

# RÉSIDENCE «TSATELA»

## CARACTÉRISTIQUES

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Lieu</b>                 | St-Luc, Val d'Anniviers, VS   |
| <b>Rue</b>                  | Route principale, au lieu dit « Tsatelett »   |
| <b>Parcelle</b>             | 1490  |
| <b>Nbre de bâtiments</b>    | 2   |
| <b>Nbre d'appartements</b>  | 14 appartements   |
| <b>Places de parc</b>       | 15 couvertes<br>3 extérieures   |
| <b>Type de construction</b> | Construction traditionnelle avec isolation périphérique, pierres naturelles, vieux bois |
| <b>Durée de réalisation</b> | 18 mois dès bétonnage radier  |

## GÉNÉRALITÉS

L'ensemble de l'ouvrage respectera les normes SIA et les prescriptions des fabricants de tous les matériaux désignés sur les plans et dans le présent descriptif technique.

## STRUCTURE PORTEUSE (garantie par le bureau d'ingénieur civil)

- > **Radier parking** : Béton armé
- > **Dalle sur parking** : Béton armé
- > **Murs** : Béton armé et briques
- > **Planchers** : Dalle béton armé
- > **Toit** : Charpente bois en sapin, pannes et solives lamellées collées, lambrissage de sous-couverture en lames sapin brossé côté intérieur.
- > **Drainage** : Les eaux de toiture sont évacuées par des gouttières en cuivre dans des puits, eaux usées séparées. Les eaux de ruissellement sont évacuées le long des murs dans des puits, eaux usées séparées.

## ISOLATIONS

- > **Radier** : Isolation 10 cm sous radier - Isolation 8 cm sur dalle dans parties chauffées, chape ciment 7,5 cm.
- > **Murs façades rez** : En maçonnerie, pare-vapeur, isolation extérieure 16 cm.
- > **Sols étages** : Isolation phonique 5 cm sur dalle - chape ciment 7,5 cm.
- > **Murs façades Etages** : Murs en maçonnerie, pare-vapeur, isolation extérieure 16 cm.
- > **Toit** : Isolation 16 cm sur chevrons selon les normes.
- > **Baies** : Verres isolants double, coefficient 1.0 W/m<sup>2</sup>K.

## ASPECT EXTÉRIEUR

- > **Façades (soubassement)** : Pierre de parement, compris murs de soutènement extérieurs (voir plans de façades)
- > **Façades Etages** : Lames en vieux bois, largeur 15-20 cm en ligne, pose horizontale.
- > **Balcons** : Balustrade en mélèze naturel y compris planche de recouvrement tête de dalle en vieux bois. Sol plancher en bois composite sur dalle béton, pente d'écoulement.
- > **Terrasses** : Sol en dalles ciment posées sur dalle parking ou radier avec pente d'écoulement
- > **Couverture** : Ardoise de toiture.
- > **Panneaux solaires photovoltaïques selon normes énergétiques.**
- > **Ferblanterie** : Chéneaux cuivre, câbles chauffants sur compteur électrique des communs.
- > **Murs extérieurs** : Partie contre terre en béton armé.

# ASPECT INTÉRIEUR

## GÉNÉRAL

- > **Baies** : Cadres en sapin aspect naturel vernis deux couches, poignées type HOPPE AMSTERDAM. Certains appartements sont équipés de portes coulissantes. Certaines portes ou fenêtres sont en oscillo-battant pour l'aération, voir plan de façades de l'architecte.  
Baies coulissantes en sapin aspect naturel vernis deux couches.
- > **Portes de communications** : Porte à 2 panneaux assemblés teintés en sapin brossé. Cadre, faux-cadre et embrasure en sapin brossé, poignée type HOPPE AMSTERDAM.
- > **Portes palières** : En panneaux lourd EI 30 à abaissement phonique, faces à 2 panneaux assemblés teintés en sapin brossé, poignée type HOPPE AMSTERDAM. Pose d'un judas et sonnerie. Système de fermeture électronique à carte type hôtel.
- > **Armoires** : Faces en sapin brossé, Intérieur en mélaminé blanc.
- > **Escaliers des duplex** : Marches en chêne idem parquet, limon et balustrade en sapin brossé, vernis incolore 2 couches.
- > **Charpente** : Les pannes et les chevrons visibles seront en sapin, vernis incolore 2 couches. Le lambrissage sera en sapin brossé, vernis incolore 2 couches. Les attiques seront équipés de VELUX, voir plan d'architecte.

## BAIN - WC - DOUCHE

- > **Sol** : Carrelage prix fourniture exposition CHF 60.-/m<sup>2</sup> TTC, joints dans la teinte. Pose droite. Plus-values pour format plus grand que 30 x 60 cm.
- > **Parois** : Faïences jusqu'au plafond prix fourniture exposition CHF 60.-/m<sup>2</sup> TTC. Pour les attiques, hauteurs 240 cm, le solde au-dessus en crépis ribé 1,5 mm blanc. Les parois des douches et baignoires sont recouvertes d'une étanchéité spécifique. La pose est droite. Les joints sont réalisés au ciment dans la teinte. Les arrêtes des angles saillants en parois sont réalisés au moyen de profils de finition en aluminium.
- > **Plafond** : Lissage plâtre et dispersion blanc mat sauf au niveau des attiques.
- > **Ventilation** : Extraction mécanique en toiture.

## HALL - CUISINE - RÉDUIT

- > **Sols** : Carrelage prix fourniture exposition CHF 80.-/m<sup>2</sup> TTC. Les joints sont réalisés en ciment dans la teinte.
- > **Parois** : Crépi ribé 1,5 mm blanc.
- > **Plafonds** : Lissage plâtre et dispersion blanc mat sauf au niveau des attiques.

## CHAMBRES - SÉJOUR

- > **Sols** : Parquet en chêne BELCOLOR tradition 14 mm, 3 couches d'usure + plinthes en chêne.
- > **Parois** : Crépi ribé 1,5 mm blanc. Paroi tête de lit en lames sapin brossé largeur env. 20 cm, pose horizontale. Une paroi du séjour (mur mitoyen) en lames sapin brossé largeur env. 20 cm, pose horizontale.
- > **Plafonds** : Lissage plâtre et dispersion blanc mat sauf au niveau des attiques.
- > **Poêles (attiques)** : Inclus canal de fumée et raccord canal intérieur, inclus prise d'air extérieure.  
Poêle selon sélection proposée par la promotion. Seuls les inserts de cheminée homologués sont autorisés.

## BUANDERIE, CAVES, LOCAL SKIS, DÉPÔT LINGE

- > **Sols** : Revêtement carrelage défini par le constructeur y compris plinthes.
- > **Murs** : Dispersion blanche sur mur béton brut.
- > **Plafonds** : Lissage plâtre et dispersion blanc mat, néons sur détecteurs raccordés sur compteur des communs.
- > **Équipement buanderie** : Machine à laver et sèche-linge avec compteur à monnaie, bac à laver. Pour les locations et sur demande pour les propriétaires, la conciergerie fournit les services de blanchisserie moyennant un décompte selon les réservations des locataires.
- > **Équipement pour local skis** : Casiers à skis, casier à chaussures chauffés et ventilés, bancs, porte-vélos et prises pour chargements VTT électriques. Chauffage au sol et aération mécanique. Sol en caoutchouc absorbant le bruit.

## RÉCEPTION (NIVEAU +1A)

- > **Sols, parois** : Carrelage selon choix du constructeur, lamage vieux bois.
- > **Équipement** : Guichet de réception en vieux bois, informatique, Access key.

## SAUNA (NIVEAU RÉCEPTION)

Entretenu par la conciergerie de l'immeuble

- > **Sols** : Carrelage selon choix du constructeur
- > **Paroi intérieure + extérieure** : En bois selon choix du constructeur.
- > **Porte** : Porte sans seuil en verre de sécurité.
- > **Chaleur** : Poêle avec commande digitale extérieure.
- > **Accessoires** : Eclairage d'angle et gamme complète d'accessoires.

## ESPACE VESTAIRE (NIVEAU RÉCEPTION)

- > **Sols** : Carrelage selon choix du constructeur.
- > **Paroi** : Selon le choix du constructeur.
- > **Casiers vestiaires** : Casiers et desks en suffisance, crochets à linge
- > **Douches et WC** : Selon plan de l'architecte.

## COUVERT EXTÉRIEUR (NIVEAU +3A)

- > **Sol** : Dalles ciment posées sur radier avec pente d'écoulement
- > **Toiture** : Prolongement de la toiture en bois du petit raccard, couverture ardoise
- > **Équipement** : Jeux pour enfants, table et chaises, accès sur replat dans terrain, enrochement

## PARKING COUVERT

- > **Sols** : Béton de pente taloché propre, grille d'évacuation des eaux, marquage des places.
- > **Murs** : Béton brut et pierre de parement type GEOPIETRA selon plan architecte
- > **Plafonds** : Béton brut.

- > **Escaliers** : Béton taloché, revêtement en caoutchouc anti bruit sur les marches.
- > **Extérieur du parking** : Accès et places de parc extérieurs en goudron, marquage des places.

## ÉQUIPEMENTS

- > **Armoires sur mesure** : Les armoires dessinées sur le plan d'architecte sont comprises dans le prix de vente.
- > **Cuisine** : Cuisine de standing équipée avec tous les ustensiles pour un service de location  
Aménagement des éléments selon les plans architectes  
Plateau de travail en granit, entre-meuble en Faïences prix fourniture exposition CHF 80.-/m<sup>2</sup> TTC

### **Budget fourniture et pose**

|                               |
|-------------------------------|
| Appartement 1                 |
| Appartements 2 et 5           |
| Appartements 3 et 4           |
| Appartements 6,7, 8, 10 et 13 |
| Appartement 9                 |
| Appartements 11-12            |
| Appartement 14                |

### **Prix exposition T.T.C.**

|              |
|--------------|
| CHF 19'000.- |
| CHF 18'000.- |
| CHF 21'000.- |
| CHF 23'000.- |
| CHF 19'000.- |
| CHF 21'000.- |
| CHF 23'500.- |

Les prix « exposition », servant de référence pour un éventuel calcul de plus-value, ont été négociés par la promotion avec un rabais sur la valeur effective de l'agencement de cuisine rendu posé à St-Luc.

- > **Chauffage** : Pompe à chaleur et puits géothermiques, distribution par le sol en basse température, radiateurs sèche-linge électriques dans les salles de bains. Thermostat d'ambiance dans les chambres et le salon. Eau chaude par boiler central et accumulateur, compteurs d'eau chaude séparés.
- > **Ventilation** : Salles de bains ventilées mécaniquement par conduits isolés,

sortie en toiture. Les cuisines sont ventilées par une hotte avec filtre de désodorisation PlasmaMade auto régénérant. Buanderie, ski-room, caves et Wellness ventilés mécaniquement.

- > **Sanitaire** : Le nombre et la taille des appareils sont indiqués sur le plan des appartements et le détail des fournitures selon sélection du promoteur disponible chez l'architecte. Un sèche-serviette électrique, de type ATLANTIS avec thermostat par salle de bain/salle de douche.
- > **Ascenseur** : Un ascenseur électrique par immeuble avec cabine d'une capacité de 9 personnes adapté aux personnes à mobilité réduite. Finitions selon choix du constructeur.
- > **Escalier commun** : Carrelage sur marches, contremarches et paliers défini par le constructeur.
- > **Electricité** : Toutes les installations prêtes à fonctionner – prises et lampes en suffisance dans toutes les pièces et balcons (plans à disposition chez l'architecte). Lustrerie comprise à l'intérieur et à l'extérieur et spots encastrés dans la cuisine, salles de bain/salles de douche (en attique : appliques), corridors,
  - Tableau général dans le local technique avec compteurs individuels.
  - Chambres : 2 interrupteurs, 3 prises triples et 3 points lumineux.
  - Dégagement : 2 interrupteurs, 2 prises.
  - Séjour : 2 interrupteurs, 3 prises triples dont 1 commandée, 2 prises USB.
  - Cuisine : 1 interrupteur, 1 prise, 1 prise triple,
  - Raccordement cuisinière, frigo, hotte de ventilation et lave-vaisselle.
- > **Téléphone** : Tubes dans le séjour et la chambre principale, taxe de raccordement non-comprise (téléphone possible par câble TV).
- > **TV** : Tubes dans le séjour et une chambre, IPTV, Fourniture de 2 Smart TV comprise, taille 50".
- > **Internet** : Tubes se branchent sur le raccordement RJ45 TV. Modem et Wi-Fi dans tout le bâtiment. Abonnement non-compris.
- > **Défense incendie** : Dans tous les communs, selon prescription service du feu AEAI.  
1 détecteur feu par appartement inclus au plafond du hall proche de la cuisine.

- > **Aménagements extérieurs** : La mise en place de terre et de plantations ou autres pour les surfaces extérieures à végétaliser est définie et réalisée par le constructeur. Place de jeux pour enfant comprise et réalisée par le constructeur.

**Mobilier – décoration – petit électroménager – fournitures – ustensiles** : selon liste séparée, compris dans le prix total

## NETTOYAGE FIN DE CHANTIER

Le nettoyage de fin de chantier est inclus.

## TAXES ET FRAIS DIVERS

Le prix comprend les taxes de raccordement eau, égouts, électricité, épuration des eaux, le permis de construire et l'assurance travaux de construction

## RÉSERVES

La promotion se réserve explicitement la possibilité d'effectuer des changements par rapport à ce descriptif de construction et aux plans, pour autant que ces changements soient nécessaires pour des raisons techniques ou architectoniques ou qu'ils ne déprécient en aucune manière l'ouvrage construit.

## CHOIX DES FINITIONS ET REMARQUES GÉNÉRALES

Toute modification demandée par rapport au descriptif de vente doit être validée par l'architecte et le maître d'ouvrage. Les plus-values éventuelles seront facturées directement aux acheteurs par l'entreprise concernée.

L'architecte se réserve le droit de calculer ses honoraires (10% + TVA selon la pratique courante) sur les plus-values engendrées par les modifications demandées par l'acquéreur.

De même l'architecte pourra facturer des honoraires au tarif de CHF 120.- / heure + TVA pour toutes modifications de plans souhaitées par l'acquéreur, ou rendus nécessaires compte-tenu de ses choix particuliers.

Les prix de fourniture présentés sont des prix « exposition » de fournisseurs choisis par la promotion. Les choix relatifs aux carrelages (sols et parois), aux appareils sanitaires et aux cuisines sont à effectuer exclusivement auprès de l'entreprise mandatée pour la construction.

Les surfaces indiquées sont calculées sur la base des plans : de légères modifications sont réservées (nouvelles gaines techniques par exemple).

Kittel SA  
ARCHITECTES



## VENTE ET INFORMATIONS



**Victor Popoff**

079 102 05 62

[vp@valimmobilier.ch](mailto:vp@valimmobilier.ch)