



HS₁₉

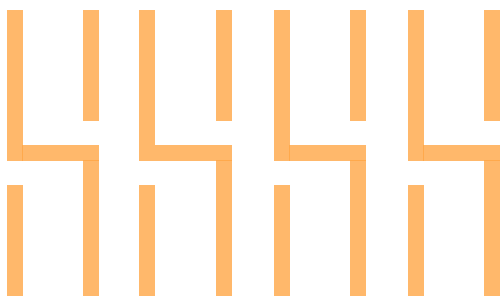
HIGH STREET 19

La résidence

Projet innovant situé sur le territoire de la Commune de Luxembourg situé au 19, rue Haute, conçu par le bureau d'architecture Atelier Archimade S.à r.l. de Luxembourg. Le projet offre un ensemble résidentiel avec 10 appartements d'une surface de +/- 75,25 m² à +/- 142,47 m² à basse consommation d'énergie « classe A pour l'énergie primaire & classe B pour l'isolation thermique » avec 12 emplacements intérieurs, une buanderie commune, un local pour poubelles et 10 caves privatives.



Vue arrière de la résidence



...vivre à Hamm

LUXEMBOURG

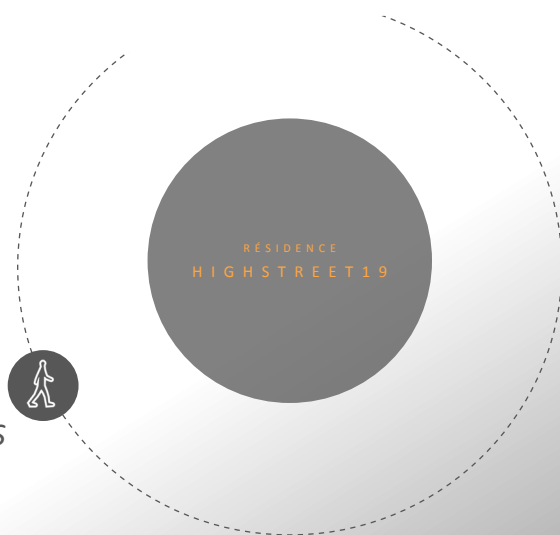
Situé à l'est de la ville de Luxembourg, le quartier de Hamm est encore l'un des rares quartiers, avec celui de Cents, majoritairement habité par des luxembourgeois.

Dotée d'une gare Cents-Hamm et située sur le chemin de l'aéroport, ce quartier est bien placé pour les personnes travaillant hors de Luxembourg Ville et à l'étranger.



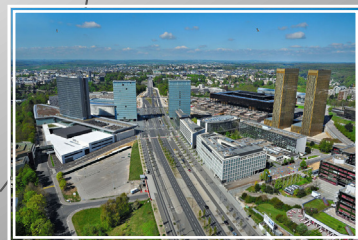
à 5 MINUTES
À PIEDS ...

Crèches, écoles primaire
Restaurants
Comerce de proximité



Culture & divertissements

Théâtre
Musée d'art moderne MUDAM
Philharmonie



Business Center



CULTURE, SPORTS ET LOISIRS

- 4 aires de jeux
- 1 terrain de football
- 1 terrain multisports
- 1 terrain de pétanque
- Résidence d'artistes Schläifmillen
- Circuit Godchaux
- Stade Hans Sowa
- Club House Kayak
- 1 hall omnisports
- 1 salle de musculation



ÉDUCATION

- 1 école (cycle 1)
- 1 école (cycle 2-4)
- 1 foyer scolaire



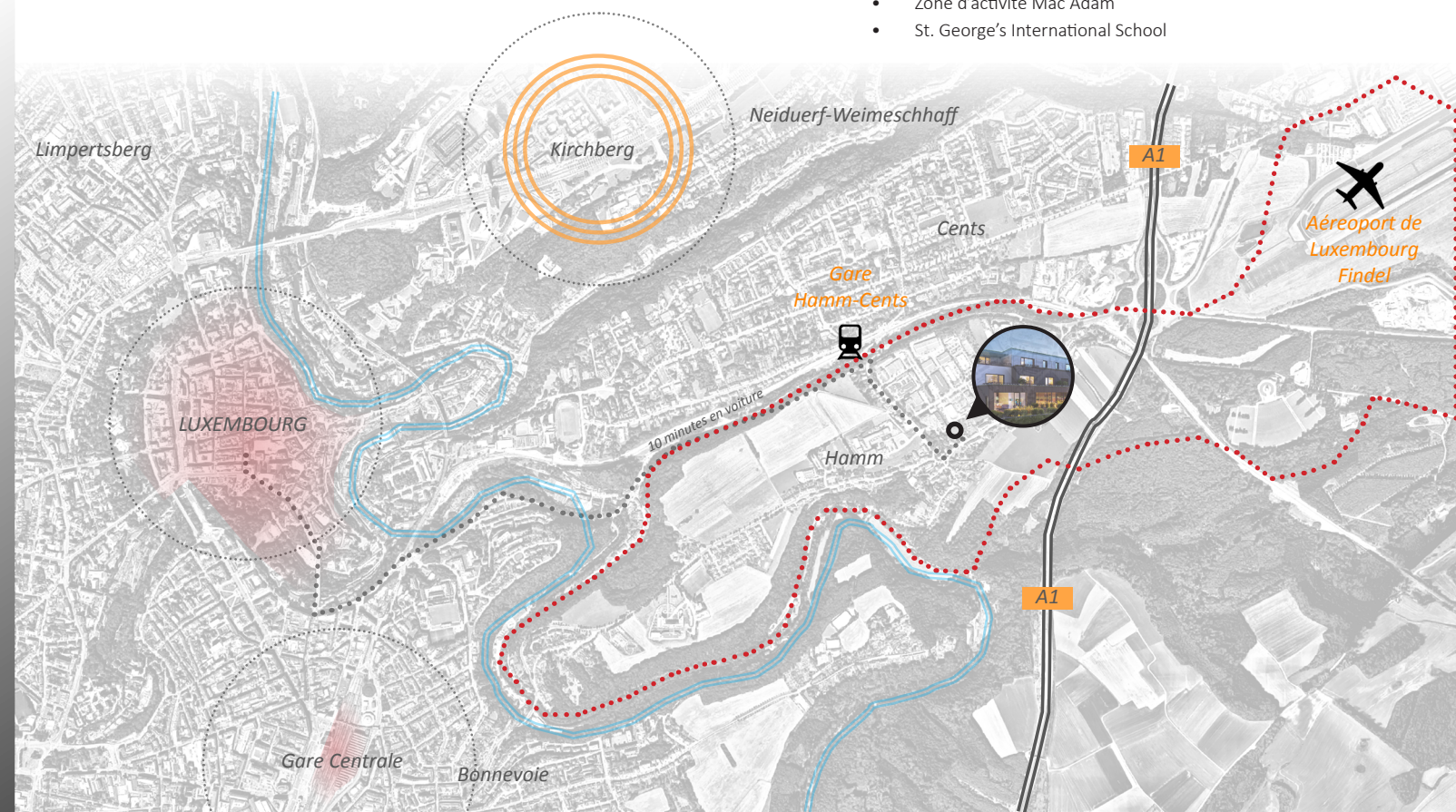
MOBILITÉ

- 19 arrêts autobus
- Lignes de bus qui desservent le quartier : 15, 25, 29
- 6 parkings en surface
- 8 emplacements pour personnes à mobilité réduite



AUTRES

- Hospice de Hamm
- Cimetière Militaire Américain
- Crématorium Luxembourg
- Zone industrielle Hamm
- Zone d'activité Mac Adam
- St. George's International School





VILLE DE LUXEMBOURG

- Capitale européenne avec une excellente qualité de vie dans un contexte économique favorable avec une population active qualifiée et multilingue.



à 10 MINUTES
EN VOITURE ...



à 17 MINUTES
EN VÉLO ...



KIRCHBERG

- Il est aujourd'hui le cœur de la place bancaire et financière internationale que le pays constitue. Est également un quartier de loisirs. Des salles multisports et une piscine olympique (La Coque) font de ce complexe sportif le plus grand et important du pays.



EN BUS...

Les lignes 15,20 et 25

Hamm, un quartier proche de la Ville

La ville en mouvement... Vivez une journée particulière. Grâce à sa vision d'avenir (projet Royal - Hamilius) Le centre de Luxembourg devient plus accessible, grâce à une infrastructure facilitant les transports en commun et aux nombreux parkings souterrains.

Vous pourrez vous promener tranquillement dans les rues piétonnes animées, flâner dans de petites ruelles historiques ou visiter l'un des multiples centres commerciaux ou galeries marchandes. Partout, vous aurez le choix : petits commerces, enseignes de renom, boutiques de créateurs, magasins de luxe, grandes surfaces...



ROYAL · HAMILIUS

CADRE GÉNÉRAL

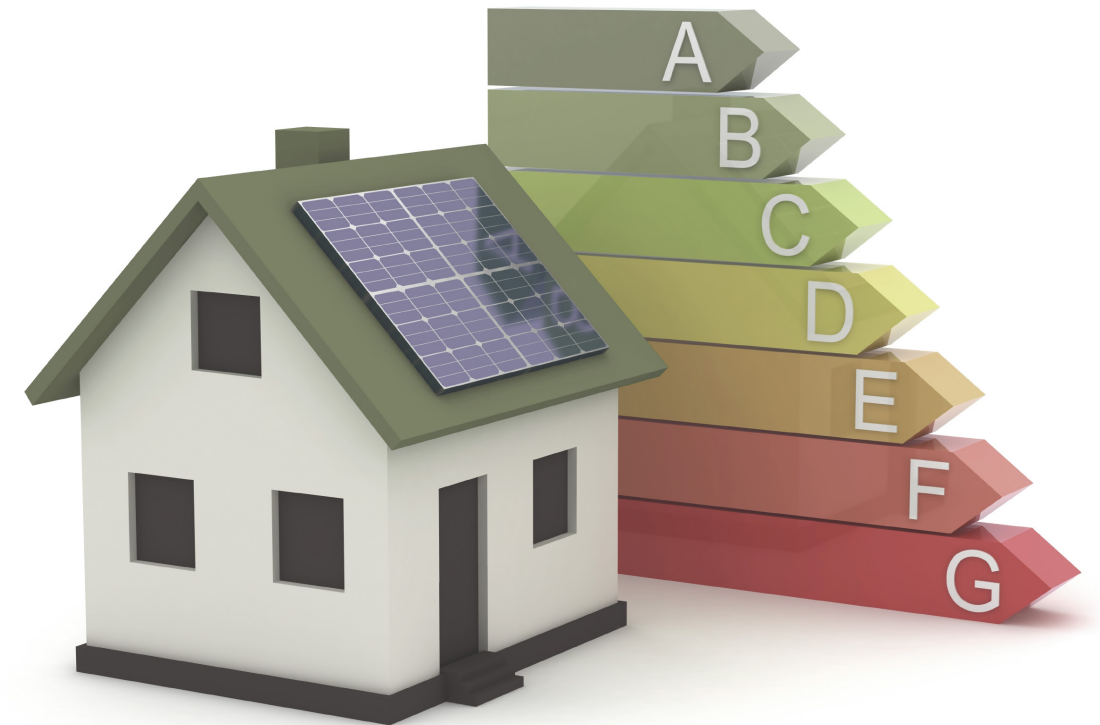
REALISATIONS

- L'immeuble est élaboré par le bureau d'architecte désigné en qualité d'auteur du projet.
- Les études statiques seront confiées à des hommes de l'art possédant des expériences reconnues.
- Des entreprises de premier ordre seront chargées des travaux pour divers corps de métier.
- Un bureau de contrôle agissant dans le cadre de l'assurance de la garantie décennale sera chargé du contrôle sur chantier et du contrôle *des plans techniques*.

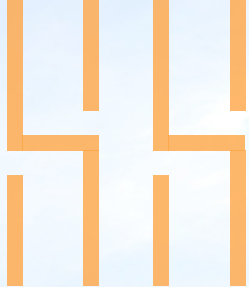


QUALITE ENERGETIQUE

Conformément au règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation le bâtiment en question bénéficiera d'une conception de construction à performance énergétique élevée et respectera au minimum les critères de la classe ABB.



Les Appartements



SOUS-SOUL

PARKING	12
VELOS/POUSSETTES	1
LOCAL TECHNIQUE	2
BUANDERIE	1

REZ-DE-CHAUSSÉE

APPARTEMENTS	4
SURFACE	de 120 m² à 80 m²

ETAGE 01

APPARTEMENTS	4
SURFACE	de 104 m² à 60 m²

ETAGE 02

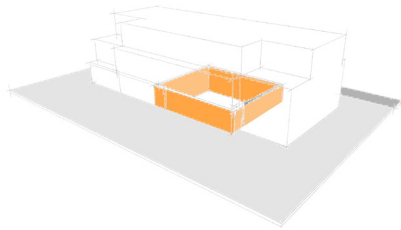
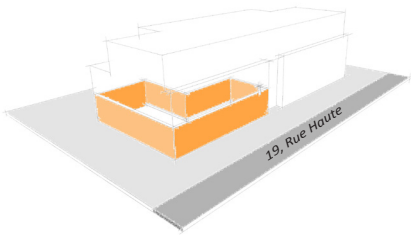
APPARTEMENTS	2
SURFACE	de 120 m² à 127 m²





APPARTEMENT 0.1

	Rez-de-chaussée
SURFACE HABITABLE	123,66 m ²
SURFACE TERRASSE	41,85 m ²
JARDIN PRIVATIF	32,48 m ²
CAVE	n° 8
EMPLACEMENT INT.	12



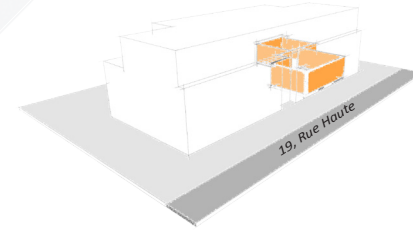
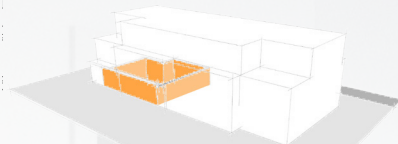
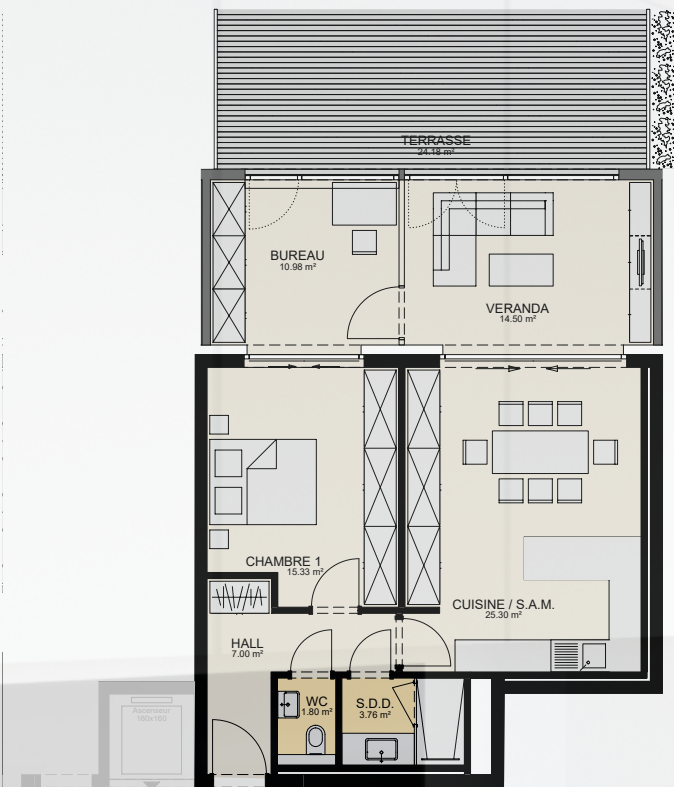
APPARTEMENT 0.2

	Rez-de-chaussée
SURFACE HABITABLE	95,43 m ²
SURFACE TERRASSE	27,72 m ²
JARDIN PRIVATIF	49,98 m ²
CAVE	n° 2
EMPLACEMENT INT.	11



APPARTEMENT 0.3

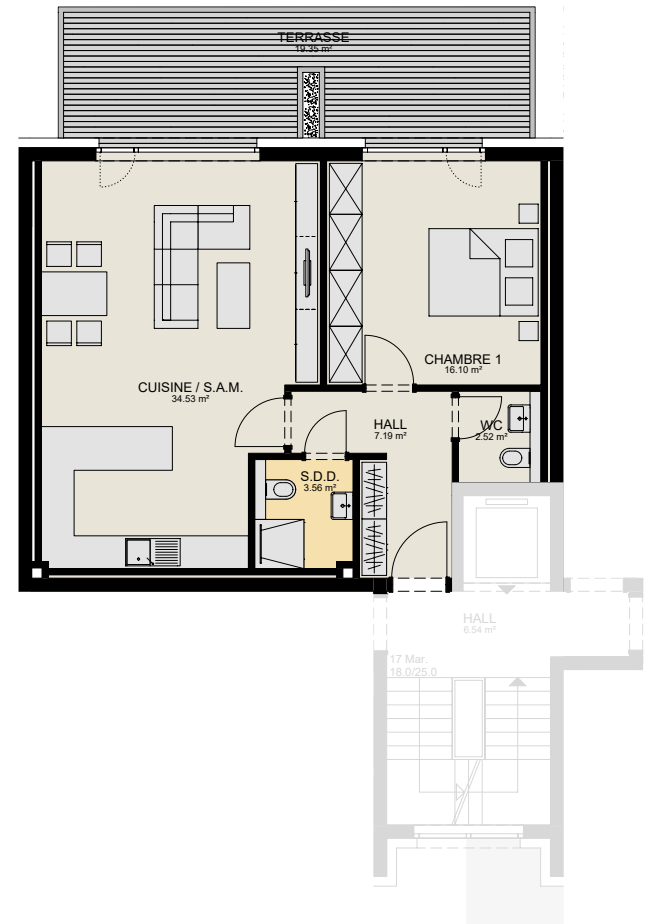
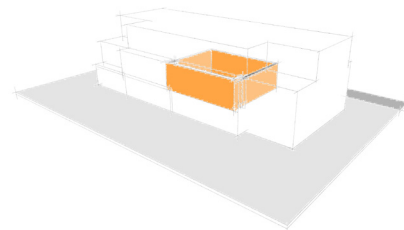
	Rez-de-chaussée
SURFACE HABITABLE	95,43 m ²
SURFACE TERRASSE	24,18 m ²
JARDIN PRIVATIF	41,16 m ²
CAVE	n° 3
EMPLACEMENT INT.	10



APPARTEMENT 0.4

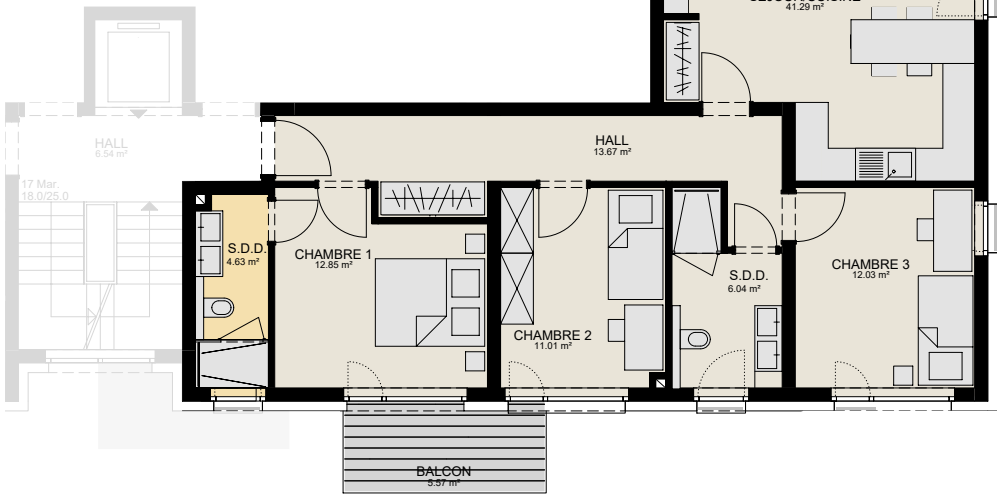
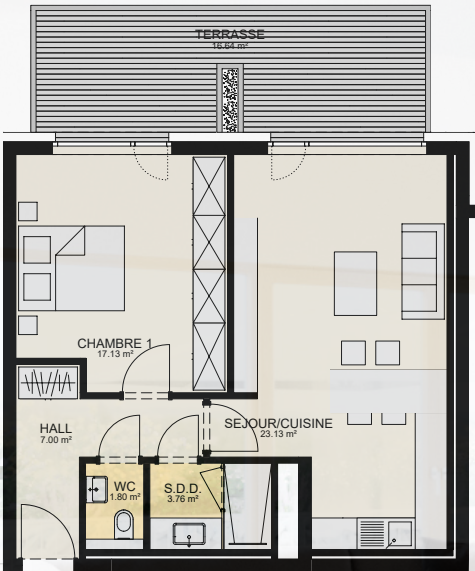
	Rez-de-chaussée
SURFACE HABITABLE	103,69 m ²
SURFACE TERRASSE	31,39 m ²
JARDIN PRIVATIF	6,16 m ²
CAVE	n° 4
EMPLACEMENT INT.	9





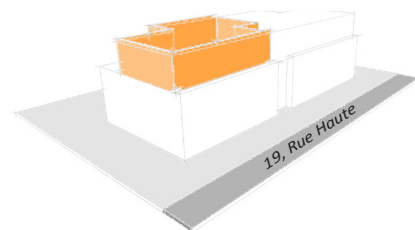
APPARTEMENT 1.3

SURFACE HABITABLE	Étage 01
SURFACE TERRASSE	60,34 m ²
CAVE	16,93 m ²
EMPLACEMENT INT.	n° 10
	1

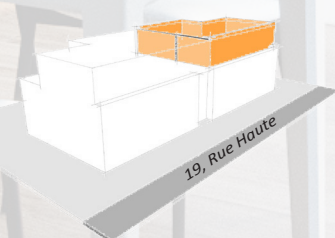


APPARTEMENT 1.4

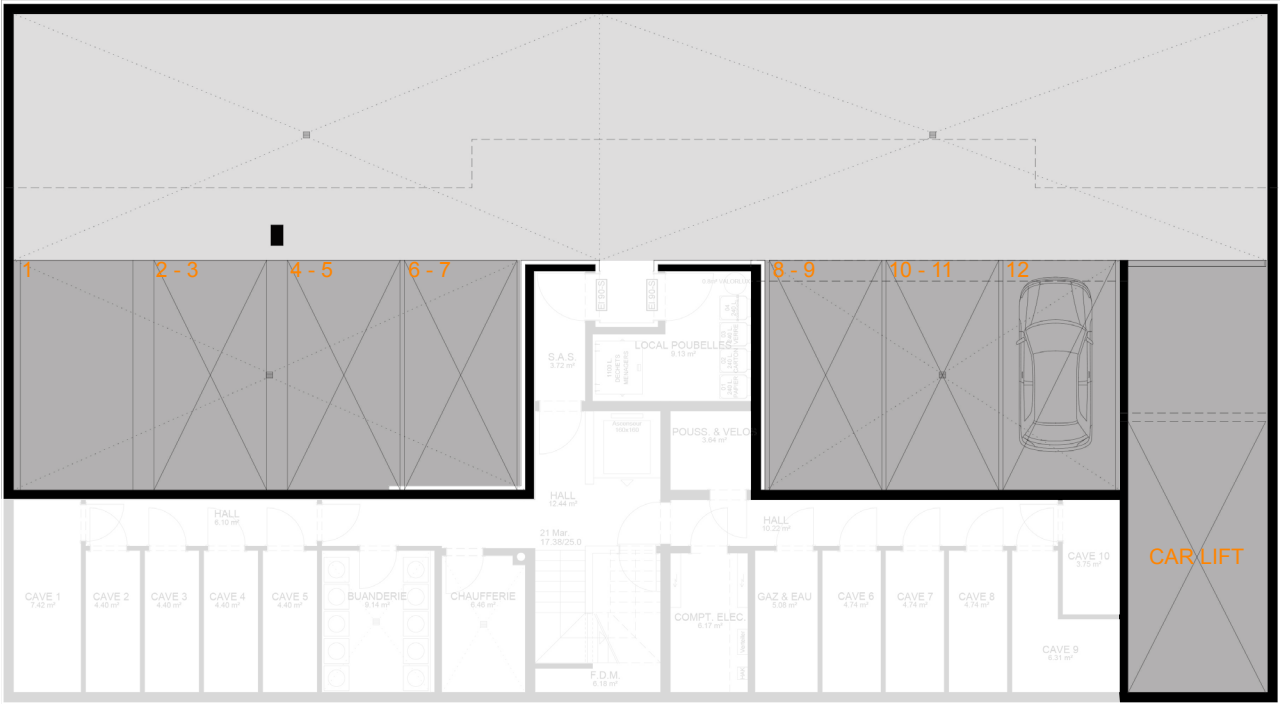
SURFACE HABITABLE	Étage 01
SURFACE TERRASSE	104 m ²
CAVE	22,83 m ²
EMPLACEMENT INT.	n° 7
	2 et 3



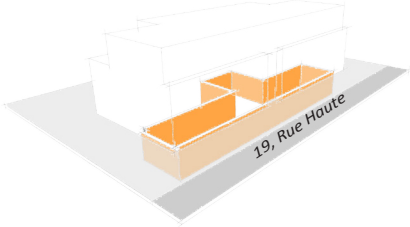
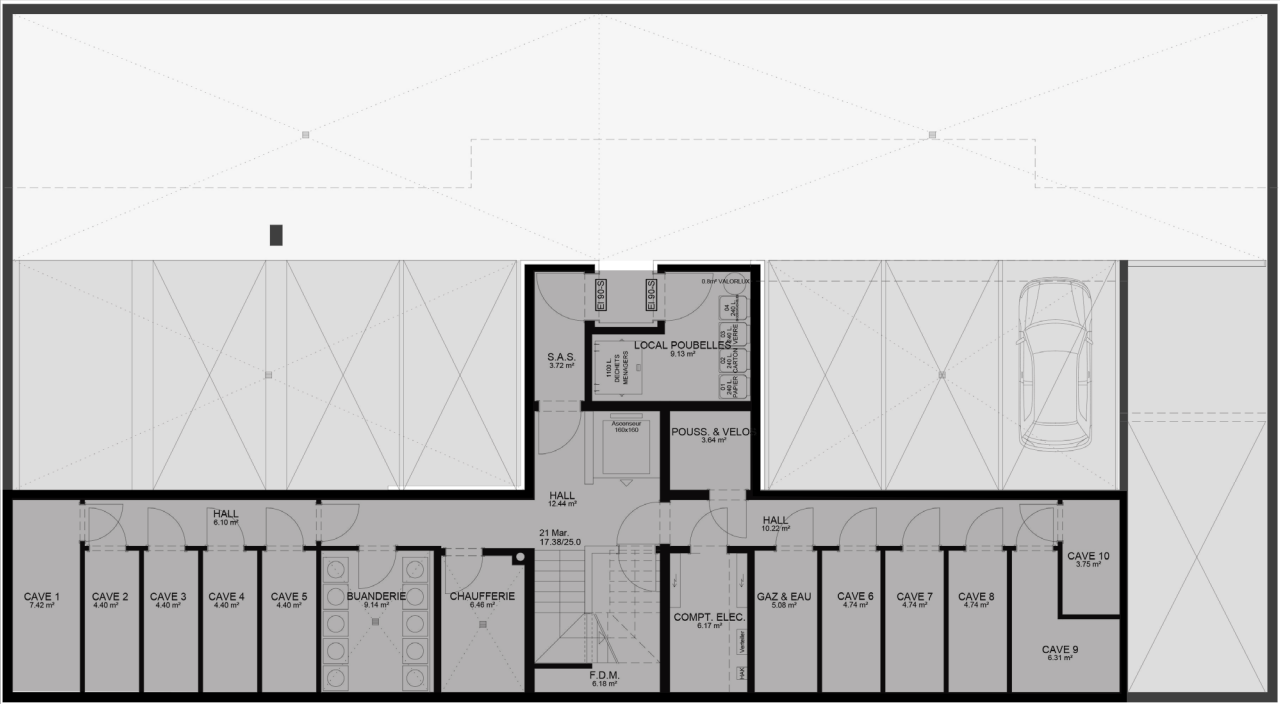
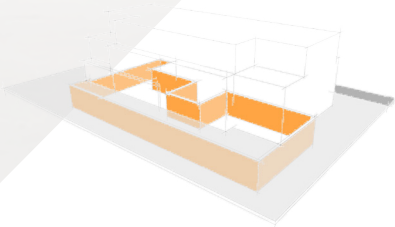
APPARTEMENT 2.1	Étage 02
SURFACE HABITABLE	124,49 m²
SURFACE TERRASSE	19,68 m²
CAVE	n° 9
EMPLACEMENT INT.	6



APPARTEMENT 2.2	Étage 02
SURFACE HABITABLE	127,95 m²
SURFACE TERRASSE	21,14 m²
CAVE	n° 1
EMPLACEMENT INT.	4 et 5



PARKING	Sous-sol -1
PARKING (Wöhr Combilift 542-2.6)	12



CAVE	Sous-sol -1
CAVE	10
LOCAUX TECHNIQUES	3
LOCAUX COMMUNS	3

Assurance

Suivant les dispositions en vigueur conformément à la loi du 28.12.1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en cas de vices de construction.

Assurance décennale

Le bâtiment est couvert par une assurance décennale et biennale (gros ouvrages et menus ouvrages).

Assurance combinée

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



Agences immobilières



L'agence immobilière MH Concept S.àr.l. existe depuis **10 ans** sur le marché luxembourgeois.

Nous nous distinguons par un service de qualité personnalisé, une parfaite connaissance des problématiques du marché, et travaillons en partenariat avec les plus importants promoteurs immobiliers luxembourgeois.

C'est la passion de l'immobilier qui nous guide: l'urbanisme, le contact humain et l'accompagnement de projets. Nous sommes spécialisés dans la vente en futur état d'achèvement de maisons unifamiliales, d'immeubles résidentiels et dans la vente de biens immobiliers existants.

Le projet immobilier „**Highstreet19**“ est un nouveau projet, en partenariat avec un constructeur expérimenté, actif dans le domaine de la réalisation d'immeubles résidentiels depuis **8 ans**.

En nous faisant confiance, vous aurez la certitude que votre projet personnel sera considéré avec la plus grande attention, et que vous disposerez d'un interlocuteur unique, disponible et réactif dans la recherche du bien immobilier qui vous correspond.

MH Concept Sàrl 4, rue G.-D. Charlotte - L-6190 Gonderange

Tél.: (+352) 26 48 00 39

Email: info@mhconcept.lu



L'histoire de L'Agence Real Estate débute en 2008 avec l'ouverture d'une première agence immobilière à Ettelbruck.

Au fil des ans, de nouveaux établissements se créent, tandis que les méthodes de vente s'affinent et se structurent. Dix ans après l'ouverture de la première agence, naît ainsi le réseau L'Agence Real Estate et compte sur 5 points de vente stratégiquement implantés pour être toujours plus proche de nos clients.

Notre équipe formée aux dernières compétences est disponible pour continuellement s'adapter à toutes vos doléances.

Gravitant autour de trois valeurs qui nous sont chères :

- La sincérité qui exige de fournir au client l'ensemble des informations nécessaires à sa prise de décision,
- L'efficacité qui fonde la relation sur le professionnalisme et la rigueur.

- La proximité tant sur le plan géographique que relationnel, qui instaure une réactivité et un vrai climat de confiance réciproque.

Depuis sa création il y a 10 ans, L'Agence Real Estate s'est rapidement imposée comme acteur majeur de l'immobilier au Luxembourg. Quel que soit votre projet, profitez de notre expertise et de nos conseils.

Aujourd'hui, le réseau cumule une solide expérience du marché de l'immobilier, tout en gagnant chaque année un peu plus en réputation et en compétence.

L'Agence Real Estate c'est aussi :

Un réseau de partenaires ! constitué de plusieurs professionnels : diagnostic énergétique, courtier en assurance et solutions bancaires, divers cabinets d'architectes, artisans et promoteurs...

La location ! De la recherche du locataire à l'investissement et au conseil fiscal.

De l'innovation ! visites virtuelles en immersion à 360°, Projection 3D-Home Staging.

Immolor sari, 14 route de Luxembourg

L-7240 Bereldange - RCS : B137326 - Tél: (+352) 26 33 19 23

E-mail : info@are.lu



Nous concentrons nos activités dans la mise en vente et dans la recherche de votre bien immobilier, la location, la promotion immobilière, le développement de projets immobilier à vos côtés ainsi que dans la création d'un portefeuille d'objets de rendement.

Pour vous accompagner dans vos démarches immobilières, nous avons mis en place une technique d'approche et d'évolution permanente, à l'écoute, dynamique et flexible.

Dans un esprit de compétitivité permanente nous sommes tous deux diplômés d'état et nous suivons régulièrement des formations à la chambre du commerce, afin d'être parfaitement au fait des nouvelles législations et lois en vigueur.

Notre souhait principal est de vous accompagner dans la réalisation de votre rêve immobilier, et surtout vous satisfaire avant et après l'acte de vente!



B&C immobilière

17, rue Edmond Reuter - L-5326 Contern

Tél.: +352 28 79 47 57

Email: info@bcimmobiliere.lu

CAHIER DES CHARGES

DES DESCRIPTIF DES TRAVAUX & FOURNITURES

Résidence HIGHSTREET19

HS



Sommaire

DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE	
DESCRIPTION TECHNIQUE	
1.	TRAVAUX DE GROS ŒUVRE
2.	TOITURE
3.	PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
4.	TRAVAUX DE FAÇADE
5.	MENUISERIES EXTÉRIEURES
6.	MENUISERIE INTÉRIEURE
7.	INSTALLATION VENTILATION ET CHAUFFAGE
8.	INSTALLATION SANITAIRE
9.	SOLS ET PLINTHES
10.	INSTALLATION ELECTRIQUE
11.	FINITIONS
PARTIES COMMUNES	
12.	HALL D'ENTRÉE, COULOIRS, CAGES D'ESCALIERS ET HALL D'ÉTAGES
13.	LOCAUX COMMUNS
14.	CHAUFFAGE, EAU CHAUDE
15.	TÉLÉCOMMUNICATIONS
16.	STOCKAGE ET ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES
17.	ALIMENTATION EN EAU
18.	ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ
19.	VOIRIE ET PARKING
20.	CIRCULATION DES PIÉTONS
21.	ECLAIRAGE EXTÉRIEUR
22.	FINITIONS
PARTICULARITES	



Designation generale de l'immeuble

Immeuble comprenant un total de 12 appartements «basse énergie»
Commune Luxembourg
Ville Luxembourg
Code postal L-1718
Rue Rue Haute
N° 19
Classe énergétique Passeport energetique classe ABA
Autorisation PAP 19
Autorisation à bâtir 19

DESCRIPTION TECHNIQUE

1. TRAVAUX DE GROS ŒUVRE

Fouilles
Déblaiement des terres arables sur la surface du bâtiment. Terrassement en pleine masse dans le terrain jusqu’au niveau inférieur défini par le plan et évacuation des terres excédentaires. Terrassement mécanique ou à la main pour fondations et canalisations inclus évacuation si nécessaire.

Fondations
Reconnaissance de la résistance du sol. Fondations sur semelles en béton armé suivant calculs statiques et indications d’un ingénieur-conseil.

Maçonneries
Maçonnerie des murs du sous-sol périphériques en blocs en béton, piliers en béton armé; éventuellement pré murs en béton armé ou en béton armé coulé en place, selon le choix du constructeur. Les surfaces murales intérieures seront brutes rejointoyées; éventuellement en béton brut de décoffrage. Les surfaces murales extérieures en contact avec les terres seront revêtues d’une étanchéité adaptée.

Les murs de refends seront en blocs de béton, respectivement voiles en béton armé; piliers et poutres suivant les indications de l’ingénieur statique. Les murs de façade seront en blocs de béton ou en blocs isolants encore à déterminer. L’isolation thermique, épaisseur déterminée selon les résultats communiqués par le calcul relatif à la performance énergétique, établi par le bureau d’étude technique.

L’enduit de façade, aspect et teintes au choix du promoteur. Les enduits intérieurs seront en plâtre sauf pour les salles de bains où un enduit en ciment sera mis en œuvre. Les raccords des murs aux plafonds seront en équerre. Les coins vifs seront protégés par des baguettes métalliques galvanisées. Les murs porteurs à l’intérieur des locaux seront en briques et blocs de béton avec piliers et poutres en béton armé selon besoins.

Les murs et cloisons séparatrices des appartements seront en briques ou blocs de béton d’une épaisseur minimale de 17,5 cm. Les murs à l’intérieur des appartements seront en briques ou blocs de béton d’une épaisseur de 11,5 cm avec un enduit plâtre et/ou en cloisons de placo-platre.

Planchers
Les planchers sur étage courant, les locaux collectifs, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffées et non chauffés seront en béton armé, épaisseur suivant indication de l’ingénieur-conseil, éventuellement en prédalles. Recouvrement en plâtre projeté dans les pièces de vie, béton brut dans les sous-sols et locaux techniques.

Escaliers
La paillasse d’escaliers et marches en béton armé.

Chutes et grosses canalisations
Les tuyaux de descente (chutes d’eaux pluviales) , à l’extérieur, ou PE-HD ou PP, à l’intérieur, de diamètre approprié dauphins en fonte. Les tuyaux de chutes d’eaux usées en PE-HD ou PP dans gaines techniques. Le réseau de canalisations enterrées en PP ou PE-HD, de sections appropriées pour l’évacuation des eaux usées et pluviales. En système séparatif, avec béton de pose et d’enrobage. Caniveau et siphon de sol le cas échéant. Les branchements aux égouts seront selon les prescriptions de la commune.

2. TOITURE

Toiture plate avec son complexe d’isolation et d’étanchéité. L’eau de pluie sera évacuée vers la canalisation enterrée par des descentes sur la façade, resp. dans les gaines techniques si nécessaire.

L’étanchéité des terrasses/balcons est assurée par membrane soudée à base de bitume bi-couche ou polymère mono-couche, avec relevés et profils de raccords nécessaires. Les revêtements des souches de cheminée seront en zinc ou en ardoise, membrane bitumineuse.

3. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Conformément au règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d’habitation le bâtiment en question bénéficiera d’une conception de construction à performance énergétique élevée et respectera au minimum les critères de la classe ABA. Le concept de performance énergétique du bâtiment sera établi par le bureau d’étude technique en charge du projet et contrôlé par l’organisme de contrôle mandaté. Afin d’obtenir la certification, le bâtiment disposera, outre d’une conception réduisant la surface d’échanges thermique au minimum, des équipements suivants:

- Isolation de l’enveloppe, en façades, toitures et sous-dalle performante.
- Châssis et vitrages appropriés.
- Ventilation double flux avec rendement supérieur à 75%
- Production de chaleur et d’eau chaude sanitaire centralisée en chaufferie.

4. TRAVAUX DE FAÇADE

Enduits de façade
Sous-couche avec filet d’armature de filet armature collé. Couche de finition colorée dans la masse en chromolith silicone de 1,5 - 2 mm, coloris et texture au choix du promoteur. La protection autour de la façade sera réalisée en graviers.

5. MENUISERIES EXTERIEURES

Châssis de fenêtres
Fenêtres et portes-fenêtres à triple vitrage isolant (valeur U définie suivant calcul énergétique), châssis de fenêtres en Aluminium de couleur extérieure et intérieure suivant le choix du promoteur.

Stores extérieurs
Volets de fenêtres électriques de type encastré métallique, couleur suivant le choix du promoteur, avec caisson de la marque ROMA ou similaire.

Tablettes de fenêtres
Tablettes de fenêtres extérieures en alu laqué pour toutes les fenêtres, dans la même teinte que le châssis.

6. MENUISERIES INTERIEURE

Huisserie et bâtis
Chambranles et ébrasement en bois contreplaqué, avec joints.

Portes intérieures
Bloc porte avec âme agglomérée, bois massif périphérique de renfort. Serrure à clef « L » standard en inox, valeur avec poignée et arrêt: € 550,00 hTVA, pose incluse.

Portes d’entrée de l’appartement
Porte palière coupe fumée et coupe-feu T30, quincaillerie en inox, charnières 3 points de sécurité, espion et joint rétractable au niveau du seuil suivant le choix du promoteur.

7. INSTALLATION VENTILATION ET CHAUFFAGE

Ventilation contrôlée à double Flux (VMC)
Appareil d’aération centrale avec récupération de la chaleur par des échangeurs de chaleur. L’appareil sera soit intégré dans la salle de bain en mural ou suspendu au plafond suivant conseil de l’architecte et du fournisseur.

Type d’installation de chauffage
Chaudière au gaz à condensation.

Appareils d’émission de chaleur

Le bâtiment sera desservi par une chaudière à condensation au gaz à condensation, toutes les pièces privatives seront munies d’un chauffage au sol, ce qui permettra d’avoir une température homogène dans tout le bâtiment, grâce aussi à l’excellente isolation du bâtiment. Dans les appartements, l’eau chaude sera distribuée sur les appareils suivants: éviers, lavabos, baignoires et douches.

- + 20 °C dans le living / salle à manger
- + 20 °C dans le hall
- + 20 °C dans les chambres à coucher
- + 20 °C dans le WC
- + 24 °C dans la salle de bain
- + 20 °C dans la cuisine

8. INSTALLATION SANITAIRE
(à choisir par le client suivant collection du promoteur)

Cuisine
Néant, à fournir par l’acquéreur.

Les branchements égout, eau froide et chaude pour évier, égout et eau froide pour lave-vaisselle sont prévus pour les cuisines selon plans fournis par l’acquéreur. Les plans des cuisines sont à fournir avant le démarrage des travaux de cloisons intérieures.

A défaut, ce sont les emplacements techniquement reconnus les plus simples, que les corps de métiers utiliseront sans autre mise en demeure et bien entendu en se référant au présent descriptif. La hotte de la cuisine devra avoir obligatoirement un filtre à charbon actif (non inclus).

WC
WC suspendu de couleur blanche à double couvercle, avec bloc sanitaire SANBLOC ou similaire, à concurrence de € 600,00 hTVA. Lave-mains en céramique de couleur blanche avec robinet eau froide et chaude, garniture d’écoulement chromée, et glace sanitaire à concurrence de € 520,00 hTVA.

Salles de bain / douches
Les salles de bains/douches et WC seront équipés des appareils symbolisés dans les plans et décrits ci-après: WC suspendu de couleur blanche à double couvercle, avec bloc sanitaire SANBLOC ou similaire, à concurrence de € 600,00 hTVA.

1 meuble à finition mélaminé ou au bois de la collection à concurrence de € 1.200,00 hTVA, composé d’une tablette avec 1 lavabo, un miroir, un éclairage LED, un mitigeur mono commande.

1 baignoire de couleur blanche à encastrer, en acrylique ou acier émaillé avec garniture d’écoulement chromée, mitigeur bain/douche chromé avec douche à main et fixation murale à concurrence de € 1.000,00 hTVA ou 1 receveur de douche couleur blanche à encastrer en acrylique ou acier émaillé avec garniture d’écoulement. Mitigeur thermostatique de douche avec tuyau

chromé, douche à main avec fixation et adaptateur, à concurrence de € 1.000,00 hTVA suivant plan.

9. SOLS ET PLINTHES
(à choisir par le client suivant collection du promoteur)

Cave
Carrelage suivant le choix du promoteur.

Terrasse
Revêtement en bois exotique au choix du Promoteur afin de garantir une harmonie dans l'ensemble.

Cuisine, halls, salles de bain, WC
Carrelage jusqu'à concurrence de € 70,00/m2 hTVA. Les plinthes seront assorties aux carrelages, à concurrence de € 14,00/ml hTVA.

Revêtements en carrelage des murs des salles de bains, hauteur sous plafond, à concurrence de € 70,00/m2 hTVA. Tous les revêtements de sol et faïences sont en pose droite et de dimension standard (Format 30/30 à 60/60 pour le carrelage au sol et de 15/15 à 20/25 pour le carrelage mural). Pas de plinthes dans les salles de bain. Il n'est pas prévu de carrelage mural dans les WC séparés, ni dans les cuisines.

Living
Carrelage, parquet ou pierre naturelle jusqu'à concurrence de € 80,00/m2 hTVA. Les plinthes seront assorties aux matériaux, à concurrence de € 14,00/ml hTVA.

Chambres et bureaux
Carrelage ou parquet jusqu'à concurrence de € 80,00/m2 hTVA. Les plinthes seront à concurrence de € 14,00/ml hTVA.

Tablettes intérieures de fenêtres
Suivant le cas soit pierre naturelle, soit carrelage, soit bois laqué ou mélaminé, suivant le choix du promoteur.

10. INSTALLATION ELECTRIQUE

- Type de l'installation
- L'installation sera de type apparent au sous-sol non habitable et au garage. Prise et interrupteurs standards étanche à l'air, teinte blanc.
 - L'installation sera de type encastrée, filerie et câblerie sous gaines flexibles. Prise et interrupteurs standards étanche à l'air, teinte blanche.
 - L'installation sera conforme aux normes et précautions en vigueur. La réception sera faite par le service de la compagnie d'électricité (Creos).
 - L'installation sera mise à terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre d'équilibrage potentiel.
 - Tableau de distribution avec fusibles automatiques.
 - Installation complète du tableau de distribution avec compteur suivant normes de la compagnie d'électricité.
 - Sonnette – parlophone avec camera de sécurité.

Portes d'entrée de l'appartement

	CAVE	HALL D'ENTREE	WC	LIVING / SÉJOUR	CUISINE	CHAMBRES	SALE DE BAIN	TERRASSE	VOILETS EXTERIEUR
point lumineux 1 direction	1		1		1		1		
point lumineux 1 direction avec interrupteur lumineux								1	
point lumineux 2 direction		1		2		1			
prise simple	1	2			3	6	2		
prises doubles				5	3				
prise triphasée pour le four					1				
prise lave-vaisselle					1				
prise pour la hotte					1				
prise pour la cuisinière					1				
prise étanche extérieure								1	
prise pour la cuisinière									
sonnette		1							
tubage vide pour TV/radio/data				1		1			
gaine avec boîte vide pour téléphone				1					
alimentation pour éclairage du plan de travail avec interrupteur					1				
alimentation + interrupteur pour éclairage lavabo dans meuble							1		
alimentation moteur volet roulant + interrupteur standard									1

Est prévue une alimentation pour l'appareil de ventilation, pour chauffage de sol. Les luminaires ne sont pas compris. Les prises de courant et interrupteurs sont du type « Busch-Jaeger » Reflex SI blanc standard ou similaire.

11. FINITIONS

Travaux de plâtre
a.plafonds
Tous les plâtres sur plafonds béton des pièces seront projetés à la machine. Cave et garage reçoivent juste une couche de peinture couleur blanche.

Revêtements muraux

Tous les plâtres sur murs, plafonds béton des pièces seront projetés à la machine. Enduits ciment pour les murs des salles de bain (cave et garage + couche de peinture couleur blanche).

Livraison, pose et peinture des baguettes en bois à fixer à l’intersection entre murs et plafond. Rebouchage et peinture des caissons de volets, couleur blanche.

b.parois

Tous les plâtres sur murs, plafonds béton des pièces seront projetés à la machine. Enduits ciment pour les murs des salles de bain (cave et garage + couche de peinture couleur blanche).

Fourniture et pose d’une toile de verre type Variovlies ou similaire et équivalent avec mise en peinture, 1 couche d’accrochage et 2 couches de finition, couleur blanche.

Serrurerie

Garde-corps pour les balcons en acier peint selon choix du promoteur. Main courante sur les balcons et barres d’appui pour les portes-fenêtres en inox selon choix du promoteur. Séparation des balcons et terrasses le cas échéant suivant plan d’architecte.

Nettoyage

Il est prévu un nettoyage sommaire du terrain sur la périphérie du bâtiment ainsi que des pièces intérieures de l’habitation avant la remise de clés.

Sous-sol

Eclairage par réglette TL 1 x 58 W en nombre suffisant, commandé par un bouton poussoir, installation en apparent. Porte de garage sectionnelle munie d’un moteur avec commande à distance dans la teinte au choix du promoteur, 1 télécommande incluse.

PARTIES COMMUNES

12. HALL D’ENTRÉE, COULOIRS, CAGES D’ESCALIERS ET HALL D’ÉTAGES

Sols: en pierre naturelle ou carrelages suivant choix du promoteur, tapis encastré avec cadre en inox dans l’entrée principale et devant l’entrée de chaque appartement.
Marches et contremarches de l’escalier: en pierre naturelle ou carrelages suivant choix du promoteur.
Parois: Variovlies avec peinture en latex satiné.
Plafonds: deux couches de latex, teinte au choix du promoteur.
Portes d’accès: serrure de sécurité avec 2 clés par appartement et ouverture automatique à commander à partir des unités d’habitation.
Vidéo-parlophone: relié aux appartements, indicateurs lumineux et sonneries.
Boîte aux lettres: 1 ensemble de 10 boîtes aux lettres, 2 clés par boîte.
Équipement électrique: Eclairage par plafonniers ou appliques en nombre suffisant, modèle au choix du promoteur, commandé par minuterie et boutons poussoirs ou détecteurs de présence.
Garde-corps ou main-courante: en inox.

13. LOCAUX COMMUNS

Local chaufferie / électrique / gaz / technique

- Murs et cloisons en blocs de béton. Enduit en deux couches au mortier de ciment ou rejointoyage.
- Sol chape lisse ou carrelage standard.
- Plafond en béton brut de décoffrage.
- Porte métallique coupe-feu.
- Équipement électrique comprenant un éclairage par réglette avec interrupteur et une prise de courant, installation en apparent.
- Ventilation haute et basse selon prescriptions.

Pièce à usage commune

- Murs et cloisons en blocs de béton ou voile en béton armé, selon le cas.
- Enduit en 2 couches de mortier de ciment ou rejointoyage + peinture.
- Dalle de sol en béton monolithe ou chape à surface lisse.
- Plafond en béton brut de décoffrage.
- Porte métallique coupe-feu.
- Eclairage par réglette avec interrupteur, installation en apparent.

14. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

La production de chaleur sera assurée par une chaudière à gaz de capacité nécessaire et suivant les prescriptions du bureau d’étude.

La régulation primaire de l’eau chaude s’effectue sur la chaudière collective par un ensemble de régulateurs électroniques programmés avec possibilité de ralenti nocturne et avec priorité de température pour le préparateur d’eau chaude sanitaire.

Vannes de coupures par départ d’appartement. L’eau chaude sanitaire sera produite par un boiler central installé dans la chaufferie (type et dimensionnement suivant étude). Distribution d’eau chaude par circuit collectif en tuyaux de matière synthétique.

Pompe de circulation de puissance appropriée ou par chauffe-eau rapide installé dans l’appartement. Le comptage général sera par compteurs individuels.

15. TÉLÉCOMMUNICATIONS

Le téléphone sera installé en attente de raccordement par les P & T. Câblage réalisé jusqu’aux appartements.

Antenne et radio: Possibilité de raccordement à une antenne collective. Des tubes vides sont amenés jusqu’aux appartements. Les raccordements et abonnements sont à charge des acquéreurs.

16. STOCKAGE ET ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES

Stockage des ordures, soit dans des poubelles individuelles à fournir par le service d’hygiène local qui en assure l’évacuation hebdomadaire. La copropriété décidera du choix de l’installation et fera les demandes nécessaires.

17. ALIMENTATION EN EAU

Le comptage général de l’eau consommée se fera par un compteur volumétrique.

18. ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

Compteur séparé pour les parties communes. Les colonnes montantes seront dans des gaines techniques appropriées jusqu’au tableau de chaque appartement. Le branchement des parties privatives se fait suivant indications de la commune et du distributeur, le comptage sera assuré par des compteurs individuels installés dans un local séparé au sous-sol. Les tableaux de distribution individuels avec disjoncteurs automatiques se trouvent dans le hall des appartements.

19. VOIRIE ET PARKING

Compteur séparé pour les parties communes. Les colonnes montantes seront dans des gaines techniques appropriées jusqu’au tableau de chaque appartement. Le branchement des parties privatives se fait suivant indications de la commune et du distributeur, le comptage sera assuré par des compteurs individuels installés dans un local séparé au sous-sol. Les tableaux de distribution individuels avec disjoncteurs automatiques se trouvent dans le hall des appartements.

20. CIRCULATION DES PIÉTONS

Les accès piétonniers seront exécutés en dallage ou pavés décoratifs en béton, au choix du promoteur.

21. ECLAIRAGE EXTÉRIEUR

Signalisation de l’entrée de l’immeuble sera éclairé par un luminaire sur minuterie.

(Tous les prix indiqués s’entendent hTVA)

PARTICULARITES

Les plans commerciaux décrivent l'immeuble et les lots qui le compose de façon générale. Seuls les plans annexés à l'acte feront foi.

Pour des raisons techniques et sans accord des acquéreurs, le promoteur se réserve le droit d'apporter des modifications aux plans commerciaux en cours de planification.

Toute modification du cahier des charges pourra être réalisée pour autant que les matériaux substitués soient de qualité au moins équivalente à ceux repris au cahier des charges et à condition que la conception générale de l'ouvrage ne soit pas affectée. Il ne pourra de toute façon en résulter aucune augmentation de prix pour l'acquéreur.

Le promoteur accompagnera et conseillera l'acquéreur dans le cadre de ses aménagements, en veillant au respect des réglementations nationales en vigueur (permis de construire, performance énergétique, ...).

De même, il avertira l'acquéreur de toute modification allant à l'encontre de ces principes, mais ne pourra être tenue responsable des non conformités qui en découlent. L'acquéreur ne pourra se prévaloir d'un quelconque dédommagement matériel ou financier et renonce expressément à engager toute poursuite à l'encontre du promoteur.

L'acquéreur est tenu d'assurer / de faire assurer une parfaite maintenance du bien livré, parties privatives et communes. A cet effet, l'acquéreur devra être en mesure de produire, à première demande du promoteur et avant toute intervention de celui-ci, les dits contrats d'entretien (à suivre par le syndic / gérance). A défaut d'assurer cette maintenance, l'acquéreur assumera la responsabilité des dommages, dégâts et dégradations survenues aux parties privatives et communes, les cas échéants.

Il est ici spécifiquement rappelé que l'acquéreur est tenu de ventiler régulièrement les locaux afin d'éviter tout risque de condensation et de moisissures.

Pour tous matériaux naturels et béton mis en œuvre, des nuances de teinte, d'aspect ou de forme sont inhérentes au produit et ne donneront droit à aucune retenue ou réclamation.

Sous réserve de toutes modifications ultérieures des lois et prescriptions régissant les constructions, ainsi que les prescriptions urbanistiques qui découlent de l'application des réglementations régionales ou locales.

Fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct.

Par la présente, les soussignés, déclarent avoir reçu un exemplaire dudit règlement, l'avoir lu et approuvé, et s'engagent par leurs signatures à l'accepter et à le respecter.

Fait à Luxembourg, le _____ 2018.

Le Promoteur

L'acquéreur

Marc HOFFMANN



Notes



Ateleir Archimade

Architecte

27, boul. Prince Henri
L-1724 Luxembourg

T. +352 270 48 491
info@atelier-archimade.lu



MH Concept

Promoteur

4, rue G.-D: Charlotte
L-6190 Gonderange

T. +352 26 48 00 39
info@mhconcept.lu



L'Agence

Agence immobilière

17, rue Edmond Reuter
L-5326 Contern

T. +352 28 79 47 57
info@are.lu



BC immobilière

Agence immobilière

14, route de Luxembourg
L-7240 Bereldange

T. +352 26 33 19 23
info@bcimmobiliere.lu



ICB

Ingénieurs statique

30, avenue du D. Gaasch
L-4818 Rodange

T. +352 26 50 20 03
info@icb.lu

