jeweils für ein Kalenderjahr und wird errechnet pro kW.

<b>Grundpreis =</b>	<b>Basispreis +</b>	<b>Kapitalpreis +</b>	<b>Betriebspreis</b>
<b>405.00 Fr./kW =</b>	<b>250.00 Fr. +</b>	<b>100.00 Fr. +</b>	<b>55.00 Fr.</b>

**Der Basispreis** bleibt Fix bei 250.00 Fr.

**Der Kapitalpreis** wird jeweils am variablen Hypozins der SZKB angepasst.

**Der Betriebspreis** ist abhängig vom Landesindex der Konsumentenpreise.

Eine Zu- oder Abnahme des Indexes um 5% oder mehr hat eine Angleichung des Preises auf den 1. Januar des kommenden Jahres zur Folge.

## Wärmeenergiepreis

Der Wärmeenergiepreis ist abhängig vom Strompreis des Elektrizitäts und Wasserwerkes Galgenen und gilt jeweils für ein Kalenderjahr.

## Vertragsdauer des Energiecontracting

Die Laufzeit dieses Vertrages dauert ohne vorgängige Kündigung bis 31. Dezember 2046. Vorgängig kann der Vertrag einmalig durch eingeschriebenen Brief bis spätestens 31. Dezember 2040 auf den 31. Dezember 2041 gekündigt werden.

## Lift

Das Lift-Service-Abo beinhaltet 6 Kontrollen pro Jahr. Falls die Vorschriften (Fahrtenkontrolle) es erlauben können die Kontrollen um 2 gesenkt werden.

## Hauswartung

### Variante 1

Einen Hauswart, der über die STWEG Ilgenwiese 1 + 3 + 5 in Siebnen-Galgenen angestellt ist. Betrag ca. Fr. 25'000.00/Jahr exkl. einem einmaligen Anschaffungsbetrag für Geräte und Maschinen von ca. Fr. 7'000.00.

### Variante 2

Einen Dienstleistungsbetrieb, der die Totalhauswartung übernehmen würde. Betrag ca. Fr. 38'000.00/Jahr (Schätzung Firma Barp Mirco GmbH).





Die Verwaltung beantragt eine Abstimmung der STWEG um herauszufinden, welche Variante die Eigentümer mehrheitlich wollen.

Der Variante 1 stimmen 14 Eigentümer zu.

Der Variante 2 stimmen 6 Eigentümer zu.

### **Beschluss**

Variante 1: Einen Hauswart, der über die STWEG Ilgenwiese 1 + 3 + 5 in Siebnen-Galgenen angestellt ist.

### **Versicherung**

Die Gebäudeversicherung ist bei der Mobiliar Versicherungsgesellschaft abgeschlossen.

Die Verwaltung klärt die Stockwerkeigentümergeinschaft Ilgenwiese 1/3/5 über die Versicherungsdeckung der Gebäudeversicherung auf:

**Gebäude und Kosten:** - Feuer, Elementar, Wasser, "inkl. Freilegungskosten bis 10'000.-Fr".

- Zusätzliche Gefahren (Vandalen-, Sprayer- Schäden...)

- Bauwesenversicherung für Umbauten

**Gebäudeverglasung/Sanitäreinrichtungen** - Nur in gemeinsam benützten Räumen.

Sanitäreinrichtungen (Lavabo,...) und Gebäudeverglasung (evtl. Balkonverglasungen) in den Eigentumswohnungen sind nicht durch die Gemeinschaft versichert.

### **Gebäudehaftpflicht Wohn- und Geschäftshäuser**

Spezieller Innenausbau, exklusive Anschaffungen, wie Sauna, spez. EDV-Anlagen usw. muss zusätzlich privat versichert werden. Die Versicherung deckt den allgemeinen Ausstattungsstandard.

Versicherungssumme und Prämie sind provisorisch aufgrund der veranschlagten Baukosten, einschliesslich Architekten- und Ingenieurhonorar (ohne Kosten für Bauland und Umgebungsarbeiten) festgesetzt. Die definitive Versicherungssumme wird sofort nach Vorliegen der Schätzung angepasst.

### **TV-Gebühren pro Wohnung (Cablecom)**

TV-Gebühren: Die Kosten sind pro Wohnung gegeben und werden von der Cablecom der Verwaltung in Rechnung gestellt.

Falls ein Eigentümer einen anderen Anbieter oder kein TV-Anschluss hat, ist dies der Verwaltung sofort zu melden, damit diesem Eigentümer die Kosten nicht weiterverrechnet werden.

### **Fiberstream**

Hr. Renato a Marca de Donatz stellt das Fiberstream – Konzept vor und gibt Prospekte ab.





### **Erneuerungsfonds**

Der Vorsitzende erklärt, die Eröffnung eines Erneuerungsfonds ist durch Art. 20 des Reglements zwingend vorgeschrieben. Es ist jedoch eine durchaus gängige Praxis, dass mit der Eröffnung des Erneuerungsfonds bis zwei Jahre nach Fertigstellung der Bauten zugewartet wird. Über die Eröffnung des Erneuerungsfonds und deren Höhe der jährlichen Einlagen wird an der nächsten ordentlichen Versammlung definitiv beraten und entschieden.

### **Beschluss**

Das Budget 11/12 wird einstimmig genehmigt.

### **5. Hausordnung**

Die provisorische Hausordnung wurde mit der Einladung zugesandt, darüber wird an der nächsten Versammlung abgestimmt.

**Bitte beachten: "Fluchtwege freihalten", "Warenlagerung in Auto-Einstellhallen".**

Bei vermieteten Wohnungen oder Mieterwechsel, ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten. Bitte die Kontaktdaten an die Verwaltung weiterleiten. Die Verwaltung wird dem Mieter die Namensschilder organisieren und ein Starterpaket (Hausordnung, Brandschutz...) abgeben.

### **6. Diverses / Varia**

Die Eigentümer werden darauf hingewiesen, dass die Themen, die unter Diverses/Varia diskutiert werden, nicht traktandierte Themen/Geschäfte sind und deshalb darüber nicht abgestimmt werden darf.

Die Traktandenmeldungen müssen mind. 20 Tage vor der Versammlung erfolgen, damit die Verwaltung die Möglichkeit hat, Kosten und verschiedene Abklärungen vorgängig zu treffen.

Der Vorsitzende empfiehlt den Eigentümern, falls Probleme oder Unklarheiten auftreten, bitte warten Sie mit Ihrem Anliegen nicht bis zur nächsten Versammlung, sondern kontaktieren Sie die Verwaltung.

Der Vorsitzende orientiert die STWEG, dass in den nächsten Tagen jeder das Protokoll der Gründerversammlung und das überarbeitete Budget 11/12 mit den Einzahlungsscheinen bekommen wird. Die Verwaltung bittet Sie, das erste Quartal sofort zu bezahlen, um die bereits vorhandenen Rechnungen zu begleichen.

**Ende der Versammlung 20.55 Uhr**

Altendorf, 7. Dezember 2011

Der Verwalter

Eduard Knobel