

Protokoll der 20. Stockwerk- und Miteigentümersversammlung Wohnpark Sonnegg, Birmensdorferstrasse 31 - 43, Dietikon

Vom Dienstag, 25. März 2025 im Restaurant Sommerau, Dietikon
von 19.00 bis 20.00 Uhr

1. Begrüssung

Die Versammlung kann um 19.00 Uhr eröffnet werden und die Verwalterin, Frau [REDACTED] (LP) begrüsst alle anwesenden Eigentümer und erwähnt die 3 Eigentümerwechsel in der Liegenschaft: Believe in You GmbH für die Wohnung Knecht B33, Fam. [REDACTED] für die Wohnung Casella B37, Fam. [REDACTED] für die Wohnung Betschart B39.

2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

23	Eigentümer persönlich anwesend	421	Wertquoten
14	Eigentümer vertreten mit Vollmacht [REDACTED] 14, [REDACTED] 17, [REDACTED] 17, [REDACTED] 13, [REDACTED] 21, [REDACTED] 19, [REDACTED] 14, [REDACTED] 24, [REDACTED] 18, [REDACTED] 20, [REDACTED] B31 25, [REDACTED] B41 14, [REDACTED] 22, [REDACTED] 24 & 17	279	Wertquoten
37	Eigentümer anwesend/vertreten	700	Wertquoten von 920
11	Eigentümer unentschuldigt [REDACTED] 19, [REDACTED] 20, [REDACTED] 16, [REDACTED] 21, [REDACTED] 2, [REDACTED] 19, [REDACTED] 21 & 19, [REDACTED] 19, [REDACTED] 20, [REDACTED] 17, [REDACTED] 27	220	Wertquoten

Somit ist die STWEG- UND MEG - Versammlung beschlussfähig

3. Protokolle / Pendenzen der letzten Eigentümersversammlungen

Zum letzten Protokoll der 19. ordentlichen Versammlung sind innert der 30-Tagesfrist keine Einwände eingegangen: es gilt somit als genehmigt.

4. Genehmigung Abrechnungen STWEG Häuser A, B, C, & D und MEG Garage 2024

Zu den vorliegenden Abrechnungen 2024 gibt es keine Fragen.

5. Bericht Kontrollstelle 2024 / Dechargé

Die Revisorin Frau [REDACTED] verliest den Revisorenbericht (siehe Beilage) und empfiehlt den Gemeinschaften, die Abrechnungen 2024 zu genehmigen und der Verwaltung Pascolini Immobilien Dechargé zu erteilen.

Die anwesenden Eigentümer genehmigen die Jahresabschlüsse der STWEG 2024 und der MEG 2024 einstimmig und erteilen der Verwaltung Dechargé.

6. Genehmigung Budget 2025 / Erneuerungsfond-Beitrag 2025

Die Budgets 2025 werden von den anwesenden Eigentümern einstimmig genehmigt. Der Erneuerungsfonds-Beitrag STWEG wird für das laufende Jahr auf Total CHF 50'116.00 (Haus A CHF 15'276; Haus B CHF 14'288; Haus C CHF 11'442; Haus D CHF 9'110) und für die MEG auf CHF 4'206.00 festgesetzt.

7. Wahlen: Delegierte, Revisoren und Verwaltung für die Jahre 2026 und 2027

Die bisherigen Revisorinnen, Frau [REDACTED] und Frau [REDACTED] stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung und werden einstimmig gewählt.

Die 3 bisherigen Delegierte - [REDACTED] für Haus A; [REDACTED] für Haus B, [REDACTED] für Haus D - stellen sich für eine weitere, 2-jährige Amtsperiode zur Verfügung. Für Haus C konnte [REDACTED] gewonnen werden: alle werden einstimmig gewählt.

Die Pascolini GmbH wurde für das Jahr 2025 am 28.3.2023 gewählt. Durch die Namens- resp. Rechtsformänderung in Pascolini Immobilien stellt sie sich nun mit neuem Verwaltungsvertrag für das Jahr 2025 sowie für die Jahre 2026 und 2027 zur Verfügung und wird einstimmig gewählt.

7. Anträge

7.1 Weiteres Vorgehen Installation PV-Anlage auf dem Dach

Sind Sie dafür, dass Sie als einzelne Hausgemeinschaft das Dach einem oder mehreren Investoren kostenpflichtig zur Verfügung stellen würden?

Haus A Ja 2 Nein 5
Haus B Ja 3 Nein 5
Haus C Ja 2 Nein 7
Haus D Ja 0 Nein 4

Der Antrag wird von allen Häusern abgelehnt.

Mit der Abstimmung anlässlich der letzten Versammlung wurde die Montage einer PV-Anlage auf Kosten der jeweiligen Häuser-Gemeinschaften auf unbestimmte Zeit verschoben.

Sollten sich einzelne Eigentümer als Investor/-en für eine PV-Anlage auf dem Dach entscheiden, wäre dies ohne Zustimmung der jeweiligen Gemeinschaft nicht möglich.

Die Investoren bezahlen die gesamte Installation inkl. nötiger Versicherungen, Gebühren, etc., sind für den Unterhalt der Anlage zuständig und tragen das Risiko der Investition (niedriger/e Strom-Einspeisungsvergütung, etc.) erhalten den gesamten Ertrag aus der PV-Anlage und bezahlen der Gemeinschaft Miete für das Dach. Die Installation wird mit der Verwaltung abgesprochen und zu Händen der Gemeinschaft dokumentiert.

Grobberechnungen für die Miete geben ca. 10 % der erwarteten Jahresleistung resp. Ertrag der PV-Anlage an; dies kann grob (je nach montierter Anlage und Stromvergütung durch die EKZ) mit CHF 300 bis CHF 500 pro Doppelhäuser-Dachfläche beziffert werden.

7.2 Absturzsicherung/Drohne/Bergsteiger für Dachkontrolle

Soll die Absturzsicherung jetzt, d.h. ohne PV-Anlage für rund CHF 30'000 installiert werden?

Haus A Ja 1 Nein 5
Haus B Ja 1 Nein 6
Haus C Ja 2 Nein 9
Haus D Ja 0 Nein 5

Der Antrag wird somit von allen Häusern abgelehnt.

Ursprünglich war geplant, die Angelegenheit „Absturzsicherung“ für die Dachkontrolle zusammen mit der PV-Anlage zu installieren. Aufgrund der Entscheide an der letzten Versammlung wird aber die Angelegenheit PV-Anlage auf unbestimmte Zeit verschoben.

Um die Dachkontrollen weiterhin durchführen zu können, ist es gemäss neuer SUVA-Vorschrift Pflicht, Absturzsicherungen zu installieren, damit die Sicherheit der Dachservice-Mitarbeiter gewährleistet ist.

Die Offerte der Schutzpartner AG beläuft sich für alle Häuser auf knapp CHF 30'000 (ohne PV-Anlage), diejenige mit PV-Anlage auf rund CHF 24'000 (Offerten können gerne bei der Verwaltung angefragt werden).

Halten wir am Dachservice fest, obwohl 50-60% aller Flachdächer gar keinen Service-Vertrag haben?

Vernachlässigen wir den regelmässigen, jährlichen Dachservice (eventuell Kontrolle mit Drohne oder alle 3 – 5 Jahre mit jemandem mit „Bergsteiger-Ausrüstung“ – kann sich am Liftschacht sichern) und warten ab, was pflanzenwuchstechnisch passiert? Eventuell kommt die PV-Anlage nochmals zur Sprache – siehe auch Traktandum 7.1 – und es könnte dann zusammen, zum günstigeren Preis - gemacht werden?

Wie sieht Ihr die Angelegenheit? Als Info untenstehend die Saldi der EF pro Haus.

Haus A	Stand Erneuerungsfond per 31.12.2024	CHF	155'979
Haus B	Stand Erneuerungsfond per 31.12.2024	CHF	139'569
Haus C	Stand Erneuerungsfond per 31.12.2024	CHF	90'573
Haus D	Stand Erneuerungsfond per 31.12.2024	CHF	61'523

Soll die Absturzsicherung erst mit der PV-Anlage für rund CHF 24'000 installiert werden?
Aufgrund der Ablehnung der beiden vorangegangenen Abstimmungen wird auf die Abstimmung verzichtet.

8. Unterhalt / Investitionen

Anmeldung Spülen der **wohnungsinternen Leitungen** (sehr empfohlen) bis 30.03.2025.

Anfang Juli werden die **Boiler** entkalkt: Informationen folgen.

Die **Fugenkontrolle** durch Herrn [REDACTED] lief etwas schief: LP macht Anfang Mai nochmals eine email-Umfrage betreffend allfällig defekter Fugen im Allgemeinen Bereich. Die Fugen in der Wohnung und auf dem Terrassenboden sind Sache der jeweiligen Wohnungseigentümer.

9. Diverses

Die Garagenreinigung findet **ca. Mitte Juni** statt. An dieser Stelle bittet LP wieder einmal um Ordnung auf den Garagenplätzen.

Warmwasser-Ausfall Haus B aufgrund defekter Begleitbandheizung:

Leider hat die Reparatur aufgrund von Ersatzteil-Bestellungen ca. 4 Wochen gedauert.

Es ist zukünftig damit zu rechnen, dass weitere Defekte – aufgrund des Alters der Liegenschaft und Geräte/Apparate – anfallen und Wartezeiten in Kauf genommen werden müssen.

Bitte melden Sie allfällige Defekte direkt unseren Hauswarten: [REDACTED] [REDACTED] für Haus A und B; [REDACTED] [REDACTED] für Haus C und D.

Die **Umgebungsarbeiten** sind ebenfalls aufgeteilt worden: [REDACTED] [REDACTED] Haus A und B; [REDACTED] [REDACTED] Haus C und D.

Und wieder einmal ist die Belegung der **Besucherparkplätze** durch einzelne Eigentümer ein Thema: LP bittet darum, keine Besucherparkplätze widerrechtlich zu belegen.

Schluss der Sitzung: 20.00 Uhr

Die Verwalterin:

[REDACTED]

Aristau, 27. März 2025

Pascolini Immobilien; [REDACTED] [REDACTED]

Termin für nächste, ordentliche STWEG-Versammlung (gilt als Einladung):

Dienstag, 24. März 2026 Restaurant Sommerau, Dietikon.

Anträge und weitere Traktanden zuhanden Versammlung sind bis **Sonntag, 22. Februar 2026** schriftlich an die Verwaltung einzureichen.

Zu diesem Protokoll können innert 30 Tagen Anmerkungen, Korrekturen oder Einwände bei der Verwaltung geltend gemacht werden.
Nach Ablauf dieser Frist gilt das Protokoll als genehmigt.

An die Generalversammlung
der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
Wohnpark Sonnegg
Birmensdorferstrasse 31-43
8953 Dietikon

Jahresrechnung 2024
Revisorenbericht der Stockwerkeigentümer Wohnpark Sonnegg

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Revisoren haben wir die Buchhaltung und Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2024 geprüft.

Aufgrund aller vorgelegten Belege über Ausgaben und Vermögenswerte konnten wir uns überzeugen, dass die vorliegende detaillierte Bilanz, Betriebs- und Heizkostenabrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmt und die Kostenverteilung auf die Stockwerkeigentümer richtig vorgenommen wurde.

Die Buchhaltung wurde sauber und ordnungsgemäss geführt.

Gestützt auf den Ergebnissen unserer Prüfung empfehlen wir, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen und der Verwaltung Décharge zu erteilen.

Dietikon 20.02.2025

[Redacted Signature]

[Redacted Name]

[Redacted Signature]

Revisorin

[Redacted Name]

Risiko Feuer

Sicherheit in Einstellhallen grösser 150 m²

- Löscheinrichtungen einsatzbereit und zugänglich halten
- Notausgänge frei halten
- Einstellhallen nicht für Fahrzeugreparaturen nutzen
- Keine Brenn- und Treibstoffe, keinen Hausrat sowie kein Altpapier usw. lagern
- Maximal zulässige Schrankgrössen für Gebrauchsgegenstände: 0,5 m³ brennbarer Schrank, 1 m³ nicht brennbarer Schrank
- Gebrauchtes Putzmaterial in geschlossenem Metallbehälter im Schrank aufbewahren
- Sperrige Gegenstände wie Leitern, Skis, Surfbretter, maximal ein Satz Reifen pro Fahrzeug dürfen deponiert werden

**Bei Feuer
Tel. 118**

Ihre Feuerpolizei steht Ihnen für Auskünfte und Beratung gerne zur Verfügung

Gute Ordnung ist der beste Brandschutz!