

## AVRY-SUR-MATRAN



Contemporary luxury villa on the edge of an agricultural area

---

**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)



## SITUATION AND DESCRIPTION

This detached property, on the edge of an agricultural area, will offer you a unique living environment in a quiet residential area, close to all amenities.

Offering a living area of approximately 360 m<sup>2</sup> spread over 3 levels, it will seduce you with its character, its volumes, the purity of its lines and the elegance of the selected materials.

Most of the rooms benefit from large bay windows allowing you to enjoy pleasant light and a beautiful unobstructed view of the surrounding countryside.

Built on a plot of 1,173m<sup>2</sup>, the exteriors have been carefully landscaped with a beautiful covered terrace and a large garden. The sunshine is ideal there and the tranquility of the place will invite you to enjoy it throughout the summer.

The first floor consists of 4 en-suite bedrooms including a master suite of approximately 40 m<sup>2</sup> including a spa bath. An open TV lounge can easily be closed to be transformed into an additional bedroom.

For film buffs, a real cinema room equipped with soundproof door and the latest technologies is located in the basement as well as a sumptuous air-conditioned wine cellar.

Finally, a garage for 4 cars of 80 m<sup>2</sup> with quick-opening garage door and 3 outdoor parking spaces complete this property.

The residential area offers a bus stop located less than 500 meters from the property and motorway access is approximately 5 minutes by car. The town of Avry is ideal for families. It offers after-school care, a primary school and an orientation cycle. The same goes for

the shopping center, located in the same area and offering several shops and restaurants. For those who wish to travel by public transport, the town of Avry has a regular bus service and a station on the direct train line Fribourg-Lausanne.

## SURFACES

Living area	363 m <sup>2</sup>
Surface of parcel	1173 m <sup>2</sup>
Underground surface	121.2 m <sup>2</sup>
Volume	2199 cbm

## CARACTERISTICS

Number of rooms	9.5
Number of bedrooms	5
Number of bathrooms	4
Number of toilets	2
Number of balcony	1
Year of construction	2011
Heating system	Heat pump
Domestic water heating system	Heat pump
Heating installation	Floor
Second home	Non authorized
Communal tax	72.1 %
Real estate tax	3‰ of fiscal value

## DISTANCES

Public transports	500 m
Freeway	2500 m
Primary school	700 m
Secondary school	1400 m
Stores	1000 m
Post office	1200 m
Bank	1200 m
Restaurants	1200 m

## DISTRIBUTION

### Ground floor

- Entrance hall
- Dressing room
- Guest WC
- Bedroom / office
- Celier
- Kitchen and dining area
- Living room and billiard area
- Terrace and garden

### 1st floor

- Distribution hall
- 3 bedrooms with adjoining bathroom
- Parental suite of more than 40 m<sup>2</sup>
- TV area
- Laundry room

### Basements

- Movie room
- Game room
- WC and sink
- Technical area
- Cellar
- Wine cellar



## CONSTRUCTION

Built in 2011, this villa has been furnished, both internally and externally, with a certain taste.

Particular attention has been paid to the choice of materials, especially in the bathroom with Italian shower and whirlpool bath. The kitchen benefits from Miele stainless steel household appliances (90 cm induction hob, oven, compi-steam oven with water supply, integrated coffee machine with water supply), a built-in Eisinger hood (remote control), a stone worktop-island of 310X120cm. A pantry with storage is located behind the kitchen.

The large triple-glazed bay windows with flush threshold provide excellent natural light in each room. The hingeless windows are triple glazed.

To increase your comfort, the slatted blinds are motorized and domotized all metal with recessed and flush embrasures. In addition, the numerous wall cabinets and dressing rooms offer you all the necessary storage space.

The house is fully automated (KNX system), controlled from a touch screen. Ergo3 management software.

Motion, fire and water damage detectors are installed in the house.

A fully wired Siemens alarm system (contact-doors, windows, water detector, fire contact, attack detection) secures the house.

This villa is also equipped with a Husky QPRO centralized vacuum system with 10 wall outlets including the garage. It is fully wired: TV (co-axial),

computer (RJ 45) and audio in all rooms.

The heating is distributed by the floors and produced by a heat pump (PAC) with 2 geothermal probes (110 meters) and 3 solar panels of 2.2 m<sup>2</sup>.

## NEIGHBOURHOOD

- Villa area
- Green
- Shops/Stores
- Bank
- Post office
- Restaurant(s)
- Bus stop
- Highway entrance/exit
- Child-friendly
- Nursery
- Preschool
- Primary school
- Secondary school
- Horse riding area
- Sports centre

## OUTSIDE CONVENIENCES

- Balcony/ies
- Terrace/s
- Garden
- Quiet
- Greenery
- Garage
- Visitor parking space(s)
- Built on even grounds

## INSIDE CONVENIENCES

- Garage
- Open kitchen
- Guests lavatory
- Dressing

- Pantry
- Wine cellar
- Home cinema
- Recreationroom
- Built-in closet
- Water softener
- Mosquito screen
- Fireplace
- Triple glazing
- Bright/sunny

## EQUIPMENT

- Fitted kitchen
- Kitchen island
- Induction cooker
- Oven
- Steamer
- Warming drawer
- Microwave
- Fridge
- Freezer
- Dishwasher
- Washing machine
- Dryer
- Shower
- Bath
- Optic fiber
- Electric blind
- Alarm
- Code door
- Oversee camera
- Electric garage door
- Controlled ventilation
- Outdoor lighting

## FINANCIAL DATA

**Price**

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

**Availability**

To be discussed

**Judicial form**

En nom propre

This document is not legally binding and is supplied for information purposes only. It may not be distributed to third parties without authorisation.

- Home automation

## FLOOR

- Tiles
- Parquet floor

## CONDITION

- As new

## ORIENTATION

- South
- West

## EXPOSURE

- Optimal
- All day

## VIEW

- Nice view
- Clear
- With an open outlook
- Rural
- Garden
- Forest
- Mountains

## STYLE

- Modern

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



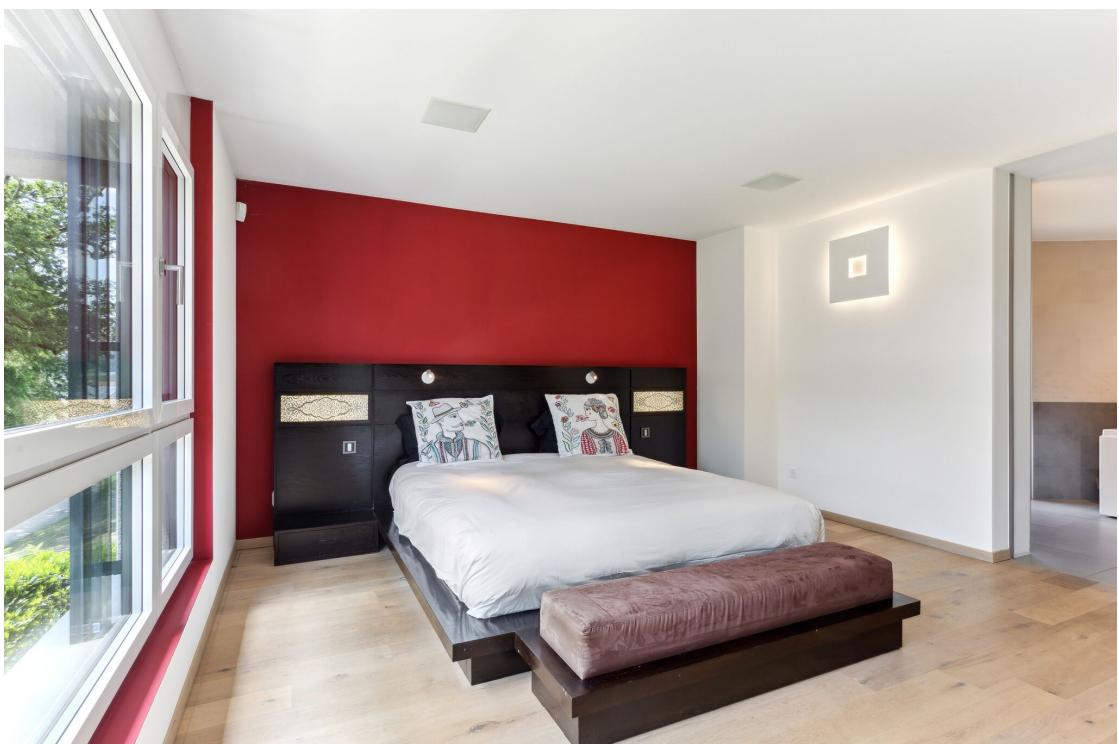
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

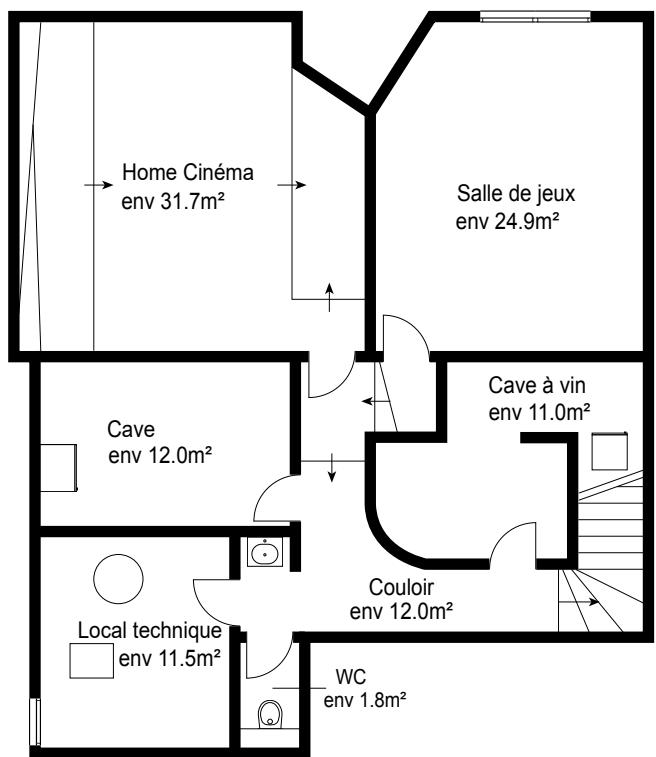


Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

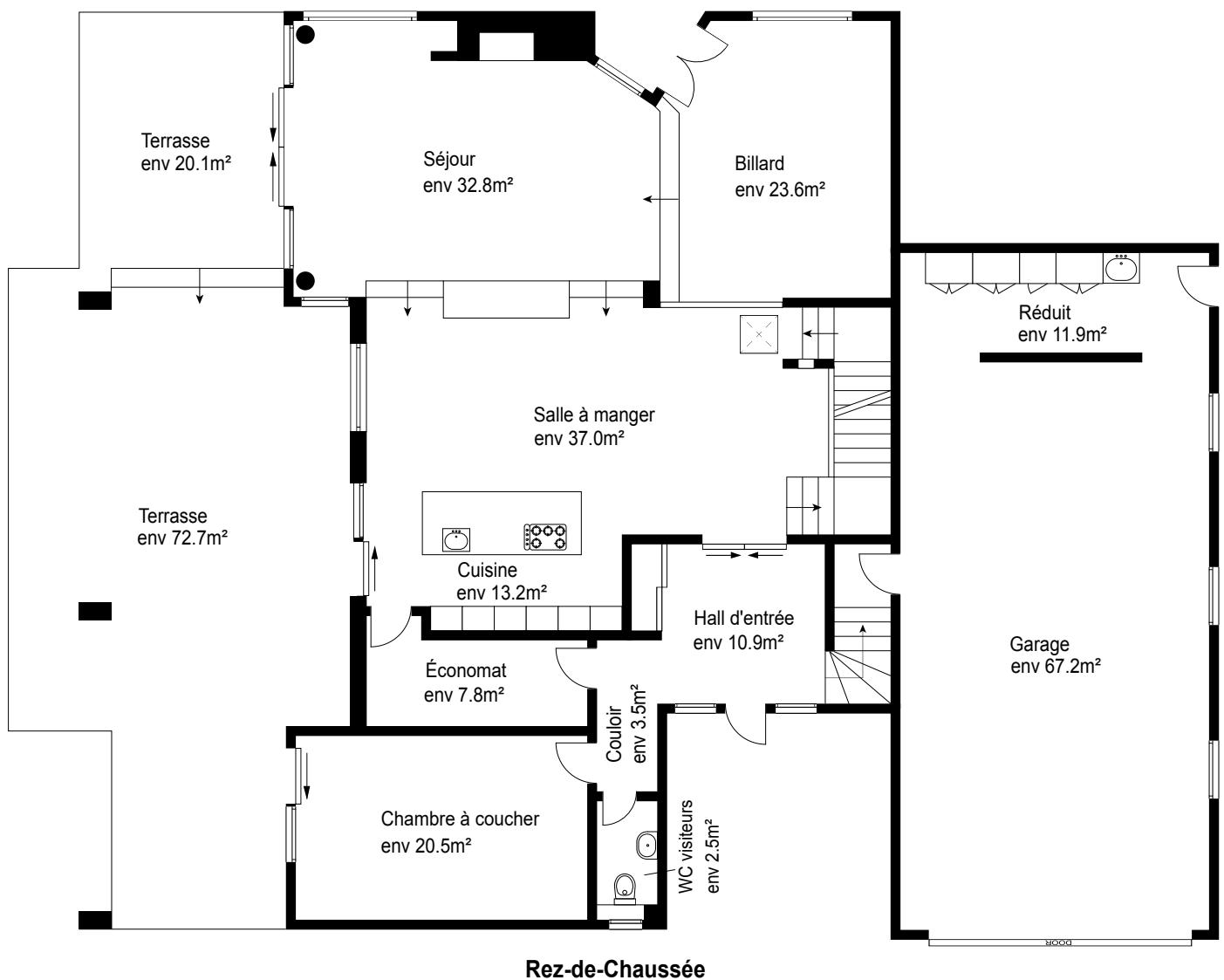
0 5m



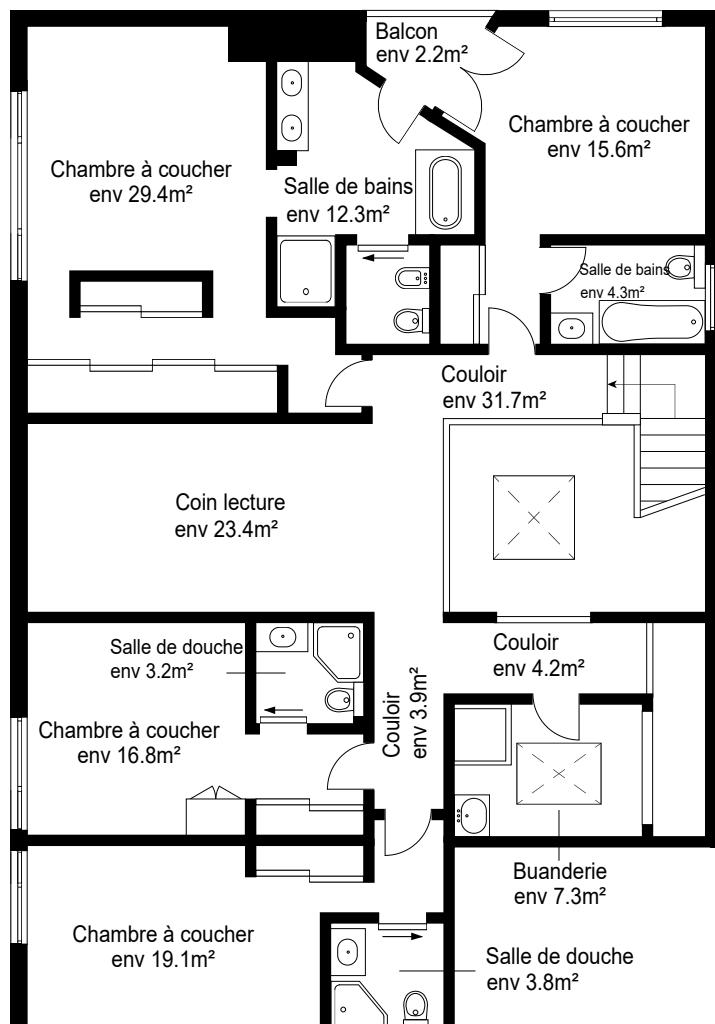
**Sous-sol**



0 5m



0 5m



1er étage





CECB  
Impasse du Jura 26  
1754 Avry-sur-Matran



Novembre 2024



Eric Baechler

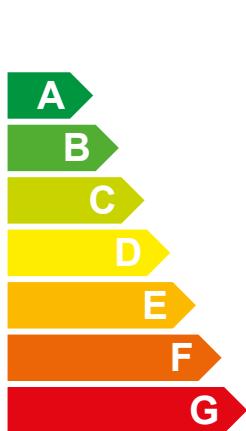
+41 79/ 447. 21. 91  
[eric@confortconcept.ch](mailto:eric@confortconcept.ch)



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

## 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

### ▷ 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)

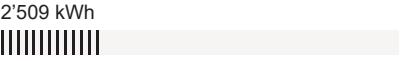
**A** Le bâtiment ne génère pas d'émissions directes de CO<sub>2</sub>.

### 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.

# 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>]

	Surface de référence énergétique
Habitat individuel (Cat. II)	454
Total	454

## Généralités

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

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

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

Producteur de chaleur	Chauffage	Eau chaude	Degré de couverture / fraction utile	Année
Pompe à chaleur sonde terrestre	95 % / 3.5	85 % / 3.1		2011
Installation solaire thermique	5 % / 1.0	15 % / 1.0		2011

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

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

## Concept de ventilation

Ventilation par fenêtres, Hotte aspirante, Extraction air vicié Salle de bains/WC	0.7 (étanche)
Débit d'air thermiquement actif [m <sup>3</sup> /(hm <sup>2</sup> )]	0.7 (étanche)

## Production d'électricité [kWh/a]

Photovoltaïque	0
Installation de couplage chaleur-force	0

## Pris en compte pour le bâtiment

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>
A	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	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.
C	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.
D	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.
E	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.
F	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.
G	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 Verwaltungsrat 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>			Date avis ECAB	<b>18.10.2019</b>
Motif de l'estimation	<b>Amélioration / Transformation</b>			Début des travaux	
No du permis de constr.				Fin des travaux	
Date du permis					
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>				Citerne
Exclusion EN				Exclusion feu	<b>Aucune</b>
Motif exclusion				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**



**ECAB**  
**KGV**

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

### 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. ARRONDI A			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 Verwaltungsrat 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>			Date avis ECAB	<b>18.10.2019</b>
Motif de l'estimation	<b>Amélioration / Transformation</b>			Début des travaux	
No du permis de constr.				Fin des travaux	
Date du permis					
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>				Citerne
Exclusion EN				Exclusion feu	<b>Aucune</b>
Motif exclusion				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**



**ECAB**  
**KGV**

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

### 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. ARRONDI A			1'910'000
							PRIX MOYEN M3 Fr.			869