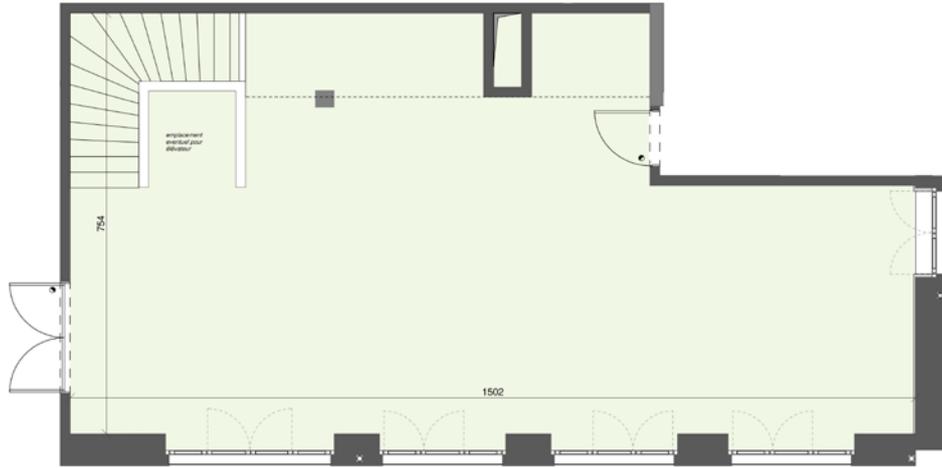


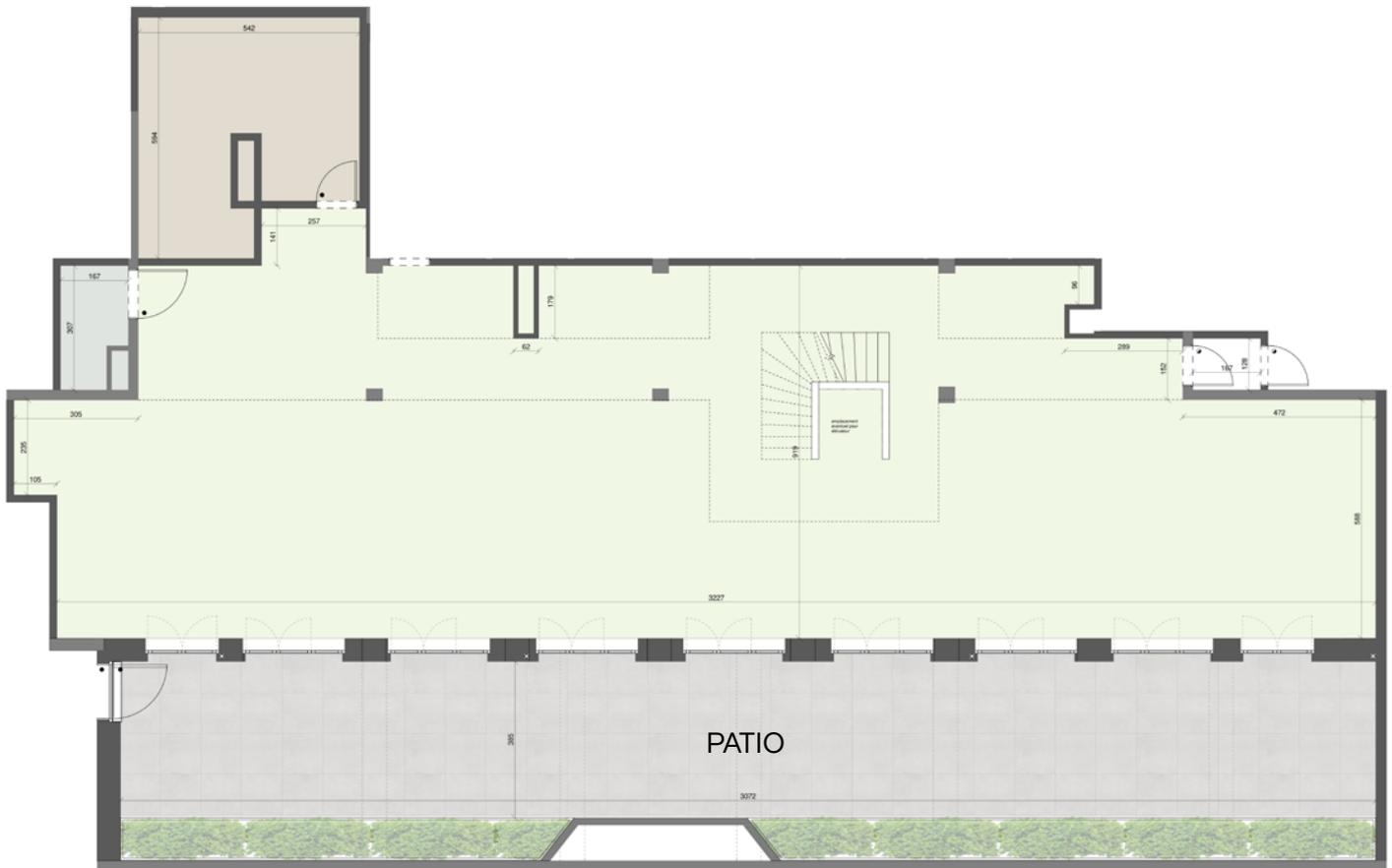
BELIA

BELAIR APARTMENTS

ACTIVITÉ DE SERVICES



REZ DE CHAUSÉE



REZ DE JARDIN

 <p>BELAIR APARTMENTS</p>	<p>ACTIVITÉ DE SERVICES (LOT 101 + 106)</p>	<p>SURFACE CADASTRALE</p> <p>394,98 m²</p>	<p>PATIO</p> <p>126,43 m²</p>	<p>SURFACE CAVE</p> <p>17,34 m²</p>	
	<p>REZ DE JARDIN</p> <p>REZ DE CHAUSÉE</p>	<p>PARKING (LOT 018)</p> <p>B46 + B47</p>	<p>ORIENTATION TERRASSE</p> 	<p>CAVE (LOT 038)</p> <p>313</p>	

Ce plan est sujet à d'éventuelles modifications dues aux nécessités techniques de réalisation. Tout le mobilier, placards, cuisine ainsi que les machines à laver et sèche-linge, sont représentés à titre illustratif et ne sont pas fournis. Hauteur sous-plafond (HSP) = min. 2,50m / HS faux-plafond = min. 2,30m (hall = min. 2,20m). La cave est incluse dans le prix de vente. Il n'y a pas d'obligation d'acquiescer l'emplacement de parking attribué à l'appartement. Document non contractuel et remis à titre informatif.

NOTICE DESCRIPTIVE – ESPACE PROFESSION LIBERALE

1. Informations générales

A. Implantation :

L'espace combine efficacité architecturale (volumétrique) et intégration harmonieuse avec les espaces environnants.

B. Programme général

L'espace est réparti sur 2 niveaux :

- Le rez de chaussée, d'une surface de 88 m² comprendra notamment l'entrée et l'accueil
- Le rez de jardin, s'étend sur 307 m² et est accessible via l'intérieur (par un escalier et un ascenseur privatif, optionnels). A ce niveau on retrouve également les locaux techniques et les archives.
- Le rez de jardin donne accès à un patio végétalisé d'une surface de 126 m² à usage exclusif.
Les aspects liés à l'entretien de cet espace et aux obligations de l'occupant sont repris dans l'acte de base.
- Cet espace est livré non parachevé.

C. Principe de modulation

La conception et la configuration de l'immeuble répondent au principe d'une modulation d'environ 3,50m en façade sur une profondeur pouvant aller jusqu'à 6,00m tenant compte de zones de circulations et services. Chaque module peut être cloisonné.

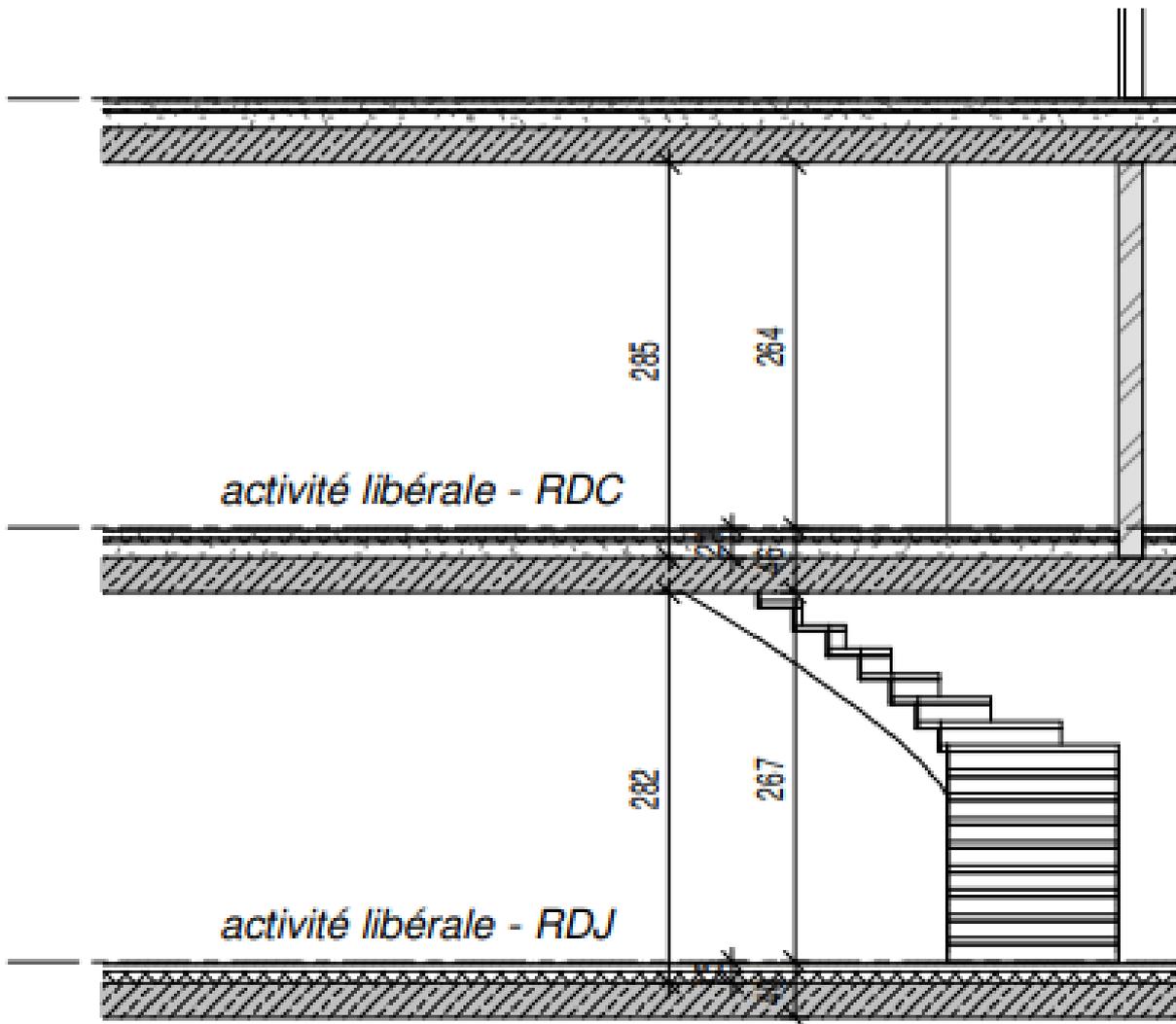
Les circulations primaires se situeront alors côté intérieur.

D. Hauteurs libres

La hauteur sol/plafond, de dalle à dalle est de :

- +/-2,80 m pour les zones bureaux ;
- Minimum 2,10 m minimum en-dessous de tous les tuyaux dans les sous-sols.

Un faux-plafond technique, dont la hauteur est à déterminer, est à prévoir dans les zones de circulation.



2. Conception & construction

A. Superstructure

La structure des bâtiments est en béton. Le principe constructif est celui des poteaux / poutres, offrant une grande flexibilité intérieure. Les dalles sont béton coulé en place. En plus des surcharges fixes (béton, chapes, revêtements et équipements), les surcharges d'utilisation suivantes seront prises en compte :

Les surcharges d'utilisation/ charges d'exploitations sont 380 kg/m² (300 kg/m² charges d'exploitations bureaux, profession libérale et 80 kg/m² pour le cloisonnement - léger) .

B. Façades

La façade sud dispose de nombreuses ouvertures de 2 ou 3 éléments vitrés allant jusqu'au sol et parmi lesquels systématiquement deux sont ouvrants.

Pour plus de détails, voir point 2.4 Menuiseries Extérieures

C. Isolation thermique

Le preneur est tenu de respecter les prescription du CPE (voir extrait au poste F. CPE) qui imposent de prévoir une chape isolante avant pose du revêtement de sol.

D. Techniques

L'ensemble des attentes techniques sont prévues pour permettre à l'utilisateur de se raccorder aux équipements de l'immeuble, décrits ci-avant.

En détail :

a. Chauffage/Refroidissement

Pour le chauffage et le refroidissement des locaux, des échangeurs de chaleur sont mis à disposition de l'exploitant dans son local technique. De cette manière, il ne devra (et ne pourra) pas effectuer de modifications sur l'installation du bâtiment. La puissance mise à disposition est de 30 kW, tant en chaud (régime secondaire 50/35 °C) qu'en froid (régime secondaire 14/20 °C).

Elle est le résultat d'un prédimensionnement, respectivement selon EN 12831 et VDI 2078, pour permettre d'effectuer le chauffage et le refroidissement des locaux de telle manière à les maintenir entre 20 et 26 °C, avec les charges internes spécifiques suivantes :

- personnes : 70 W sensibles + 45 W latents, par personne
- équipements zones CASCO : 15 W/m²
- éclairage : 8 W/m²

Remarque importante : la puissance de refroidissement globale du bâtiment étant limitée, la priorité est donnée aux logements, dès lors aucune garantie ne peut être donnée par rapport à la puissance disponible au secondaire de l'échangeur « froid » et il est conseillé au preneur d'opérer le refroidissement éventuel de ses locaux par ses propres moyens (unité à détente directe, redondance éventuelle, etc.).

b. Ventilation

Pour la ventilation des locaux, une prise et un rejet d'air sont mis à disposition de l'exploitant dans son local technique. De cette manière, il ne devra (et ne pourra) pas effectuer de modifications sur l'installation du bâtiment. Le débit mis à disposition est de 2000 m³/h.

Il est le résultat d'un prédimensionnement selon ITM-SST 1814.1 pour une fréquentation maximale de 1 personne par 8 m².

c. Eau potable

Pour l'apport des locaux en eau potable, une arrivée d'eau de ville froide est mise à disposition de l'exploitant dans son local technique. De cette manière, il ne devra (et ne pourra) pas effectuer de modifications sur l'installation du bâtiment. Le débit (de pointe) mis à disposition est de 0,65 l/s.

Il est le résultat d'un prédimensionnement selon DIN 1988-100 pour l'équivalent de 8 lavabos, 1 évier, 1 douche, 1 urinoir et 3 WC.

d. Courants forts

Pour l'alimentation des locaux en électricité, un coffret « sectionneur » est mis à disposition de l'exploitant dans son local technique. De cette manière, il ne devra (et ne pourra) pas effectuer de modifications sur l'installation du bâtiment. La puissance mise à disposition est de 70 kVA. Elle est le résultat d'un prédimensionnement selon des valeurs habituelles et reconnues au Grand-Duché de Luxembourg pour une activité de service telle que proposée ici.

e. Courants faibles

Pour la détection incendie des locaux, l'exploitant devra se tourner vers l'entrepreneur en électricité du bâtiment, afin que ce dernier puisse proposer et exécuter la détection incendie des locaux selon les prescriptions en vigueur dans le bâtiment.

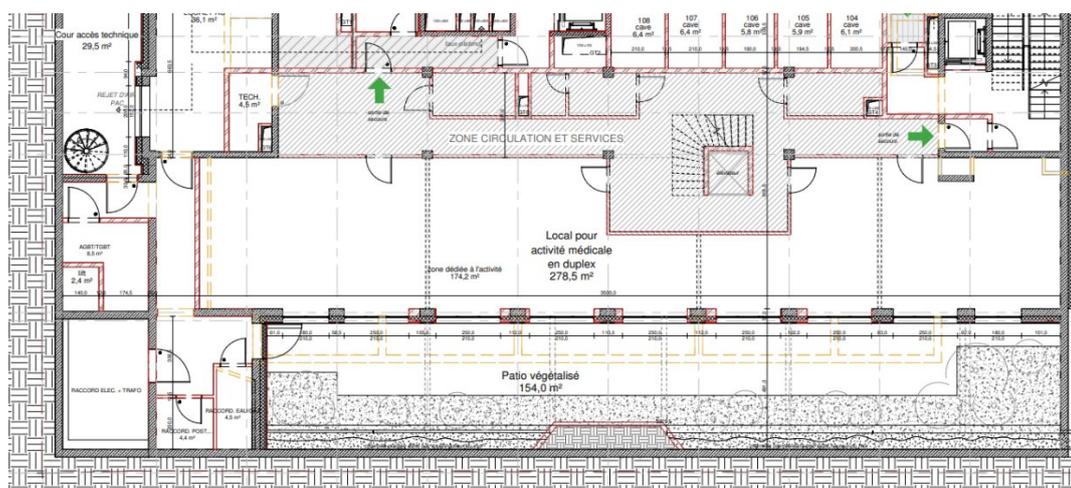
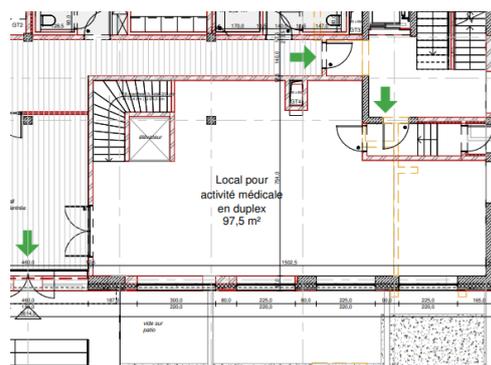
Pour la vidéoparolophonie, le contrôle d'accès et la vidéosurveillance, l'exploitant pourra se tourner vers le même entrepreneur, dans la mesure où l'installation du bâtiment permettra de recevoir de nouveaux utilisateurs – bien entendu, les restrictions d'usage pour ces sous-installations seront garanties par l'installateur, de telle manière que nul autre que lui et l'exploitant ne puisse les visualiser et les contrôler.

Raccordement Post :

Pour la fibre un tube vide reliant le local au local Post est prévu en base

L'ensemble des travaux décrits dans cette section restent à la charge du preneur.

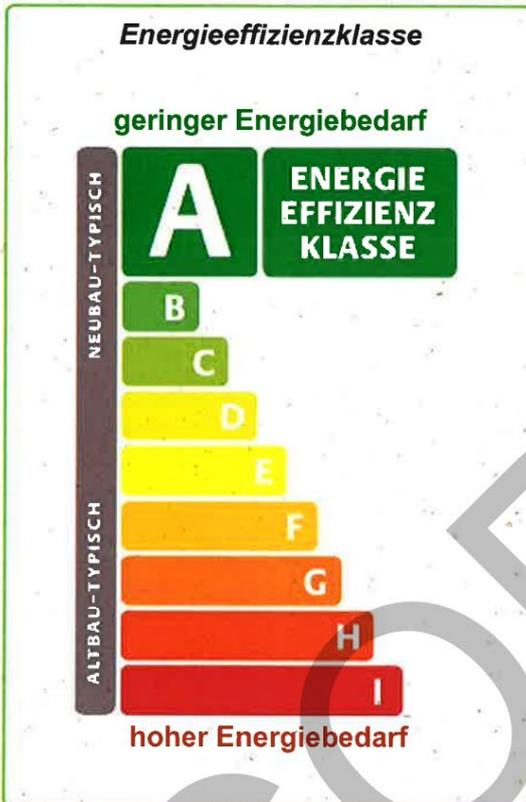
E. Plans



F. Extrait du CPE

E_e Energiepass auf Basis des berechneten Bedarfs
 *** Planungsphase ***
 ENERGY EFFICIENT **Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Nichtwohngebäudes** 1/5

Passnummer	Nr. Aussteller	Erstellt am	Nachtrag Verbrauch	Gültig bis
P.20211216.1258.14A.m.B	IP/10084	16.12.2021	2025 2028	16.12.2031



Wärmeschutzklasse

C

Energiesparhausstandard

Energieeffizienzklasse
 Die Einstufung in die Energieeffizienzklasse erfolgt nach dem Gesamt-Primärenergiebedarf. Dieser berücksichtigt neben dem Wärmeschutz des Gebäudes auch die Anlagentechnik für Heizen, Kühlen, Belüften, Befeuchten, Beleuchten, Warmwasserbereitung und deren Peripherie, sowie die Umweltverträglichkeit der eingesetzten Energieträger in einer Gesamtbetrachtung.

Wärmeschutzklasse
 Die Einstufung in die Wärmeschutzklasse erfolgt nach dem sogenannten Heizwärmebedarf. Dieser berücksichtigt die Qualität der verwendeten Wärmedämmung in Wänden, Dach, Boden und Fenstern; die Bauweise und Bauausführung (Dichtigkeit) und die Orientierung.

Klassen
 Die Klasseneinteilung erfolgt von A (beste Klasse) bis I (schlechteste Klasse)

Passivhaus	Klasse ≤ A*
Niedrigenergiehaus	Klasse ≤ B*
Energiesparhaus	Klasse ≤ C*

* in den Klassen: Energieeffizienz, Wärmeschutz, Umweltwirkung, sowie Einhaltung der Luftdichtheitsanforderungen

Angaben zum Gebäude

Gebäudebezeichnung	Brasseur
Gebäudekategorie	sonstige konditionierte Gebäude
Erstellungsanlass	Bauantrag
Adresse	Rue Jean-Pierre Brasseur 14A
PLZ-Ort/Stadt	1258 Luxembourg
Baujahr Gebäude	2021
Energiebezugsfläche, A _n	3.791 m ²
davon mechanisch belüftet	3.071 m ²
davon gekühlt	3.038 m ²
Aussteller	Eigentümer
TLR/JLT	Baltisse
Energie et Environnement S.A.	Pauline van Pottelsbergheleen 10
rue d'Eprenay 15	9051 Gent
L-1490 LUXEMBOURG	+32 9 285 78 30
22 46 23	

Unterschrift Aussteller: Ort, Datum: Luxemburg, den 16. Dezember 2021

**ENERGIE ET ENVIRONNEMENT
 INGENIEURS - CONSEILS S.A.**



Energiepass

auf Basis des berechneten Bedarfs



Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Nichtwohngebäudes 2/5

Passnummer	Nr. Aussteller	Erstellt am	Nachtrag Verbrauch	Gültig bis
P.20211216.1258.14A.m.B	IP/10084	16.12.2021	2025 2028	16.12.2031

Energieeffizienzklasse

Gesamt-Primärenergiebedarf



dieses Gebäude erreicht ...
65,5 kWh/(m²a)

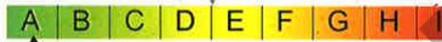
Primärenergiebedarf

Heizung



dieses Gebäude erreicht ...
19,6 kWh/(m²a)

Beleuchtung



dieses Gebäude erreicht ...
3,3 kWh/(m²a)

Luftförderung



dieses Gebäude erreicht ...
10,3 kWh/(m²a)

Kälte



dieses Gebäude erreicht ...
14,9 kWh/(m²a)

Warmwasser

dieses Gebäude erreicht ...
13,2 kWh/(m²a)

Hilfsenergie

dieses Gebäude erreicht ...
4,1 kWh/(m²a)

Wärmeschutzklasse

Heizwärmebedarf



dieses Gebäude erreicht ...
25,5 kWh/(m²a)

Effizienzklasse für die Umweltwirkung

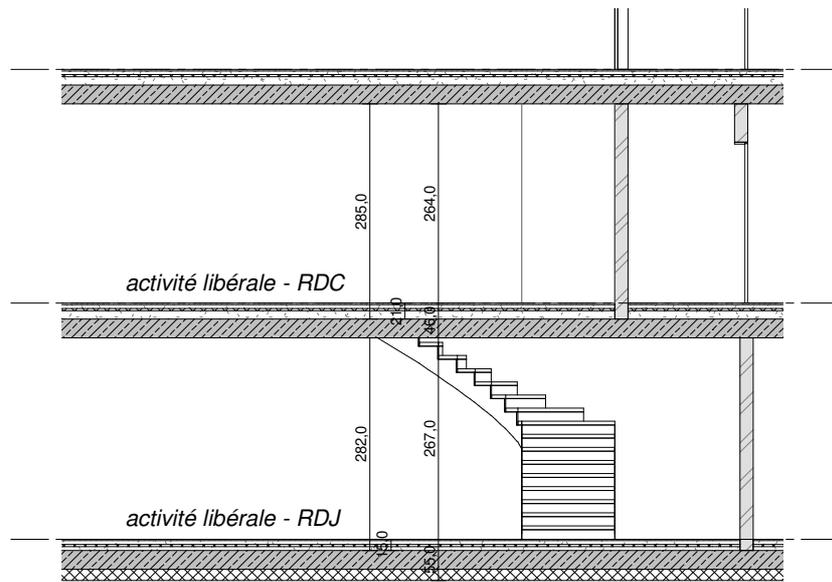
Gesamt-CO₂-Emissionen



dieses Gebäude erreicht ...
16,0 kgCO₂/(m²a)

Ökonomieklasse





MAÎTRE DE L'OUVRAGE

BRASSEUR s.à.r.l

83, Grand-Rue L-1661 LUXEMBOURG

NOM DU PROJET

IMMEUBLE BRASSEUR

14a, rue Jean-Pierre Brasseur
L-1258 Luxembourg

ARCHITECTE



FABECK ARCHITECTES
ARCHITECTURE ET URBANISME

1, RUE DU CHÂTEAU
LU-8385 KOERICH

T. (+352) 26 30 80
F. (+352) 28 30 54 81

MAIL@FABECKARCHITECTES.LU
WWW.FABECKARCHITECTES.LU

PHASE

EXE

ÉCHELLE

1 : 100 08/06/22
DATE DE CRÉATION

TITRE DU PLAN

COUPE DANS LOCAL ACTIVITE LIBERALE

BALTISSE
Capital in search of excellence

F **FABECKARCHITECTES**

WWW.BELR.LU

14A Rue Jean-Pierre Brasseur 1258 Luxembourg