

Stockwerkeigentümergeinschaft
Blumentalstrasse 21/23, 8707 Uetikon

**20. ordentliche Stockwerkeigentümer-Versammlung
vom 08. April 2024, 19.00 Uhr
Restaurant Namaste, Uetikon am See**

Protokoll

Teilnehmer	Stockwerkeigentümer gemäss Präsenzliste Marius Tröndle, Vorsitz und Protokoll
Traktanden	Gemäss Einladung vom 28. März 2024

1. Begrüssung

Der Vorsitzende eröffnet um 19:05 Uhr die 20. ordentliche Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft Blumentalstrasse 21/23 in Uetikon am See.

An der heutigen Versammlung sind 14 von 14 Stockwerkeigentümern anwesend oder mittels einer Vollmacht vertreten, die eine Gesamtwertquote von 1000/1000 vertreten. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

Als Stimmenzähler vorgeschlagen und gewählt wird Frau [REDACTED].

2. Heiz- und Betriebskostenabrechnung 2023

Die Abrechnung weist einen Aufwand von CHF 119'286.36 auf und liegt damit CHF 22'413.64 unter dem Budget.

In der Bilanz weist das Konto «Versicherungsfall» einen Saldo von CHF 637.60. Die offenen Kosten wurden 2024 von der Mobiliar-Versicherung gutgeschrieben und damit ist das Konto ausgeglichen.

Abweichungen zum Budget haben sich bei den folgenden Positionen ergeben:

Heizkosten

Die Heizkosten liegen CHF 4'778.60 unter dem Budget. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kosten um CHF 926.40 gestiegen.

Reparaturen/Unterhalt

Die Kosten für Reparaturen und Unterhalt haben das Budget um CHF 7'343.31 überschritten. Der mehrheitliche Grund waren die Kosten für das Neuverlegen des Ablaufrohrs bei den Balkons am Haus 21, das Ersetzen der beiden Aussensprechstellen und das Ersetzen einer Aussenlampe inkl. einem eingebauten Sensor.

E-Mobility

Die budgetierten Ausgaben für das Installieren des Lademanagementsystem wurden erst 2024 in Rechnung gestellt. Somit erfolgt im Jahr 2023 eine Rückstellung. Die Fördergelder sind ebenfalls beantragt und sollten 2024 vergütet werden. Somit werden in der nächsten Abrechnung die tatsächlichen Kosten verrechnet.

Herr [REDACTED] hat die Rechnungskontrolle vorgenommen. Er bestätigt die Vollständigkeit der Belege sowie die ordnungsgemässe und einwandfreie Rechnungsführung. Er empfiehlt zudem die Abnahme der Rechnung.

Beschluss: Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung 2023, inklusive Kostenverteilung, wird einstimmig angenommen und der Verwaltung Entlastung erteilt.

3. Ersatz Heizanlage – Information Projekt Fernwärme (Arbeitsgruppe Energie)

Am 31.01.2024 wurde allen Eigentümern durch die Verwaltung eine Statusinformation zum Projektfortgang weitergeleitet, welche durch die Arbeitsgruppe verfasst wurde.

Der Vorsitzende gibt das Wort an die Herren [REDACTED].

Die Arbeitsgruppe schlägt vor, das Projekt weiter zu verfolgen. Als Zeithorizont für das Zuwarten werden 2 Jahre angedacht, bevor eine Neuorganisation des Heizungsersatzes in Betracht gezogen wird. Herr [REDACTED] wird mit dem Projektleiter der AEW in Kontakt bleiben. Sobald es Neuigkeiten gibt, wird die Stockwerkeigentümergeinschaft informiert und «regelmässiges» Nachfragen der Eigentümer, betreffend dem aktuellen Status, ist nicht erforderlich.

Beschluss: Die Versammlung ist mit dem Vorschlag der Arbeitsgruppe mehrheitlich einverstanden.

4. Baumschnitt – Offerte [REDACTED]

An der letzten Eigentümerversammlung wurde von Herr [REDACTED] angemerkt, dass die Bäume der Liegenschaft durch einen Baumfachmann geschnitten werden sollten. Daraufhin hat die Verwaltung mit der Firma [REDACTED] einen Rundgang auf der Liegenschaft durchgeführt und die der Einladung beigefügte Offerte erstellen lassen.

Die Offerte beinhaltet das Zurückschneiden der 4 grossen Bäume, die Aufnahme und den Abtransport des Astmaterials.

Die Kosten belaufen sich auf CHF 2'864.65 inkl. MWST und sind bereits im Budget unter «Umgebungsarbeiten» berücksichtigt.

Beschluss: Die Versammlung ist mit der Auftragserteilung an die [REDACTED] einstimmig einverstanden.

5. Lift – Offerten multimediale GSM 4G Otis One-Notrufsystem

Swisscom plant das 3G-Netz bis Ende 2025 in ihrem Mobilfunknetz zu betreiben und dann auf 4G umzusteigen.

Um die Fortsetzung der bidirektionalen 24-Stunden-Verbindung ihrer Anlage mit dem OTISLINE-Zentrum durch den Übergang zur 4G-Technologie zu gewährleisten, muss das Notrufsystem auf OTIS-ONE umgerüstet werden.

Hierzu hat OTIS, die der Einladung beigefügten Offerten, erstellt. Folgende Varianten stehen zur Auswahl:

OTIS ONE- eView mit Bildschirm für CHF 2'270.10 pro Lift (Gesamt: CHF 4'540.20)

oder

OTIS ONE ohne Bildschirm für CHF 1'999.85 pro Lift (Gesamt: CHF 3'999.70)

Die Kosten der Variante ohne Bildschirm sind im Budget unter «Liftkosten» berücksichtigt.

Beschluss: Die Versammlung ist mit der Auftragsvergabe der Variante OTIS ONE ohne Bildschirm einstimmig einverstanden.

6. Erneuerungsfonds

Das Guthaben des Erneuerungsfonds weist per 31.12.2023 einen Saldo von CHF 319'877.14 auf. Der Vermögensausweis wurde den Eigentümern zugestellt.

Die Einlage 2024 wird, analog dem Vorjahr, mit CHF 30'000.00 budgetiert.

Beschluss: Die Versammlung stimmt der Einlage 2024 einstimmig zu.

7. Budget 2024

Das Budget sieht einen Aufwand von CHF 124'420.00 vor. Einzelne Positionen sind aufgrund der Vorjahresrechnung angepasst worden.

Das Verwaltungshonorar wurde dem aktuellen Indexstand angepasst.

Beschluss: Die Versammlung stimmt dem Budget 2024 einstimmig zu.

Die neuen Einzahlungsscheine für die Akontorechnungen werden den Eigentümern zusammen mit dem Protokoll zugestellt.

8. Neuwahl Revisor

Herr [REDACTED] wurde im Jahr 2021 für das Amt als Revisor für die nächsten drei Jahre gewählt.

Beschluss: Herr [REDACTED] stellt sich für das Amt zur Wiederwahl und wird einstimmig gewählt.

9. Verschiedenes

Information E-Mobility

Die Installation des Flachbandkabels wurde entlang der Wände der Bastelräume verlegt. Die Bastelräume sind gemäss Grundbuchamt als «Einstellplätze» deklariert. Sollte ein Eigentümer seinen Bastelraum verkaufen oder der bestehende Bastelraum wird wieder als Parkplatz umfunktioniert, so benötigt es eine Umrüstung der Installation.

Die Firma [REDACTED] und die Firma [REDACTED] haben der Verwaltung schriftlich bestätigt, dass zum Zeitpunkt der Notwendigkeit die Elektroleitungen kostenlos umverlegt werden.

Beschluss: Die Versammlung ist einstimmig dafür, dass die Leitungen per sofort umverlegt werden. Ebenfalls sollen die Bastelräume erschlossen werden.

Die Verwaltung wird mit der Firma [REDACTED] und der Firma [REDACTED] Kontakt aufnehmen.

Garagenreinigung

Herr [REDACTED] hat die Verwaltung informiert, dass die diesjährige Garagenreinigung am 11. April 2024 von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr ausgeführt wird.

Sanierung Zirkulationsleitung

Frau [REDACTED] erwähnt, ob eine Sanierung der Zirkulationsleitung in Betracht gezogen werden soll. In den letzten Jahren kam es bereits an verschiedenen Orten zu Wasserschäden.

Die Verwaltung wird auf die nächste Versammlung 2 Offerten einholen. Die Firmen [REDACTED] und [REDACTED] werden angefragt.

Die nächste Versammlung findet am 31.03.2025 um 19.00 Uhr statt.

Der Vorsitzende bedankt sich und schliesst die Versammlung um 20:00 Uhr.

Grüt, den 09. April 2024

Göldi & Partner Immobilien AG



Marius Tröndle

Protokollgenehmigung

Dieses Protokoll gilt als genehmigt, sofern nicht innert 30 Tagen ab Versand bei der Verwaltung schriftlich Ergänzung oder Berichtigung verlangt wird.