PROTOKOLL

der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung

Montag, 14. Oktober 2024, 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 + Yvonne	9323		119/1000
Arnold Ruedi	9324		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:

Andreas Köck, Versammlungsleiter
Belinda Binkert, Protokollführerin

TRAKTANDEN

1. Begrüssung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Wahl eines Stimmenzählers
2. Jahresrechnung 2023/2024:
   - Bericht der Revisorin
   - Genehmigung der Jahresrechnung und der Kostenverteilung
   - Entlastung der Verwaltung (ATB Treuhand und Immobilien AG)
3. Wahl Revisorin, Monica Daniele
4. Anträge
   - Beschlussfassung über die „Elektro-Mobilität" und Genehmigung der Kosten von Fr. 11'000
   - Feuchtigkeit im Velokeller. Beschluss weiteres Vorgehen.
   - Anpassung Verwaltungsvertrag mit ATB Treuhand und Immobilien AG, Ballwil, mit einem Pauschalhonorar inkl. Spesen von Fr. 4'056 (exkl. MWSt)
5. Genehmigung des Budgets 2024/2025 und der Kostenvorschüsse
6. Verschiedenes

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

Feststellung der Beschlussfähigkeit und Aufnahme der Stellvertretungen
Der Versammlungsleiter begrüsst alle anwesenden Stockwerkeigentümer. Er 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 2023/2024

Jahresrechnung 2023/2024
Die Jahresrechnung 2023/2024 wurde allen Stockwerkeigentümern mit der Einladung zur Versammlung zugestellt. Die wichtigsten Punkte wurden an der Versammlung kurz erläutert und die offenen Fragen geklärt.

Bericht der Revisorin:
Die Jahresrechnung 2023/2024 wurde von der Revisorin, Monica Daniele, am 12. Oktober kontrolliert, einzelne Fragen durch die Verwaltung beantwortet und die Rechnung für in Ordnung befunden. Der Bericht der Revisorin wurde in der Verwaltungsabrechnung 2023/2024 vollumfänglich abgedruckt.

Diskussion: keine

Genehmigung Jahresrechnung und Kostenverteilung 2023/2024
Antrag: Genehmigung der Jahresrechnung und der Kostenverteilung 2023/2024

Beschluss: Die Jahresrechnung und die Kostenverteilung 2023/2024 werden **einstimmig genehmigt.**

Entlastung der Verwaltung (ATB Treuhand und Immobilien AG)
Antrag: Entlastung der Verwaltung (ATB Treuhand und Immobilien AG) für das Geschäftsjahr 2023/2024.

Beschluss: Der ATB Treuhand und Immobilien AG, Ballwil, wird für ihre Tätigkeit im Jahr 2023/2024 **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

Beschlussfassung über die „Elektro-Mobilität" und Genehmigung der Kosten von Fr. 11'000
Die Eigentümer Beltrando/Daniele und Spagnuolo beabsichtigen, allenfalls ein Elektroauto anzuschaffen. Um die Lademöglichkeiten zu klären, haben Sie eine Offerte für die Grundinstallationen zur Elektro-Mobilität eingeholt und die Verwaltung gebeten, die übrigen Eigentümer zu informieren. Die Information an die Eigentümerinnen und Eigentümer erfolgte mit E-Mail vom 18. Juni 2024. Gemäss Abklärung bei der Firma Elektro Waser AG, Luzern, betragen die Kosten knapp Fr. 11'000. Die Förderbeiträge werden bei Bewilligung der Ausführung durch die Verwaltung geltend gemacht.

Die Ansichten zum Einbau der Elektro-Mobilität sind unterschiedlich, vor allem auch, weil aktuell nur 2 von 5 Parteien Interesse an der Anschaffung eines Elektroautos haben. Es wurde ausführlich über verschiedene Möglichkeiten zur Umsetzung der Elektro-Mobilität diskutiert. Der Beschlussfassung über die Elektro-Mobilität (Einbau der Grundinstallationen) verlangt das qualifizierte Mehr (Mehrheit nach Köpfen und Wertquoten).

Antrag: Beschlussfassung über die «Elektro-Mobilität» und Genehmigung der Kosten von Fr. 11'000.00

Beschluss: Der Antrag über die «Elektro-Mobilität» und die Genehmigung der Kosten von Fr. 11'000 werden mit drei zu zwei Kopf-Stimmen und mit 392 zu 608 Wertquoten **abgelehnt.**

Zur Frage, ob die Eigentümer an Fausto Spagnuolo, Massimo Beltrando und Monica Daniele die Erlaubnis erteilen, dass diese bereits jetzt für ihre Parkplätze die Zuleitungen einbauen lassen könnten, wären die anderen Eigentümer grundsätzlich einverstanden gewesen, jedoch nicht unter den Voraussetzungen, welche von den beiden Eigentümern gefordert wurden (keine Rückbaupflicht innert 5 Jahren). Es gab schlussendlich keine konkrete Abstimmung darüber. Der Vorschlag zur Vorfinanzierung durch die beiden Eigentümer für den heutigen Einbau der Grundinstallationen, sowie den späteren Einkauf der übrigen Eigentümer, wird während der Diskussion von den beiden Eigentümern abgelehnt.

Sollte ein dringender Bedarf zum Einbau der Grundinstallationen für die «Elektro-Mobilität» entstehen, kann eine ausserordentliche STWEG-Versammlung einberufen oder können die nötigen Beschlüsse an der nächsten ordentlichen Versammlung gefasst werden.

Feuchtigkeit im Velokeller. Beschluss über weiteres Vorgehen
Gemäss Rückmeldung der Stockwerkeigentümergemeinschaft herrscht im Veloraum eine hohe Luftfeuchtigkeit. Dieses Jahr stösst offensichtlich die Lüftung im Keller an ihre Grenzen und es «feuchtelet» an einigen Tagen im gesamten UG sehr stark. Eine Idee wäre allenfalls, den Veloraum ebenfalls zu belüften/entfeuchten; evtl. an der Kellerlüftung anhängen oder einen dauerhaften Entfeuchter zu installieren.

Nach kurzer Diskussion zeigt sich, dass idealerweise ein Entfeuchtungsgerät fest eingebaut wird. Die Kosten dafür müssen zuerst abgeklärt werden.

Antrag: Einbau Entfeuchtungsgerät im Velokeller. Abklärung Kosten vor Ausführung.

Beschluss: Der Einbau eines Entfeuchtungsgerätes im Velokeller wird **einstimmig bewilligt.** Vor der Ausführung sind die Eigentümer über die Kosten zu informieren.

Anpassung Verwaltungsvertrag mit ATB Treuhand und Immobilien AG, Ballwil, mit einem Pauschalhonorar inkl. Spesen von Fr. 4'056 (exkl. MWSt)
Mit E-Mail vom 5. August 2024 hat die Verwaltung alle Eigentümerinnen und Eigentümer über die Anpassung des Verwaltungsvertrages mit der ATB Treuhand und Immobilien AG informiert. Hauptgrund für die Anpassung sind:
- Das Pauschalhonorar deckt die Kosten der ATB nicht
- Zusätzlich muss jährlich einen grösserer Betrag über das ausserordentliche Honorar abgerechnet werden.

Antrag: Anpassung Verwaltungsvertrag mit ATB Treuhand und Immobilien AG, Ballwil, mit einem Pauschalhonorar inkl. Spesen von Fr. 4'056 (exkl. MWSt)

Diskussion: Dem Abschluss eines neuen Verwaltungsvertrages stehen die Eigentümer positiv gegenüber. Allerdings finden sie den Kostensprung auf neu Fr. 3'900 etwas hoch. Nach kurzer Diskussion einigt man sich auf ein Netto-Honorar (also ohne Spesen und MWSt) auf Fr. 3'500.

Beschluss: Dem neuen Verwaltungsvertrag wird mit dem angepassten Pauschalhonorar von **Fr. 3'500** (exkl. Spesen und MWSt) **einstimmig zugestimmt.**

5. Genehmigung des Budgets 2024/2025 und der Kostenvorschüsse

Das Budget 2024/2025 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 2024/2025 und der Kostenvorschüsse

Beschluss: Das Budget und die zu leistenden Vorschüsse 2024/2025 werden **einstimmig genehmigt**.

6. Verschiedenes

- **Fassade Nord. Riss in Mauer und Bildung von Grünspan.** Patricia Dempsey weist darauf hin, dass es an der Aussenwand zu ihrem Hobbyraum sehr feucht ist und sich Grünspan bildet. Auch sind Risse in der Fassade zu sehen. Die Situation ist durch einen Fachmann zu begutachten. Die Verwaltung schlägt vor, die Firma Bauhelp, Eschenbach, mit der Kontrolle zu beauftragen.

  Beschluss: Das aufgezeigte Vorgehen wird **genehmigt.**

- **Termin 2025.** Die nächste ordentliche StWEG-Versammlung findet am **Montag, 27. Oktober 2025, 17.00 Uhr (neu),** im Büro der ATB Treuhand und Immobilien AG, Ballwil, statt.

Der Versammlungsleiter bedankt sich für die aktive Teilnahme an der Versammlung und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit.

Schluss der Versammlung: 19:20 Uhr

Ballwil, 15. Oktober 2024

Der Versammlungsleiter Die Protokollführerin

Andreas Kock Belinda Binkert

ATB

Herr Brian Dempsey
Frau Patricia Dempsey
Rothli 9
6274 Eschenbach

Ballwil, 15. Oktober 2024 ak/be

belinda.binkert@atb.ch
T 041 449 41 50

STWEG Rothli 9 6274 Eschenbach; Betriebskostenabrechnung: 01.07.2023 – 30.06.2024
Fällige Akonti für das nächste Rechnungsjahr: 2024/2025

Sehr geehrter Herr Dempsey
Sehr geehrte Frau Dempsey

Anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 14.10.2024 wurden die Jahresrechnung 2023/2024 und das Budget 2024/2025 genehmigt. Nachstehend erhalten Sie die persönliche Abrechnung für das Jahr 2023/2024. In der Beilage senden wir Ihnen das Protokoll der Versammlung und die Zusammenstellung der steuerlich abzugsfähigen Unterhaltskosten. Gleichzeitig erlauben wir uns, Ihnen die Akontozahlungen für die Betriebskosten 2024/2025 wie folgt in Rechnung zu stellen (systembedingt sind auf dem persönlichen Konto-Detail die Sollstellungen 2024 nicht aufgeführt):

Eigentümerkonto: Saldo per 01.07.2024	2'598.05
Anteil an Betriebskosten	-6'042.25
übrige Belastungen	0.00
übrige Gutschriften	3'715.95
bisher bezahlt (inkl. allfälliger Vorauszahlungen)	0.00
Eigentümerkonto: Saldo per 30.06.2024 zu Ihren Gunsten	**271.75**
Gutschriften/Belastungen laufende Periode	3'157.00
Eigentümerkonto: Saldo per 15.10.2024 zu Ihren Gunsten	**3'428.75**
Ihre erste Rate gemäss Budget	3'351.00

Ihre erste Rate effektiv, fällig am 01.07.2024	*0.00*
Rate fällig am 01.01.2025	*3'273.25*

Wir bitten Sie, die 1. Rate 2025/2026 in der Höhe der Budgetzahlen 2024/2025 per 01.07.2025 zu überweisen. Für Ihre termingerechten Zahlungen danken wir Ihnen bestens und stehen Ihnen für allfällige Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
ATB Treuhand und Immobilien AG

ppa. Andreas Köck
dipl. Immobilientreuhänder
Treuhänder mit Fachausweis

i. A. Belinda Binkert
Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA

ATB Treuhand und Immobilien AG
Margrethenhof 6, 6275 Ballwil
T 041 449 41 41
F 041 449 41 40
info@atb.ch
www.atb.ch

TREUHAND | SUISSE SVIT

STWEG:	STWEG Rothli 9 6274 Eschenbach	Mandanten Nr.	33
Eigentümer:	Dempsey Brian + Patricia	Eigentümer Nr.	2

Betriebskostenabrechnung vom 01.07.2023 bis zum 30.06.2024

			CHF	CHF
Bastelraum UG, vom 01.07.2023 bis zum 30.06.2024: 360 Tage Rothli 9, 6274 Eschenbach				
Heizkosten (fix) (875.000 Wertquoten) Ihr Anteil: 18.000 Wertquoten in 360 Tagen	Kosten:	1'506.45		31.00
Heizkosten variabel Ihr Anteil: 894.000/22'289.000 kWh	Kosten:	1'241.00		49.80
Allgemeine Nebenkosten (875.000 Wertquoten) Ihr Anteil: 18.000 Wertquoten in 360 Tagen	Kosten:	6'660.37		137.00
Unterhalt/Reparaturen/Versicherung/Verwaltung (875.000 Wertquoten) Ihr Anteil: 18.000 Wertquoten in 360 Tagen	Kosten:	6'006.74		123.55
Ertrag (875.000 Wertquoten) Ihr Anteil: 18.000 Wertquoten in 360 Tagen	Kosten:	-1'470.00		-30.25
Erneuerungsfonds (875.000 Wertquoten) Ihr Anteil: 18.000 Wertquoten in 360 Tagen	Kosten:	8'750.00		180.00
Total für das Objekt				491.10
4½-Wohnung EG West, vom 01.07.2023 bis zum 30.06.2024: 360 Tage Rothli 9, 6274 Eschenbach				
Heizkosten (fix) (875.000 Wertquoten) Ihr Anteil: 150.000 Wertquoten in 360 Tagen	Kosten:	1'506.45		258.25
Heizkosten variabel Ihr Anteil: 2'220.000/22'289.000 kWh	Kosten:	1'241.00		123.60
Warmwasserkosten variabel Ihr Anteil: 68.958/193.279 m3	Kosten:	2'040.10		727.85
Kaltwasserkosten variabel Ihr Anteil: 80.869/381.834 m3	Kosten:	1'032.30		218.65
Allgemeine Nebenkosten (875.000 Wertquoten) Ihr Anteil: 150.000 Wertquoten in 360 Tagen	Kosten:	6'660.37		1'141.80
Unterhalt/Reparaturen/Versicherung/Verwaltung (875.000 Wertquoten) Ihr Anteil: 150.000 Wertquoten in 360 Tagen	Kosten:	6'006.74		1'029.75

ATB

Lift - Betrieb und Unterhalt (100.000 %) Ihr Anteil: 13.000 % in 360 Tagen	Kosten:	1'971.95	256.35
Ertrag (875.000 Wertquoten) Ihr Anteil: 150.000 Wertquoten in 360 Tagen	Kosten:	-1'470.00	-252.00
Erneuerungsfonds (875.000 Wertquoten) Ihr Anteil: 150.000 Wertquoten in 360 Tagen	Kosten:	8'750.00	1'500.00
Total für das Objekt			5'004.25

Abstellplatz Nr. 3, vom 01.07.2023 bis zum 30.06.2024: 360 Tage
AEH Rothli 9, 6274 Eschenbach

Allgemeine Nebenkosten (125.000 Wertquoten) Ihr Anteil: 9.616 Wertquoten in 360 Tagen	Kosten:	951.48	73.20
Unterhalt/Reparaturen/Versicherung/Verwaltung (125.000 Wertquoten) Ihr Anteil: 9.616 Wertquoten in 360 Tagen	Kosten:	858.11	66.00
Kosten Autoeinstellhalle (13.000 Anteil) Ihr Anteil: 1.000 Anteil in 360 Tagen	Kosten:	704.95	54.25
Ertrag (125.000 Wertquoten) Ihr Anteil: 9.616 Wertquoten in 360 Tagen	Kosten:	-210.00	-16.15
Erneuerungsfonds (125.000 Mass Stufe 2) Ihr Anteil: 9.616 Mass Stufe 2 in 360 Tagen	Kosten:	1'250.00	96.15
Total für das Objekt			273.45

Abstellplatz Nr. 4, vom 01.07.2023 bis zum 30.06.2024: 360 Tage
AEH Rothli 9, 6274 Eschenbach

Allgemeine Nebenkosten (125.000 Wertquoten) Ihr Anteil: 9.615 Wertquoten in 360 Tagen	Kosten:	951.48	73.20
Unterhalt/Reparaturen/Versicherung/Verwaltung (125.000 Wertquoten) Ihr Anteil: 9.615 Wertquoten in 360 Tagen	Kosten:	858.11	66.00
Kosten Autoeinstellhalle (13.000 Anteil) Ihr Anteil: 1.000 Anteil in 360 Tagen	Kosten:	704.95	54.25
Ertrag (125.000 Wertquoten) Ihr Anteil: 9.615 Wertquoten in 360 Tagen	Kosten:	-210.00	-16.15
Erneuerungsfonds (125.000 Mass Stufe 2) Ihr Anteil: 9.615 Mass Stufe 2 in 360 Tagen	Kosten:	1'250.00	96.15
Total für das Objekt			273.45
Total Kosten			**6'042.25**

ATB Treuhand und Immobilien AG
Margrethenhof 6, 6275 Ballwil
T 041 449 41 41
F 041 449 41 40
info@atb.ch
www.atb.ch

TREUHAND | SUISSE SVIT