

## AVRY-SUR-MATRAN



Zeitgenössische Luxusvilla am Rande eines  
landwirtschaftlichen Gebiete

---

**CHF 2'990'000.-**



9.5



5



363 m<sup>2</sup>

n° ref. **6791**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Boulevard de Pérrolles 16, 1701 Fribourg

**Sandra Saudan**

+41 79 374 93 37

sandra.saudan@swsir.ch

[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Dieses freistehende Anwesen am Rande eines landwirtschaftlich genutzten Gebietes bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnumfeld in einer ruhigen Wohngegend, nah an allen Annehmlichkeiten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 360 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Ebenen, wird es Sie mit seinem Charakter, seinen Volumen, der Reinheit seiner Linien und der Eleganz der ausgewählten Materialien verführen.

Die meisten Zimmer verfügen über große Erkerfenster, durch die Sie angenehmes Licht und einen schönen freien Blick auf die umliegende Landschaft genießen können.

Auf einem Grundstück von 1.173 m<sup>2</sup> erbaut, wurden die Außenbereiche sorgfältig gestaltet und verfügen über eine schöne überdachte Terrasse und einen großen Garten. Die Sonneneinstrahlung ist dort ideal

und die Ruhe des Ortes lädt Sie den ganzen Sommer über zum Genießen ein.

Die erste Etage besteht aus 4 Schlafzimmern mit eigenem Bad, darunter eine ca. 40 m<sup>2</sup> große Master-Suite mit Whirlpool. Eine offene TV-Lounge lässt sich ganz einfach schließen und in ein zusätzliches Schlafzimmer verwandeln.

Für Filmfans gibt es im Untergeschoss einen echten Kinoraum mit Schallschutztür und modernster Technik sowie einen prächtigen, klimatisierten Weinkeller.

Schließlich vervollständigen eine Garage für 4 Autos von 80 m<sup>2</sup> mit schnell zu öffnendem Garagentor und 3 Außenstellplätze diese Immobilie.

Das Wohngebiet verfügt über eine Bushaltestelle, die

weniger als 500 Meter von der Unterkunft entfernt liegt, und die Autobahnabbindung ist etwa 5 Minuten mit dem Auto entfernt. Die Stadt Avry ist ideal für Familien. Es bietet Horte, eine Grundschule und einen Orientierungszyklus. Das Gleiche gilt für das Einkaufszentrum, das sich in der gleichen Gegend befindet und mehrere Geschäfte und Restaurants bietet. Für diejenigen, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen möchten, verfügt die Stadt Avry über eine regelmäßige Busverbindung und einen Bahnhof an der direkten Zuglinie Freiburg-Lausanne.

## FLÄCHEN

Wohnfläche	363 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1173 m <sup>2</sup>
Untergeschoßfläche	121.2 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	2199 m <sup>3</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	9.5
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Sanitäranlagen	4
Anzahl WC	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	2011
Heizungssystem	Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Gemeindesteuern	72.1 %
Immobiliensteuer	3‰ des Einheitswertes

## DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	500 m
Autobahn	2500 m
Primarschule	700 m
Sekundarschule	1400 m
Geschäfte	1000 m
Post	1200 m
Bank	1200 m
Restaurants	1200 m

## AUFTeilung

### Erdgeschoss

- Eingangshalle
- Umkleideraum
- Gäste-WC
- Schlafzimmer / Büro
- Celier
- Küche und Essbereich
- Wohnzimmer und Billardbereich
- Terrasse und Garten

### 1. Stock

- Verteilerhalle
- 3 Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer
- Elternsuite von mehr als 40 m<sup>2</sup>
- TV-Bereich
- Wäschekammer

### Untergeschosse

- Kinoraum
- Spielzimmer
- WC und Waschbecken
- Technischer Bereich
- Keller
- Weinkeller



## KONSTRUKTION

Diese im Jahr 2011 erbaute Villa wurde sowohl innen als auch außen mit einem gewissen Geschmack eingerichtet.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Materialauswahl gelegt, insbesondere im Badezimmer mit italienischer Dusche und Whirlpool-Badewanne. Die Küche verfügt über Miele-Edelstahl-Haushaltsgeräte (90-cm-Induktionskochfeld, Backofen, Combi-Dampfbackofen mit Wasserversorgung, integrierte Kaffeemaschine mit Wasserversorgung), eine eingebaute Eisinger-Haube (Fernbedienung) und eine Arbeitsinsel aus Stein 310X120cm. Hinter der Küche befindet sich eine Speisekammer mit Stauraum.

Die großen dreifach verglasten Erkerfenster mit bündiger Schwelle sorgen für hervorragendes Tageslicht in jedem Raum. Die scharnierlosen Fenster sind dreifach verglast.

Um Ihren Komfort zu erhöhen, sind die Lamellenjalousien motorisiert und komplett aus Metall mit versenkten und bündigen Lamellen ausgestattet. Darüber hinaus bieten Ihnen die zahlreichen Wandschränke und Ankleidezimmer den nötigen Stauraum.

Das Haus ist vollautomatisch (KNX-System) und wird über einen Touchscreen gesteuert. Ergo3-Verwaltungssoftware.

Im Haus sind Bewegungs-, Feuer- und Wasserschadenmelder installiert.

Eine komplett verkabelte Siemens-Alarmanlage (Kontakttüren, Fenster, Wassermelder, Feuerkontakt, Angriffserkennung) sichert das Haus.

Diese Villa ist außerdem mit einem zentralisierten Husky QPRO-Staubsaugsystem mit 10 Wandsteckdosen einschließlich der Garage ausgestattet. Es ist vollständig verkabelt: TV (koaxial), Computer (RJ 45) und Audio in allen Zimmern.

Die Wärme wird über die Etagen verteilt und von einer Wärmepumpe (PAC) mit 2 Erdwärmesonden (110 Meter) und 3 Sonnenkollektoren von 2,2 m<sup>2</sup> erzeugt.

## UMGEBUNG

- Villenviertel
- Ländlich
- Geschäfte
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Manege
- Sportzentrum

## AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Garage
- Besucherparkplätze
- Gebaut auf ebenem Gelände

## INNENBEREICH

- Einstellhallenplatz
  - Offene Küche
  - Gäste-WC
  - Ankleideraum
- Vorratskammer
  - Weinkeller
  - Heimkino
  - Hobbyraum
  - Einbauschrank
  - Wasserenthärter
  - Fliegengitter
  - Cheminée
  - Dreifachverglasung
  - Hell

## AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Kochinsel
- Induktionsherd
- Backofen
- Steamer
- Wärmeschublade
- Mikrowelle
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche
- Badewanne
- Glasfaser
- Elektrische Rollläden
- Alarmvorrichtung
- Elektronisches Türschloss
- Kamera
- Elektrisches Garagentor
- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Aussenbeleuchtung

## VERKAUFSANGABEN

Preis

**CHF 2'990'000.-**

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

Rechtsform

En nom propre

Die auf diesem Dokument erteilten Auskünfte werden zu Informationszwecken erteilt und besitzen keinen vertraglichen Charakter. Es darf nicht ohne Erlaubnis an Dritte weitergeleitet werden.

- Gebäudeautomation

## **BODEN**

- Fliesen
- Parkett

## **ZUSTAND**

- Neuwertig

## **AUSRICHTUNG**

- Süden
- Westen

## **BESONNUNG**

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

## **AUSSICHT**

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Ohne Visavis
- Ländlich
- Garten
- Wald
- Berge

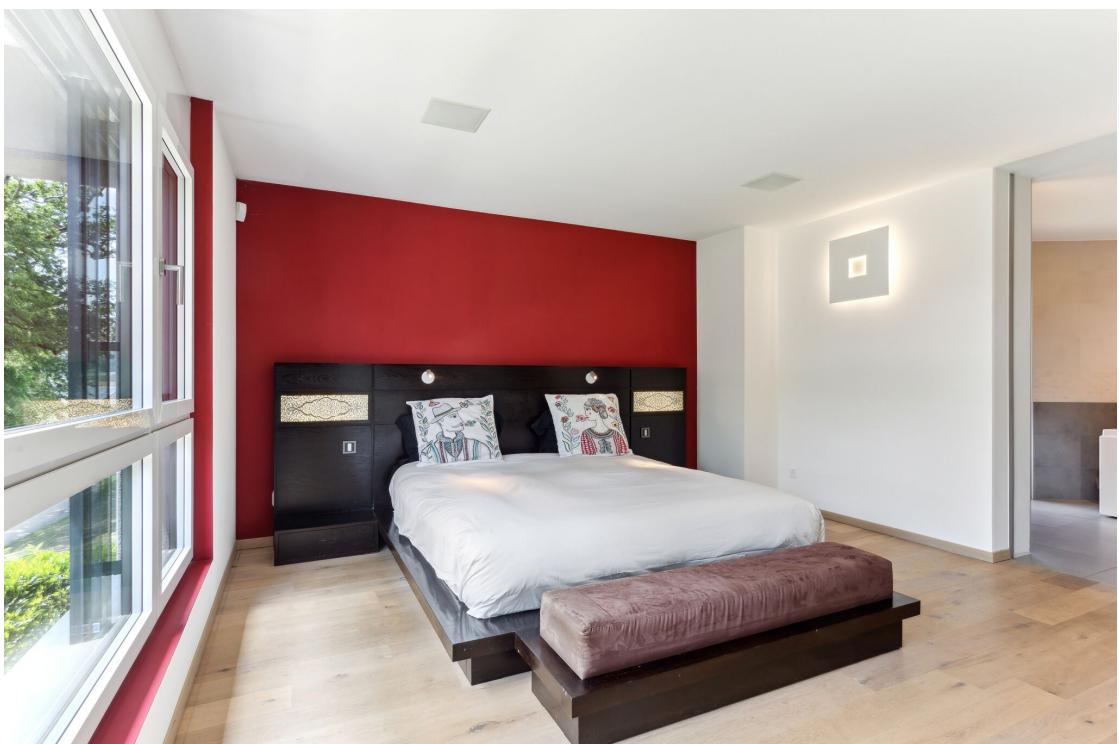
## **STIL**

- Modern









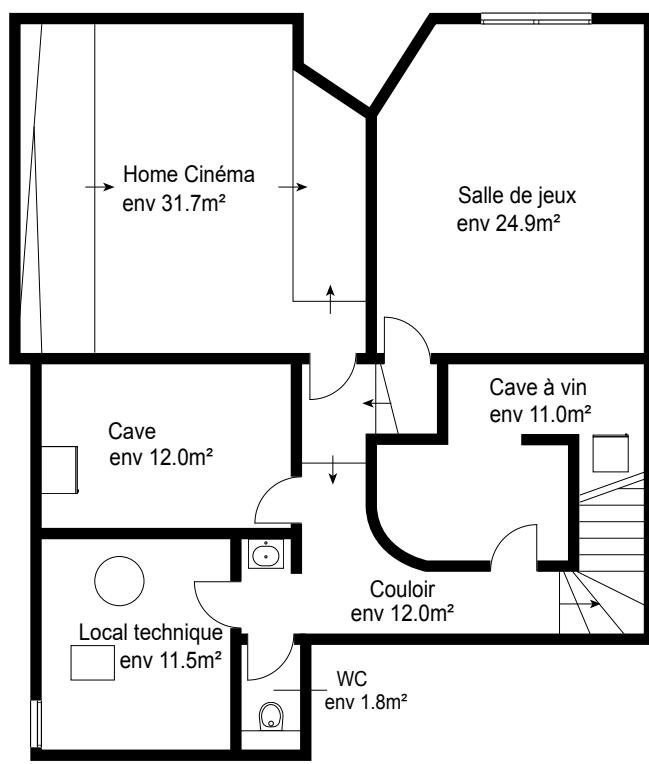


Switzerland | **Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



**[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)**

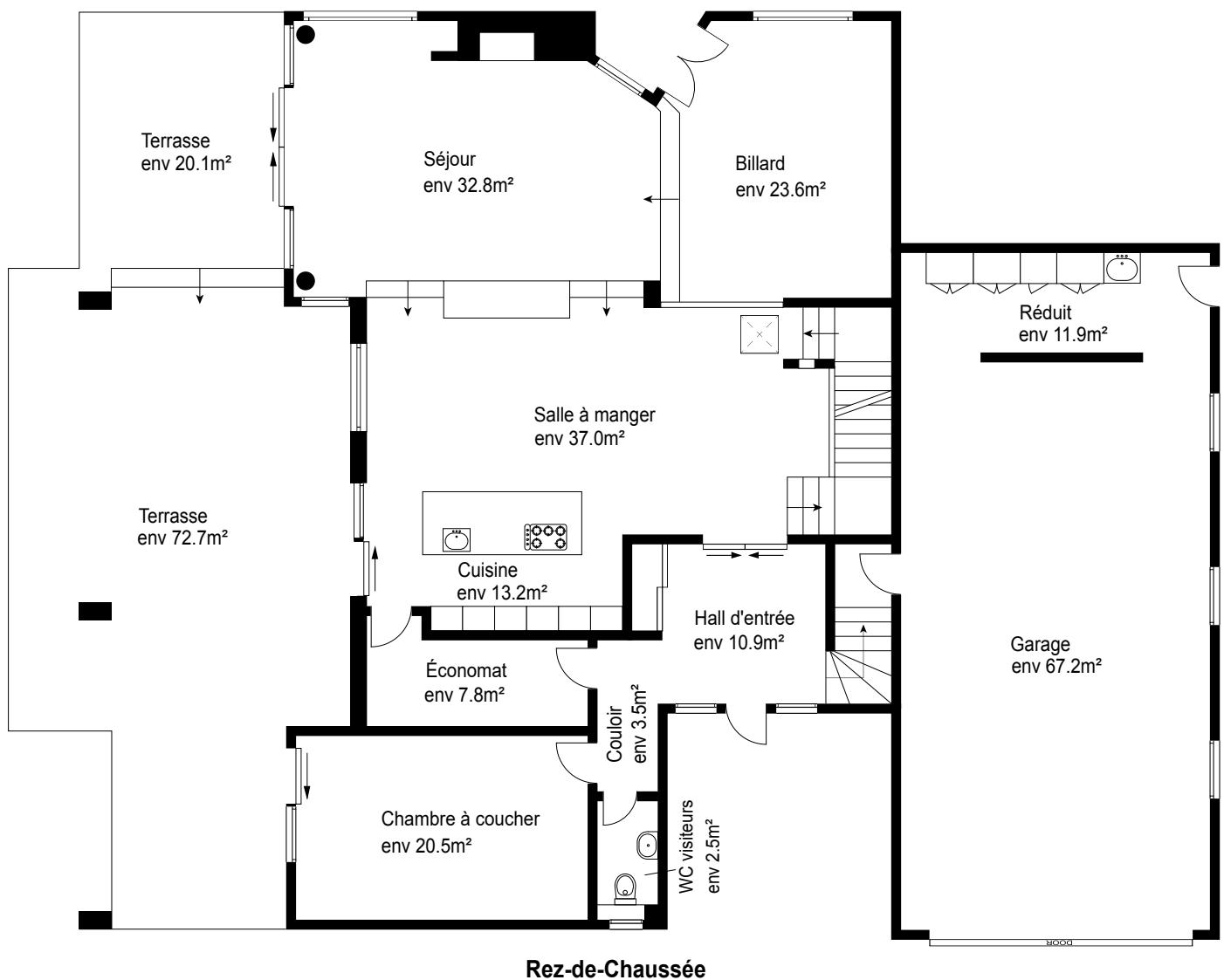
0 5m



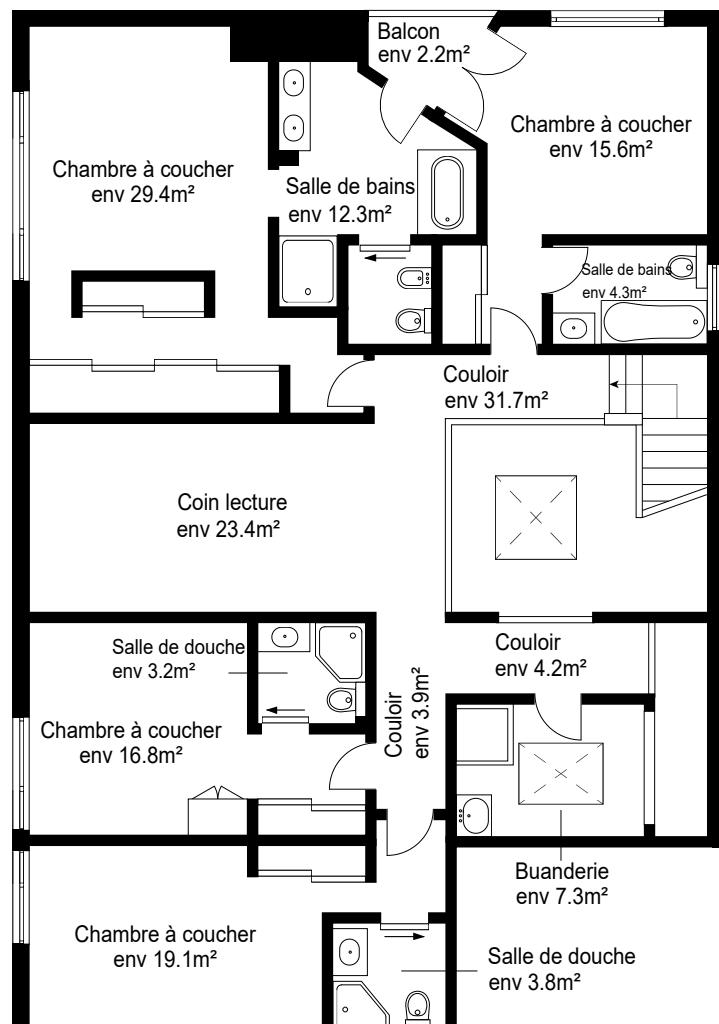
**Sous-sol**



0 5m



0 5m





CECB  
Impasse du Jura 26  
1754 Avry-sur-Matran



N° EGID: 190515228\_0

Novembre 2024



Eric Baechler

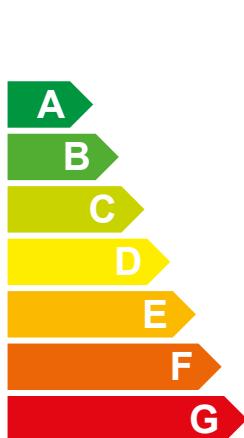
+41 79/ 447. 21. 91  
[eric@confortconcept.ch](mailto:eric@confortconcept.ch)



Certificat énergétique  
cantonal des bâtiments

# CECB

FR-00022680.01



▷ Efficacité de l'enveloppe du bâtiment

B

⚡ Efficacité énergétique globale

B

▷ Émissions directes de CO<sub>2</sub>

A

## ▷ Efficacité de l'enveloppe du bâtiment

38 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**B** L'enveloppe du bâtiment présente une isolation thermique performante, d'efficacité identique ou supérieure aux exigences actuelles pour nouvelles constructions.

## ⚡ Efficacité énergétique globale

60 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**B** L'efficacité énergétique globale est bonne. Le besoin énergétique pondéré pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et les équipements électriques est inférieur ou égal à celui des nouvelles constructions.

## ▷ Émissions directes de CO<sub>2</sub>

0 kg/(m<sup>2</sup>a)

**A** Le bâtiment ne génère pas d'émissions directes de CO<sub>2</sub>.

## Émissions de gaz à effet de serre

4 kg/(m<sup>2</sup>a)

La production d'électricité et du chauffage à distance génère également des émissions de gaz à effet de serre en amont. Elles n'ont aucune influence sur la classification des émissions directes de CO<sub>2</sub> générées par le bâtiment, mais sont également indiquées ici à titre indicatif.

## Adresse

Impasse du Jura 26  
1754 Avry-sur-Matran  
Commune: Avry

## Année de construction

2011

## Affectation du bâtiment

Habitat individuel (Cat. II)

## Numéro EGID\_EDID

190515228\_0

## Date de la visite

03.09.2024

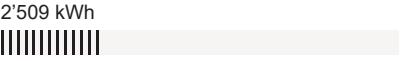
## Expert

Eric Baechler  
Confort Concept  
Sur les Moulins 3  
1747 Corserey

Date, signature

27.11.2024

# Évaluation et remarques

Enveloppe du bâtiment	Technique du bâtiment
<b>Toit</b> 2'509 kWh  	<b>Chauffage</b> 4'714 kWh  
<b>Murs</b> 5'935 kWh  	<b>Eau Chaude</b> 1'911 kWh  
<b>Fenêtres</b> 5'244 kWh  	<b>Appareils et éclairage</b> 6'914 kWh  
<b>Sol</b> 7'173 kWh  	<b>Production PV</b> Non existant  
<b>Ventilation</b> 9'706 kWh  	
<b>Énergie</b> État initial  	<b>État</b> ●●● neuf ●●● usé ●●● abîmé ●●● en fin de vie

## Enveloppe du bâtiment

<b>Toit</b> 	<b>État initial:</b> Les toits et plafonds sont comme neufs. L'isolation thermique est très bonne. <b>Améliorations possibles:</b> Des mesures d'isolation thermique des toits et plafonds ne sont pas nécessaires.
<b>Murs</b> 	<b>État initial:</b> Les murs extérieurs sont comme neufs. L'isolation thermique est très bonne. Les murs contre terrain et contre local non chauffé sont comme neufs. L'isolation thermique est insuffisante. <b>Améliorations possibles:</b> Des mesures d'isolation thermique des murs extérieurs ne sont pas nécessaires. Des mesures d'isolation thermique du murs contre terrain et contre local non chauffé devraient être planifiées.
<b>Fenêtres et portes</b> 	<b>État initial:</b> Les fenêtres sont comme neuves. Leurs propriétés d'isolation thermique sont très bonnes et elles sont étanches. <b>Améliorations possibles:</b> Le remplacement des fenêtres n'est pas nécessaire.
<b>Sol</b> 	<b>État initial:</b> Les sols contre terrain et contre locaux non chauffés sont comme neufs. L'isolation thermique est insuffisante. <b>Améliorations possibles:</b> Des mesures d'isolation thermique du sols contre terrain et contre locaux non chauffés devraient être planifiées.

<b>Ventilation</b> 	<p><b>État initial:</b> La ventilation se fait manuellement par les fenêtres. Il y a des pertes de chaleur par ventilation élevées en raison de l'absence de récupération de chaleur.</p> <p><b>Améliorations possibles:</b> Pour réduire les besoins énergétiques, il faudrait envisager une installation de ventilation avec récupération de chaleur.</p>
---	---

## Technique du bâtiment

<b>Chauffage</b> 	<p><b>État initial:</b> Le producteur de chaleur est comme neuf. Il a une efficacité énergétique très élevée et ne génère pas d'émissions directes de CO<sub>2</sub>.</p> <p><b>Améliorations possibles:</b> Aucune mesure de construction n'est nécessaire. Le producteur de chaleur devrait être entretenu régulièrement. Un monitoring et, selon les résultats, une optimisation de l'exploitation sont judicieux du point de vue économique et écologique.</p>
<b>Eau chaude</b> 	<p><b>État initial:</b> Le producteur d'eau chaude sanitaire est comme neuf. Il a une efficacité énergétique très élevée et ne génère pas d'émissions directes de CO<sub>2</sub>.</p> <p><b>Améliorations possibles:</b> Aucune mesure de construction n'est nécessaire. Le producteur d'eau chaude sanitaire doit être entretenu régulièrement.</p>
<b>Appareils et éclairage</b> 	<p><b>État initial:</b> Appareils et luminaires sont comme neufs. Ils ont une efficacité énergétique très élevée.</p> <p><b>Améliorations possibles:</b> Aucune mesure n'est nécessaire. Il convient de veiller à une exploitation efficace sur le plan énergétique (temps de fonctionnement courts, prévention des pertes en mode veille).</p>
<b>Photovoltaïque</b> 	<p><b>État initial:</b> Il n'y a pas d'autoproduction d'électricité.</p> <p><b>Améliorations possibles:</b> L'installation d'une installation photovoltaïque doit être examinée. L'autoproduction d'électricité est en général économique et contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.</p>

## Comportement utilisateur

	<p>Le CECB donne une évaluation de la performance énergétique du bâtiment dans des conditions d'utilisation et d'occupation standard. C'est pourquoi la consommation effective d'énergie, qui dépend beaucoup du comportement de l'occupant·e, peut être très différente des données chiffrées du CECB. Les recommandations du document CECB ne concernent donc que l'enveloppe du bâtiment et ses installations techniques. Toutefois, l'exploitation économique en énergie est l'une des mesures les plus efficaces et les plus rentables que l'on puisse prendre. Des économies substantielles sont possibles en apportant tout le soin nécessaire à l'aération et en abaissant la température des locaux en hiver.</p>
---	--

## Revalorisation



**Conseils et recommandation:** Une rénovation énergétique est une occasion unique d'améliorer à long terme le confort et de maintenir la valeur d'un bâtiment. On peut créer des surfaces habitables supplémentaires par des surélévations ou des extensions ; on peut aussi revoir l'agencement des pièces ou agrandir des balcons. Il est pertinent d'optimiser le confort et le maintien de la valeur à long terme. Une rénovation Minergie est à envisager.

# Description détaillée du bâtiment



## Station météo

Bern-Liebefeld

**Affectation du bâtiment [m<sup>2</sup>]**

Habitat individuel (Cat. II)	454
<b>Total</b>	<b>454</b>

**Surface de référence énergétique**

## Degré de couverture / fraction utile

<b>Producteur de chaleur</b>	<b>Chauffage</b>	<b>Eau chaude</b>	<b>Année</b>
Pompe à chaleur sonde terrestre	95 % / 3.5	85 % / 3.1	2011
Installation solaire thermique	5 % / 1.0	15 % / 1.0	2011

## Généralités

Nombre d'étages entiers	3
Nombre d'appartements	1
Nombre moyen de pièces	≥ 6
Facteur d'enveloppe	1.90

## Puissance de chauffage<sup>1</sup>

Puissance spécifique de chauffage [W/m <sup>2</sup> ]	17
Charge thermique nominale [kW]	8.7

<b>Valeurs U [W/(m<sup>2</sup>K)]</b>	<b>Contre extérieur / ≤ 2 m sous terre</b>	<b>Contre espace non chauffé ou contre terrain</b>
Toit	0.12	-
Murs	0.16	0.80
Fenêtres et portes	0.81	-
Sol	-	0.56

## Concept de ventilation

Ventilation par fenêtres, Hotte aspirante, Extraction air vicié Salle de bains/WC	0.7 (étanche)
---	---------------

<b>Consommation mesurée [kWh/a]</b>	<b>Basée sur des valeurs moyennes</b>
Électricité	12'950

## Part du besoin en énergie finale [%]

Fossile	0.0
Solaire	12.1

## Valeurs limites des indices énergétiques

pour la classe "B"

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	45
Efficacité énergétique globale [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	105
Émissions directes de CO <sub>2</sub> [kg/(m <sup>2</sup> a)]	5.09

<sup>1</sup>Les données sont calculées approximativement selon la norme SIA 384:201 sur la base de l'utilisation standard du CECB. Elles constituent des valeurs indicatives pour les besoins en puissance du chauffage des locaux.

## Renseignements généraux

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) permet de déterminer la qualité énergétique des bâtiments d'habitation, administratifs, scolaires peu complexes, de restauration ou de commerce. Il contient également des indications sur les améliorations techniques possibles en matière d'énergie. Les résultats sont obtenus par un procédé simplifié utilisant des estimations. Les indications du CECB ne peuvent en aucun cas donner lieu à des prétentions en matière de responsabilité civile. Le CECB est établi par la méthode de l'évaluation hybride décrite dans le Cahier technique 2031 de la SIA. L'énergie est pondérée par les facteurs de pondération nationaux.

## Que dit le CECB et à quoi sert-il?

Le CECB indique de combien d'énergie un bâtiment a besoin en conditions normales d'exploitation. Ce besoin est illustré par une étiquette énergétique et ses classes A à G. Le CECB caractérise un bâtiment, et non son utilisation; il peut donc y avoir des écarts entre les besoins mentionnés et les consommations effectives, en fonction du comportement des habitants. Le CECB apporte une information transparente dans les transactions immobilières et les relations avec les locataires; tout le monde est au clair sur le confort et la facture énergétique à venir. En outre, le CECB sert de base à l'étude des améliorations énergétiques possibles du bâtiment.

## Que signifient les classes de l'étiquette énergétique?

L'étiquette énergétique figure, avec ses classes A à G, sur la couverture du document CECB. L'évaluation de l'efficacité énergétique du bâtiment qu'elle permet est double:

- L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment indique la qualité de la protection thermique, autrement dit les performances isolantes des fenêtres et de l'isolation des murs, de la toiture et du plancher. L'efficacité de l'enveloppe détermine les besoins en chauffage du bâtiment.
- L'efficacité énergétique globale comprend, outre les besoins pour le chauffage, la production d'eau chaude, l'électricité pour les appareils fixes et les luminaires, également la production d'électricité propre. Les sources d'énergie utilisées sont pondérées avec les facteurs de pondération nationaux : 2 pour l'électricité, 1 pour le pétrole et le gaz, 0,5 pour le bois et 0 pour la chaleur solaire, qui n'est donc pas prise en compte.
- La classification des émissions directes de CO<sub>2</sub> indique la quantité de CO<sub>2</sub> émise par le bâtiment pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Cela dépend de la quantité d'énergie renouvelable utilisée et de l'efficacité énergétique. Des émissions de CO<sub>2</sub> nulles correspondent à la classe A, le changement de classe se fait par paliers de 5 kg/(m<sup>2</sup>·a). Les émissions en amont, par exemple pour la production d'électricité ou de chauffage à distance, ne sont pas prises en compte. Ces émissions en amont sont déclarées, y compris les émissions directes de CO<sub>2</sub>, comme émissions de gaz à effet de serre, mais n'ont pas d'influence sur l'évaluation.

	 Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	 Efficacité énergétique globale	 Émissions directes de CO <sub>2</sub>
<b>A</b>	Excellent isolation thermique (toit, façade, cave), fenêtres avec triple vitrage (par ex. Minergie-P).	Installations techniques du bâtiment à haute fraction utile pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, éclairage et équipements efficaces ; utilisation d'énergies renouvelables et production propre d'électricité (par ex. Minergie-A).	Le bâtiment ne génère pas d'émissions directes de CO <sub>2</sub> .
<b>B</b>	Nouvelles constructions satisfaisant aux critères de la catégorie B selon la législation en vigueur.	Enveloppe et installations techniques conformes aux standards des nouvelles constructions, utilisation d'énergies renouvelables (par ex. modèles de rénovation Minergie).	Le bâtiment ne génère que de très faibles émissions de CO <sub>2</sub> , par exemple pour couvrir les pointes de charge.
<b>C</b>	Bâtiment ancien dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète (par ex. avec modèles de rénovation Minergie).	Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent combiné avec l'utilisation d'énergies renouvelables.	Le bâtiment émet peu de CO <sub>2</sub> , peut-être en raison de la combinaison d'une très bonne enveloppe du bâtiment avec un chauffage fossile ou une couverture des pointes de consommation par énergie fossile.
<b>D</b>	Bâtiment ancien ayant bénéficié ultérieurement d'une bonne isolation, mais avec des ponts thermiques subsistants.	Bâtiment largement réhabilité, avec toutefois des lacunes manifestes, ou sans recours à des énergies renouvelables.	Le bâtiment émet d'importantes émissions de CO <sub>2</sub> . Une réduction peut être envisagée grâce à l'utilisation d'énergie renouvelable et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.
<b>E</b>	Bâtiment ancien dont l'isolation thermique a été améliorée, y.c. avec nouveaux vitrages isolants.	Bâtiment ancien partiellement rénové, avec par ex. nouveau générateur de chaleur et éventuellement de nouveaux appareils et éclairage.	Le bâtiment émet beaucoup de CO <sub>2</sub> , par exemple en raison d'un chauffage purement fossile (mazout ou gaz) ou d'une enveloppe de bâtiment jugée insuffisante.
<b>F</b>	Bâtiment partiellement isolé thermiquement.	Bâtiment avec divers nouveaux éléments (enveloppe du bâtiment, installations techniques, éclairage, etc.)	Le bâtiment émet trop de CO <sub>2</sub> et présente un potentiel considérable pour le passage aux énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.
<b>G</b>	Bâtiment ancien sans isolation ou avec une isolation ultérieure insuffisante, avec fort potentiel de rénovation.	Bâtiment ancien avec installations techniques dépassées, sans énergies renouvelables, et avec fort potentiel d'amélioration.	Le bâtiment est chauffé par des énergies fossiles et émet beaucoup de CO <sub>2</sub> . L'utilisation d'énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment sont fortement recommandées.

### Minergie

Minergie et CECB utilisent les mêmes méthodes pour calculer les indices énergétiques. Un CECB permet de classer les bâtiments existants et neufs sur une échelle de A à G. Les trois labels Minergie définissent des valeurs limites exactes et comportent des exigences supplémentaires, par exemple sur le renouvellement d'air, l'autoproduction d'électricité, le monitoring, la protection thermique estivale ou l'émission de gaz à effet de serre pendant la construction. Les nouveaux bâtiments certifiés Minergie sont systématiquement classés au moins en catégorie B / B, Minergie-P au moins en catégorie A / B et Minergie-A en catégorie B / A. Cependant, l'inverse n'est pas vrai : un bâtiment ayant une bonne classification CECB n'est pas équivalent à un bâtiment certifié Minergie.

[www.minergie.ch/fr](http://www.minergie.ch/fr)

### Autres informations

Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Énergie EnDK. C'est la plate-forme pour des informations complètes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Énergie et des conseillers en Énergie, bases légales, programmes de subvention, etc.

[www.endk.ch/fr](http://www.endk.ch/fr)



Date / Datum:  
**17.12.2019**

**82635**

Nº d'assuré / Versicherung Nr.:

District / Bezirk:  
**Sarine**

Commune / Gemeinde:  
**Avry (Avry-sur-Matran)**

Rue ou lieu-dit:  
Strasse oder Ortsname: **Imp. du Jura**

Nº bâtiment Gebäude Nr.	Désignation du bâtiment Zweckbestimmung des Gebäudes	Date d'estimation Datum der Schätzung	Valeur assurée Versicherungswert
<b>26</b>	<b>Maison familiale</b>	<b>27.11.2019</b>	<b>1'910'000</b>
Voie de droit:	Rechtsmittel:  Gegen diesen Entscheid kann Einsprache beim Verwaltungsgericht der KGV innerhalb von 30 Tagen nach seiner Zustellung erhoben werden (Art. 128 KGVG; SGF 732.1.1). Die Einsprache muss schriftlich erfolgen, kurz begründet und die Begehren des Einsprechers oder der Einsprecherin enthalten. Die gesamte Gesetzgebung finden Sie unter: <a href="http://www.ecab.ch">www.ecab.ch</a>	Indexation Indexierung  <b>Oui</b>	Réd. valeur actuelle Reduktion Zeitwert

Classe / Versicherungsklasse  
**1 - incombustible**

Risque spécial / Spezialrisiko

Directeur:  
Direktor:

Jean-Claude Cornu

Sous-Directeur:  
Vize-Direktor:

Grégoire Deiss

**Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments / Kantonale Gebäudeversicherung**

CP/PF 486  
1701 Fribourg/Freiburg

Maison-de-Montenach 1  
Granges-Paccot

T. +41 26 305 92 92  
[info@ecab.ch](mailto:info@ecab.ch)  
[www.ecab.ch](http://www.ecab.ch)



**ECAB**  
**KGV**

No assuré	<b>82635</b>
District	<b>Sarine</b>
Commune	<b>104</b>
	<b>Avry (Avry-sur-Matran)</b>
No rue	<b>190</b>
No bâtiment	<b>26</b>
No entrée bât.	

## PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

Propriétaire(s)	<b>Vignot Bérengère et Julien</b>			Pays	<b>CH</b>				
Adresse	<b>impasse du Jura 26</b>			PPE	<b>Non</b>				
NP et localité	<b>1754 Avry-sur-Matran</b>			Langue	<b>Français</b>				
Régie ou administrateur									
Cadastre folio				Plan folio	<b>13</b>				
Propriétaire du fonds	<b>Le(s) même(s)</b>			Article	<b>936</b>				
Affectation UIR	<b>B1199</b>								
Coordonnées	<b>571555.655/182243.317</b>								
Altitude	<b>655</b>								
Commune	<b>Avry (Avry-sur-Matran)</b>			District	<b>Sarine</b>				
Lieu-dit ou nom rue	<b>Imp. du Jura</b>								
Motif de l'estimation	<b>Amélioration / Transformation</b>			Date avis ECAB	<b>18.10.2019</b>				
No du permis de constr.				Début des travaux					
Date du permis				Fin des travaux					
Code AEAI	<b>20.1</b>								
Affectation	<b>Maison familiale</b>								
Nbr. Niveaux	<b>3</b>	Nbr. apparts	<b>1</b>						
Risques spéciaux no.				% soumis	<b>0</b>				
Classe	<b>1 - incombustible</b>	Situation	<b>Non-contiguë</b>	Etat du bâtiment	<b>Bon</b>				
Indexation	<b>Oui</b>								
Mur coupe-feu	<b>Non</b>	Ascenseur	<b>Non</b>	Détection	<b>Non</b>				
Parafoudre	<b>Non</b>	Sprinkler	<b>Non</b>	Type de chauffage	<b>Pompe à chaleur</b>				
Paratonnerre	<b>Non</b>								
Exclusion EN									
Motif exclusion									
Nouvelle estimation				Ancienne estimation					
Date d'estimation	<b>27.11.2019</b>			<b>11.02.2014</b>					
Estimation de base	<b>1'910'000</b>			<b>1'779'000</b>					
Réduction valeur actuelle	<b>0 %</b>			<b>0 %</b>					
Valeur assurée	<b>1'910'000</b>			<b>1'779'000</b>					
Investissement									
M3	<b>2'199</b>			<b>2'199</b>					
Année de construction	<b>2011</b>			de transformation					

Remarques:

### Annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le

La commission d'estimation

Le (Vice) Président

**Dousse Héribert**  
**Dorthe Henry**

**Dousse Héribert**  
Bureau : Fribourg-Environs  
Secrétariat de la Commission  
Maison-de-Montenach 1  
1701 Fribourg  
026 305 42 00

Détail cubage: page(s) suivante(s)

Envoyé pour notification le **12.12.2019**



**PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION**

Désignation	PV	Fact.	Opéra	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	Total Fr.
<b>Sous-sol :</b>										
Salle cinéma, jeux										
	1.00	*		6.00	12.00	3.70	266	700		186'200
Cave, cave à vin, local technique	1.00	*		5.50	10.50	3.20	185	600		111'000
Cave, cave à vin, local technique	1.00	*		2.00	4.70	3.20	30	600		18'000
<b>Rez-de-chaussée :</b>										
Habitation	1.00	*		14.00	4.60	2.80	180	800		144'000
Habitation	1.00	*		18.20	6.30	2.80	321	800		256'800
Habitation	1.00	*		4.30	1.30	2.80	16	800		12'800
Habitation	1.00	*		5.60	1.00	2.80	16	800		12'800
Entrée avec escalier, couvert et bacs	1.00	*		4.20	4.30	4.60	83	650		53'950
Terrasse pergola avec brise soleil	1.00	*		6.40	3.80	3.10	75	500		37'500
Garage 4 places	1.00	*		13.40	6.60	3.70	327	450		147'150
<b>Etage :</b>										
Habitation	1.00	*		14.00	4.40	3.50	216	800		172'800
Habitation	1.00	*		18.20	7.60	3.50	484	800		387'200
<b>Total</b>							<b>2'199</b>	<b>700</b>		<b>1'540'200</b>
<b>Eléments unitaires</b>							Qté.	P/Unité		Total Fr.
- Superstructure béton terrasse							1	50'000		50'000
Cuisine							1	80'000		80'000
- Système d'alarme							1	20'000		20'000
<b>Total</b>										<b>150'000</b>
<b>Installations diverses</b>							Qté.	P/Unité		Total Fr.
- Motorisations de stores							19	700		13'300
- Coupolux 86x86 cm							1	4'500		4'500
- Pare-soleil lames orientables motorisés terrasse							2	12'000		24'000
- M2 de panneaux solaires							8	1'250		10'000
- Cheminée de salon à foyer fermé							1	25'000		25'000
- Aspirateur central							1	8'000		8'000
- Tableau électrique courant fort avec domotique KNX							1	50'000		50'000
- Motorisation de porte de garage							1	4'000		4'000
- Lanterneau 152x152 cm							1	8'000		8'000
<b>Total</b>										<b>146'800</b>
<b>Installations de chauffage</b>							Qté.	P/Unité		Total Fr.
- PAC eau-eau, 12 kW, année 2012							1	14'000		14'000
- Accumulateur de chaleur, 1'000 litres, année 2012							1	10'000		10'000
- Sondes géothermiques							1	35'000		35'000
<b>Total</b>										<b>59'000</b>
<b>Installations sanitaires</b>							Qté.	P/Unité		Total Fr.
- Nourrice sanitaire							1	2'000		2'000
- Pompe à eau							1	4'000		4'000
- Adoucisseur d'eau							1	5'000		5'000
- Pompe de récupération pour eau de pluie							1	3'000		3'000
<b>Total</b>										<b>14'000</b>
<b>TOTAL</b>							TOTAL Fr.			1'910'000
							TOTAL Fr. ARRONDIA			1'910'000
							PRIX MOYEN M3 Fr.			869



Date / Datum:  
**17.12.2019**

**82635**

Nº d'assuré / Versicherung Nr.:

District / Bezirk:  
**Sarine**

Commune / Gemeinde:  
**Avry (Avry-sur-Matran)**

Rue ou lieu-dit:  
Strasse oder Ortsname: **Imp. du Jura**

Nº bâtiment Gebäude Nr.	Désignation du bâtiment Zweckbestimmung des Gebäudes	Date d'estimation Datum der Schätzung	Valeur assurée Versicherungswert
<b>26</b>	<b>Maison familiale</b>	<b>27.11.2019</b>	<b>1'910'000</b>
Voie de droit:	Rechtsmittel:  Gegen diesen Entscheid kann Einsprache beim Verwaltungsgericht der KGV innerhalb von 30 Tagen nach seiner Zustellung erhoben werden (Art. 128 KGVG; SGF 732.1.1). Die Einsprache muss schriftlich erfolgen, kurz begründet und die Begehren des Einsprechers oder der Einsprecherin enthalten. Die gesamte Gesetzgebung finden Sie unter: <a href="http://www.ecab.ch">www.ecab.ch</a>	Indexation Indexierung  <b>Oui</b>	Réd. valeur actuelle Reduktion Zeitwert

Classe / Versicherungsklasse  
**1 - incombustible**

Risque spécial / Spezialrisiko

Directeur:  
Direktor:

Jean-Claude Cornu

Sous-Directeur:  
Vize-Direktor:

Grégoire Deiss

**Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments / Kantonale Gebäudeversicherung**

CP/PF 486  
1701 Fribourg/Freiburg

Maison-de-Montenach 1  
Granges-Paccot

T. +41 26 305 92 92  
[info@ecab.ch](mailto:info@ecab.ch)  
[www.ecab.ch](http://www.ecab.ch)



**ECAB**  
**KGV**

No assuré	<b>82635</b>
District	<b>Sarine</b>
Commune	<b>104</b>
	<b>Avry (Avry-sur-Matran)</b>
No rue	<b>190</b>
No bâtiment	<b>26</b>
No entrée bât.	

## PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

Propriétaire(s)	<b>Vignot Bérengère et Julien</b>			Pays	<b>CH</b>				
Adresse	<b>impasse du Jura 26</b>			PPE	<b>Non</b>				
NP et localité	<b>1754 Avry-sur-Matran</b>			Langue	<b>Français</b>				
Régie ou administrateur									
Cadastre folio				Plan folio	<b>13</b>				
Propriétaire du fonds	<b>Le(s) même(s)</b>			Article	<b>936</b>				
Affectation UIR	<b>B1199</b>								
Coordonnées	<b>571555.655/182243.317</b>								
Altitude	<b>655</b>								
Commune	<b>Avry (Avry-sur-Matran)</b>			District	<b>Sarine</b>				
Lieu-dit ou nom rue	<b>Imp. du Jura</b>								
Motif de l'estimation	<b>Amélioration / Transformation</b>			Date avis ECAB	<b>18.10.2019</b>				
No du permis de constr.				Début des travaux					
Date du permis				Fin des travaux					
Code AEAI	<b>20.1</b>								
Affectation	<b>Maison familiale</b>								
Nbr. Niveaux	<b>3</b>	Nbr. apparts	<b>1</b>						
Risques spéciaux no.				% soumis	<b>0</b>				
Classe	<b>1 - incombustible</b>	Situation	<b>Non-contiguë</b>	Etat du bâtiment	<b>Bon</b>				
Indexation	<b>Oui</b>								
Mur coupe-feu	<b>Non</b>	Ascenseur	<b>Non</b>	Détection	<b>Non</b>				
Parafoudre	<b>Non</b>	Sprinkler	<b>Non</b>	Type de chauffage	<b>Pompe à chaleur</b>				
Paratonnerre	<b>Non</b>								
Exclusion EN									
Motif exclusion									
Nouvelle estimation				Ancienne estimation					
Date d'estimation	<b>27.11.2019</b>			<b>11.02.2014</b>					
Estimation de base	<b>1'910'000</b>			<b>1'779'000</b>					
Réduction valeur actuelle	<b>0 %</b>			<b>0 %</b>					
Valeur assurée	<b>1'910'000</b>			<b>1'779'000</b>					
Investissement									
M3	<b>2'199</b>			<b>2'199</b>					
Année de construction	<b>2011</b>			de transformation					

Remarques:

### Annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le

La commission d'estimation

Le (Vice) Président

**Dousse Héribert**  
**Dorthe Henry**

**Dousse Héribert**  
Bureau : Fribourg-Environs  
Secrétariat de la Commission  
Maison-de-Montenach 1  
1701 Fribourg  
026 305 42 00

Détail cubage: page(s) suivante(s)

Envoyé pour notification le **12.12.2019**



**PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION**

Désignation	PV	Fact.	Opéra	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	Total Fr.
<b>Sous-sol :</b>										
Salle cinéma, jeux		1.00	*	6.00	12.00	3.70	266	700		186'200
Cave, cave à vin, local technique		1.00	*	5.50	10.50	3.20	185	600		111'000
Cave, cave à vin, local technique		1.00	*	2.00	4.70	3.20	30	600		18'000
<b>Rez-de-chaussée :</b>										
Habitation		1.00	*	14.00	4.60	2.80	180	800		144'000
Habitation		1.00	*	18.20	6.30	2.80	321	800		256'800
Habitation		1.00	*	4.30	1.30	2.80	16	800		12'800
Habitation		1.00	*	5.60	1.00	2.80	16	800		12'800
Entrée avec escalier, couvert et bacs		1.00	*	4.20	4.30	4.60	83	650		53'950
Terrasse pergola avec brise soleil		1.00	*	6.40	3.80	3.10	75	500		37'500
Garage 4 places		1.00	*	13.40	6.60	3.70	327	450		147'150
<b>Etage :</b>										
Habitation		1.00	*	14.00	4.40	3.50	216	800		172'800
Habitation		1.00	*	18.20	7.60	3.50	484	800		387'200
<b>Total</b>							<b>2'199</b>	<b>700</b>		<b>1'540'200</b>
<b>Eléments unitaires</b>							Qté.	P/Unité		Total Fr.
- Superstructure béton terrasse							1	50'000		50'000
Cuisine							1	80'000		80'000
- Système d'alarme							1	20'000		20'000
<b>Total</b>										<b>150'000</b>
<b>Installations diverses</b>							Qté.	P/Unité		Total Fr.
- Motorisations de stores							19	700		13'300
- Coupolux 86x86 cm							1	4'500		4'500
- Pare-soleil lames orientables motorisés terrasse							2	12'000		24'000
- M2 de panneaux solaires							8	1'250		10'000
- Cheminée de salon à foyer fermé							1	25'000		25'000
- Aspirateur central							1	8'000		8'000
- Tableau électrique courant fort avec domotique KNX							1	50'000		50'000
- Motorisation de porte de garage							1	4'000		4'000
- Lanterneau 152x152 cm							1	8'000		8'000
<b>Total</b>										<b>146'800</b>
<b>Installations de chauffage</b>							Qté.	P/Unité		Total Fr.
- PAC eau-eau, 12 kW, année 2012							1	14'000		14'000
- Accumulateur de chaleur, 1'000 litres, année 2012							1	10'000		10'000
- Sondes géothermiques							1	35'000		35'000
<b>Total</b>										<b>59'000</b>
<b>Installations sanitaires</b>							Qté.	P/Unité		Total Fr.
- Nourrice sanitaire							1	2'000		2'000
- Pompe à eau							1	4'000		4'000
- Adoucisseur d'eau							1	5'000		5'000
- Pompe de récupération pour eau de pluie							1	3'000		3'000
<b>Total</b>										<b>14'000</b>
<b>TOTAL</b>							TOTAL Fr.			1'910'000
							TOTAL Fr. ARRONDIA			1'910'000
							PRIX MOYEN M3 Fr.			869