



LOS JARDINES DE ABAMA

ABAMA RESORT TENERIFE

APPARTEMENTS: RAPPORT DE QUALITÉS

PHASE IV ABAMA (PARCELLE AB2B*)

ZONE A (APPARTEMENTS)

I. APPARTEMENTS

- INTÉRIEURS APPARTEMENTS

PAVEMENTS ET REVÊTEMENTS

- Revêtement en céramique technique rectifié de couleur claire (marque Porcelanosa, de format rectangulaire 43,5 x 65,9 placé en discontinu). Dans les salles de bain et les cuisines, avec un traitement antidérapant.
- Murs et plafonds en cloison sèche revêtus d'une peinture plastique lavable unie de couleur claire et une plinthe en bois laqué de la couleur du parement.
- Faux plafond continu de placoplâtre stratifié, avec un enduit sur le pourtour et des tringles de rideau au besoin.

MENUISERIE INTÉRIEURE

- Portes intérieures des chambres lisses, hauteur jusqu'au faux plafond du dressing, aplanies sur une face et finies en bois clair.
- Armoires encastrées (hauteur identique des portes) et de finition intérieure et extérieure en bois analogue au reste de la menuiserie intérieure, y compris les tiroirs et les barres pour vêtements longs et courts, placards à chaussures et rayonnages pour vêtements pliés. Avec un éclairage intégré avec des bandes à leds.
- Coffre-fort encastré dans le placard de la chambre principale.
- Hall d'accès avec des armoires encastrées dans des panneaux en bois avec également une finition des portes et des armoires.

SALLES DE BAIN

- Porte d'accès à la salle de bain unie et aplanie sur une face, laquée de la couleur du mur du couloir.
- Revêtement jusqu'au faux plafond en céramique mono-poreuse (marque Porcelanosa au format rectangulaire placé à l'horizontale). Parois de cabine WC unies et peintes avec de la peinture plastique mate, avec une plinthe de la même couleur.
- Paroi de douche et WC en verre transparent et translucide (respectivement), avec une paroi fixe et une porte praticable (réalisée sur mesure, verre trempé et sécurisé de 8 mm et ferrures en acier inoxydable).
- Appareils sanitaires :
 - Plan de travail blanc de type Solid Surface de composé des minéraux et résines acryliques (de PORCELANOSA) avec des éviers intégrés à double vasque avec une cuvette rectangulaire.

Le présent rapport de qualités pourra être modifié par la maîtrise d'ouvrage, si cela s'avère opportun et sur approbation du promoteur

Carretera General TF - 47 Km.9, 38687 Guía de Isora, Tenerife, Espagne

Tél : (+34) 922 126 010 - Fax : (+34) 922 126 426 - info@abamaluxuryresidences.com

- avec des bords arrondis, placé sur un meuble fixé sur le mur (marque PORCELANOSA), avec des caissons et des rayonnages et finition en blanc et bois.
- Douches (dans toutes les salles de bain) de résine en polyester de dernière génération, de couleur blanche de texture ardoise naturelle, avec une grille inoxydable finie en résine. Dans les salles de bain principales du premier étage et duplex, le plateau sera extra-grand.
 - Baignoires (dans les salles de bain principales du rez-de-chaussée) acryliques, de couleur blanche, avec un repose-têtes (marque Duravit). De couleur blanche et avec un plan de travail intégré en Solid Surface.
 - WC suspendu avec un couvercle de système Soft-close (marque Duravit), avec un réservoir encastré et un bouton-poussoir rectangulaire à double décharge.
 - Robinetterie chromée (marques Axor-Hansgrohe), avec une technologie Ecosmart de faible consommation et un système anticalcaire Quickclean.
 - Éviers : de type mitigeur sur plan de travail.
 - Douches dans les salles de bain principales : de set encastré premium composé de thermostat rectangulaire encastré, douchette 3 jets et douche à plafond fixe 2 jets.
 - Douches en salles de bain secondaires : de set encastré standard composé d'un thermostat rectangulaire encastré, douchette et douche murale fixe 2 jets.
 - Baignoire : avec un robinet encastré sur le mur, douchette extractible (idem pour la douche) et système de remplissage et de vidange automatique.
 - Miroirs avec éclairage intégré à triple bande verticale à leds. Dans les salles de bain principales, davantage d'éclairage indirect de l'évier un système antibuée.
 - Accessoires en laiton finition chromée : anses, porte-serviettes, tringles, brosse de toilette, porte-rouleaux, etc.
 - Les salles de bain des niveaux supérieurs auront un éclairage zénithal par hublot fixe.

CUISINES

Cuisine équipée d'une cloison sèche sur toutes les surfaces sauf dans les zones de cuisson et de lavage qui seront équipées avec le même matériau que le plan de travail (l'entreprise en charge de l'installation devra être définie par le propriétaire).

- Évier monté sous un plan de travail blanc (en quartz de type SILESTONE ou bien de type Solid Surface).
- Mobilier blanc et zone de nettoyage en bois.
- Les cuisines seront complètement meublées et équipées des appareils électroménagers suivants : hotte d'extraction, four électrique et microondes en acier inoxydable, plaque à induction, lave-vaisselle sous le plan de travail, frigo combi, lave-linge-sèche-linge, module de garde-manger et module de stockage des ustensiles de nettoyage.

Le présent rapport de qualités pourra être modifié par la maîtrise d'ouvrage, si cela s'avère opportun et sur approbation du promoteur

- EXTÉRIEUR DES APPARTEMENTS

CLÔTURES ET COUVERTURE

- Clôture composée d'une feuille extérieure en bloc de béton et isolation intérieure de cloison sèche double plaque et isolation de 70 mm.
- Finition générale extérieure enduite, peinte en blanc avec une finition texturée.
- Panneaux de bois sur plusieurs tronçons de la façade (de plancher en lame massive stratifiée en bambou de couleur IPE).
- Toiture de gravas gris et zones aménagées en espaces verts sur du charbon végétal noir

PORCHES ET TERRASSES

- Revêtements :
 - Dans des zones ombragée (sous le toit/pergola), identique au revêtement céramique intérieur (avec un traitement antidérapant pour les extérieurs).
 - Dans les zones de solarium, de plancher bois (de lame massive laminée en bambou de couleur wengué, finition rainurée).
- Clôture de terrasses au premier et deuxième étage : par des garde-corps en verre trempé ou des jardinières (imperméabilisées et équipées d'un arrosage automatique) avec des repose-bras en bois sur des barreaux métalliques de couleur fer forgé.
- EN OPTION : Dans des appartements de rez-de-chaussée et en duplex E2, mini-piscines intégrées sur le plancher en bois (de la marque JACUZZI).

MENUISERIE EXTÉRIEURE ET CONTRÔLE SOLAIRE

- Porte d'accès à l'appartement avec des panneaux de bois identiques au plancher extérieur, avec une serrure de sécurité.
- Menuiserie extérieure en aluminium avec un double vitrage et rupture de pont thermique de couleur grise avec un système de portes coulissantes avec une coupe minimaliste dans les terrasses et des portes et des fenêtres battantes ou oscillo-battantes en feuille cachée, finition mat gris foncé.
- Contrôle solaire :
 - Dans les terrasses et les porches, structure en porte-à-faux et pergolas d'ombrage, à la structure métallique de couleur fer forgé et lames en fibres de bambou stratifié.
 - Dans des salons et des chambres donnant sur la mer, grâce à une persienne à enrouler de tissu technique en fil de polyester de grande résistance et recouvert de PVC, guidée par une glissière latérale, à actionnement motorisé et contrôle domotique.
 - Dans des chambres avec des vues sur les jardins, les cuisines et la salle de bain : par des lames verticales fixes en bois de fibre de bambous stratifié, à actionnement manuel de type pivotant vertical dans des chambres et fixe dans le reste, sur des châssis en aluminium anodisé de la couleur de la menuiserie.

Le présent rapport de qualités pourra être modifié par la maîtrise d'ouvrage, si cela s'avère opportun et sur approbation du promoteur

- INSTALLATIONS DES APPARTEMENTS

ÉCLAIRAGE, AIR CLIMATISÉ, PLOMBERIE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

- Électricité
 - Compteurs d'énergie individuels par appartement.
 - Mesure de consommations communautaires par des compteurs centralisés, intégrés dans un système de gestion centrale.
 - Tableau électrique individuel avec coupure de courant par porte-carte, sauf le frigo, les persiennes et l'éclairage de courtoisie.
 - Éclairage intérieur général de type encastrable et extérieur dans les terrasses et les porches à projecteur orientable.
 - Éclairage décoratif intérieur en pointes singulières : lampe suspendue sur la table de la salle-à-manger, appliques dans les chambres, lampes de tables auxiliaires, etc.
 - Éclairage faible consommation par leds certifiés pour un confort des yeux.
 - Éclairage d'urgence intérieur et extérieur jusqu'à un lieu sûr.
 - Installation photovoltaïque pour une efficacité énergétique dans une consommation de services communs.
- Installation de plomberie
 - Réalisée avec des tuyaux en polypropylène et des accessoires soudés par thermo-fusion sans éléments conducteurs ou corrosifs.
 - Compteur divisionnaire avec une lecture électronique.
 - Distribution d'eau indépendante pour les piscines, contre les incendies et l'irrigation, avec une mesure de consommation centralisée intégrée dans un système de gestion centralisée.
- Production thermique centralisée :
 - Production centralisée d'eau chaude et froide pour la climatisation des appartements. Par pompe à chaleur eau-eau, pour une exploitation énergétique, installée dans la salle de machines de la piscine. Distribution aux appartements avec un raccord en armoire technique dans la zone de parking. Mesure individualisée de consommation d'énergie avec un compteur électronique intégré dans un système de gestion centralisée.
 - Production d'ACS centralisée, avec exploitation de chaleur résiduelle de climatisation et hausse de la température finale par une pompe de chaleur haute température. Mesure individualisée de consommation d'énergie avec compteur électronique intégré dans un système de gestion centralisée.
 - Chauffage de la piscine par utilisation de chaleur résiduelle de la climatisation. Mesure de la consommation d'énergie, avec un compteur électronique intégré dans un système de gestion centralisée.

Le présent rapport de qualités pourra être modifié par la maîtrise d'ouvrage, si cela s'avère opportun et sur approbation du promoteur

- Installation de climatisation avec sélection d'hiver/été individuelle pour chaque appartement, avec une production thermique centralisée et des unités terminales de type ventilateurs ayant un faible niveau sonore et un contrôle indépendant par chambre. Gestion de la consommation énergétique de chaque appartement par un système de gestion centralisé.
- Arrosage de jardinières d'appartements indépendant de l'arrosage du jardin communautaire, actionné par une soupape automatique programmable indépendante par appartement.
- Ventilation à air forcé par extracteurs. Dans les salles de bain, avec un éclairage temporisé fixé avec l'éclairage. Dans des cuisines avec télécommandes et réglage manuel dans la hotte elle-même.

TÉLÉCOMMUNICATIONS ET DOMOTIQUE

- Prises de téléphone ToIP dans le salon, salle de bain principale et toutes les chambres.
- Connexion avec la centrale téléphonique du complexe, avec des appareils téléphoniques fixes dans la tête de lit et la salle de bain principale et sans fil dans le salon.
- Prises coaxiales RF de télévision satellite/terrestre et radio FM dans le salon et dans toutes les chambres.
- Prise RJ45 pour la connexion LAN IPTV dans le salon et dans toutes les chambres.
- Antennes terrestres pour la réception des canaux TDT et FM (DAB).
- Antennes paraboliques orientées vers les satellites (2) avec des faisceaux de couverture efficace dans les îlots pour la réception de canaux par satellite de programmation hôtelière (décodage extra dans chaque appartement à charge des propriétaires).
- Prise RJ45 pour connexion au réseau LAN de points d'Internet dans les chambres avec un espace pour une table auxiliaire.
- Points d'accès WiFi pour la connexion au réseau sans fil du complexe.
- Connexion au regard d'entrée de fibre optique à bande large à souscrire auprès des opérateurs et pré-installation de boîtes de prise dans le salon principal et dans les chambres.
- Prise d'accès de l'entrée du réseau de câble ADSL des opérateurs au salon principal.
- Domotique dans des appartements par un système de protocole KNX/EIB (European Installation Bus) :
 - Kit de base : contrôle par bouton-poussoir sérigraphiés et Smart Panel principal, de l'éclairage (on/off), persiennes et climatisation.
 - Kit premium (extra) : Fonctions de kit de base, intégrant un contrôle via internet depuis les smartPhones ou les tablettes, et il sera possible de choisir d'autres commandes sur mesure. Les fonctions supplémentaires peuvent être désactivées par programmation.

Le présent rapport de qualités pourra être modifié par la maîtrise d'ouvrage, si cela s'avère opportun et sur approbation du promoteur

II. SOUS-SOL

- Les sous-sols sont équipés d'un garage collectif, avec l'éclairage et la ventilation naturelle, et les salles techniques disposent d'installations collectives (enceintes des installations, office, entrepôts, etc.).
- Chaque appartement disposera d'une place de parking et d'un débarras avec double porte rabattable en tôle galvanisée et avec une grille de ventilation, le garage disposant d'autres places de parking auxiliaires.
- Porte d'entrée avec mécanisme automatique et commande à distance, basculante et ventilée avec une grille déployée, de couleur anthracite.
- Revêtements :
 - Dans des zones de stationnement et de rampes, en béton taloché avec une finition anti-dérapante.
 - Dans les débarras, en grès cérame.
- Revêtement intérieur de peinture plastique sur les murs et le toit.

II. URBANISATION

- Voiries et chemins
 - Voirie extérieure d'accès aux garages de revêtement asphaltique avec un enrobage pierreux, avec une grille de contrôle d'accès à la zone des appartements.
 - Chemins piétons secondaires de revêtement asphaltique poli avec du granulat de marbre et un enrobage pierreux.
 - Accès aux appartements depuis les chemins secondaires.
 - Au rez-de-chaussée (accès individuel par appartement) : par sentier de revêtement pierreux.
 - Au premier étage (accès individuel ou pour deux appartements) : par passerelle métallique et revêtement de plancher en bois ; identique aux terrasses.
- Le noyau de communications se situe à l'extérieur, intégré dans les terrasses aménagées en espaces verts, formé par un escalier et l'ascenseur qui arrivent jusqu'au sous-sol, de finition extérieure en béton apparent et avec une pergola en bois avec un éclairage intégré, un revêtement pierreux, un revêtement intérieur en bois, identique aux boiseries extérieures avec des mains-courantes intégrées et une cabine d'ascenseur d'intérieur recouverte de bois, avec un miroir et des barres et des interrupteurs en acier inoxydable.
- L'éclairage extérieur se composera de différents types d'éclairage : sur la voirie de circulation de type canne, dans les chemins piétons de type balise et intégrées dans les pergolas, complétées dans les jardins par des éclairages à planter et avec une signalétique rétro-éclairée en acier gris fer forgé.
- Garde-corps et éléments pour l'intimité extérieure (clôtures et grilles)

Le présent rapport de qualités pourra être modifié par la maîtrise d'ouvrage, si cela s'avère opportun et sur approbation du promoteur

- Garde-corps extérieurs métalliques avec des barreaux verticaux de couleur gris fer forgé. Dans la passerelle piétonne d'accès, avec des repose-bras en bois.
- Pour séparer les appartements, des grilles de support métallique, des tenseurs en acier inoxydable et un revêtement en bruyère naturelle pour la croissance de la végétation (dans la zone des terrasses, sur des jardinières).
- Sur le chemin piéton à l'arrière, séparation entre les appartements par des grilles aux lames verticales en béton.
- Terrassement de la parcelle de terrasses de maçonnerie basaltique locale, et singulièrement les murs et les murets intérieurs en béton apparent finition sablée.
- Les jardins vont associer des zones à la végétation exubérante sous-tropicale et/ou autochtone (dans des voiries et des chemins et entre les constructions) avec des zones tapissées de gazon (face aux terrasses du rez-de-chaussée). Ils seront équipés de l'arrosage automatique par secteurs et avec la fréquence nécessaire.
- Dans la zone des appartements, trois piscines collectives seront prévues (dans les lignes 2, 3 et 6 des Arcadias), comprenant :
 - Piscine de type débordante (infinity pool) avec une zone d'accès de type plage (revêtue de béton projeté et imperméabilisé et peint de couleur claire), avec une grille sur le pourtour de la couleur du revêtement.
 - Revêtement de solarium en pierre de couleur claire avec un traitement antidérapant.
 - Équipement de piscine avec des douches extérieures et un point de service de snacks et de boissons de type bar mobile (sous la structure métallique et en bois, identiques aux pergolas extérieures).
 - Les salles souterraines annexées à la piscine seront équipées de toilettes (pour homme, pour femme et pour personne à mobilité réduite) et la zone complémentaire de services (entrepôt et office). Les toilettes seront réalisées avec les mêmes qualités que les salles de bain des appartements.
 - Enceinte de la piscine clôturée pour garantir la sécurité hors des horaires (aux barreaux métalliques finition gris fer forgé, identique au reste).

***Le rapport de qualités pourra faire l'objet de modification de la part de l'architecte et de la disponibilité des matériaux.**

Le présent rapport de qualités pourra être modifié par la maîtrise d'ouvrage, si cela s'avère opportun et sur approbation du promoteur