

Object&co



BAG BAO
Bouwkosten Aankoop Overleg



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

vastgoedpro



WAARDERINGSKAMER

BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Van der Borden Makelaardij Alkmaar
Adres Geesterweg 8, 1815 CR Alkmaar
Document OC-2021-81664\1
Datum 17 juli 2021



Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiks-oppervlaktes gesplitst per bouwlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

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

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 12 juli 2021, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de gebouwscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - BVO - Object	131,50 m²
Bruto vloeroppervlakte - BVO - Geheel Perceel	131,50 m ²
Verhuurbare vloeroppervlakte(n) - VVO - Object	119,12 m²
Netto vloeroppervlakte(n) - NVO	114,88 m ²
Netto inhoud - Object	317,10 m³
Netto inhoud - Geheel Perceel	317,10 m³
Bruto inhoud - Object	455,00 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	455,00 m³

Rapport opgemaakt door M. van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Hilversum, 17 juli 2021



Ing. Mario van Essen

Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden 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 omslag van bijvoorbeeld *servicekosten*, *interne kostenverrekeningen* of de inrichting van uw *facility management*.

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:

- BVO – Bruto Vloer Oppervlakte;
- NVO – Netto Vloer Oppervlakte;
- VVO – Verhuurbaar Vloer Oppervlakte;
- GO – Gebruiks Oppervlakte.

In vrijwel 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 gebouwen bestaande uit een of meerdere meetcertificaten met bijbehorende meetstaten en (vlakken)tekeningen, aangevuld met een toelichting op het type meetcertificaat dat wordt verstrekt en een opgave van de uitgangspunten, voorbehouden en aannames.

Meetcertificaten worden onderverdeeld in drie typen:

- **Meetcertificaat A**
- **Meetcertificaat B**
- **Meetcertificaat C**

Met deze drie 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 ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie

Meetcertificaat B:

- uitgangspunt gebouw niet ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw, verbouw, uitvoeringsgereed
- meting vanaf bestek-, uitvoerings-, werk- en/of revisietekeningen
- controle ter plaatse n.v.t. of ruimten gecontroleerd op functie
- nauwkeurigheid hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, kan worden aangenomen dat er slechts een geringe afwijking te verwachten is ten opzichte van de werkelijkheid. Dit kan echter niet met zekerheid worden vastgesteld. Tevens kunnen functies van ruimten zijn gewijzigd, wat de VVO kan beïnvloeden

Meetcertificaat C:

- uitgangspunt gebouw in ontwerpfase
- meting vanaf voorlopige of definitieve ontwerptekeningen
- controle ter plaatse n.v.t.
- nauwkeurigheid hoogten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar hypothetisch ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, is het mogelijk dat tijdens het verdere ontwerpproces, de bouwvoorbereiding en/of de realisatie van het gebouw nog wijzigingen worden doorgevoerd

Beknopte uitleg NEN 2580

De verhuurbare vloeroppervlakte is bepaald aan de hand van de NEN 2580. Per bouwlaag is de 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.

NORMTEKST NEN 2580				BIJLAGE B NEN 2580			
				VERHUURBARE OPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	NUTTIGE OPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	WOONOPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	
VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.2.3 EN 4.2.4)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.3.3 EN 4.3.4)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.3.3 EN 4.3.4)	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.2.2)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.3.2)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.3.2)	GEBRUIKSOPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	RUIIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)	RUIIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)	RUIIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)	
				RUIIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	RUIIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	RUIIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	
				PARKEERRUIMTE	PARKEERRUIMTE	STALLINGSRUIMTE BUITENBERGING	
					RUIJWIELSTALLING		
					HORIZONTAAL-VERKEERS-OPPERVLAKTE	HORIZONTAAL-VERKEERS-OPPERVLAKTE	
						SANITAIRE RUIMTE	
						BERGRUIMTE	
						WOONOPPERVLAKTE	
					NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN	NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN	NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN
					SCHEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	SCHEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	SCHEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES
	NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN	NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN	NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN				
	STATISCHE BOUWDELEN	STATISCHE BOUWDELEN	STATISCHE BOUWDELEN				
		GLASLUNCORRECTIE					
	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	

De verhuurbare oppervlakte en de nuttige oppervlakte omvatten verschillende lijn tint aangegeven oppervlakte elementen.

Brutovloeroppervlakte (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 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 gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de brutovloeroppervlakte van de binnenruimte.

Niet tot de brutovloeroppervlakte horen:

- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m²;
- gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen enz.;
- open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

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.

Nettovloeroppervlakte (NVO)

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

Zoals in het schema staat aangegeven is de nettovloeroppervlakte gelijk aan de brutovloeroppervlakte minus de tarra-oppervlakte (dit wordt nader toegelicht). Niet tot de nettovloeroppervlakte 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 4,0 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 (TARRA)

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 respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

De tarra-oppervlakte kan worden onderscheiden in:

- de vloeroppervlakten van statische bouwdelen zoals de hoofddraagconstructie, 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.

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 4,0 m²;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m²;
- 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 nettovloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

Volgens de NEN 2580 worden tot de gebouwinstallaties gerekend:

- verwarmingsinstallatie;
- rookgasafvoer en binnenriolering;
- installatie voor koud- en warmwatervoorziening;
- installatie voor gas- en perslucht;
- installatie voor ruimtekoeling;
- installatie voor ventilatie en luchtbehandeling;
- elektrische centrale voor energievoorziening;
- kracht- en lichtinstallatie;
- communicatie-installatie;
- transportinstallatie;
- beveiligingsinstallatie;
- 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 nettovloeroppervlakte 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 m dient te zijn.

Trappen en dergelijke welke in open verbinding staan met andere gebruiksruidten worden gemeten vanaf de onderste tot en met de bovenste traprede.

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 toegangsluizen 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 gebouwgebonden 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 geval van een bedrijfspand gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van het bedrijfspand, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping.
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is 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.

Meetcertificaat

Object&co		NEN 2580 - M E E T S T A A T				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008															
	Datum Meetopname	12 juli 2021			Meetbedrijf	Object&co Nederland BV															
	Datum Meetrapport	17 juli 2021			Opsteller	M. van Essen															
	Meetrapportnr/O&C Meetcertificaat Type A	OC-2021-81664\1 Ingemeten en gecontroleerd op locatie			Status	Definitief															
Object type	Kantoor-/Bedrijfspand				Verklaring Meetcertificaat A																
Adres	Geesterweg 8				Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.																
Postcode/Plaats	1815 CR Alkmaar				Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008' en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.																
Opdrachtgever	Van der Borden Makelaardij Alkmaar																				
Adres	Kennemerstraat 181																				
Postcode/Plaats	1814 GH Alkmaar																				
	PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD				
	Vides & Schalmgaten > 4 m ²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruijnte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruijnte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruijnte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwegebonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud m ³	Bruto inhoud m ³			
			3+4+A+B+D	A+B+C+D+E	1+2+3+4	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G					
Object opgesplitst per bouwlaag																					
Winkel	0,00	131,50	119,12	114,88	16,62	13,00	1,40	2,22	0,00	102,50	12,70	0,20	1,70	0,00	0,00	0,00	317,10	455,00			
Begane Grond	-	131,50	119,12	114,88	16,62	13,00	1,40	2,22	-	102,50	12,70	0,20	1,70	-	-	-	317,10	455,00			
Totalen	0,00	131,50	119,12	114,88	16,62	13,00	1,40	2,22	0,00	102,50	12,70	0,20	1,70	0,00	0,00	0,00	317,10	455,00			
Procentueel tov BVO		100,00%	90,59%	87,36%	12,64%	9,89%	1,06%	1,69%	0,00%	77,95%	9,66%	0,15%	1,29%	0,00%	0,00%	0,00%					
Totalen Kantoor/Bedrijf		131,50	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten														317,10	455,00			



									
vide	BVO	h<1.50	WO	F	E	HV	VV	I	P
Vides & Schalmgaten > 4 m ²	Bruto vloeroppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en werkruimte	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Externe en gebouwde bonden buitenruimte	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parking



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

