

Adventszeit ist die Zeit der Familie, des Nachdenkens – und der Vorsorge

Liebe Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer

Schon wieder geht ein Jahr zu Ende, die festlich beleuchteten Strassen und die fantasievoll geschmückten Fenster verbreiten überall Weihnachtsstimmung. Trotzdem lädt die winterliche Kälte nicht unbedingt zum längeren Verweilen im Freien ein. Viel angenehmer und gemütlicher ist es doch, die langen Abende zuhause am warmen Kamin und bei Kerzenlicht im gemütlichen Eigenheim im Kreise seiner Liebsten zu verbringen, miteinander zu diskutieren, Musik zu hören und vielleicht ein spannendes Buch oder eine interessante Zeitschrift zu lesen.

Es muss an dieser speziellen Atmosphäre liegen, dass sich kurz vor und während der Adventszeit besonders viele Menschen intensiv mit ihrem eigenen Dasein, ihrer Zukunft und ihrer Vergänglichkeit auseinandersetzen. Nur so kann ich mir als Notar erklären, dass insbesondere die Nachfrage nach Testamenten und Erbverträgen sowie entsprechender Beratung in diesen Tagen jeweils markant zunimmt. Vor diesem Hintergrund nutze ich den mir hier zur Verfügung stehenden Platz gerne für eine kurze Einführung in einen wichtigen, aber im Bewusstsein der Bevölkerung noch viel zu wenig verankerten Eckpfeiler der lebzeitigen Vorsorge, der die erbrechtlichen – und allenfalls auch ehedüterrechtlichen – Instrumente optimal ergänzen kann.

Für Eigentümer von Liegenschaften und damit von grossen Vermögenswerten sind güter- und erbrechtliche Regelungen im Hinblick auf den Todesfall in der Regel unerlässlich. Was geschieht aber, wenn eine Person zu Lebzeiten ihrer Entscheidungs- und Verfügungsmacht verlustig geht? Sei es ganz plötzlich, durch einen Unfall mit nachfolgendem Koma, oder sei es schleichend, durch eine fortschreitende Demenzerkrankung.

Seit 2013 kennt unser Zivilgesetzbuch für diese Fälle das Institut des sogenannten Vorsorgeauftrags. Damit können Sie selbst eine oder mehrere Personen Ihres Vertrauens bestimmen, welche sich im Fall Ihrer Unfähigkeit um Sie persönlich kümmern sollen. Zum Beispiel um die Unterbringung in einer geeigneten Pflegeeinrichtung, um Ihre finanziellen Angelegenheiten, um die Verwaltung Ihrer Liegenschaften und um Ihre Vertretung gegenüber Behörden, Banken, Mietern etc.

Die Errichtung eines Vorsorgeauftrags unterliegt strengen gesetzlichen Formvorschriften. Das Dokument ist entweder ganz von Hand zu schreiben und zu unterzeichnen oder durch einen Notar oder eine Notarin zu beurkunden. Selbstverständlich muss die zur Vertretung berufene Vertrauensperson über das Vorhandensein und den Aufbewahrungsort des Vorsorgeauftrags umfassend informiert sein. Zusätzlich kann der Aufbewahrungsort auch noch beim Zivilstandsamt registriert werden.

Inhaltlich können Sie im Vorsorgeauftrag die Regeln, nach denen Ihre Vertrauensperson zu handeln hat, gemäss Ihren persönlichen Wünschen weitestgehend frei und sehr flexibel festlegen. Insbesondere können Sie auch bestimmen, was im Falle Ihrer Urteilsunfähigkeit mit Ihren Liegenschaften geschehen soll, zum Beispiel ob, an wen und zu welchen Bedingungen diese allenfalls veräussert werden sollen. Diese Gestaltungsfreiheit ist nebst der freien Wahl der vertretungsberechtigten Person(en) der entscheidende Vorteil des Vorsorgeauftrags gegenüber einer gesetzlichen Vertretung.

Wenn kein Vorsorgeauftrag vorhanden ist, kommen nämlich im Falle Ihrer Urteilsunfähigkeit automatisch die gesetzlichen Regeln des Erwachsenenschutzrechts zur Anwendung, die durch die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) umgesetzt werden. Diese muss dann nötigenfalls eine Beistandschaft errichten und kann

dabei auch abschliessend bestimmen, wer das Amt des Beistands ausübt. Der Beistand ist zum Schutz des Vertretenen an die strengen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere hinsichtlich der Vermögensverwaltung, gebunden. Er steht unter der Aufsicht der KESB und hat dieser gegenüber periodisch Bericht und Rechenschaft abzulegen.

Wohl haben aber Ehegatten und eingetragene Partner/-innen, die im gleichen Haushalt mit der betroffenen Person leben, ein gesetzliches Vertretungsrecht. Dieses versagt jedoch bereits dann, wenn es beispielsweise darum geht, eine Festhypothek zu verlängern. Hierfür wäre die Zustimmung der KESB erforderlich. Auch normale Vollmachten genügen oftmals – insbesondere im Bankverkehr – nicht. Sie haben zudem den beachtlichen Nachteil, dass sie mit ihrer Unterzeichnung sofort in Kraft treten.

Der Vorsorgeauftrag gilt hingegen umfassend und entfaltet seine Wirkung erst ab dem Moment, wenn die Urteilsunfähigkeit der betroffenen Person ärztlich attestiert wurde und der Vorsorgeauftrag durch die KESB in Kraft gesetzt ist. Es handelt sich also um ein wichtiges Institut der Vorsorge, das wir alle in der Hoffnung errichten sollten, dass später nie davon Gebrauch gemacht werden muss.

Liebe Hauseigentümerinnen, liebe Hauseigentümer, nach diesen hoffentlich hilfreichen Ausführungen wünsche ich Ihnen von Herzen besinnliche, erholsame Festtage im Kreise Ihrer Familie und für 2017 Glück, Erfolg, Zufriedenheit und – vor allem – viel Gesundheit!



Mit besten
Festtagsgrüssen
Ihr
Dominik Tschabold
Vizepräsident

Sicher am Netz

wymann elektro
3612 Steffisburg
Tel. 033 439 06 06
Elektroinstallationen
Telefonanlagen · Netzwerke
Haushaltsgeräte

Haustüren 40 Jahre

für mehr Sicherheit

thalhammer schreinerei

Buchholzstrasse 31, 3604 Thun
Telefon 033 336 39 72

www.thalhammer-tueren.ch

kipfer schreinerei

**Umbau
Neubau
Möbel**

www.kipfer.ch
3645 Gwatt/Thun
033 334 80 00

Unbezahlbar ist nur das Gefühl, sie zu fahren.

EasyMatic

Der Schweizer Torantrieb
5 Jahre Garantie

NON-STOP IN DIE GARAGE



Bei Regen, Schnee und Dunkelheit:
Garagentorantriebe bieten Sicherheit –
Selbstmontage möglich

Gerne senden wir Ihnen Unterlagen.

Hauptvertretung
Wittwer Söhne AG
Torbau, Metallbau
C. F. L. Lohnerstr. 23, 3645 Gwatt
Tel. 033 336 26 75, www.wittwer-metallbau.ch

BÄRTSCHI FENSTER AG

...nie wäg vom Fänschter!

Schnell,
freundlich,
zuverlässig

Fenster- & Fassadenbau

Holz · Holz-Metall · Pfosten-Riegelkonstruktion · Glas-Express · Kunststoff

BÄRTSCHI FENSTER AG
Bernstrasse 247
3627 Heimberg
033 439 40 40
www.baertschi-fenster.ch
info@baertschi-fenster.ch

bis zu **23 %***

Preisvorteil auf «Swiss Star Edition»



B 220 d 4MATIC «Swiss Star».

Fahrzeugwert 48 755.–

abzüglich Preisvorteil 11 625.–*

Barkaufpreis 37 130.–

1,9 % Leasing monatlich für 269.–**

Alle Preise in CHF

SONDERAUSSTATTUNG

Allradantrieb 4MATIC · LED High Performance-Scheinwerfer ·
Park Pilot · Adaptiver Fernlicht-Assistent

* B 220 d 4MATIC «Swiss Star», 2143 cm³, 177 PS (130 kW), Barkaufpreis: CHF 37 130.– (Fahrzeugwert CHF 48 755.– abzüglich CHF 8 255.– Preisvorteil Sondermodell, abzüglich CHF 2 370.– Star Prämie), 5,0 l/100 km (Benzinäquivalent: 5,6 l/100 km), 131 g CO₂/km (Durchschnitt aller verkauften Neuwagen: 139 g CO₂/km), Energieeffizienz-Kategorie: C. Leasingbeispiel: Laufzeit: 48 Monate, Laufleistung: 10 000 km/Jahr, eff. Jahreszinsatz: 1,92%, 1. grosse Rate: CHF 7750.–, Leasingrate ab dem 2. Monat: CHF 269.–, Exklusive Raten- absicherung PPL. Ein Angebot der Mercedes-Benz Financial Services Schweiz AG. Vollkaskoversicherung obligatorisch. Eine Kreditvergabe ist verboten, falls diese zu einer Überschuldung des Leasingnehmers führen kann. Angebot gültig bis 31.12.2016. Immatikulation bis 31.3.2017. Abgebildetes Modell: B 220 d 4MATIC «Swiss Star» inkl. Sonderausstattungen («Swiss Star», AMG Line, Night-Paket, Abstands-Pilot DISTRONIC), Barkaufpreis: CHF 41 854.–, 5,0 l/100 km (Benzinäquivalent: 5,6 l/100 km), 131 g CO₂/km, Energieeffizienz-Kategorie: C. Unverbindliche Preisempfehlung. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

GLA 200 d 4MATIC «Swiss Star».

Fahrzeugwert 45 740.–

abzüglich Preisvorteil 10 866.–*

Barkaufpreis 34 874.–

1,9 % Leasing monatlich ab 199.–**

Alle Preise in CHF

SONDERAUSSTATTUNG

Allradantrieb 4MATIC · LED High Performance-Scheinwerfer ·
Park-Pilot · Adaptiver Fernlicht-Assistent

GLA 200 d 4MATIC «Swiss Star», 2143 cm³, 136 PS (100 kW), Barkaufpreis: CHF 34 874.– (Fahrzeugwert CHF 45 740.– abzüglich CHF 10 866.– Preisvorteil), 4,8 l/100 km (Benzinäquivalent: 5,4 l/100 km), 127 g CO₂/km (Durchschnitt aller verkauften Neuwagen: 139 g CO₂/km), Energieeffizienz-Kategorie: C. Leasingbeispiel: Laufzeit: 48 Monate, Laufleistung: 10 000 km/Jahr, eff. Jahreszinsatz: 1,92%, 1. grosse Rate: CHF 9700.–, Leasingrate ab dem 2. Monat: CHF 199.–, Exklusive Ratenabsicherung PPL. Abgebildetes Modell: GLA 200 d 4MATIC «Swiss Star» inkl. Sonderausstattungen («Swiss Star», AMG Line, Metallic-Lackierung, wärmedämmend dunkel getöntes Glas rundum ab B-Säule, Intelligent Light System, Park-Pilot), Barkaufpreis: CHF 41 440.–, 5,0 l/100 km (Benzinäquivalent: 5,7 l/100 km), 130 g CO₂/km, Energieeffizienz-Kategorie: D. Ein Angebot der Mercedes-Benz Financial Services Schweiz AG. Vollkaskoversicherung obligatorisch. Eine Kreditvergabe ist verboten, falls diese zu einer Überschuldung des Leasingnehmers führen kann. Angebot gültig bis 31.12.2016. Immatikulation bis 31.3.2017. Unverbindliche Preisempfehlung. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



Leasing ab **199.–***

ZWEIGNIEDERLASSUNG THUN
Gwattstrasse 18 · 3604 Thun · T 033 334 11 00
thun@merbag.ch · www.merbagretail.ch/thun

MERBAGRETAIL.CH
MERCEDES-BENZ AUTOMOBIL AG
Mein Partner für Mercedes-Benz und smart

Herausforderungen bei der Sanierung von Liegenschaften im Stockwerkeigentum

Daniel Iseli, der Präsident des HEV Region Thun, darf am 20. Oktober 2016 rund 170 Personen im Hotel/Restaurant Freienhof begrüßen, die sich über das Thema von Sanierungen im Stockwerkeigentum informieren wollen.

Als erste Referentin informiert **Frau Barbara Berger**, Notarin, über die rechtlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums. Sie erklärt den Unterschied zwischen einer Renovation (Massnahme zur Instandsetzung von Bauwerken) und einer Sanierung (Massnahmen zur Renovierung, Modernisierung und Anpassung einer Baute an neue Lebensverhältnisse, Herstellen eines besseren, dem aktuellen Stand der Technik angepassten Zustandes, durchgreifende Reparatur oder Erneuerung von Bauteilen, Gebäudeabschnitten oder des gesamten Bauwerks).

Sie weist auf die Definition von Stockwerkeigentum gemäss Art. 712 a ZGB hin:

Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

Aus diesem Artikel ergibt sich, dass der Stockwerkeigentümer seine Einheit, die ihm als Sonderrecht zusteht, innen ohne Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer verändern darf, soweit keine

gemeinschaftlichen Teile betroffen sind. Dies betrifft vor allem folgende Bauteile, soweit im Reglement der Stockwerkeigentümer nichts anderes vereinbart wurde:

- Innenbereich der individuell zugänglichen Balkone, Loggias und Veranden oder Wintergärten, exklusiv Geländer, Brüstung etc.
- Zugangstüren zu den Stockwerkeinheiten, inkl. Türklinken und Türklingeln
- Fenster und Dachfenster inklusiv Rahmen -> oftmals Streitpunkt
- Schaufenster
- Jalousien, Rollläden(-kästen), Sonnenstoren

Vor allem im Aussenbereich ist die Abgrenzung zwischen Sonderrecht und gemeinschaftlichen Teilen nicht einfach. Eine möglichst genaue Umschreibung des Sonderrechts im Reglement (bereits bei der Begründung des Stockwerkeigentums) ist nötig.

Die Sanierung von gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft müssen von den Stockwerkeigentümern gemeinsam beschlossen werden. Dabei gilt folgendes:

Kostentragung gemäss Art. 712h Abs. 1 und 2 ZGB

- Grundsätzlich **nach Wertquoten** (nicht zwingende Regelung)

- Abweichungen im Reglement möglich (z.B. für Lift, Heiz- und Warmwasserkosten)

Die Gemeinschaft trägt die Kosten der Renovationen / Sanierungen

- von allen gemeinschaftlichen Teilen
- des Grundstücks (Aussenanlagen, Garten inkl. sämtlicher Pflanzen, Zugangswege/-strassen, Schwimmbad, Grillplätze, etc.)
- des Gebäudes im Aussenbereich (Aussenbeleuchtungen, Fassaden, Dächer, Kamine, Aussenteile der Balkone, Gebäude-Eingangstüren, etc.)
- des Gebäudeinnern (tragende Mauern, Fundament, Isolation Treppenaufgänge, gemeinschaftliche Waschküchen, etc.)
- der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (Aufbereitungs- und Verteilungsanlagen für Energie, Heizung und Warmwasser, Leitungen und Rohre für Wasser und Abwasser, Lüftung, Abluft, Klingel-, Türschliessungs- und -öffnungsanlagen, Aufzüge, Rolltreppen)
- sowie die jährliche Rückstellung (Einlage in Erneuerungsfonds für Werterhaltung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile) von 0,9 bis 1,2 % des Gebäudeversicherungswerts der Gesamtliegenschaft

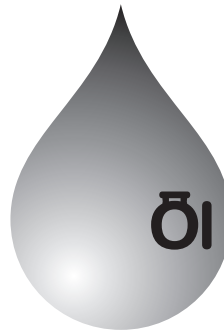
BKP	Bauteilgruppen	Nicht erneuerbare Grundsubstanz	Erneuerbar durch die STWE Gemeinschaft	Erneuerbar durch die einzelnen STWE Eigentümer
21	Grundsubstanz	X		
221	Fenster, Sonnenschutz		X	je nach Reglement
226ff	Gebäudehülle		X	
222ff	Dach, Spenglerarbeiten		X	
23	Elektro		X	ab Unterverteilung
24	Heizung		X	ab Hauptleitung
243	Fussbodenheizung, Heizkörper			X
25	Sanitär		X	ab Hauptleitung
252	Nasszellen			X
258	Küchen			X
26	Lift		X	
27	Ausbau 1 Schreiner, Gipser			X
28	Ausbau 2 Oberflächenbeläge			X
	Umgebung		X	
Anteile je nach Bauart, Technik etc. ca.		30 - 35%	25 - 30%	35 - 40 %

Abbildung 1



„Volle Kraft voraus,
Richtung neues Eigenheim!“

CASA IMMOBILIEN 3600 Thun | www.casa-immo.ch



Öl team

**Zum günstigen Tagespreis!
Prompt und sauber**

Heizöl
www.oelteam.ch

**Oppliger Söhne AG
Schneider Sanitär AG
Kehrli AG, Thun**

Thun
Scheibenstrasse 23a
Tel. 033 223 32 32
Fax 033 223 43 30

Treppenlifte



**Von Ihrem regionalen
Kompetenzpartner**



Hilfsmittel

Bernstrasse 292
3627 Heimberg
033 438 33 33
www.rs-hilfsmittel.ch



Eichenweg 11
CH - 3628 Uttigen
Tel 033 345 07 77
Fax 033 345 07 78
www.baur-uttigen.ch
info@baur-uttigen.ch

peterkeramik
Keramik & Ofenbau

- Keramische Plattenbeläge
- Natur- und Kunststeine
- Kachelöfen und Cheminéeabau
- Abdichtungen
- Kundenmaurerarbeiten

IHR ERFAHRENER SPEZIALIST FÜR KERAMIK UND OFENBAU

peterkeramik GmbH | 3635 Uebeschi | T 033 345 05 34 | www.peterkeramik.ch

PERSÖNLICHE UND FLEXIBLE FINANZIERUNG.

Im Privat- und Firmenkundengeschäft begleiten wir Sie als zuverlässige Finanzpartnerin in den verschiedenen Etappen einer Liegenschaftsfinanzierung. Für Ihre Finanzierungswünsche nehmen wir uns gerne Zeit und zeigen Ihnen auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Möglichkeiten.

Kompetente Beratung

Für ein unverbindliches Gespräch empfangen Sie unsere Berater gerne in einer unserer 15 Niederlassungen. Kontaktieren Sie uns für einen Termin und profitieren Sie von unseren Erfahrungen. Selbstverständlich besuchen wir Sie auch bei Ihnen zu Hause.



Markus Gosteli, Adrian Boss, Therese Burri, Christof Ammann
Tel. Nr. 033 227 31 00 / termin@aekbank.ch

Massgeschneiderte Lösungen

Mit unserer Flexibilität garantieren wir Ihnen eine massgeschneiderte Finanzierung. Im persönlichen Gespräch teilen wir unsere Erfahrung und zeigen Ihnen Finanzierungsmöglichkeiten sowie deren Auswirkungen auf Ihr Budget oder Ihre Steuern auf.

Wir freuen uns darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihrer Ideen und Träume zu unterstützen.

Aus Erfahrung
www.aekbank.ch

AEK 
— BANK 1826 —

Warum die Bildung von Rückstellungen so wichtig ist, wird im zweiten Referat von **Herrn Beat Ambühl**, dipl. Architekt FH, dipl. Immobilien-Treuhänder, NDS Wirtschaftsingenieur ISZ/STV, im Detail erläutert.

Er erklärt, dass praktisch jeder Bauteil unterhalten und erneuert werden muss. Wer welche Kosten zu tragen hat, leitet sich davon ab, ob die Sanierung einen Sonderrechtsteil oder einen gemeinschaftlichen Teil betrifft (siehe Abbildung 1, Seite 3).

Die einzelnen Bauteile haben nicht die gleiche Lebensdauer. Nach SIA gelten folgende Lebensdauern:

Flachdachbeläge	25 – 30 Jahre
Faserzementindeckungen	35 – 45 Jahre
Ziegeldächer	45 – 50 Jahre
Dachflächenfenster	25 Jahre
Verputz auf Mauerwerk	35 Jahre
Verputz auf Wärmedämmung	25 Jahre
Hinterlüftete Fassade	35 Jahre
Bewegungsfugen	10 – 15 Jahre
Fenster/Aussentüren/Tore aus Holz	25 Jahre
Fenster/Aussentüren/Tore aus Kunststoff	35 Jahre
Fenster/Aussentüren/Tore aus Holz/Metall	40 Jahre
Fenster/Aussentüren/Tore aus Stahl/Aluminium	45 Jahre
Brenner	15 Jahre
Stahl-, Gussheizkessel	20 Jahre
Brennstofftank innenliegend	40 Jahre
Wärmepumpen	12 – 18 Jahre
Fernheizleitungen	20 – 40 Jahre
Fussbodenheizungen	30 Jahre
Heizleitungen, Radiatoren	40 Jahre
Kalt- und Warmwasserleitungen	20 – 40 Jahre
Schmutzwasser Stahlrohre	30 Jahre
Schmutzwasser Kunststoffrohre	25 – 40 Jahre
Gussrohre	50 Jahre
Aufzüge	30 Jahre

Grafisch zeigt sich, dass bei einem Gebäude jeweils alle 10 bis 15 Jahre grössere Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten anstehen (Abbildung 2)

Werterhaltungspaket nach 10 – 15 Jahren:

- Brenner, Wärmepumpen, Steuerungen
- Fassadenanstriche
- Fensteranstriche (wenn Holz)
- Bewegungsfugen, Fugendichtungen
- Kamine, Lüftungsanlagen

Teilerneuerungen nach 20 – 25 Jahren:

- Heizkessel

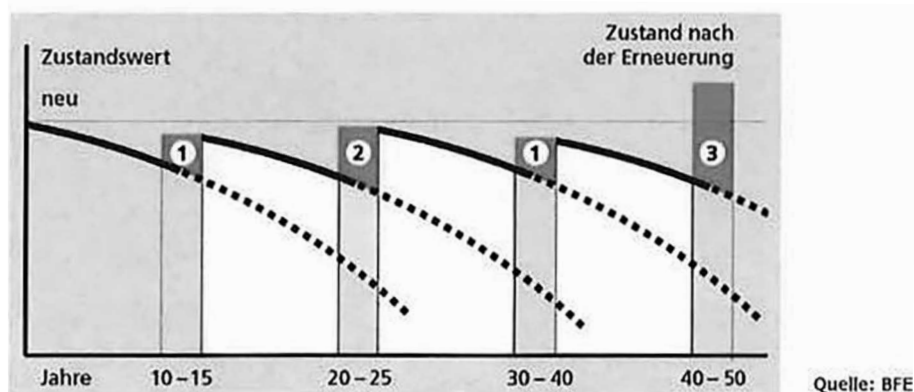


Abbildung 2

- 1) Werterhaltung (kleine Instandsetzung)
- 2) Teilerneuerungen (grosse Instandsetzungen)
- 3) Umfassende Erneuerungen

- Wassererwärmung, Umwälzpumpen
- Kompaktfassade
- Spenglerarbeiten
- Holzfenster

Umfassende Erneuerungen nach 30 – 40 Jahren:

- Flachdach
- Schmutz und Dachwasserleitungen
- Hinterlüftete Fassade
- Lift
- Holzmetallfenster
- Asphaltbeläge

Eine umfassende Sanierung bedeutet auch eine Wertsteigerung der Immobilie (siehe Abbildung 3):

Herr Beat Ambühl weist darauf hin, dass bei der Planung von Sanierungen unbedingt darauf geachtet werden sollte, dass Arbeiten, welche sich gegenseitig beeinflussen, möglichst zusammen ausgeführt werden.

z.B. Schadhafte Flachdach, zusätzlich ebenfalls ausführen:

- Spenglerarbeiten

- Kamine
- Liftaufbauten
- Entlüftungsleitungen über Dach
- Oberlichter
- ev. wärmetechnische Sanierung

Zudem sollten Arbeiten, welche ein Gerüst benötigen, ebenfalls gleichzeitig in Angriff genommen werden.

z.B. Schadhafte Dachrinnen und Ablaufrohre bei Steildach, zusätzlich ebenfalls ausführen:

- Fassadenputz (oder Dämmung)
- Malerarbeiten (Fenster, Holzwerk, Fassade)
- Aussendämmung und Fenster (wärmetechnische Sanierung)
- Kamine über Dach

Aus diesen Massnahmen heraus empfiehlt Herr Ambühl die genügende Äufnung des Erneuerungsfonds. Die dafür benötigten Mittel zeigt er an Hand einer Grobkostenschätzung für die BKP-Hauptgruppen eines 12-Familienhauses auf (ohne Einbezug der jährlichen Unterhaltskosten). (siehe Abbildung 4, Seite 7)

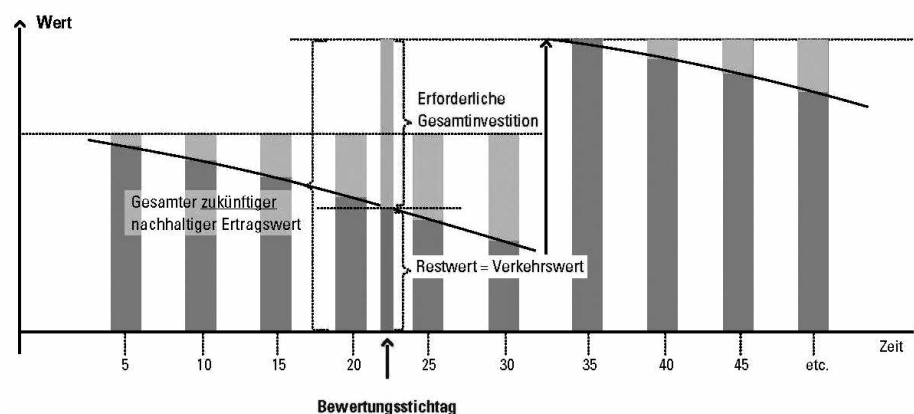
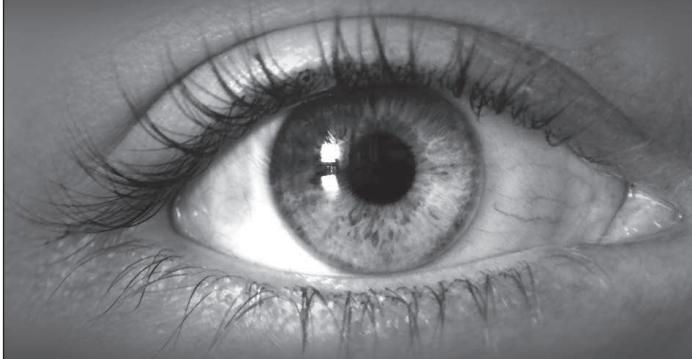


Abbildung 3

wir sehen es

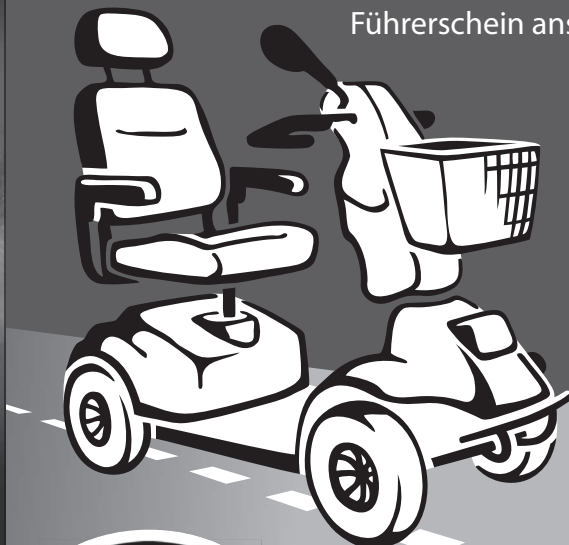


roth+wyss

malerei

Weberweg 5c · 3612 Steffisburg
Tel. 033 437 66 81 · www.roth-wyss.ch

Unsere **Elektro-Mobile**
bringen Sie sicher und ohne
Führerschein ans Ziel!



Hilfsmittel

Verkauf · Beratung · Vermietung · Service

Bernstrasse 292 · 3627 Heimberg
033 438 33 33 · www.rs-hilfsmittel.ch

Verstopfte Leitung? Voller Schacht?



SCHMUTZ THUN.ch

Tel. 033 227 27 27
info@schmutzthun.ch



Rohrreinigung Kranarbeiten
Kanalfernsehen Spezialtransporte



Ihre BeeinDruckerei

OFFSETDRUCK - DIGITALDRUCK
MAILINGS - KUVERTIEREN
PERSONALISIEREN - POSTVERSÄNDE

Vetter Druck AG Seestrasse 26 · 3602 Thun
T. 033 226 77 77 F. 033 226 77 75
info@vetter-druck.ch www.vetter-druck.ch



Freude am eigenen Garten –
unbeschwert Ferien geniessen:



033 222 05 05

Zysset+Partner AG · Gartenbau + Hausservice
Schlossmattstrasse 1 · 3600 Thun
Tel. 033 222 05 05 · Fax 033 223 50 25
www.zysset-partner.ch

BKP	Bauteilgruppe (inkl. Honorare)	Anteil BKP %	MFH Total	Erneuerungszyklen				Total Erneuerungen
				in 25 Jahren	in 35 Jahren	in 50 Jahren	in 75 Jahren	
21	Grundsubstanz	35.0%	1'523'000					0
221	Fenster, Sonnenschutz	6.0%	261'000		250'000		250'000	500'000
226ff	Kompaktfassade, Zugänge	8.0%	348'000		400'000		400'000	800'000
222ff	Dach, Spenglerarbeiten	5.0%	218'000	200'000		200'000	200'000	600'000
23	Elektro	6.0%	261'000			100'000	100'000	200'000
24	Heizung	5.0%	218'000		100'000	0	100'000	200'000
25	Sanitär	11.0%	479'000			250'000		250'000
26	Lift	2.0%	87'000	90'000		90'000	90'000	270'000
27	Ausbau 1	11.0%	479'000					0
28	Ausbau 2	11.0%	479'000					0
	Umgebung				80'000		75'000	155'000
2	Gebäude	100%	4'350'000	290'000	830'000	640'000	1'215'000	2'975'000

Anzahl Jahre	25	35	50	75	75
Anteil pro Jahr	11'600	23'714	12'800	16'200	39'667

Rückstellung pro Jahr in % GVB Wert	0.91%
Rückstellungsbedarf pro Jahr in Fr.	40'000

Abbildung 4

Herr Remo Kriemler, dipl. Immobilien-Treuhänder, erläutert in seinem Teil die Aspekte der Kostentragung durch die Stockwerkeigentümer. Wie in der Einleitung bereits angetönt, erfolgt die Kostentragung für die Sanierung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft gemäss Art. 712 h, Abs. 1 und 2 ZGB grundsätzlich nach Wertquoten. Diese Regelung gilt jedoch nur, wenn im Reglement nichts anderes festgelegt wurde.

Er erklärt, dass heute noch keine gesetzlichen Vorschriften zur Äufnung eines Erneuerungsfonds bestehen. In der Praxis werde heute meist davon ausgegangen, dass eine jährliche Einlage von 0.3 – 0.5 % des Gebäudeversicherungswertes in den Erneuerungsfonds genüge und bei Erreichen eines Standes von 3 – 5 % des Gebäudeversicherungswertes keine Einlagen mehr nötig seien. Diese Meinung führt jedoch dazu, dass im Zeitpunkt von Sanierungen die nötigen Mittel fehlen.

Auch er empfiehlt die jährliche Äufnung des Erneuerungsfonds mit mindestens 0.75 bis 0.9 % des Gebäudeversicherungswertes. Der Fonds sollte unbedingt von Anfang an geäufnet und möglichst konservativ angelegt werden.

Fazit:

Bei einem grossen Teil der in der Schweiz bestehenden Liegenschaften im Stock-

werkeigentum, bei welchen in den Jahren 2012 – 2020 der Erneuerungszyklus der gemeinschaftlichen Teile zum Tragen kommt, ist die Finanzierung durch den Erneuerungsfonds nicht genügend sichergestellt.

Die Vorteile eines genügenden Erneuerungsfonds liegen auf der Hand:

- Sind die finanziellen Mittel für eine umfassende Sanierung im benötigten Zeitpunkt im Erneuerungsfonds vorhanden, ist die grösste Hürde einer gemeinsamen Sanierung schon überwunden!
- Die STEG-Gemeinschaft kann sich dann auf die Ausführungsvarianten der Sanierung konzentrieren, was die Nerven aller Beteiligten schont und der Qualität der beabsichtigten Sanierungsarbeiten zu Gute kommt.

Was tun, wenn der Erneuerungsfonds nicht reicht?

- Sofern kein Erneuerungsfonds vorhanden ist oder der Stand des Erneuerungsfonds im Zeitpunkt der sich anbahnenden Sanierungsmassnahmen ungenügend ist, muss frühzeitig die Möglichkeit von Einmaleinlagen der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer – basierend auf der Kostenschätzung – in Erwägung gezogen werden.

- **WICHTIG** – niemals mit der Ausführung von Sanierungsarbeiten beginnen solange die Finanzierung nicht sichergestellt ist!

- Denn die Stockwerkeigentümergemeinschaft haftet solidarisch für die Finanzierung der Arbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen.

Mögliche Varianten zur Finanzierung von nötigen Einmaleinlagen:

- Aufnahme/Aufstockung einer Hypothek auf der Stockwerkeinheit.
- Miteinbezug der Folgegeneration (Kinder), welche die STEG-Einheit dereinst erben werden.
- Sofern die Sanierungsarbeiten dringend sind und um einem allfälligen Folgeschaden vorzubeugen, kann auch die Vorfinanzierung des Anteils desjenigen Eigentümers geprüft werden welcher illiquid ist (mit Grundbuch-Absicherung).
- Im schlimmsten Fall muss auch ein Verkauf der Wohnung geprüft werden.
- Da der Zeitpunkt der bevorstehenden Sanierung und der fehlende Erneuerungsfonds in diesem Fall offengelegt werden muss, hat dies einen spürbar negativen Einfluss auf den Verkaufspreis.



Unser Partner in Küche
und Waschraum



Hauenstein
Heizung Lüftung Sanitär

Pikett
033 439 10 08

U. Hauenstein · Heizung Lüftung Sanitär AG
3612 Steffisburg · Telefon 033 439 10 00
www.hauensteinag.ch · info@hauensteinag.ch
Ein Betrieb der U. Hauenstein Holding AG



Eidg. dipl. Malermeister
Hohmadstrasse 30c - 3600 Thun
Tel. 033 336 88 08 - info@aegerterthun.ch

Metall und Glas

für mehr Licht und Transparenz



- Sitzplatzverglasungen
- Wintergärten
- Hauseingangstüren
- Schaufenster
- Balkonkonstruktionen
- Glasbau
- Treppen
- Glasgeländer
- Glasdächer
- Beschattungen

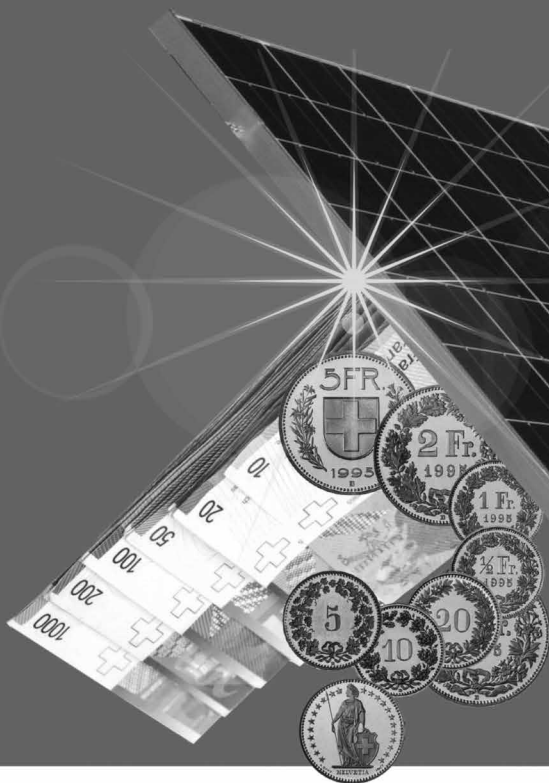
SOLTERMANN



Peter Soltermann AG
Metallbau | Glasbau

CH-3600 Thun · www.soltermann.ch

Solarstrom - Ihre beste Rendite und Altersvorsorge.



Elektroinstallation



Telematik



Solarenergie

brunner+inboden

elektro telematik

Gurnigelstrasse 21 | 3600 Thun | www.brunnerimboden.ch

Konsequenz – ein genügend geöffneter Erneuerungsfonds ist das A und O einer sorglosen Zeit im Eigenheim!

Der Gesetzgeber sollte hier dringend gesetzliche Regelungen vorgeben, damit anbahnende Härtefälle vermieden werden können und beim Stockwerkeigentum kein «Sanierungsstau» bei den zahlreichen älteren Liegenschaften entsteht.

Als letztes stellt Herr Kriemler eine bewusst provokative Variante der Finanzierung in den Raum:

So könnte es möglich sein, die gemeinschaftlichen Teile einer Liegenschaft im Stockwerkeigentum an einen Investoren/Betreiber auszulagern, welcher den Unterhalt und die Erneuerung dieser Gebäudeteile gegen die Entrichtung einer Benutzungsgebühr professionell sicherstellt und garantiert.

Detaillierte Überlegungen dazu sind in der Literatur von Karl Dürr aus dem Jahr 1999 mit dem Titel «Das kleine Wohneigentum» zu finden.

Im vierten und letzten Teil der Referate geht **Herr Beat Spycher**, dipl. Immobilien-Treuhänder, auf die Thematik der Beschlussfassung bei Sanierungen ein. Er zeigt dies an Hand eines 12-Familienhauses auf, in welchem eine Flachdachsanierung für Fr. 120'000.– ansteht, der Fonds aktuell jedoch nur eine Höhe von Fr. 50'000.– aufweist.

Es gilt zu klären, ob – je nach Dringlichkeit, Umfang und Komplexität der Flachdachsanierung – eine ordentliche oder

eine ausserordentliche Versammlung durchgeführt werden soll oder ob der Entscheid allenfalls auf dem Zirkularweg gefällt werden kann. Wichtig: Ein Zirkularbeschluss muss einstimmig gefällt werden.

Zu einer guten Vorbereitung gehört neben der guten Information der Stockwerkeigentümer im Vorfeld der Versammlung der Beizug eines Fachexperten (Architekten/Ingenieurs), der Fragen der Stockwerkeigentümer beantworten kann.

Ist der Tag der Versammlung da, muss geklärt werden, ob die Stockwerkeigentümerversammlung beschlussfähig ist, d.h. fristgerecht eingeladen wurde, die Hälfte der StockwerkeigentümerInnen, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig sind, anwesend oder vertreten sind und alle zu behandelnden Geschäfte ordentlich traktandiert wurden. Achtung: Einige Reglemente fordern eine höhere Anzahl Teilnehmer.

Wichtig ist nun, die Beschlüsse mit dem richtigen Abstimmungsquorum zu fassen. Im Stockwerkeigentum werden folgende drei Abstimmungsquoren unterschieden:

- **Einfache Mehrheit**
Die Hälfte aller anwesenden/vertretenen Stockwerkeigentümer + 1
- **Qualifizierte Mehrheit**
Die Hälfte aller anwesenden/vertretenen Stockwerkeigentümer + 1 zzgl. Mehr als die Hälfte aller Wertquoten (je nach Bestimmungen im Reglement)

- **Einstimmigkeit**
Alle Stockwerkeigentümer

Bei den baulichen Massnahmen werden folgende drei unterschieden, welche auch verschiedene Abstimmungsquoren erfordern:

- **Notwendige bauliche Massnahmen**
(einfache Mehrheit, Art. 647c ZGB)
- **Nützliche bauliche Massnahmen**
(qualifizierte Mehrheit, Art. 647d ZGB)
- **Luxuriöse, nur der Bequemlichkeit dienende bauliche Massnahmen** (Einstimmigkeit Art 647e ZGB)

Wird das Flachdach der Musterliegenschaft somit ohne spezielle Zusatzmassnahmen wie die Montage von Solaranlagen saniert, genügt bei der Abstimmung das einfache Mehr, weil es sich um notwendige bauliche Massnahmen handelt.

Wenn der Fonds keine genügende Höhe aufweist – wie im vorerwähnten Beispiel – müssen die Stockwerkeigentümer die Beiträge selber einlegen. Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung können von Stockwerkeigentümern, die an der Versammlung nicht anwesend waren, sich der Stimme enthalten haben oder nicht zugestimmt haben, innert 30 Tagen seit Kenntnisnahme beim Richter angefochten werden. Es empfiehlt sich deshalb, bei nicht einstimmig gefällten Beschlüssen die 30-tägige Frist abzuwarten, bevor der entsprechende Auftrag erteilt wird.

Fazit aus allen vier Referaten: Die Öffnung eines Erneuerungsfonds in genügender Höhe lohnt sich auf jeden Fall. Die Einlagen in den Fonds sind einerseits steuerlich abzugsberechtigt und erleichtern andererseits die Durchführung notwendiger Sanierungen.

Der ganze Foliensatz der Referenten kann per Mail (info@hev-thun.ch) bei der Geschäftsstelle des HEV Region Thun bezogen werden.

Daniel Iseli dankt den vier Referenten für die sehr spannenden und hilfreichen Ausführungen und Praxistipps und den Teilnehmenden für ihr Kommen. Er lädt alle zu einem Apéro ein, spendiert vom HEV Region Thun.

Wir wünschen allen Stockwerkeigentümern gutes Gelingen bei ihrem Einsatz für die genügende Fondseinlagen und für die zukünftigen Sanierungen.

HEV Region Thun



KAMINAG BEKA AG
Ein Glück für Ihre Abgase



Moosstrasse 3 Tel. 031 809 17 81
3126 Kaufdorf Fax 031 802 10 46
info@kaminag-beka.ch
www.kaminag-beka.ch



- Steildächer
- Isolationen
- Reparaturen
- Fassaden
- Gerüst

3647 Reutigen Glütschstrasse 1
Telefon 033 341 21 00
Natel 079 656 32 57
www.reber-daecher.ch



4B
FENSTER



SWISS
MADE

A

MINERGIE®
MEMBER



- Sanitär
- Heizung
- Reparatur-Service

Austrasse 42
3612 Steffisburg
www.galli-ag.ch

Tel. 033 439 01 20
Fax 033 439 01 29
info@galli-ag.ch

Jetzt renovieren mit 4B.

Die Schweizer Nr. 1 für Renovationsfenster
aus Holz-Aluminium.

Beratung anfordern unter: www.4-b.ch oder 0800 844 444



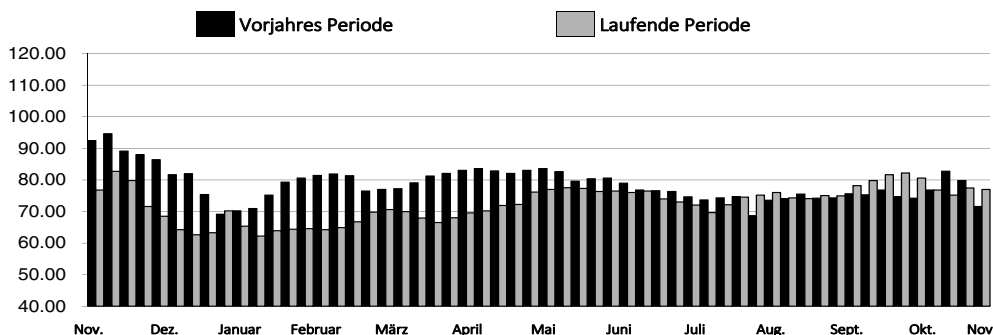
CASANO.CH

Ihr Partner für gesundes Wohnklima

CASANO THUN AG, Im Schoren 4, 3645 Gwatt
Tel. 033 226 00 25, Fax 033 226 00 20
thun@casano.ch, www.casano.ch

Haben Sie Probleme
mit Schimmelpilz?

Preisentwicklung Heizöl



für eine Menge von ca. 3000 l Preise per 100 l (inkl. MwSt.)

Grafik: **Flamol Mineralöl AG**; Gratis-Tel. 0800-707099

Beachten Sie die täglich aktualisierte **Kurve** auf www.flamol.ch

Neuer Rechtsberater Herr Saro Noser

Das Rechtsberater-Team erhält Verstärkung: Ab sofort wird Herr Saro Noser, Rechtsanwalt, als Rechtsberater für den HEV Region Thun tätig sein. Herr Noser arbeitet im Büro KSWB an der Bahnhofstrasse 6 und hat während seinem Studium Praktika beim Regionalgericht und bei der Schlichtungsbehörde Oberland absolviert und ist somit u.a. bestens ver-

traut mit Problemen rund um Mietverhältnisse.

**Telefonische Rechtsberatung
(30 Minuten pro Mitglied / Jahr):
Telefon 033 / 223 80 82**

Die Öffnungszeiten des Rechtsberater-Telefons finden Sie auf Seite 15. Die Rechtsberatungen erfolgen jeweils abwechs-

lungsweise durch die beiden Kanzleien Büro KWSB, Bahnhofstrasse 6, Thun und Büro Frey, Hueber & Partner, Bahnhofstrasse 12, Thun.

Wir danken Herrn Noser für seine Bereitschaft zur Unterstützung der Mitglieder des HEV Region Thun und wünschen ihm viele spannende Anfragen.

Mietvertrag für Wohnungen online

Der Mietvertrag für Wohnungen kann über die Homepage des HEV Region Thun (www.hev-thun.ch) gratis heruntergeladen werden. Sie finden das Dokument direkt unter dem Berner Wappen:

Wenn Sie nach dem Öffnen des Dokuments rechts oben die Funktion «Mit anderem Programm ansehen» aktivieren und das Dokument mit Adobe Acrobat Reader öffnen, können Sie den Vertrag ausfüllen und bei sich abspeichern.

Ebenfalls dort hinterlegt sind die aktuell gültigen Formulare für Mietzinsanpassungen und Kündigungen durch den Vermieter. Bitte beachten Sie, dass Kündigungen bei

Familienwohnungen immer separat an beide Ehegatten oder Partner (bei eingetragenen Partnerschaften) geschickt werden müssen. Wir empfehlen Ihnen, die Formulare aus Beweisgründen mit eingeschriebener Post zu verschicken.

Selbstverständlich können Sie sowohl den Vertrag wie auch die übrigen Formulare aber auch weiterhin gegen Bezahlung auf unserer Geschäftsstelle beziehen.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg beim Ausfüllen der Formulare und stehen Ihnen für Auskünfte gerne zur Verfügung.

Geschäftsstelle HEV Region Thun



Offene Mitgliederbeiträge – Rechnungen 2017 / Adressänderungen / Kündigungen

Wir danken unseren Mitgliedern für die jeweils sehr pünktliche Zahlung der Mitgliederbeiträge. Die ersten Zahlungen erhalten wir immer schon wenige Tage nach dem Rechnungsversand.

Leider sind aber auch nach dem Versand der Mahnungen immer noch 75 Mitgliederbeiträge 2016 nicht bezahlt. Diese Mitglieder werden wir gemäss Beschluss des Vorstandes per Ende Dezember 2016 aus dem Verband ausschliessen. Sie können somit im neuen Jahr nicht mehr von all den Vorteilen profitieren, die eine Mitgliedschaft im HEV Region Thun mit sich bringt wie telefonische Rechtsberatungen,

bautechnische Beratungen, Unterstützung bei Wohnungsabnahmen, Beratung beim Ausfüllen von Mietverträgen, etc.

Einige Mitglieder sind auch umgezogen und haben uns die neue Adresse nicht mitgeteilt. Bitte melden Sie uns jeweils die neue Wohnadresse, damit wir Ihnen die Zeitungen und weitere Informationen an Ihren neuen Wohnsitz schicken können.

Sollten Sie keinen Bedarf mehr haben für unsere Dienstleistungen, bitten wir Sie um eine Kündigung der Mitgliedschaft jeweils auf Ende des Kalenderjahres, wie dies unsere Statuten vorsehen. Die Kündigung kön-

nen Sie uns per Mail (info@hev-thun.ch) oder Post (HEV Region Thun, Bälliz 62, 3600 Thun) schicken.

Die Beitragsrechnungen 2017 werden wir bereits anfangs 2017 verschicken. Wir danken Ihnen schon jetzt dafür, dass Sie auch diese Rechnungen wieder pünktlich bezahlen werden.

Wir wünschen Ihnen allen wunderschöne Feiertage und einen guten Rutsch in ein erfreuliches, glückliches, rundum zufriedenes und gesundes 2017.

Geschäftsstelle HEV Region Thun
Marianne Kaderli / Edith Zbinden



GESCHÄFTSSTELLE

HEV Region Thun
Bälliz 62, 3600 Thun
Tel. 033 223 80 80
Fax 033 223 80 83
Mail: info@hev-thun.ch

Öffnungszeiten:

Montag und Donnerstag, 9 – 12 Uhr
Dienstag und Freitag, 13.30 – 17 Uhr
Mittwoch geschlossen

Neu sind wir auch 24 Stunden
 online für Sie da unter

www.hev-thun.ch

Geschäftsführerin

Marianne Kaderli
 dipl. Immobilien-Treuhänderin



KILCHHERR
 MALEREI ■ GIPSEREI
 SEIT 1955

BURGERSTRASSE 3 ■ 3600 THUN
 TELEFON 033 225 12 00

Wichtige Daten für Mietzinsanpassungen oder den Neuabschluss von Mietverträgen

Aktuell gültiger, unveränderter **Referenz-**
zinssatz seit 1.6.2015 **1.75 %**

Letzte bekannte **Landes-Indices** für **Konsu-**
umentenpreise (Stand November 2016):

Basis Dezember 2015:	100.1 Punkte
Basis Dezember 2010:	97.4 Punkte
Basis Dezember 2005:	101.5 Punkte
Basis Mai 2000:	106.8 Punkte
Basis Mai 1993:	113.3 Punkte
Basis Dezember 1982:	156.8 Punkte

Allgemeine Kostensteigerung jeweils aus-
 gleichen bis einen Monat vor Beginn Miet-
 vertrag oder vor Datum der Mietzinsanpas-
 sung. Mögliche monatliche Anpassung 0.5 %
 pro Jahr.

Wenn Sie einen neuen Mietzins im Internet
 berechnen wollen, finden Sie den entspre-
 chenden Mietzinsrechner auf unserer Home-
 page:

[http://www.hev-schweiz.ch/](http://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner/)
[vermieten/mietverhaeltnis/](http://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner/)
[mietzinsrechner/](http://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner/)

Ihr Lebensumfeld – ein Platz an der Luft

Wir erfüllen diesen
 Anspruch mit individuell
 realisierten Klima-
 systemen für Wohn-,
 Schulungs-, Verkaufs-,
 Maschinen- und
 Serverräume, für
 Weinkeller, Büros,
 Praxen und für
 den Gastrobereich.



EgoKiefer – Mehr als nur Fenster und Türen

Überzeugen Sie sich selbst.
[youtube.com/egokieferag](https://www.youtube.com/egokieferag)



f. zaugg ag thun
 kälte + klima

www.zaugg.com

Bierigutstrasse 22, 3608 Thun, Tel. 033 334 88 22



egokiefer.ch

EgoKiefer
 Fenster und Türen

A leading brand of  AFG



BERECHNUNGEN UND ALLGEMEINE LIEGENSCHAFTSBERATUNGEN

Dienstleistungen

- Heiz- und Nebenkostenabrechnungen
- Mietzinsberechnungen (Anpassung an veränderte Faktoren)
- Nettorenditeberechnungen
- Allgemeine Liegenschafts- und Vermietungsberatung

Wenden Sie sich telefonisch während den HEV-Öffnungszeiten an unsere Geschäftsstelle. (Gilt nicht für Rechtsberatungen. Dafür wenden Sie sich bitte direkt an die Kontakte gemäss Seite 15.)

Persönliche Beratungen können nur noch nach telefonischer Terminvereinbarung mit der HEV-Geschäftsstelle (Tel. 033 223 80 80) in Anspruch genommen werden.

Kosten

Die erste halbe Stunde ist gratis (sie wird vom Verband bezahlt). Ab der zweiten halben Stunde kostet Sie die Beratung ab 1.1.2013 Fr. 75.– pro halbe Stunde zuzüglich Nebenauslagen.

MIETWERTSCHATZUNGEN

Dienstleistungen

- Mietwertschätzungen (für externe Vermietung)

Experten

- Gafner Bauexpertisen
Martin Gafner
Steffisburgstrasse 27, 3600 Thun
Tel. 033 221 06 25 oder 079 254 30 30
E-Mail: info@martingafner.ch
- Daniel Sukara, Eigerweg 30, 3700 Spiez und Sukara Immobilienservice GmbH, Frutigenstrasse 69, 3604 Thun
Tel. 079 244 21 31, E-Mail: info@sukara.ch

Kosten

Die erste halbe Stunde ist gratis (sie wird vom Verband bezahlt). Ab der zweiten halben Stunde kostet Sie die Beratung ab 1.1.2013 Fr. 75.– pro halbe Stunde zuzüglich Nebenauslagen.

LIEGENSCHAFTS-SCHÄTZUNGEN

Wohn- und Gewerbeliegenschaften, Industrie- u. Baurechtsliegenschaften

Schätzungsexperten:

Beat Ambühl, dipl. Architekt HTL,
dipl. Immobilien-Treuhänder,
Freiestrasse 37a, 3604 Thun
Tel. 076 339 78 45, 031 331 76 77
E-Mail: beat.ambuehl@immo-win.ch

Claudio Märki, dipl. Architekt HTL,
Immobilien-schätzer mit eidg. FA,
Schulthesserstr. 10, 3653 Oberhofen
Tel. 033 243 52 22
E-Mail: maerki-architekten@bluewin.ch

Peter Scheidegger, Architekt,
Wolhausenweg 2, 3645 Gwatt
Tel. 033 336 96 36
E-Mail: scheideggermoser@datacomm.ch

Rolf-Peter Scheurer, Architekt HTL,
dipl. Immobilien-Treuhänder
Obere Stadelstr. 13, 3653 Oberhofen
Tel. 079 334 00 34, Fax 033 243 01 12
E-Mail: r.p.scheurer@bluewin.ch

Grossgewerbe-, Industrie- und Baurechtsliegenschaften

Schätzungsexperte:

Hans-Rudolf Krieg, Immobilien-Treuhänder
und Schätzungsexperte SVIT,
Mattenstrasse, 3661 Uetendorf
Tel. 033 345 36 63
E-Mail: uetendorf@krieg-immo.ch

BAUTECHNISCHER BERATUNGSDIENST

Dienstleistungen allgemein

- Begleitung und Beratung bei Garantieabnahmen und/oder Werkübergabe
- Beurteilung von ausgeführten Renovationsarbeiten
- Beurteilung von Schadenfällen/ Mängeln

Spezialdienstleistungen (Martin Gafner)

- Bau-, Versicherungs- und Gerichtsexpertisen
- Beweisaufnahmen
- Digitale Schadensaufnahmen
- Bauphysik und Statik
- Laboruntersuchungen

WOHNUNGSRÜCKGABEN UND -ÜBERGABEN

Dienstleistungen

Begleitung bei Wohnungsrückgaben oder -übergaben

Experten

- Heidi Kunz
Burghaldenstrasse 29, 3653 Oberhofen
Tel. 079 515 06 70
E-Mail: kunz.immob@bluewin.ch
- Daniel Sukara, Eigerweg 30, 3700 Spiez und Sukara Immobilienservice GmbH, Frutigenstrasse 69, 3604 Thun
Tel. 079 244 21 31, E-Mail: info@sukara.ch
- Cornelia Cerda, Cerda Immobilien Breitenacker 22, 3662 Seftigen
Tel. 079 913 28 70
E-Mail: info@cerda-immobilien.ch
- André Calame
Selibühlweg 51, 3608 Thun
Tel. 079 216 57 20
E-Mail: andre.calame8@gmail.com

Kosten

Die erste halbe Stunde ist gratis (sie wird vom Verband bezahlt). Ab der zweiten halben Stunde kostet Sie die Dienstleistung ab 1.1.2013 Fr. 75.– pro halbe Stunde zuzüglich Nebenauslagen.

Experten

- Martin Gafner, dipl. Bauingenieur, zertifizierter Bauexperte,
Steffisburgstrasse 27, 3600 Thun
Tel. 033 221 06 25 oder 079 254 30 30
E-Mail: info@martingafner.ch
- Rolf-Peter Scheurer, Architekt HTL, dipl. Immobilien-Treuhänder
Obere Stadelstr. 13, 3653 Oberhofen
Tel. 079 334 00 34, Fax 033 243 01 12
E-Mail: r.p.scheurer@bluewin.ch

Kosten

Die erste halbe Stunde ist gratis (sie wird vom Verband bezahlt). Ab der zweiten halben Stunde kostet Sie die Beratung ab 1.1.2013 Fr. 75.– pro halbe Stunde zuzüglich Nebenauslagen.

«Planen Sie die
Zukunft mit unserer
Vorsorgeberatung»



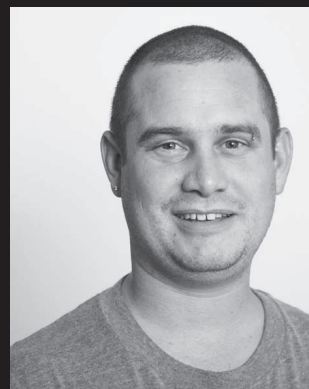
Patrick Schranz
Privatkundenberater
033 227 11 39
patrick.schranz@bekb.ch



B E K B

B C B E

Bahnhofstrasse 1, 3600 Thun



**FLACH
DACH
FACH
MANN**

Sie planen eine Flachdachsanieierung ?
Dann bin ich Ihr Mann. Bei uns erhalten Sie
die komplette Sanierung aus einer Hand.

Rufen Sie mich an:
Leandro Ventura Tel. 033 439 30 60
ventura@gygerflachdach.ch

GYGER

Gyger Flachdachbau AG
Winterhaldenstr.10
3627 Heimberg
gygerflachdach.ch



ERNST RIESEN AG
Schreinerei Innenausbau

Frutigenstrasse 55 A Tel. 033 336 90 66
CH-3604 Thun Fax 033 336 36 26
www.riesen-ag.ch stutz@riesen-ag.ch

- Möbel nach Mass
- Neu- und Umbauten
- Prompter Reparaturservice
- Haus- und Zimmertüren
- Täfer- und Isolationsarbeiten
- Holz- und Kunststoff-Fenster
- Einbruchsicherungen
- Innenausbau



immowyss

Überlassen Sie uns die Arbeit. Wir bewerten Ihre Liegenschaft
professionell und finden für Sie die passende Käuferschaft.

Immobilien Wyss · Telefon 033 221 77 33 · www.immowyss.ch

peter spring ag

malerei | gipserei | spritzwerk

*Für Euch
springe mir gären!*

Im Schoren 4 | 3645 Gwatt | T +41 33 226 00 26 | F +41 33 226 00 20
mail@peterspring.ch | peterspring.ch



RECHTSAUSKUNFT

Bitte beachten Sie die Rechtsberatungszeiten:

HEV-Rechtstelefon 033 223 80 82

ausschliesslich zu folgenden Zeiten:

Montag:	9.00 bis 11.00 Uhr
Dienstag:	14.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag:	9.00 bis 11.00 Uhr
Freitag:	14.00 bis 16.00 Uhr

Rechtsberater

- Beat Walther, Rechtsanwalt und Notar
 - Daniel Iseli, Rechtsanwalt und Notar
 - Alois Mani, Rechtsanwalt und Notar
 - Saro Noser, Rechtsanwalt
- Bahnhofstrasse 6, Thun

- Gerhard Frey, Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
 - Thomas Hueber, Rechtsanwalt
 - Philippe Schwarz, Rechtsanwalt
 - Niklaus Hutzli, MLaw, Rechtsanwalt
- Bahnhofstrasse 12, Thun

Berechtigung

Nur Mitglieder des Hauseigentümerverbandes Region Thun haben Anspruch auf Rechtsauskunft und -beratung.

Persönliche Besprechung

In Fällen, die nicht telefonisch erledigt werden können, sind persönliche Bespre-

chungen im Büro eines Rechtsberaters möglich, jedoch nur nach telefonischer Voranmeldung über die Telefonnummer 033 223 80 82 zu den vorgenannten Zeiten.

Kosten

Telefonische und persönliche Auskünfte/Beratungen bis zu einer Dauer von maximal 30 Minuten sind für Mitglieder einmal pro Jahr gratis.

Dauert die Auskunft oder Beratung länger, stellt der Rechtsberater dem Mitglied für den 30 Min. übersteigenden Zeitaufwand Rechnung nach dem Anwaltstarif (Honorar und allfällige Auslagen).

BESTELLSCHEIN

Angebot und Kosten (Änderungen vorbehalten)

Anzahl	Formular	Mitgl.	Preis Fr. n. Mitgl.
_____	Mietvertrag für Wohnräume	2.00	2.50
_____	Mietvertrag für Einfamilienhäuser	4.00	5.00
_____	Mietvertrag für Geschäftsräume	4.00	5.00
_____	Mietvertrag für Garagen, Auto-Abstellplätze	1.50	1.80
_____	Hausordnung	1.80	2.30
_____	Rück- und Übergabeprotokoll HEV Thun (4-seitige Durchschreibegarnitur)	3.50	4.00
_____	Mietzinsänderung (Formular Kt. Bern)	0.50	0.70
_____	Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Merkblatt/Tabelle)	9.00	11.00
_____	Kündigungsformular (Formular Kt. Bern)	0.50	0.70
_____	Heizkostenabrechnung	1.20	1.80
_____	Anmeldung für Mietinteressenten	1.20	1.80
_____	Arbeitsvertrag und Pflichtenheft Hauswart	7.50	8.50
_____	Merkblatt für die Wohnungsrückgabe	1.20	1.80
_____	Lebensdauertabelle (HEV + Mieterverband)	6.50	8.50
_____	Broschüre «Die Berechnung des amtlichen Werten von Liegenschaften im Kanton Bern»	12.00	12.00
_____	Merkblatt «Was tun gegen steigende Eigenmietwerte»	gratis	gratis

Name _____ Vorname: _____

Adresse: _____

Telefon: _____ Mitgliedernummer: _____

(alle Preise zuzüglich Porto und Versandkosten)

Um Doppelspurigkeiten zu vermeiden, verzichten wir künftig auf den Verkauf von HEV-Broschüren und Fachbüchern über unsere Sektion. Selbstverständlich steht Ihnen das gesamte HEV-Angebot uneingeschränkt zur Verfügung. Bestellen Sie dieses künftig direkt beim HEV Schweiz entweder online auf www.hev-schweiz.ch oder mittels Bestell-talon in der Zeitung «Der Schweizerische Hauseigentümer». Danke für Ihr Verständnis.

DRUCKSACHEN HEV THUN

Unter Angabe der Mitglieder- nummer zu beziehen bei

HEV Region Thun
Bälliz 62, 3600 Thun
Tel. 033 223 80 80, Fax 033 223 80 83
Mail info@hev-thun.ch

Nur zu folgenden Öffnungszeiten

Mo. und Do., jeweils 09.00–12.00 Uhr
Di. und Fr., jeweils 13.30–17.00 Uhr
Mi. geschlossen

NEU: Ab sofort sind zahlreiche Formulare auch als elektronische Vorlagen online verfügbar. Sie finden das gesamte Angebot unter www.hev-thun.ch, rechts unter den Dienstleistungen Download.

Impressum

Herausgeber: Hauseigentümerverband Region Thun

Redaktion: Marianne Kaderli
und Inserate: HEV Region Thun
Bälliz 62, 3600 Thun
Tel. 033 223 80 80, Fax 033 223 80 83
Mail info@hev-thun.ch

Herstellung: Vetter Druck AG, Thun

Erscheinung: vierteljährlich

Informationen des Hauseigentümerverbandes Region Thun



Unsere Dienstleistungen

- **Elektro-Installationskontrollen mit Sicherheitsnachweis**
durch Elektro-Kontrolleur als unabhängiges Kontrollorgan
- **Elektro-Beratung in der Haustechnik**
(Expertisen, NISV, EMV, Oberwellen, Atteste)

netZULG
Ihr regionaler Energiedienstleister

NetZulg AG
Bernstrasse 138 · 3613 Steffisburg
033 439 42 42 · www.netzulg.ch

100% 
aus erneuerbaren
Energiequellen



UNTERHALTSREINIGUNG
hügli Reinigungen AG
BAU- UND WOHNUNGSREINIGUNG

Bernstrasse 292
3627 Heimberg
Telefon: 033 439 70 70
Telefax: 033 439 70 79

e-mail: info@huegli-reinigungen.ch
Internet:
www.huegli-reinigungen.ch
Eidg. Fachausweise



ZYBACH
HOLZTECHNIK
Creativ
www.zybach-holztechnik.ch

Fenster - Trends

Minergie - Fenster
Lichtoptimierte - Fenster
Einbruchschutz - Fenster
Schallschutz - Fenster
Historische - Fenster

Zybach Holztechnik AG
Schreinerei
Innenausbau
Fensterfabrikation
3614 Unterlangenegg
Tel. 033 453 13 62

Unser neues Fenstersystem lässt keine Wünsche offen!

saxer IMMOBILIEN **saxer** VERWALTUNGEN



Kauf, Verkauf,
Vermittlung



Marktwert-
Schatzungen



Verwalten,
Bewirtschaften

Wir bürgen mit unserem Namen !



Familie Saxer & Team

Saxer Unternehmungen AG
Telefon 033 227 27 00
info@saxerimmo.ch
www.saxerimmo.ch

Sie finden uns an der Frutigenstrasse 82, Thun !