



**Object
Adres**

Van Hoytemastraat 36
2596 ER Den Haag

Opdrachtgever

O.M. Praalder

**Datum
Versie
Status
Certificaatr.**

08-10-2018
1.0
Definitief
SKGIKOB.011185.01.NL.
20180001

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 - VVO UTILITEIT MEETRAPPOR T 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 / Toelichting meetrapport	4
Uitgangspunten / Voorbehouden en aannames	5
Meetcertificaat	6
Meetstaat	7
Overzicht ruimtes en metrages	8

BIJLAGEN:

Bijlage 1 **Plattegronden / Vlakkentekeningen**

Kelder	TEK 01
Begane Grond	TEK 02

Bijlage 2 **Toelichting meetwijze en definities**

Algemene gegevens

Datum rapport:	8-10-2018
Versie:	1.0
Status:	Definitief
Object:	Van Hoytemastraat 36 2596 ER Den Haag
Bouwjaar:	1929
Opdrachtgever:	O.M. Praalder p/a Bachmanstraat 23 2596 JB Den Haag
Postadres:	p/a Bachmanstraat 23 2596 JB Den Haag
Opdrachtnemer:	AAA-Lex Offices B.V. Bezuidenhoutseweg 239 2594 AM Den Haag
Type Object:	Winkelfunctie
Aantal Bouwlagen:	5 Bouwlagen
Deze meting betreft:	2 Bouwlagen (waarvan; kelder; begane grond)
Inmeetdatum:	1-10-2018
Ingemeten door:	ir. R. Roelofs
Rapport opgesteld door:	ir. R. Roelofs
Rapport gecontroleerd door:	ir. P. van der Weijden
Certificaatnummer:	SKGIKOB.011185.01.NL.20180001
Certificaattype:	Type A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd

Kadastrale gegevens

Object: Van Hoytemastraat 36
2596 ER Den Haag

Kadastrale gemeente: S-GRAVENHAGE

Sectie: X X

Perceelnummer: 5181 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:
O.M. Praalder

Het meetrapport is opgesteld conform de 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 **1-10-2018**

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. AAA-lex Offices stelt meetrapporten op conform de NTA 2581. De NTA maakt onderscheid in meetcertificaat type A en type B.

Toelichting meetrapport

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.

Dit gebouw(deel) heeft: **Meetcertificaat type A**

AAA-Lex offices B.V. is lid van vereniging de Vierkante Meter en stelt meetrapporten op volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011 Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580



Uitgangspunten

Aangeleverde tekeningen:	Nee
Aangeleverde tekeningen gemaakt door:	N.v.t. / Onbekend
Type tekening:	N.v.t.
Wijze van aanlevering:	N.v.t.
Tekeningnummer(s):	N.v.t.
Datum tekeningen:	N.v.t.
Status tekening:	N.v.t.
Aanvullende toelichting:	N.v.t.
Overige gegevens:	N.v.t.

Datum inmeting op locatie: 1-10-2018
 AAA-Lex Offices maakt gebruik van digitale laserafstandmeters.

Voorbehouden en aannames

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

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

De glaslijncorrectie is gebaseerd op: een inmeting
 de oppervlakten van de glaslijncorrectie zijn handmatig gemeten en in de tabel verwerkt.

de vrije hoogte onder trappen en schuine vlakken is gebaseerd op: een inmeting

De verschillende oppervlakten zijn gemeten, gecontroleerd en met AutoCAD LT 2018 de gegevens zijn verwerkt in Microsoft Excel

Niet toegankelijke ruimtes:

De ruimten die niet toegankelijk waren tijdens de inmeting, zijn gemarkeerd op de plattegronden/vlakkentekeningen met een *

- Alle noodzakelijke ruimtes voor deze opdracht in het gebouw(deel) waren toegankelijk.

Opmerkingen:
 - Geen opmerkingen

NEN 2580

Meetcertificaat A

Certificaatnummer: SKGIKOB.011185.01.NL.20180001
Versie: 1.0
Datum: 8-10-2018
Status: Definitief

Object: Van Hoytemastraat 36
2596 ER Den Haag

Bouwjaar: 1929
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	151	m ²
VVO	124	m ²

Opgesteld door: ir. R. Roelofs

Handtekening:



AAA-Lex Offices B.V. is lid van vereniging De Vierkante Meter en stelt meetrapporten op volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011 Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580.

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

Meetstaat NEN 2580 verhuurbare vloeroppervlakte

Adres: Van Hoytemastraat 36
2596 ER Den Haag

Bouwjaar: 1929
Type: Winkelfunctie

Certificaatnr: SKGIKOB.011185.01.NL.20180001
Datum: 8-10-2018
Versie: 1.0
Status: Definitief

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

Gemeten waarden [m²]	Kelder	Begane Grond			Totaal
1 Bruto vloeroppervlakte (BVO) incl. vides > 4,0 m ²	42,4	108,8			151,2 m²
2 Oppervlakte winkelruimte	0,0	73,2			73,2 m²
3 Oppervlakte Horizontaal verkeer	0,0	0,0			0,0 m²
4 Oppervlakte Sanitaire ruimten	0,0	1,8			1,8 m²
5 Oppervlakte Facilitaire ruimten	32,0	16,2			48,2 m²
6 Oppervlakte Bedrijfsruimte	0,0	0,0			0,0 m²
7 Oppervlakte Glaslijncorrectie	0,0	0,7			0,7 m²
8 Oppervlakte gebouw-installaties	0,1	0,3			0,4 m²
9 Oppervlakte vides > 4,0 m ²	0,0	0,0			0,0 m²
10 Oppervlakte verticaal verkeer	1,0	3,0			4,0 m²
11 Oppervlakte Beperkte stahoogte (<1,5m)	0,0	0,0			0,0 m²
12 Oppervlakte overige ruimte	0,0	0,0			0,0 m²

Berekende waarden [m²]	Kelder	Begane Grond			Totaal
A Bruto vloeroppervlakte (BVO) (=1-9)	42,4	108,8			151,2 m² 100,0%
B Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO) excl. glaslijncorrectie (=2+3+4+5+6)	32,0	91,2			123,2 m² 81,5%
C Netto vloeroppervlakte (NVO) incl. separaties (=B+8+10)	33,1	94,5			127,6 m² 84,4%
D Tarra oppervlakte (TO) (=A-C)	9,3	14,3			23,6 m² 15,6%
E Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) (=B+7)	32,0	91,9			123,9 m² 81,9%

Overzicht ruimtes en metrages

-De waarden in onderstaande tabellen zijn afkomstig uit vlakkentekeningen zie: Bijlage 1

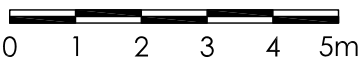
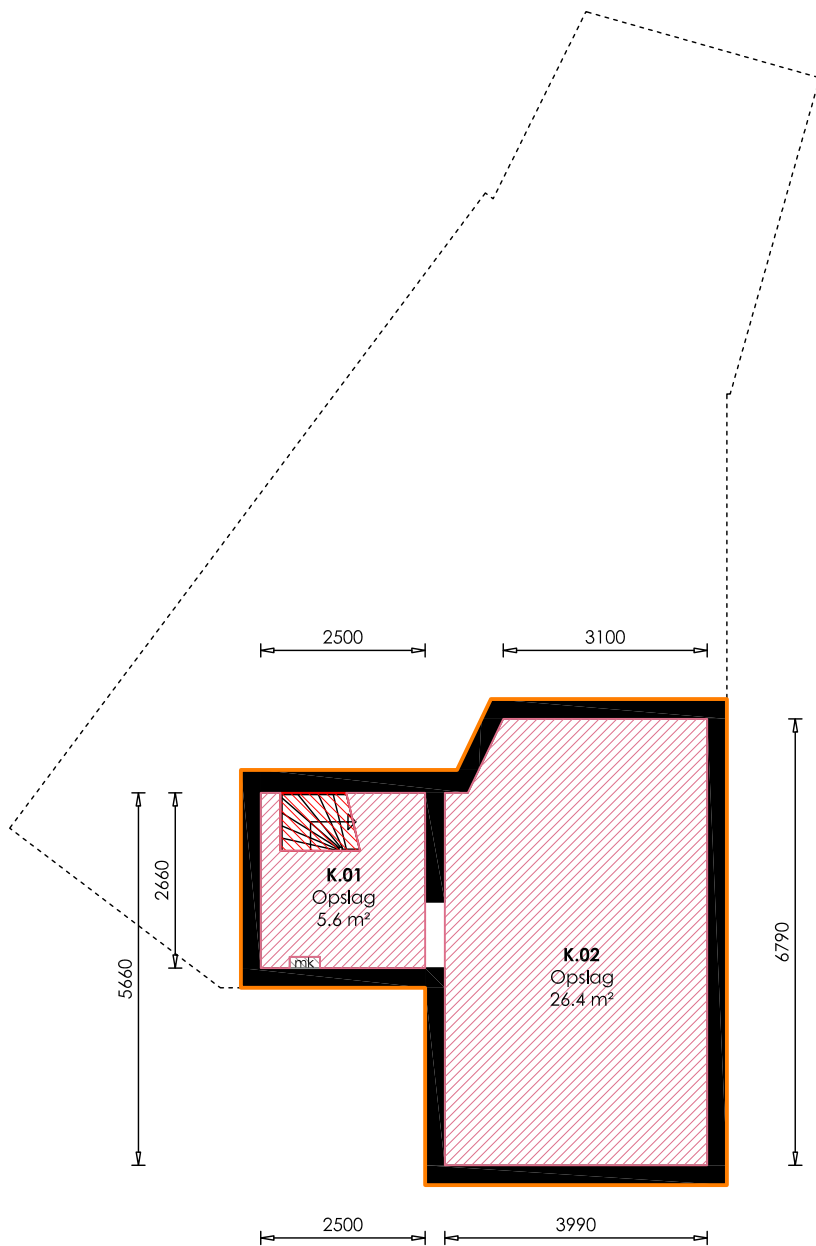
Kelder	BVO	Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)						Overig Vloeroppervlak				
		Winkelruimte	Horizontaal verkeer	Sanitaire ruimten	Facilitaire ruimten	Bedrijfsruimte	Glaslijncorrectie	Gebouwinstallaties	Vides ($\geq 4,0 \text{ m}^2$)	Verticaal verkeer	Bepaalde stahoogte ($< 1,5 \text{ m}$)	Overige ruimte
k.01 Opslag	42,4				5,6			0,1		1,0		
k.02 Opslag					26,4							
	42,4 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	32,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,1 m²	0,0 m²	1,0 m²	0,0 m²	0,0 m²

Begane Grond	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
0.01 Winkelruimte	108,8	59,5					0,5					
0.02 Winkelruimte		13,7										
0.03 Pantry					9,7							
0.04 Kantoor					6,5		0,2	0,3				
0.05 Wc				1,8								
0.06 Keldertrap										3,0		
	108,8 m²	73,2 m²	0,0 m²	1,8 m²	16,2 m²	0,0 m²	0,7 m²	0,3 m²	0,0 m²	3,0 m²	0,0 m²	0,0 m²

Bijlage 1:

TEK 01 | Kelder

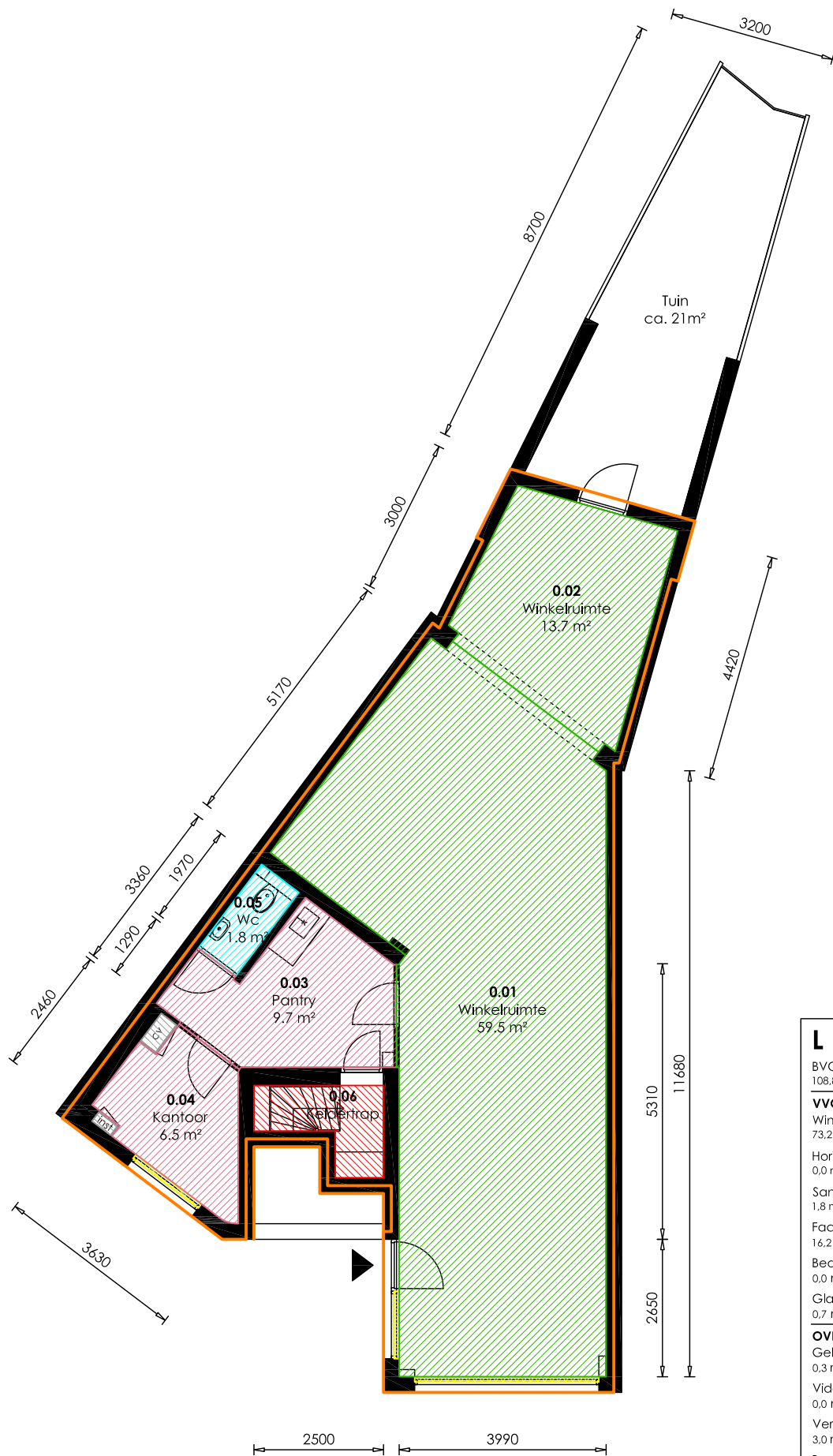
TEK 02 | Begane Grond



LEGENDA

BVO	42.4 m ²	
VVO		
Winkelruimte	0.0 m ²	
Horizontaal verkeer	0.0 m ²	
Sanitaire ruimten	0.0 m ²	
Facilitaire ruimten	32.0 m ²	
Bedrijfsruimte	0.0 m ²	
Glaslijncorrectie	0.0 m ²	
OVERIG		
Gebouwinstallaties	0.1 m ²	
Vides (≥ 4.0 m ²)	0.0 m ²	
Verticaal verkeer	1.0 m ²	
Bep. hoogte (<1.5m)	0.0 m ²	
Overige ruimten	0.0 m ²	

AAA-LEX OFFICES B.V.
MEETRAPPOR NEN 2580



LEGENDA

BVO	108.8 m ²	
VVO		
Winkelruimte	73.2 m ²	
Horizontaal verkeer	0.0 m ²	
Sanitaire ruimten	1.8 m ²	
Facilitaire ruimten	16.2 m ²	
Bedrijfsruimte	0.0 m ²	
Glaslijncorrectie	0.7 m ²	
OVERIG		
Gebouwinstallaties	0.3 m ²	
Vides (≥ 4.0 m ²)	0.0 m ²	
Verticaal verkeer	3.0 m ²	
Bep. hoogte (<1,5m)	0.0 m ²	
Overige ruimten	0.0 m ²	

AAA-LEX OFFICES B.V.
MEETRAPPORT NEN 2580

AAA-LEX OFFICES

Bijlage 2

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.

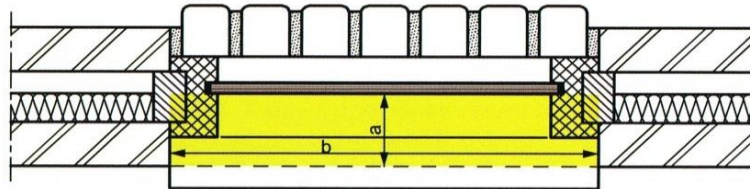
Buitenruimtes

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

