

STUGALUX INVEST S.A.

96, rue du Kiem

L-8030 Strassen

Tél. : 45 48 48 – 1

Fax : 45 39 90



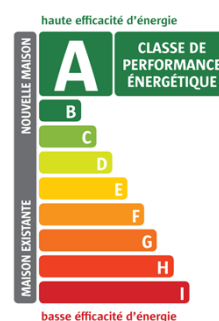
82, rue de Luxembourg à Bridel :

RESIDENCE NICOLE



NOTICE DESCRIPTIVE - APPARTEMENTS

Prévue à l'article 1601-5, al. 3 sub b) du Code Civil



SOMMAIRE

1. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble	pages 3 – 7
2. Locaux privatifs et leurs équipements	pages 7 - 21
3. Annexes privatives	pages 22 - 23
4. Parties communes intérieures à l'immeuble	pages 24 - 27
5. Equipements généraux de l'immeuble	pages 28 - 30
6. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements	pages 31 - 33

GENERALITES

La résidence est située à Bridel, 82 rue de Luxembourg.

Elle se compose de 20 appartements et 2 locaux commerciaux sur 5 niveaux et 2 niveaux de sous-sols comprenant 22 caves et 46 emplacements de stationnement intérieurs ainsi que 8 emplacements de stationnement extérieurs.

Performance énergétique

L'immeuble est classé AAA :

- Classe de performance énergétique: A
(Besoin en énergie primaire rapporté à la surface chauffée en mètres carrés. Couvre les besoins en chaleur de chauffage et de préparation de l'eau chaude, rendement des installations techniques inclus, et tient compte de l'énergie supplémentaire requise pour le processus d'exploitation - production, extraction, transport, transformation - du vecteur énergétique utilisé).
- Classe d'isolation thermique: A
(Besoin en chaleur de chauffage rapporté à la surface chauffée en m²)
L'isolation thermique est réalisée en panneaux isolants en PU de marque Linitherm ou équivalent pour toute la façade en pierre naturelle.
Le coefficient de transmission thermique du vitrage des fenêtres est de 0,5-0,6 W/m²K, et la menuiserie extérieure est étanche à l'air.
Toutes les pièces des appartements sont munies d'un chauffage au sol, ceci combiné à l'excellente isolation des bâtiments permet d'obtenir un confort thermique optimal.
- Classe de performance environnementale: A
(Emissions de dioxyde de carbone rapportées à la surface chauffée en m²)

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est assurée par une chaudière à condensation au gaz complétée par des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire.

Le traitement de l'air est assuré par une ventilation mécanique décentralisée (par appartement) à double flux : le système permet par le biais d'un échangeur de récupérer la chaleur de l'air extrait pour la transférer à l'air soufflé sans les mélanger. L'air frais est insufflé dans les espaces de vie, et l'air vicié est extrait des pièces humides.

Subventions étatiques

Étant donné que les prix de vente des appartements tiennent compte de l'octroi de certaines subventions étatiques pour la réalisation d'un immeuble de type passif, le bénéficiaire économique des aides étatiques sera le réalisateur Stugalux Invest S.A.

Pour faire preuve de la conformité des bâtiments par rapport aux critères d'utilisation rationnelle d'énergie le réalisateur fera exécuter à ses frais un test de «blower door» conforme à la norme DIN EN 13829.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. Fouilles

Excavation suivant les dimensions nécessaires, extraction de la roche si nécessaire et évacuation des déblais excédentaires vers une décharge publique.

1.1.2. Fondations

Radier complet avec soubassement en concassé de haut-fourneau respectivement fondations filantes, respectivement fondations sur pieux suivant les calculs statiques. Une bande galvanisée pour la prise de terre est incorporée dans les fondations.

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1. Murs des sous-sols

1.2.1.1. Murs périphériques

Voiles en béton armé, prémurs en béton armé respectivement maçonnerie en blocs coffrant suivant le calcul statique de l'ingénieur. L'étanchéité des murs contre terres sera assurée par une membrane thermo soudée renforcée de fibre de verre.

1.2.1.2. Murs de refends

Les murs porteurs intérieurs seront construits en blocs de béton, en voile de béton armé ou en blocs coffrant suivant les nécessités des calculs statiques. Ces murs présenteront une surface lisse et, à l'exception des surfaces en béton armé et de la maçonnerie en blocs coffrant, seront enduits.

1.2.2. Murs de façade (aux divers niveaux)

Les murs porteurs extérieurs seront construits en blocs de béton ou en voile de béton armé suivant les nécessités des calculs statiques, munis d'une façade thermique en panneaux isolants PU LINITHERM ou équivalent pour toute la surface en pierre naturelle.

Le choix des pierres naturelles est réservé au réalisateur après concertation avec l'architecte (pour les surfaces respectives, veuillez-vous référer aux plans s.v.pl.).

Les appuis de fenêtre seront réalisés en tablettes en aluminium de la même teinte que les châssis.

1.2.3. Murs pignons

Idem 1.2.2.

1.2.4. Murs mitoyens

Néant.

1.2.5. Murs extérieurs divers (loggias-séchoirs)

- Loggias : néant.
- Séchoirs : néant.

1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux seront construits en blocs de béton ou en voiles de béton armé suivant les nécessités des calculs statiques, enduits de plâtre des deux côtés.

1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs :

- Entre les locaux privatifs contigus

a) Entre les appartements :

- les murs séparatifs non porteurs seront à double paroi, construits en blocs/briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm, avec incorporation d'une isolation acoustique et enduit de plâtre sur les faces apparentes,
- les murs séparatifs porteurs seront construits suivant l'article 1.2.6. et doublés par une cloison légère avec incorporation d'une isolation acoustique.

b) A l'intérieur des appartements, les cloisons seront construites en blocs/briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm, enduites de plâtre.

c) Entre les caves privatives contiguës, les cloisons seront construites en blocs/briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm, soit en maçonnerie rejointoyée vue, soit enduites au mortier de ciment.

- Entre les locaux privatifs et les autres locaux

a) Entre les appartements et les escaliers, l'ascenseur, hall et locaux divers, les murs séparatifs seront construits suivant l'article 1.2.6., avec incorporation d'une isolation acoustique.

b) Entre les caves privatives et les locaux communs, les cloisons seront construites en blocs/briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm, enduites au mortier de ciment, respectivement comme décrites au point 1.2.6.

- Les gaines techniques

Les gaines techniques seront isolées thermiquement et acoustiquement par de la laine de roche respectivement un flochage avec des copeaux traités anti-feu.

1.3. PLANCHERS

1.3.1. Planchers sur étage courant

Dalle de sol:

Fourniture et mise en place d'une feuille PE et réalisation de la dalle de sol/dalle sur terrain en béton armé d'une épaisseur de 15 cm. Isolation XPS s'il y a lieu, suivant CPE et calculs statiques.

Etages :

Dalles en béton armé coulées sur place. Epaisseur et armatures des dalles suivant CPE et calculs statiques.

Chapes :

Préchape en mousse expansive pour recouvrir les conduites et gaines sur le RDC, les étages sont réalisés avec une préchape avec isolation thermo-acoustique Fonostop. Pour le chauffage de sol le support est adapté aux calculs techniques. Mise en œuvre d'un additif spécial dans la chape pour le chauffage de sol afin d'améliorer la plasticité de celle-ci.

Application d'une chape armée d'un treillis et désolidarisée par rapport aux murs périphériques, confection de joint de dilatation suivant nécessités techniques. Epaisseur des chapes suivant revêtement final.

1.3.2. Planchers sous terrasse

Balcons :

Habillage des sous-faces des balcons avec isolation thermique.

Terrasses :

Etanchéité, matelas spécial de protection et revêtement sur plots suivant choix du réalisateur idem balcons

Loggias :

Néant.

1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés

Dalle en béton armé suivant les calculs statiques, avec isolation thermo-acoustique et chape flottante dont l'épaisseur variera suivant le type de revêtement de sol.

1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Dalle en béton armé lisse suivant les nécessités des calculs statiques avec une isolation thermo-acoustique suivant besoin.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1. Entre pièces principales

Les cloisons de distribution seront réalisées en blocs/briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm et enduites de plâtre. Certaines gaines techniques seront munies d'un habillage coupe-feu suivant les besoins du dossier de sécurité. Les gaines techniques principales et accessibles seront enduites à l'intérieur au mortier de ciment.

1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service

Idem 1.4.1.

1.5. ESCALIERS

1.5.1. Escaliers

Palier entrée principale :

Le palier extérieur de l'entrée principale sera réalisé en béton armé coulé sur place et muni d'un revêtement en pierre naturelle au choix du réalisateur avec chape de pose.

Escaliers partie commune :

Les escaliers seront réalisés en béton armé coulé sur place ou préfabriqué et munis d'un revêtement en pierre naturelle au choix du réalisateur avec chape de pose.

1.5.2. Escaliers de secours

Néant.

1.6. CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Néant - les locaux privatifs ne seront pas munis de conduits de fumée pour foyers individuels.

1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

La ventilation des appartements se fera par une ventilation mécanique décentralisée à double flux avec récupération de chaleur. L'extraction d'air de la hotte de la cuisine vers l'extérieur n'est pas possible en raison de l'obligation de construire un immeuble étanche à l'air. Le client devra dès lors faire équiper ses cuisines avec des hottes avec filtre intégré (p.ex. à charbon), ceci pour ne pas déséquilibrer la régulation de la ventilation mécanique.

Une extraction d'air par la ventilation mécanique est prévue de toute façon près ou dans la cuisine. La ventilation mécanique doit fonctionner tout le temps.

1.6.3. Conduits d'air frais

Par la ventilation mécanique à double flux.

1.6.4. Conduits de fumée de la chaufferie

Cheminée pour chaudière à condensation conforme à la législation.

1.6.5. Ventilation de chaufferie

Prise d'air par l'extérieur.

1.7. CHUTES DE GROSSES CANALISATIONS

1.7.1. Chutes d'eaux pluviales

Les tuyaux de descente (au-dessus du sous-sol), servant à évacuer les eaux pluviales vers la canalisation, seront encastrés dans la façade respectivement seront installés dans les gaines techniques, de sorte qu'il n'y aura pas de descentes visibles en façade. A l'intérieur de l'immeuble, ces descentes seront réalisées en tuyaux de HDPE.

1.7.2. Chutes d'eaux usées

Les chutes d'eaux usées seront réalisées en tuyaux de HDPE noir soudés ou similaire, munies d'une isolation acoustique.

1.7.3. Canalisations en sous-sol

Les canalisations seront réalisées en tuyaux de HDPE.

1.7.4. Branchements aux égouts

Suivant plans et prescriptions de la commune. Les taxes de raccordement sont comprises.

1.8. TOITURES

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

Forme de la toiture : Toiture plate

Réalisation d'une dalle en béton armé suivant calcul statique. Isolation thermique suivant les calculs du C.P.E., membrane d'étanchéité soudée, protection mécanique, gravier de lestage, tablettes en zinc quartzite ou en aluminium laqué, sinon avec des profils adaptés ou avec un profil de rive, suivant aspect architectural. Une ligne de vie sera réalisée sur la toiture.

1.8.2. Etanchéité et accessoires

Voir 1.8.1.

1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Les déflecteurs en toiture des ventilations et conduits divers seront en zinc ou en inox. L'emplacement de la future climatisation pour les commerces du rez-de-chaussée sur le toit sera à définir par le réalisateur.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. SOLS ET PLINTHES

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales

Isolation thermo-acoustique par une préchape en mousse expansive au rez-de-chaussée, pour les niveaux supérieurs une préchape et une isolation thermo-acoustique Fonostop seront réalisées, chape flottante de hauteur variable adaptée aux revêtements respectifs.

Revêtements :

Tous les sols sont prévus avec chape et revêtement en carrelage d'une valeur d'achat du revêtement hors pose auprès du fournisseur de 70,00 €/m2 hors TVA (= prix brut officiel annoncé chez le fournisseur). Pose rectangulaire. Format maximum 45/45. La fourniture et la pose de plinthes adaptées au revêtement de sol de base sont comprises dans le prix.

N.B. Pour le cas où le client se déciderait, pour un autre revêtement à l'intérieur de son appartement (en tout ou en partie, p.ex. parquet, lino, granit, etc...) ou une autre façon de pose (p.ex. diagonale), ou bien un format supérieur au format 45/45, un décompte en plus ou en moins sera fait en fonction du choix précis du client, ceci sur base d'une offre séparée.

2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service (s'il y a lieu)

Idem 2.1.1.

2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements

Voir 2.1.1.

2.1.4. Sols des balcons, loggias et terrasses

Séchoirs : Néant.

Loggias : Néant.

Balcons, terrasses : Revêtement en pierre naturelle au choix du réalisateur (pose sur plots).

2.2. REVETEMENTS MURAUX (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service (format max. : 20/25)

- Cuisine : revêtement mural entre les éléments de cuisine : à voir avec le fournisseur de la cuisine, non compris.
- Salle de bains/salle de douche (s'il y a lieu), W.C. séparé (hauteur complète) : carrelage d'une valeur d'achat du revêtement hors pose auprès du fournisseur de 70,00 €/m2 hors TVA (= prix brut officiel annoncé chez le fournisseur).

2.2.2. Revêtements muraux dans autres pièces

Voir 2.8.2.2.

2.3. PLAFONDS (sauf peintures, tentures)

2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

A l'exception des sous-sols, enduit de plâtre lisse, baguette de finition entre les murs et les plafonds.

2.3.2. Plafonds des séchoirs à l'air libre

Néant.

2.3.4. Plafonds des loggias

Néant.

2.3.5. Sous-face des balcons

Cf. 1.3.2

2.4. MENUISERIE EXTERIEURE

2.4.1. Menuiserie extérieure des pièces principales

Les fenêtres et portes-fenêtres seront réalisées en PVC blanc avec habillage extérieur en aluminium suivant teinte au choix du réalisateur à triple vitrage isolant. Châssis de marque SCHÜCO de type SI 82+. Caractéristiques techniques du vitrage : valeur k entre 0,5 et 0,6 W/m²K. La quincaillerie et les ferrements seront adaptés et livrés par le même fournisseur.

L'ensemble des châssis sera posé de manière à garantir une étanchéité absolue à l'eau et à l'air (montage pour maisons à basse énergie : membranes collées à l'intérieur).

La répartition et le dimensionnement des différents éléments des châssis est repris à titre indicatif sur plans et sera respecté à condition qu'il n'y ait pas de contrainte technique s'y opposant (poids spécifique des différents éléments). Porte d'entrée principale sera en aluminium, teinte suivant choix du réalisateur.

2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service

Idem 2.4.1.

2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

2.5.1. Pièces principales

Toutes les fenêtres de forme carrée ou rectangulaire seront munies de stores électriques à lamelles en aluminium type ROMA réf. CDL.

La commande des stores électriques se fera par des interrupteurs muraux ou avec une centrale de régularisation domotique.

Tablettes de fenêtre en aluminium à l'extérieur couleur au choix du réalisateur.

Caissons préfabriqués pour stores électrique en matière isolante avec couvercle de révision à l'extérieur. Partie intérieure enduite de plâtre avec revêtement suivant le présent descriptif. Les caissons seront livrés et posés ensemble avec la menuiserie extérieure.

Les stores ne permettent pas une occultation totale des locaux.

Une coupole de désenfumage est prévue dans chaque cage d'escalier.

2.5.2. Pièces de service

Néant.

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. Huisseries et bâtis

Voir 2.6.2.

2.6.2. Portes intérieures des appartements :

Les valeurs (hors TVA) suivantes ont été prises en compte pour le calcul du prix de l'immeuble. Il s'agit de valeurs fournitures (ensemble porte et chambranle et quincaillerie) suivant les prix bruts officiels annoncés chez le fournisseur, la pose étant dans tous les cas compris.

Portes à raison de 600,00 €/pièce.

2.6.3. Impostes en menuiseries

Néant.

2.6.4. Portes palières

Au choix du réalisateur.

2.6.5. Portes de placards

Non compris.

2.6.6. Portes des locaux de rangement

Caves : éléments de porte intérieure avec chambranle et contre-chambranle en décor hêtre ou frêne blanc (imitation bois), la feuille de porte et le chambranle sans coins arrondis. Poignées de marque Hoppe type F2 ou F3 ou similaire. Les portes auront en haut et en bas une ouverture de +/- 10 cm permettant de mieux ventiler les locaux des caves. Le chambranle sera également placé à 10 cm du sol, de sorte que la plinthe en carrelage puisse passer en dessous de celle-ci.

2.6.7. Moulures et habillages

Caissons préfabriqués pour stores (voir 2.5.1.) en matière isolante avec couvercle de révision à l'extérieur. Partie intérieure enduite de plâtre avec revêtement suivant le présent descriptif.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1. Garde-corps et barres d'appui

Garde-corps en inox pour l'escalier intérieur suivant plans.
Garde-corps extérieurs en vitrage de sécurité suivant plans.

2.7.2. Grilles de protection des baies

Idem 2.7.1.

2.7.3. Ouvrages divers

Séparations de terrasse respectivement de balcons sont réalisés moyennant des bacs avec des plantes suivant choix du réalisateur.

2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

2.8.1. Peintures extérieures et vernis :

2.8.1.1. Sur menuiseries

Néant.

2.8.1.2. Sur fermetures et protections

Néant.

2.8.1.3. Sur serrurerie

Néant.

2.8.1.4. Sur enduits, habillages en bois, staffs ou autres, murs et plafonds des loggias, sous-face et rives des balcons

Néant.

2.8.2. Peintures intérieures :

2.8.2.1. Sur menuiseries

Néant.

2.8.2.2. Sur murs

Les surfaces non carrelées de la cuisine seront revêtues de Variovlies ou Scandatex (voir 2.8.3.1) et de deux couches de laque acrylique à l'eau, satinée et lavable. Les murs des pièces principales : Variovlies ou Scandatex (voir 2.8.3.1) et deux couches de latex. Les coloris seront au choix de l'acquéreur (3 teintes claires par appartement).

Lorsque le client désire la mise en peinture de surfaces avec des teintes foncées ou vives, un devis séparé sera dressé. Celui-ci comprendra également les frais pour la commande et la confection d'échantillons.

2.8.2.3. Sur plafonds

Les plafonds des cuisines, salle de bains et WC seront peints de deux couches de laque acrylique à l'eau, satinée et lavable, couleur blanche. Les plafonds des autres pièces seront peints en latex de couleur blanche (deux couches). Des petits profilés en bois pour le raccord entre les murs et le plafond sont compris. Pour des raisons d'ordre technique (encastrement des ventilations), certains plafonds des couloirs et certaines gaines seront habillés en plaques de plâtre, avec enduisage et mise en peinture (diminution de la hauteur de ces pièces).

2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers

Pas de tuyauterie apparente pour le chauffage de sol dans les appartements.
Armoire de distribution du chauffage au sol encastrée dans un mur.
Idem pour l'armoire de la ventilation mécanique.

2.8.3. Papiers peints :

2.8.3.1. Sur murs

A l'exception des surfaces carrelées, tous les murs seront recouverts de Scandatex (4 modèles au choix de l'acquéreur – n° 6399, 6297, 6343 et 6345) ou d'une fibre lisse Variovlies. Le choix des coloris incombe au client (3 teintes claires et blanc).

Lorsque le client désire la mise en peinture de surfaces avec des teintes foncées ou vives, un devis séparé sera dressé. Celui-ci comprendra également les frais pour la commande et la confection d'échantillons.

2.8.3.2. Sur plafonds

Néant.

2.8.4. Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.) :

2.8.4.1. Sur murs

Néant.

2.8.4.2. Sur plafonds

Néant.

2.9. **EQUIPEMENTS INTERIEURS**

2.9.1. Equipements ménagers :

2.9.1.1. Bloc évier, robinetterie

Bloc évier : néant.

Robinetterie dans la cuisine : Pour l'évier : raccords en attente pour l'eau chaude et froide et l'évacuation des eaux usées,
Pour le lave-vaisselle : raccords en attente pour l'eau froide et l'évacuation des eaux usées.

2.9.1.2. Appareils et mobilier

Néant.

2.9.1.3. Evacuation des déchets

Néant.

2.9.1.4. Armoire sèche-linge

Néant.

2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie :

2.9.2.1. Distribution d'eau froide

Distribution encastrée moyennant des tuyaux en TP de type Rehau ou similaire avec gaine protectrice. Distributions apparentes en tuyaux galvanisés de diamètre approprié. Le comptage de la consommation sera individuel par appartement.

2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage

Idem 2.9.2.1. Compteur séparé.

2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle

Néant - production d'eau chaude centrale pour salles de bains et cuisines (voir 5.2.2.1.).
Distribution voir 2.9.2.1.

2.9.2.4. Evacuations

En tuyaux de HDPE noir soudés ou similaire.

2.9.2.5. Distribution du gaz

Néant.

2.9.2.6. Branchements en attente

Voir 2.9.1.1. et 4.5.2.

2.9.2.7. Appareils sanitaires

Equipements

Equipements sanitaires de couleur blanche, nombre d'appareils sanitaires et emplacement suivant plans. Les cabines de douches (sauf paroi de douche pour la douche à l'italienne) et meubles ne sont pas inclus.

WC séparé

- ▲ 1 WC mural V&B Subway 2.0 sans bride avec bloc sanitaire intégré, abattant V&B SlimSeat à charnières. Système QuickRelease et Soft Closing, plaque de déclenchement Geberit Sigma 20 à 2 poussoirs blanc /chromé brillant.



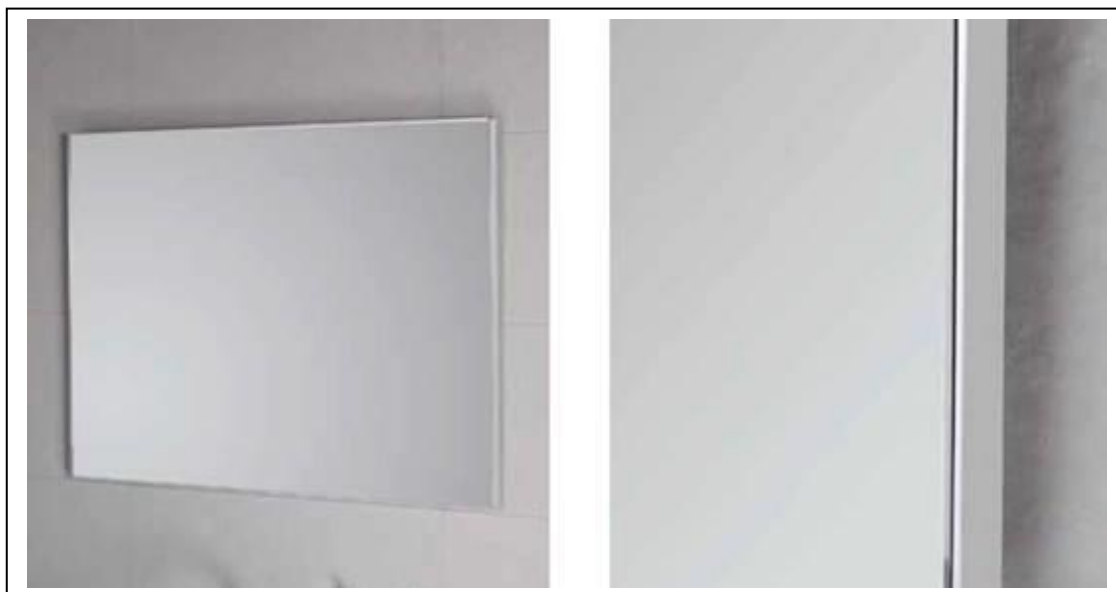
- ▲ 1 porte-papier KEUCO, plan chromé
- ▲ 1 crochet porte gant Keuco Plan chromé



- ▲ 1 lave-mains V&B Venticello 50x 42 cm, mitigeur lavabo Grohe Essence New avec raccord d'eau chaude et froide, bonde push-open chromée



- ▲ Miroir Koh-i-Noor avec cadre 40*80 cm



Salle de bains resp. Salle de douche (équipements suivant plan)

- ▲ 1 WC mural V&B Subway 2.0 sans bride avec bloc sanitaire intégré, abattant V&B SlimSeat à charnières. Système QuickRelease et Soft Closing, plaque de déclenchement Geberit Sigma 20 à 2 poussoirs blanc/chromé brillant.
- ▲ 1 porte-papier KEUCO, plan chromé
- ▲ 1 porte-serviettes UNO chromé
- ▲ 1 lavabo V&B Venticello 60x50 cm, mitigeur lavabo Grohe Essence avec raccord d'eau chaude et froide, bonde push-open chromée
- ▲ Miroir Koh-i-Noor avec cadre 60*90 cm

- ▲ 1 baignoire encastrée V&B Squaro Edge 12 180 x 80 cm, mitigeur bain/douche Grohe Essence New avec raccord d'eau chaude et froide, douche à main Grohe Euphoria 110 Champagne, support mural pour douchette Grohe Relaxa, flexible de douche Grohe Silverflex 150 cm



- ▲ **Variante à baignoire** : Douche à l'italienne carrelée avec paroi de douche en verre dimension 200x120cm d'une valeur de 2000 €.

2.9.2.8. Robinetterie

Voir 2.9.2.7.

2.9.2.9. Accessoires divers

Voir 2.9.2.7.

2.9.3. Equipements électriques :

2.9.3.1. Type d'installation

L'installation sera conforme aux prescriptions du distributeur d'énergie électrique qui procédera à sa réception. A part les sous-sols et les caves privatives, les installations électriques seront encastrées.

Chaque logement sera équipé d'une installation domotique de la marque JUNG type Smart Control 10 (format 16:9) pour le pilotage du chauffage de sol, de l'éclairage et des stores avec écran (KNX).



2.9.3.2. Puissance à desservir

Puissances de raccordement 230/400 V. Toutes les mesures correspondent aux prescriptions du fournisseur local d'énergie électrique. Les tubes vides pour le raccordement du téléphone et des antennes sont prévus avec fil de tirage. Boîtiers encastrés dans murs, étanches à l'air.

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

- hall d'entrée et couloir:
 - 1 vidéophone,
 - 1 détecteur optique de fumée en version autonome (avec batterie)
 - 1 point lumineux au plafond commandé par deux interrupteurs (par 12,00 m2 de surface)
 - 1 prises simples 230 V (par 12,00 m2 de surface)
 - spots encastrés en fonction des faux-plafonds (si nécessaire pour la ventilation)

- living:
 - 2 points lumineux au plafond commandé par deux interrupteurs doubles,
 - 4 prises simples 230 V,
 - 2 prises doubles 230 V,
 - 1 boîte pour le raccordement de l'antenne collective (avec câblage),
 - 1 prise informatique double CAT 6

- cuisine:
 - 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple,
 - 1 prises commandée simple 230 V commandé par un interrupteur,
 - 1 prise simple 230 V
 - 2 prises doubles 230 V
 - 1 alimentation cuisinière 400 V 16 A
 - 1 prise simple 230V pour la hotte
 - 1 prise directe 230V 16A pour le four
 - 1 prise directe 230V 16A pour le lave-vaisselle
 - 1 prise directe 230V 16A pour le réfrigérateur

- chambre principale:
 - 1 détecteur optique de fumée en version autonome (avec batterie)
 - 1 point lumineux au plafond commandé par trois interrupteurs
 - 1 prise simple 230 V
 - 3 prises doubles 230 V
 - 1 boîte pour le raccordement de l'antenne collective (avec câblage)
 - 1 prise informatique double CAT 6

- chambres supplémentaires:
 - 1 détecteur optique de fumée en version autonome (avec batterie)
 - 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple
 - 1 prise simple 230 V
 - 2 prises doubles 230 V
 - 1 boîte pour le raccordement de l'antenne collective (avec câblage)
 - 1 prise informatique double CAT 6

- salle de bains ou salle de douche:
 - 1 point lumineux en applique et 1 point lumineux au plafond
Les deux points lumineux seront commandés par un interrupteur double
 - 2 prises simples 230 V
 - 1 mise à la terre baignoire/douche
 - 1 alimentation directe 230V 16A pour le radiateur électrique décrit sous le chapitre 2.9.4.3
Spots encastrés en fonction des faux-plafonds (si nécessaire pour la ventilation).

- WC séparé:
 - 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple
Spots encastrés en fonction des faux-plafonds (si nécessaire pour la ventilation).

- balcon/terrasse:
 - 1 point lumineux par 15 mètres carrés de surface utile avec un maximum de 3 points lumineux au plafond ou en applique commandé par un interrupteur simple avec témoin.
Luminaires au choix du réalisateur.

- Cage d'escaliers (en cas de duplex) :
 - 1 point lumineux en applique commandé par deux interrupteurs

- Bureau (s'il y a lieu) :
 - 1 détecteur optique de fumée en version autonome (avec batterie)
 - 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple
 - 1 prise simple 230 V
 - 1 prise triple 230 V
 - 1 boîte pour le raccordement de l'antenne collective (avec câblage)
 - 1 prise informatique double CAT 6

➤ Débarras / rangement (s'il y a lieu)

- 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple
- 1 prise simple 230V

Répartiteur P & T par appartement : - compris

Volets ou stores électriques commandés individuellement par des interrupteurs standards, sans fonction centralisé, et sans commande par station météo.

Thermostats analogiques pour le contrôle individuel du chauffage au sol de chaque pièce.

Pour les salles de bains et les WC sans fenêtres : branchement à la ventilation mécanique de l'appartement.

2.9.3.4. Sonnerie de porte palière

Chaque appartement sera muni d'une sonnerie avec vidéophone de porte palière.

2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations :

2.9.4.1. Type d'installation

Chauffage :

Chauffage à condensation au gaz, cheminée suivant conditions du producteur de la chaudière et réglementations.

Ventilation :

La résidence sera équipée d'une ventilation mécanique décentralisée à double flux, modèle adapté au volume chauffé du bâtiment. Tous les locaux à l'intérieur de l'enveloppe étanche à l'air sont prévus avec ventilation. La ventilation mécanique doit fonctionner en permanence.

2.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces par température minimum extérieure de -12 °C

- | | | |
|------------------|---|----------|
| - Living | : | + 22 °C, |
| - Cuisine | : | + 20 °C, |
| - Salle de bains | : | + 24 °C, |
| - Chambres | : | + 18 °C. |

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur

Toutes les pièces chauffées :

Chauffage de sol pour toutes les surfaces habitables avec régulation individuelle à partir d'une surface au sol supérieure à 6m².

De plus, les salles de bain et salles de douches sont munies d'un chauffage au sol et d'un radiateur sèche-serviette électrique de marque ATLANTIC, ou équivalent. LH 550x1785 mm. 1000 W.



2.9.4.4. Conduits de fumée

Néant.

2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation

Néant.

2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais

Ventilation mécanique décentralisée.

2.9.5. Equipement intérieur des placards et pièces de rangement :

2.9.5.1. Placards

Néant.

2.9.5.2. Pièces de rangement

Néant.

2.9.6. Equipements de télécommunications :

2.9.6.1. Radio T.V.

Réseau P&T.

2.9.6.2. Téléphone

Les installations en attente comprennent une boîte pour le raccordement du téléphone dans le living et une boîte pour le raccordement du téléphone dans les chambres. Les taxes de raccordement individuelles et les frais d'abonnement seront à charge de l'acquéreur.

2.9.6.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble

L'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble se fera moyennant la gâche électrique actionnée par le poussoir du vidéophone installé dans le hall de chaque appartement.

2.9.7. Autres équipements

Néant.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. CAVES, CELLIERS, GRENIERS

Celliers et Greniers : néant.

3.1.1. Murs ou cloisons

Caves : voir 1.2.7.c., mise en peinture en 2 couches de latex blanc

3.1.2. Plafonds

Caves : en béton.

3.1.3. Sols

Les sols des caves seront munis d'une chape de pose avec carrelage au choix du réalisateur.
Chape industrielle pour les aires de circulation ; emplacements des voitures dans le garage avec du carrelage au choix du réalisateur.

3.1.4. Portes d'accès

Idem 2.6.6.

3.1.5. Ventilation naturelle

Mise en place de portes présentant un espace d'environ 10 cm en haut et en bas. Ventilation mécanique des caves.

3.1.6. Equipement électrique

Les caves seront munies chacune d'un point lumineux et d'une prise simple.

3.2. BOX ET PARKINGS COUVERTS

Emplacements et dimensionnements au sol : voir plans.

3.2.1. Murs ou cloisons

En voiles en béton armé respectivement en maçonnerie en blocs/briques de béton.

3.2.2. Plafonds

Les plafonds du garage seront en béton.

3.2.3. Sols

Chape industrielle pour les aires de circulation ; emplacements des voitures dans le garage avec du carrelage au choix du réalisateur. Cf. 3.1.3

3.2.4. Portes d'accès (pour chaque entrée de garage)

La porte d'accès pour voitures sera une porte sectionnelle munie d'un moteur à commande à distance. Une télécommande sera livrée par emplacement simple.
Les portes d'accès entre le garage et l'immeuble seront des portes coupe-feu.

3.2.5. Ventilation naturelle

Ventilation mécanique du parking.

3.2.6. Equipement électrique

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours. Préparation de câblage pour chaque emplacement pour une future installation d'une borne pour voiture électrique.

3.3. PARKINGS EXTERIEURS

3.3.1. Sol

Pavés en granit 15x15cm suivant choix du réalisateur.

3.3.2. Délimitation au sol

Délimitation au sol suivant plans.

3.3.3. Système de repérage

Néant.

3.3.4. Système condamnant l'accès

Néant.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

4.1.1. Sols

Pierre naturelle au choix du réalisateur.

4.1.2. Parois

Enduit de plâtre, Variovlies et peinture en latex ou bien crépissage dans une teinte claire suivant choix du réalisateur.

4.1.3. Plafonds

Enduit de plâtre et peinture en latex.

4.1.4. Éléments de décoration

Néant.

4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

L'entrée principale de l'immeuble sera constituée d'une porte en aluminium ; l'ouverture des portes sera actionnée moyennant une gâche électrique. Un ensemble de sonnettes, avec plaquettes de noms et vidéophone sera installé dans le sas de l'entrée.

4.1.6. Boîte aux lettres et à paquets

Un ensemble de boîtes aux lettres (une boîte par appartement) sera installé dans le sas de l'entrée principale, emplacement suivant prescriptions de la poste.

4.1.7. Tableau d'affichage

Néant.

4.1.8. Chauffage

Néant.

4.1.9. Équipement électrique

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours. Eclairage encastré dans la cage d'escalier.

4.2. CIRCULATIONS DE REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGE

4.2.1. Sols

Idem 4.1.1.

4.2.2. Murs

Idem 4.1.2.

4.2.3. Plafonds

Idem 4.1.3.

4.2.4. Eléments de décoration

Néant.

4.2.5. Chauffage

Néant.

4.2.6. Portes

Néant.

4.2.7. Equipement électrique

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours.

4.3. CIRCULATIONS DES SOUS-SOLS

4.3.1. Sols

Chape de pose avec carrelage au choix du réalisateur pour les emplacements de stationnement ; aires de circulation : chape industrielle.

4.3.2. Murs

Les murs présenteront une surface lisse (béton, enduit de ciment, plâtre) avec peinture en latex.

4.3.3. Plafonds

Les plafonds seront peints en latex.

4.3.4. Portes d'accès

Portes suivant besoins.

4.3.5. Rampes d'accès pour véhicules

Revêtement du sol de la rampe en pierre naturelle, au choix du réalisateur.

La rampe est chauffée par un chauffage électrique.

Equipement de feu rouge pour la circulation des véhicules dans l'accès du garage.

Les murs de soutènement ainsi que les murs extérieurs des rampes de garages seront réalisés en béton vu avec finition suivant choix du réalisateur.

4.3.6. Equipement électrique

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours.

4.4. CAGE D'ESCALIER

4.4.1. Sols et paliers

Revêtement en pierre naturelle pour la cage de l'escalier commun, au choix du réalisateur Cf. 1.5.1.

4.4.2. Murs

Idem 4.1.2.

4.4.3. Plafonds

Les plafonds seront enduits de plâtre et peints en latex.

4.4.4. Escaliers (marches, contremarches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face de la paillasse

Idem 4.4.1. Les garde-corps, respectivement les mains-courantes seront réalisés en inox.

4.4.5. Chauffage, ventilation

Ventilation mécanique pour permettre un échange d'air régulier.

4.4.6. Eclairage

Luminaires au plafond ou en applique en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours.

4.5. LOCAUX COMMUNS

4.5.1. Garage à bicyclettes, voitures d'enfants

Les murs seront carrelés sur toute la hauteur. Carrelage au choix du réalisateur ; le sol comportera une chape avec carrelage au choix du réalisateur, le plafond sera en béton ; l'éclairage se fera moyennant des luminaires en nombre suffisant.

4.5.2. Buanderie collective

Les murs séparatifs seront construits en blocs/briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm, enduits au mortier de ciment.

Le sol comportera une chape avec un revêtement en carrelage du choix du réalisateur ; l'éclairage se fera moyennant des luminaires en nombre suffisant ; par appartement ce local sera muni de deux prises électriques placées sous clé et d'un raccordement à l'eau froide également placé sous clé dont le comptage des consommations sera individuel. Tous les murs seront carrelés sur toute la hauteur. Ce carrelage sera au choix du réalisateur. Pour les commerces, aucun emplacement n'est prévu dans la buanderie collective.

4.5.3. Séchoir collectif

Néant.

4.5.4. Locaux de rangement et d'entretien

Néant.

4.5.5. Locaux sanitaires

Néant.

4.6. LOCAUX SOCIAUX

4.6.1. Salle de bricolage

Néant.

4.6.2. Salle de jeux et de réunions

Néant.

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1. Local de réception des ordures ménagères

Les murs seront carrelés sur toute la hauteur. Carrelage au choix du réalisateur ; le sol comportera une chape avec carrelage au choix du réalisateur, le plafond sera en béton ; l'éclairage se fera moyennant des luminaires en nombre suffisant. Un monte-charge pour les poubelles sera installé dans le local poubelles.

4.7.2. Chaufferie

Chaudière à condensation au gaz.

4.7.3. Sous-station de chauffage

Néant.

4.7.4. Local des surpresseurs

Néant.

4.7.5. Local transformateur

Néant.

4.7.6. Local machinerie d'ascenseur

Néant.

4.8. CONCIERGERIE

4.8.1. Composition du local

Néant.

4.8.2. Equipements divers

Néant.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE

L'immeuble sera doté de deux ascenseurs électriques OTIS, modèle GeN2 Life, confort, cabine design Optima pour 6 personnes, téléphone discriminatoire « mains libres » en cabine, portes automatiques à ouverture latérale, passage libre au moins 800 mm. Les portes seront en acier inoxydable.

L'installation sera conforme aux prescriptions légales en vigueur. Un organisme agréé au Grand-Duché de Luxembourg procédera à la réception de l'ascenseur.

Un monte-charge pour les poubelles sera installé dans le local poubelles.

5.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

5.2.1. Equipement thermique de chauffage :

5.2.1.1. Production de chaleur

Voir 2.9.4.1.

5.2.1.2. Régulation automatique

- régulation primaire : - régulation électronique par sonde extérieure en fonction de la température extérieure,
- régulation secondaire : - chaque pièce habitable d'une surface au sol supérieure à 6 m2 qui dispose du chauffage de sol est dotée d'un thermostat permettant une régulation individuelle de la température (sauf WC séparé).

5.2.1.3. Pompes et brûleurs

Chaudière à condensation au gaz.

5.2.1.4. Accessoires divers

Néant.

5.2.1.5. Colonnes montantes

Deux vannes de coupure par circuit et un robinet de vidange par armoire de distribution.

5.2.2. Service d'eau chaude :

5.2.2.1. Production d'eau chaude

Chaudière à condensation au gaz et panneaux solaires pour eau chaude sanitaire.

5.2.2.2. Réservoirs

Néant.

5.2.2.3. Pompes et brûleurs

Cf. 5.2.1.3.

5.2.2.4. Comptage général

Le comptage se fera par voie de compteurs individuels.

5.2.2.5. Colonnes montantes

Un robinet de fermeture général par appartement est installé sur la colonne montante.

5.3. TELECOMMUNICATIONS

5.3.1. Téléphone

L'immeuble sera branché au réseau de téléphone des P&T (boîtes pour raccordement dans chaque appartement). Les taxes et frais de raccordement individuels et les frais d'abonnement seront à charge de l'acquéreur.

5.3.2. Antennes T.V. et radio

Réseau P&T.

5.4. RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

La réception, le stockage et l'évacuation des ordures ménagères se feront moyennant la location de poubelles ou conteneurs. Un monte-charge pour poubelles sera installé. Les taxes seront à charge de l'acquéreur.

5.5. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Cf. 2.9.4.1

5.6. ALIMENTATION EN EAU

5.6.1. Comptages généraux

Le comptage général se fera par un compteur collectif. Le comptage de la consommation privée se fera moyennant un compteur individuel et le comptage de la consommation des parties communes se fera par un compteur particulier commun. Ces installations seront conformes aux prescriptions des services techniques de la commune compétente.

5.6.2. Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau

Un filtre à eau autonettoyant, sera installé. Un régulateur de pression sera installé si nécessaire.

5.6.3. Colonnes montantes

La tuyauterie de distribution sera posée dans les gaines techniques suivant les plans. (Un espace pour la future installation de la climatisation sera prévu dans les gaines techniques)

5.6.4. Branchements particuliers

Branchement à partir de la vanne de coupure sur le compteur individuel.

5.7. ALIMENTATION EN GAZ

Suivant les prescriptions du distributeur de gaz. Pas d'alimentation en gaz dans les parties privatives.

5.7.1. Colonnes montantes

Néant.

5.7.2. Branchement et comptages particuliers

Néant.

5.7.3. Comptages des services généraux

Le comptage de la consommation de chaleur se fera moyennant un compteur adapté.

5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1. Comptages des services généraux

Le comptage des consommations privées se fera moyennant des compteurs individuels. Le comptage de la consommation des parties communes et équipements collectifs se fera par un compteur commun.

5.8.2. Colonnes montantes

Les câbles de raccordement seront posés dans les gaines techniques.

5.8.3. Branchement et comptages particuliers

Voir 5.8.1. – un tableau électrique avec fusibles sera installé par appartement.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1. VOIRIE ET PARKING

6.1.1. Voirie d'accès

Cf. 4.3.5

6.1.2. Trottoirs publics

Les trottoirs publics sont réalisés.

6.1.3. Parkings visiteurs

8 emplacements de stationnement extérieurs (réservés à la clientèle des locaux commerciaux) avec pavés en granit 15x15cm suivant choix du réalisateur.

6.2. CIRCULATIONS DES PIETONS

6.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchement, rampes, cours

Chemin d'accès vers l'entrée principale en revêtement en pierre naturelle au choix du réalisateur.

6.3. ESPACES VERTS

6.3.1. Aires de repos

Néant.

6.3.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Néant – Terre arable.

6.3.3. Engazonnement

Néant.

6.3.4. Arrosage

Néant.

6.3.5. Bassins décoratifs

Néant.

6.3.6. Chemins de promenade

Néant.

6.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

6.4.1. Sol

Néant.

6.4.2. Equipements

Néant.

6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Eclairage approprié au choix du réalisateur.

6.5.2. Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autre

Eclairage approprié au choix du réalisateur.

6.6. CLOTURES

6.6.1. Sur rue

Néant.

6.6.2. Avec les propriétés voisines

Néant.

6.7. RESEAUX DIVERS

6.7.1. Eau

Le branchement à l'eau se fera suivant les prescriptions des services techniques de la commune compétente.

6.7.2. Gaz

Le branchement au gaz se fera suivant les prescriptions du service compétent.

6.7.3. Electricité (poste de transformation extérieur)

Néant.

6.7.4. Postes d'incendie, extincteurs

RIA suivant plan et suivant les réglementations des services compétents. Une coupole respectivement une fenêtre de toiture de désenfumage est prévue pour la cage d'escalier.

6.7.5. Egouts

Le branchement aux égouts se fera suivant les prescriptions des services techniques de la commune compétente (système séparé pour eaux usées et eaux de pluie).

6.7.6. Epuration des eaux

Néant.

6.7.7. Télécommunications

Le branchement des réseaux de téléphone, d'antenne TV et radio se fera suivant les prescriptions des services techniques des P&T.

6.7.8. Drainage du terrain

Le drainage du terrain se fera moyennant des tuyaux en PP, y compris du gravier de Moselle, le tout enrobé d'une feuille filtrante de type Typar.

6.7.9. Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux

L'évacuation des eaux se fera suivant les prescriptions des services techniques de la commune compétente.

Fait en autant d'exemplaires que de parties à Strassen, le

Le(s) acquéreur(s) :

STUGALUX INVEST S.A.
