

BATINVEST IMMOBILIERE & CONSTRUCTION

RESIDENCE KAYRA



Grand-Rue à Kayl
Commune de Kayl

NOTICE DESCRIPTIVE DE LA RESIDENCE KAYRA CLASSE ENERGETIQUE A-A

PROMOTEUR / RESPONSABLE CONSTRUCTION

B A T INVEST
Immobilière & Construction
20, allée Louis Ackermann
L-1897 Kockelscheuer

VENTE

B A T INVEST
Immobilière & Construction

info@batinvest.lu

ARCHITECTE

Conception et exécution

B O I T O ARCHITECTES

Bureau d'Architecte

Assurances, contrôle et sécurité
Assurance Tous Risque Chantier
Garantie d'achèvement

Le bâtiment est assuré par une assurance « tous risques chantier » qui couvre les principaux risques recensés (incendie, tempête, vol, dégâts des eaux, bris de glace). Le bâtiment en construction est assuré gratuitement jusqu'au jour de la première réception ou l'occupation de la maison.

Une garantie d'achèvement pour chaque maison sera mise en place via un institut financier luxembourgeois.

Bureau de contrôle

La vérification de plans technique et le contrôle technique du chantier sont assurés par un bureau de contrôle.

BATINVEST IMMOBILIERE& CONSTRUCTION

RESIDENCE KAYRA

BUREAU D'INGENIEUR EN STABILITE/BETON ARME

BUREAU D'INGENIEUR ICB

A. PRELIMINAIRES

Le but de la présente notice descriptive prévue à l'article 1605-1 du code civil, est de décrire l'exécution et les finitions de l'immeuble entier suivant le protocole du règlement grand-ducal du 3 septembre 1985.

Elle forme un ensemble avec le contrat de construction le passeport énergétique et les plans annexés à l'acte de vente. Toute modification à la présente ainsi qu'aux équipements et finitions doit être notifiée par écrit.

Les parties communes et le sol appartiennent à tous les copropriétaires pour une fonction indivise. Les parties privatives seront délimitées par les plans de construction en lots distincts dotés d'un numéro pour la division cadastrale.

Le propriétaire a ce droit de modifier et pourra éventuellement changer des parois selon son goût, dans les mesures où cela n'affecte ni le planning, ni la structure, ni les gaines et cheminées de l'ensemble de l'immeuble.

Le propriétaire sera contacté pour le choix des finitions de leur lot privatif en ce qui concerne :

- l'emplacement des prises et interrupteurs.
- le choix des appareils sanitaires si le propriétaire souhaite autre chose que la fourniture standard
- les revêtements de sol et murs. Des échantillons seront proposés par le promoteur.

Les décisions seront prises rapidement pour ne pas retarder la bonne marche du chantier.

Un planning est joint à la présente pour signaler les dates des grandes décisions et commandes à prendre.

En cas de non décision d'un propriétaire dans le délai prescrit le promoteur prévoit automatiquement la fourniture standard sans mise en demeure préalable.

B. DESCRIPTION GENERALE

L'immeuble est disposé et composé d'un bâtiment avec une entrée et un sous-sol commun, suivant plan annexé.

Les appartements privatifs sont accessibles par une cage d'escalier centrale commune et par un ascenseur.

La construction est massive en béton et réalisé en classe énergétique AA

C- CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

C.1. IMMEUBLE CORP PRINCIPAL D'HABITATION

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. FOUILLES

Terrassements mécaniques en masse aux niveaux définis aux plans pour les fondations.

Terrassements mécaniques et manuels pour canalisations, chambres, fosses

Evacuation des terres en excédant.

1.1.2. FONDATIONS

Reconnaissance de la résistance du sol par le bureau d'étude.

Isolation inclus dans le radier à définir par le bureau d'étude

Epaisseurs suivant calculs du bureau d'études et vérification par "à définir"

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1 MURS du Sous-s

En béton armé épaisseur 24 cm, suivant calcul Bureau d'études, isolation thermique, coté terre protégé avec couche de bitume et « DERBIGUME » suivant les normes techniques.

1.2.2. MURS DE FACADES

En blocs de béton lourd creux, épaisseur 24 cm, maçonnés à plein bain de mortier et dans la partie d'habitation en 24 cm bloc de béton + isolation +/-18 cm + enduit de finition, selon calcul passe port énergétique. Les joints seront parfaitement remplis au mortier de pose en montant la maçonnerie.

Murs en blocs jointés et plafond brut peints au latex blanc.

Le revêtement extérieur est réalisé par un enduit minéral fin gratté " CHROMOLITH " de couleur "à définir" collée suivant prescription du fabricant.

Teinte au choix du promoteur.

Enduit intérieur au plâtre mono couche lissé ou enduit au ciment dressé pour la pose des carrelages muraux dans

BATINVEST IMMOBILIERE& CONSTRUCTION

RESIDENCE KAYRA

les salles de bains.

1.2.3. MURS PIGNONS

Idem 1.2.2.

1.2.4. MURS MITOYENS

NEANT

1.2.5. MURS EXTERIEURS DIVERS

NEANT

1.2.6. MURS DE REFENDS

En béton armé, épaisseur suivant plans ou/et calculs du bureau d'études
Enduits intérieurs : idem 1.2.2.

1.2.7. CLOISONS DE SEPARATION

En béton armé et/ou coulé épaisseur 10 cm
Pour la partie cave mur béton vu préfabriqué
Enduits intérieurs : idem 1.2.2.

Remarques :

Le revêtement intérieur est réalisé par un enduit plâtré mono couche de première qualité.
Les coins vifs seront protégés par des baguettes métalliques.

Bancs de fenêtres extérieurs au choix du promoteur.

1.3. PLANCHERS

1.3.1. PLANCHER SUR ETAGE COURANT

Dalles en béton armé B25 en partie préfabriqué qualité supérieur et en partie coulé sur place avec toutes sous poutres, sur poutres et linteaux.
Calcul des armatures par bureau d'ingénieur.

Sur la dalle : chape isolante et ou traditionnelle
Pré chape enrobant les tuyauteries si nécessaire.

1.3.2. PLANCHERS SOUS TERRASSE / BALCON

Les planchers des terrasses du Rez-de-chaussée ainsi que les balcons et ou Loggias seront réalisés en béton armé B25 avec chape de pente et en prolongation des dalles décrites ci-dessous.

Par dessus la dalle, le complexe suivant sera posé :

- membrane d'étanchéité bitumineuse collée à chaud et/ou membrane en pvc type Alvitra
- couche isolante en pente
- accessoire
- chape + carrelage ou en alternative dalles sur plots.

1.3.3. PLANCHER SUR LOCAUX COLLECTIFS ET DIVERS

Idem 1.3.1.

1.3.4. PLANCHERS SUR LOCAUX NON CHAUFFES OU OUVERT

Sans objet.

1.4. Cloisons de distribution

NEANT

1.5. ESCALIERS

1.5.1. ESCALIERS

BATINVEST IMMOBILIERE& CONSTRUCTION

RESIDENCE KAYRA

En béton armé B25 préfabriqué
Calcul des armatures par bureau d'études.

1.5.2. ESCALIERS DE SECOURS

NEANT

1.6. CONDUITS DE FUMEE et de VENTILATION

1.6.1. CONDUIT DE FUMEE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Sans objet.

1.6.2. CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Suivant normes de la classe énergétique A-A, faisant partie intégrante de la ventilation mécanique contrôlée VMC.

1.6.3. CONDUITS D'AIR FRAIS

Ventilation mécanique contrôlée (en abrégé VMC) type ZEHNDER ou équivalent, ensemble de dispositifs destinés à assurer le renouvellement de l'air à l'intérieur des pièces.

1.6.4. CONDUIT DE FUMEE DE CHAUFFERIE

NEANT

1.6.5. VENTILATION DE CHAUFFERIE

Les ventilations seront mise en place suivant les normes d'un fonctionnement par chaudière à gaz.

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1. CHUTES D'EAUX PLUVIALES

Extérieures au bâtiment, en tuyaux de zinc 0.7mm apparent, fixés au mur par crochet galvanisés tous les 1.00m. Dauphin en fonte en pied de descente.

1.7.2. CHUTES D'EAUX USEES

Tuyaux en PVC sanitaire diamètre 110 ou 125 mm première qualité (suivant plans) installés dans les gaines techniques verticales maçonnées.

1.7.3. CANALISATIONS DANS LE SOL

Tuyaux PVC rouge, diamètre 110 ou 125 mm enterrés sous la dalle béton de fondation avec enrobage au sable. Tous accessoires, coudes et y nécessaires.

Avaloirs de sol en PVC avec coupe odeur à cloche.

Des T de visites avec bouchons à visser seront prévus aux endroits appropriés pour une facilité de nettoyage et débouchage éventuel.

1.7.4. BRANCHEMENT AUX EGOUTS

Le branchement aux égouts sera à charge du promoteur.

Un système de chambre de révision sera mis en oeuvre à l'extérieur du bâtiment en accord avec des autorités communales. Les eaux usées sont séparées des eaux de pluie.

1.8. TOITURES

1.8.1. CHARPENTE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES

Gravier et étanchéité seront posés sur la dalle
Etanchéité soudée bitumineuse avec isolation+- 24cm, gravier et accessoires

Isolation selon exigence calcul passeport énergétique.
Couverture secondaire en zinc pré patiné.

BATINVEST IMMOBILIERE& CONSTRUCTION

RESIDENCE KAYRA

Couverture en tuiles béton optique ardoise naturel, sous feuille type BAUDER Vent

1.8.2. ETANCHEITE ET ACCESSOIRES

NEANT

1.8.3. SOUCHES DE CHEMINEES

Bardage en zinc comme la toiture y compris zingueries et tous accessoires de raccord.

C.2. LOCAUX PRINCIPAUX ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. SOLS ET PLINTHES

2.1.1. SOLS ET PLINTHES DES PIECES PRINCIPALES

L'ensemble des pièces en dehors des chambres sera carrelées avec plinthes assorties aux carrelages. **(PRIX DE BASE DES PLINTHES: 14.20 € tc/ml)**

Les carrelages et plinthes feront l'objet d'un choix du propriétaire sur base d'une série d'échantillons proposés par le fournisseur choisi par le promoteur au prix de fourniture TVA comprise. **(PRIX DE BASE DU CARRELAGE AU SOL: 50.00 € ttc/m² format 40x40 et 40 x 60 en pose droite)**

Les suppléments pour un choix éventuel dans une gamme supérieure seront à charge du propriétaire et facturés directement par le fournisseur aux propriétaires.

Fourniture et pose de parquet flottant LAMINA (ép.8mm) sur sous-couche **(Prix en fourniture : 50,00 €/m² ttc)** y compris chape en pu ép. +- 5cm. Des plinthes **(Prix en fourniture et pose : 12,90 €/ml ttc)** sont vissées dans les cloisons recevant du parquet.

2.1.2. SOLS ET PLINTHES DES PIECES DE SERVICE

Idem 2.1.1.

2.2.3. SOLS ET PLINTHES D'ENTREES ET DEGAGEMENTS

Idem 2.1.1.

2.2.4. SOLS DE BALCONS

Balcons : voir 1.3.2.

2.2. REVETEMENTS DES MURS autres que les enduits, peintures et papiers.

2.2. REVETEMENT MURAUX DES PIECES DE SERVICES

Les murs de salles de bains revêtus de carrelages jusqu'au plafond et sur tout le périmètre. **(PRIX DE BASE DU CARRELAGE MURAL : 50.00 € ttc/m² en pose droite)**

Les suppléments pour un choix éventuel dans une gamme supérieure seront à charge du propriétaire.

2.2.2. REVETEMENTS MURAUX DANS LES AUTRES PIECES

Les murs autres que SDB et WC séparés seront laissés en plâtre lisse.
Donc les carrelages muraux ne sont pas prévus dans les cuisines.

Les tablettes de fenêtre intérieure sont réalisées en marbre mocca crème ou gris de 2 cm d'épaisseur.

2.3. PLAFONDS

2.3.1. PLAFONDS DES PIECES INTERIEURES

Enduit plâtré lisse sous les dalles en béton.

2.3.2. PLAFONDS DES SECHOIRS A L'AIR LIBRE

NEANT

2.3.3. PLAFONDS DES LOGGIAS

BATINVEST IMMOBILIERE& CONSTRUCTION

RESIDENCE KAYRA

NEANT

2.3.4. SOUS-FACES DES BALCONS

En béton brut de décoffrage.

2.3.5. PLAFONDS SOUS LA TOITURE

Fermeture avec plaques REGIPS et bandage des fugues, y compris isolation (voir toiture) selon calcul de passe port énergétique.

2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1. MENUISERIES EXTERIEURES DANS LES PIECES PRINCIPALES

Châssis en PVC couleur au choix du promoteur, profils de première qualité, joints caoutchouc et **triple vitrages** d'épaisseurs appropriées aux dimensions.

Mécanismes : ouvrants simples et au moins un oscillo-battant par local éclairé.

Les balcons seront desservis par une fenêtre de balcon avec dormant inférieur pour éviter toute entrée d'eau.

Triple vitrage clair.

Les fenêtres et fenêtres de balcons en PVC /choix de promoteur/ de toutes les pièces principaux seront munies d'un volet roulant PVC et /ou Raff-stores en alu **à commande par moteur électrique**. Pour des raisons techniques ou architecturales certaines fenêtres peuvent ne pas être équipées de volets.

Ces volets seront du type traditionnel à lame en PVC blanc.

Les caisses à volet seront intégrées aux châssis, isolés.

2.4.2. MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES DE SERVICE

Idem 2.4.1.

2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTIONS SOLAIRES.

Volets en aluminium type Raff-store selon nécessité technique

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. HUISSERIES ET BATIS

- portes d'entrée des appartements sécurité **5 points**: Porte coupe-feu RA-30, chambranles en bois à battées avec joint caoutchouc.

- portes intérieurs appartements : chambranles en bois à battées.

Chambranles assortis aux panneaux de portes.

2.6.2. PORTES INTERIEURES

Portes de type compact plaqué bois hêtre clair, dimensions standards.

Serrures simples à une clé, garnitures et poignées en alliage alu anodisé couleur bronze. **(Prix de base d'une porte 525 €/t/c en fourniture et pose)**

Le propriétaire est autorisé à modifier le choix des portes intérieures et des poignées à condition de supporter le supplément éventuel et le délai de commande requis par le fournisseur.

2.6.3. PORTES PALIERES

Portes d'entrée de qualité compacte, plaquées bois hêtre, épaisseur 40 mm, frappe à joint caoutchoc.

Serrure de sécurité à cylindre fermeture trois points avec trois clés, garnitures et poignées alu anodisé teinte bronze. Trou d'espion inclus

NEANT

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1. GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

Suivant plan et architecture les garde-corps balcons seront en barres en aluminium anodisé couleur RAL ou similaire.

2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

BATINVEST IMMOBILIERE& CONSTRUCTION

RESIDENCE KAYRA

2.8.1. PEINTURES EXTERIEURES ET VERNIS

2.8.1.1. SUR MENUISERIES

NEANT

2.8.1.2. SUR FERMETURES ET PROTECTIONS

NEANT

2.8.1.3. SUR SERRURERIE

NEANT : fer galvanisés laissés tels quels.

2.8.2. PEINTURES INTERIEURES

2.8.2.1. SUR MENUISERIES

NEANT

2.8.2.2. SUR MURS

Les enduits plâtrés seront revêtus de SCANDATEX et deux couches de latex de teinte standard au choix du propriétaire.

D'autres revêtements peuvent être choisis par les propriétaires à condition qu'ils en supportent les suppléments éventuels.

2.8.2.3. SUR PLAFONDS

Deux couches de latex blanc.

2.8.2.4. SUR CANALISATIONS, ELEMENTS DE CHAUFFAGE ET DIVERS.

Les radiateurs seront peints en usine, canalisations encastrées.

2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1. EQUIPEMENTS MENAGERS

NEANT

2.9.2. EQUIPEMENTS SANITAIRE ET PLOMBERIE

2.9.2.1./2 DISTRIBUTION D'EAU FROIDE / CHAUDE

Par tuyaux en cuivre dans les gaines techniques ou encastrés en murs et chapes sous protection plastique.

Variante tuyaux polyéthylène sous gaine plastique.

Trajets en apparents réduits au strict minimum.

Robinet d'arrêt en attente pour évier de cuisine non prévu.

2.9.2.3. PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Production d'eau chaude centrale par la chaudière à gaz

. L'eau chaude sera distribuée aux lavabos, douches baignoires dessinées aux plans ainsi qu'à un robinet d'arrêt en attente pour l'évier de cuisine qui sera non compris.

2.9.2.4. EVACUATION D'EAUX USEES

Par tuyaux en PVC.

2.9.2.5. DISTRIBUTION DU GAZ

NEANT

2.9.2.6. BRANCHEMENTS EN ATTENTE

Eau chaude et froide et décharge pour évier de cuisine.

Eau froide et décharge en attente pour lave-vaisselle et buanderie, voir ci dessous.

9.2.7. APPAREILS SANITAIRES RACCORDES

Eau froide et décharge en attente pour lave-vaisselle et buanderie, voir ci dessous.

9.2.7. APPAREILS SANITAIRES RACCORDES

Suivant indications du plan.
Couleur blanc

Baignoire

- Villeroy & Boch

Baignoire rectangulaire Omnia Architectura
170x75cm blanc
Réf: UBA170ARA2V01



- Grohe

Mitigeur Essence B/D Mural avec set de bain chr.
Réf: 33628001

Douche

- Hansgrohe

Crometta E 240 Showerpipe douche chr.
Réf: 27271000



- Inda

Walkin 8mm L:118-120cm H:200cm
profilé chromé verre clair
Réf: B2593 A AN 01

Lavabo

- Villeroy & Boch

Subway 2.0 lavabo 60cm blanc
Réf: 7113F001



- Sanibel

Flex 2.0 sous-meuble 55cm 2 tiroirs
Réf: 8227541



- Villeroy & Boch

More to See One Miroir 60x60 avec LED
Réf: A4306000

Les photos sont strictement indicatives et non contractuelles

BATINVEST IMMOBILIERE & CONSTRUCTION

RESIDENCE KAYRA

- **Grohe**

Mitigeur lav. Essence chromé
Réf: 32898001



- **Sanibel**

Porte-serviettes 4001 double chromé
Réf: 8146410

Lave-mains

- **Riho**

Meuble lave-mains 40x22cm
Pisa couleur blanc brill.
Réf: 165032 / 165033



- **Grohe**

Universal robinet l-mains chromé
Réf: 20202000



- **Sanibel**

Miroir 1001 rectangulaire 40x60cm
Réf: 8135533 / 9608373



- **Sanibel**

Crochet 4001 chromé
Réf: 8146408



WC

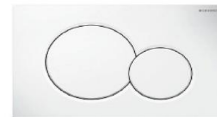
- **Villeroy & Boch**

Subway 2.0 Direct flush avec siège de wc
soft close blanc
Réf: 5614R001 / 9M68S101



- **Geberit**

Plaque Sigma 01 blanc
Réf: 115.770.11.5



- **Sanibel**

Porte-papier 4001 sans couvercle chromé
Réf: 8146422



Les photos sont strictement indicatives et non contractuelles

SOL DOUCHE

- Bac à douche type Omnia Architectura
- Syphon avec grille en inox pour ce type de douche.

Le propriétaire pourra choisir d'autres équipements à condition d'en supporter le supplément de prix qui leur sera facturé directement par le fournisseur.

2.9.2.8. ROBINETTERIE

Voir 9.2.7

2.9.2.9. ACCESSOIRES DIVERS

NEANT

2.9.3. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

2.9.3.1. TYPE D'INSTALLATION

Courant triphasé 220V / 380 V suivant possibilités CREOS.

Installation encastrée sous tubes.

Mise à la terre par ruban galvanisé incorporé sous les fondations et relié à une barre équipotentielle.

Liaisons équipotentielles réglementaires.

2.9.3.2. PUISSANCE à DESSERVIR

32 A par maison.

9.3.3. EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

Coffret divisionnaire à disjoncteurs automatiques suivant les normes en vigueur. Les appareils d'éclairage ne seront pas compris.

| | |
|----------------------------------|--|
| Salon : | 2 points lumineux commandés par un interrupteur 2 allumages. 6 prises de courant. gainage pour télédistribution et téléphone |
| Salle à manger : | 2 points lumineux commandés par un interrupteur 2 allumages. 2 prises de courant. |
| Cuisine : | un point lumineux commandé par interrupteur simple 1 prise triph. pour cuisinière 1 prise pour lave-vaisselle 1 prise pour hotte. 1 prise pour frigo 1 prise pour four 1 prise pour micro-ondes 2 prises de courant doubles au dessus du plan de travail 2 prise simple murale |
| Hall : | 1 parlo-phone video relié à l'entrée principale, bouton ouvre porte, sonnerie reliée à la porte palière. 3 int. pousoir et un point lumineux 1 prise de courant |
| Hall sous-sol/étage 1 : | 1 prise simple 1 point lumineux 1 interrupteur |
| Salle de bains : | 1 int. bipolaire commandant un point lumineux mural et une prise. 1 int. bipolaire commandant un point lumineux central Alimentation ventilation mécanique par extracteur à moteur 1 prise double par lavabo |
| Par chambre à coucher / bureau : | 1 int. simple et un point lumineux 1 prise de courant double 3 prises simples gainage pour télédistribution et téléphone |
| WC séparé si existant : | 1 int. simple et un point lumineux. Alimentation ventilation mécanique par extracteur à moteur. |
| Débarras/dressing éventuel : | 1 int. simple et un point lumineux. |
| Balcon / Terrasse / Loggia : | 1 point lumineux commandé par un interrupteur simple 1 prise étanche |
| Garage : | néant |

BATINVEST IMMOBILIERE& CONSTRUCTION

RESIDENCE KAYRA

Buanderie :
1 prise lave-linge
1 prise sèche-linge
1 prise simple

Cave, garage : voir ci-dessous.

2.9.4. CHAUFFAGE ET VENTILATIONS

2.9.4.1. TYPE D'INSTALLATION / TUYAUTERIE CHAUFFAGE

Chauffage central par le sol et eau chaude produite par une chaudière marque VIESSMAN ou similaire positionnée dans la chaufferie au sous-sol.

Tuyauterie en cuivre sous gaine plastique encastrée sol et murs.

Variante tuyaux polyéthylène sous gaine plastique.

Colonnes montantes sous gaine en cage d'escalier ou sous gaine maçonnée dans les étages.

2.9.4.2. T° GARANTIES

Voir point suivant

2.9.4.3. EMISSION DE CHALEUR

Chauffage par le sol dans toutes les pièces, à l'exception des réserves et débarras, dimensionné pour qu'à -10°C de température extérieur et radiateurs sèche serviette électriques. Les températures minimales intérieures seront les suivantes :

- + 22 ° dans les séjours,
- + 24 ° dans les salles de bains,
- + 20 ° dans les autres pièces.

2.9.4.4. CONDUITS DE FUMEE

NEANT

2.9.4.5. VENTILATIONS

Les conduits de ventilations individuels seront regroupé par le système de ventilation mécanique contrôlé, en abrégé VMC, suivant normes « Bâtiment Classe A-A et seront mis en œuvre pour les pièces habitables incluant les WC et salles de bains.

2.9.5. Equipement intérieur des placards

NEANT

2.9.6. EQUIPEMENT TELECOMMUNICATION

2.9.6.1. INTERNET ET TELEVISION

Tubages vides prévus pour prises d'antennes dans les séjours pour Internet et télévision.

2.9.6.2. TELEPHONE

Tubage vide prévu pour prise téléphone à disposer par le propriétaire.

2.9.6.3. COMMANDE D'OUVERTURE PORTE D'ENTREE

Voir ci-dessus

2.9.7. AUTRES EQUIPEMENTS/ASCENSEUR

NEANT

C.3. ANNEXES SI EXISTANT

3.1.CAVES INDIVIDUELLES, CELLIERS, GRENIERS

3.1.1. MURS ET CLOISONS

Les murs des caves individuelles seront en finition béton et sans peinture

3.1.2. PLAFONDS

Les plafonds des caves individuelles seront en béton brut, la peinture n'est pas prévue.

3.1.3. SOLS

Les sols seront carrelés (carrelage au choix du promoteur)

3.3.4. PORTES D'ACCES

Blocs portes standard avec serrure à clé au choix du promoteur.

3.3.5. VENTILATION NATURELLE

NEANT

3.3.6. EQUIPEMENT ELECTRIQUE (par cave)

Un point lumineux et un interrupteur simple
Une prise 220V

3.2. GARAGES EXTERIEURS SI EXISTANT

Car-ports préfabriqués en bois

3.2.1. MURS

en béton et bois traités

3.2.2. PLAFOND

En bois traité

3.2.3. SOLS

Pavés en béton gris

3.2.4. PORTE D'ACCES AU GARAGES INTERIEURS

Porte électrique sectionnelle type Hörmann et moteur électrique incluant 2 télécommandes.

3.2.6. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Points lumineux réparties sur l'ensemble des car-ports si existant

3.3. PARKINGS EXTERIEURS

Points lumineux réparties sur l'ensemble des emplacements

C.4. PARTIES COMMUNES INTERIEURS DE L'IMMEUBLE

4.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE ET TOUS LES COULOIRS DE CIRCULATION A TOUS LES NIVEAUX
DANS L'IMMEUBLE PRINCIPALE

4.1.1. SOL

Carrelage ou similaire de première qualité, selon choix du promoteur avec sa plinthe.

4.1.2.

Revêtement type « Scandatex » ou similaire avec 2 couches de peinture latex, teinte au choix du promoteur

4.1.3. PLAFONDS

Travaux de préparation et deux couches de latex de teinte blanche

4.1.4. PORTE PRINCIPALE ET SON PARLOPHONE

BATINVEST IMMOBILIERE& CONSTRUCTION

RESIDENCE KAYRA

Porte en pvc couleur au choix du promoteur, largement vitrée.
Serrure sécurité avec deux clés par appartement, ouvre porte électrique commandée de chaque appartement.
Parlophone avec vidéo et haut-parleur (1 entrée), indicateur lumineux et boutons de sonnerie.

4.1.5. BOITES AUX LETTRES

Ensemble d'une totalité de 10 boîtes à lettres en aluminium.

4.1.6. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Plafonnier en nombre suffisant répartis dans les halls et couloirs, commandés par boutons poussoirs lumineux disposés à tous les accès.

4.4. CAGES D'ESCALIERS

4.4.4. ESCALIERS

Marches et contremarches en carrelage, prix idem carrelage sol et assorti à celui du sol.
Garde-corps métalliques / protection anti-rouille et peinture au choix du promoteur, en principe gris canon de fusil.
Pour les autres positions, se référer au 4.1.

4.5. LOCAUX SECONDAIRES COMMUNS

4.5.1. BUANDERIE

Murs : béton vu.
Sol : carrelé avec carrelages et plinthes au choix du promoteur.
Socle pour pose des lessiveuses et séchoirs à condensation superposés.

Siphon de sol au centre de la pièce.

Eclairage par néons au centre du plafond, interrupteur simple à l'entrée.

Porte placage couleur blanche comme ci-dessus.

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1. LOCAL POUBELLES

L'emplacement des poubelles sera prévu à l'intérieur du bâtiment, comme spécifié aux plans.

4.7.2. CHAUFFERIE

Sol carrelé au choix du promoteur.
Murs en béton vu
Eclairage par néon central, interrupteur simple, installation apparente.
Socle en béton pour chaudière sur tampon acoustique.

Porte d'accès coupe feu 60 minutes soit métallique à peindre dans la teinte ral 9010.
Un coffret de raccordement avec fusibles et interrupteur de coupure pour les chaudières.
Avaloir de sol avec coupe-odeur.

C.5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE.

5.1.1. EQUIPEMENT THERMIQUE DE CHAUFFAGE

5.1.1.1. PRODUCTION DE CHALEUR

Ballon d'eau chaude type VISSMANN ou similaire, installée dans le local chaufferie.

5.1.1.2. REGULATION AUTOMATIQUE

Sonde extérieure avec possibilité de ralenti nocturne.
Thermostat électrique pour régler chauffage par sol.

BATINVEST IMMOBILIERE& CONSTRUCTION

RESIDENCE KAYRA

5.1.1.4. COLONNES MONTANTES

En gaine technique, portes de visite en panneaux MDF dévissables peints.

5.1.1.5. COMPTAGE CONSOMATION

Compteurs à chaleur placés dans les gaines techniques.

5.2.2. SERVICE D'EAU CHAUDE

5.2.2.1 PRODUCTION

Production d'eau chaude par un boiler couplé à la chaudière et distribution par circuit collectif avec boucle de retour. Vannes et compteurs volumétriques pour chaque unité

5.2.2.2. POMPES

Pompes de circulation électriques de puissances appropriées.

5.3. TELECOMMUNICATIONS

5.3.1. TELEPHONE

Installation de tubage et gainages divers, en attente du raccordement par les P&T à charge de chaque propriétaire.

5.3.2. ANTENNE TV

Tubages en attente pour raccordement à une antenne collective.
Raccordements non prévus dans ce cadre.

5.4. ALIMENTATION EN GAZ

NEANT

5.5. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.5.1. COMPTAGES

Le compteur est installé dans le local technique.

5.6.2. COLONNES MONTANTES

Les gaines techniques seront fermées avec un isolant anti feu à chaque étage.

5.7.3. BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

Voir ci dessus. La taxe de mise en service des compteurs sera à charge des propriétaires.

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

6.1. VOIRIE ET PARKING SI EXISTANT

L'accès aux parkings se fera par une voirie suivant plan de l'immeuble

6.1.1. VOIRIE D'ACCES

Réalisée en asphalte (macadam) suivant dessin repris aux plans.

Récolte des eaux avec ACO DRAIN.

Tuyauteries PVC.

Files de pavés et bordures de pourtour en endroits nécessaires.

6.1.2. TROTTOIRS

NEANT

6.1.3. PARKINGS EXTERIEURS

En pavés de béton double T gris

6.2. CIRCULATION DES PIETONS

NEANT

BATINVEST IMMOBILIERE& CONSTRUCTION

RESIDENCE KAYRA

6.2.1. CHEMIN D'ACCES A L'ENTREE

Pavé de béton double T sur fondation adéquate. Teinte grise au choix du promoteur.
La partie spécifiquement devant l'entrée sera réalisée en granit naturel bouchardé ou matériel similaire/choix de promoteur.

6.3. ESPACES VERTS

Egalisation des terres avec couverture de terre arable aux endroits prévus au plan.
Ensemencement et plantations à charge des propriétaires pour les parties privatives.

Délimitations avec des murets finitions pierres taillés des jardins privatifs à charge du promoteur.

6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1. SIGNALISATION ENTREE DE L'IMMEUBLE

Un point lumineux à détecteur de présence sera installé au dessus de la porte d'entrée.

6.5.2. ECLAIRAGE VOIRIES

Eclairage de l'accès aux parkings commandé par détecteur de présence.

6.6. CLOTURES

Non comprises. Celles-ci seront à charge du propriétaire/si ne pas prévu aux causes de stabilité et de protection.

6.7. RESEAUX DIVERS

6.7.1. GENERALITES

Les raccordements eaux, électricité, égouts, seront réalisés par ou en accord avec les services publics compétents.

Seront effectués par le promoteur : les travaux de préparation, terrassement et gainages nécessaires.
Les taxes de raccordement des particuliers seront à charge du propriétaire.

6.7.8. DRAINAGE DU TERRAIN

Drain périphérique raccordé au réseau d'assainissement eau pluvial.

D. GENERALITES

1. CHARGES

Le promoteur constructeur prend à sa charge :

- les frais de raccordements des canalisations de l'eau, de l'électricité à l'exception des taxes de branchement individuelle.
- les frais de nettoyage du chantier. (C'est-à-dire pas le nettoyage ménager)
- les assurances jusqu'au jour de la réception de l'immeuble.

Sont à charge du propriétaire :

- Les frais pour la délivrance du permis à bâtir
- les consommations en eau, électricité et combustibles pendant la durée du chantier. (Prix forfaitaire)
- l'impôt foncier depuis la passation de l'acte notarié.
- les taxes de raccordements individuels concernant les compteurs d'eau, électricité, TV, radio et téléphone.

Aucune entreprise ou artisan tiers (non chargé de commande par le constructeur) n'a le droit d'accès au chantier avant la réception de l'appartement.

Le propriétaire n'est pas autorisé à séjourner sur chantier en dehors des visites prévues avec le promoteur ceci pour raison d'assurance en cas d'accident.

2. PRIX

Les prix figurant au contrat sont des prix fixes et ne pourraient être augmentés que par une hausse de TVA et par une hausse de l'indice à la consommation. Celle-ci est comprise dans le prix au taux en vigueur à la date de la signature du contrat de construction.

BATINVEST IMMOBILIERE& CONSTRUCTION

RESIDENCE KAYRA

Une hausse éventuelle de la TVA serait à charge de l'acquéreur pour la partie restant à achever à ce moment.

3 .PAIEMENT

Les modalités de paiement sont précisées à l'acte de vente.

4. DIVERS

Il est réservé le droit au constructeur de modifier les plans en vue d'une amélioration des conditions d'exécution ou d'approvisionnement, ou d'une nécessité imposée par les Autorités Communales.

Les cotes inscrites aux plans sont des cotes de maçonneries brutes.

Une petite différence (tolérance ordinaire de +/-3%) entre les cotes prévues et exécutées ne donne lieu à aucune contestation.

Toute convention ou promesse doit être écrite et signée pour être valable.

La responsabilité du constructeur / promoteur, n'est engagée, ni pour le délai d'achèvement, ni pour les travaux supplémentaires non prévus dans le présent descriptif.

A la fin des travaux, et avant la remise des clés, une réception sera faite contradictoirement sur invitation du promoteur. Elle sera constatée au moyen d'un procès verbal signé par les deux parties. (Art.1601-7 de la loi du 28 décembre 1976).

L'occupation des lieux par le propriétaire vaut réception.

5. DELAIS D'ACHEVEMENT

La mise à disposition des parties privatives aux acquéreurs est prévue dans un délai d'environ 12 mois à partir du début des travaux de construction, sauf cas de force majeure survenu indépendamment de la volonté du promoteur, ou plus généralement pour cause légitime de suspension du délai de livraison.

Le promoteur prévoit un planning d'exécution. Ce planning sera remis à jour périodiquement en fonction d'éventuelles intempéries de manière à ce que les propriétaires puissent suivre l'évolution des travaux.

6. CONTRAT

Le présent descriptif fait partie intégrante de la convention de vente.

Remise à jour de ce descriptif le 13 decembre 2018

Début des travaux : appr. 2^{ème} trimestre 2019

Kockelscheuer, le

Signature de l'acheteur

Signature du promoteur