

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

Datum: Mittwoch, 10. April 2024
Ort: Beseco Bowling Halle, Rümikerstrasse 5A, 8352 Elsau

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

Verwaltung: Diana Ledermann, Vorsitz
Odile Nussbaumer, Protokoll
Früh Immobilien Dienstleistungen AG

Traktanden

1. **Begrüssung/Feststellung der Beschlussfähigkeit**
2. **Wahl Protokollführer/in und Stimmenzähler/in**
3. **Protokoll der ordentlichen Jahresversammlung vom 30. März 2023**
4. **Betriebskostenrechnung 2023**
 - Jahresrechnung
 - Revisorenbericht
 - Décharge
5. **Wahl Revisoren/Revisorinnen**
6. **Anträge**
 - 6.1 **Bevollmächtigung Früh Immobilien zur Eintragung der Dienstbarkeit Unterflurcontainer**
Antrag Verwaltung / Einstimmigkeit
 - 6.2 **Wechsel der Verwaltung von der Früh Immobilien AG zur Früh Immobilien Dienstleistungen AG**
Antrag Verwaltung / einfaches Mehr
7. **Budget 2024**
8. **Diverses**
 - 8.1 **Dachsanierung / Fassadensanierung / Photovoltaikanlage**
 - 8.2 **Gehweg zu oberer Gartenebene**
 - 8.3 **Tür Veloraum und Garage**
 - 8.4 **Kinderpool bei Spielplatz**

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 2023

- Jahresrechnung
- Revisorenbericht
- Décharge

Frau D. Ledermann erläutert kurz die Jahresrechnung. Das Budget wurde um CHF 8'199.47 unterschritten.

Die Revisorin hat die Jahresrechnung 2023 kontrolliert und empfiehlt der Gemeinschaft die Abrechnung anzunehmen und der Verwaltung Décharge zu erteilen. Der unterzeichnete Revisorenbericht liegt vor.

Beschluss:

Die Jahresrechnung im Gesamtaufwand von CHF 63'680.53 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 Bevollmächtigung Früh Immobilien zur Eintragung der Dienstbarkeit Unterflurcontainer

Antrag Verwaltung / Einstimmigkeit

Damit die Verwaltung in Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft die Dienstbarkeit für den neuen Unterflurcontainer unterzeichnen kann, wird gemäss Notariat ein Versammlungsbeschluss sowie die Unterschrift aller Eigentümer benötigt. Es ist wichtig, dass die Unterschrift **aller** Eigentümer an der Versammlung erfolgt. Das entsprechende Dokument wird von der Verwaltung an der Versammlung vorgelegt. Sollte jemand an der Versammlung nicht teilnehmen können, muss dessen Vollmacht mit Unterschrift beim Notariat beglaubigt werden.

Beschluss:

Die Gemeinschaft bevollmächtigt einstimmig die Früh Immobilien Dienstleistungen AG, Herr Simon Markovic, zur öffentlichen Beurkundung und Eintragung ins Grundbuch des Dienstbarkeitsvertrages zwischen den Stockwerkeigentümern der Chännerwisstrasse 2 in Elsau und der Gemeinde Elsau zur Errichtung der neuen Dienstbarkeit «Baurecht für Unterflurcontainer, beschränkt übertragbar».

Elsau, 10. April 2024

Andreoli Ursula

U. Andreoli

Arifi Fuat

Fuat Arifi

Arifi Zualje

Zualje Arifi

Bayer Elisabeth

E. Bayer

Bayer Herbert

Herbert Bayer

Gegaj Bujar

Bujar Gegaj

Gegaj Shukrije

Shukrije Gegaj

Sigillo Jacqueline

Jacqueline Sigillo

~~Battaglia-Sigillo~~ Monika

Monika Battaglia

Vogel Michael

M. Vogel

Früh Immobilien
Dienstleistungen AG

S. Markovic D. Ledermann

6.2 Wechsel der Verwaltung von der Früh Immobilien AG zur Früh Immobilien Dienstleistungen AG

Antrag Verwaltung / einfaches Mehr

Die Früh Immobilien AG hat ihr Dienstleistungsgeschäft an ihre neu gegründete Tochtergesellschaft Früh Immobilien Dienstleistungen AG ausgegliedert, welche die entsprechenden Mitarbeiter übernimmt. Dementsprechend soll die Verwaltung der STWEG neu von der Früh Immobilien Dienstleistungen AG übernommen werden. Mit der Wahl der Früh Immobilien Dienstleistungen AG als neue Verwaltung wird die Früh Immobilien AG abgewählt. Der bisherige Verwaltungsvertrag mit der Früh Immobilien AG wird durch einen neuen Verwaltungsvertrag mit der Früh Immobilien Dienstleistungen AG ersetzt; der Inhalt des Vertrages und die Vertragsbedingungen bleiben unverändert. Auch die Ansprechpartner bleiben dieselben.

Die Früh Immobilien AG und die Früh Immobilien Dienstleistungen AG werden ausdrücklich ermächtigt, die kontoführende Bank über den Verwaltungswechsel zu informieren und die Bevollmächtigungen betreffend die Bankkonti der STWEG anzupassen. Falls die Bank weitere diesbezügliche Bestätigungen oder dergleichen verlangen sollte, wird die Früh Immobilien Dienstleistungen AG ermächtigt, diese abzugeben bzw. entsprechende Erklärungen zu unterzeichnen.

Frau E. Bayer wird ermächtigt, den Verwaltungsvertrag seitens der STWEG zu unterzeichnen.

Beschluss:

Die Gemeinschaft nimmt den Antrag einstimmig an und ermächtigt Frau E. Bayer den neuen Verwaltungsvertrag in Vertretung der Gemeinschaft zu unterzeichnen. Es wird gewünscht, dass nach der Unterzeichnung allen Eigentümern eine Kopie des Vertrags zugestellt wird.

7. Budget 2024

Das ordentliche Budget wurde mit CHF 70'300.00 vorgeschlagen. Es werden keine Budgetänderungen gewünscht.

Beschluss:

Das Budget 2024 im Betrag von CHF 70'300.00 wird einstimmig angenommen.

8. Diverses

8.1 Dachsanierung / Fassadensanierung / Photovoltaikanlage

Herr H. Bayer teilt mit, dass die Dachsanierung, Fassadensanierung sowie die Installation der Photovoltaikanlage in Angriff genommen werden sollte. Die Arbeiten sollten alle gleichzeitig gemacht werden, damit nur einmal eingerüstet werden muss. Es wird gewünscht, dass dies für die nächste ordentliche Jahresversammlung traktandiert wird und eine entsprechende Offerte eingeholt wird. Zudem soll die Beteiligung von der Chännerwisstrasse 4 abgeklärt werden.

Ebenfalls teilt Herr H. Bayer mit, dass es im Zuge der Dachsanierung sinnvoll wäre ein kleines Vordach rundum zu machen im Rahmen der Möglichkeit ohne Baubewilligung. Die Eigentümer sind damit einverstanden.

Herr M. Vogel bringt ein, dass es sinnvoll wäre, vorab einen GEAK Plus zur Eruiierung der Möglichkeiten und ungefähren Kosten erstellen zu lassen. Die Eigentümer sind damit einverstanden. Die Verwaltung wird dies entsprechend organisieren.

8.2 Gehweg zu oberer Gartenebene

Herr H. Bayer informiert die Gemeinschaft, dass er den Gehweg im Bord zur oberen Gartenebene erneuern wird. Da Herr und Frau Bayer die einzigen sind, welche da oben noch den Garten haben, wird er dafür nur 50% seines Arbeitsaufwands verrechnen.

8.3 Tür Veloraum und Garage

Herr H. Bayer informiert die Gemeinschaft, dass er die Tür zum Veloraum und zur Tiefgarage wieder einmal neu streichen wird.

8.4 Kinderpool bei Spielplatz

Herr und Frau Bayer informieren die Gemeinschaft, dass sie diesen Sommer beim Spielplatz einen Kinderpool aufstellen werden. Sie werden diesen beaufsichtigen und bei ihrer Abwesenheit abdecken. Es wird ebenfalls an die Aufsichtspflicht der Eltern appelliert.

Hinweis der Verwaltung

Die Verwaltung lehnt für allfällige Schäden und Unfälle jegliche Haftung ab.

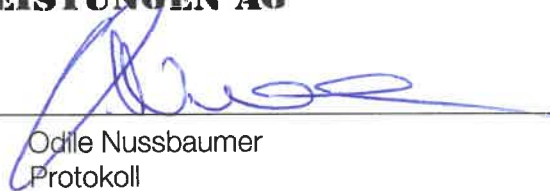
Nachdem keine Wortmeldungen mehr folgen, schliesst Frau D. Ledermann die Sitzung um 19.00 Uhr und bedankt sich bei den Eigentümern für das zahlreiche Erscheinen sowie dem entgegengebrachten Vertrauen.

Wallisellen, 11. April 2024

FRÜH IMMOBILIEN DIENSTLEISTUNGEN AG



Diana Ledermann
Vorsitz



Odile Nussbaumer
Protokoll

Hinweis:

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