

**Feriensiedlung Zillwald, CH-3994 Lax**

Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG) gem. Art. 712 a ff. ZGB.

# Siedlungs- und Hausordnung

Fassung Sommer 2014, genehmigt an der Eigentümerversammlung vom Oktober 2014.

Gilt als integrierender Bestandteil des Reglements.

## Einleitung

Jeder Bewohner der Feriensiedlung Zillwald soll sich so verhalten, dass ein ungestörtes, friedliches Zusammenleben möglich ist. Rücksichtnahme ist umso wichtiger, da es sich bei der Feriensiedlung Zillwald um eine grössere Siedlung auf engstem Raum handelt. Die vorliegende Hausordnung enthält die wichtigsten Bestimmungen für das tägliche Zusammenleben und soll dazu dienen, das Wohlbefinden jedes einzelnen Bewohners zu verbessern.

- Die Hausordnung muss jedem neuen Eigentümer mit dem Kaufvertrag gegen Initialen übergeben werden;
- Bei Vermietung muss jedem Mieter, auch Kurzzeitmieter, ein Exemplar der Hausordnung zur Verfügung gestellt werden. Im Mietvertrag ist darauf hinzuweisen;
- Für zusätzliche Kopien ist die Verwaltung für Aufwand und Porto vom Auftraggeber zu entschädigen.

## I. Allgemeines

Jeder Benutzer der Feriensiedlung inkl. deren allgemeinen Einrichtungen und Anlagen hat sich so zu verhalten, dass die anderen Benutzer durch ihn nicht ungebührlich gestört werden (Musik, Lärm, etc.).

**Nachtruhe** gilt von 22:00 Uhr bis 8:00 Uhr. Die Verwaltung kann Ausnahmen bewilligen, was dann vom Begünstigten am Anschlagbrett (mittlerer Aufgang) anzuzeigen ist. Verwendungszweck des Areals und Benutzungsart darf nicht auf Unberechtigte (Nicht-Eigentümer/-Mieter) übertragen werden.

Die allgemeinen Einrichtungen und Anlagen (z.B. Waschküche inkl. Maschinen sowie Dorfplatz inkl. Grill, Tischanlagen und Rasen, etc.) sind nach Benutzung gereinigt und aufgeräumt zu hinterlassen.

**Müll** (jegliche Art Verpackungsmaterial für Waschmittel, Grillgut, Getränke, etc.) ist durch den Verursacher in gebührenpflichtigen Abfallsäcken des Gebührenverbundes Oberwallis bzw. in den gemeindeeigenen Entsorgungscontainern für Glas, Metall, Papier, Altöl, etc. zu entsorgen. Kosten für Zuwiderhandlungen werden dem Verursacher bzw. dem Wohnungseigentümer verrechnet. Dies gilt auch für den vorhergehenden Absatz.

**Sperrgut** (ausser Metall) darf am Vorabend des Abfuhrtages bei den Containern deponiert werden. Es muss mit Sperrgutetiketten des Gebührenverbundes Oberwallis versehen sein.

**Metallsperrgut** kann zu Bürozeiten bei der Schlosserei *Peter Imhof AG* in Lax gratis entsorgt werden.

**Sondermüll** wie Altöl, Medikamente, Elektroschrott, etc. muss in den entsprechenden Läden/Geschäften abgegeben werden.

**Benützung von Waschküche und Grill:** In der Waschküche liegt pro Anlage ein Eintragsheft auf: Name, Appartementnummer und vorgesehener Benützungszeitraum sind darin zu notieren.

Es ist **verboten**:

- Hunde frei laufen bzw. sich in der Anlage versäubern zu lassen;
- Sachen aus Fenster oder Balkonen zu werfen;
- Gegenstände ausserhalb der eigenen Wohnobjekte oder unberechtigt bei den Containern zu deponieren;
- Teppiche usw. in Gängen, aus Fenstern und Balkonen auszuklopfen;
- Wäsche vor Fenstern und Balkonen aufzuhängen (kleine Wäscheständer vor der Wohnungstüre sind kurzfristig erlaubt, solange sie niemand behindern);
- Gefährliche oder ungesunde Ware im Haus oder dessen Umgebung zu verwahren;
- Kleinere Kinder unbeaufsichtigt auf den allgemeinen Anlagen zu lassen. Für jegliche Schadenfolge sind deren gesetzliche Vertreter kostenpflichtig; dies gilt für alle durch Unmündige verursachte Schäden.

## II. Wasser und Gefrierschäden

Für durch Eigentümer oder Vermieter fahrlässig verschuldete Schäden sind diese selbst verantwortlich. Die Wohnungstemperatur darf nicht unter 14 Grad fallen. Es ist jedoch untersagt, bei längerer Nichtanwesenheit die Heizung auf Zimmertemperatur zu belassen sowie die Fenster offen zu lassen. Bei Zuwiderhandlungen ist die Hauswartung befugt, die Wohnung zu betreten.

### **III. Reparaturen und Reinigungen**

Reparaturen, welche wegen unsachgemässer Benützung der gemeinsamen Anlagen und Maschinen nötig werden, werden auf Rechnung des Fehlbaren ausgeführt, bzw. auf Rechnung des Wohnungseigentümers, der selbst auf den Fehlbaren Regress zu nehmen hat.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Selbe gilt für ungereinigt hinterlassene Allgemeinanlagen, gemäss Ziff. I. Aufgabe der Hauswartung ist es lediglich, z.B. in der Waschküche die Sauberkeit zu überprüfen und zweimal jährlich Spinnweben zu entfernen und allgemeine Kleinreparaturen vorzunehmen.

Heizungsraum etc. sowie Umgebungsanlage werden von der Hauswartung gereinigt und gepflegt. Bepflanzungen spricht diese mit der Verwaltung ab. Es steht den Wohnungseigentümern frei, beim Jäten und Bepflanzen der Anlage mit Blumen mitzuhelfen. Es ist Privaten/den Eigentümern untersagt, Bäume und hohe Sträucher eigenmächtig zu pflanzen.

Die in Sondernutzung benutzbaren Vorgärten inkl. deren Gartenzugänge und Handläufe sind auf Kosten der jeweiligen Wohnungseigentümer in einem gepflegten Zustand zu halten; auch hier ist es verboten, die Nachbarn durch Bepflanzungen zu beeinträchtigen.

Private Dienstleistungen durch den Hauswart, wie z.B. Fensterreinigung, Dichtungen, Sicherungen und Thermostatventile auswechseln, etc. sind vom Objektbesitzer privat zu bezahlen.

Beschädigungen an gemeinschaftlichen Anlagen sind unverzüglich der Verwaltung zu melden.

### **IV. Waschküche**

Nebst den vorangegangenen Hinweisen zur Benützung gilt Folgendes:

- Die Benützung steht ausschliesslich den Bewohnern der Feriensiedlung Zillwald zu;
- Die Waschküche ist nach jedem Gebrauch gereinigt zu hinterlassen: Maschine und Boden reinigen. Gebrauchte Waschmittelverpackungen sind im persönlichen Hausmüll zu entsorgen und nicht im Waschraum zu hinterlassen;
- Den Bewohnern ist es verboten, die Maschinen und Anlagen für Nichteigene-Wäsche zu benutzen;
- Die Maschinen dürfen 7 Tage die Woche, jedoch nur in der Zeit von 6:00 Uhr bis 23:00 Uhr benutzt werden. Die Gebrauchsanweisungen der Maschinen sind zu beachten;
- Die Türe ist bei jedem Verlassen des Raumes mit dem Schlüssel abzuschliessen (siehe Ziff. V).

### **V. Schliessung der Türen**

Die Türen zu gemeinsamen Räumen haben stets abgeschlossen zu sein.

Die Besitzer innerhalb der Feriensiedlung Zillwald haben je 1 Schlüssel zur Waschküche; zu allen anderen Räumen liegt die Verantwortung für den Zugang bei der Hauswartung und der Verwaltung.

### **VI. Zentralheizung**

Den Auftrag für deren Wartung kann die Verwaltung der Hauswartung oder einer Fachfirma übertragen.

Es ist auf ökonomisches und ökologisches Lüften zu achten, im Winter maximal 5-10 Minuten, zweimal täglich.

Die Eigentümer sind für ein ordnungsmässiges Funktionieren der Radiatoren auf eigene Kosten zuständig. Der Hauswart kann gegen Entgelt damit beauftragt werden, die Heiztemperatur innerhalb der Wohnung während der Abwesenheit zu regulieren.

## **VII. Beschriftungen, Reklamen, Antennen, etc. / Terrasse / Anschlagbretter**

Es ist zu beachten, dass Terrassen gesetzlich zur „unveränderlichen“ Fassade gehören und dass deshalb jegliche Änderungen bewilligungspflichtig sind. Dazu gehören auch Sonnenstoren und farbliche Änderungen. Die Sonnenstoren müssen einheitlich sein. Es ist v.a. auch verboten, Radio- und TV-Antennen etc. ausserhalb der Wohnung bzw. auf der Terrasse zu montieren. Eine unauffällige Beleuchtung ist gestattet.

Für Reklamen wie z.B. Verkaufsangebote für die eigene Wohnung/Garage stehen die Anschlagbretter im mittleren und rechten Treppenaufgang zur Verfügung. Bei der Wohnungstüre darf ein übliches kleines Namensschild angebracht werden sowie ggf. einen Drücker für eine wohnungsinterne Glocke.

## **VIII. Schränke im internen Hausgang der ersten Reihe**

Da es sich auch hier um Bestandteile der allgemeinen Gebäudefassade handelt, müssen die Schränke auf den dafür vorgesehenen Sockeln in Farbe und Form einheitlich sein. Es darf ersatzlos auf den Schrank verzichtet werden. Die Verwaltung gibt Auskunft.

Nichteinhalten der Einheitsvorschrift hat nach gebühlicher Abmahnung mit Fristansetzung für die Entsorgung eines „falschen“ Schrankes durch die Verwaltung zu Lasten Wohnungseigentümer zur Folge.

## **IX. Fassaden und Vorgärten mit Sitzplätzen**

Zu den zuvor beschriebenen Teilen gehören auch die Fenster und Dächer. Sämtliche Änderungen daran (Farbe, Ausführung) sind bewilligungspflichtig und müssen nach dem Einheitsgebot renoviert und unterhalten werden. Die Verwaltung gibt Auskunft.

Auch Vorgartensitzplätze mit Gartenanlage und Terrassen dürfen keine baulichen Veränderungen erfahren, ohne Baubewilligung der Gemeinde; dazu bedarf es auch der Bewilligung der Eigentümerversammlung. Dies bedeutet folglich, dass das Montieren von Fixinstallationen wie Satelliten-Anlagen, nicht-entfernbar Wäschehängen, gemauerte Grillanlagen, etc. verboten sind.

## **X. Fahrzeuge**

Diese dürfen bei der Feriensiedlung nur auf den dafür bestimmten Parkplätzen geparkt werden. Es müssen genügend grosse Abstände zu den (engen) Garageneinfahrten gewährleistet werden.

Es ist Vorsicht geboten, beim Ein- und Ausfahren von Parkplatz und Garagen auf die Strasse.

## **XI. Reklamationen**

Sämtliche Reklamationen betreffend Nichteinhaltung der Hausordnung können beim Hauswart oder schriftlich bei der Verwaltung angebracht werden. Die Verwaltung behält sich das Recht vor, unbedeutende Abweichungen von dieser Hausordnung zu gestatten, insofern dadurch keine Miteigentümer benachteiligt werden.

Die Kontaktdaten des Hauswartes sind am Anschlagbrett ersichtlich.