



**Object
Adres**

Keizerstraat 62
2584 BK Den Haag

Opdrachtgever

Ton van Leersum Holding B.V.

**Datum
Versie
Status
Certificaatnr.**

26-06-2018
1.0
Definitief
20180851

AAA-Lex Offices
Bezuidenhoutseweg 239
2594 AM Den Haag
+31 (0)70 753 00 88
info@aaa-lexoffices.nl
www.aaa-lexoffices.nl

NEN 2580 MEETRAPPORT A

Conform de NEN 2580:2007;
inclusief correctieblad C1:2008;
Conform de NTA 2581:2011;
afspraken brachevereniging:
De Vierkante Meter

AAA LEX OFFICES
SUSTAINABLE ARCHITECTS & ENGINEERS

Inhoudsopgave

Algemene gegevens	2
Kadastrale gegevens	3
Inleiding	4
Meetcertificaat	5
Meetstaat	6
Overzicht ruimtes en metrages	7

BIJLAGEN

Bijlage 1	Toelichting meetwijze en definities
-----------	-------------------------------------

Algemene gegevens

Datum rapport:	26-6-2018
Versie:	1.0
Status:	Definitief
Object:	Keizerstraat 62 2584 BK Den Haag
Bouwjaar:	1902
Opdrachtgever:	Ton van Leersum Holding B.V. Keizerstraat 62 2584 BK Den Haag
Postadres:	Keizerstraat 62 2584 BK Den Haag
Opdrachtnemer:	AAA-Lex Offices B.V. Bezuidenhoutseweg 239 2594 AM Den Haag
Type Object:	Winkelfunctie
Aantal Bouwlagen:	4 Bouwlagen
Deze meting betreft:	2 Bouwlagen (waarvan; kelder; begane grond)
Inmeetdatum:	25-6-2018
Ingemeten door:	ir. R. Roelofs
Rapport opgesteld door:	ir. R. Roelofs
Rapport gecontroleerd door:	ir. P. van der Weijden
Certificaatnummer:	20180851
Certificaattype:	Type A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.

Kadastrale gegevens

Object: Keizerstraat 62
2584 BK Den Haag

Kadastrale gemeente: S-GRAVENHAGE
Sectie: AF AF
Perceelnummer: 4210 A1



Inleiding

AAA-Lex Offices heeft dit NEN 2580 meetrapport, waarin de bruto vloeroppervlakte (BVO) en de verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) is aangegeven, opgesteld in opdracht van: **Ton van Leersum Holding B.V.**

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

Verantwoording

Er heeft een bezoek plaatsgevonden waarbij de maatvoering van de ruimtes zijn nagemeten en gecontroleerd op gebruiksfunctie op **25-6-2018**

Indien er geen bezoek heeft plaatsgevonden betreft het een meetcertificaat op basis van aangeleverde tekeningen. De locatie is niet in het werk ingemeten of gecontroleerd.

Dit rapport is opgemaakt naar beste kennis, wetenschap en geheel te goeder trouw door **ir. R. Roelofs**

NTA 2581 meetcertificaat type A en B voor oppervlakten

Oppervlakten worden bepaald conform de NEN2580. Alex Offices stelt meetrapporten op conform de NTA 2581. De NTA maakt onderscheid in meetcertificaat type A en type B.

Meetcertificaat type A

Het betreft hier een meetcertificaat dat is opgesteld op basis van een controle van het gebouw op locatie. Tijdens deze controle worden afmetingen en ruimtegebruik gecontroleerd.

Meetcertificaat type B

Het betreft hier een meetcertificaat dat is opgesteld op basis van metingen van aangeleverde tekeningen. Het gebouw is niet (of in sommige gevallen slechts gedeeltelijk) op locatie ingemeten en op ruimtegebruik gecontroleerd.



NEN 2580

Meetcertificaat A

Certificaatnummer: 20180851
Datum: 26-6-2018
Versie: 1.0
Status: Definitief

Object: Keizerstraat 62
2584 BK Den Haag

Bouwjaar: 1902
Type: Winkelfunctie

Meetcertificaat A: maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.

Gemeten volgens NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008).

Dit certificaat voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011.

Voortkomend uit de meetstaat gemeten waarden:

BVO	298	m ²
VVO	258	m ²

Opgesteld door: ir. R. Roelofs

Handtekening:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Roelofs', is written over a light blue circular stamp.



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

AAA-Lex Offices B.V. stelt meetrapporten op volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011 Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580.

Meetstaat NEN 2580 verhuurbare vloeroppervlakte

Adres: Keizerstraat 62
2584 BK Den Haag

Bouwjaar: 1902
Type: Winkelfunctie

Certificaatnr: 20180851
Datum: 26-6-2018
Versie: 1.0
Status: Definitief

Gemeten volgens NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008)

Gemeten waarden [m ²]	Kelder	Begane Grond	Totaal	%
1 Bruto vloeroppervlakte (BVO) incl. vides > 4,0 m ²	22,3	275,9	298,2 m²	100%
2 Oppervlakte winkelruimte	11,9	59,8	71,7 m²	24,0%
3 Oppervlakte horizontaal verkeer	0,0	20,8	20,8 m²	7,0%
4 Oppervlakte sanitaire ruimten	0,0	1,7	1,7 m²	0,6%
5 Oppervlakte facilitaire ruimten	0,0	36,1	36,1 m²	12,1%
6 Oppervlakte bedrijfsruimte	0,0	127,3	127,3 m²	42,7%
7 Oppervlakte glaslijncorrectie	0,0	0,5	0,5 m²	0,2%
8 Oppervlakte gebouw-installaties	0,0	0,0	0,0 m²	0,0%
9 Oppervlakte vides > 4,0 m ²	0,0	0,0	0,0 m²	0,0%
10 Oppervlakte verticaal verkeer	0,0	0,0	0,0 m²	0,0%
11 Oppervlakte beperkte stahoogte (<1,5m)	0,0	0,7	0,7 m²	0,2%
12 Oppervlakte overige ruimte	3,0	0,0	3,0 m²	1,0%

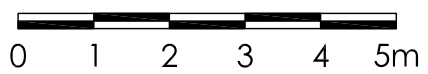
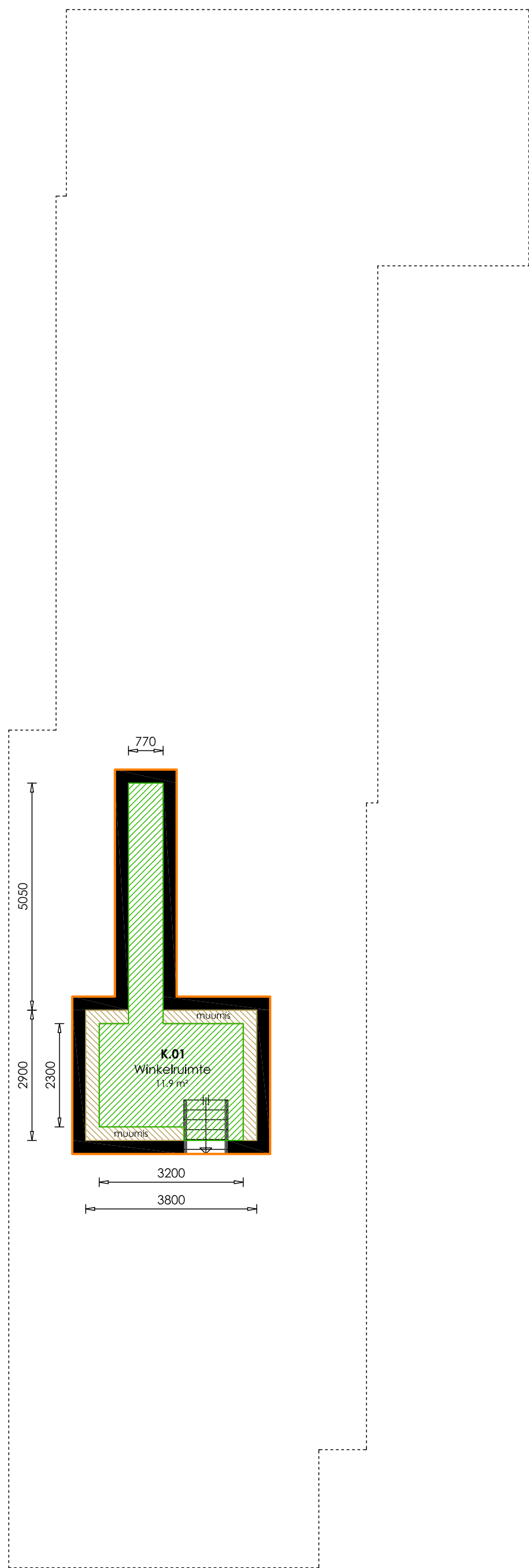
Berekende waarden [m ²]	Kelder	Begane Grond	Totaal	%
A Bruto vloeroppervlakte (BVO) (=1-9)	22,3	275,9	298,2 m²	100,0%
B Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO) excl. glaslijncorrectie (=2+3+4+5+6)	11,9	245,7	257,6 m²	86,4%
C Netto vloeroppervlakte (NVO) incl. separaties (=B+8+10)	11,9	245,7	257,6 m²	86,4%
D Tarra oppervlakte (TO) (=A-C)	10,4	30,2	40,6 m²	13,6%
E Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) (=B+7)	11,9	246,2	258,1 m²	86,6%

Overzicht ruimtes en metrages

Kelder	BVO	Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)						Overig Vloeroppervlak				
		Winkelruimte	Horizontaal verkeer	Sanitaire ruimten	Facilitaire ruimten	Bedrijfsruimte	Glaslijncorrectie	Gebouwinstallaties	Vides ($\geq 4,0 \text{ m}^2$)	Verticaal verkeer	Bepaalde stahoogte ($< 1,5 \text{ m}$)	Overige ruimte
K.01 Winkelruimte	22,3	11,9										3,0
K.02												
K.03												
K.04												
K.05												
K.06												
K.07												
K.08												
K.09												
K.10												
	22,3 m²	11,9 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	3,0 m²

Begane Grond	BVO	Winkelruimte	Horizontaal verkeer	Sanitaire ruimten	Facilitaire ruimten	Bedrijfsruimte	Glaslijncorrectie	Gebouwinstallaties	Vides ($\geq 4,0 \text{ m}^2$)	Verticaal verkeer	Bepaalde stahoogte ($< 1,5 \text{ m}$)	Overige ruimte
0.01 Winkelruimte	275,9	59,8					0,5				0,7	
0.02 Opslag					14,8							
0.03 Gang			3,1									
0.04 Wc				1,7								
0.05 Kantoor					11,0							
0.06 Hal			17,7									
0.07 Pantry					10,3							
0.08 Magazijn						77,3						
0.09 Garagebox						16,9						
0.10* Garagebox						16,3						
0.11* Garagebox						16,8						
	275,9 m²	59,8 m²	20,8 m²	1,7 m²	36,1 m²	127,3 m²	0,5 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,7 m²	0,0 m²

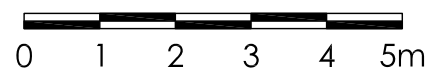
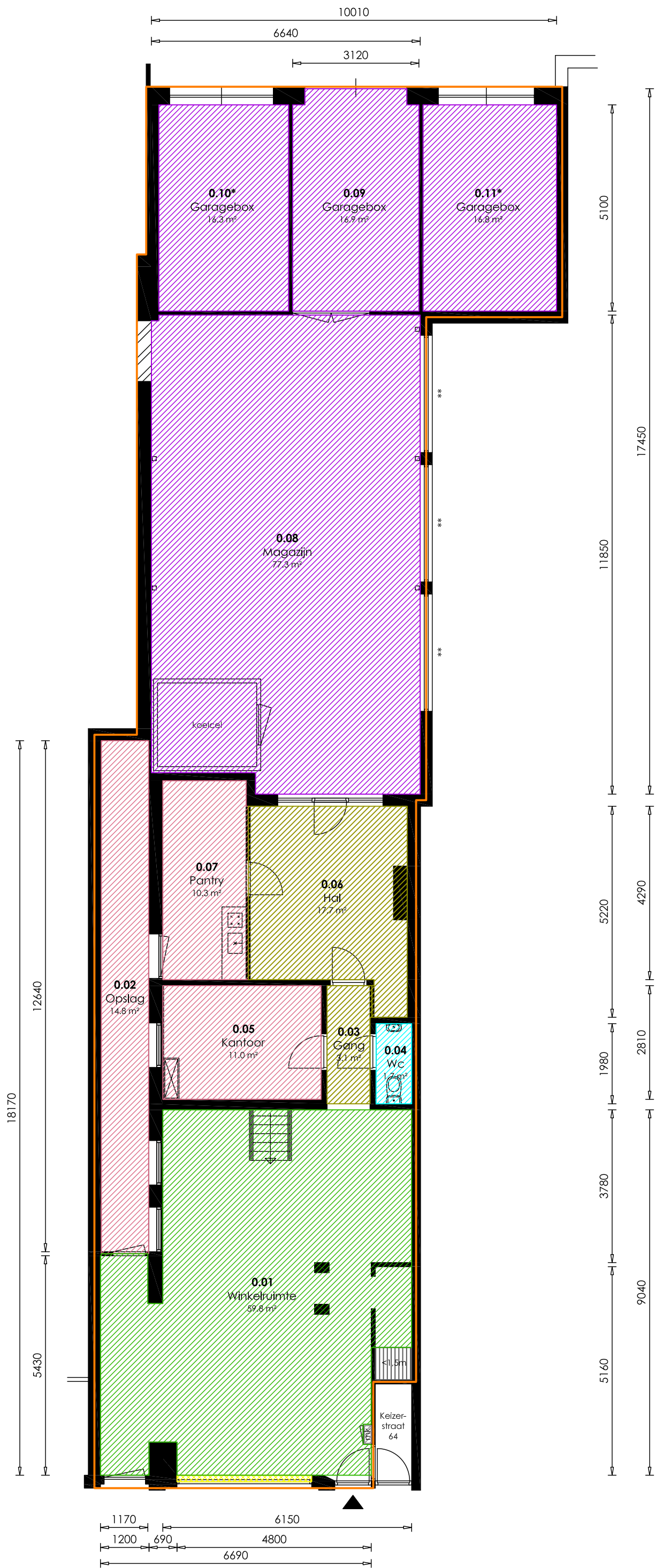
* Ruimte tijdens inmeting niet toegankelijk
Daadwerkelijke functie of oppervlakte kan hierdoor mogelijk (iets) afwijken.



LEGENDA

- BVO
- Winkelruimte
- Horizontaal verkeer
- Sanitaire ruimten
- Facilitaire ruimten
- Bedrijfsruimte
- Glaslijncorrectie
- Gebouwinstallaties
- Vides (≥ 4,0 m²)
- Verticaal verkeer
- Bep. hoogte (<1,5m)
- Overige ruimten

MEETRAPPOR NEN 2580



Begane grond

Keizerstraat 62

*Ruimte niet toegankelijk, werkelijke maten wijken mogelijk iets af.
 **raam boven 1.5m; geen glaslijncorrectie toegepast.

LEGENDA	
BVO	
Winkelruimte	
Horizontaal verkeer	
Sanitaire ruimten	
Facilitaire ruimten	
Bedrijfsruimte	
Glaslijncorrectie	
Gebouwinstallaties	
Vides (≥ 4.0 m²)	
Verticaal verkeer	
Bep. hoogte (<1.5m)	
Overige ruimten	

MEETRAPPOR NEN 2580

26-06-2018
 20180851 - 1.0



Bijlage 1

Toelichting meetwijze en definities

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte is uitgegaan van de norm zoals vermeld in de NEN 2580:2007 en het wijzigingsblad C1:2008.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen.

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 omhullen.

Bij bepaling van de BVO wordt **niet** meegerekend;

- Een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m²;
- Indien binnenruimte aan een nadere 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 het BVO van de binnenruimte.

Netto vloeroppervlakte (NVO)

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

Bij de bepaling van de netto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend:

- Een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4m².
- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m.
- Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan 0,5m².
- De oppervlakte van een vrijstaande niet toegankelijke leidingschacht, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan 0,5 m².
- Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden gegenereerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

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.

Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

De VVO van een ruimte of een groep ruimten is de oppervlakte, 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 wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepalingen van de VVO wordt **niet** meegerekend;

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- Een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-eenregel;
- Een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschaft;
- 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 1,5 m;
- Een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschaft indien de horizontale doorsnede daarvan - bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m - groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- Een dragende binnenwand;
- Een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de één-op-éénregel.

Eén-op-éénregel

Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf. Dit zelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

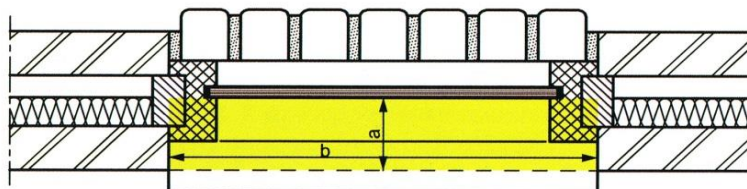
Buitenruimtes

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. Indien er in dit rapport een oppervlakte van een tuin wordt genoemd, is deze uitsluitende indicatief.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het kadaster of een landmeter te raadplegen.

Glaslijncorrectie

In de norm wordt gesproken over een glaslijncorrectie. Het betreft hier een oppervlaktedeel dat bepaald en toegerekend moet worden aan het verhuurbaar oppervlak. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.



Legenda

- a meten tot het glas op 1,5 m
- b meten tot de opgaande scheidingsconstructie
- $a \times b =$ glaslijncorrectie