

REGLEMENT für die Renovation und den Umbau von Wohnungen und Hotelzimmern

Ausführungszeit

Der Umbau einer Wohnung oder eines Hotelzimmers ist der Verwaltung 4 Wochen vor Beginn der Umbauarbeiten und unter Einreichung von Planunterlagen soweit vorhanden zu melden. Das Meldeformular kann bei der Verwaltung angefordert werden. Die Bewohner im gleichen Haus werden anschliessend von der Verwaltung vor Baubeginn informiert.

Lärmverursachende Umbau- und Renovationsarbeiten dürfen nur während folgenden Zeiten ausgeführt werden (mit Ausnahme von Samstagen, Sonntagen und allgemeinen Feiertagen):

- Frühling: Dienstag nach Ostern bis 15. Juni
- Herbst: vom 15. Oktober bis 30. November

Alle Bewohner im gleichen Haus sind frühzeitig schriftlich zu informieren.

Es darf nur während folgenden Tageszeiten gearbeitet werden: 07.30 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 18.00 Uhr. Lärmintensive Arbeiten dürfen erst ab 08.30 Uhr ausgeführt werden. Ausführungen von Arbeiten an Samstagen, Sonn- und allgemeinen Feiertagen ist strikte untersagt (Gemeindegesezt beachten).

Materialtransporte

Abbruchmaterial ist jeweils auf das Wochenende hin abzuführen und es darf maximal eine Mulde auf dem STWEG-Areal aufgestellt werden. Die Mulde ist so zu platzieren, dass sie den Fahrzeugverkehr nicht beeinträchtigt.

Hauseingänge, Lifte und Treppenhauspodeste sowie Korridore sind mit Abdeckmaterial gegen Abnutzung und Verschmutzung zu schützen. Es ist dem Eigentümer freigestellt, ob er die wöchentliche Reinigung der Gemeinschaftsanlagen selber übernehmen will. Wird der Hauswart mit der Reinigung beauftragt, wird diese dem Verursacher in Rechnung gestellt.

Eingriffe in die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen

Die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen ausserhalb des Sonderrechtes sind Gemeinschaftsanlagen und dürfen ohne Bewilligung der Verwaltung und ohne Absprache mit dem technischen Dienst weder abgeändert noch ergänzt werden. Für daraus entstehende Schäden haftet der Verursacher. Die Koordination der Arbeiten hat ebenfalls in Absprache mit dem Technischen Dienst zu erfolgen.

Ausbau

Wände	Statische Veränderungen (Verschieben von Wänden usw.) dürfen nur unter Beizug eines anerkannten Bauingenieurs ausgeführt werden.
Böden	Die Verlegung von keramischen oder Steinböden darf auf keinen Fall eine Verschlechterung der Schallsolation verursachen.
Fenster	Bei einem Ersatz der Fenster ist darauf zu achten, dass nach Aussen keine Veränderung gegenüber dem bisherigen Aussehen (im HoA aktuell vier verschiedene Fensterkonfigurationen) feststellbar ist (Farbe des Fensterrahmens, Sprossen, Glasfarbe, usw.).
Balkone	Unterhaltsarbeiten an den Balkonen sind ebenfalls der Verwaltung zu melden. Arbeiten an den Balkonen, welche das Erscheinungsbild verändern sind von der Eigentümerversammlung genehmigen zu lassen.
Markisen/Storen	Die bestehenden Markisen/Sonnenstoren dürfen unterhalten und ersetzt werden. Beim Ersatz dürfen nur alufarbige Gelenkmarkisen/Sonnenstoren mit einer Maximalen Auslegung von 150 cm montiert werden. Beim Ersatz des Stoffes muss der Stofftyp Elements Solids 314 084 Shale von Sattler gewählt werden. Die Markisen/Sonnenstoren dürfen nur an der Balkonuntersicht montiert werden. Die Montage von neuen Markisen/Sonnenstoren darf das Erscheinungsbild nicht verändern. Die Montage von neuen Markisen ist der Verwaltung frühzeitig zu melden.
Wohnungstüre	Allfällige Veränderungen an der Wohnungs-/Hotelzimmertüren in den Häusern Zerfreila und Tomül dürfen an der Korridorseite im Vergleich zu anderen Türen nicht auffallen. Änderungen an den Türgriffen sind wegen des einheitlichen Aussehens nicht gestattet.

Verschiedenes

Baubewilligung	Der Eigentümer klärt vorgängig beim Bauamt der Gemeinde Vals ab, ob für die von ihm vorgesehenen Baumassnahmen eine Baubewilligung notwendig ist.
Versicherung	Wertvermehrende Investitionen sind der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden zu melden. Sich daraus ergebende Mehrprämien gehen zulasten des betreffenden Stockwerkeigentümers.
Schadstoffe	Bei Asbest-Verdacht müssen zwingend Massnahmen zum Schutz der Personen hergeleitet werden. Hier sind Bauherr, Arbeitgeber und Baufirmen in der Pflicht. Der Bauherr hat eine Sorgfaltspflicht, mögliche Gefahrenquellen für die Gesundheit zu identifizieren und zu entfernen (Informationen siehe unter www.suva.ch-asbest).
Haftung	Der Eigentümer haftet gegenüber der StWE-Gemeinschaft für die Einhaltung der vorliegenden Anweisungen durch seine Auftragnehmer.

Zusatz Haus Selva Externe Firmen, die vom Eigentümer beauftragt werden, kleine Arbeiten im Studio durchzuführen (zB Elektriker) sollen sich bitte unter unterhalt@7132.com anmelden, sodass der Hotel Unterhalt Chef informiert ist, welche Arbeiter an welchen Tagen durch das Hotel laufen.

Dieses Reglement wurde an der Eigentümerversammlung vom 23. März 2024 genehmigt und wird mit sofortiger Wirkung in Kraft gesetzt.

Vals, 26.03.2022
Rev. 23.03.2024

Die Verwaltung der StWEG Therme Vals I – III
ADDISSA AG
Treuhand und Immobilien
M. Bundi



Information Umbau / Renovation

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir haben die Verwaltung darüber in Kenntnis gesetzt, dass wir in unserer Wohnung gewisse Umbau-, resp. Renovationsarbeiten durchführen möchten:

Name der StWEG: _____

Wohnungs-Nr./ -Bezeichnung: _____

Eigentümerschaft: _____

Kontaktinformationen / Ansprechperson:

Adresse: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

Zeitraum der Arbeiten: _____

Beschrieb der geplanten Arbeiten:

Eingangstüre; Fassade ; Fenster _____

Küche ; Eingang _____

Badezimmer ; Toilette _____

Wohnzimmer _____

Installationen : Elektro _____

Sanitär _____

Lüftung _____

Mit freundlichen Grüßen,
