

STWEG «la Ramuge», Veysonnaz

Informationen

Neue Verwaltung

Die neue Verwaltung ist gut gestartet. Sie musste allerdings feststellen, dass beim Ramuge noch erhebliche Altlasten bestehen. Erst jetzt wurde klar bewusst, dass VIP seit Jahren nur noch das gemacht hat, was unmittelbar angefallen ist. So wurden Unterhaltsarbeiten usw. klar vernachlässigt. Aber dieses Kapitel ist nun zum Glück abgeschlossen und wir schauen alle vorwärts. Ein grosser Dank gilt Dominique Henchoz für die Reinigung und Pierre Zulliger für die Technik und als mein Stellvertreter. Mit der Aufteilung der Verantwortlichkeiten haben wir eine sehr gute Lösung gefunden. Ich bin zuversichtlich, dass sich die laufenden Unterhaltskosten nach der Erledigung der Altlasten auf dem bisherigen Niveau einpendeln werden.

Ich danke euch, auch im Namen von Dominique und Pierre, für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Wir wissen das zu schätzen.

Erwin Wernli
Verwalter

Verwaltung

Übernahme Buchhaltung/Verwaltung

Der Vorstand hat VIP im Juli eine Vorlage eines Übergabeprotokolls zugestellt. Nach diesem Dokument sollten alle Akten bereitgestellt werden. Die neue Verwaltung wurde dann kurzfristig auf den 27.09.2024 zur Aktenübergabe nach Veysonnaz eingeladen.

Die Akten lagen auf dem Tisch des Sitzungszimmers. Absolut nicht nach unseren Vorgaben. Die Übergabe hat denn auch länger als angenommen gedauert. Die Angestellten von VIP sind dann schon in die Mittagspause gegangen. VIP hat sich hierauf geweigert, das Übergabeprotokoll zu unterzeichnen und lediglich eine Bestätigung abgegeben, dass alle Akten, welche im Besitz der VIP sind, bereitgestellt wurden und dass alles, was VIP weiss, kommuniziert wurde.

Buchhaltung

Die Buchhaltung 2024 wurde in Form von Belegen übergeben. Eine ordentliche Buchhaltung wurde mit der Begründung nicht geführt, die neue Verwaltung verwende ja sowieso eine andere Software.

Der neue Verwalter hat dann die Buchhaltung mit grossem zeitlichem Aufwand aufgrund der Belege rekonstruiert und neu erstellt. Dabei hat er festgestellt, dass sich VIP Fr. 500.00 zu viel als Verwaltungsentschädigung ausbezahlt hat. Das wurde in der Zwischenzeit mit einer anderen Rechnung von VIP verrechnet. Ebenfalls wurde ein Eigentümerbeitrag doppelt gutgeschrieben, was eine längere Suche für die Bereinigung der Debitoren nach sich führte. Die an der GV vom Mai 2024 verlangte Rückzahlung alter Guthaben aus den Jahren 2017-2023 wurde nur zu einem Bruchteil erledigt (Schreiben einer E-Mail durch VIP an die früheren Eigentümer, auch wenn diese bereits verstorben waren). Der neue Verwalter hat hierauf alle betroffenen früheren Eigentümer angeschrieben, worauf alle Guthaben zurückvergütet werden konnten. Teilweise mit Dankeschreiben für die Erledigung von Pendenzen vor 6 Jahren!

Baupläne

Über Jahrzehnte wurde bei VIP immer wieder nach Plänen für das Ramuge nachgefragt. Immer mit einer negativen Meldung. Der frühere Vorstand hat dann zusammen mit Pierre Zulliger die bei den Eigentümern teilweise vorhandenen Pläne zusammengesucht und alle Wohnungen mühsam selber nochmals ausgemessen. Jetzt ratet einmal, was auf dem Sitzungszimmertisch der VIP am 27.09.2024 fein säuberlich aufgeschichtet lag? Ihr erratet es sicher. Die Ausführungspläne des Ramuge aus dem Jahre 1974. Also doppelte Arbeiten des Vorstandes für nichts!

Joanna Leja-Segond, App. 44, Dipl.-Ing. Arch SIA, hat die Pläne nun alle digitalisiert und bereinigt. Sie hat diese Arbeiten für die Gemeinschaft gratis ausgeführt. Vielen herzlichen Dank. Der Vorstand wird dann über eine Anerkennung später noch entscheiden.

Schliessplan

Ein Augenmerk bei der Übernahme der Verwaltung lag beim Schliessplan. Von VIP wurde der Schliessplan inkl. Schlüsselquittungen und Schlüsselkontrolle verlangt. Beides war nicht in der üblichen Form vorhanden. Auch eine Schlüsselkarte konnte nicht übergeben werden, weil für die Häuser A, C + D der gleiche Schliessplan mit Generalschlüsseln erstellt worden ist. So mussten der Hauswart und das Reinigungspersonal für 3 Häuser jeweils nur einen Schlüssel im Besitz haben. Mit grossem Schrecken musste aber festgestellt werden, dass insgesamt ACHT GENERALSCHLÜSSEL fehlten. Aufgrund eines Vermerks im Übergabeprotokoll und einem separaten Schreiben des Vorstandes an VIP hat diese dann noch zwei Schlüssel auftreiben können. Ein Schlüssel dürfte sich im Schlüsselrohr beim Hauseingang für den Liftmonteur befinden (auch ohne Quittung). Fünf Generalschlüssel sind also noch im Umlauf und niemand weiss, wer im Besitz derselben ist. Mit diesen Schlüsseln ist ein ungehinderter Zugang zum Ramuge und allen Wohnungen möglich. Die neue Verwaltung hat gegenüber VIP die Verantwortung bis zur Regelung der Angelegenheit abgelehnt.

VIP hat dann selber gemerkt, dass sie die fünf fehlenden Schlüssel nicht mehr finden wird, weil wahrscheinlich gar keine Schlüsselquittungen vorhanden sind. VIP hat sich dann mit ihrer Versicherung in Verbindung gesetzt und diese rechnet für die Schliessanlage mit einem Schaden zum Zeitwert von Fr. 5'700.00.

Die neue Verwaltung hat in der Zwischenzeit eine Offerte des früheren Lieferanten der heutigen Schliessanlage, der Fa. Pfeffeler SA, Sion, eingeholt. Diese beläuft sich auf die erwarteten Fr. 11'900.00.

Mit Schreiben vom 17.12.2024 hat die neue Verwaltung VIP zur vollen Schadenübernahme aufgefordert, weil hier nicht die Zeitwertregeln gelten. VIP hat im Auftragsverhältnis gegenüber der PPE Ramuge gestanden und da gelten andere Regeln. Im Auftragsverhältnis ist der volle Schadenersatz zu leisten.

Wenn VIP sich weigert, muss unweigerlich der Rechtsweg mit allfälliger Klage vor Gericht beschritten werden. Für den Weg ans Gericht bräuhete es aber eine Zustimmung von 100 % oder eine ausserordentliche Generalversammlung.

Neue Energiegesetzgebung im Kanton Wallis

Nach mehr als drei Jahren Arbeit wurde die neue Energiegesetzgebung vom Grossen Rat des Kantons Wallis nach der Genehmigung der Energieverordnung in der Junisession 2024 endgültig verabschiedet. Das neue kantonale Energiegesetz und seine Ausführungsverordnung werden **am 1. Januar 2025** in Kraft treten.

Bei einer neuen Dacheindeckung werden auch bestehende Gebäude mit einer Solaranlage zur Elektrizität- oder Wärmeerzeugung ausgerüstet werden müssen.

Für viele der Investitionen, die sich aus den neuen Anforderungen ergeben, werden je nach durchgeführten Arbeiten kommunale, kantonale oder nationale Fördergelder gesprochen. Die kantonalen Finanzhilfen für die energetische Renovation des bestehenden Gebäudeparks sind mindestens bis zum 31. Dezember 2030 gewährleistet.

Baubewilligungsgesuche müssen die neuen gesetzlichen Bestimmungen erfüllen, wenn sie nach dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes, also am 1. Januar 2025, eingereicht werden.

Die neue Verwaltung wurde durch Joanna Leja-Segond, App. 44, Dipl.-Ing. Arch SIA, auf diesen Umstand aufmerksam gemacht. Vielen herzlichen Dank. Sie hat sich auch bereit erklärt, ein Baugesuch für die Dachsanierung nach den noch alten Vorschriften einzureichen. Sie stellt für das Baugesuch keine Rechnung. Lediglich die Drittkosten für Kopien usw. werden vergütet. So ist gewährleistet, dass das Ramuge nicht automatisch zu einer PV-Anlage verpflichtet wird. Die Verwaltung hat diesem Vorgehen zugestimmt. Bei der anstehenden Dachsanierung kann dann immer noch entschieden werden, ob eine PV-Anlage für das Ramuge infrage kommt oder nicht.

Budget 2025

Das Budget 2025 wird infolge der Altlasten höher als bisher ausfallen. Folgende Arbeiten sind vorgesehen:

1. Reparatur und Ersatz Druckreduzierventil
2. Ersatz Wasserverteilung im Technikraum infolge Durchrostung der Zuleitung
3. Einbau Wasserzähler für den Boiler für die Bestimmung der Heizkosten
4. Entkalkung Boiler (nach 18 Jahren erstmals!)
5. Periodische Tankrevision Fr. 3'000.00
6. Absturzsicherungen

Die Kosten für die Ziffern 1-4 belaufen sich auf Fr. 8'604.75.

Miteigentümerbeiträge

Die Verwaltung musste feststellen, dass die Gemeinschaft finanziell immer «von der Hand in den Mund» lebt. Mit den Eigentümerbeiträgen werden jeweils die Kosten eines Semesters – je nach Zahlungsweise – vorgeschossen bzw. finanziert. Für ausserordentliche Aufwendungen fehlen in der Regel dann die flüssigen Mittel. Eine Anfrage bei Raiffeisen Sion et Région hat ergeben, dass auf dem Kontokorrent kein Minus möglich ist. Die flüssigen Mittel sollen kurzfristig über den Renovationsfonds ausgeglichen werden. Das ist aber eigentlich nicht gestattet, muss aber wohl oder übel von Zeit zu Zeit kurzzeitig beansprucht werden.

Sobald die Altlasten des Ramuge abgebaut sind und ein Budget ohne grössere Überraschungen erstellt werden kann, wird sich die Situation sicher einpendeln.

Die Rechnungen für das 1. Sem. 2025 werden anfangs Januar verschickt, sobald das prov. Budget 2025 vorliegt.

Die Verwaltung hat festgestellt, dass die Zahlungsweise nicht bei allen Miteigentümerinnen und Miteigentümern gleich prompt ist. Ich ersuche deshalb höflich und im Interesse der Gemeinschaft, die Semesterrechnungen jeweils innert 30 Tagen vollständig zu begleichen.

Technik

Abwasser

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Route de Pra und dem neuen Abwasseranschluss musste festgestellt werden, dass das Ramuge immer noch über eine alte und grosse Klärgrube aus dem Jahr 1973 entwässert worden ist. Diese Grube hätte schon seit Jahrzehnten aufgehoben werden müssen. Die frühere Verwaltung bzw. die Gemeinde hat aber nie auf diesen Umstand aufmerksam gemacht. Die Kosten für die Aufhebung dieser Klärgrube belaufen sich auf Fr. 5'396.70. Diese Kosten müssen von der Gemeinschaft übernommen werden. Sie werden der laufenden Rechnung 2024 belastet.

TECHEM

An der Generalversammlung vom 18. Mai 2024 wurde die Einführung der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung beschlossen. VIP hat dazu eine Offerte der Fa. NeoVac AG mit 95 Heizkostenzählern unterbreitet. Der Vorstand und die GV haben sich aber dann für das System TECHEM entschieden. Die Umrüstung war auf Ende Oktober 2024 geplant. Bereits im zweiten Stock haben die Techniker festgestellt, dass etwas nicht stimmen kann, hatten sie doch schon rund 60 Messgeräte montiert. Pierre Zulliger hat hierauf die Radiatoren im Gebäude gezählt und es waren dann 129 Stück! Eine weitere Meisterleistung von VIP! Die restlichen Messgeräte wurden dann am 19.12.2024 noch montiert.

Ab dem 1.1.2025 gilt verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung pro Wohnung.

Fenster

Pierre Zulliger hat im Zusammenhang mit der Montage der Heizkostenzähler eine Aufstellung der Wohnungen mit Fenstern aus dem Jahre 1973 gemacht. Es sind immer noch 17 Wohnungen mit alten Fenstern. Im Moment sind die Lieferfristen lang. Eigentümer, welche Interesse an einem Fensterwechsel haben, sollen sich bitte bei Pierre Zulliger melden. Ev. könnten bei einer Sammelbestellung bessere Konditionen ausgehandelt werden. Ein Fensterwechsel ist mit Kosten verbunden, generiert aber auch tiefere Heizkosten.

Absturzsicherungen

Im Ramuge gibt es im 4. + 5. Stock Wohnungen mit viel zu tiefen Fensterbrüstungen. Vorschrift ist eine Brüstung von mindestens 100 cm. Obwohl für diese Fenster der Bestandesschutz gilt, gibt es schlussendlich eine Verantwortung der Stockwerkeigentümergeinschaft in einem Schadenfall, weil der Mangel bekannt ist.

Die Verwaltung plant deshalb in Absprache mit den betroffenen Wohnungseigentümern die Fenster so umzurüsten, dass diese nur noch gekippt werden können.

In einem Gespräch mit dem BFU (Bundesamt für Unfallverhütung) wurde diese Variante bei Altbauten empfohlen.

Terrassen Ostseite

An der letzten GV wurde ein Kredit von Fr. 15'000.00 für die Sanierung der Terrasse auf der Ostseite (1. Stock) gesprochen. Bei den Bauarbeiten musste festgestellt werden, dass die im Jahre 1973

verlegten Gartenplatten kein Fundament haben. Der Gartenbauer hat erklärt, dass er ohne entsprechendes Fundament keine neuen Gartenplatten verlegen könne, weil dies keiner guten Arbeitsausführung entspricht. Es musste deshalb ein neues Fundament erstellt werden. Die Abrechnung belief sich dann auf Fr. 17'126.75.

Im gleichen Zusammenhang musste festgestellt werden, dass die drei Trennwände im Boden einbetoniert waren. Durch die Terrainabsenkung wurden deshalb auch alle Verankerungen aus der Fassade gerissen. Die Trennwände waren unten zudem durchgerostet und es fand sich kein Unternehmer, welcher diese Wände de- und wieder montiert hätte. Alle haben abgewunken und erklärt, dass diese Arbeiten nicht ohne Glasschäden ausgeführt werden können.

Die Verwaltung hat sich deshalb nach neuen Trennwänden umgesehen. Neue Trennwände, aber mit Standardmassen, sind auf dem Markt erhältlich. Alle weisen aber andere Abmessungen und Anfertigungen aus, als unsere bestehenden. Weil diese Wände aber das Gesamtbild des Gebäudes beeinflussen, müssen die neuen Wände praktisch gleich wie die alten aussehen. Mit den bestehenden Massen wurde also kein Ersatz gefunden. Es müssen deshalb drei neue Trennwände nach Mass beschafft werden. Die Verwaltung hat drei Offerten einverlangt (Fr. 6'356.00 bis Fr. 12'000.00). Die Arbeiten wurden für Fr. 6'356.00 an die Fa. Perrier Vitrierie Miroiterie SA, Sion, vergeben. Dieser Betrag wird der Rechnung 2024 belastet. Die Wände werden aber wegen den Feriengästen frühestens Ende Februar 2025 geliefert und montiert.

Der Vorstand und die ganze Verwaltung wünschen allen Miteigentümerinnen und Miteigentümern frohe Weihnachten, ein gutes neues Jahr und vor allem gute Gesundheit und viel Freude in Veysonnaz.



Vorstand STWEG «la Ramuge»

Ulrich Bauer, Präsident
Lisbeth Zulliger
Olivier Eschmann

Der Verwalter:

Erwin Wernli