

Stockwerkeigentümergeinschaft
Blumentalstrasse 21/23, 8707 Uetikon

**21. ordentliche Stockwerkeigentümer-Versammlung
vom 31. März 2025, 19.00 Uhr
Restaurant Namaste, Uetikon am See**

Protokoll

Teilnehmer	Stockwerkeigentümer gemäss Präsenzliste Marius Tröndle, Vorsitz und Protokoll
Traktanden	Gemäss Einladung vom 20. März 2025

1. Begrüssung

Der Vorsitzende eröffnet um 19:00 Uhr die 21. ordentliche Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft Blumentalstrasse 21/23 in Uetikon am See.

An der heutigen Versammlung sind 14 von 14 Stockwerkeigentümer 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 Steinmann.

2. Heiz- und Betriebskostenabrechnung 2024

Die Abrechnung weist einen Aufwand von CHF 131'581.19 auf und liegt damit CHF 7'161.19 über dem Budget.

Abweichungen zum Budget haben sich bei den folgenden Positionen ergeben:

Heizkosten

Die Heizkosten liegen CHF 4'760.90 unter dem Budget. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kosten ebenfalls um CHF 3'982.30 gesunken.

Allgemeinstrom

Die Stromkosten überstiegen das Budget um CHF 205.00. Grund hierfür waren die gestiegenen Strompreise.

Reparaturen/Unterhalt

Die Kosten für Reparaturen und Unterhalt haben das Budget um CHF 3'347.47 überschritten. Der Grund hierfür waren Reparaturen an der Zirkulationsleitung und das Reinigen und Absaugen des Notausstiegs beim Luftschutzraum nach einem Wasserschaden.

Lastmanagement

Für das Erstellen des Lastmanagements in der Garage gingen im August 2024 die beantragten Fördergelder in Höhe von CHF 9'900.00 ein. Die tatsächlich entstandenen Kosten belaufen sich somit auf CHF 16'749.25.

Die restlichen Positionen entsprechen mehrheitlich dem Budget.

■■■■■ 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 2024, inklusive Kostenverteilung, wird einstimmig angenommen und der Verwaltung Entlastung erteilt.

3. Fassadenbehandlung

Auf Grund diverser Begehungen vor Ort und auch Meldungen einzelner Eigentümer wurde eine Offerte für eine Fassadenreinigung bei der Firma ■■■■■ eingeholt.

Die Fassadenflächen werden mit hochwirksamen Algenentferner vorbehandelt und anschliessend mittel Breitstrahldüse gereinigt. Die Verglasungen beim Treppenhaus und die Betonmauern bei den Abfallcontainern werden ebenfalls gereinigt.

Die Verwaltung hat bereits mehrfach und sehr zufriedenstellend mit der Firma ■■■■■ zusammengearbeitet.

Die offerierten Arbeiten belaufen sich auf CHF 7'653.50 inkl. MWST.

Beschluss: Die Versammlung beschliesst einstimmig die Offerte abzulehnen. Die Verwaltung wird beauftragt auf die nächste Versammlung, in Zusammenarbeit mit Herr Vogt, 3 Offerten für eine Fassadensanierung einzuholen.

4. Lift

Der Verwaltung wurden am 18.11.2024 durch die Firma ■■■■■ die Offerten zugestellt für das Umrüsten auf Lichtschranken anstelle der aktuellen Sensoren in den Türen.

Im Sinne der Unfallverhütung wird der Umbau empfohlen. Zugleich würde der Umbau des Notlichts auf LED ausgeführt werden.

Die offerierten Kosten pro Lift belaufen sich auf CHF 5'496.15 inkl. MWST.

Beschluss: Die Versammlung beschliesst einstimmig die Offerten nicht anzunehmen.

Am 20.11.2024 wurde die Verwaltung angefragt, ob die Möglichkeit besteht einen Schlüsseltresor bei der Liegenschaft zu installieren. Aktuell klingeln die Techniker bei einem der Anwohner, um den Zugang zu den Anlagen zu erhalten.

Das Liefern und Einsetzen des Schlüsseltresors bei der Tiefgarage wurde für CHF 1'351.25 offeriert.

Beschluss: Die Versammlung beschliesst mit 12 Ja-Stimmen und 2 Gegenstimmen die Offerte anzunehmen.

An der letzten Versammlung wurde der Einbau der neuen ■■■■■-Notrufsysteme in Auftrag gegeben. Auf Grund der noch ausstehenden Rechnungen, wurden die Kosten analog dem Vorjahr erneut im Budget 2025 berücksichtigt.

5. Sanierung Fluchtröhre Luftschutzkeller

Am 24. April 2024 fand die periodische Schutzraumkontrolle statt.

Am 06.05.2024 wurde der Verwaltung der, der Einladung beigelegte, Aufforderungsbericht zur Mängelbehebung zugestellt.

Für das Absaugen und Reinigen der Fluchtröhre wurde die Firma [REDACTED] angeboten. Während den Arbeiten ist aufgefallen, dass ein Ablauf nicht an die Sickerleitung angeschlossen ist und somit nicht dem korrekten Nutzen des Entwässerns entspricht. Bei starkem Regen besteht jedes Mal die Gefahr eines Wassereintritts in den Schutzraum bzw. auch dem Keller von [REDACTED].

Für das Beheben der kritischen Mängel wurde daraufhin die Firma [REDACTED] angeboten.

Bei der Demontage des Ventilationsaggregats für die Reparatur bzw. den Ersatz, lief Wasser aus dem Aggregat. Der Ersatz des Geräts macht somit ohne die Behebung des Ablaufproblems in der Fluchtröhre keinen Sinn.

Für eine mögliche Sanierung des Ablaufs in der Fluchtröhre wurde durch die Firma [REDACTED] auf die Firma [REDACTED] verwiesen.

Anhand einer Begehung vor Ort, erstellte die Firma [REDACTED], die der Einladung beigelegte Kostenschätzung in Höhe von ca. CHF 50' 000.00. Die Arbeiten würden das Ausgraben des kompletten Kontrollschachts beinhalten und das Anschliessen an die Sickerleitung.

Beschluss: Die Versammlung beauftragt die Verwaltung auf die nächste Versammlung 2-3 Offerten für die Sanierung einzuholen. Vorweg soll die Möglichkeit einer Aufhebung des Luftschutzraums überprüft werden.

6. Sanierung Zirkulationsleitung

An der letzten ordentlichen Eigentümerversammlung wurde die Verwaltung beauftragt das Sanieren der Zirkulationsleitung abzuklären. Es sollten Offerten bei den Firmen [REDACTED] und [REDACTED] angefragt werden.

Am 11.09.2024 fanden mit beiden Firmen eine Begehung vor Ort statt.

Beide Firmen empfanden es für äusserst schwierig die Sanierung zu offerieren.

Herr [REDACTED] hatte am 24.09.2024 folgende Information bekannt gegeben.

«Wir als ausführendes Sanitär-Unternehmen können diese Arbeit nicht offerieren.

Da es um Brandabschottungen, Durchbrüche und Isolationen geht. Ich hatte mit der Firma GF Kontakt, welche das Rohr herstellt. Sie kennen eigentlich solche Probleme nicht.

Sie können sich das auch nicht erklären und gehen davon aus das es eine Rolle ist von 50 Meter die nicht in Ordnung war.

Ich schlage vor, dass wir versuchen, eine Kunststoff-Leitung von der Keller Decke bis unterhalb der DG-Wohnung zu ziehen, und diese an der isolierten Warmwasser-Leitung zu befestigen. Dann muss die Isolation nicht neu erstellt werden, was die Kosten enorm verringern würde. Wie gut das geht durch die Stockwerke zu kommen weiss ich nicht, ansonsten kann man dort die Isolation aufschneiden. Allenfalls müssten wir den Maurer haben für die Durchbrüche. So könnte man die alte Zirkulationsleitung ausser Betrieb nehmen, diese jedoch in der Isolation am Chromstahl-Rohr lassen. Im UG könnte man dies auch so machen oder dann die Leitung abisolieren, den Schlauch in die

Isolation packen oder dann reagieren, wenn die Leitung defekt geht, da wäre ja der Schaden schnell sichtbar und repariert. Das können die Eigentümer dann entscheiden. Ich denke aber die Eigentümer möchten die kostengünstigere Lösung haben.

Ich denke, es macht Sinn das Ich dies vor Ort zeige und allenfalls mit einem Muster zusammenstelle.

Die Firma [REDACTED] hat für den Ersatz der Zirkulationsleitung eine Kostenschätzung in Höhe von CHF 30'207.45 abgegeben. Allerdings sind hier folgende bauseitige Leistungen nicht berücksichtigt:

- Demontage von Einbauschränken bei Steigleitungen durch Schreiner
- Spitzarbeiten bei Wand- und Deckendurchbrüchen
- Malerarbeiten

Für diese Arbeiten sind zusätzliche Kosten in Höhe von +/- CHF 10'000.00 einzuplanen.

Alternativ besteht die Möglichkeit einen Fachplaner beizuziehen, welcher alle Arbeiten gesamthaft betrachtet und offeriert. Ein Fachplaner verlangt allerdings ein Honorar als Entschädigung.

Beschluss: Die Versammlung beschliesst einstimmig die Sanierung der Zirkulationsleitung der Firma [REDACTED] in Auftrag zu geben. Es wird ein internes Kostendach in Höhe von CHF 50'000.00 gutgesprochen. Die Finanzierung soll über den Erneuerungsfonds stattfinden.

7. Zugang Heizungsraum

Aktuell ist die Türe zum Heizungsraum permanent offen und nicht verschlossen, um einen durchgehenden Zugang für allfällige aufgebotene Handwerker oder Eigentümer zu gewähren, falls Herr [REDACTED] oder die Verwaltung verhindert sein sollten.

Diese Situation wird von einzelnen Eigentümern, als nicht ideal angesehen, zumal oft auch die Servicetüre neben dem Garagentor oft unverschlossen ist und damit Unbefugte Zugang zur Garage und zu dieser zentralen Infrastruktur haben könnten. Aus dieser Sicht sind manche Parteien der Meinung, dass die Türe zum Heizungsraum dauerhaft geschlossen sein sollte.

Um diese Situation künftig zu verbessern, wurde die Offerte der Firma [REDACTED] eingeholt. Diese beinhaltet Folgendes:

Neuer Zylinder plus neuer Schlüssel für externe Handwerker.

Somit können alle Eigentümer den Heizungsraum öffnen und für externe Handwerker gibt es auch einen Schlüssel. Die Kosten belaufen sich auf CHF 644.30.

Beschluss: Die Versammlung beschliesst einstimmig die Offerte der Firma [REDACTED] anzunehmen.

8. Erneuerungsfonds

Das Guthaben des Erneuerungsfonds weist per 31.12.2024 einen Saldo von CHF 350'484.76 auf.

Die Einlage 2025 wurde, analog dem Vorjahr, mit CHF 30'000.00 budgetiert.

Beschluss: Die Versammlung beschliesst einstimmig die Einlage 2025 in Höhe von CHF 40'000.00 vorzunehmen.

9. Budget 2025

Das versendete Budget sieht einen Aufwand von CHF 127'150.00 vor. Einzelne Positionen sind aufgrund der Vorjahresrechnung angepasst worden.

Die Position Abfallgebühren muss auf CHF 1'400.00 angepasst werden.

Die Position Erneuerungsfonds muss auf CHF 40'000.00 angepasst werden.

Beschluss: Die Versammlung stimmt dem angepassten Budget 2025 in Höhe von CHF 124'550.00 einstimmig zu.

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

10. Verschiedenes

Sandkasten neu machen

Der Verwaltung wurde gemeldet, dass der Sandkasten morsch und teils bereits defekt ist.

Der Vorsitzende fragt die Versammlung, ob der Sandkasten repariert werden soll oder ganz entfernt werden soll.

Beschluss: Die Versammlung beschliesst mit 13 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung den Sandkasten zu entfernen.

Einlade-Frist

Die Versammlung wünscht die Einlade-Frist von 10 auf 20 Tage zu erhöhen, um eine bessere Vorbereitung auf die Versammlung zu erhalten. Die Verwaltung wird dies anpassen.

Baum (Catalpa) oberhalb Besucherparkplätze fällen

Beschluss: Die Versammlung beschliesst mit 9 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen, dass der Baum gefällt und gegen etwas Anderes ersetzt werden soll. Die Firma [REDACTED] wird dafür beauftragt. Ebenfalls wird nach einer Empfehlung für einen passenden Ersatz gefragt.

Kanalreinigung

Der Vorsitzende wird angefragt, ob die Möglichkeit besteht die Steigleitungen ebenfalls spülen zu lassen bei der nächsten Kanalisationsreinigung. Die Verwaltung wird dies mit der Firma [REDACTED] besprechen.

Hausfest

Das jährliche Hausfest findet am 28. Juni 2025 statt.

Garagenreinigung

Die nächste Garagenreinigung wird am 07.04.2025 von 07:00 Uhr bis 12 Uhr stattfinden.

Türe im Garagentor

Die Türe im Garagentor wird vermehrt offengelassen. Die Verwaltung bittet alle Parteien darauf zu achten die Türe nach der Benutzung zu schliessen.

Die nächste Versammlung findet am 19.03.2026 um 19.00 Uhr statt.

Der Vorsitzende bedankt sich und schliesst die Versammlung um 20:30 Uhr.

Grüt, den 01. April 2025

Göldi & Partner Immobilien AG



Marius Tröndle

Protokollgenehmigung

Die Eigentümer haben das Recht, innert einer Frist von 30 Tagen seit Zustellung des Protokolls, Berichtigungen der Verwaltung mitzuteilen.

Die Berichtigungen sind ausformuliert beizulegen und werden dann den übrigen Eigentümern zur Kenntnis und Stellungnahme weitergeleitet oder anlässlich der nächsten Versammlung vorgelegt und darüber abgestimmt.

Sollten Sie mit den gefassten Beschlüssen nicht einverstanden sein, besteht ab Zustellung bzw. ab dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme des Beschlusses,

eine 30-tägige Anfechtungsfrist für die an der Versammlung Abwesenden (s. Art. 75 ZGB). Für die an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Eigentümer beginnt diese Frist bereits am ersten Tag nach der Versammlung.

Beschlüsse, die das Gesetz oder das Reglement verletzen, können von jedem Eigentümer, der dem Beschluss nicht zugestimmt hat, von Gesetzes wegen binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis hat, beim Gericht angefochten werden.