

NEN2580

Meetrapport

Type object	Winkel
Adres	Dennenlaan 119+121
Postcode	1161 CM
Plaats	Zwanenburg
Datum rapportage	16 april 2020
Datum meting	19 februari 2020
Meetmethode	Op locatie (Meetcertificaat A)

Gegevens aanvrager:

Naam: IJsselkroon Vastgoed
Adres: Stadhouderskade 55
Postcode + plaats: 1072 AB Amsterdam
Telefoon: 020 662 4444
Email: info@amstelkroon.nl

Contact gegevens KD Bouwadvies:

Naam: H.P. Kadé
Adres: Clovislaan 9
Postcode + plaats: 2232 AK Rijnsburg
Telefoon: 06-31 74 72 74
Email: info@kdbouwadvies.nl

KD Bouwadvies heeft een NEN 2580 meetrapport opgesteld, waarin de gebruiks- oppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op **19 februari 2020**. Tijdens deze meting zijn alle ruimten opgemeten en gecontroleerd op de gebruiksfunctie;
- Indien de woning scheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;

KD bouwadvies heeft de navolgende vloeroppervlakten vastgesteld:

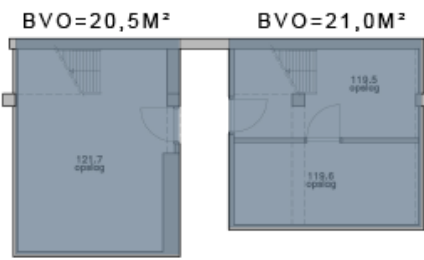
BVO	213,9M²
GO	197,4M²
VVO	198,6M²

Opmerking:

Bij dit pand was het niet mogelijk om de exacte binnenmaten te bepalen i.v.m. geplaatste voorzet wanden en de leidingkoker in het pand aan de Dennenlaan 121. Voor de bepaling van de grote van de leidingkoker is gebruik gemaakt van de oorspronkelijke bouwtekeningen . De oppervlakte kan hierdoor ± 1,5% afwijken van de werkelijkheid.

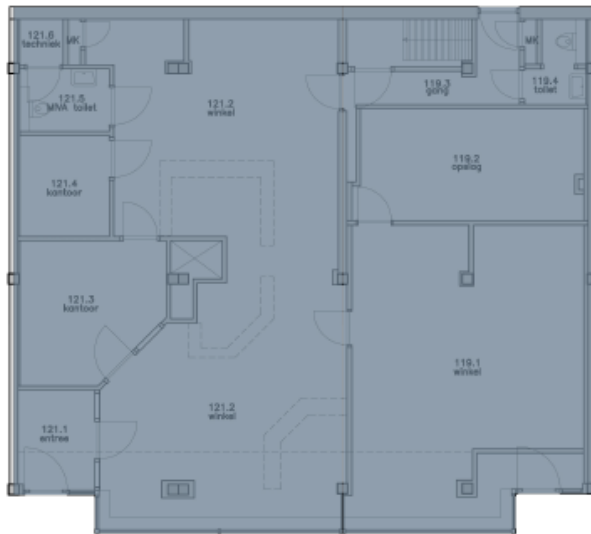
Plattegronden

BVO

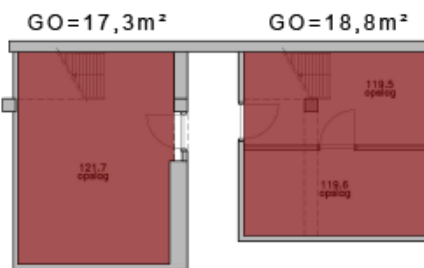


BVO=98,2M²

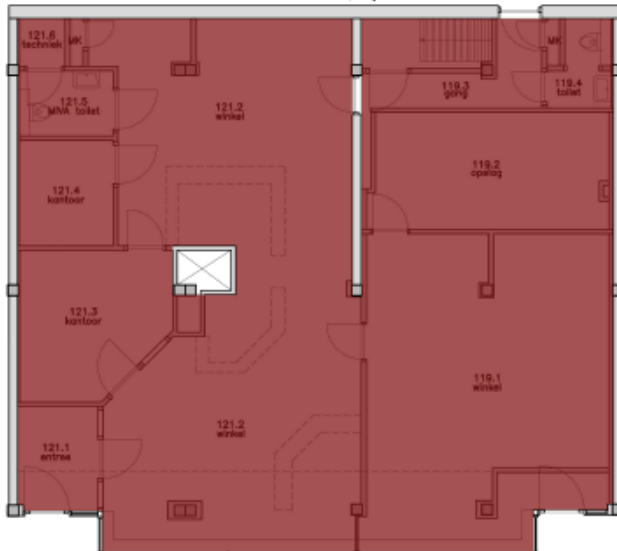
BVO=74,2M²



GO



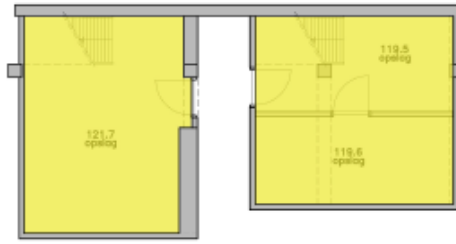
GO=161,3m²



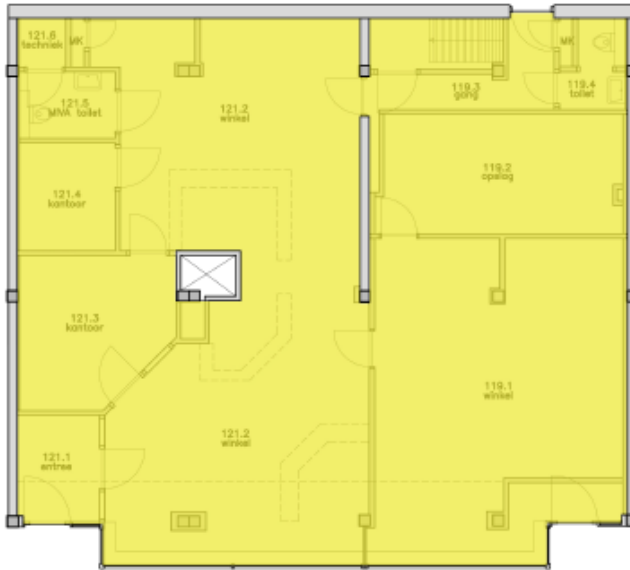
VVO

VVO=17,5M²

VVO=18,8M²



VVO=162,3M²



Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Een meetcertificaat voorkomt onduidelijkheid en discussie en zorgt ervoor dat de juiste vierkante meters worden gehanteerd. Een meetcertificaat wordt in de meeste gevallen toegepast, wanneer er een huurprijs moet worden vastgesteld van een object.

Ook voor de bepaling van een aankoop- of verkoopsom brengt een meetcertificaat duidelijkheid. Een meetcertificaat is tevens een welkom instrument bij het vaststellen van bijvoorbeeld servicekosten, verdeling van gemeenschappelijke ruimtes, interne kostenverrekeningen of de inrichting van uw facilitymanagement.

Met behulp van een NEN 2580 meetcertificaat, kan de toedeling van de (algemene) vierkante meters naar gebruiksfunctie en naar verschillende gebruikers c.q. huurders worden verduidelijkt.

De belangrijkste eenheden waarin de oppervlakte wordt weergegeven zijn:

- Bruto vloeroppervlak (BVO)
- Netto vloeroppervlak (NVO)
- Tarra oppervlakte (TO)
- Gebruiksoppervlakte (GO)
- Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

In de meeste gevallen wordt een meetrapport opgesteld ten behoeve van de bepaling van het verhuurbare vloeroppervlakte, het VVO.

Een meetrapport is een gewaarmerkte rapportage van een meting van de oppervlakten van ruimten of groep van ruimten van een gebouw of groep van gebouwen. Het meetrapport bestaat uit een of meerdere meetcertificaten met bijbehorende meetstaten en tekeningen. Deze worden aangevuld met een toelichting op het type meetcertificaat dat wordt verstrekt en een opgave van de uitgangspunten, voorbehouden en aannames.

Meetcertificaten worden onderverdeeld in twee typen:

- Meetcertificaat A
- Meetcertificaat B

Met deze twee verschillende typen meetcertificaten wordt, bij verschillende uitgangspunten, het onderscheid duidelijk met betrekking tot de betrouwbaarheid van een meting.

Meetcertificaat A:

Uitgangspunt;	Gebouw ter plaatse gecontroleerd of ingemeten.
Meting vanaf;	Alle soorten plattegrondtekeningen.
Controle ter plaatse;	Ruimten gecontroleerd op functie, maten gecontroleerd of ingemeten.
Nauwkeurigheid;	Hoog

Meetcertificaat B:

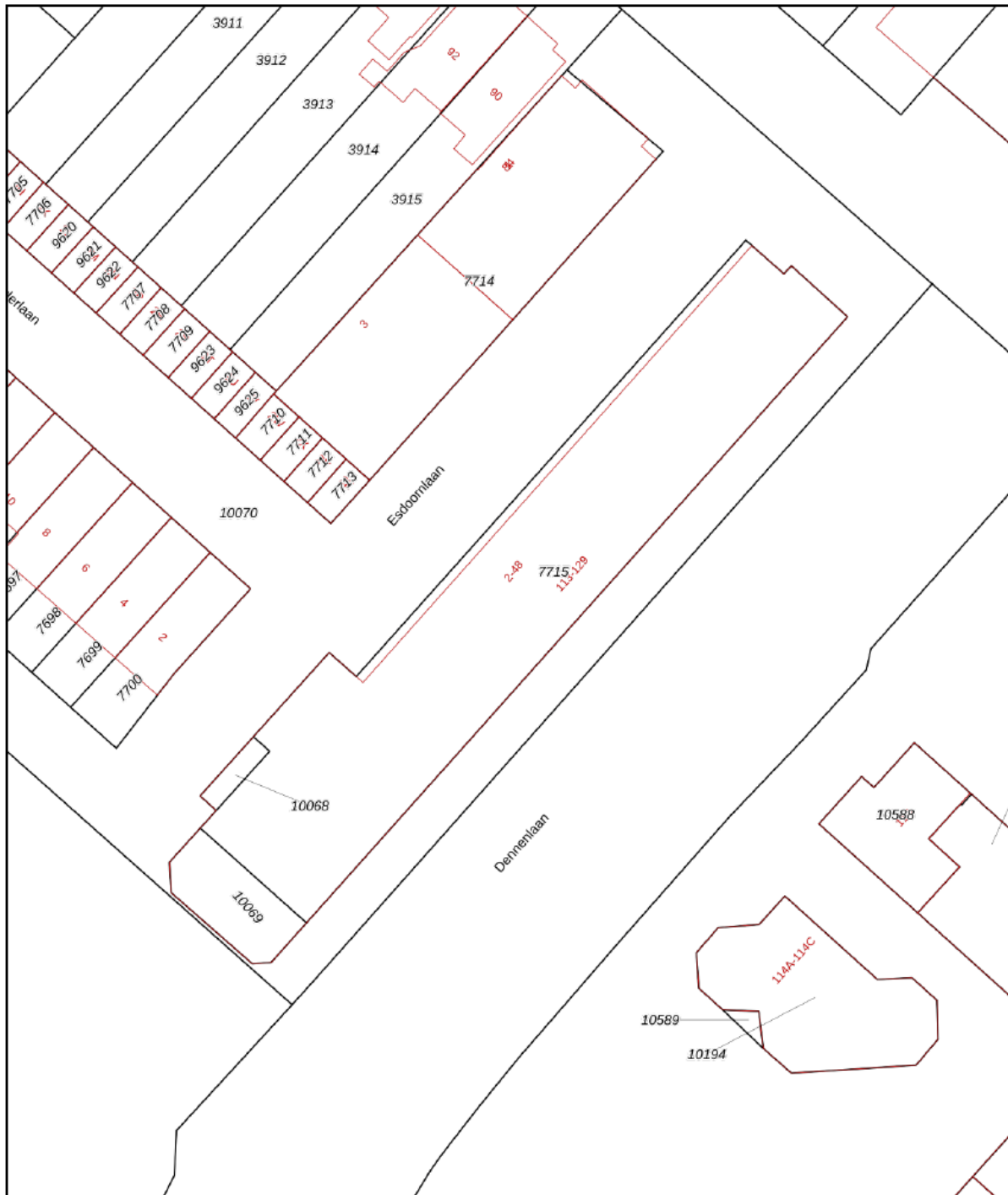
Uitgangspunt;	Gebouw niet ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw of verbouw.
Meting vanaf;	Bestek-, uitvoerings-, werk- en/of revisietekeningen.
Controle ter plaatse;	n.v.t.
Nauwkeurigheid;	laag (<i>De meting is hoog ten opzicht van de tekeningen, maar wijkt mogelijk af van de werkelijkheid wat de uitkomst van de oppervlakte kan beïnvloeden</i>)


Projectgebied:

Kadastraal is het pand geregistreerd onder perceel nummer 7715 Sectie A

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1294432_4



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Haarlemmermeer	
	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7715	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Beknopte uitleg NEN 2580

Het verhuurbare vloeroppervlakte is bepaald aan de hand van de NEN 2580. Per bouwlaag is het verhuurbare vloeroppervlakte berekend. Ter verduidelijking van de meetstaat volgt hieronder een beknopte toelichting van de verschillende soorten vloeroppervlakten, zoals de NEN 2580 die kent. Hierbij is gebruikt gemaakt van het onderstaande schema waarin de relatie tussen de diverse vloeroppervlakten wordt aangegeven.



Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De bruto vloeroppervlakte 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 omhullen. Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (van een ander gebouw of een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

Niet tot de bruto vloeroppervlakte horen:

- Schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4 m²
- Gebouw gebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen etc
- Open brand-of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Netto vloeroppervlakte (NVO)

De netto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzend opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten. Zoals in het schema staat aangegeven is de netto vloeroppervlakte gelijk aan de bruto vloeroppervlakte minus de tarra-oppervlakte (dit wordt nader toegelicht). Niet tot de netto vloeroppervlakte horen daarom:

- Statische bouwdelen
- Niet statische bouwdelen, zoals separatiewanden
- Scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties
- Oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m (bijvoorbeeld onder trappen en in ruimten met een schuin dak)
- Vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf waarvan de oppervlakte groter is dan 0,5 m²
- Oppervlakte van een niet-toegankelijke leidingschacht waarvan de grondoppervlakte groter is dan 0,5 m²
- Schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4 m²

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Tarra-oppervlakte (TO)

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

De tarra-oppervlakte kan worden onderscheiden in:

- De vloeroppervlakten van statische bouwdelen zoals de hoofddragconstructie, buitenwanden, wanden tussen brandcompartimenten en primaire leidingschachten die niet toegankelijk zijn
- De vloeroppervlakten van niet-statische bouwdelen, zoals systeemwanden en andere lichte scheidingswanden, en secundaire niet-toegankelijke leidingschachten
- Oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m
- De tarra oppervlakte bevat bovendien de oppervlakte, die wordt ingenomen door:
 - Incidentele nissen en uitsparingen kleiner dan 0,5 m²
 - Uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan 0,5 m².

Gebruiksoppervlakte (GO)

De GO 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 GO worden niet meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.
- Een liftschaft
- Een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m²
- Een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²
- Een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²
- Een dragende binnenwand

Verhuurbare oppervlakte (VVO)

De verhuurbare oppervlakte 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 vermeerderd met de glaslijncorrectie. Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte wordt niet meegerekend.

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties
- Een trappenhuis

- Voorzieningen voor verticaal verkeer, trapgaten, liftschachten of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²
- Een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen
- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m
- Een dragende binnenwand. Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m². Waar verhuurbare ruimten aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de niet statische delen van de betreffende scheidingsconstructie.

Installatie-oppervlakte (IO)

De installatie oppervlakte is de netto vloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties. Volgens de NEN 2580 worden tot de gebouwinstallaties gerekend:

- Verwarmingsinstallaties
- Rookgasafvoer en binnen riolering
- Installaties voor koud-en warmwatervoorziening
- Installaties voor gas-en perslucht
- Installaties voor ruimtekoeling
- Installaties voor ventilatie en luchtbehandeling
- Elektrische centrale voor energievoorziening
- Kracht-en lichtinstallaties
- Communicatie-installaties
- Transportinstallaties
- Beveiligingsinstallaties
- Gangen en dergelijke welke uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken
- Alle toegankelijke leidingschachten.

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

Verticaal-verkeersoppervlakte (VV)

De verticale verkeersoppervlakte is de netto vloeroppervlakte die wordt ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer. Onder een ruimte of voorziening voor verticaal verkeer wordt verstaan: Een ruimte respectievelijk een voorziening binnen een ruimte die dient voor de verkeersafwikkeling tussen de bouwlagen van een gebouw, te weten:

- Trappenhuizen
- Liftschachten
- Roltrappen
- Hellingbanen
- Hefplateaus

Deze oppervlakten worden tot de verticale verkeersoppervlakten gerekend als minimaal één bouwlaag wordt overbrugd, dat wil zeggen dat het hoogteverschil minimaal 1,5 meter dient te zijn. Trappen en dergelijke welke in open verbinding staan met andere gebruiksruimten worden gemeten vanaf de onderste tot en met de bovenste traptrede. Bij ruimten die primair gericht zijn op de verkeersafwikkeling in de verticale richting, wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de verhuurbare vloeroppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief toegangssluizen en liftschachten.

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.

Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Dit wordt ook wel de glaslijncorrectie genoemd, die voortkomt uit de gangbare verhuurpraktijk 'meten tot het glas'.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte. Een ruimte(n) is gebouw gebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In het geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouw gebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580. Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping.
- Bij niet overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak opstand of rand van de vloerconstructie. Een ruimte(n) is een externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben