

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

---

Datum: Dienstag, 29. April 2025  
Ort: Beseco Bowling Halle, Rümikerstrasse 5A, 8352 Elsau

Anwesend: 7/7 Kopfstimmen  
1000/1000 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 10. April 2024**
4. **Betriebskostenrechnung 2024**
  - Jahresrechnung
  - Revisorenbericht
  - Décharge
5. **Wahl Revisoren/Revisorinnen**
6. **Anträge**
  - 6.1 **Näherbaurecht A. Leutenegger / Kataster 2009**  
Antrag Verwaltung / Einstimmigkeit
  - 6.2 **GEAK Plus gemäss Offerte Gächter AG**  
Antrag Verwaltung / einfaches Mehr
7. **Budget 2025**
8. **Diverses**

## 1. Begrüssung/Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau D. Ledermann begrüsst die Stockwerkeigentümergeinschaft Chännerwisstrasse 2, 8352 Elsau und eröffnet die ordentliche Versammlung um 18.00 Uhr. Die Eigentümer sind mit 7/7 Kopfstimmen und 1000/1000 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 30. März 2023

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 2024

- Jahresrechnung
- Revisorenbericht
- Décharge

Frau D. Ledermann erläutert kurz die Jahresrechnung. Das Budget wurde um CHF 6'772.28 unterschritten.

Die Revisorin 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 2024 im Gesamtaufwand von CHF 63'527.72 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 Näherbaurecht A. Leutenegger / Kataster 2009

Antrag Verwaltung / Einstimmigkeit

Die Verwaltung wurde von Herr A. Leutenegger, Im Glaser 12, 8352 Elsau kontaktiert bezüglich des Näherbaurechts zum Grundstück der STWEG. Er wünscht das Näherbaurecht bis 4.5m zur gemeinsamen Grenze. Alle Eigentümer haben den Katasterplan auf welcher dies rot eingezeichnet ist erhalten. Der Vorschlag ist, dass die STWEG dafür eine einmalige Entschädigung von CHF 3'000.00 erhält.

Sollte der Antrag angenommen werden, wird das Näherbaurecht in Form einer Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Den Entwurf dazu haben alle Eigentümer erhalten.

Frau D. Ledermann begrüsst Herr A. Leutenegger. Er erläutert kurz das Projekt und beantwortet Fragen.

#### **Beschluss:**

**Der Antrag wird mit 5 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen (F. + Z. Arifi, M. Vogel) abgelehnt.**

### 6.2 GEAK Plus gemäss Offerte Gächter AG

Antrag Verwaltung / einfaches Mehr

Die Verwaltung hat bei der Gächter AG eine Offerte für einen GEAK-Plus Beratungsbericht eingeholt. Diese wurde allen Eigentümern zugestellt.

#### **Beschluss:**

**Der Antrag wird mit 6 Nein-Stimmen und 1 Ja-Stimme abgelehnt.**

## 7. Budget 2025

Das ordentliche Budget wurde mit CHF 72'200.00 vorgeschlagen. Es werden keine Anpassungen gewünscht.

#### **Beschluss:**

**Das Budget 2025 im Betrag von CHF 72'200.00 wird einstimmig angenommen.**

## 8. Diverses

### 8.1. Dach-/Fassadensanierung und PV-Anlage

Die Verwaltung wird den Antrag auf die nächste Jahresversammlung im 2026 aufnehmen. Dabei soll ein Grundsatzentscheid getroffen werden, ob die Dach-/Fassadensanierung und Installation einer PV-Anlage stattfinden soll. Anschliessend kann mit der Planung gestartet werden. Frau M. Tugral ergänzt, dass die Verwaltung keine Bauleitung übernimmt. Bei einer umfassenden Sanierung soll jedoch ein kompetenter Bauleiter sowie Unternehmer beigezogen werden.

Die bestehende Offerte von De Lucia Bautenschutz und Renovationen AG soll aktualisiert werden. Ebenfalls soll er an der nächsten Jahresversammlung teilnehmen, um das Angebot im Detail erläutern zu können. Die Verwaltung wird ihn auch für die Bauleitung anfragen. Zudem wird eine Gegenofferte für die gewünschten Arbeitsgattungen eingeholt. Herr F. Arifi empfiehlt die Firma N2A und wünscht, dass von ihnen ebenfalls eine Offerte eingeholt wird.

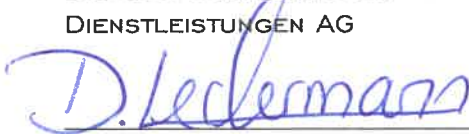
Herr H. Bayer wünscht, dass das persönliche Gespräch mit der Eigentümerin des Nachbarshauses Nr. 4 stattfindet, ob sie sich der Sanierung anschliesst. Die Verwaltung wird mit der Eigentümerin Kontakt aufnehmen, sobald die Offerten vorhanden und die ungefähren Kosten bekannt sind. Sollten für die Offerten Begehungen vor Ort notwendig sein, wird die Verwaltung Herrn H. Bayer über die Termine informieren, damit er teilnehmen kann.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr folgen, schliesst Frau D. Ledermann die Sitzung um 19.05 Uhr und bedankt sich bei den Eigentümern für das zahlreiche Erscheinen sowie dem entgegengebrachten Vertrauen.

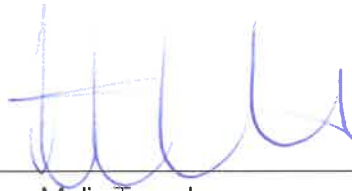
Wallisellen, 30. April 2025

**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)