



LOS JARDINES DE ABAMA

ABAMA RESORT TENERIFE

APPARTEMENTEN: TECHNISCHE OMSCHRIJVING

FASE IV ABAMA (PERCEEL AB2B*)

ZONE A (APPARTEMENTEN)

I. APPARTEMENTEN

- INTERIEUR APPARTEMENTEN

VLOEREN EN BEKLEDING

- Vloeren van gerectificeerde porseleinen tegels in lichte kleur (merk Porcelanosa, rechthoekig formaat 43,5x65,9, gelegd zonder kruisvoeg). In de badkamers en keukens met antislipbehandeling.
- Wanden en plafonds van droge montagebouw, afgewerkt met afwasbare acrylverf in een lichte kleur en een gelakte houten plint in dezelfde kleur als de muur.
- Verlaagd plafond van gelamineerde gipsplaat met randprofiel en gordijnstangen waar nodig.

BINNENBETIMMERING

- Binnendeuren van kamers glad afgewerkt, hoogte tot aan het verlaagde plafond van de inloopkast, aan een kant verzinkt en afgewerkt in licht hout.
- Ingebouwde kasten (dezelfde hoogte als de deuren) en binnen- en buitenafwerking in hetzelfde hout als de rest van de binnenbetimmering, inclusief ladekast en kledingstangen voor lange en korte kleding, schoenenrek en planken voor opgevouwen kleding. Met geïntegreerde ledstrookverlichting.
- Ingebouwde kluis in de hoofdslaapkamer.
- Hal met in panelen geïntegreerde installatiekasten met dezelfde houten afwerking als de deuren en kasten.

BADKAMERS

- Gladde badkamerdeur, aan een kant verzinkt; gelakte afwerking in dezelfde kleur als de muur van de hal.
- Bekleding met monocuisson tegels tot aan het verlaagde plafond (merk Porcelanosa rechthoekig formaat, in horizontale richting gezet). Zijkant wc-cabine vlak en geverfd in matte acrylverf met een plint in dezelfde kleur.
- Douchewand van doorzichtig glas en wc-wand in doorschijnend glas, met een vaste zijwand en een deur met scharnieren (uitgevoerd op maat, van gehard veiligheidsglas van 8 mm en roestvrij stalen beslag)
- Sanitaire toestellen:
 - Wit composietblad van het type Solid Surface uit mineralen en kunsthars (van PORCELANOSA), met geïntegreerde, rechthoekige dubbele wastafel

Deze technische omschrijving kan door de bevoegde leiding van de bouw worden gewijzigd als deze dat passend acht en na toestemming van de projectontwikkelaar

- met afgeronde hoeken, geplaatst op een aan de muur verankerd meubel (merk PORCELANOSA), met laden en planken en afgewerkt in wit en hout.
- Douches (in alle badkamers) van geavanceerd polyesterhars, wit met natuurlijke leisteentextuur, met een roestvrijstalen goot, afgewerkt in hars. De hoofdbadkamers op de eerste verdieping en duplexen zijn voorzien van een extra grote doucheplaat.
 - Acryl badkuipen (in hoofdbadkamers van de benedenverdieping), wit, met hoofdsteun (merk Duravit). Wit bekleed met geïntegreerd blad in Solid Surface.
 - Aan de muur gemonteerde wc met deksel met Soft-closesysteem (merk Duravit), met ingebouwde stortbak en een rechthoekige drukknop met dubbele spoelknop.
 - Verchromde kranen (merk Axor-Hansgrohe), met energiezuinige Ecosmart-technologie en Quickclean antikalksysteem.
 - Wastafels: eenknopsmengkraan op het blad.
 - Douches in hoofdbadkamers: met premium inbouwset, bestaande uit rechthoekige inbouwthermostaat, handdouche met 3 stralen en plafonddouche met 2 stralen.
 - Douches in secundaire badkamers: met standaard inbouwset bestaande uit een rechthoekige inbouwthermostaat, handdouche en muurdouche met 2 stralen.
 - Badkuip: in de muur ingebouwde kranen, afneembare handdouche (idem douche) en automatisch vul- en leegloopsysteem.
 - Spiegels met geïntegreerde verlichting door middel van drievoudige verticale ledstrook. In de hoofdbadkamers, meer indirecte verlichting van de wastafel en anti-condenssysteem.
 - Afwerkingen in verchromde messing: handgrepen, handdoekhouders, hangers, borstelhouder, closetrolhouder, etc.
 - De badkamers op de bovenste verdiepingen zijn voorzien van bovenverlichting door een dakraam.

KEUKENS

Keuken bekleed met droge montagebouw in alle oppervlakten met uitzondering van de kook- en waszones, die bekleed zijn met hetzelfde materiaal als het werkblad (installatiebedrijf aan te wijzen door de eigenaar).

- Spoelbak gemonteerd in het witte werkblad (kwarts type SILESTONE of Solid Surface).
- Wit afgewerkt meubilair en spoelzone afgewerkt in hout.
- De keukens zijn volledig gemeubileerd en uitgerust met de volgende huishoudelijke apparaten: afzuigkap, elektrische oven en magnetron in roestvrij staal, inductiekookplaat, afwasmachine onder het werkblad, combikoelkast, wasmachine-droger, kastmodule en module voor het bewaren van schoonmaakgerei.

Deze technische omschrijving kan door de bevoegde leiding van de bouw worden gewijzigd als deze dat passend acht en na toestemming van de projectontwikkelaar

- BUITENKANT APPARTEMENTEN

BUITENMUREN EN DAK

- Buitenmuur gevormd door betonblok gevelbeplating en dubbele binnenbeplating d.m.v. droge montagebouw en isolatie van 70mm.
- Algehele buitenafwerking met metselmortel, wit geverfd met getextureerde afwerking.
- Houten panelen op verschillende delen van de gevel (met massieve houtplanken van bamboelaminaat in de kleur IPE).
- Dakdekking met grijze gravel en in de groenzones met zwarte vulkaankorrels.

VERANDA ´S EN TERRASSEN

- Betegeling:
 - In schaduwzones (onder de afdak/ pergola), dezelfde als de porseleintegels binnen (met antistip-behandeling voor buitenzones).
 - In de zongedeeltes, houten planken (massief bamboelaminaat in de kleur wengué, gegroefde afwerking).
- Terrasmuren op de eerste en tweede verdieping: balustrades van gehard glas, of plantenbakken (waterdicht gemaakt en voorzien van automatische besproeiing) met houten armleuning, op een metalen plaat in de kleur van smeedijzer.
- OPTIONEEL: Bij de appartementen op de begane grond en in duplex E2 zijn er Minipools geïntegreerd in houten planken (merk JACUZZI).

BUITENTIMMERWERK EN ZONWERING

- Toegangsdeur tot het appartement met houtpanelen, gelijk aan de buitenbeplating, met veiligheidsslot.
- Buitenbetimmering van geanodiseerd aluminium met dubbel glas en koudebrug in donkergrijs, met een schuifdeursysteem naar terrassen in minimalistische stijl, en deuren en ramen, draaiend of met kip-stand met verborgen scharnieren, afwerking in mat donkergrijs.
- Zonwering:
 - Op terrassen en veranda ´s, overhangende structuur en pergola ´s voor schaduw, met metalen structuur in de kleur van smeedijzer en gelamineerde bamboevezel.
 - In zit- en slaapkamers met uitzicht op zee, rolgordijnen van bestendige stof van polyesterdraad, bedekt met PVC, geleid door middel van een ritsgeleiding aan de zijkant, motorisch en via domotica aangedreven.
 - In kamers met uitzicht op de tuinen, keukens en badkamers: vaste verticale lamellen van gelamineerde bamboevezel, handbediend in kamers en vast in de overige ruimtes, op geanodiseerd aluminium frames in de kleur van de kozijnen.

Deze technische omschrijving kan door de bevoegde leiding van de bouw worden gewijzigd als deze dat passend acht en na toestemming van de projectontwikkelaar

- INSTALLATIES APPARTEMENTEN

VERLICHTING, AIRCONDITIONING, LEIDINGEN EN WARMWATERVOORZIENING

- Elektriciteit
 - Individuele energiemeters per appartement.
 - Meting van gemeenschappelijk verbruik door middel van gecentraliseerde meters, geïntegreerd in een centraal beheersysteem.
 - Individuele elektrische schakelkast met stroomonderbreking door middel van een kaart, behalve voor de koelkast, rolluiken en deelverlichting.
 - Binnenverlichting algemeen, ingebouwd en buiten op terrassen en veranda's met afstelbare armaturen.
 - Decoratieve binnenverlichting op bepaalde plaatsen: hanglamp boven de eettafel, wandlampen in de slaapkamers, tafellampen op bijzettafels, etc.
 - Energiezuinige verlichting door middel van voor comfort gecertificeerde leds.
 - Noodverlichting binnen en buiten tot een veilige plaats.
 - Fotovoltaïsche installatie voor energie-efficiëntie in het verbruik van gemeenschappelijke diensten.
- Installatie van leidingen
 - Uitgevoerd met polypropyleen buizen en door thermofusie gelaste accessoires zonder geleidende of corrosieve elementen.
 - Deelmeter met elektronische lezing.
 - Onafhankelijke waterdistributie voor zwembaden, brandwering en besproeiing, met gecentraliseerde verbruiksmeter geïntegreerd in het gecentraliseerde beheersysteem.
- Gecentraliseerde warmwatervoorziening:
 - Gecentraliseerde warm- en koudwatervoorziening voor de klimaatregeling in de appartementen. Door middel van een water/water warmtepomp voor energiebenutting, geïnstalleerd in de machinekamer van het zwembad. Verdeling naar de appartementen met aansluiting in technische schakelkast in de parkeerzone. Meting van individueel stroomverbruik met een elektronische meter, geïntegreerd in het centrale beheersysteem.
 - Gecentraliseerde warm- en koudwaterproductie met benutting van restwarmte van de klimatisatie en uiteindelijke temperatuurverhoging door middel van een warmtepomp voor hoge temperaturen. Meting van individueel stroomverbruik met een elektronische meter, geïntegreerd in het centrale beheersysteem
 - Zwembadverwarming door gebruik van restwarmte van klimatisatie. Meting van stroomverbruik met een elektronische meter, geïntegreerd in het centrale beheersysteem

Deze technische omschrijving kan door de bevoegde leiding van de bouw worden gewijzigd als deze dat passend acht en na toestemming van de projectontwikkelaar

- Installatie voor klimaatregeling met individuele winter/zomer-instelling per appartement, met gecentraliseerde warmteproductie en afnamepunten van het type fancoil met een laag geluidsniveau en afzonderlijke bediening per kamer. Beheer van het stroomverbruik van ieder appartement door middel van een centraal beheersysteem.
- De besproeiing van de plantenbakken van de appartementen, onafhankelijk van de besproeiing van de gemeenschappelijke tuin, door middel van een onafhankelijke programmeerbare automatische klep per appartement.
- Geforceerde luchtventilatie door middel van afzuigventilators. In badkamers wordt deze ingeschakeld en vertraagd uitgeschakeld samen met de lichten. In keukens met afstandsbediening en handmatige **regeling** in de afzuigkap zelf.

TELECOMMUNICATIE EN DOMOTICA

- ToIP telefoonaansluitingen in de zitkamer, hoofdbadkamer en alle slaapkamers.
- Verbinding met de telefonische centrale van het complex, met vaste telefoons bij het hoofdeinde en in de badkamer van de hoofdslaapkamer en draadloos in de zitkamer.
- RF coaxiale aansluitingen satelliet-/antenne televisieaansluiting en FM-radio in de zitkamer en in alle slaapkamers.
- RJ45 wandcontactdoos voor LAN IPTV-verbinding in de zitkamer en in alle slaapkamers.
- Terrestrische antennes voor ontvangst van TDT- en FM-kanalen (DAB).
- Schotelantennes, gericht naar satellieten (2) met effectief bereik op de eilanden voor ontvangst van satellietkanalen van de hotelprogrammering (extra decodering in ieder appartement op kosten van de eigenaars).
- RJ45-aansluitingen voor verbinding met het LAN-netwerk van Internetpunten in de slaapkamers met ruimte voor een nachtkastje.
- WiFi-aansluitpunten voor verbinding met het draadloze netwerk van het complex.
- Glasvezel breedbandaansluiting bij de ingang, met voorbedrading met aansluitkasten in de zitkamer en in de slaapkamers. De dienst moet worden afgesloten met een provider.
- ADSL-kabelaansluiting in de salon. De dienst moet worden afgesloten met een provider.
- Domotica in appartementen door middel van het KNX/EIB-protocol (European Installation Bus):
 - basisset: bediening door middel van knoppen met zeefdrukprints en Smart Panel, voor verlichting (on/off), rolgordijnen en klimaatbeheersing.
 - premiumset (extra): functies van de basisset, met daarbij bediening via internet vanaf SmartPhones of Tablets, met keuze tussen andere bedieningen op maat. De extra functies kunnen door programmering worden gedeactiveerd.

Deze technische omschrijving kan door de bevoegde leiding van de bouw worden gewijzigd als deze dat passend acht en na toestemming van de projectontwikkelaar

II. ONDERGRONDSE BOUWLAAG

- Onder de grond bevindt zich de gemeenschappelijke parkeergarage met natuurlijke verlichting en ventilatie en eveneens de installatiekast van gemeenschappelijke nutsvoorzieningen (installatieruimtes, office, magazijnen, etc.).
- Ieder appartement heeft een parkeerplaats en een bergruimte met dubbele openslaande deur van gegalvaniseerd plaatstaal en met ventilatierooster; in de garage zijn meer extra parkeerplekken aanwezig.
- Kanteldeur met automatisch mechanisme en afstandsbediening; ventilatie door middel van een deployé rooster, in de kleur antraciet.
- Vloer:
 - In parkeerzones en hellingen, gepolijst beton met antislip-afwerking.
 - In de bergruimtes, porselein tegels.
- Binnenbekleding met acrylverf op de muren en het plafond.

II. BUITENVOORZIENINGEN

- Straten en wegen
 - Oprit naar garages met asfaltbeton met stenen stoep, met gecontroleerde toegangspoort naar de appartementenzone.
 - Secundaire voetpaden van asfaltbeton, afgewerkt met marmeraggregaat, en stenen stoep.
 - Toegang tot de appartementen via de secundaire voetpaden.
 - Op de benedenverdieping (afzonderlijke toegang per appartement): via een stenen voetpad.
 - Naar de eerste verdieping (afzonderlijke toegang of per twee appartementen): via een metalen loopbrug met houten plankenvloer, gelijk aan die van de terrassen.
- In de groenzone zijn een trap en een lift geïntegreerd die naar de ondergrondse bouwlaag leiden. Van buiten afgewerkt in zichtbeton en met een houten pergola met geïntegreerde verlichting, bestrating en van binnen bekleed met hetzelfde hout als de houten panelen buiten, met geïntegreerde leuning en een liftcabine, van binnen bekleed met spiegels en handgrepen en bedieningsknoppen in roestvrij staal.
- De buitenverlichting bestaat uit verschillende verlichtingssystemen: aan de straten zijn lantaarns geplaatst, bij de voetpaden sokkellampen en de pergola's van de lift zijn voorzien van ingebouwde lampen; in de tuinen aangevuld door verlichting van het type gazonlamp en signalering met achterverlichting, in metaalkleur.
- Balustrades en privacy-elementen buiten (omheiningen en beschutting)

Deze technische omschrijving kan door de bevoegde leiding van de bouw worden gewijzigd als deze dat passend acht en na toestemming van de projectontwikkelaar

- Metalen balustrades buiten, van verticaal plaatwerk in de kleur van smeedijzer. Bij de voetgangersbrug met houten armleuning.
- Afscheidingszone tussen appartementen: beschutting met metalen steunen, roestvrij stalen spansledes en bekleding met heide ter bevordering van plantengroei (in de zone van terrassen, in plantenbakken).
- Voetpad aan de achterzijde, afscheiding tussen appartementen door middel van beschutting met verticale betonplaten.
- Begrenzing van de terrassen van het perceel met metselwerk van plaatselijke basaltsteen, en muren en binnenmuurtjes van zichtbeton, afgewerkt door middel van zandstralen.
- In de tuinen worden zones met subtropische en/of inheemse beplanting (bij wegen en paden en tussen de gebouwen) afgewisseld met gazonzones (voor de terrassen op de begane grond). Deze zijn voorzien van automatische besproeiing per sector, afgesteld op de nodige frequentie.
- De appartementenzone is voorzien van drie gemeenschappelijke zwembaden (in de lijnen 2, 3 en 6 van Las Arcadias), namelijk:
 - Overloopzwembad (infinity pool) met strandinloop (afgewerkt in spuitbeton, waterdicht gemaakt en in een lichte kleur geveerd), met rooster rondom in de kleur van de vloer.
 - De grond van het solarium is uitgevoerd in steen en met een lichte kleur met antislipbehandeling.
 - De zwembaden zijn uitgerust met buitendouches en een snack- en drankverkooppunt in de vorm van een verplaatsbare bar (onder een palapa met een metalen en houten structuur, gelijk aan die van de pergola's).
 - In de ondergrondse ruimtes bij het zwembad zijn de wc's ondergebracht (heren-, dames en aangepast) plus een extra dienstzone (magazijn en office). De wc-ruimtes zijn afgewerkt in dezelfde kwaliteit als de badkamers van de appartementen.
 - De zwembadzone is omheind om de veiligheid buiten gebruiksuren te waarborgen (metalen plaatwerk, afgewerkt in dezelfde grijze kleur als de overige elementen).

***De technische omschrijving is onderhevig aan wijzigingen volgens het criterium van de architect en de beschikbaarheid van de materialen**

Deze technische omschrijving kan door de bevoegde leiding van de bouw worden gewijzigd als deze dat passend acht en na toestemming van de projectontwikkelaar