

deRham

ROMANEL-SUR-LAUSANNE



Trois magnifiques villas
neuves

CHF 1'440'000.00

N° PROMO_0014_Romanel.Lot 3

de Rham SA
Avenue Mon-Repos 14
CH - 1005 Lausanne

Tél. +41 58 211 16 00
E-mail ventes@deRham.ch

www.derham.ch



DESCRIPTIF

Nous vous invitons à découvrir notre future promotion de trois villas contiguës situées dans un cadre de vie paisible à Romanel-sur-Lausanne.

Cette enclave lausannoise offre une situation privilégiée, alliant harmonieusement la proximité des commodités avec la quiétude qu'offre ce quartier résidentiel.

L'ensemble résidentiel sera conçu selon les normes les plus exigeantes en matière d'efficacité énergétique et de préservation de l'environnement. Vous bénéficierez ainsi d'une habitation moderne et respectueuse de l'écosystème qui vous entoure.

La luminosité sera un atout majeur de ces villas. Grâce à leur orientation privilégiée vers le sud et aux dégagements offerts sur le paysage environnant, chaque villa sera baignée de lumière naturelle tout au long de la journée.

De plus, une excavation partielle est prévue ou complète selon votre demande, offrant un espace de rangement supplémentaire pour répondre à tous vos besoins.

Nous sommes à votre disposition au 058 211 16 00 pour de plus amples informations.

CONSTRUCTION

Nos villas sont construites selon des normes rigoureuses visant à réduire leur consommation d'énergie et à favoriser l'utilisation de ressources renouvelables.

De plus, nous accordons une grande importance à l'isolation phonique et thermique en sélectionnant soigneusement des matériaux de qualité, garantissant ainsi un

CARACTÉRISTIQUES

Référence :

PROMO_0014_Romanel.Lot 3

Nombre de pièce(s) : 4.5

Surface jardin : ~ 283.8 m²

Surface pondérée : ~ 171.5 m²

Année de construction : 2025

Disponibilité : A convenir

Lot : 3

confort optimal répondant à vos attentes.

Dans une approche à la fois écologique et économique, les toits des villas sont équipés de panneaux solaires photovoltaïques, exploitant ainsi l'énergie solaire pour une production d'électricité durable.

Cette combinaison d'efficacité énergétique et d'utilisation de ressources renouvelables vous permet de profiter d'un mode de vie respectueux de l'environnement tout en réalisant des économies significatives sur vos factures d'énergie.

CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

Ce document ne constitue pas un engagement contractuel. Les informations mentionnées sont données sous réserve de modifications, d'erreurs ou d'omissions. Reproduction interdite.

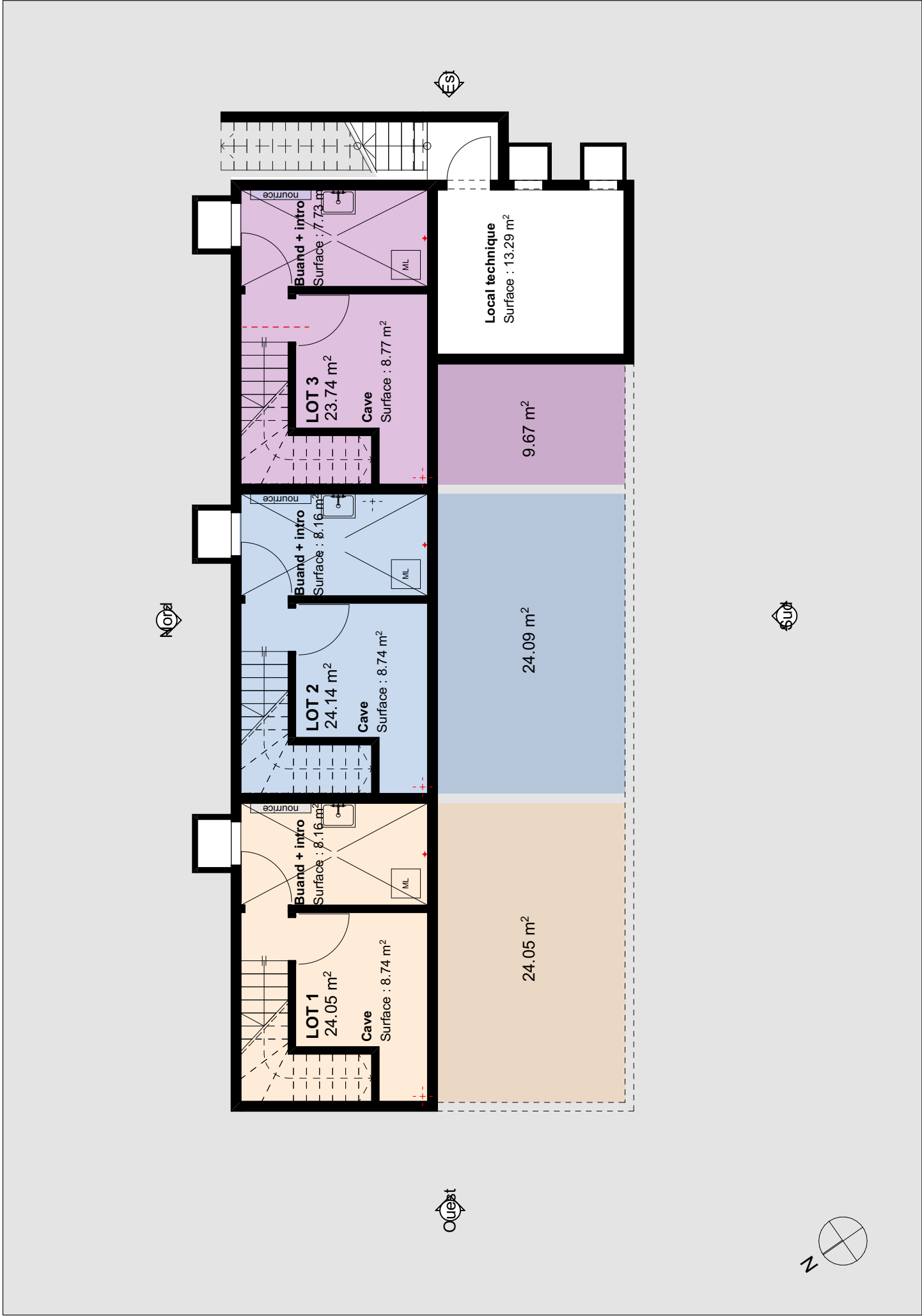
SITUATION

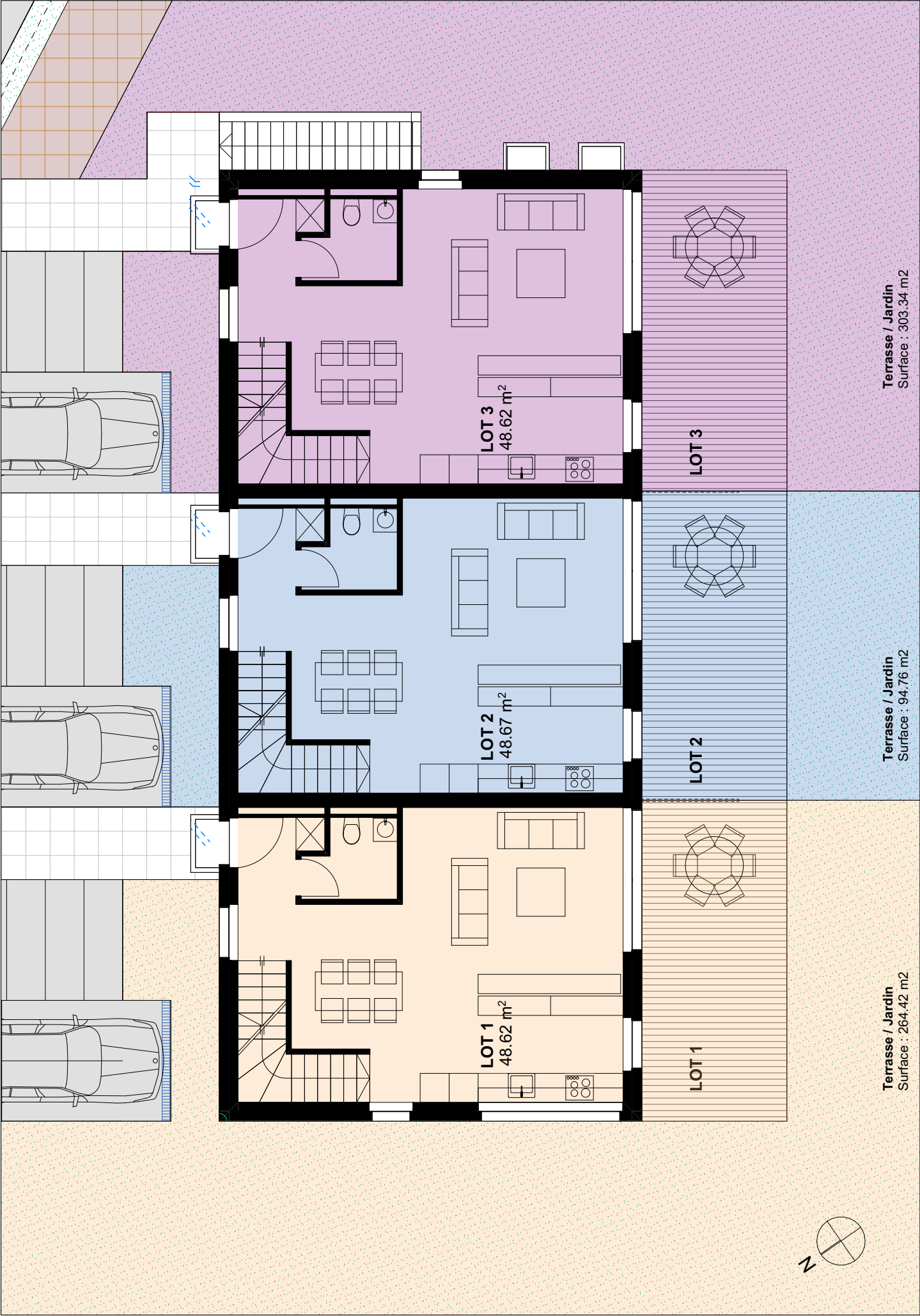
- Situé au Chemin de Bois-Genoud 2 à Romanel-sur-Lausanne dans une enclave Lausannoise, cet emplacement offre un accès privilégié aux commodités tout en préservant la tranquillité de son environnement.
- Les résidents du Chemin de Bois-Genoud 2 auront également le plaisir de découvrir un éventail de possibilités culinaires. Les amateurs de bonne cuisine pourront apprécier l'excellent restaurant de l'Hôtel de Ville, connu pour sa qualité et sa diversité. Pour ceux qui préfèrent cuisiner chez eux, une épicerie et deux fermes proposent des produits en vente directe, offrant ainsi des options variées pour satisfaire tous les goûts.
- Vous trouverez une Migros à une distance pratique de seulement 1,5 km pour effectuer vos courses.
- Pour obtenir des informations précises sur la scolarisation de vos enfants en fonction de leur âge, nous vous recommandons de consulter le lien suivant de la commune. Vous y trouverez toutes les informations nécessaires pour vous informer au mieux sur les options éducatives disponibles.
- Ce lien vous dirigera vers la page officielle de la commune de Romanel-sur-Lausanne, où vous trouverez des détails précis sur les écoles de la région, les programmes d'études, les horaires, les inscriptions et d'autres informations pertinentes.
- Lien : <https://www.romanel-sur-lausanne.ch/vivre-a-romanel/jeunesse-et-ecole>
- Les amoureux de la nature seront comblés par la beauté des paysages naturels de Romanel-sur-Lausanne et les nombreuses possibilités de promenades et de randonnées qui s'offrent à eux. Les sentiers attenants vous invitent à la découverte et à l'exploration des environs pittoresques.
- La gare de Romanel-sur-Lausanne, située à seulement 1 km, offre la possibilité de rejoindre le centre de la capitale vaudoise en moins de 10 minutes grâce à la connexion au LEB (Ligne du Léman Express). Vous bénéficierez d'un passage fréquent, avec un train toutes les 15 minutes, ce qui facilite vos déplacements vers le cœur de Lausanne.
- L'emplacement des villas offre un accès facile aux principales autoroutes, situées à moins de 10 minutes en voiture.
- Pour de plus amples informations, vous pouvez consulter le site internet de la commune : www.romanel-sur-lausanne.ch/

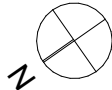
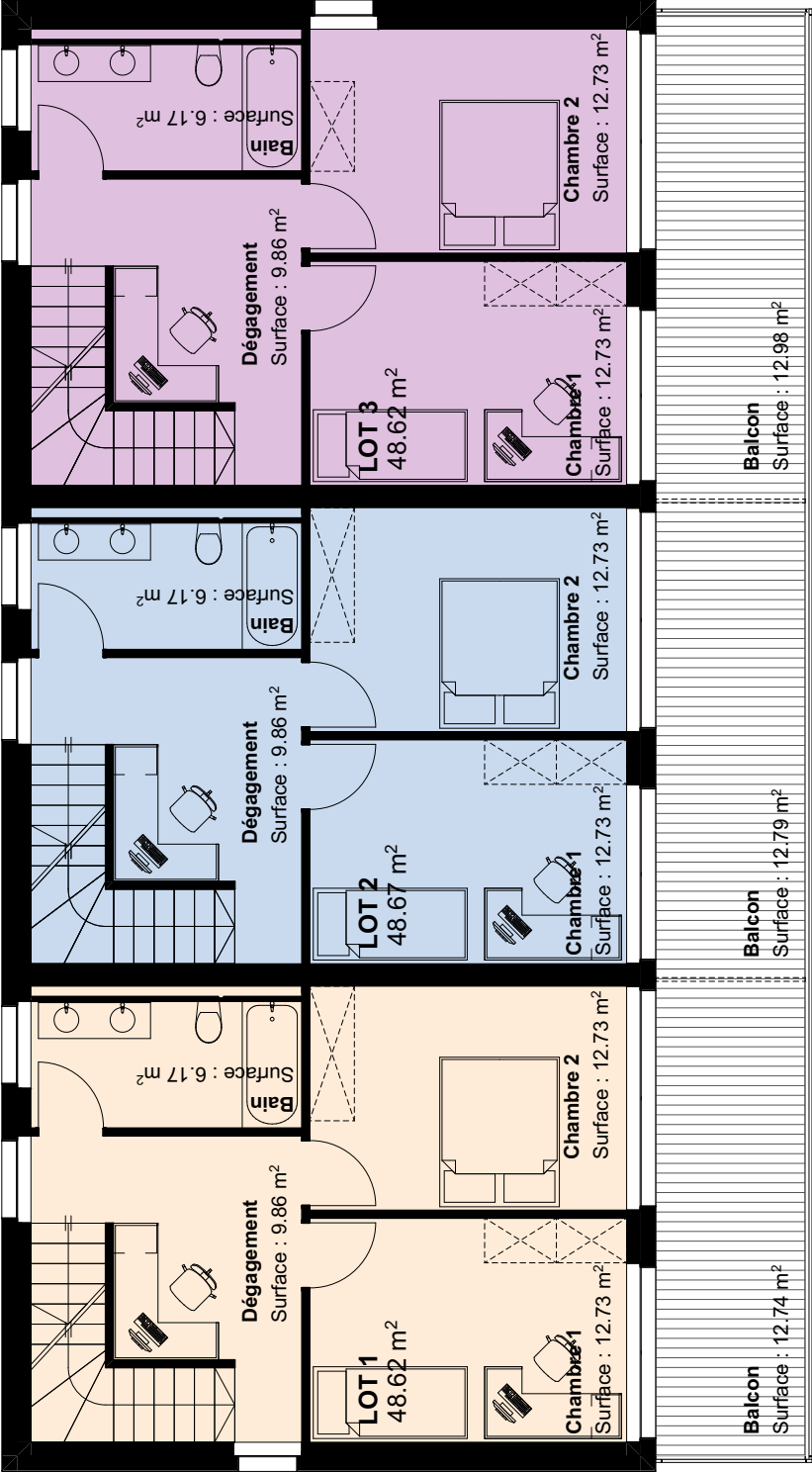
deRham



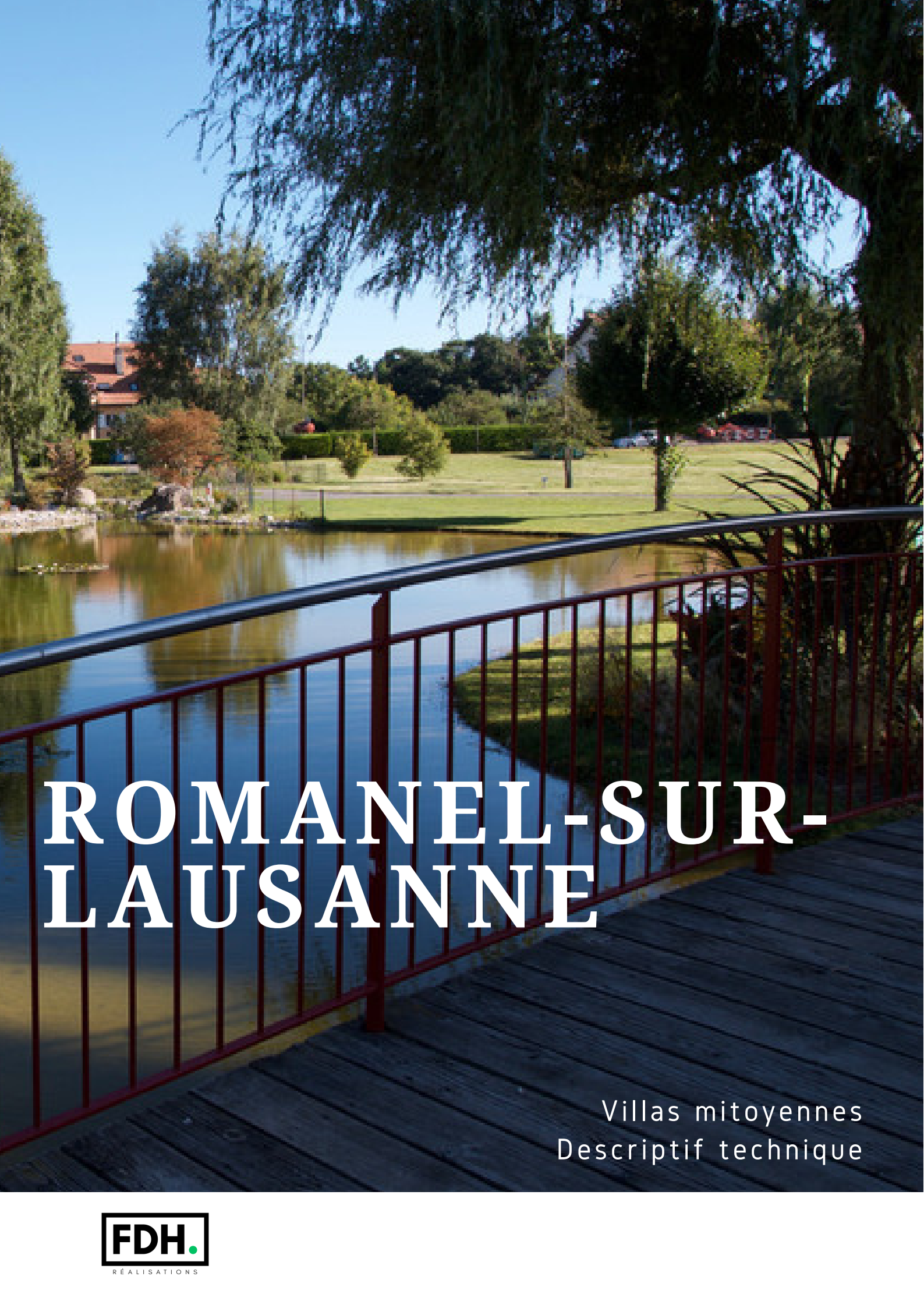
www.derham.ch











ROMANEL-SUR- LAUSANNE

Villas mitoyennes
Descriptif technique

ROMANEL-SUR-LAUSANNE

GROS-OEUVRE

Infrastructure

- Fondations: radier général en béton armé.
- Murs en béton propre de décoffrage avec adjuvant pour l'étanchéité. Plaques DELTA MS à l'extérieur avec drainage sur tout le pourtour.

Dalles

- Rez: dalle B.A. selon calculs ingénieur.
- Etages: dalles B.A. selon calculs ingénieur.

Murs façades

- Briques CIMENT ou béton, selon calculs ingénieur.
- Isolation périphérique ép. 180mm Swisspor LAMBDA 032.

Parois intérieures

- a) Entre appartements: mur B.A.
- b) Porteuses: à l'intérieur en briques ciment selon calculs ingénieur.
- c) Non-porteuses: Alba 8 à 10cm.

Toiture

- Charpente: traditionnelle 2 pans
- Isolation: Unimoll 180 avec feuille "Flamex" + Gutex 6cm, selon bilan énergie.
- Couverture: Tuile terre cuite anthracite.
- Ferblanterie: zinc anthracite.
- Velux selon plan et directives communales.

ROMANEL-SUR-LAUSANNE

SECOND-OEUVRE

Menuiserie extérieure

- Fenêtres: PVC, verre isolant triple Uverre = 0.9 W/m2K.
- Tablettes: alu éloxé naturel.
- Portes entrée selon concept architectural.

Menuiserie intérieure

- Portes de communication sur cadres, faux cadres et embrasures Stratifié ép. 0.4mm à vide d'air, ép. 40mm.
- Locaux sous-sol portes idem étages mais avec huisseries métalliques.
- Armoires entrées préfabriquées, revêtement mélaminé.

Stores

- Stores à lamelles type AV90.
- Electrifiés sur les baies vitrées du séjour.
- Option toiles de tente: CHF 6'000.-

Revêtements

• *Chapes*

- Etages: chapes flottantes, selon bilan thermique.
- Sur sous-sol: Alukraft TSE (T30), selon bilan thermique.

• *Sols*

- Carrelage dans cuisines + bains (fourniture 80.-/m2, pose format 60x60 cm). Fournisseur: MatWay.
- Parquet dans séjour hall. Fournisseur: Génération parquet (fourniture 100.-/m2).
- Parquet dans chambres (fourniture 100.-/m2).

• *Parois*

- Rustic 1 mm ou lisse, à choix.

ROMANEL-SUR-LAUSANNE

SECOND-OEUVRE

Revêtements

- *Faïences*
 - Bain: pourtour jusqu'au plafond.
 - Cuisine: entre meuble de cuisine (fourniture seule env. 80.-/m²). Fournisseur: MatWay.
- *Plafonds*
 - Rez et étages: plâtre + peinture.
 - Combles: plâtre + peinture.

Cage d'escalier

- *Escaliers*
 - Rampes préfabriquées Simili ou coulé sur place.
- *Hall sous-sol*
 - Sol: carrelage.
 - Murs: Rustic 1 mm.

Locaux sous-sol

- Murs, dalle béton brut de décoffrage.
- Murs en plots montés propres.
- Sol radier talochés propres.
- Murs peints en blanc.

Buanderie

- Au sous-sol dans chaufferie comprenant:
- Installation pour machine à laver et séchoir (sans fourniture).
 - 1 bassin plastic.
 - 1 étendage.
 - Murs: bruts peints en blanc.
 - Sols: carrelage (fourniture 60.-/m²).

Façades

- Rustic taloché sur isolation périphérique.

ROMANEL-SUR-LAUSANNE

INSTALLATIONS

Chauffage + eau chaude

- Au sol: serpentins avec thermostat par pièce.
- Pompe à chaleur air/eau avec split extérieur.
- Régulation: par sonde extérieure.

Ventilation

- Bains/W.C.: avec turbinette avec minuterie dans les locaux sans fenêtre.
- Cuisines: hottes individuelles 400 m3/h avec sortie en façade ou charbon actif.

Sanitaire

- Ecoulements: descentes Geberit Isol. + ISOLATION. Dérivation en dalles Geberit + ISOLATION.
- Distributions: eau chaude et froide tuyaux inox ou Melpa, dérivations aux appareils Instaflex ou similaire.
- Appareils: choix chez MatWay. Budget 4'000.- (W.C. visiteurs), 8'000.- (salle de bain complète). Total: 20'000.-.

Cuisines

- Selon plan chez Côté Cuisine à Prilly.
- Budget: CHF 25'000.- TTC, y.c. plan de travail.

Cheminée salon ou poêle

- Possible canal et cheminée en P.V à charge du client.

ROMANEL-SUR-LAUSANNE

INSTALLATIONS

Electricité

- *Selon tracés*
 - Installation électrique conforme aux prescriptions en vigueur, entièrement dissimulée dans les murs et dalles.
 - Partiellement apparente au sous-sol.
 - Tableaux généraux au sous-sol.
 - Téléphone avec fils et prise.
 - Têlêrêseau avec fils et prise.
 - Interphone.
 - 1 tube vide pour future borne voiture électrique sur 1 des places.
- *Entrée + hall*
 - 2 points lumineux avec commutateur.
- *Cuisine*
 - 1 point lumineux central.
 - 1 tube fluo ou spots sous meuble supérieur.
 - 2 prises pour appareils sur tablette, raccordements cuisinière, frigo, hotte de ventilation, lave-vaisselle.
- *W.C.*
 - 1 point lumineux central.
 - Raccordement armoire de toilette avec éclairage.
- *Séjour*
 - 2 points lumineux au plafond.
 - 1 prise commandée.
 - 2 prises triples sur plinthe,
 - 1 prise TV.
 - 1 prise TT.
- *Chambre parents*
 - 1 point lumineux central.
 - 1 prise combinée avec interrupteur.
 - 2 prises triples sur plinthe,
 - 1 prise TV.
 - 1 prise TT.

ROMANEL-SUR-LAUSANNE

INSTALLATIONS

Electricité

- *Chambres 2, 3*
 - 1 point lumineux central.
 - 1 prise combinée avec interrupteur.
 - 2 prises triples sur plinthe.
 - 1 prise TV.
 - 1 prise TT.
- *Sous-sol (cave + locaux)*
 - 1 point lumineux au plafond avec prise sous interrupteur.
- *Lustrerie*
 - Tube fluo sous meuble de cuisine.
 - Eclairage dans armoire de toilette.

Aménagement extérieur

- Accès: pavés filtrants gris.
- Terrasses: plaques béton. Fournisseur: MatWay (fourniture 80.-/m2).
- Jardin engazonné.
- Plantation selon plan aménagements.

Sous réserve de modifications pouvant être décidées jusqu'à la terminaison complète du bâtiment.

RÉCEPTION DES LOCAUX ET GARANTIES

La construction sera conforme au descriptif remis à l'acquéreur. Selon les circonstances, le constructeur se réserve le droit d'apporter aux plans et au descriptif connu, ainsi qu'aux plans d'aménagement, des modifications de moindre importance (pour autant que les prestations fournies soient de qualités supérieures ou au moins égales) pour des raisons techniques, telles que passages de colonnes techniques, isolation ou autres, modifications apportées notamment aux dimensions, qui peuvent ainsi varier de 3 à 5%.

La reconnaissance des locaux sera faite par le constructeur, ou son représentant, à la fin des travaux, mais avant la prise de possession des locaux.

Il est entendu que celui qui prend possession d'un local l'accepte tel que vu et décrit ci-dessus, sous réserve de retouches, selon la liste établie à la reconnaissance.

Sous réserve de modifications pouvant être décidées jusqu'à la terminaison complète du bâtiment.

Généralités

Le choix des maîtres d'état et des fournisseurs est défini par l'entreprise générale exclusivement.

Les choix des appareils, meubles et revêtements peuvent être consultés auprès des fournisseurs de l'entreprise générale. Les adresses de ceux-ci seront communiquées aux intéressés par l'architecte ou l'entreprise générale.

Dans le cas où l'acquéreur désirerait apporter des changements dans les matériaux ou aménagements, il fera une demande par écrit, ainsi qu'une description des travaux en plus-values. Un décompte sera établi en fonction de ces changements et l'acquéreur le signera pour accord.

Les structures porteuses, ou tout élément technique servant au bon fonctionnement du bâtiment, ne peuvent subir de modification.

L'emplacement des appareils ménagers et sanitaires doit rester, dans la mesure du possible, tel qu'indiqué sur les plans.

RÉCEPTION DES LOCAUX ET GARANTIES

Les modifications touchant directement le gros-œuvre (par exemple déplacement ou ajout d'incorporés dans le béton) sont envisageables à condition que l'avancement du projet et la réglementation technique le permettent.

Toutes les modifications ou utilisation de matériaux exigés par le client malgré le préavis négatif de l'architecte seront exclues de la garantie. Ni le bureau d'architecte, ni l'entreprise générale ne pourront être tenues responsables de quelques défaut que ce soit. Toute éventuelle conséquence négative découlant d'un choix peu judicieux, malgré la mise en garde préalable de l'architecte, sera intégralement et uniquement assumée par le client concerné.

Les éventuelles subventions sur la F&P des capteurs photovoltaïques seront en faveur du maître de l'ouvrage.

Dans le cas où l'acquéreur choisirait un revêtement en carrelage pour le séjour et/ou les chambres, la norme SIA 118/248 et 181 est applicable.

Le descriptif technique ne prévoit pas de carrelage dans les séjours et les chambres car le constructeur ne prend pas en charge le risque de fissuration éventuelle des carreaux et des joints sous les plinthes en carrelage. En effet, les chapes flottantes et le chauffage au sol peuvent occasionner des tassements et dilatations dont les entreprises refusent d'assumer les conséquences. (Vérifier avec un acousticien les bruits de chocs selon norme SIA 181). Toutes les modifications demandées par l'acquéreur seront exécutées par les entreprises adjudicatrices, selon la demande par écrit ainsi que l'approbation de l'architecte. Les plus-values seront entièrement à charge de l'acquéreur ainsi que les honoraires d'architecte y relatif.

Prestations et rémunérations du mandataire architecte:

- Prise en charge du dossier, comprenant 2 séances avec le client (futur propriétaire) ainsi qu'une modification du plan type de base de vente et une correction lors de la deuxième séance, selon date à convenir avec l'architecte, est compris dans le prix d'achat. Suite à cette dernière modification, les plans seront approuvés et signés par le client (futur propriétaire).

RÉCEPTION DES LOCAUX ET GARANTIES

Modifications supplémentaires et travaux en plus-values:

- Pour toutes modifications architecturales du projet suite aux plans approuvés et signés par le client (futur propriétaire), modifications des choix de base et frais de traitement de dossier seront facturés selon tarif SIA en vigueur (tarif B architecte - SIA CHF 155.-/h HT).
- Pour chaque nouveau choix, l'établissement de 2 devis est compris dans le prix d'achat. Tout devis supplémentaire sera facturé CHF 200.-/devis.
- Pour tout traitement de travaux en plus-values:
 - entre CHF 5'000.- et CHF 10'000.- HT à l'heure (tarif B architecte - SIA CHF 155.-/h HT)
 - entre CHF 10'001.- et CHF 20'000.- HT 18% du montant des travaux engagés
 - entre CHF 20'001.- et CHF 50'000.- HT 15% du montant des travaux engagés
 - entre CHF 50'001.- et CHF 100'000.- HT 13% du montant des travaux engagés
 - au-delà de CHF 100'000.- HT 12% du montant des travaux engagés

Honoraires d'autres mandataires spécialisés non compris. Frais de reproduction non compris.

Conditions de paiement:

- Honoraires pour études complémentaires: 50% avant le démarrage des études et 50% à la fin des études.
- Honoraires pour travaux complémentaires: 50% avant le démarrage des travaux et 50% à la fin des travaux.

Sauf erreur ou omission, et sous réserve de modifications pouvant être décidées par les constructeurs jusqu'à la terminaison complète du bâtiment.

RÉCEPTION DES LOCAUX ET GARANTIES

Remarques

Fissures:

Les fissures qui sont assimilables à des micros-fissures et qui découlent des mouvements naturels du bâtiment ainsi que du vieillissement ou de la juxtaposition de matériaux différents, sont normales et font partie de l'entretien courant du bâtiment à la charge du client. Quant aux fissures dues au mouvement statique du bâtiment, elles seront examinées par l'ingénieur de la construction qui en déterminera les causes.

Aménagements extérieurs:

Les dalles de jardin et pavés posés sur le terrain aménagé sont susceptibles de bouger avec le tassement naturel des remblais et par cycles de gel et dégel pendant les périodes hivernales. Le paysagiste n'intervient qu'une seule et unique fois durant l'année qui suit la fin du chantier, si nécessaire.

Joints mastic, silicone ou de dilatation:

Les joints étant exécutés dans les règles de l'art ne sont pas pris en garantie selon la norme SIA 118, art. 172 ss. Des joints avec des matériaux d'étanchéité déformables doivent être entretenus et sont donc exclus de la garantie (SIA 118/248*, art 6.6).

Des joints avec des mastics déformables ont uniquement la fonction d'un joint d'étanchéité, mais ne garantissent nullement l'étanchéité du revêtement (SIA 248*, art. 2.4.2).

Etant une matière souple et soumise à tensions, les joints se détériorent et demandent un entretien régulier de la part du propriétaire. Les joints en silicone autour des baignoires, lavabos, douches, W.C. et ceux qui sont soumis à de forts changements de température peuvent néanmoins se décoller légèrement. Le propriétaire et/ou l'utilisateur est responsable du contrôle des joints et de leur entretien. Toutes conséquences de négligence d'entretien sont à la charge du propriétaire (notamment les dégâts d'eau).

Pour des raisons techniques, une homogénéité absolue de la couleur des joints durs ne peut pas être garantie (SIA 117/248*, art 6.7). Même en utilisant le même mortier, il peut y avoir des différences de couleur entre les échantillons de joints et le revêtement achevé (SIA 24*, art. 4.3.2.2).

RÉCEPTION DES LOCAUX ET GARANTIES

Mesures pour éviter les chocs thermiques pour les vitrages isolants:

Le verre isolant triple est aujourd'hui devenu un véritable standard. Il satisfait largement aux exigences des lois sur l'énergie actuellement en vigueur et assure un confort agréable avec une protection thermique aussi bien en hiver qu'en été. Dans un verre isolant triple, le verre intermédiaire présente un rayonnement thermique limité à cause de deux autres verres. C'est ainsi que la température du verre peut augmenter le risque de bris par choc thermique. En utilisant ces éléments de fenêtres, il peut arriver dans certaines conditions que le verre se brise suite à une surchauffe. Il est du ressort du propriétaire de prendre les mesures nécessaires suivantes pour éviter les chocs thermiques des verres. Toutes conséquences de négligence des éléments suivants sont à la charge du propriétaire pour les dommages engendrés par choc thermique.

Selon les directives SR-103F:

- Ne pas laisser en position surperposées des portes coulissantes ou des fenêtres coulissantes exposées au rayonnement direct du soleil.
- Dans le cas des garde-corps en verre, il convient de ne pas placer d'objets (par exemple éléments pare-vue, mobilier de jardin) immédiatement derrière le vitrage.
- Les meubles sombres, canapés, etc. doivent être placés à au moins 30 cm d'un vitrage isolant.
- Dans le cas des dispositifs d'ombrage extérieurs et intérieurs, ne pas effectuer d'occultation partielle (ne pas descendre partiellement les lamelles extérieures ou intérieures).
- Eviter, dans la mesure du possible, les ombres portées sur les surfaces des vitrages (par exemple grilles, extrados, etc.).
- Eviter les collages ou les peintures sur les vitres (les surchauffes localisées de la vitre peuvent entraîner la cassure).
- Aucun matériel ou objet ne doit appuyer directement contre la vitre.

Processus de vente

VENTE QUOTE-PART TERRAIN AVEC PROMESSE DE VENTE CONDITIONNÉE



1 PRÉSENTATION	2 RÉSERVATION	3 ENGAGEMENT	4 FINANCEMENT	5 CONSTRUCTION	6 FINITIONS	7 LIVRAISON
• Visite de la parcelle et présentation du projet • Sélection du logement	• Signer le formulaire de réservation avec votre conseiller deRham • Verser l'acompte de réservation auprès du notaire • Recevoir l'accusé réception du montant par le notaire • Pré-accord de financement bancaire	• Signature avec le promoteur de la promesse de vente conditionnée à l'obtention de l'autorisation de construire en force • Signature du contrat de prestations avec le promoteur • Versement du 1^{er} appel de fonds de 10% (acompte de réservation compris)	• Signature du contrat de crédit auprès de la banque désignée • Démarche en cas de retrait du 2^e ou 3^e pilier • Informer le notaire du montant du crédit et de la cédule hypothécaire nécessaire	• Signature de l'acte de vente (quote-part terrain) par devant notaire • Signature simultanée du contrat d'Entreprise Générale pour la construction	• Validations des divers plans (installations électriques, éventuelles modifications des acquéreurs) • Validations des éventuels travaux à plus-value demandés par l'acquéreur • Choix des cuisines et sanitaires • Choix des revêtements des sols et murs	• Relevé des retouches sur place • Versement du dernier acompte sur le compte de construction • Consolidation du crédit de construction en hypothèque • Remise des clés
1 ^{ER} VERSEMENT		2 ^{ÈME} VERSEMENT	3 ^{ÈME} VERSEMENT		4 ^{ÈME} VERSEMENT	

ACOMPTE DE RÉSERVATION

ACOMPTE PROMESSE DE VENTE CONDITIONNÉE

APPEL DE FONDS 10%

APPORT DES FONDS PROPRES COMPRENANT LE 1^{ER} ET 2^{ÈME} VERSEMENTS

DERNIER ACOMPTE

¹crédit de déconstruction

Non contractuel, le schéma ci-dessus est un récapitulatif simplifié du processus d'achat. Certains points peuvent varier et/ou évoluer. Sauf erreurs ou omissions.