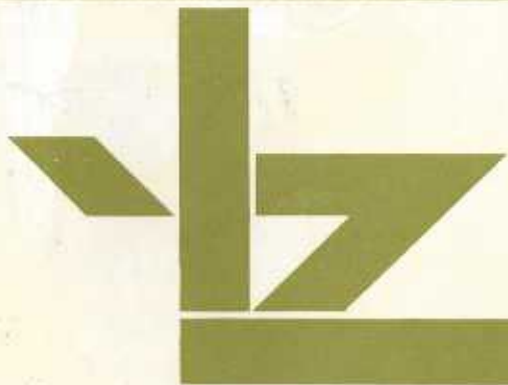
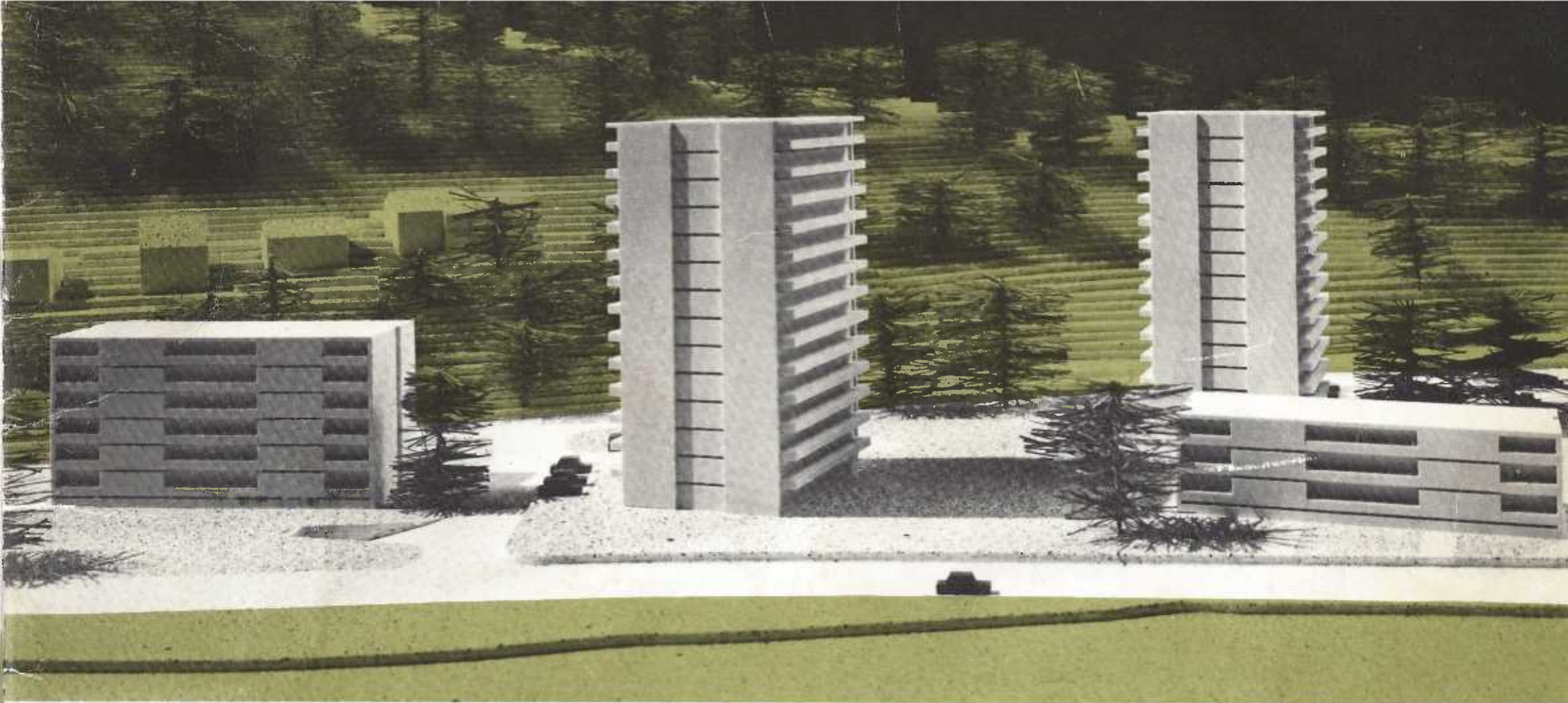


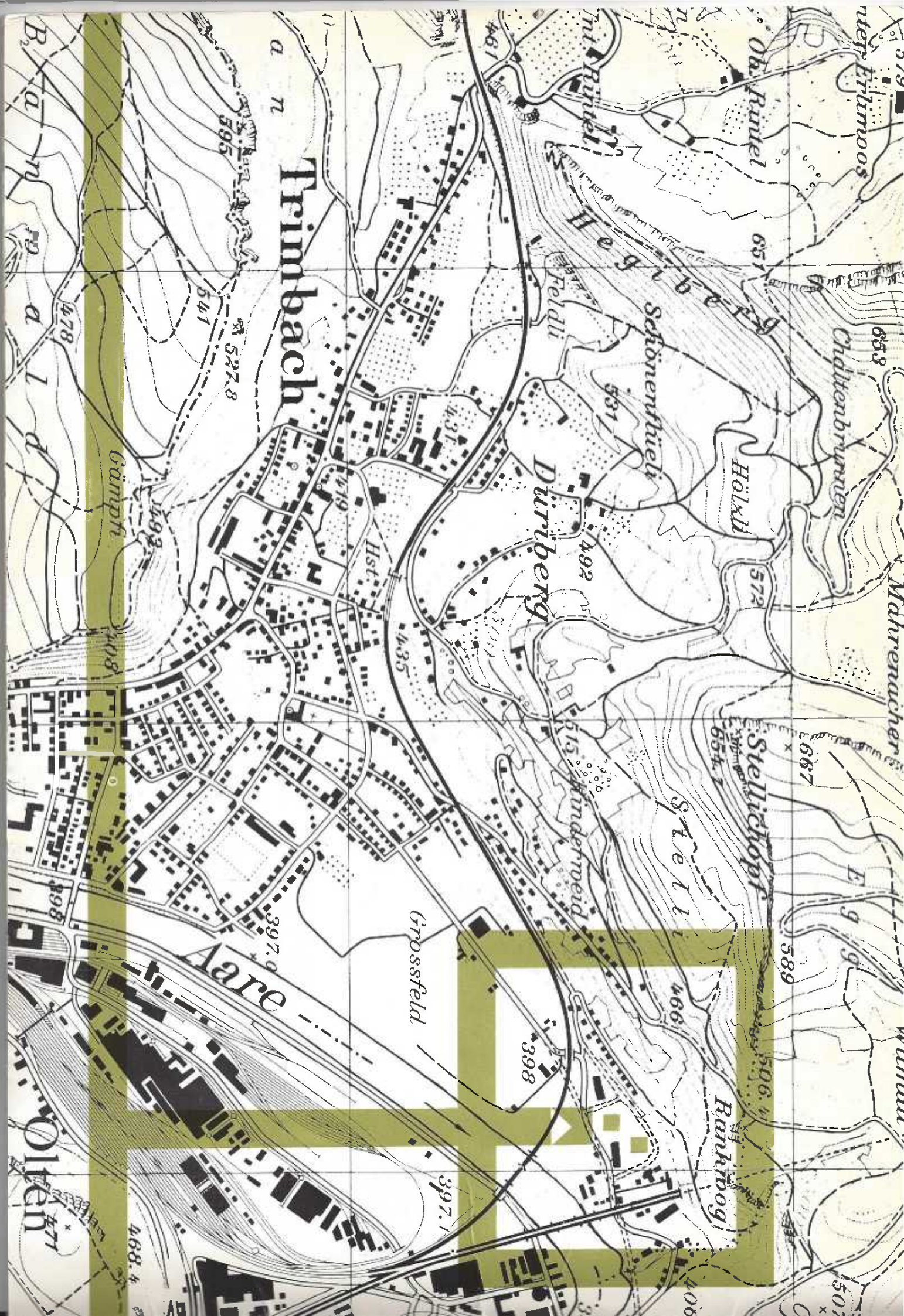


Eigentumswohnungen im Grünen

Überbauung Rankwaage Trimbach

Paul S. Jachet
Rankwaage
4632 Trimbach

Karl Bühler Architekt Freie Straße 45 4632 Trimbach Telefon 062 21 34 38





Kennen Sie Trimbach?

Trimbach, am Südfuß des Unteren Hauenstein gelegen, spielte schon in frühen Zeiten eine wichtige Rolle als Durchgangsort. Der Kern des ehemaligen Bauern- und Handwerkerdorfes verlagerte sich immer mehr entlang der Baslerstrasse. Jahrelang blieb Trimbach ein langgezogenes Straßendorf, aber nach dem Zweiten Weltkrieg dehnte es sich auch in die Talsohle aus. Es entstanden neue Wohnquartiere mit kleinen Blöcken und Einfamilienhäusern. Das Dorf mit seinen schönen Wohnzonen erhielt «Charakter», und viele Neuzugezogene fanden hier eine neue Heimatgemeinde, wo sie sich gerne dauernd niederließen. Auch die im Entstehen begriffene neue Siedlung in der Rankwaage ist durch die ruhige, sonnige Wohnlage gekennzeichnet.

Von Alt-Trimbach zeugen noch die Dreifaltigkeitskapelle (1600), der Gasthof «Rößli» und die froburgische Twingmühle. Das neue Trimbach repräsentieren die modernen Geschäftshäuser an der in den Jahren 1951 bis 1959 großzügig ausgebauten Baslerstrasse; auch der Zuzug neuer, dynamischer Industrieunternehmen unterstreicht die Tatsache, daß Trimbach – heute gegen 8000 Einwohner zählend – mit der Zeit Schritt gehalten hat. Unter der Bevölkerung besteht aufgeschlossener Kontakt und ein Zusammengehörigkeitsgefühl, wie es in einer Stadt heute nicht mehr möglich wäre. Das Schulwesen ist vielseitig ausgebaut, und auch kulturelles Leben wird emsig gefördert. Die Be-

hörden der Einwohner- und Bürgergemeinde, die politischen Parteien, die drei Pfarreien, die Dorfvereine und zahlreiche Institutionen bemühen sich nach Kräften, eine eigene, erhaltenswerte und anregende Dorfkultur zu schaffen. Trimbach ist der Ausgangspunkt vieler lohnender Wander- und Spazierwege im herrlichen Jura. Die Nähe des Regionalzentrums Olten wird als Vorteil geschätzt.

Situation der Überbauung «Rankwaage»

Die Überbauung liegt an ruhiger und sonniger Lage an der Peripherie von Trimbach, in unmittelbarer Nachbarschaft der Industriegebiete von Olten und Trimbach. Einkaufsläden des Konsumvereins, der Migros usw. sind ebenfalls schnell erreichbar.

Kindergarten in der Überbauung (laut speziellem Zonenplan)

Schulen: Primar-, Sekundar- und Bezirksschulen

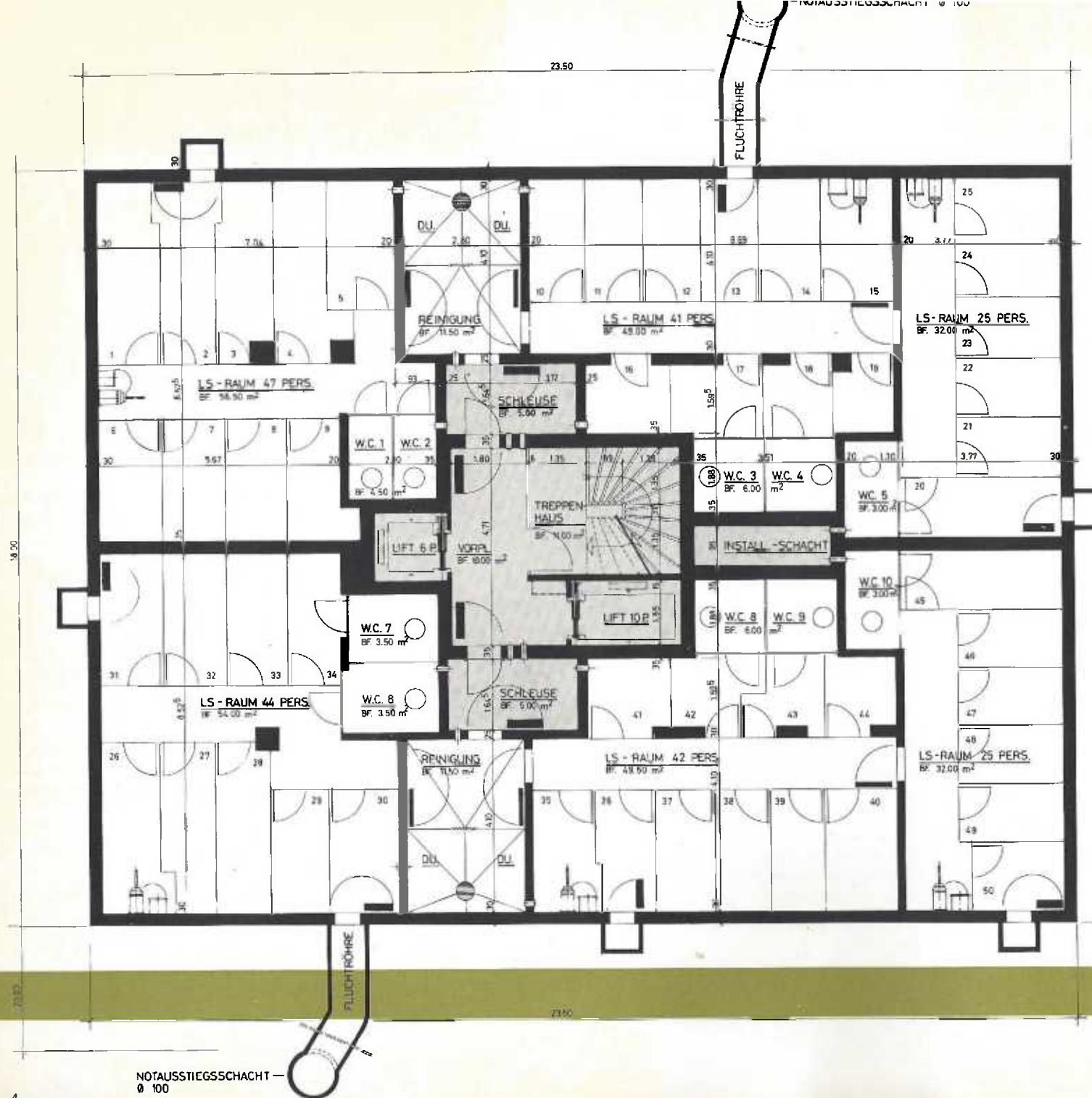
Distanz bis Hauptbahnhof Olten	etwa 2600 m
Distanz bis Post Trimbach	etwa 1200 m
Distanz bis Schulzentrum	etwa 900 m

Baubeschrieb und Einteilung

Hochhaus, 55 Wohnungen
 28 4½-Zimmer-Wohnungen
 27 3½-Zimmer-Wohnungen
 55 Einstellhallenplätze
 10 Besucherparkplätze

2. Untergeschoß

Treppenhaus, Liftanlagen und Luftschutzräume (Gemüsekeller)



NOTAUSSTIEGSSCHACHT —
 Ø 100

1. Untergeschoß

Treppenhaus, Liftanlagen, Abstellräume für Kinderwagen, Velos usw., Gemüse- und Waschküchen, Trockenräume, Installationsräume und Zugang zur Autohalle sowie Kinderspielraum



Eingangsgeschoß

Offene und geschlossene Eingangshalle, Treppenhaus und Liftanlagen, zwei 4½-Zimmer-Wohnungen und eine 3½-Zimmer-Wohnung





2. bis 14. Wohngeschoß

Je zwei 4½-Zimmer-Wohnungen und je zwei 3½-Zimmer-Wohnungen an einem gemeinsamen Treppenhaus mit Liftanlagen.

4½-Zimmer-Wohnung

Korridor, Bad-WC, separates WC, Küche, Wohn-/Eßzimmer, Balkon 19,50 m², 2 Kinderzimmer, 1 Elternzimmer.
Fläche total brutto 120,90 m²

3½-Zimmer-Wohnung

Korridor, Bad-WC, Küche, Wohn-/Eßzimmer, Balkon 15,85 m², 1 Kinderzimmer, 1 Elternzimmer.
Fläche total brutto 96,80 m²



Nordost

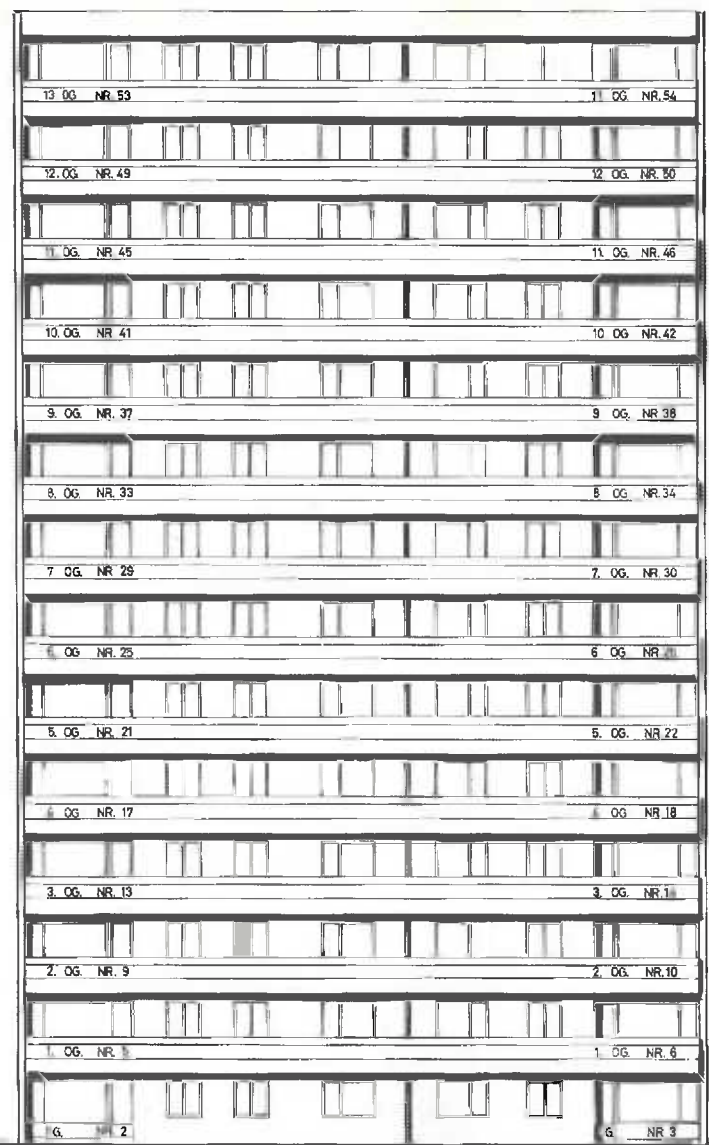
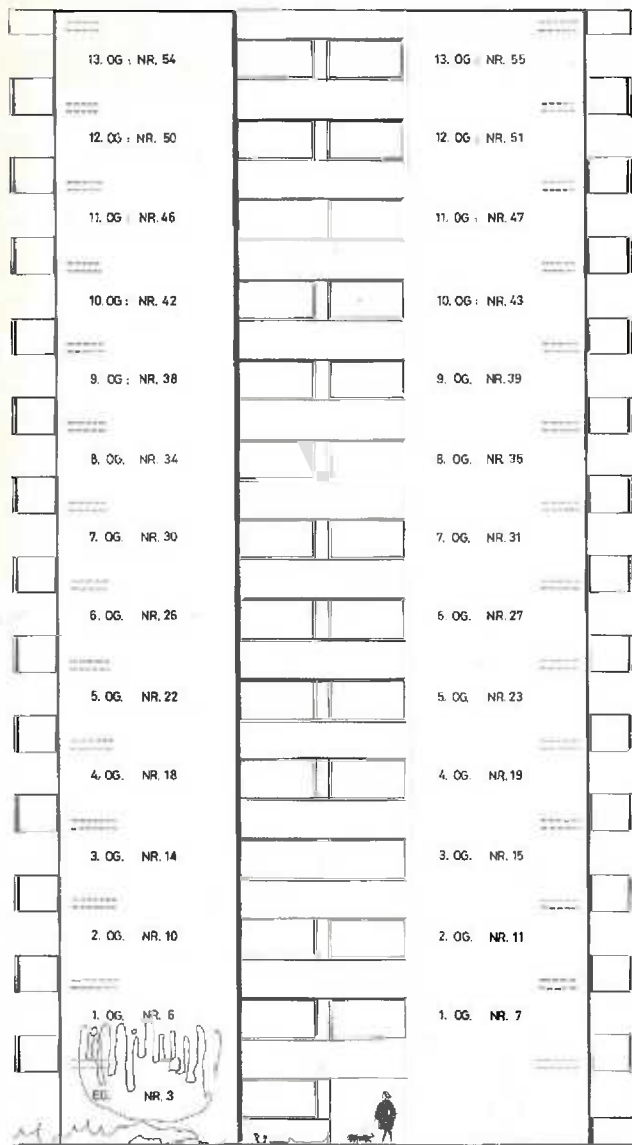
Nordwest

Südost

Nordost

Nordfassade

Ostfassade



Hier läßt's sich wohl sein! Große Balkone – mit weitem Ausblick gegen das Niederamt und auf die umliegenden Wälder – laden zum Verweilen ein.



Südwest

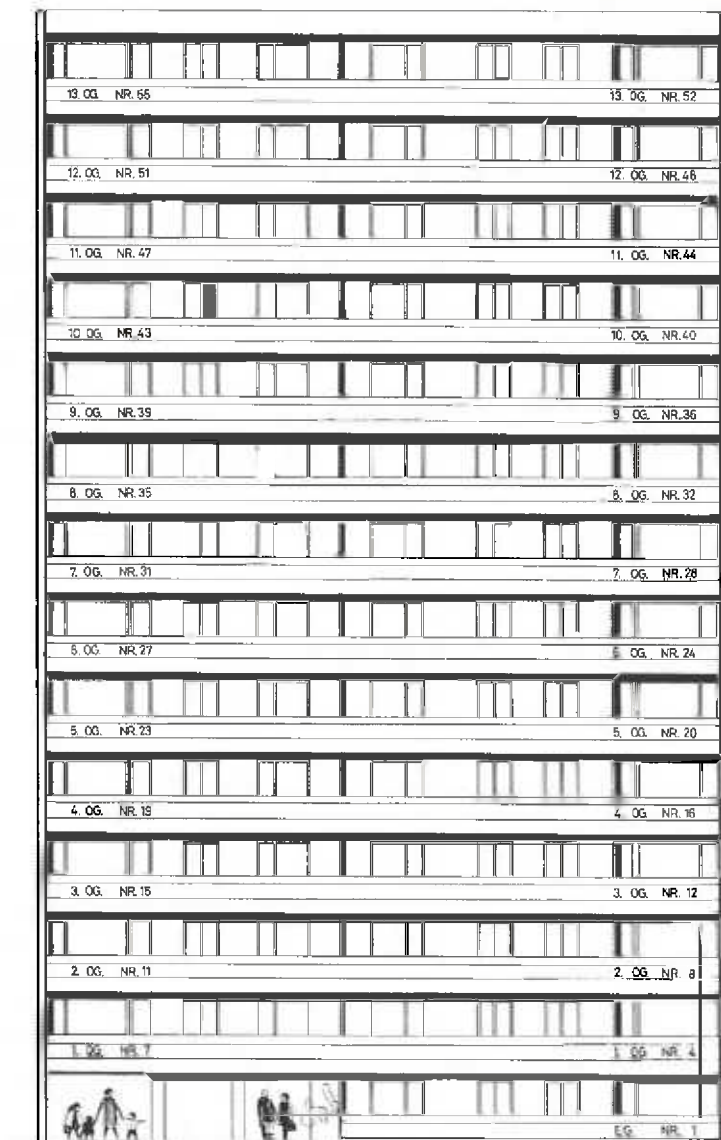
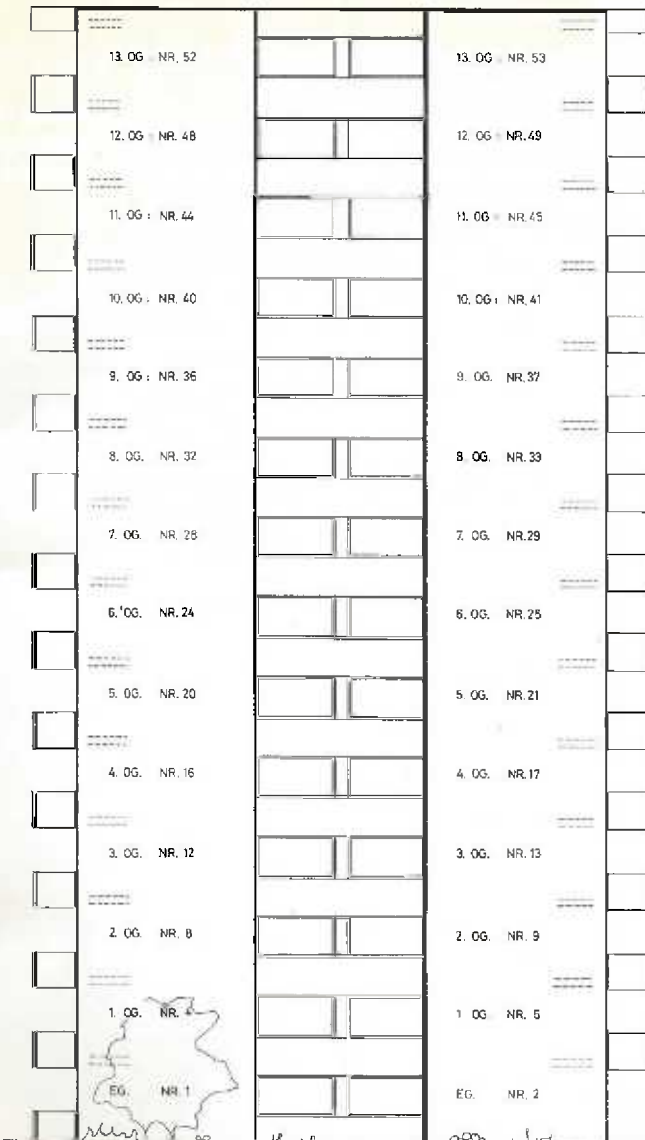
Südost

Nordwest

Südwest

Südfassade

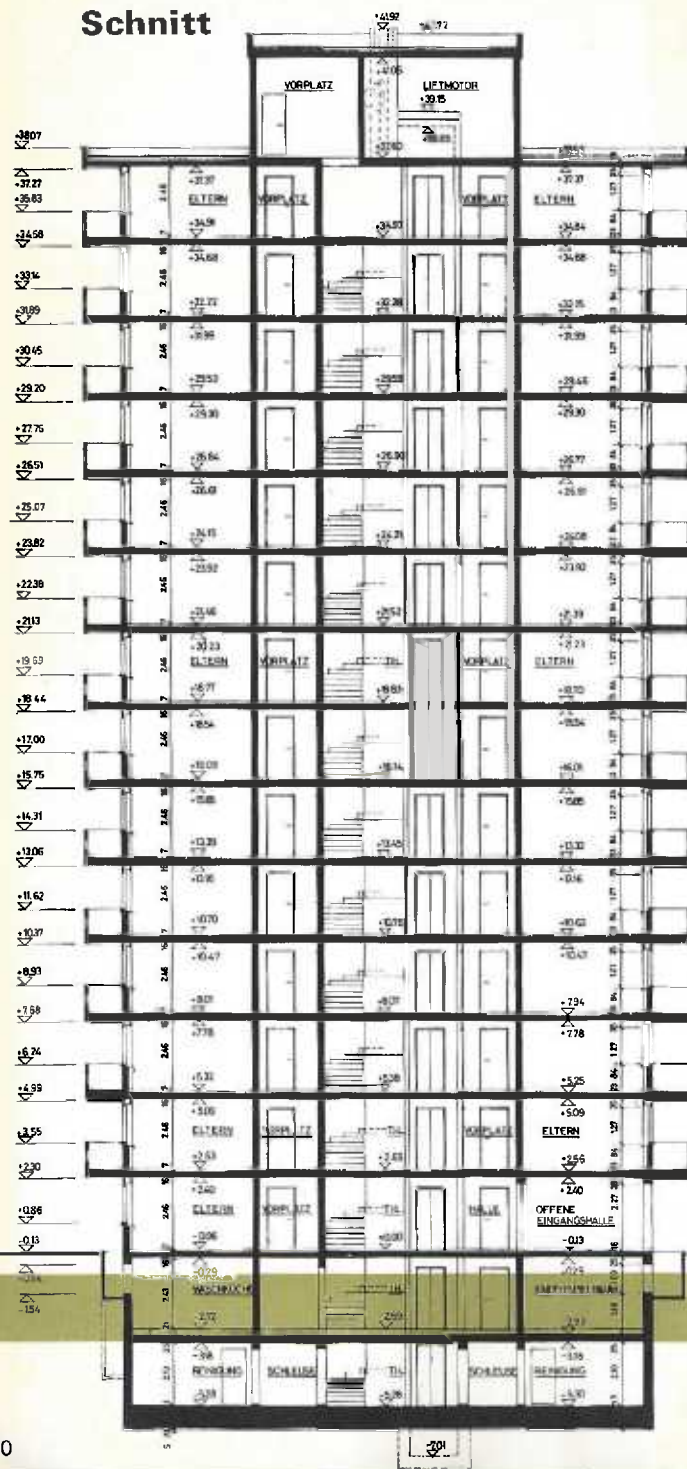
Westfassade



Großzügige Gestaltung mit geräumigen Balkonen. Gerne genießt man von hier aus die weite Aussicht gegen Trimbach und Olten und auf die schöne Juralandschaft.



Schnitt



Konstruktion und Ausführung

Auto-Einstellhalle

Die unterirdische Autohalle wird gemeinsam mit einem weiteren Hochhaus sowie einem Zwölffamilienhaus erstellt. Diese wird in massivem Eisenbeton erstellt und entspricht den kantonalen Vorschriften. Darin sind Parkplätze für 122 Autos sowie Waschplätze enthalten. Ebenfalls ist das automatische Garagetor sowie die automatische Lüftungsanlage eingebaut. Der Anteil für dieses Hochhaus beträgt $55/122$.

Auto-Parkplätze

Die für das Gebäude notwendigen Besucherparkplätze werden im Freien angeordnet und sind asphaltiert (Bitumenbeton), für maximal 10 Personenwagen.

Vorplätze und Verbindungswege

Alle Verbindungswege Straße-Gebäude sowie die Garagezufahrt sind asphaltiert (Bitumenbeton), eventuell mit Blocksteinen belegt.

Vorgarten

Niedrige Bepflanzung mit Sträuchern, Blumen und Rasen.

Maurerarbeiten

Bei sämtlichen Maurerarbeiten wird auf eine normale Isolation gegen außen und im Hause selbst geachtet (SIA Formular 181). Kellerwände in Beton 30 cm stark. Fassadenmauerwerk Durisol oder Beton 30/25/20 cm stark. Wohnungstrennwände in Beton/Kalksandstein/Backstein sowie Alaplaten. Decken in massivem Eisenbeton, Fassadenverputz auf Kunstharzbasis. Balkonbrüstungen in armiertem Beton, mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Zimmerarbeiten

Zu jeder Wohnung gehört ein Lattenverschalung aus gehobelten Latten im Keller (Kellerabteil pro Wohnung). Holzdecke im Korridor Tannenriemen natur, behandelt mit Arbezol.

Kunststeinarbeiten

Treppenanlage vom Keller bis zum 14. Wohngeschoß mit armiertem Beton, Winkelstufenabdeckung mit Gleitschutzstreifen, abgetreppter Wandsockel, Podestbeläge in Kunststeinplatten.

Bedachungsarbeiten

a) Spenglerarbeiten in Kupfer CU 0.55.
b) Flachdacharbeiten mit erstklassigen Materialien. Konstruktion: Zementüberzug, Dampfsperre-Dachpappe F3, 5 cm Korkisolation heiß verklebt, 2 Lagen Dachpappe F3 und eine Jutenlage J2, alles heiß verklebt, über ganzer Konstruktion etwa 5 Millimeter dicker Asphaltanstrich, Sandschicht 2 cm, Kies-schicht 3 cm.



Dachgeschoss

The floor plan shows the following rooms and features:

- VORPL.** (Vorraum) BF. 7.00 m²
- HEIZUNG** (Heizung) BF. 29.5 m²
- AUFSTIEG** (Aufstieg)
- INST.-SCHACHT** (Inst.-Schacht)
- LIFTMOTOR** BF. 36.00 m²
- INST.-SCHACHT** (Inst.-Schacht)

Dimensions and other markings include:

- Overall dimensions: 23.50 (width) x 38.00 (depth).
- Room dimensions: 7.13, 3.775, 3.45, 1.75, 3.45, 6.48, 2.00, 2.00, 3.03, 5.39, 5.90, 5.225, 5.975, 3.83, 5.40, 1.50, 1.50.
- Other markings: DW, Die, 20, 15, 10, 5, 10, 15, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100, 110, 120, 130, 140, 150, 160, 170, 180, 190, 200, 210, 220, 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290, 300, 310, 320, 330, 340, 350, 360, 370, 380, 390, 400, 410, 420, 430, 440, 450, 460, 470, 480, 490, 500, 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590, 600, 610, 620, 630, 640, 650, 660, 670, 680, 690, 700, 710, 720, 730, 740, 750, 760, 770, 780, 790, 800, 810, 820, 830, 840, 850, 860, 870, 880, 890, 900, 910, 920, 930, 940, 950, 960, 970, 980, 990, 1000.

Komplett eingebaute Küchen laut Plänen. Chromstahlpültisch, Kochherd 4 Platten, Backofen, Dampfabzughaube. Kochherd

und Backofen werden mit Gas betrieben. GWA Bauknecht GS 455 E, Kühlschrank 160 Liter, Tiefkühlschrank 135 Liter, fertig eingebaut. Schrankfronten in Eiche natur, dunkel gebeizt.

Waschküchen

Ausführung laut Plan mit 7 Wäschekabinen mit Waschautomaten und Trog, 4 Trockenräume, 4 Trockenautomaten sowie 4 Zentrifugen. Bei den Wasch- und Trockenautomaten werden Münzzähler montiert.

Ableitungen aus Eternit oder Geberit.

Elektrische Installationen

Korridor

1 Lampenstelle mit Wechselschaltung (4½-Zimmer-Wohnung 2 Lampenstellen), Wohnungstableau, Telefonanschluß.

Separates WC

1 Lampenstelle bei Spiegelschrank, 1 Schalter, 1 Rasiersteckdose kombiniert.

Küche

1 Lampenstelle, 1 Schalter, 1 zweifache Steckdose sowie Anschlüsse für alle Apparate.

Wohnzimmer

1 Lampenstelle, 1 Schalter, 2 Steckdosen dreifach, Telefonanschluß, Fernsehanschluß für mindestens 3 Programme.

Eßzimmer

1 Lampenstelle, 1 Schalter, 1 Steckdose.

Badzimmer

1 Lampenstelle bei Spiegelschrank, 1 Schalter, 1 Rasiersteckdose kombiniert.

Elternzimmer

1 Lampenstelle, 1 Schalter, 2 Steckdosen.

Kinderzimmer

1 Lampenstelle, 1 Schalter, 1 Steckdose.

Allgemeine Beleuchtung für Treppenhaus und Hauseingang. Sonnerieanlage mit Tasterplatte und Gegensprechanlage bei der Haustüre und mit Unterputzstationen und Glocke in den Wohnungsvorplätzen. Türöffner für die Haustüre. Telefonsteigleitungen mit Anschlüssen für die Wohnungen. Alle Kellerräume mit mindestens einer Lampenstelle. Haupttableau im Kellergeschoß. Alle nötigen Installationen für die Liftanlagen sowie Sicherheitseinrichtungen für Hochhaus.

Fenster und Balkontüren

Alle Fenster in DV-Konstruktion mit verdeckten Espagnolette-Verschlüssen zum Streichen, Eßplatz jedoch als Schwingflügel-fenster mit eingebauter Lamellenstore und Aluminiumverkleidung außen.

Schreinerarbeiten

Wohnungsabschlüsse in Volltüren mit Sapelli natur furniert und Metallzargen mit Gummidichtung. Zimmertüren mit Sapelli natur furniert und Metallzargen. Schrankfronten wie Zimmertüren. Jede 3½-Zimmer-Wohnung mit zweitürigem und jede 4½-Zimmer-Wohnung mit viertürigem Wandschrank.

Schlosserarbeiten

Brief-/Milchkasten-Kombination farblos eloxiert in der offenen Eingangshalle. Treppengeländer mit Kunstharzhandlauf. Luftschutzartikel nach eidgenössischen Vorschriften. Sämtliche äußeren Eisenteile feuerverzinkt, wie Rolladenführungsschienen usw. Metallfensterbänke in Aluminium. Brandschutztüren im Treppenhaus nach feuerpolizeilichen Vorschriften. Metallrahmen mit Glasfüllung und Aluminiumverkleidung.

Personenaufzug

Personenaufzug für 6 Personen. Feinabstellung, rund 1 m/Sek. Fahrgeschwindigkeit.

Personen-/Möbelaufzug

Förderlast 750 kg oder 10 Personen. Feinabstellung, rund 1,2 m/Sek. Fahrgeschwindigkeit.

Garagetor

Eisenrahmen mit Holz- oder mit Metallfüllung, automatischer Betrieb (innen Kontaktschwelle, außen Schlüsselkontakt bei Rampeneinfahrt).

Plattenarbeiten

Küchenboden Tonplatten. Über den Küchenkombinationen drei Reihen glasierte Wandplatten, Majolika 15/15 cm. In den Badzimmern und separaten Toiletten Böden mit glasierten Platten, Wände ringsum auf 1,35 m Höhe geplättelt mit glasierten Wandplatten, Majolika 15/15 cm. Waschküchenboden mit Klinker- oder Steinzeugplatten belegt. Wände auf ungefähr 1,20 m Höhe geplättelt, weiß II. Qualität.

Bodenbeläge

Wohnzimmer, Korridor, Elternzimmer und Kinderzimmer Spannteppich (100 % Schurwolle).

Unterlagsböden

Zementüberzug 50 bis 80 mm stark, in allen Geschossen direkt mit armierter Betondecke verbunden.

Rolladen und Sonnenstoren

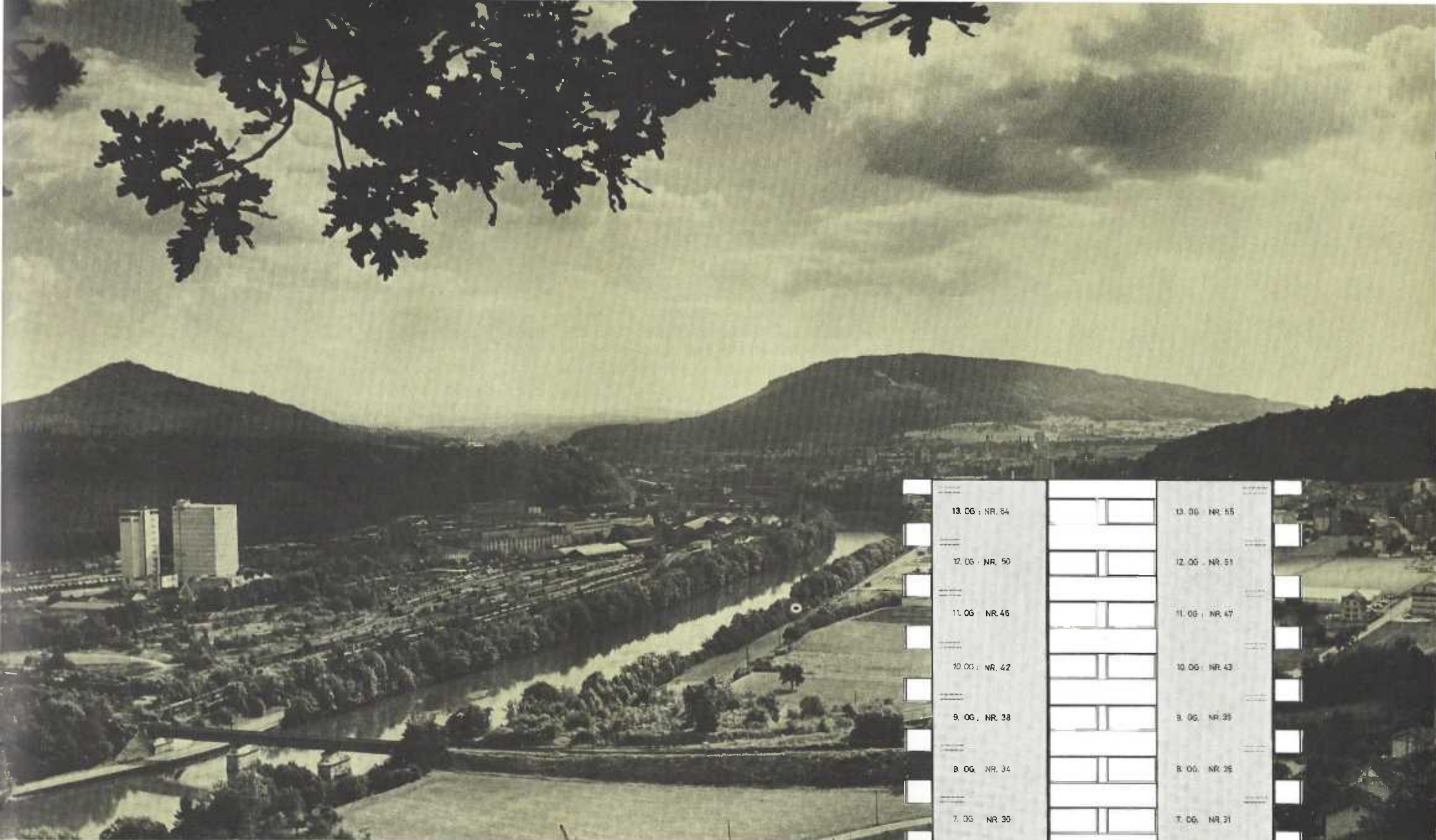
Rolladen mit beweglichen Stäben zu allen Fenstern und Balkontüren in Metall (Aluminium), mit Ausnahme Eßplatz. Sonnenstoren bei jedem Balkon 3,50 m breit, mit Kurbelgetriebe.

Tapeziererarbeiten

Sämtliche Zimmer und Wohnungsvorplätze werden mit fertig-behandelter Rohfaser tapeziert.

Blitzschutzanlage

Nach Vorschriften der solothurnischen kantonalen Gebäude-versicherungsanstalt.



13. OG : NR. 84

12. OG : NR. 50

11. OG : NR. 46

10. OG : NR. 42

9. OG : NR. 38

8. OG : NR. 34

7. OG : NR. 30

6. OG : NR. 26

5. OG : NR. 22

4. OG : NR. 18

13. OG : NR. 55

12. OG : NR. 51

11. OG : NR. 47

10. OG : NR. 43

9. OG : NR. 39

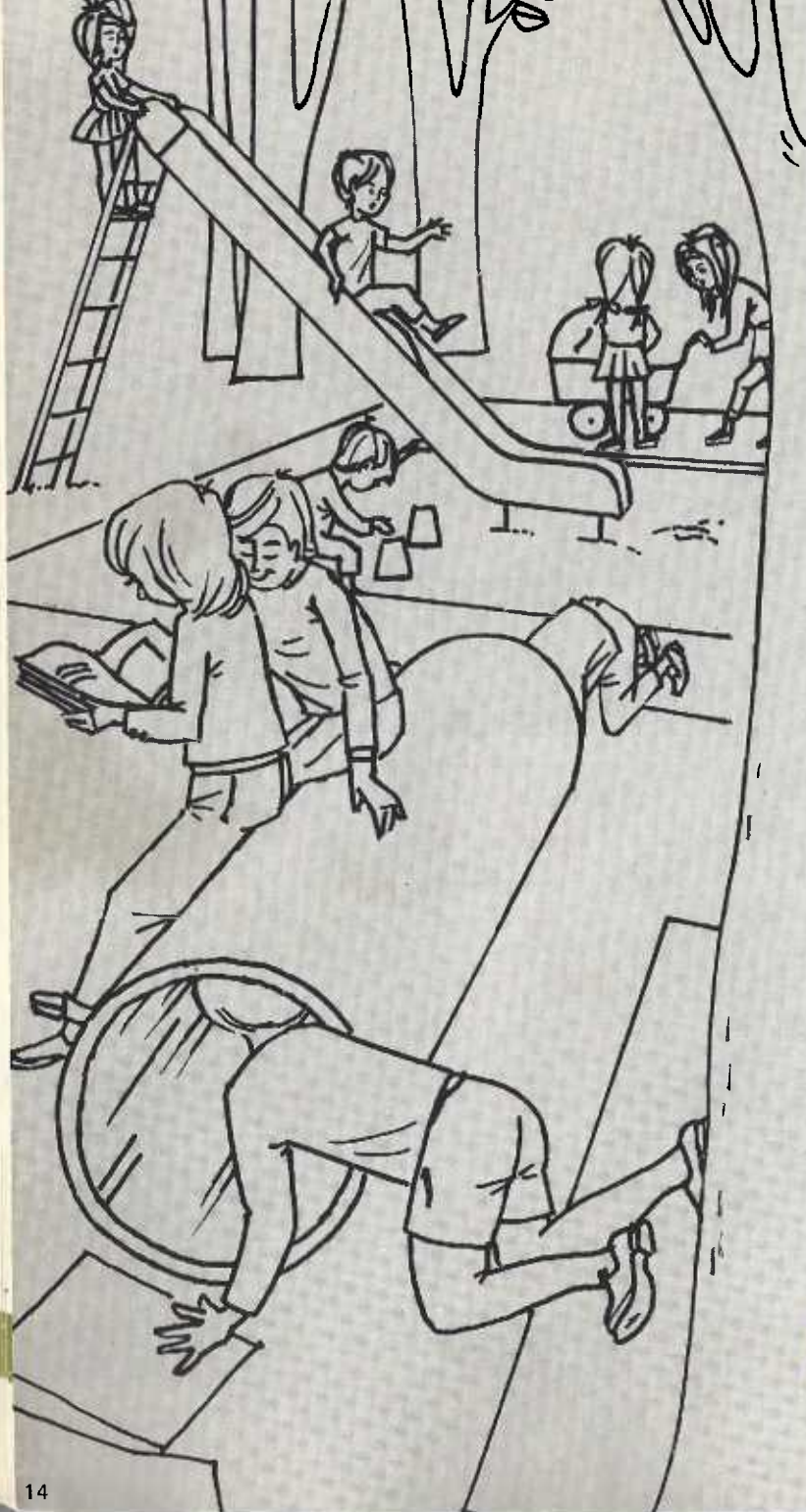
8. OG : NR. 35

7. OG : NR. 31

6. OG : NR. 27

5. OG : NR. 23

4. OG : NR. 19



Reglement

der Stockwerkeigentümergeinschaft Hochhaus Rankwaage, Trimbach

I. Allgemeine Bestimmungen

1. An der Liegenschaft GB Trimbach Nr. besteht Stockwerkeigentum gemäß den Bestimmungen der Art. 712a ff. des schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Dieses Stockwerkeigentum gewährt dem Eigentümer einen Miteigentumsanteil an der erwähnten Liegenschaft und damit das Sonderrecht, bestimmte Teile des darauf erstellten Gebäudes ausschließlich zu benutzen und innen auszubauen.

2. Die Aufteilung des Gebäudes in Stockwerkeinheiten und die Wertquoten dieser Einheiten sind in Beilage 1 ersichtlich. Im einzelnen sind maßgeblich die Pläne, die anlässlich der Begründung des Stockwerkeigentums beim Grundbuchamt Olten hinterlegt wurden.

3. Gegenstand der Sonderrechte sind die insgesamt 55 Wohnungen, 55 Kellerabteile und die Sondernutzung an den 55 Auto-Abstellplätzen (in der unterirdischen Autohalle).

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere

- die nichttragenden Mauern innerhalb der Wohnungen,
- der Innenverputz bzw. die Innenverkleidung der Wände,
- die Bodenbeläge und der Deckenverputz,
- die Türen innerhalb der Wohnung, inklusive Wohnungstüre,
- alle eingebauten Schränke,
- Badezimmer-, Küchen- und Toiletteneinrichtungen,
- Heizkörper und Röhren innerhalb der Wohnräume,
- Leitungen für Wasser, Warmwasser, Elektrisch, Gemeinschaftsantenne, von der gemeinschaftlichen Hauptleitung bis zu den einzelnen Wohnräumen, mit Ausnahme der Hauptdurchgangsleitungen.

4. Gemeinschaftliches Eigentum sind alle nicht dem Sonderrecht der Stockwerkeigentümer zugehörigen Bestandteile des Grundstücks, insbesondere

- der gesamte Umschwung sowie der ⁵⁵/122-Anteil am Miteigentumsgrundstück GB Trimbach Nr. . . . (unterirdische Auto-Einstellhalle),
- Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind oder die die äußere Gestalt oder das äußere Aussehen des Gebäudes bestimmen,
- Anlagen und Einrichtungen, die auch andern Stockwerkeigentümern für die Benützung ihrer Sonderrechte dienen.

Zu den gemeinschaftlichen Räumen und Einrichtungen gehören insbesondere: Eingangshalle, Treppenhäuser, Korridore außerhalb der einzelnen Wohnungen, Wasch-, Trocken- und Abstellräume, Bastel-Spielräume, Liftanlagen, Motoren-, Heiz- und Tankräume, Kinderspielplätze, oberirdische Parkplätze für Besucher, Hauswart-Abstellraum, Kinderspielraum, Abstellplätze für Velos, Motorvelos und Kinderwagen, Installations- und Pumpenschächte bzw. -räume, Luftschutzräume, soweit solche nicht als Kellerabteile der Sondernutzung der einzelnen Stockwerkeigentümer unterliegen.

II. Benutzungsordnung

5. Jeder Stockwerkeigentümer hat sich in der Benützung der ihm zustehenden Räume so zu verhalten, daß die anderen Hausbewohner durch ihn in der Benützung ihrer eigenen Stockwerkeanteile nicht gestört werden.

6. Verboten ist jede Art der Benützung, die mit der im Begründungsakt über das Stockwerkeigentum für die betreffende Stockwerkeinheit vorgesehenen Zweckbestimmung im Widerspruch steht. Untersagt ist alles, was die Liegenschaft, Leben und Gesundheit der Bewohner und Benützer schädigen oder gefährden könnte.

Das Anbringen von Reklamevorrichtungen aller Art, Antennen, Wäscheaufhängevorrichtungen und ähnlicher Einrichtungen ist nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig.

7. Jeder Stockwerkeigentümer ist dafür verantwortlich und haftbar, daß die in Ziffer 1 und 2 hievor aufgestellten Bestim-



mungen von sämtlichen Personen eingehalten werden, denen er in irgendwelcher Eigenschaft (als Nutznießer, Wohnberechtigter, Mieter, Untermieter, Familienangehöriger, Besucher oder Angestellter usw.) die Benutzung seines Stockwerkanteils gestattet.

8. Alle dem Stockwerkeigentümer zur ausschließlichen Benutzung zugewiesenen Räume, Einrichtungen und Flächen sind von ihm auf seine eigenen Kosten laufend in gutem Zustand zu halten.

9. Der Verwalter und von ihm zugezogene Fachleute und Handwerker haben das Recht, alle Stockwerkeigentumseinheiten zu betreten, soweit dies zur Feststellung und Behebung von Schäden an Gebäuden und Einrichtungen erforderlich ist.

Der Stockwerkeigentümer bzw. alle von ihm zur Benutzung seines Eigentums ermächtigten Drittpersonen sind verpflichtet, nötige oder von der Eigentümerversammlung beschlossene Reparatur-, Unterhalts- und Bauarbeiten in diesen Räumen zu dulden. Ein Entschädigungsanspruch besteht nur in den vom Gesetz ausdrücklich vorgesehenen Fällen.

Außer in Notfällen hat eine angemessene Voranzeige der Besichtigung und der Arbeitsausführung zu erfolgen, und es ist, soweit möglich, auf die Wünsche der Bewohner und deren Ruhe Rücksicht zu nehmen.

Das heimliche Betreten des Stockwerkeigentums ohne Wissen der Bewohner ist untersagt.

10. Auch in der Benutzung gemeinschaftlicher Räume und Einrichtungen haben alle Stockwerkeigentümer und die von ihnen zur Benutzung ermächtigten Personen mit gebotener Rücksichtnahme auf die Mitbewohner zu verfahren und sich an die aufgestellte Ordnung zu halten. Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

11. Soweit die Reinigungsarbeiten der gemeinschaftlichen Räume bzw. der Umgebung des Gebäudes nicht durch die Eigentümergemeinschaft besorgt werden, ist jeder Stockwerkeigentümer verpflichtet, nach Maßgabe der Hausordnung oder eines allfällig speziell zu erlassenden Reinigungsreglementes daran mitzuwirken.

12. Die Einzelheiten für Benutzung und Reinigung gemeinschaftlicher Teile des Gebäudes und des Grundstückes und der technischen Einrichtungen werden in einer Hausordnung umschrieben, die für alle Stockwerkeigentümer und alle nach Ziffer 7 hievor berechtigten Mitbewohner verbindlich ist. Sie wird vom Verwalter ausgearbeitet und der Versammlung der Stockwerkeigentümer zur Genehmigung, nötigenfalls zur Änderung oder Ergänzung vorgelegt.

13. Erhält ein Stockwerkeigentümer von unmittelbar drohender Gefahr Kenntnis, welche dem Grundstück, dem Gebäude oder dessen Einrichtungen drohen, so hat er sofort dem Verwalter Mitteilung zu machen.

Ist dies nach den Umständen nicht möglich oder greift der Verwalter nicht rechtzeitig ein, so hat jeder Stockwerkeigentümer das Recht und die Pflicht, seinerseits vertretend das Nötige vorzukehren, um unmittelbar drohenden oder weiter anwachsenden Schaden abzuwenden. Für seine dafür gemachten Aufwendungen hat er Anspruch auf Ersatz durch die Eigentümergemeinschaft.

14. Soweit Räume im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, ihrer Zweckbestimmung gemäß jedoch nicht frei betreten und genutzt werden können, hat der Verwalter über die Befugnis der Betretung und Benutzung dieser Räume zu bestimmen. Es handelt sich insbesondere um Maschinen-, Installations-, Heiz-, Tankräume und dergleichen sowie Installations- und Lüftungsschächte.

15. Die Kellerabteile in den Luftschutzräumen werden den einzelnen Stockwerkeigentümern zur Sondernutzung als Nebenräume zugewiesen. Diese Stockwerkeigentümer sind jedoch verpflichtet, in Katastrophenfällen (Krieg, Überschwemmung, Erdbeben usw.) sämtliche Bewohner der Liegenschaft GB Nr. in diesen Schutzräumen entschädigungslos aufzunehmen. In Katastrophenfällen müssen diese Kellerabteile geräumt werden.

III. Kostenordnung

16. Zu den ordentlichen Verwaltungskosten gehören die Ausgaben für den laufenden Unterhalt, für Heizung, zentrale Warmwasserversorgung, Wasser sowie Elektrizität für die elektrische Versorgung der gemeinschaftlichen Räume, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes und für deren Reinigung, soweit gemäß Haus- oder spezieller Reinigungsordnung diese nicht durch die einzelnen Stockwerkeigentümer zu besorgen ist, sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks und Gebäudes, soweit dafür nicht nach Ziffer 17 hiernach Sonderrechnungen geführt werden.

Ferner die Entschädigungen an den Verwalter, die Prämien für Versicherungen sowie öffentlich-rechtliche Beiträge, Abgaben und Steuern, soweit diese von den Stockwerkeigentümern gemeinschaftlich zu tragen sind.

Alle diese Kosten sind von den Stockwerkeigentümern gemeinsam zu tragen, sie werden intern im Verhältnis ihrer Wertquoten aufgeteilt und belastet.

17. Sollten bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Maße dienen, so ist für die damit verbundenen Aufwendungen durch die Verwaltung eine Sonderrechnung zu führen und es sind die Kosten nach dem Ausmaß der Beanspruchung zu verteilen und aufzuerlegen.

18. Gemeinschaftlich werden Versicherungen abgeschlossen in bezug auf das Risiko von Gebäudebrand- und -wasserschaden und der Hauseigentümerhaftpflicht.

Die Prämien für diese Versicherungen werden von den Stockwerkeigentümern nach Maßgabe ihrer Wertquoten getragen. Hat ein Stockwerkeigentümer in den von ihm ausschließlich benutzten Räumen besonders kostspielige bauliche oder technische Einrichtungen getroffen, die von der Gebäudebrandversicherung erfaßt und in die Prämienrechnung zusätzlich einbezogen werden, so muß er entweder den die üblichen Investitio-

nen übersteigenden Prämienanteil zusätzlich bezahlen oder, sofern möglich, dafür eine eigene zusätzliche Versicherung abschließen.

19. Zur Verteilung der Kosten größerer Unterhaltsarbeiten auf mehrere Jahre wird ein besonderer Erneuerungsfonds geschaffen, über dessen Verwendung die Eigentümerversammlung auf Antrag des Verwalters beschließt.

In diesen Fonds ist jährlich eine Einlage von 1½% der (einfachen) Brandversicherungssumme einzubezahlen. Dieser Beitrag wird pro Jahr von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten aufgebracht.

20. Jeweils auf Beginn eines Kalenderjahres ist vom Verwalter ein Kostenvoranschlag der Ausgaben im Sinne der Ziffer 16 bis 19 aufzustellen und zusammen mit dem Entwurf einer provisorischen Verteilungsliste auf die einzelnen Stockwerkeigentümer der Eigentümerversammlung vorzulegen.

Innert 14 Tagen, nachdem die Eigentümerversammlung den Voranschlag und die provisorische Verteilungsliste genehmigt hat, ist von jedem Stockwerkeigentümer ein Drittel des darnach auf ihn entfallenden Totalbetrages aller Beitragsleistungen zu entrichten, der zweite Drittel ist am 1. Mai und der letzte Drittel am 1. September jeden Jahres fällig.

Anhand des Jahresabschlusses wird der definitive Beitrag für das abgelaufene Jahr festgelegt und eine definitive Verteilungsliste erstellt. Nachzahlungen eines Stockwerkeigentümers im Verhältnis zur provisorischen Verteilungsliste sind innert 30 Tagen nach Genehmigung des Jahresabschlusses und der definitiven Verteilungsliste durch die Eigentümerversammlung nachzuzahlen; Rückvergütungen werden gutgeschrieben und können an der nächsten gemäß Absatz 2 fällig werdenden Zahlung abgezogen werden.

IV. Organisation

21. Oberstes Organ der Stockwerkeigentümergeinschaft ist die Eigentümerversammlung. Sie entscheidet über alle von der

Gemeinschaft zu lösenden Fragen und Angelegenheiten, soweit dafür nicht laut Gesetz, Errichtungsakt oder diesem Reglement eine andere Instanz zuständig ist.

Eine ordentliche Versammlung hat alljährlich im Laufe des ersten Kalenderquartals stattzufinden; weitere Versammlungen sind einzuberufen, wenn der Verwalter oder ein Viertel aller Stockwerkeigentümer dies unter Angabe der zu behandelnden Gegenstände verlangen.

Die Einberufung hat unter Angabe der Traktandenliste mindestens 14 Tage vor der Versammlung mittels eingeschriebenen Briefes oder durch Boten gegen Empfangsbescheinigung zu erfolgen.

Die Versammlung wird vom Verwalter einberufen unter Angabe der Traktandenliste; dieser sorgt auch für die Protokollführung. Die Versammlung ist beschlußfähig, wenn mindestens die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die auch wenigstens die Hälfte aller Wertquoten repräsentieren, anwesend oder gehörig vertreten sind.

Eine zweite Versammlung, falls eine erste nicht beschlußfähig war, kann nicht vor Ablauf von 10 Tagen nach der ersten stattfinden; sie ist dann beschlußfähig, wenn ein Drittel aller Stockwerkeigentümer anwesend oder gehörig vertreten sind.

Steht eine Stockwerkeinheit mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so haben diese nur eine Stimme und zu deren Abgabe einen Vertreter zu bezeichnen. Im Falle der Nutznießung wird der Nutznießer als stimmberechtigter Vertreter vermutet.

Im übrigen kann sich ein Stockwerkeigentümer an der Versammlung mittels schriftlicher Vollmacht durch einen andern Stockwerkeigentümer von GB Nr. ... oder durch einen Familienangehörigen vertreten lassen.

22. Sofern nicht Gesetz oder Reglement etwas anderes bestimmen, so beschließt die Eigentümerversammlung durch Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die anwesend oder gehörig vertreten sind, in der Regel ohne Berücksichtigung der Zahl der diesen zustehenden Wertquoten. Jede Stockwerkeinheit gewährt eine Stimme.

Zur Änderung dieses Reglementes bedarf es jedoch einer zustimmenden Mehrheit von zwei Dritteln aller Stockwerkeigentümer, die gleichzeitig auch zwei Drittel aller Wertquoten repräsentieren.

23. Der Verwalter hat die gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse (Art. 712s ZGB). Er ist insbesondere verpflichtet,

- die Geldmittel der Gemeinschaft von seinem Vermögen getrennt und sorgfältig zu verwalten bzw. zinstragend anzulegen,
- den gesamten Geldverkehr über ein auf die Stockwerkeigentümergemeinschaft lautendes Bank- oder Postcheckkonto abzuwickeln,
- über alle Einnahmen und Ausgaben sorgfältig Buch zu führen und alle Rechnungsbelege zu ordnen und aufzubewahren,
- der ordentlichen Jahresversammlung einen Bericht über seine Geschäftsführung und über die Rechnungsablage zu erstatten.

Der Verwalter vertritt die Gemeinschaft nach außen.

Die Stockwerkeigentümergemeinschaft verzeigt Domizil beim Verwalter.

24. Voranschlag und Jahresrechnung, ferner auch sämtliche Anträge, zu deren Annahme Einstimmigkeit oder die Zustimmung einer Mehrheit nach Wertquoten nötig sind, müssen vom Verwalter mit der Einladung zur Versammlung, mindestens 10 Tage vor Abhaltung dieser, allen Stockwerkeigentümern schriftlich zugestellt werden.

Stimmen sämtliche Stockwerkeigentümer den Anträgen durch schriftliche Erklärung vor dem Versammlungstermin zu, kann die Versammlung unterbleiben und es gelten die entsprechenden Anträge als beschlossen.

25. Zur allfälligen Prozeßführung für oder gegen die Gemeinschaft bedarf der Verwalter der Zustimmung der Versammlung der Stockwerkeigentümer; eine solche Vollmachterteilung ist nicht erforderlich im Verfahren betr. Erlaß einstweiliger oder vorsorglicher Verfügung.

26. Die Wahl des Verwalters erfolgt durch die Versammlung der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Die Amtsdauer des Verwalters beträgt drei Jahre.

Durch Beschluß der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann der Verwalter unter Vorbehalt allfälliger Entschädigungsansprüche jederzeit abberufen werden. Lehnt die Versammlung eine Abberufung unter Mißachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

Bis zur ordentlichen Jahresversammlung der Stockwerkeigentümer im ersten Quartal 1975 wird bei Begründung des Stockwerkeigentums als Verwalterin eingesetzt und ernannt die Hewatex AG, Trimbach, vertreten durch deren Geschäftsführer, Herrn Klaus Häuser, Trimbach.

Eine Wiederwahl des Verwalters nach Ablauf der Amtsdauer ist zulässig.

27. Die Eigentümerversammlung wählt aus ihrer Mitte zwei Rechnungsrevisoren. Diesen obliegt die Überprüfung der vom Verwalter geführten Rechnungen und der von ihm verwalteten Fonds; sie haben über ihren Befund der Eigentümerversammlung schriftlich Bericht und Antrag zu erstatten.

In Bezug auf ihre Wahl, Abberufung und Amtsdauer gelten dieselben Bestimmungen wie für den Verwalter.

V. Autoeinstellhalle / Miteigentumsanteil

28. Die Stockwerkeigentümergemeinschaft ist mit einem Anteil von $\frac{55}{122}$ Miteigentümerin des Miteigentumsgrundstückes GB Trimbach Nr., auf welchem die unterirdische Autoeinstellhalle errichtet wurde.

Die Gemeinschaft ist anteilmäßig an den Rechten und Pflichten dieses Miteigentums-Grundstückes beteiligt. Maßgeblich sind diesbezüglich der auf dem Grundbuchamt Olten öffentlich beurkundete Vertrag über die Begründung des Miteigentums, vom 1972, sowie die grundbuchlich angemerkte Benutzungsordnung (Anhang 2).

Jeder Stockwerkeinheit wird das Sondernutzungsrecht in Bezug auf einen bestimmten durch eine Nummer individualisierten Autoparkplatz in der unterirdischen Autoeinstellhalle zugewiesen.

Eine Veräußerung des Miteigentumsanteils an GB Trimbach Nr. ist nur mit Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer zulässig.

VI. Ausschluß aus der Gemeinschaft

29. Ein Stockwerkeigentümer kann auf Antrag der Versammlung durch richterliches Urteil aus der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ausgeschlossen werden, wenn durch sein Verhalten oder durch das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch seines Stockwerkeigentums überlassen hat oder für die er einzustehen hat, schwere Pflichtverletzungen gegenüber andern Stockwerkeigentümern begangen worden sind, so daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann (ZGB Art. 649b + c).

VII. Gerichtsstand

30. Gerichtsstand für sämtliche aus dem Stockwerkeigentum Hochhaus A Rankwaage, Trimbach, unter den Stockwerkeigentümern oder zwischen diesen und dem Verwalter bzw. der Gemeinschaft entstehenden Streitigkeiten ist Olten.

Miteigentumsordnung Auto-Einstellhalle

in bezug auf die unterirdische Auto-Einstellhalle und das übrige Miteigentumsgrundstück der Überbauung Rankwaage, Trimbach, GB Trimbach Nr.

I. Unterirdische Auto-Einstellhalle

1. Die unterirdische Auto-Einstellhalle ist Bestandteil des Miteigentumsgrundstückes GB Trimbach Nr. 1983, welches den jeweiligen Eigentümern von GB Trimbach Nrn. 1976, 1979 und 1980 gehört.

2. Alle 122 Autoparkplätze in der unterirdischen Auto-Einstellhalle sind numeriert. Die ausschließliche Sondernutzung an den einzelnen Abstellplätzen wird wie folgt zugeteilt:

- Hochhaus A, auf GB Nr. 1976, 55 Autoparkplätze Nrn. 1–14 und 82–122,
- Hochhaus B, auf GB Nr. 1979, 55 Autoparkplätze Nrn. 15–69,
- Mehrfamilienhaus C, auf GB Nr. 1980, 12 Autoparkplätze Nrn. 70–81.

Diese Autoparkplätze dürfen nur ihrer Zweckbestimmung gemäß zum Abstellen von Autos, nicht aber zum Abstellen oder Lagern anderer Gegenstände oder Waren verwendet werden.

3. Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Auto-Einstellhalle sowie deren gesamte Verkehrsflächen stehen sämtlichen berechtigten Benutzern zur freien Verfügung, soweit deren Benutzung für die Zu- und Wegfahrt zum zugeteilten Autoparkplatz bzw. zu den Waschanlagen erforderlich ist.

Es handelt sich dabei ausschließlich um Verkehrsflächen, auf welchen Fahrzeuge nicht parkiert und keinerlei Gegenstände abgestellt, gelagert bzw. deponiert werden dürfen. Die Verkehrsflächen sind ausschließlich nur für den Verkehr mit den Motorfahrzeugen sowie zum Begehen durch deren Benutzer bestimmt und jederzeit freizuhalten.

4. Die sämtlichen Betriebskosten der Auto-Einstellhalle (Wasser, Beleuchtung, Heizung, Versicherungen, Reinigung und Re-

paraturen) werden mit $\frac{1}{122}$ -Anteil jedem Nutzungsberechtigten eines Autoparkplatzes belastet.

5. Die Reinigung des einzelnen Autoparkplatzes selbst und dessen Sauberhaltung ist Pflicht des betreffenden Nutzungsberechtigten. Die Reinigung der Verkehrsflächen gehen zu Lasten der allgemeinen Betriebskostenrechnung.

6. Die Verwaltung und Rechnungsführung der unterirdischen Auto-Einstellhalle und der dazugehörigen Einrichtungen obliegt dem jeweiligen Eigentümer bzw. der Verwaltung von GB Nr. 1976.

7. Der einzelne Nutzungsberechtigte ist befugt, sein Nutzungsrecht selbst auszuüben oder dessen Ausübung einem Hausgenossen oder Mieter gratis oder gegen Entschädigung zu überlassen. Wird das Nutzungsrecht durch Dritte ausgeübt, so sind diese zur Respektierung der Benutzungsordnung verpflichtet. Die Verwaltung ist befugt, Benutzern das Betreten und Befahren der Auto-Einstellhalle zu untersagen, die trotz schriftlicher Verwarnung wiederholt und in schwerwiegender Weise den Bestimmungen dieser Benutzungsordnung zuwiderhandeln.

8. Das Betreten der Installationsräume ist grundsätzlich untersagt und nur dem Verwalter oder den von diesem beauftragten Personen gestattet.

9. Die Benutzung der beiden Waschanlagen steht allen Automobilisten offen, die berechtigt sind, einen der 122 Autoparkplätze in der unterirdischen Auto-Einstellhalle zu benutzen. Im übrigen gelten die besonderen Vorschriften der Benutzungsordnung über die beiden Waschanlagen (siehe Beilage).

II. Das übrige Grundstück, insbesondere die Oberfläche

10. Das über der Decke der unterirdischen Auto-Einstellhalle vorhandene Erdreich, dessen Oberfläche und der darüber befindliche Luftraum stehen gemäß den Eintragungen in dem als Beilage zu dieser Benutzungsordnung beim Grundbuchamt

Olten hinterlegten Plan den Eigentümern der Grundstücke GB Trimbach Nrn. 1976, 1979 und 1980 zur ausschließlichen Sondernutzung zu, und zwar:

die rotschraffierte Fläche ausschließlich berechtigt GB Nr. 1976, die grünschraffierte Fläche ausschließlich berechtigt GB Nr. 1979, die blauschraffierte Fläche ausschließlich berechtigt GB Nr. 1980. Diese Sondernutzung gestattet den einzelnen Berechtigten eine Überbauung lediglich im Umfang und Rahmen des speziellen Teilbebauungsplanes «Rankwaage» vom 15. Januar 1971 und der allgemeinen Bauvorschriften.

Im übrigen umfaßt diese Sondernutzung die Anlage von Gärten, Rasenflächen, Spielplätzen, Autoparkplätzen, Wegen, das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern.

In der Ausübung dieser Sondernutzung haben die einzelnen Berechtigten auf das Bauwerk «unterirdische Auto-Einstellhalle» gebührend Rücksicht zu nehmen und für allfällig aus diesem Werk entstehende Schäden zu haften.

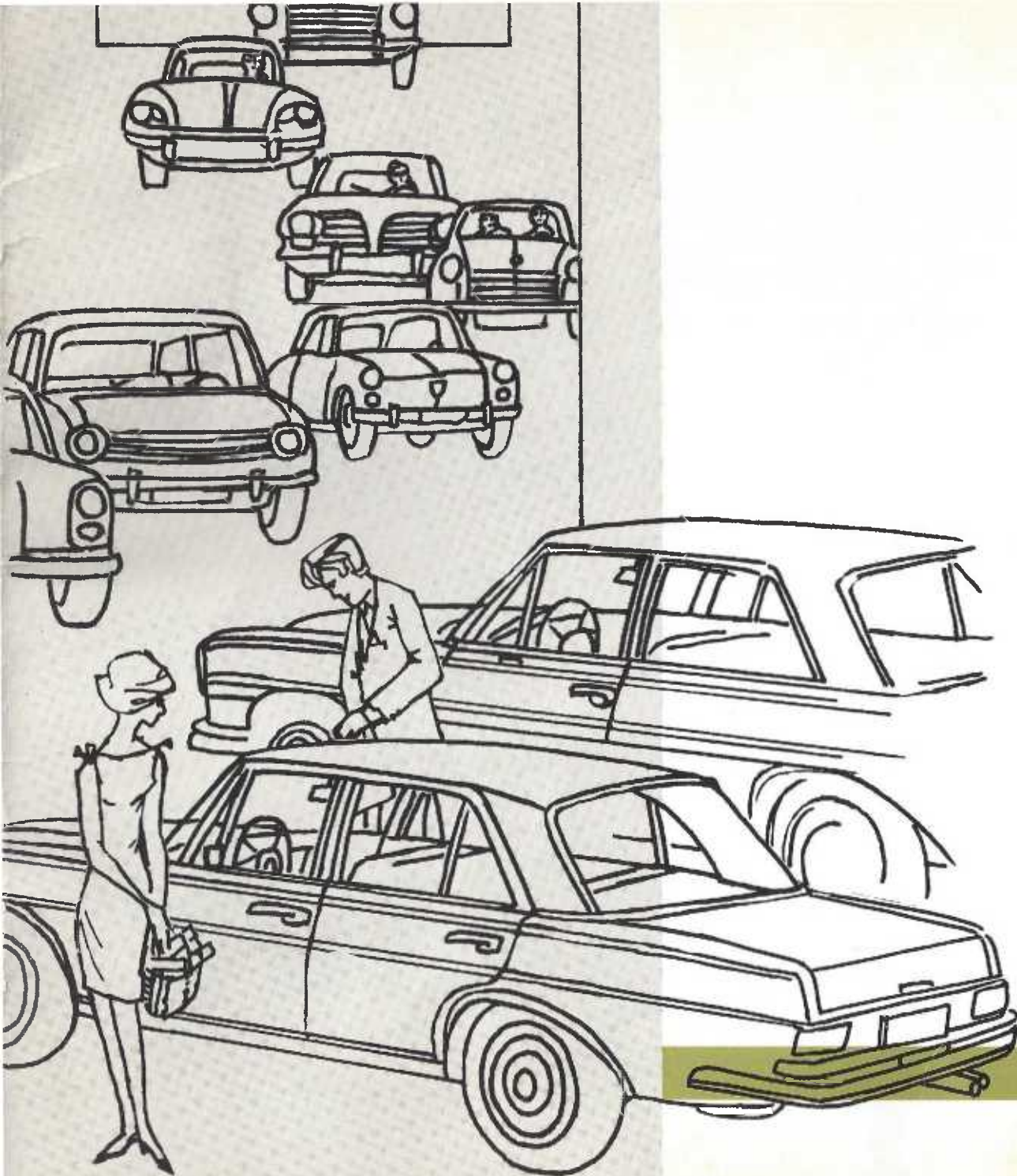
Dieser Sondernutzung gehen die im Plan eingetragenen, für die Belüftung oder Beleuchtung der Auto-Einstellhalle erforderlichen und anzubringenden Einrichtungen (z.B. Plastic-Kuppeln) vor.

11. Alle mit dieser Sondernutzung verbundenen Aufwendungen und Auflagen sowie die im räumlich begrenzten Umfang der einzelnen oberirdischen Sondernutzung mit deren Ausübung verbundene Haftpflicht gehen vollumfänglich zu Lasten der einzelnen Berechtigten.

III. Gemeinsame Bestimmungen

12. Diese Benutzungsordnung ist allgemeinverbindlich und im Grundbuch bei GB Nr. anzumerken.

Bei Streitigkeiten über das Miteigentum an GB Nr. oder über dessen Nutzung bzw. die Anwendung oder Auslegung dieser Benutzungsordnung gilt der Gerichtsstand Olten, und es sind solche Streitigkeiten durch den Gerichtspräsidenten von Olten als Einzelschiedsrichter zu beurteilen und zu entscheiden.



Benutzungsordnung Autowaschplätze

für die zwei Waschplätze der unterirdischen Auto-Einstellhalle

1. Die Benutzung dieses Waschplatzes ist allen Autobesitzern gestattet, welche das Recht auf Sondernutzung eines der 122 Auto-Abstellplätze in dieser Auto-Einstellhalle besitzen. Doch ist die Benutzung dieser Waschanlage zur Pflege der Motorfahrzeuge von Drittpersonen, deren Autos nicht rechtmäßig in dieser Auto-Einstellhalle eingestellt werden, ausdrücklich verboten.

2. Die Nutzungsdauer pro Waschvorgang und pro Motorfahrzeug beträgt maximal 15 Minuten. Die Benutzung hat in der Reihenfolge des Anmarsches zu erfolgen. Bei Meinungsverschiedenheiten entscheidet die Verwaltung endgültig.

3. Die Verkehrsfläche (Zu- und Wegfahrten von und zu den einzelnen Abstellplätzen) sind stets freizuhalten und dürfen nicht durch wartende oder zur Nachbehandlung abgestellte Fahrzeuge blockiert werden.

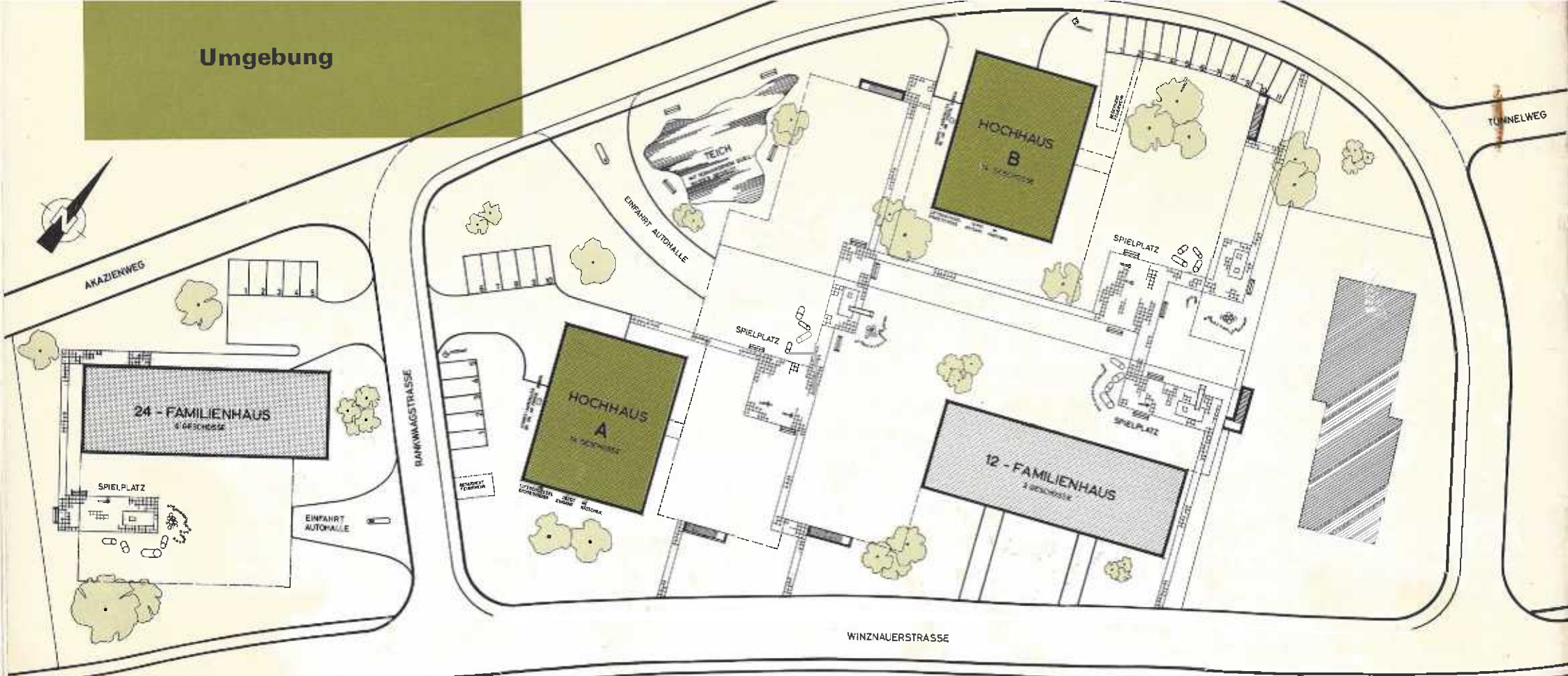
4. Die Waschanlage ist stets in gleich gutem Zustand zu verlassen, wie sie angetreten wird.

5. Wasseranschlüsse, Hochdruckschlauch und Mangeln sind sorgfältig zu behandeln. Für Beschädigungen haftet der fehlbare Benutzer.

6. Die Kosten für Betrieb und Instandhaltung dieser Waschanlage gehen zu Lasten der allgemeinen Rechnung und werden anteilmäßig mit $\frac{1}{122}$ jedem Nutzungsberechtigten eines Auto-Abstellplatzes belastet.

Die Verwaltung

Umgebung



Karl Bühler Architekt Freie Straße 45 4632 Trimbach Telefon 062 2134 38

