

MEETCERTIFICAAT

Kantoorpand aan de Naritaweg 199-207 te Amsterdam
MC 2010.103

DATUM

8 december 2010

ONDERWERP

meetcertificaat verhuurbare vloeroppervlakte conform NEN 2580:2007/C1:2008

Hiermee verklaart Vitrov bouw en vastgoed b.v. een oppervlaktemeting te hebben uitgevoerd conform de NEN 2580 (nl) 'oppervlakten en inhouden van gebouwen', versie 2580:2007/C1:2008 voor het

Object : **Kantoorpand**

Gelegen aan : **Naritaweg 199-207**

Plaats : **Amsterdam**

Onderdeel : **totale gebouw**

waarbij,


de bruto vloeroppervlakte bedraagt : **3.759 m²**

de verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt : **3.176 m²**

Voor de oppervlakteberekening is gebruik gemaakt van beschikbaar gestelde plattegrondtekeningen. Deze tekeningen zijn in het werk gecontroleerd, gecorrigeerd en opgenomen in het bijbehorende meetrapport.


Aldus opgemaakt te Vught d.d. 8 december 2010.

Vitrov bouw en vastgoed b.v.



Ing. G.J. van Hees
Vastgoed consultant

Vitrov bouw en vastgoed b.v.



Ing. H.G. Damhuis
directeur

Meetrapport verhuurbare vloeroppervlakte

Kantoorpand aan de Naritaweg 199-207 te Amsterdam

DATUM

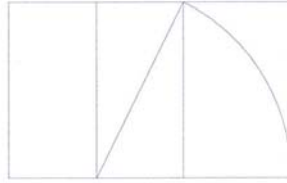
8 december 2010

ONDERWERP

Projectnummer 2010.103

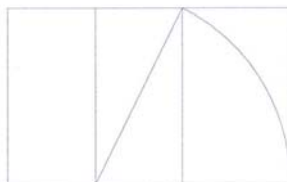
Meetstaten en -certificaat MC 2010.103 conform NEN 2580 (nl) 'oppervlakten en inhouden van gebouwen'.





Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Opdrachtschrijving	4
1.2	Methodiek	4
1.3	Werkwijze	4
1.4	Rapportage	4
2	Omschrijving van het object	5
2.1	Objectgegevens	5
2.2	Demarcatie	5
3	Meetresultaten	6
	Bijlage 1 Meetstaten	7
	Bijlage 2 Plattegrond – Bruto vloeroppervlakte	8
	Bijlage 3 Plattegrond - Verhuurbare vloeroppervlakte	9
	Bijlage 4 Korte toelichting op de NEN 2580	9



1 Inleiding

1.1 Opdrachtschrijving

Vitrov bouw en vastgoed b.v. is door Mayfield Asset and Property Management BV gevraagd om op basis van de aangeleverde plattegrondtekeningen een oppervlaktemeting uit te voeren voor het kantoorpand aan de Naritaweg 199-207 te Amsterdam. De tekeningen zijn steekproefsgewijs ter plaatse gecontroleerd.

1.2 Methodiek

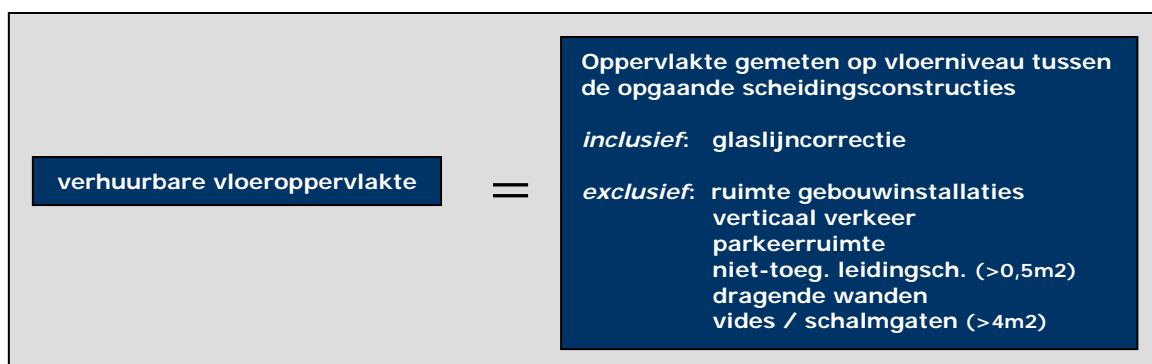
De oppervlakteberekening wordt uitgevoerd conform de NEN 2580 (nl) 'oppervlakten en inhouden van gebouwen'. Het voordeel van een berekening conform de NEN 2580 (nl) is dat er op een objectieve en uniforme wijze wordt gemeten. Hierdoor kan men eventueel in de toekomst op relatief eenvoudige wijze door welke partij dan ook een deelmeting maken, bijvoorbeeld voor gedeeltelijke verhuur. Tevens kan men door gebruikmaking van een eenduidig meetsysteem onderlinge meetresultaten met elkaar vergelijken.

1.3 Werkwijze

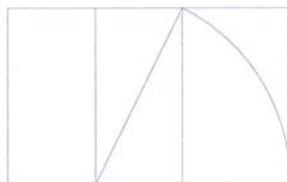
Bij de bepaling van de totale verhuurbare oppervlakte wordt per ruimte en per verdieping het verhuurbare vloeroppervlak bepaald. De verhuurbare vloeroppervlakte kan in beginsel worden omschreven als de totale vloeroppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie inclusief de glaslijncorrectie en exclusief de oppervlakte van de ruimte(n) voor gebouwinstallaties, verticaal verkeer, parkeerruimte, scheidingsconstructies tussen bouwdelen, niet-toegankelijke leidingschachten en dragende wanden.

1.4 Rapportage

In deze rapportage 'meetrapport verhuurbare vloeroppervlakte' wordt aan de hand van de NEN 2580 (nl) 'oppervlakten en inhouden gebouwen' de verhuurbare vloeroppervlakte van het betreffende gebouw en/of ruimte(n) berekend. Daarbij wordt door Vitrov bouw en vastgoed b.v. een meetcertificaat opgesteld met vermelding van de verhuurbare vloeroppervlakte.



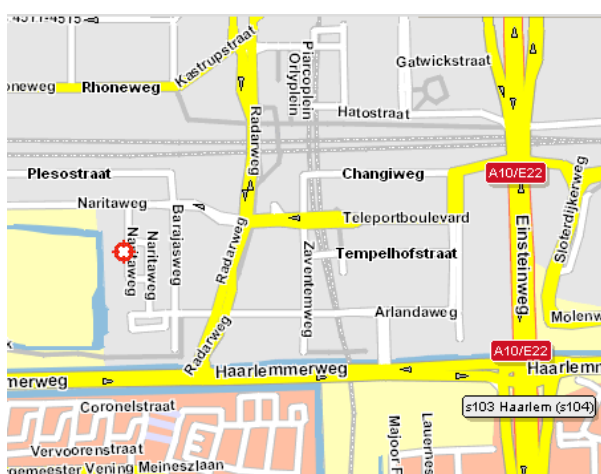
Figuur: globale opbouw verhuurbare vloeroppervlakte



2 Omschrijving van het object

2.1 Objectgegevens

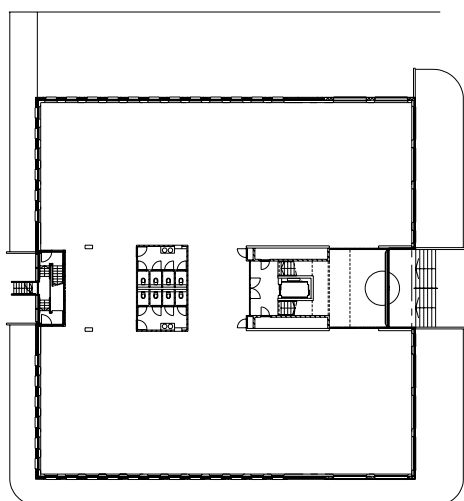
Kantoorpand
Naritaweg 199-207
1043 CB
Amsterdam



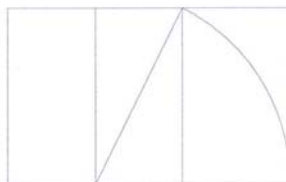
2.2 Demarcatie

De ter beschikking gestelde tekeningen betreffen PDF-bestanden, welke door Vitrov omgezet zijn in CAD-bestanden teneinde de meting uit te kunnen voeren. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat bij deze conversie onvermijdelijk kleine afwijkingen in de tekeningen ontstaan, die echter geen significante invloed hebben op de totale maatvoering.

Als demarcatie wordt de verhuurbare vloeroppervlakte verdeeld naar het te verhuren deel ('Huurder 1'), en het leegstaande deel ('Niet verhuurd'). De gemeenschappelijke ruimten zoals de entree en de bij het VVO meegetelde delen van trappenhuizen worden naar rato verdeeld.



Figuur: Plattegrond object Naritaweg 199-207 te Amsterdam



3 Meetresultaten

Onderstaand zijn de bruto vloeroppervlakten en de verhuurbare vloeroppervlakten opgenomen van het kantoorpand aan de Naritaweg 199-207 te Amsterdam. Als eerste is de totale bruto vloeroppervlakte weergegeven. Voorts is de verhuurbare vloeroppervlakte van het gebouw opgenomen.

Bruto vloeroppervlakte (BVO) Naritaweg 199-207 te Amsterdam

				totaal	
Bouwlaag 1 *				536,42	
Bouwlaag 2				1.074,27	
Bouwlaag 3				1.074,31	
Bouwlaag 4				1.074,31	
	totaal			3.759,31	m2

Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) Naritaweg 199-207 te Amsterdam

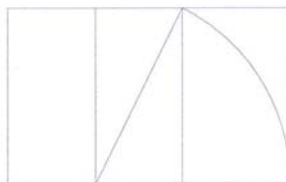
		Niet verhuurd	Huurder 1	totaal	
Bouwlaag 1 * / **		25,53	239,61	265,14	
Bouwlaag 2 **		3,92	956,21	960,13	
Bouwlaag 3 **		3,91	966,68	970,59	
Bouwlaag 4		979,82		979,82	
	totaal	1.013,18	2.162,50	3.175,68	m2

* Opmerking: de parkeerkelder wordt conform de norm NEN 2580 niet opgenomen onder de BVO van een gebouw, maar wordt geclassificeerd als overdekte gebouwgebonden buitenruimte. Parkeerplaatsen worden tevens niet tot het VVO gerekend, omdat de norm NEN 2580 stelt dat parkeerplaatsen per stuk verhuurd worden. Het aantal parkeerplaatsen bedraagt volgens aangeleverde tekeningen 29 stuks; hiervan liggen 23 plaatsen in de parkeerkelder.

** Opmerking: de niet-verhuurde VVO op bouwlagen 1, 2 en 3 ontstaan door toedeling van de gemeenschappelijke ruimten, conform de methode die de norm NEN 2580 voor schrijft.

In bijlage 1 zijn de uitgewerkte meetstaten van bovengenoemde oppervlakteberekeningen opgenomen. Tevens worden in bijlage 1 de oppervlakten van de gemeenschappelijke ruimten weergegeven, alsmede berekening van de toedeling van deze ruimten aan de huurders.

In bijlage 2 en 3 zijn de plattegronden opgenomen met daarin respectievelijk aangegeven de bruto vloeroppervlakte en de verhuurbare vloeroppervlakte.



Bijlage 1 Meetstaten

BVO

(oppervlakte gemeten langs buitenzijde opgaande scheidingsconstructies)

kantoorruimte	kantoorfunctie	bouwlaag 1	digitaal gemeten	=	536,42 m2
kantoorruimte	kantoorfunctie	bouwlaag 2	digitaal gemeten	=	1074,27 m2
kantoorruimte	kantoorfunctie	bouwlaag 3	digitaal gemeten	=	1074,31 m2
kantoorruimte	kantoorfunctie	bouwlaag 4	digitaal gemeten	=	1074,31 m2

totale bruto vloeroppervlakte

3.759,31 m2

VVO

(oppervlakte gemeten tussen opgaande scheidingsconstructies op vloerniveau)

kantoorruimte huurder 1	overige gebr.functie	bouwlaag 1	digitaal gemeten	=	185,13 m2
kantoorruimte huurder 1	kantoorfunctie	bouwlaag 2	digitaal gemeten	=	947,85 m2
kantoorruimte huurder 1	kantoorfunctie	bouwlaag 3	digitaal gemeten	=	947,89 m2
oversteek vide huurder 1	kantoorfunctie	bouwlaag 3	digitaal gemeten	=	10,46 m2
Toedeling gemeenschappelijke ruimte aan huurder 1			berekend	=	71,18 m2
kantoorruimte incl. overloop (niet verhuurd)	kantoorfunctie	bouwlaag 4	digitaal gemeten	=	969,36 m2
oversteek vide (niet verhuurd)	kantoorfunctie	bouwlaag 4	digitaal gemeten	=	10,46 m2
Toedeling gemeenschappelijke ruimte aan 'niet verhuurd'			berekend	=	33,35 m2

totale verhuurbare vloeroppervlakte

3.175,68 m2

VVO Gemeenschappelijke ruimten

(oppervlakte gemeten tussen opgaande scheidingsconstructies op vloerniveau)

Entreehal parkeerkelder	kantoorfunctie	bouwlaag 1	digitaal gemeten	=	38,01 m2
Hoofdentree	kantoorfunctie	bouwlaag 1	digitaal gemeten	=	42,00 m2
Overloop trappenhuis	kantoorfunctie	bouwlaag 2	digitaal gemeten	=	12,28 m2
Overloop trappenhuis	kantoorfunctie	bouwlaag 3	digitaal gemeten	=	12,24 m2

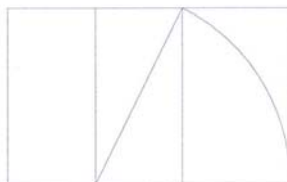
totale verhuurbare vloeroppervlakte toe te delen

104,53 m2

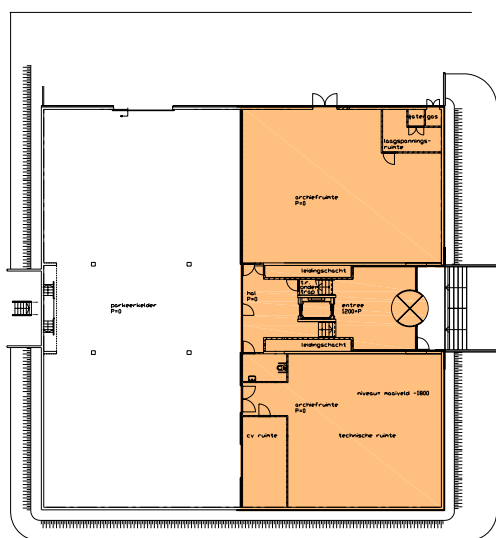
Berekening toedeling gemeenschappelijke ruimten

(oppervlakte gemeten tussen opgaande scheidingsconstructies op vloerniveau)

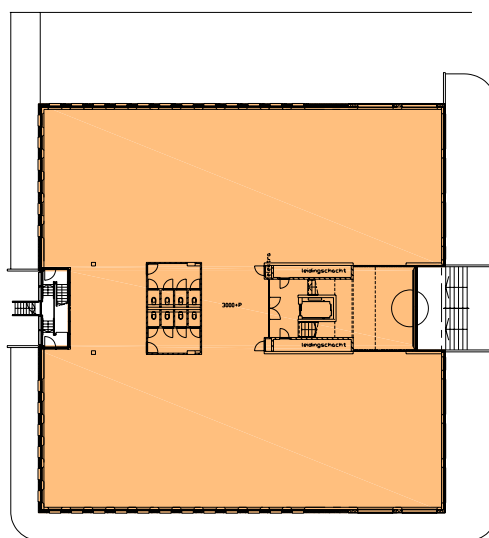
Totale VVO 'sec'			=	3071,15 m2
Totale gemeenschappelijke ruimte			=	104,53 m2
Toedeling aan huurder 1	2091,33 m2	$(2091,33 / 3071,15) \times 104,53$	=	71,18 m2
Toedeling aan 'niet verhuurd'	979,82 m2	$(979,82 / 3071,15) \times 104,53$	=	33,35 m2



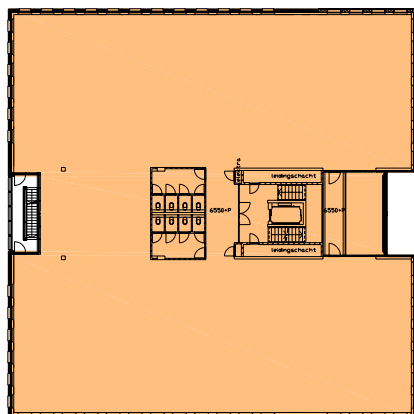
Bijlage 2 Plattegrond – Bruto vloeroppervlakte



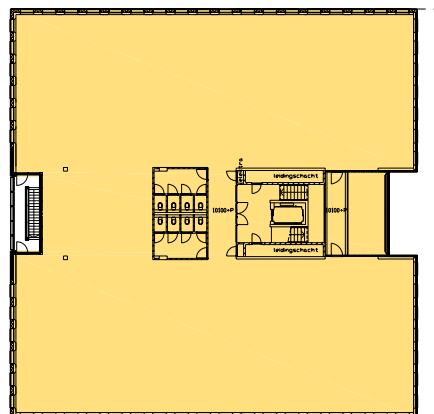
Bouwlaag 1
P=0 Parkeerniveau en
1200+P Entree



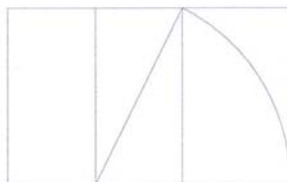
Bouwlaag 2
'Begane grond' / beletage
3000+P



Bouwlaag 3
1e verdieping
6550+P



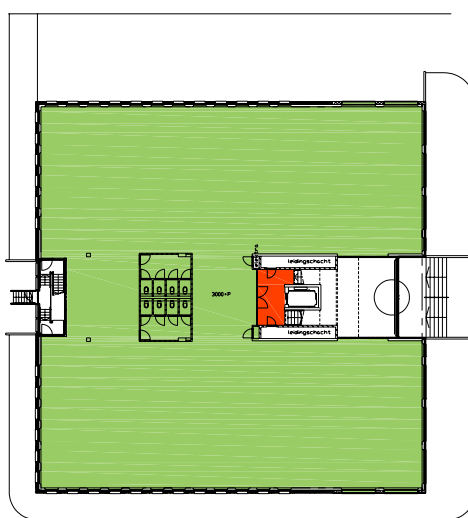
Bouwlaag 4
2e verdieping
10100+P



Bijlage 3 Plattegrond - Verhuurbare vloeroppervlakte



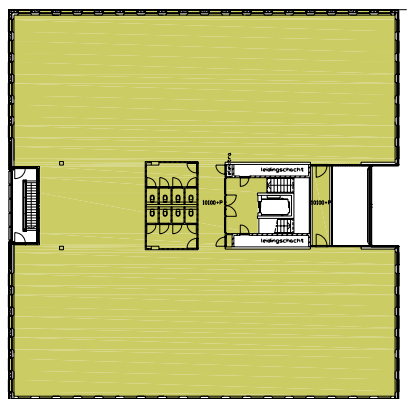
Bouwlaag 1
P=0 Parkeerniveau en
1200+P Entree



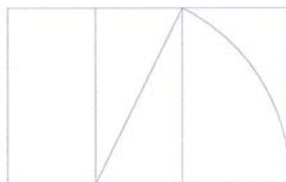
Bouwlaag 2
'Begane grond' / beletage
3000+P



Bouwlaag 3
1e verdieping
6550+P



Bouwlaag 4
2e verdieping
10100+P



Bijlage 4 Korte toelichting op de NEN 2580

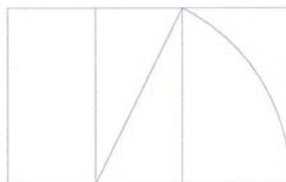
Voor het berekenen van de oppervlakten van een gebouw wordt gebruik gemaakt van de NEN 2580. Hierin wordt gesteld dat de oppervlakte van een vloer moet worden bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak. Daarbij worden de oppervlakten uitgedrukt in m². De te onderscheiden vloeroppervlaktes conform de NEN 2580 zijn:

- Bruto vloeroppervlak
- Netto vloeroppervlak
- Tarra vloeroppervlak
- Gebruiksoppervlakte
- Verhuurbare vloeroppervlakte

Opbouw gebouw-oppervlaktes conform NEN 2580

bruto vloeroppervlak (BVO)	netto vloeroppervlak (NVO)	netto vloeroppervlak (NVO)	gebruiksoppervlakte (GO)	ruimte gebouwinstal.		
				ruimte verticaal verkeer		
				parkeerruimte		
	tarra-oppervlakte (TO)	tarra-oppervlakte (TO)	tarra-oppervlakte (TO)	tarra-oppervlakte (TO)	verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)	
					niet-statische bouwdelen: separtiewanden	
					scheidingsconstructie gebouwdelen	
					niet toegankelijke leidingschachten	
					statische bouwdelen	
					glaslijncorrectie	glaslijncorrectie
					ruimten lager dan 1,5m	

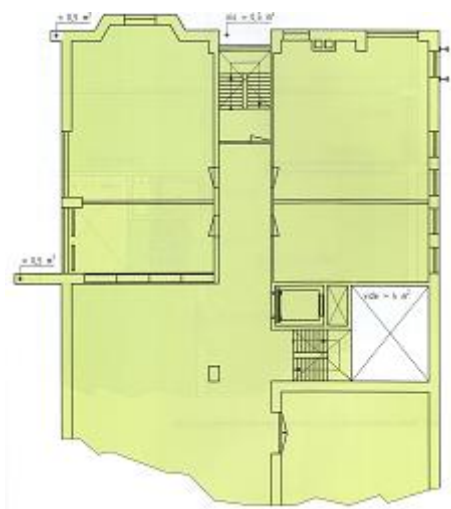
Op de volgende bladzijden zijn van bovengenoemde oppervlaktesoorten korte beschrijvingen en uitleg gegeven.



Beschrijving oppervlaktes

Bruto vloeroppervlak

De bruto vloeroppervlakte kan in beginsel omschreven worden als de oppervlakte van een ruimte of een groep ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Hierbij wordt benadrukt dat het om een beginselomschrijving gaat, waarbij tal van aanvullingen gelden. Om een indruk te krijgen van het bruto vloeroppervlak is onderstaand een voorbeeld opgenomen.



figuur: bruto vloeroppervlak



figuur: netto vloeroppervlak

Netto vloeroppervlak

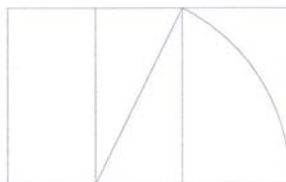
De netto vloeroppervlakte kan in beginsel omschreven worden als de oppervlakte van een ruimte of een groep ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructie van de afzonderlijke ruimten. Ook hier gelden weer tal van aanvullingen op de beginselomschrijving.

Tarra vloeroppervlak

De tarra-oppervlakte van een ruimte, een groep ruimten of een gebouw is gelijk aan het verschil van de bruto vloeroppervlakte en de netto vloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep ruimten of het gebouw.

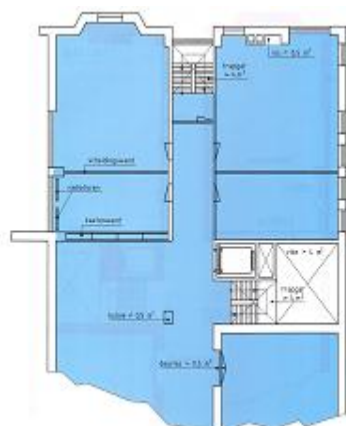


figuur: tarra vloeroppervlak



Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte kan in beginsel omschreven worden als de oppervlakte van een ruimte of een groep ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die desbetreffende ruimte of groep ruimten omhullen (= netto vloeroppervlak + oppervlak separatiewanden).



figuur: gebruiksoppervlakte

Verhuurbare vloeroppervlakte

De verhuurbare vloeroppervlakte van een ruimte kan in beginsel omschreven worden als de oppervlakte van een ruimte of een groep ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructie aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 meter boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

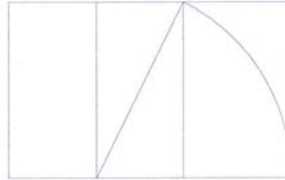
Bij de bepaling van het verhuurbare vloeroppervlak geldt dat de volgende zaken niet worden meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis;
- een voorziening voor verticaal verkeer, trap(schal)gat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4,0 m²;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de nettohoogte kleiner is dan 1,5 meter;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m²;
- een dragende binnenwand.



figuur: verhuurbare vloeroppervlakte

Op bovengenoemde omschrijving gelden een aantal uitzonderingen die hier niet nader beschreven zijn, maar wel in de berekening worden meegenomen.



Ruimte- en elementafbakening

Een bouwlaag kan zijn een kelder, de begane grond, een verdieping of een zolder. Voor het benoemen van de bouwlagen gaat Vitrov bouw en vastgoed b.v uit van het gestelde in de NEN 2580. In veel gevallen zullen de ruimten binnen een bouwlaag gelijkvloers zijn gelegen. Ruimten met een verschillend vloerniveau, bijvoorbeeld vertrekken in een split-levelwoning, worden daarbij tot dezelfde bouwlaag gerekend als het hoogteverschil tussen de vloeren van de aan elkaar grenzende ruimten niet meer bedraagt dan 1,5 meter. Ruimten die voor een deel lager zijn dan 1,5 meter en voor een ander deel hoger zijn, worden in het geheel tot één bouwlaag gerekend. Een zolder waarin een netto-hoogte van 1,5 meter of hoger voorkomt is dus een bouwlaag. Nevenstaand figuur geeft een voorbeeld waar de verschillende bouwlagen liggen.

