3

MEETRAPPORT NEN 2580

BEDRIJFSRUIMTE

NIEUWE DOELENSTRAAT 55

AMSTERDAM



MeetAtelier

76,45 mm

meet & inventariseert

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 2
1.1 Inleiding 2
1.2 Werkwijze 2
1.3 Resultaat 2
1.4 Toelichting op de meetstaat 3
2 PROJECTGEGEVENS 4
2.1 Projectgegevens 5
3 MEETSTAAT 6
3.1 Meetstaat 7
4 VISUALISATIE BOUWLAAG 8
4.1 Begane grond 9
5 MEETCERTIFICAAT 10
5.1 Meetcertificaat 11
6 METHODIEK & DEFINITIES 12
6.1 Algemeen 12
6.2 Brutovloeroppervlakte (B.V.O.) 12
6.3 Verhuurbare vloeroppervlakte (V.V.O.) 12
6.4 Nettovloeroppervlakte (N.V.O.) 13
6.5 Gebruiksoppervlakte (G.O.) 14
6.6 Tarra-oppervlakte (T.O.) 14
6.7 Gebouwgebonden installatieruimte 15
6.8 Voorzieningen voor verticaal verkeer 15
6.9 Oppervlakte parkeerruimte 16
6.10 Glaslijncorrectie 16
6.11 NTA 2581 16
6.12 Brancheverenigingen De Vierkante Meter 17

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

In opdracht van Rijan B.V. te Amsterdam is een meetrapport opgesteld van de bedrijfsruimte gelegen aan de Nieuwe Doelenstraat 55 te Amsterdam.

1.2 Werkwijze

De belangrijkste uitgangspunten bij het opstellen van dit meetrapport zijn:

- De vloeroppervlakten in dit rapport zijn bepaald volgens de NEN 2580:2007 inclusief wijzigingsblad C1:2008. Indien de norm geen uitsluitsel biedt over een praktijkvraagstuk zijn de 'grijze gebieden' van toepassing zoals die door de Nederlandse brancheverenigingDe Vierkante Meter zijn vastgesteld.

- De bedrijfsruimte is op locatie gecontroleerd op de (hoofd)maatvoering en de gebruiksfunctie van de verschillende ruimten.

- De gehanteerde werkwijze bij het uitvoeren van de meetwerkzaamheden en het opstellen van het meetrapport is gebaseerd op de NTA 2581:2011. Deze werkwijze heeft geresulteerd in een **meetcertificaat type A.**

Een nadere toelichting op de gehanteerde definities en methodiek is te vinden in hoofdstuk 6 van dit rapport.

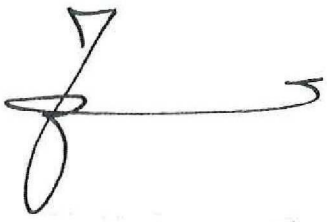
1.3 Resultaat

Rekening houdend met de in dit meetrapport genoemde uitgangspunten en aannames, zijn de volgende vloeroppervlakten vastgesteld:

BRUTOVLOEROPPERVLAKTE	**162,70 m²**
VERHUURBARE VLOEROPPERVLAKTE	**152,22 m²**

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Amsterdam, 13 juni 2016



1.4 Toelichting op de meetstaat

Algemeen

- Op 10 juni 2016 is op locatie een controle uitgevoerd op de (hoofd)maatvoering en de gebruiksfunctie van de verschillende ruimten. De opdrachtgever heeft voor de meting geen tekening beschikbaar gesteld. De ruimte is derhalve in zijn geheel ingemeten.
- De (hoofd)gebruiksfunctie van de ruimte is aangemerkt als bedrijfsruimte.
- De brutovloeroppervlakte is mede gebaseerd op een aanname voor de dikte van de gedeelde buitenmuur aan rechterzijde (200 mm). De overige muurdikten konden worden gemeten of berekend.
- Er is naar beste inzicht onderscheid gemaakt tussen constructieve wanden en niet-constructieve wanden. In het geval er sprake is van een opening in een constructieve wand is per situatie gemeten of de opening gelijk aan of groter is dan 0,50 m^2. Indien dit het geval is wordt de opening aangemerkt als onderdeel van de verhuurbare vloeroppervlakte.
- Uitsluitend gebouwgebonden installaties zijn opgenomen in dit meetrapport. Het betreft in dit geval de cv-ruimte en de stoppenkast.
- De glaslijncorrectie is ter plaatse exact ingemeten.
- Ter plaatse van een pui is de verhuurbare vloeroppervlakte-lijn gelegd tot aan de pui en is glaslijncorrectie toegepast vanaf de pui tot aan het glas.
- In het geval van een pui met overwegend een deurfunctie is de glaslijncorrectie komen te vervallen.
- Ter plaatse van ramen waarvan het glas zich bevindt op een hoogte van meer/minder dan 1,50 meter boven vloerniveau, is geen glaslijncorrectie toegepast.
- De beperkte stahoogte (tot 1,50 meter boven vloerniveau) is ter plaatse exact ingemeten.

2 PROJECTGEGEVENS

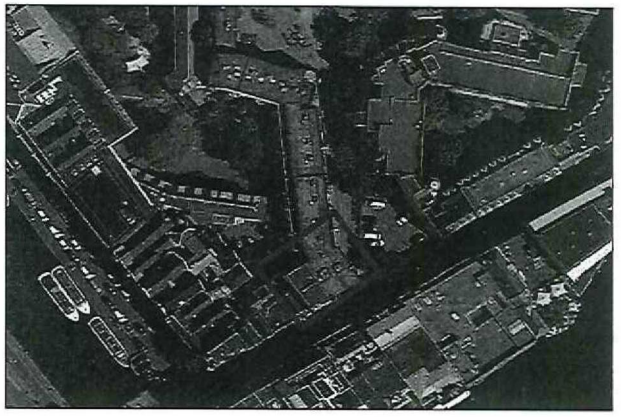
OVERZICHT PROJECTGEGEVENS

GEGEVENS OPDRACHTGEVER	
NAAM	RIJAN B.V.
ADRES	J.J. VIOTTASTRAAT 47
POSTCODE	1071 JP
PLAATS	AMSTERDAM
PROVINCIE	NOORD-HOLLAND
LAND	NEDERLAND



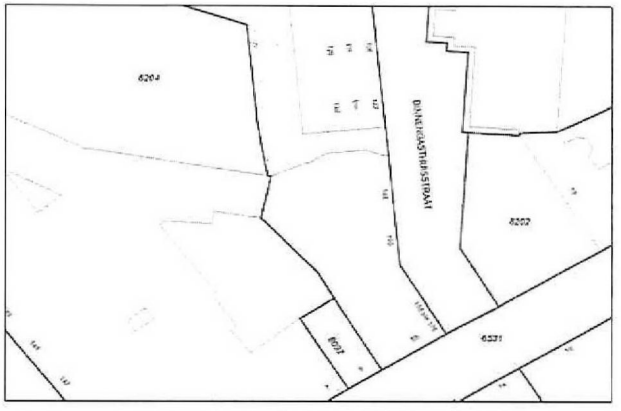
DATUM OPNAME	10 JUNI 2016
DATUM DEFINITIEF	13 JUNI 2016

OBJECTGEGEVENS	
TYPE VASTGOED	BEDRIJFSRUIMTE
ADRES	NIEUWE DOELENSTRAAT 55
POSTCODE	1012 CP
PLAATS	AMSTERDAM
PROVINCIE	NOORD-HOLLAND
LAND	NEDERLAND



TECHNISCHE GEGEVENS	
BOUWJAAR	1987
AANTAL BOUWLAGEN	1

KADASTRALE GEGEVENS	
GEMEENTE	AMSTERDAM
SECTIE	G
SECTIENUMMER(S)	8093



MEETCERTIFICAAT NUMMER	MA16088	
MEETCERTIFICAAT TYPE	A	

BRUTOVLOEROPPERVLAKTE	**162,70 m²**	100,00%
VERHUURBARE VLOEROPPERVLAKTE	**152,22 m²**	93,56%

© 2016 MeetAtelier

Gehele of gedeeltelijke openbaarmaking van dit rapport op welke wijze dan ook, is slechts toegestaan indien en voor zover uitdrukkelijk in dit rapport is vermeld danwel daartoe door MeetAtelier vooraf schriftelijk toestemming is verleend.

3 MEETSTAAT

RIJAN B.V.

MEETSTAAT NEN 2580

TYPE METING	VERHUURBARE VLOEROPPERVLAKTE (V.V.O.)
TYPE VASTGOED	BEDRIJFSRUIMTE
ADRES EN PLAATS	NIEUWE DOELENSTRAAT 55 TE AMSTERDAM
DATUM OPNAME	10 JUNI 2016
DATUM DEFINITIEF	13 JUNI 2016
MEETCERTIFICAAT NUMMER	MA16088
MEETCERTIFICAAT TYPE	A

			B.V.O.	NIET VERHUURBAAR				VERHUURBAAR		V.V.O.
VERDIEPING	BOUWLAAG	VIDES ≥ 4,0 m²	BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE (excl. vides ≥ 4,0 m²) (1+2+3+4+5)	TARRA-OPPERVLAKTE (1)	RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE (< 1,50 meter) (2)	VOORZIENINGEN VOOR VERTICAAL VERKEER (3)	GEBOUW-GEBONDEN INSTALLATIE-RUIMTE (4)	BEDRIJFS-RUIMTE (5)	GLASLIJN-CORRECTIE (6)	TOTALE VERHUURBARE VLOEROPPERVLAKTE (5+6)
BEGANE GROND	0		162,70	13,61	0,56		0,46	148,07	4,15	152,22
TOTALEN		**0,00**	**162,70**	**13,61**	**0,56**	**0,00**	**0,46**	**148,07**	**4,15**	**152,22**
% VAN B.V.O.			*100,00%*	*8,37%*	*0,34%*	*0,00%*	*0,28%*	*91,01%*	*2,55%*	*93,56%*

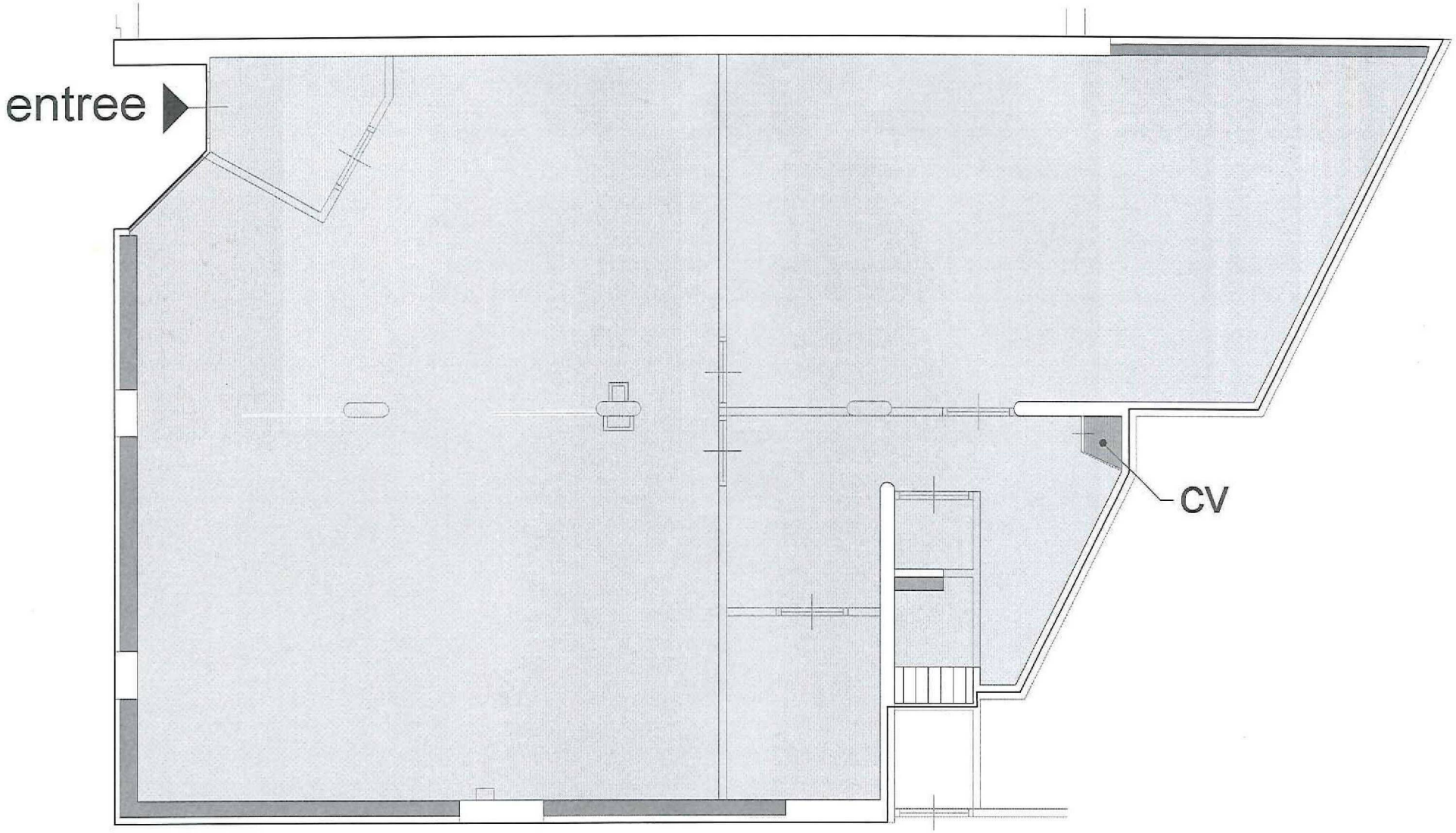
BRUTOVLOEROPPERVLAKTE (B.V.O.) **162,70 m²**

VERHUURBARE VLOEROPPERVLAKTE (V.V.O.) **152,22 m²**

© 2016 MeetAtelier

Gehele of gedeeltelijke openbaarmaking van dit rapport op welke wijze dan ook, is slechts toegestaan indien en voor zover uitdrukkelijk in dit rapport is vermeld danwel daartoe door MeetAtelier vooraf schriftelijk toestemming is verleend.

4 VISUALISATIE BOUWLAAG



Legenda

- brutovloeroppervlakte-lijn
- verhuurbare vloeroppervlakte
- gemeenschappelijk op bouwlaagniveau
- gemeenschappelijk op gebouwniveau
- glaslijncorrectie
- vide-lijn
- voorziening voor verticaal verkeer
- gebouwgebonden installatieruimte
- beperkte stahoogte (< 1.50 m)
- oppervlakte parkeerruimte

Visualisatie NEN 2580 meting
Nieuwe Doelenstraat 55 te Amsterdam

Onderwerp
Begane grond

Meetcertificaat
MA16088 - Type A

Schaal
NVT

Tekenaar
SvD

Datum
13 juni 2016

MeetAtelier
meet & inventariseert

Postbus 1167, 1000 BD Amsterdam

5 MEETCERTIFICAAT

MeetAtelier

74,95 mm

meet & inventariseert

MEETCERTIFICAAT A 2016/MA16088

TYPE VASTGOED:	**BEDRIJFSRUIMTE**
ADRES:	**NIEUWE DOELENSTRAAT 55 TE AMSTERDAM**
B.V.O.:	**163 m²**
V.V.O.:	**152 m²**

DIT MEETCERTIFICAAT IS EEN INTEGRAAL ONDERDEEL VAN HET MEETRAPPORT MET KENMERK 2016/MA16088. DE GENOEMDE UITGANGSPUNTEN EN VOORBEHOUDEN ZIJN OP DIT MEETCERTIFICAAT VAN TOEPASSING.

DE MEETWAARDEN IN DIT RAPPORT ZIJN UITSLUITEND GEBASEERD OP EEN CONTROLE TER PLAATSE VAN DE (HOOFD)MAATVOERING EN GEBRUIKSFUNCTIE.

OPGEMAAKT NAMENS MEETATELIER DOOR
AMSTERDAM, 13 JUNI 2016

VERENIGING DE VIERKANTE METER

MEETATELIER IS LID VAN VERENIGING DE VIERKANTE METER
MEETATELIER MEET CONFORM NEN 2580:2007 & WIJZIGINGSBLAD C1:2008
DIT MEETRAPPORT IS OPGESTELD VOLGENS DE DOOR NEN UITGEGEVEN NTA 2581:2011

6 METHODIEK & DEFINITIES

6.1 Algemeen

De vloeroppervlakten in dit rapport zijn bepaald volgens de NEN 2580:2007 *Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden* inclusief wijzigingsblad C1:2008.

Indien de norm geen uitsluitsel biedt over een praktijkvraagstuk zijn de 'grijze gebieden' van toepassing zoals die door de Nederlandse brancheverenigingDe Vierkante Meter zijn vastgesteld. Deze grijze gebieden zijn eenduidige afspraken die door de leden van De Vierkante Meter, op basis van praktijkvoorbeelden zijn vastgesteld.

Hieronder volgt een samenvatting van de verschillende typen vloeroppervlakten zoals de NEN 2580:2007 die kent.

6.2 Brutovloeroppervlakte (B.V.O.)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhult.

Ter aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

- bij de bepaling van de brutovloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m²;
- indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de brutovloeroppervlakte van de binnenruimte.
- de brutovloeroppervlakte van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

6.3 Verhuurbare vloeroppervlakte (V.V.O.)

De verhuurbare vloeroppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,50 meter boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen (zie ook 6.10 glaslijncorrectie).

Bij de bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte worden niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis, met inachtneming van de één-op-éénregel*;

- een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht;
- toegangssluizen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis;
- een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m²;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,50 meter;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan – bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder die lager is dan 1,50 meter – groter is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- een dragende binnenwand;
- een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de één-op-éénregel*.

*De één-op-éénregel: een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de nettovloeroppervlakte van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk is aan de nettovloeroppervlakte van het bordes zelf. Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

6.4 Nettovloeroppervlakte (N.V.O.)

De nettovloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

Bij de bepaling van de nettovloeroppervlakte worden niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter;
- een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m²;
- een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- de oppervlakte van een vrijstaande niet-toegankelijke leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m².
- de nettovloeroppervlakte van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk is omsloten en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

6.5 Gebruiksoppervlakte (G.O.)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de G.O. worden niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- een liftschacht;
- een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m²;
- een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- een dragende binnenwand.

De gebruiksoppervlakte wordt onderverdeeld naar gebruiksfunctie, bijvoorbeeld:

- ruimten met een specifieke woonfunctie.
- ruimten met een specifieke berg- of stallingfunctie die in exclusief gebruik zijn.
- overige ruimten zoals gemeenschappelijke ruimten, fietsenkelder e.d.

6.6 Tarra-oppervlakte (T.O.)

De tarra-oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de brutovloeroppervlakte en de nettovloeroppervlakte. van resp. de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

6.7 Gebouwgebonden installatieruimte

De gebouwgebonden installatieruimte is de vloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwgebonden installaties.

Voorbeelden van installaties die wel tot de gebouwgebonden installaties worden gerekend:

- verwarmingsinstallatie;
- rookgasafvoer en binnenriolering;
- installatie voor koud- en warmwatervoorziening;
- installatie voor perslucht t.b.v. de klimaatregeling van het gebouw;
- installatie voor ruimtekoeling;
- installatie voor ventilatie en luchtbehandeling;
- elektrische centrale voor energievoorziening;
- kracht- en lichtinstallatie;
- transportinstallatie;
- sprinklerinstallatie.

Voorbeelden van installaties die niet tot de gebouwgebonden installaties worden gerekend:

- patchkasten;
- installatie met gas- of perslucht voor bijvoorbeeld medische toepassingen;
- installaties toegevoegd door een gebruiker.

Installaties die gericht zijn op de productie van het bedrijf vallen dus niet onder de gebouwgebonden installaties.

6.8 Voorzieningen voor verticaal verkeer

De verkeersruimten en verkeersvoorzieningen zijn alleen uitgezonderd, indien deze voor verticaal verkeer tussen de afzonderlijke bouwlagen van een gebouw zijn bestemd.

Gaat het om een ruimte die uitsluitend voor de verkeersafwikkeling in verticale richting is bestemd, dan wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de verhuurbare vloeroppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief rooksluizen en liftschachten. Lifthallen resp. wachtruimten behoren tot de verhuurbare vloeroppervlakte.

Indien een trap, roltrap of hellingbaan, die meer dan 1,50 meter overbrugt, een onderdeel vormt van een ruimte met andere dan verticale verkeersfuncties, bijvoorbeeld een entreehal of een overloop die tevens als horizontale doorsteek tussen ruimten fungeert, dan wordt alleen de vloeroppervlakte ingenomen door de voorziening zelf in mindering gebracht.

Een trapbordes/overloop geldt als voorziening voor verticaal verkeer, tenzij er een verhuurbare ruimte op aansluit waarvan de nettovloeroppervlakte groter is dan of gelijk is aan dat bordes (één-op-éénregel).

6.9 Oppervlakte parkeerruimte

Onder de oppervlakte van parkeerruimte wordt verstaan: ruimten voor het parkeren van motorvoertuigen.

Deze ruimten worden niet gerekend tot de verhuurbare oppervlakte van een gebouw, omdat parkeerruimte veelal per parkeerplaats wordt verhuurd of verkocht.

6.10 Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,50 meter boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Dit wordt de glaslijncorrectie genoemd, die voortkomt uit de gangbare verhuurpraktijk 'meten tot het glas'. Ter plaatse van een pui tot aan de vloer ligt de verhuurbare vloeroppervlakte-lijn tegen aan het kozijn en is er glaslijncorrectie toegepast vanaf het kozijn tot aan het glas. In het geval dat een pui overwegend een deurfunctie heeft wordt geen glaslijncorrectie toegepast. Dit geldt ook in het geval van een raam of pui ter plaatse van niet-verhuurbare ruimten en ramen op een hoogte van meer dan 1,50 meter boven vloerniveau.

6.11 NTA 2581

De gehanteerde werkwijze bij het uitvoeren van de meetwerkzaamheden en het opstellen van het meetrapport is gebaseerd op de NTA 2581 *Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580.*

Deze Nederlands Technische Afspraak (NTA) is een aanvulling op de NEN 2580 en bevat naast termen en definities ook aanvullende eisen waaraan een NEN 2580 meetrapport moet voldoen. Het gebruik van de NTA verbetert de kwaliteit van de meting en het meetrapport waardoor de eenduidigheid wordt vergroot. Mits wordt voldaan aan alle vereisten in de NTA wordt de kwaliteit van de meting uitgedrukt in twee typen meetcertificaten die in de NTA 2581 als volgt staan omschreven:

<u>Meetcertificaat A</u>

Uitgangspunt:	gebouw op locatie gecontroleerd
Controle op locatie:	op maatvoering en ruimtegebruik
Nauwkeurigheid:	hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie

<u>Meetcertificaat B</u>

Uitgangspunt:	gebouw niet op locatie gecontroleerd
Controle op locatie:	niet van toepassing
Nauwkeurigheid:	hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie, omdat niet is gecontroleerd op maatvoering en ruimtegebruik

6.12 **Brancheverenigingen De Vierkante Meter**

In 2003 hebben de belangrijkste bedrijven die meetrapporten aanbieden conform de NEN 2580, vereniging De Vierkante Meter opgericht. De vereniging fungeert als platform voor gebruikers van de NEN 2580 en heeft als doelstelling om de kwaliteit van metingen conform de NEN 2580 te verbeteren. Activiteiten die de vereniging ontplooit om haar doel te bereiken zijn:

- Het opstellen en uitgeven van een kwaliteitskeurmerk voor aanbieders van meetrapporten conform de NEN 2580.
- Het vaststellen van 'grijze gebieden' indien de norm geen uitsluitsel biedt over een praktijkvraagstuk.
- Het verbeteren en aanvullen van de norm op basis van praktijkvraagstukken waardoor de eenduidigheid van de norm wordt verbeterd.
- Het uitdragen van het belang van een kwalitatief goed meetrapport.

Ook heeft de vereniging sinds de oprichting permanent zitting in de begeleidingscommissie NEN 2580 bij het Nederlands Normalisatie Instituut (NNI). Daarnaast wordt er contact onderhouden met vergelijkbare verenigingen in het buitenland, waardoor internationale ontwikkelingen op de voet worden gevolgd.

MeetAtelier, meet & inventariseert onroerende zaken
Postbus 1167 1000 BD Amsterdam I Timorplein 46 1094 CC Amsterdam
info@meetatelier.nl I Telefoon: 020-60 90 303 I KvK Amsterdam 34232990

Leveringsvoorwaarden DNR 2011; Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur