



BBMI / NEN2580
MEETRAPPOR

Opdrachtgever	HomeSwitchers
Adres	Van Aerssenstraat 16 2582 JN Den Haag
Document	SKB-040824-VAN-16
Datum	08.04.2024.

Informatie bij het rapport

Bij HomeSwitchers is een NEN 2580 meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksvlakken per bouwlaag en/of bijzondere ruimtes gescheiden worden weergegeven.

Het meetrapport is opgesteld volgens de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlaktes en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden', met inbegrip van het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

De meting vond plaats op de datum vermeld op de voorpagina, waarbij de afmetingen van alle ruimtes werden gemeten en genoteerd en gecontroleerd op functioneel gebruik;

Indien de gebouwscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;

Beschrijving		Aantal m ² :
Gebruiksopp. Wonen	Ca.	269.90 m ²
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n)	Ca.	63.40 m ²
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n)	Ca.	16.90 m ²
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n)	Ca.	0.00 m ²
Totale Vloer Oppervlakte:	Ca.	333.30 m ²
Bruto Inhoud Woonfunctie:	Ca.	1227.90 m³

HomeSwitchers
van der Palmstraat 95, 2273 SE Voorburg
08.04.2024.

Informatie bij het rapport

Bij het vaststellen van de vloeroppervlakte en inhoud is gebruikgemaakt van de NEN 2580:2007 NL, betreffende 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief correctieblad C1:2008 en, indien relevant, volgens de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Een meetcertificaat voorkomt onduidelijkheden en discussies door het hanteren van de juiste vierkante meters. In de meeste gevallen wordt een meetcertificaat toegepast bij het vaststellen van de huurprijs van een object. Het brengt ook duidelijkheid bij het bepalen van een aankoop- of verkoopprijs. Een meetcertificaat is tevens handig voor het verdelen van bijvoorbeeld servicekosten, interne kostenverrekeningen of het inrichten van facility management.

Met een NEN 2580 meetcertificaat kan de verdeling van de (algemene) vierkante meters naar gebruiksfunctie en verschillende gebruikers of huurders verduidelijkt worden. De belangrijkste eenheden voor het weergeven van oppervlakte zijn:

BVO – Bruto Vloeroppervlakte;

NVO – Netto Vloeroppervlakte;

VVO – Verhuurbaar Vloeroppervlakte;

GO – Gebruiksoppervlakte.

In de meeste gevallen wordt een meetrapport opgesteld om het verhuurbare vloeroppervlak, het VVO, te bepalen. Een meetrapport is een gecertificeerde rapportage van een meting van de oppervlakten van ruimtes of groepen van ruimtes van een gebouw of groep gebouwen, bestaande uit een of meer meetcertificaten met bijbehorende meetstaten en (vlak)tekeningen, aangevuld met uitleg over het verstrekte type meetcertificaat en een opsomming 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.

Vergelijking tussen de verschillende oppervlakten

De afbeelding is een vereenvoudigde relatie tussen vloeroppervlakten onderling gegeven. Het gaat om een kwalitatieve vergelijking en mag niet horizontaal worden gelezen.

Vides en schalmgaten	Vides en schalmgaten	Vides en schalmgaten	Vides en schalmgaten
BVO van gebouwgebonden buitenruimten (4.2.3 en 4.2.4)	NVO van gebouwgebonden buitenruimten (4.3.3 en 4.3.4)	Gebouwgebonden buitenruimten (2.1.3)	Gebouwgebonden buitenruimten (2.1.3)
	TO (4.4) van gebouwgebonden buitenruimten		
BVO van een gebouw (4.2.2)	NVO van een gebouw (4.3.2)	GO van een gebouw (4.5.4)	Ruimten voor gebouwinstallaties (2.2.12)
	Nuttige oppervlakte *		Ruimten voor verticaal verkeer (2.2.9)
			Parkeerruimte
			VVO van een gebouw (4.6.3)
	TO (4.4)		
	Niet-statische bouwdelen zoals: Separatiewanden		
	Scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties	Scheidingsconstructies tussen gebruiksfuncties	Scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties
	Niet-toegankelijke leidingschachten	Niet-toegankelijke leidingschachten	Niet-toegankelijke leidingschachten
	Statische bouwdelen	Statische bouwdelen	Statische bouwdelen
			Glaslijncorrectie (4.6)
	Ruimten lager dan 1,5 m	Ruimten lager dan 1,5 m	Ruimten lager dan 1,5 m

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte (BVO) is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de scheidingsconstructies van een ruimte of groep ruimten. Bij het meten van grenzende binnenruimtes wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie, en bij grenzende buitenruimtes wordt de scheidingsconstructie volledig toegerekend aan de BVO van de binnenruimte. Schalmgaten of vides groter dan of gelijk aan 4 m² worden niet meegerekend in de BVO.

De BVO van een gebouw is de som van de BVO's van alle binnenruimten, inclusief trapgaten, liftschachten en leidingschachten. Vrijstaande uitwendige kolommen van 0,5 m² of groter worden ook meegerekend. De oppervlakte van losstaande bijgebouwen, zoals schuren en bergingen, wordt niet tot de BVO van het hoofdgebouw gerekend. Gebouwgebonden buitenruimtes zoals loggia's, balkons en dakterrassen worden niet tot de BVO van een gebouw gerekend, maar tot het losstaande begrip 'BVO van overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw' of 'BVO van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw'.

Nettovloeroppervlakte (NVO)

De nettovloeroppervlakte (NVO) is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de scheidingsconstructies van afzonderlijke ruimten. Bij de bepaling van de NVO worden bepaalde oppervlakten niet meegerekend, zoals delen van vloeren met een netto-hoogte kleiner dan 1,5 m, schalmgaten of vides groter dan 4 m², vrijstaande kolommen of dragende wandschijven groter dan 0,5 m², en niet-toegankelijke leidingschachten groter dan 0,5 m².

De NVO van een gebouw is de som van de NVO's van alle binnenruimten, inclusief trapgaten, liftschachten en toegankelijke leidingschachten. De NVO van overdekte en niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw wordt ook berekend als de som van de NVO's van alle respectievelijke buitenruimten.

De gebruiksoppervlakte (GO) is een maat die in het Bouwbesluit wordt gebruikt en de oppervlakte van een ruimte of groep ruimten op vloerniveau aangeeft, die geschikt is voor het beoogde gebruik. Om de GO van een gebruiksfunctie te bepalen, moeten enkele stappen worden doorlopen, zoals het bepalen van de ruimten die tot de gebruiksfunctie worden gerekend, het bepalen van de oppervlakten die buiten beschouwing moeten blijven en het berekenen van de oppervlakte van de resterende ruimte. Voor de GO van een gebouw moeten de GO's van de afzonderlijke gebruiksfuncties bij elkaar worden opgeteld.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte (GO) van een ruimte of groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies. Bij de bepaling van de GO worden bepaalde elementen niet meegerekend, zoals delen van vloeren met een netto-hoogte kleiner dan 1,5 meter, liftschachten, trapgaten en dragende binnenwanden.

Bij het bepalen van de GO van een gebruiksfunctie worden buitenruimten niet meegerekend, tenzij ze als verblijfsgebied zijn aangemerkt. De GO van overdekte en niet-overdekte, gebouwgebonden buitenruimten wordt op verschillende manieren gemeten.

Gemeenschappelijke verkeersruimten moeten worden meegenomen bij de bepaling van de GO, maar er zijn uitzonderingen voor gemeenschappelijke verkeersruimten die leiden naar zelfstandige eenheden van woon- en logiesfuncties. Gemeenschappelijke bergingen en installatieruimten worden doorgaans niet toegedeeld aan de woon- of logiesfunctie.

In situaties waarbij een dak verder doorloopt dan het gedeelte van het gebouw dat wordt gebruikt voor activiteiten, telt de vloeroppervlakte onder het gehele dak niet mee bij de bepaling van de GO.

Inhoud

De bruto-inhoud van een ruimte of groep van ruimten wordt bepaald door de bruto vloeroppervlakte (BVO) te vermenigvuldigen met de brutohoogte en de oppervlakten van vides en schalmgaten groter dan of gelijk aan 4 m². De hoogte van een niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt gesteld op 1,5 meter vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer. Als de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, wordt de brutohoogte ter plaatse vermeerderd met de afstand tussen de bovenkant en onderkant van de vloerconstructie.

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bruto-inhouden van alle binnenruimten die tot het gebouw behoren. De bruto-inhoud van overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw is de som van de bruto-inhouden van alle overdekte gebouwgebonden buitenruimten die tot het gebouw behoren. De bruto-inhoud van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw is de som van de bruto-inhouden van alle niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten die tot het gebouw behoren.

MEETCERTIFICAAT

MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN
MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008

4/4/2024
8/4/2024
SKB-040824-VAN-16
Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf HomeSwitchers
Opnemer Daan V/d Graaf
Status Definitief

Woning
Van Aerssenstraat 16
2582 JN Den Haag

Verklaring Meetcertificaat A:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

PICK A CLIENT
-
-

HomeSwitchers stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

	BVO	TO	Hoogte < 1.5 m	Verticaal Verkeer	GO	NVO	OIR	GGBO	GO Externe	INHOUD	
	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Tarra oppervlakte (BVO - NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1.50 m	Vides > 4.0 m ² & Niet toegankelijke ruimten > 0.5 m ²	Woonruimte exclusief Vertical Verkeer en ruimtes < 1.5 m	Netto vloeroppervlakten	Overige inpandige ruimte	Gebouwbonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud woning m ³	Bruto inhoud externe m ³
Kelder	77.00	15.20	0.00	0.00	0.00	61.80	63.40	0.00	0.00	177.1	
Begane Grond	110.00	15.00	0.00	0.00	99.10	95.00	0.00	5.50	0.00	430.1	
1e Verdieping	97.90	13.30	0.00	0.00	87.10	84.60	0.00	11.40	0.00	337.8	
2e Verdieping	98.30	18.00	3.80	0.00	83.70	80.30	0.00	0.00	0.00	282.9	
<i>Procentueel tov BVO</i>	100.00%	16.05%	0.99%	-	70.43%	83.95%	16.54%	4.41%	-		
TOTALEN	383.20	61.50	3.80	0.00	269.90	321.70	63.40	16.90	0.00	1227.90	0.00
TOTALEN WONING	333.30										









