

NEN 2580 MEETRAPPORT

Dreef 48

Datum 6/22/2020
Rapport 2020-0229
Versie 1.0
Status Definitief



Soo Media - Oranjestraatsingel 6 - 2511 VE Den Haag
www.soomedia.nl

1. PROJECTGEGEVENS, INLEIDING & RESULTAAT	2
2. MEETSTAAT	3
3. MEETCERTIFICAAT	4
4. TOELICHTING	5
BIJLAGE 1: VLAKKENTEKENINGEN	
BIJLAGE 2: UITLEG NEN 2580 & DEFINITIES	

PROJECTGEGEVENS, INLEIDING & RESULTAAT

Projectgegevens

Object

Straat & huisnummer	Dreef 48
Postcode & plaats	2012HS
Provincie	Noord-Holland
Land	Nederland
Type object	Kantoor
Bouwjaar	1979

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever	Puur verhuur en beheer
Straat & huisnummer	Zijlweg 36
Postcode & plaats	2013 DJ, Haarlem

Opname

Datum opname	6/4/2020
Opname door	E. Kloes
Aantal opgenomen bouwlagen	1
Opname type	Op locatie ingemeten

Rapport

Certificaatnr.	2020-0229
Datum rapport	6/22/2020
Versie	1.0
Status	Definitief
Type meetcertificaat	Meetcertificaat TYPE A

Kadastraal

Kadastrale gemeente	Haarlem
Sectie & perceelnummer	HLM01 - I - 4727

Inleiding

Dit meetrapport is opgesteld door Soo Media in opdracht van:
Puur verhuur en beheer

Zowel de opname van het object als de uitwerking van dit rapport zijn geheel ter goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door:
E. Kloes

De in dit meetrapport genoemde vloeroppervlakken zijn bepaald volgens de NEN 2580:2007 inclusief correctieblad C1:2008. Dit meetrapport is opgesteld volgens de NTA 2581:2011.

Een nadere toelichting op de in dit rapport gehanteerde methodiek, termen en definities is te vinden in bijlage 2.

Resultaat

Rekening houdend met de in dit rapport genoemde uitgangspunten, voorbehouden en aannames zijn de volgende vloeroppervlakken vastgesteld:

BRUTO VLOEROPPERVLAK:	342,43 m²
------------------------------	-----------------------------

VERHUURBAAR VLOEROPPERVLAK:	320,74 m²
------------------------------------	-----------------------------

MEETSTAAT

Certificaatnr. 2020-0229
Datum 6/22/2020
Versie 1.0
Status Definitief

Verdieping	BVO	NVO*	TO*	GO	VVO	Vides (≥ 4,0 m ²)	Verticaal verkeer	Gebouwin stallaties	Glaslijncor rectie
1e Verdieping	342,43	327,04	15,39	327,04	320,74	0,00	14,65	0,75	9,10
Totaal	342,43	327,04	15,39	327,04	320,74	0,00	14,65	0,75	9,10

*NVO inc niet-dragende scheidingswanden

*TO exc niet-dragende scheidingswanden



Dreef 48

Meetcertificaat TYPE A

Certificaat: 2020-0229
Versie: 1.0
Status: Definitief
Datum: 6/22/2020

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.

BVO = 342 m²

VVO = 321 m²

Opgesteld door: E. Kloes

Handtekening:

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport/het bijbehorende meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Alle genoemde oppervlakken zijn bepaald volgens NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008).

Soo Media steelt meetrapporten opvolgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011.

TOELICHTING OP HET MEETRAPPOR

Toelichting type meetcertificaat

In de NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580" zijn twee typen meetcertificaten gedefinieerd:

- Type A: Gebouw/bouwdeel op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd.
- Type B: Gebouw/bouwdeel NIET op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd.

Het certificaat van dit gebouw/bouwdeel betreft: Meetcertificaat TYPE A

Uitgangspunten van de meting

A: Omschrijving herkomst, kenmerken en kwaliteit van de voor de meting gebruikte tekeningen:

- | | |
|---|------------------|
| - Eigen tekeningen of tekeningen van derden: | Eigen tekeningen |
| - Naam bedrijf dat de tekeningen heeft gemaakt: | Soo Media |
| - Soort/kwaliteit (papieren/gescande/cad-tekeningen): | AutoCAD |
| - Nummer, datum en status: | Zie bijlage 1 |
| - Schaal: | Custom |
| B: Omschrijving van de gebruikte meetapparatuur: | Leica DISTO X310 |

Voorbehouden en aannames

A: Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN2580:2007/C1:2008.

B: Bij een op locatie gemeten BVO $\geq 200 \text{ m}^2$ geldt:

Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaal som van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5 %, er van uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25 % afwijkt van de gemeten maat.

C: Bij een op locatie gemeten BVO $< 200 \text{ m}^2$ geldt:

Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaal som van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m².

D: Eventuele motivatie voor het afwijken van de bovengenoemde onnauwkeurigheidspercentages:

4%

E: Indien er geen controle van het gebouw/bouwdeel op locatie heeft plaatsgevonden geldt dat er gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Er heeft geen controle op locatie plaatsgevonden, omdat:

- N.v.t.

De gemeten oppervlakten kunnen hierdoor enigszins afwijken van de werkelijke of de nog te realiseren situatie. Tevens kan hierdoor het aangenomen ruimtegebruik afwijken van de werkelijke of de nog te realiseren situatie.

F: De genoemde glaslijncorrectie is gebaseerd op:

- Inmeting

G: De vrije hoogte onder trappen en/of hellende vlakken is gebaseerd op:

- N.v.t.

H: De volgende ruimtes waren tijdens de inmeting ontoegankelijk:

Transformatorruimte

I: Bij de volgende ruimtes was het ruimtegebruik niet eenduidig, waardoor het gebruik is aangenomen:

- N.v.t.

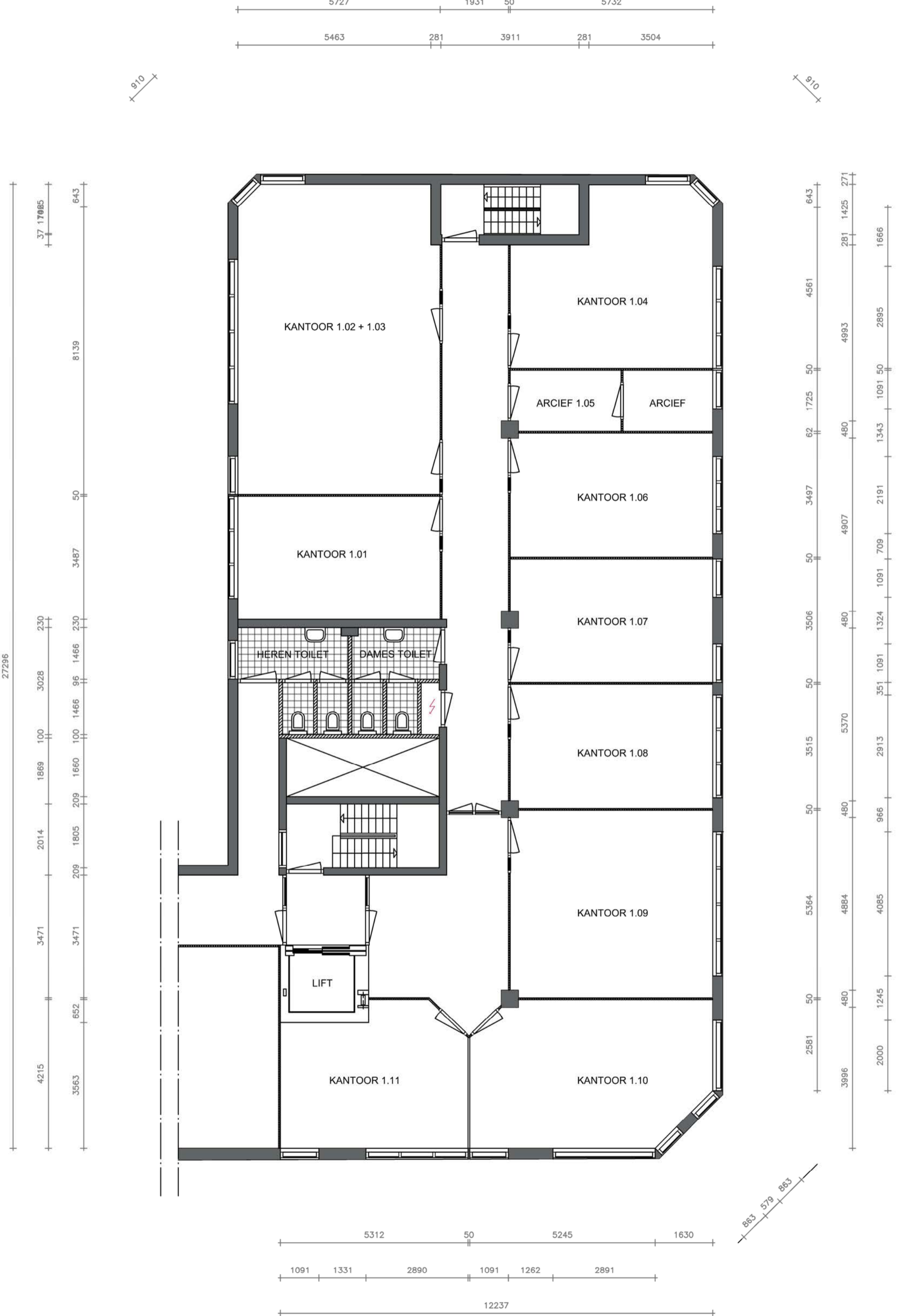
J: De volgende aannames zijn gedaan als gevolg van ontbrekende gegevens:

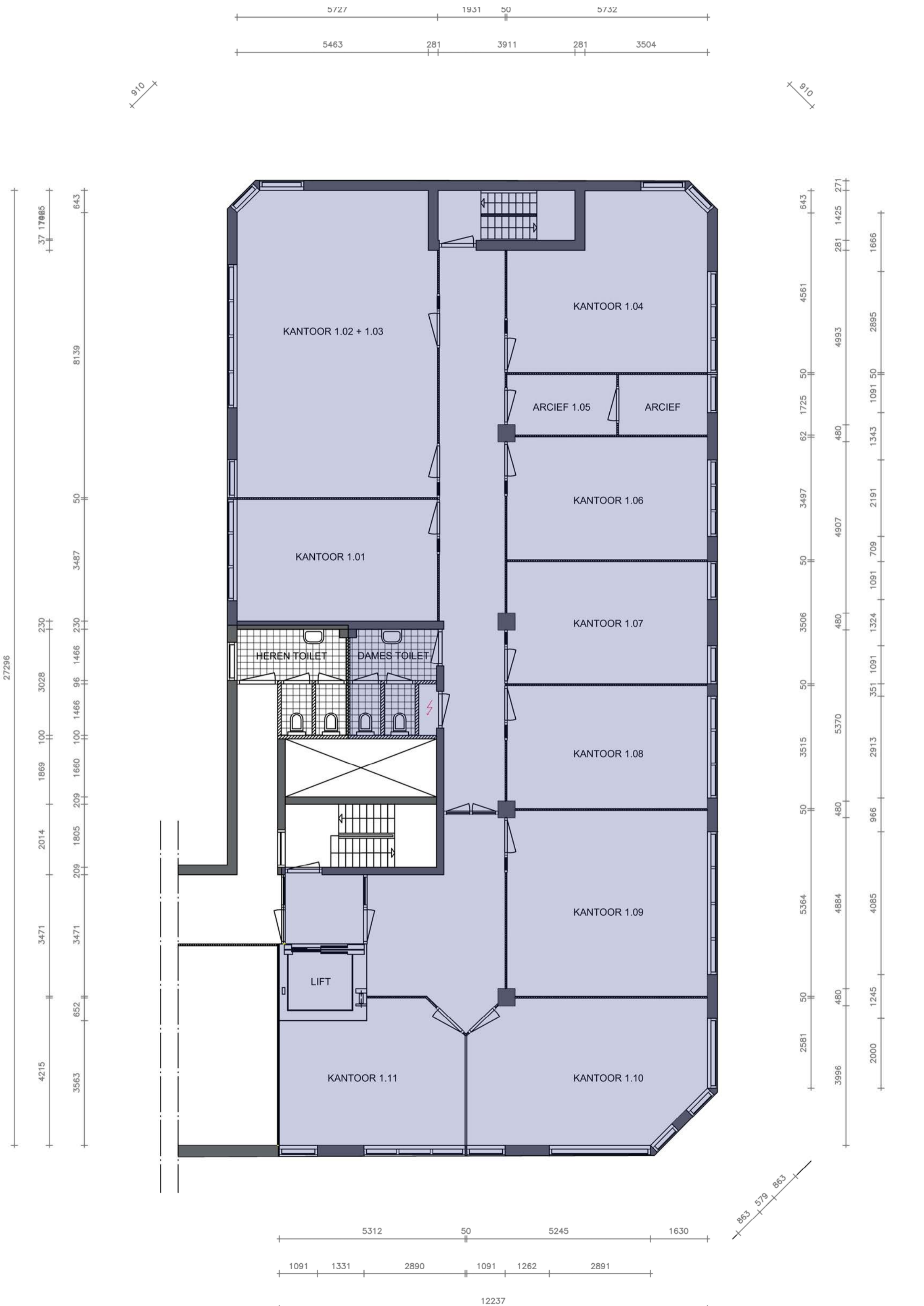
- N.v.t.

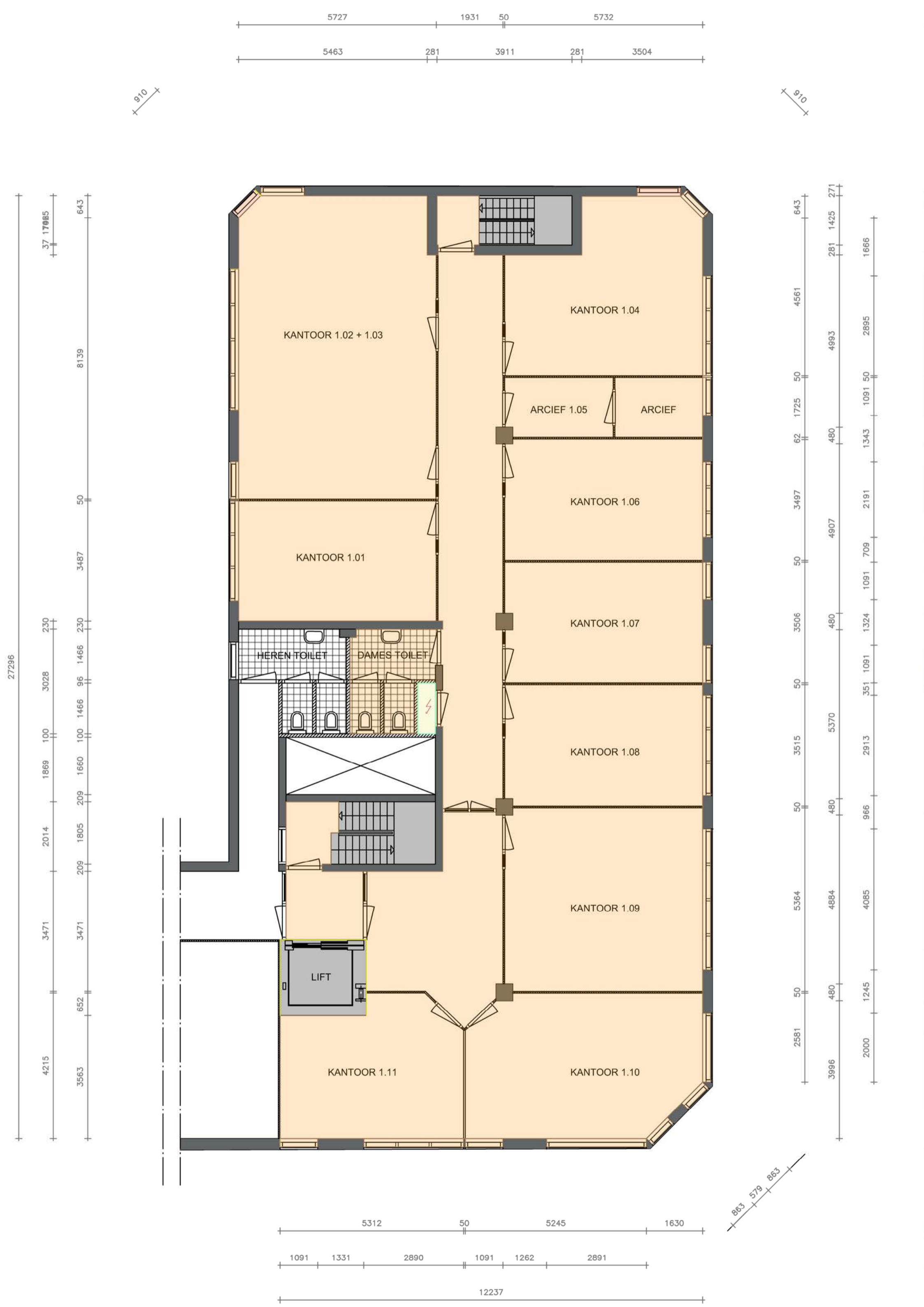
BIJLAGE 1: VLAKKENTEKENINGEN

Tekeninglijst

<i>Tekeningnr.</i>	<i>Naam</i>	<i>Datum</i>	<i>Status</i>
T.01	1e Verdieping	6/22/2020	Definitief
T.02	1e Verdieping BVO	6/22/2020	Definitief
T.03	1e Verdieping VVO	6/22/2020	Definitief







BIJLAGE 2: UITLEG NEN 2580 & DEFINITIES

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 uitsluitel biedt over een praktijkvraagstuk zijn de 'grijze gebieden' van toepassing zoals die door de Nederlandse branchevereniging De 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.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

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.

Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

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 de 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 7.10 glaslijncorrectie).

Bij de bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte wordt 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;
- toegangssluisen naar trappenhuisen 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 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.

Netto vloeroppervlakte (NVO)

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 de 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.

Gebruiksoppervlakte (GO)

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.

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 brutovloeroppervlakte en de nettovloeroppervlakte van resp. de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

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 door 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.

Voorzieningen voor verticaal verkeer

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 trappenhuisen, inclusief rooksluizen en liftschachten.

Lifthalen 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 voorzieningen 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 border (één-op-éénregel).

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 1,50 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.

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:

Meetcertificaat type A

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.

Meetcertificaat type B

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.