

## Beschluss-Protokoll der ordentlichen Jahresversammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft Chännerwisstrasse 2, 8352 Elsau

---

Datum: Mittwoch, 6. Mai 2026  
Ort: Beseco Bowling Halle, Rümikerstrasse 5A, 8352 Elsau

Anwesend: 4/7 Kopfstimmen  
518/1000 Wertquoten  
Gemäss Präsenzliste

Verwaltung: Diana Ledermann, Vorsitz & Protokoll  
Melis Tugral, Stv. Leiterin Immobilienbewirtschaftung  
Früh Immobilien Dienstleistungen AG

---

### Traktanden

1. **Begrüssung/Feststellung der Beschlussfähigkeit**
2. **Wahl Protokollführer/in und Stimmzähler/in**
3. **Protokoll der ordentlichen Jahresversammlung vom 29. April 2025**
4. **Betriebskostenrechnung 2025**
  - Jahresrechnung
  - Revisorenbericht
  - Décharge
5. **Wahl Revisoren/Revisorinnen**
6. **Anträge**
  - 6.1 **Fassadensanierung**  
Antrag Verwaltung / einfaches Mehr
  - 6.2 **Flachdachsanieung**  
Antrag Verwaltung / einfaches Mehr
  - 6.3 **Installation Photovoltaikanlage**  
Antrag Verwaltung / qualifiziertes Mehr
  - 6.4 **Installation Enthärtungsanlage**  
Antrag E. & H. Bayer / qualifiziertes Mehr
7. **Budget 2026**
8. **Diverses**

## 1. Begrüssung/Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau D. Ledermann begrüsst die Stockwerkeigentümergeinschaft Chännerwisstrasse 2, 8352 Elsau und eröffnet die ordentliche Versammlung um 18.05 Uhr. Die Eigentümer sind mit 4/7 Kopfstimmen und 518/1000 Wertquoten anwesend. Die Versammlung ist beschlussfähig.

## 2. Wahl Protokollführer/in und Stimmzähler/in

Die Versammlung erklärt sich einverstanden, die Protokollführung und Stimmzählung der Verwaltung zu überlassen.

### **Beschluss:**

**Die Wahl wird einstimmig bestätigt.**

## 3. Protokoll der ordentlichen Jahresversammlung vom 29. April 2025

Seitens der Eigentümer sind keine Einwände gegen das Protokoll und deren gefassten Beschlüsse innert der 30-tägigen Einsprache Frist eingegangen. Es werden keine Ergänzungen gewünscht.

### **Beschluss:**

**Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und tritt in Rechtskraft.**

## 4. Betriebskostenrechnung 2025

- Jahresrechnung
- Revisorenbericht
- Décharge

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Total von CHF 61'558.50. Das Budget wurde um CHF 10'641.50 unterschritten.

Die Revisorin, Frau E. Bayer hat die Jahresrechnung kontrolliert und empfiehlt der Gemeinschaft die Abrechnung anzunehmen und der Verwaltung Décharge zu erteilen. Der unterzeichnete Revisorenbericht liegt vor.

### **Beschluss:**

**Die Jahresrechnung 2025 im Gesamtaufwand von CHF 61'558.50 wird einstimmig genehmigt und gleichzeitig der Verwaltung Décharge erteilt.**

## 5. Wahl Revisoren/Revisorinnen

Frau E. Bayer stellt sich zur Wiederwahl als Revisorin. Frau D. Ledermann bedankt sich für die geleistete Arbeit.

### **Beschluss:**

**Die bisherige Revisorin, Frau E. Bayer wird einstimmig in ihrem Amt bestätigt.**

## 6. Anträge

### 6.1 Fassadensanierung

Antrag Verwaltung / einfaches Mehr

Wie an der letzten Jahresversammlung gewünscht, wurde die Offerte der Firma De Lucia Bau-  
tenschutz und Renovationen AG aktualisiert. Frau D. Ledermann hatte Kontakt mit Herrn De Lu-  
cia um die Angelegenheit betr. der Bauleitung zu besprechen. Herr De Lucia macht grundsätzlich  
keine Bauleitung aber wenn es sich nur um 1-3 Arbeitsgattungen handelt, würde er dies anbieten.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- mit 20mm Aerogelplatten, CHF 126'693.20 pro Haus inkl. MWST
- mit 30mm Aerogelplatten, CHF 145'340.45 pro Haus inkl. MWST

Gemäss Herr De Lucia sollten noch ca. 10-15% für Unvorhergesehenes dazugerechnet werden.

Frau D. Ledermann informiert die Gemeinschaft, dass Haus Nr. 4 keine Fassadensanierung vor-  
nehmen möchte.

#### **Beschluss:**

**Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Anwesenden entscheiden sich einstimmig für die Variante mit 30mm Aerogelplatten. Es wird gewünscht, dass zwei weitere Offerten eingeholt werden. Das Kostendach wird auf CHF 160'000.00 inkl. MWST gesetzt. Die Kompetenz für die Auftragserteilung nach Eingang der Offerten wird der Revisorin, Frau E. Bayer übertragen. Die Finanzierung erfolgt einstimmig über den Erneuerungsfonds. Die Ausführung erfolgt einstimmig im 2026.**

**Die Verwaltung wird mit Herrn De Lucia abklären, ob das Fördergesuch direkt durch ihn eingereicht wird. Frau E. Bayer als Revisorin wird über das weitere Vorgehen informiert.**

#### Hinweis der Verwaltung zur Finanzierung

Die Verwaltung macht die Gemeinschaft darauf aufmerksam, dass es nicht empfohlen wird, den Erneuerungsfonds vollständig aufzubrauchen. Auch nach Durchführung der geplanten Arbeiten sollte eine angemessene Reserve für unvorhergesehene Ausgaben bestehen bleiben.

### 6.2 Flachdachsanieung

Antrag Verwaltung / einfaches Mehr

Wie an der letzten Jahresversammlung gewünscht, wurden zwei Offerten für die Flachdachs-  
anieung eingeholt:

- Maillard Bedachungen AG, CHF 80'041.25 inkl. MWST
- Aschwanden AG, CHF 98'986.80

Frau D. Ledermann informiert die Gemeinschaft, dass Haus Nr. 4 die Flachdachsanieung aus-  
führen möchte und die Firma Aschwanden AG bevorzugt.

**Beschluss:**

**Der Antrag wird einstimmig angenommen. Der Auftrag wird einstimmig an die Firma Maillard Bedachungen AG erteilt. Die Finanzierung erfolgt einstimmig über den Erneuerungsfonds. Sofern der Erneuerungsfonds nicht ausreichend ist, wird der Restbetrag über die laufenden Kosten gedeckt. Die Ausführung erfolgt einstimmig im 2026.**

**Herr De Lucia würde die Bauleitung zu einem Honorar von 12% des Bruttopreises übernehmen. Die Anwesenden lehnen die Bauleitung einstimmig ab und übertragen die Kompetenz an Herrn und Frau Bayer. Sie verlangen hierfür keine Entschädigung. Die Anwesenden bedanken sich für das Engagement.**

**Das Fördergesuch wird direkt durch die Firma Maillard Bedachungen AG eingereicht.**

Hinweis der Verwaltung zur Finanzierung

Die Verwaltung macht die Gemeinschaft darauf aufmerksam, dass es nicht empfohlen wird, den Erneuerungsfonds vollständig aufzubrechen. Auch nach Durchführung der geplanten Arbeiten sollte eine angemessene Reserve für unvorhergesehene Ausgaben bestehen bleiben.

### 6.3 Installation Photovoltaikanlage

Antrag Verwaltung / qualifiziertes Mehr

Wie an der letzten Jahresversammlung gewünscht, wurde eine Offerten für die Installation einer Photovoltaikanlage eingeholt.

Frau D. Ledermann informiert die Gemeinschaft, dass Haus Nr. 4 keine Photovoltaikanlage ausführen möchte.

**Beschluss:**

**Der Antrag wird einstimmig abgelehnt und vorerst zurückgestellt.**

### 6.4 Installation Enthärtungsanlage

Antrag E. & H. Bayer / qualifiziertes Mehr

Frau und Herr Bayer stellen den Antrag zur Installation einer Enthärtungsanlage. Die Kosten belaufen sich auf CHF 8'745.00 inkl. MWST.

Frau D. Ledermann informiert die Gemeinschaft, dass Haus Nr. 4 sich an einer Enthärtungsanlage beteiligen würde. Ihr Anteil beträgt CHF 3'650.00 inkl. MWST.

Frau E. Bayer weist darauf hin, dass beim Haus Nr. 4 nur das Warmwasser entkalkt wird. Sie müssten eine separate Enthärtungsanlage für das Kaltwasser installieren lassen.

Die Kostenverteilung erfolgt, wie es Frau E. Bayer bereits im Antrag erwähnt hat, mit dem bisherigen Schlüssel: Nr. 2 54% / Nr. 4 46%.

**Beschluss:**

**Der Antrag wird einstimmig angenommen. Der Auftrag wird an die Firma Huber Haustechnik GmbH erteilt. Die Finanzierung erfolgt über das Kontokorrent.**

## 7. Budget 2026

Das ordentliche Budget wurde mit CHF 71'400.00 vorgeschlagen. Das Budget wird wie folgt angepasst:

Kto. 52060 „Unterhalt Gebäude“    bisher: CHF 5'000.00    neu: CHF 60'100.00

### **Beschluss:**

**Das neue Budget 2026 im Betrag von CHF 126'500.00 wird mit 3 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung (M. + J. Sigillo) angenommen. Das angepasste Budget wird dem Beschlussprotokoll beigelegt.**

## 8. Diverses

### Wartung Aqua Dällikon AG

Gemäss Frau E. Bayer muss noch der Wartungsvertrag zum nächstmöglichen Kündigungstermin gekündigt werden. Die Verwaltung wird den Vertrag prüfen und die nötigen Schritte einleiten.

### Kanalreinigung

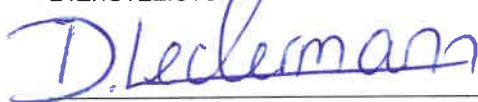
Bei der Kanalreinigung wurde ein Leck in einer Leitung festgestellt. Herr und Frau Bayer fragen an, wie der Stand diesbezüglich ist. Die Verwaltung wird dies mit der Firma Mökah abklären und Herr und Frau Bayer danach informieren.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr folgen, schliesst Frau D. Ledermann die Sitzung um 19.00 Uhr und bedankt sich bei den Eigentümern für das zahlreiche Erscheinen sowie dem entgegengebrachten Vertrauen.

Wallisellen, 7. Mai 2026

**FRÜH IMMOBILIEN**

Dienstleistungen AG



Diana Ledermann  
Vorsitz & Protokoll



Melis Tugral  
Stv. Leiterin Immobilienbewirtschaftung

### **Hinweis:**

Die Beschlüsse gelten als genehmigt, wenn diese nicht durch einen Eigentümer innert 30 Tagen nach Kenntnisnahme angefochten werden. (Art. 75, ZGB)

		Saldo 2025	Budget 2025	Budget 2026
<b>AUFWAND</b>				
<b>4</b>	<b>Aufwand</b>			
<b>410</b>	<b>Heizkosten</b>			
41000	Heizkosten-Sammelkonto			
51000	Heizöleinkauf	7'372.30	9'500.00	9'000.00
51010	Heiznebenkosten	1'000.15	1'000.00	1'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Heizkosten</b>	<b>8'372.45</b>	<b>10'500.00</b>	<b>10'000.00</b>
<b>413</b>	<b>Wasser/Abwasser</b>			
41300	Wasser/Abwasser-Sammelkonto			
51300	Wasser/Abwasser	2'908.65	4'000.00	3'500.00
<b>TOTAL</b>	<b>Wasser/Abwasser</b>	<b>2'908.65</b>	<b>4'000.00</b>	<b>3'500.00</b>
<b>420</b>	<b>Allgemeine Nebenkosten</b>			
42000	Allgemeine Nebenkosten-Sammelkonto			
52000	Allgemeinstrom	1'869.30	1'730.00	2'000.00
52030	Kehrichtgebühren	642.10	640.00	640.00
52040	Hauswartlohn	3'931.00	4'000.00	4'000.00
52050	Sozialabgaben Hauswart	50.00	0.00	50.00
52060	Unterhalt Gebäude	2'726.32	5'000.00	60'100.00
52070	Unterhalt Umgebung Haus 2	994.55	3'000.00	3'000.00
52081	übrige Betriebskosten	0.00	300.00	100.00
52085	Bankspesen und Sollzinsen	194.78	220.00	200.00
52090	Versicherungen	1'462.50	1'500.00	1'500.00
<b>TOTAL</b>	<b>Allgemeine Nebenkosten</b>	<b>11'870.55</b>	<b>16'390.00</b>	<b>71'590.00</b>
<b>425</b>	<b>Verwaltungskosten nach Einheiten</b>			
42500	Verwaltungskosten nach Einheiten-Sammelkonto			
52500	Verwaltungskosten	5'562.80	5'600.00	5'600.00
<b>TOTAL</b>	<b>Verwaltungskosten nach Einheiten</b>	<b>5'562.80</b>	<b>5'600.00</b>	<b>5'600.00</b>
<b>430</b>	<b>Unterhalt Garage Häuser 1 - 5</b>			
43000	Unterhalt Garage Häuser 1 - 5-Sammelkonto			
53000	Unterhalt Garage Häuser 1 - 5	1'995.30	4'000.00	4'000.00
53005	Strom Garage Häuser 1 - 5	1'470.55	1'400.00	1'500.00
53010	Honorar Garage Häuser 1 - 5	1'816.10	1'810.00	1'810.00
<b>TOTAL</b>	<b>Unterhalt Garage Häuser 1 - 5</b>	<b>5'281.95</b>	<b>7'210.00</b>	<b>7'310.00</b>
<b>435</b>	<b>Unterhalt Umgebung Häuser 1-5</b>			
43500	Unterhalt Umgebung Häuser 1-5-Sammelkonto			
53500	Unterhalt Umgebung Häuser 1 - 5	3'562.10	4'500.00	4'500.00
<b>TOTAL</b>	<b>Unterhalt Umgebung Häuser 1-5</b>	<b>3'562.10</b>	<b>4'500.00</b>	<b>4'500.00</b>
<b>485</b>	<b>Erneuerungsfonds</b>			
48500	Erneuerungsfonds-Sammelkonto			
58500	Erneuerungsfonds	24'000.00	24'000.00	24'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>24'000.00</b>	<b>24'000.00</b>	<b>24'000.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>Aufwand</b>	<b>61'558.50</b>	<b>72'200.00</b>	<b>126'500.00</b>
<b>GESAMT-TOTAL AUFWAND</b>		<b>61'558.50</b>	<b>72'200.00</b>	<b>126'500.00</b>