

LAUSANNE



Zu verkaufen: Einfamilienhaus

CHF 4'900'000.-

Parkplätze im Preis inbegriffen



4.5



2



~250 m²

n° ref. **039244**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Avenue Mon-Repos 22, 1005 Lausanne

Kris Alaerts
+41 79 417 31 63
kris.alaerts@swsir.ch



FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 250 m ²
Grundstücksfläche	~ 392 m ²
Gesamtfläche Garten	~ 255 m ²
Terrassenfläche	~ 200 m ²

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl Balkone	2
Baujahr	2019
Heizungssystem	Gasheizung
Warmwasseraufbereitung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Anzahl Innenparkplatz/-plätze	2 inklusive
Anzahl Aussenparkplatz/-plätze	2 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	4 inklusive
Energieetikette	B
Gebäudehülle	B

UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Ländlich
- Geschäfte
- Bushaltestelle

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Dachterrasse
- Garten
- Gedeckter Parkplatz
- Garage
- Schwimmbad

INNENBEREICH

- Lift
- Einstellhallenplatz
- Besucherparkplätze
- Offene Küche
- Schwimmbad

AUSSTATTUNG

- Kochinsel

ZUSTAND

- Neuwertig

AUSRICHTUNG

- Süden
- Westen

BESONNUNG

- Optimal

- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- See

STIL

- Modern

BAUSTANDARD

- Minergie®

VERKAUFSANGABEN**Preis****CHF 4'900'000.-****Verfügbarkeit**

Nach Vereinbarung

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

















Lamy Expertise

**30 ans de neutralité et d'indépendance,
au service de l'expertise immobilière**




LAMY
EXPERTISE

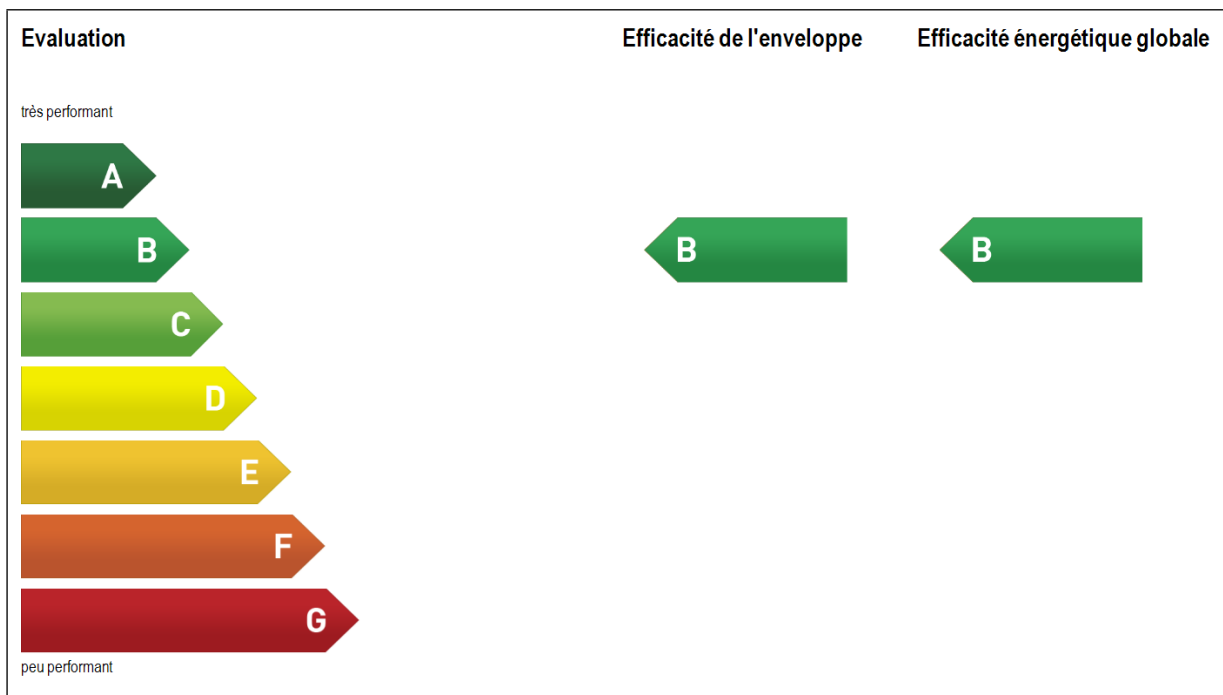



NOS EXPERTS CERTIFIÉS CECB® DELIVRENT CE CERTIFICAT DANS TOUTE LA SUISSE ROMANDE ET ASSURE VOTRE TRANSACTION IMMOBILIÈRE.

POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU QUESTION NOUS AVONS CENTRALISÉ LES DEMANDES CECB® SUR L'ADRESSE SUIVANTE : CECB@LAMY-SA.CH



Catégorie de bâtiment:	Habitat individuel	 VD-00027355.01
Année de construction:	2019	
Nom de projet/Adresse:	Chemin de Bon-Abri 32 1007 Lausanne	
Numéro de parcelle:	20797	
N° EGID:	280100080_0	



Données (Valeurs calculées, basées sur Q _{eff})		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe:	30 kWh/(m²a)	Date de réception du bâtiment ¹⁾ :	22.07.2019
Efficacité énergétique globale:	94 kWh/(m²a)	Date d'établissement:	09.08.2021
Equivalent-CO2:	14 kg/(m²a)	<div>Émetteur (expert): Nicole Dewarrat Lamy Expertise Survey & Appraisal SA Route de Berne 34 1010 Lausanne</div> <div>LAMY SURVEY & APPRAISAL SA Route de Berne 34 1010 Lausanne</div> <div></div>	
Besoin énergétique (Besoin énergétique annuel prévu)			
Chauffage ²⁾ :	7'350 kWh/a		
Eau chaude ²⁾ :	3'150 kWh/a		
Énergie auxiliaire et ménagère:	5'610 kWh/a		

¹⁾ L'expert certifie par sa signature et la date de réception, que toutes les prescriptions énergétiques importantes pour le bâtiment ont été correctement mises en oeuvre.

²⁾ Le besoin couvert par l'énergie thermique solaire est déjà déduit



Description du bâtiment

Généralités		Valeurs U [W/(m²K)]			Producteur de chaleur	Degré de couverture / rendement		
						Chauffage	Eau chaude sanitaire	Année de construction
Total de la surface de référence énergétique [m²]	232		Contre extérieur ou enterré ≤ 2 m	Contre espace non chauffé ou enterré > 2 m	Chaudière gaz à condensation	100 % / 0.95	70 % / 0.95	2019
Nombre d'appartements	1				Énergie solaire thermique	- / -	30 % / 1.0	2019
Nombre moyen de pièces	≤ 5.5							
Étages entiers	3	Toits/plafonds	0.10	-				
Facteur d'enveloppe	1.90	Murs	0.11	0.10				
Station météo		Sols	0.19	0.12				
Payenne		Fenêtres et portes	0.92	-				
Affectation du bâtiment (Surface de référence énergétique [m²])					Puissance thermique spécifique [W/m²]			
Habitat individuel (232)					Puissance thermique spéc. *		19	
					Valeur limite corr.		25	
Installations de ventilation	V/AE [m³/(hm²)] Débit d'air neuf thermiquement actif	Production d'électricité	Puissance [kWc]	Gain [kWh/a]	Indicateurs énergétiques standard [kWh/(m²a)]	Valeur-limite	Valeur-cible	
Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche	0.70	Inst. PV effect Inst. PV prise en c.	-	-	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment (SIA 380/1:2009)	49	39	
Hotte aspirante	Bon	Installation CCF		-	Efficacité énergétique globale (SIA CT 2031/CECB)	108		
Extraction air vicié Salle de bains/WC	Bon							

PC = producteur de chaleur, ECS = eau chaude sanitaire, PV = photovoltaïque, kWc = puissance crête, CCF = couplage chaleur-force, prise en c. = prise en compte
 * La puissance thermique spécifique P_h représente une valeur d'optimisation uniquement, et ne sert pas au dimensionnement, même approximatif.

Évaluation

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment

B

L'enveloppe du bâtiment présente une bonne isolation thermique. Elle atteint ou est même jusqu'à 50% meilleure que l'exigence actuelle pour nouveaux bâtiments.

Efficacité énergétique globale

B

L'efficacité de l'énergie globale est bonne. Le besoin énergétique pondéré correspond aux attentes pour nouveaux bâtiments.

Enveloppe du bâtiment

	Intact	Légèrement usé	Usé
Très bon	Mu, Fe, Mu c. n-c., Sol c. n-c.		
Bon	To, Sol		
Moyen			

Technique du bâtiment

	Chauffage	Eau chaude	Électricité
Très bon			
Bon			
Moyen			

Les éléments de construction et composants des installations techniques sont classés selon trois degrés de qualité énergétique. La mention "très bien" s'applique aux éléments de construction dont la valeur U se trouve au-dessous de la valeur cible selon SIA 380/1. Légende: To, Mu, Sol = toiture/plafond, murs, Sol ext. / ≤ 2 m contre terrain, Fe = fenêtres ext., Pl c. n-c., Mu c. n-c., Sol c. n-c. = Plafond, Mur, Sol contre non-chauffé ou > 2 m contre terrain

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.

Minergie

Minergie et CECB utilisent les mêmes méthodes pour calculer les indices énergétiques. Un CECB permet de classer un bâtiment sur une échelle de A à G. Les trois standards Minergie, définissent des indices énergétiques maximaux et imposent le respect d'exigences supplémentaires, telle que le renouvellement d'air automatique, l'autoproduction d'électricité, le monitoring ou une excellente protection thermique estivale. Les bâtiments neufs Minergie sont systématiquement au minimum en catégorie B / B, Minergie-P en catégorie A / B et Minergie-A en catégorie B / A. Cependant, l'inverse n'est pas vrai: les bâtiments avec une bonne classification CECB ne sont pas équivalents à un bâtiment certifié Minergie.

www.minergie.ch

Autres informations

Certaines banques octroient des bonus (ex. taux hypothécaires préférentiels) aux nouvelles constructions certifiées CECB de classe A/A. Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Énergie. 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

Conditions générales

1. Validité

Les présentes conditions générales s'appliquent aux offres, confirmations de commande et contrats de la société Lamy Survey & Appraisal SA, ci-après Lamy.

Elles s'appliquent à l'ensemble de la relation contractuelle liant Lamy, en sa qualité de mandataire, et ses clients.

2. Principes généraux

Lamy, en sa qualité d'expert, ne peut en aucune manière articuler des préconisations susceptibles d'entretenir une confusion avec une étude de réalisation. L'expert n'a vocation qu'à réaliser des constations techniques neutres, sur des ouvrages existants. Sa responsabilité professionnelle correspond ainsi à une obligation de moyens et non de résultat.

Aussi, pour d'évidents impératifs d'indépendance, Lamy n'est pas habilité à participer à l'acte de construire et ne peut que formuler des constations, des mises en garde, des avis de principe et, le cas échéant, des chiffrages estimatifs.

3. Offres et confirmations de commande

Les offres ont une validité de 60 jours à compter de la date de leur émission. Passé ce délai, l'offre concernée est considérée comme refusée et Lamy n'est plus lié par celle-ci. Lamy demeure libre d'accepter une commande basée sur une offre dont la validité est dépassée.

Une offre est réputée acceptée et le contrat conclu par la confirmation écrite par le client de son acceptation, par la confirmation par courrier électronique de son acceptation ou par l'envoi par Lamy d'une confirmation de commande à l'adresse du client concerné.

4. Exécution des mandats

Lamy exécute les mandats confiés avec professionnalisme et en prenant toutes les mesures adéquates pour garantir une qualité irréprochable de la prestation.

Lamy est libre de confier l'exécution d'un mandat à n'importe lequel de ses collaborateurs pour autant qu'il dispose des compétences et certifications nécessaires à l'accomplissement de la mission, ce sans égard à l'éventuelle désignation d'un collaborateur Lamy dans les discussions avec le client ou dans les documents contractuels concernés. Dans le même sens, Lamy se réserve également la possibilité de confier l'exécution du mandat à un tiers.

Les instructions données par le client relatives à l'exécution du mandat, le seront nécessairement sous la forme écrite. Lamy décline toute responsabilité en transmission d'instructions de manière orale.

5. Clauses particulières

Missions amiante

- Les matériaux inaccessibles lors de la mission de repérage et qui ne seraient pas indiqués comme amiantés par défaut dans le rapport devront faire l'objet d'investigations complémentaires à la charge du donneur d'ordre. La découverte d'amiante dans de tels matériaux ne peut faire l'objet d'aucune prétention de la part du donneur d'ordre à l'encontre de Lamy.
- Les surfaces et quantités de matériaux amiantés sont mentionnées dans les repérages et diagnostics à titre indicatif afin d'en faciliter l'identification. Leur utilisation dans le cadre de l'évaluation des coûts de retrait des matériaux amiantés se fait sous la seule responsabilité du client.
- Les prélèvements de fibres d'air respirables effectués selon la norme VDI 3492 et rendus illisibles par une présence trop importante de particules en suspension sont facturés au donneur d'ordre.
- Le matériel devant être mis à disposition par le client selon les normes applicables est, en cas de manquement, fourni par Lamy et facturé au prix usuel (exemples échelle, élévateur etc.)
- La remise en état des éléments endommagés lors de la réalisation des sondages destructifs ainsi que la réparation de tout dommage consécutif ne relèvent pas des services fournis par Lamy. L'exécution y relative et les frais sont à la charge du client.

Missions CECB

- La mission porte sur un immeuble désigné par le numéro fédéral d'immeuble (EGID) correspondant.
- Le client garantit à Lamy l'accès à toutes les pièces de l'immeuble qui fait l'objet de la prestation, en particulier les sous-sols, la chaufferie, les combles, les locaux communs et au minimum à un appartement dans le cas d'un immeuble de plusieurs habitations.
- Le client a l'obligation de mettre à disposition de Lamy toutes les informations nécessaires à la bonne exécution du mandat, en particulier, les plans détaillés de l'immeuble, ainsi que les factures des consommations de combustible et d'électricité des trois dernières années.

6. Documents fournis par le client

Les documents fournis par le client, respectivement ses mandataires ou représentants, sont réputés être complets et exacts. Lamy n'en contrôle pas la justesse.

7. Communication des résultats, conclusions et rapports

Lamy, sauf autorisation expresse du client ou obligation légale et réglementaire, ne communique les résultats, conclusions et rapports qu'à ce dernier.

Lamy est toutefois autorisé, sauf instruction contraire du client, à intégrer le nom de ce dernier dans une liste de référence incluant un descriptif des prestations fournies.

Les résultats sont rendus sous forme électronique.

8. Refus d'un rapport

Le client est habilité à refuser un rapport par Lamy s'il peut établir que celui-ci comprend une erreur manifeste. Ce refus doit être signifié dans les 10 jours qui suivent la réception du rapport par le client. Aucun refus ne sera accepté à l'issue de ce délai.

9. Prestations complémentaires

Les prestations complémentaires effectuées par Lamy dans le cadre de l'exécution d'un mandat doivent être payées par le client, même si celles-ci n'ont pas fait l'objet d'une offre ad hoc, ce dans la mesure où ces prestations se rapportent directement au mandat concerné et sont nécessaires à son exécution.

10. Responsabilité et dommage-intérêts

La responsabilité de Lamy, à quelque titre que ce soit, se limite expressément à la valeur de l'expertise commandée et ne couvre en aucun cas l'indemnisation ou la réparation du manque à gagner, des coûts, ni de tout autre dommage ou préjudice qui pourrait être invoqué par le client.

Demeurent réservés, les cas où Lamy a commis une faute ayant entraîné un dommage et pour lesquels l'assurance responsabilité civile de Lamy prend en charge le sinistre. Dans ce cas, la responsabilité de Lamy est limitée par la part du sinistre pris en charge par l'assurance responsabilité civile.

11. Non-paiement de la prestation

En cas de non-paiement de l'intégralité de la prestation conventionnellement souscrite, l'expertise sera réputée inopposable aux tiers. Et toute production en Justice sera interdite.

Enfin, la responsabilité de l'expert, sur la prestation réalisée, ne pourra être engagée que si le bénéficiaire de la prestation apporte la preuve de son paiement intégral.

12. For et droit applicable

Toutes relations entre Lamy et ses clients sont régies par le droit suisse. Le for exclusif est à Lausanne.

Tout litige relatif à l'interprétation ou l'exécution des présentes sera porté exclusivement par devant les tribunaux de la république et canton de Vaud.

CG Lamy Survey & Appraisal SA – 2019 (sf/wb)

DT 5297

N° RF

C.N.: 2'536'615 / 1'152'330

COMMUNE DE LAUSANNE

Plan folio 27

Echelle 1:500

Lausanne, le 26 octobre 2017

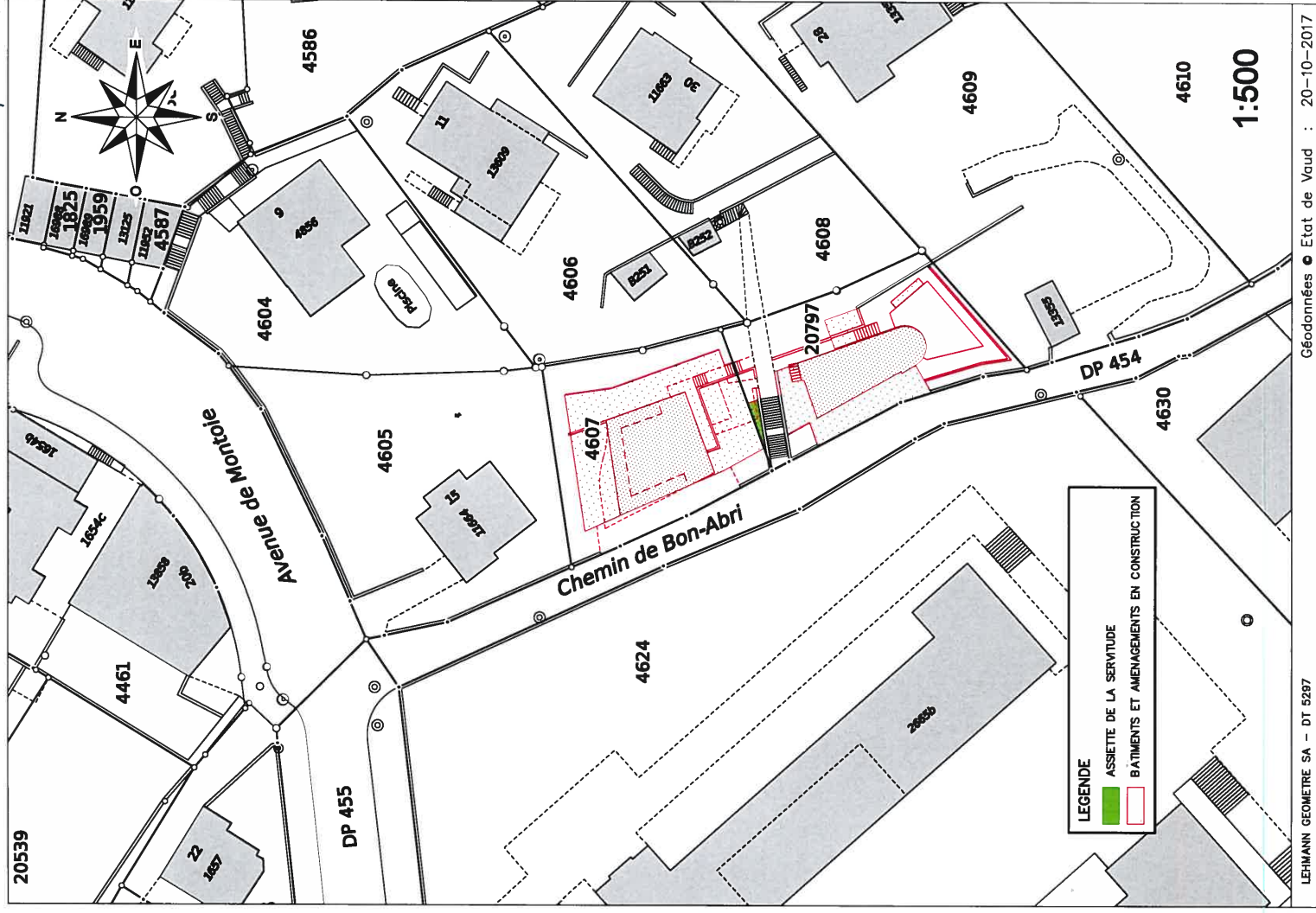
Le géomètre breveté:

all

PLAN DE SERVITUDE

EMPIETEMENT

MENT



Eduardo RODRIGUES
Ingénieur géomètre breveté
Lehmann géomètre SA

Av. du Temple 19c 1000 LAUSANNE 12
Tél: (021) 653 40'59
E_mail : info@geomatique.ch

Ingénieur géomètre breveté

Tél: (021) 653'40'59

Lehmann géomètre SA

E_mail : info@geomatique.ch

LEHMANN GEOMETRE SA - DT 5297

Géodonnées • Etat de Vaud : 20-10-2017

1:500

4590

343945

10 067-2008/00 8146

4589

4587

4586

4604

4605

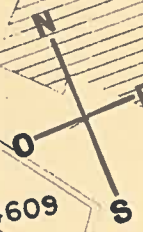
4606

4608

4607

20797

4609



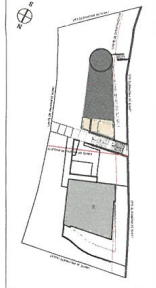
CHEMIN

DE

Pour le compte de
 Mme S. ZETCHI-LEBORNE
 CH- DE BON-ABRI N°32
 1007 LAUSANNE

EXÉCUTION
 PLAN TERRASSE

rué de St-Victor 4 - 1205 Genève
tél. 0041 22 322 13 70 - fax. 0041 22 322 13 79



Mme. Zetche-Leborgne			
A. Zetchi	NI	022/946.44.81	
P. Studer	NI	032/727.81.70	
A. Zetche	NI	032/727.81.70	
A. Berthel	NI	032/727.81.70	
F. Bickard	NI	032/910.82.77	
P. Simon	NI	032/910.82.76	
R. Balmelli	NI	032/753.89.27	
A. Saporito	NI	021.566.52.00	
M. Nyce	NI	021.566.52.00	
Dr. M. Kharabai	NI	026/660.12.00	

 $+/- 0.00 = 427.46 \text{ m s/mer}$

LEGENDE PLAN :

PERCEMENTS / RESERVATIONS

	LOP	Orifice poutre
	LOD	Orifice dalle (plafond)
	GOS	Orifice sol
	ED	Entaille dalle (plafond)
	ES	Entaille sol

[cm] / [cm] / [cm] Larg. / long. / pout.

Note : Les passages de dalle des poutres et des poteaux sont posés en incrustés par l'installateur.

AXES

Axes architecte

Axes d'implantation

[illegible]

RECTEMENT SUR LE FICHIER FOURNI PAR
UNE TOUTES RESPONSABILITES SUR LE NON RESPECT
SUS DU NON CONCORDANCES ENTRE LES ELEMENTS

TECHNIQUES DANS MUR NON REPORTE SUR CE PLAN SE RÉFÉRER AUX PLANS DE PERÇEMENTS ET D'INGÉNIEURS CIVILS.

ILS SONT A CONTRÔLER ET A VALIDER PAR L'INGÉNIEUR
E DÉCLINE TOUTES RESPONSABILITÉS SUR LE NON

