

Meetbare vloeroppervlakte – bruto en verhuurbaar

Schoolstraat 48 Voorschoten

(BVO.VVO.2251BK48 versie 1.0)



Datum:

25-8-2015

Projectnummer:

P.92514

Status rapport:

Definitief

Onderwerp:

Meetstaten en certificaat MC.2251BK48 conform NEN 2580 (nl)

'Oppervlakte en inhouden van gebouwen'. Uitgaand van een casco opgeleverd pand

Opdrachtgever:

HB Capital

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1 INLEIDING	3
1.1 OPDRACHTOMSCHRIJVING.....	3
1.2 METHODIEK	3
1.3 WERKWIJZE.....	3
1.4 RAPPORTAGE.....	3
2 OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT	5
2.1 OBJECTGEGEVENS.....	5
2.2 UITGANGSPUNTEN.....	5
3 MEETRESULTATEN	6
3.1 BVO MEETRESULTATEN	6
3.2 VVO MEETRESULTATEN	7
4 BIJLAGE 1	8
4.1 MEETSTATEN BVO METINGEN	8
5 BIJLAGE 2	9
5.1 MEETSTATEN VVO METINGEN	9
6 BIJLAGE 3	10
6.1 BVO PLATTEGRONDEN	10
7 BIJLAGE 4	11
7.1 VVO PLATTEGRONDEN	11
8 BIJLAGE 5	12
8.1 TOELICHTING OP NEN 2580 (TABEL).....	12
8.2 BESCHRIJVING OPPERVLAKTES	13
9 BIJLAGE 6	17
9.1 MEETCERTIFICAAT	17

1 Inleiding

1.1 Opdrachtschrijving

Bouwkundig Tekenbureau Seerden is door HB Capital gevraagd om op basis van een opname en de beschikbare digitale plattegrondtekeningen de bruto en verhuurbare vloeroppervlakte te berekenen van de Schoolstraat 48 Voorschoten.

1.2 Methodiek

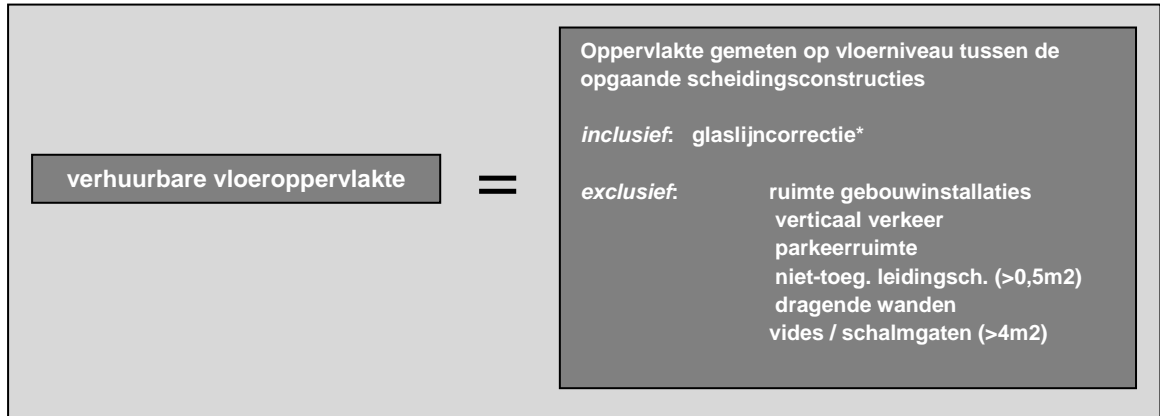
De oppervlakteberekening wordt uitgevoerd conform de NEN 2580 (nl) 'oppervlakten en inhouden van gebouwen'. Uitgaand van een casco opgeleverd pand. Het voordeel van een berekening conform de NEN 2580 (nl) is dat er op een objectieve en uniforme wijze wordt gemeten. Hierdoor kan men eventueel in de toekomst op relatief eenvoudige wijze door welke partij dan ook een deelmeting maken, bijvoorbeeld voor gedeeltelijke verhuur. Tevens kan men door gebruikmaking van een eenduidig meetstelsel onderlinge meetresultaten met elkaar vergelijken.

1.3 Werkwijze

Bij de bepaling van de totale verhuurbare oppervlakte wordt per ruimte, functie en per verdieping het verhuurbare vloeroppervlak bepaald. De verhuurbare vloeroppervlakte kan in beginsel worden omschreven als de totale vloeroppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie inclusief de glaslijncorrectie en exclusief de oppervlakte van de ruimte(n) voor gebouwinstallaties, verticaal verkeer, parkeerruimte, scheidingsconstructies tussen bouwdelen, niet-toegankelijke leidingschachten en dragende wanden.

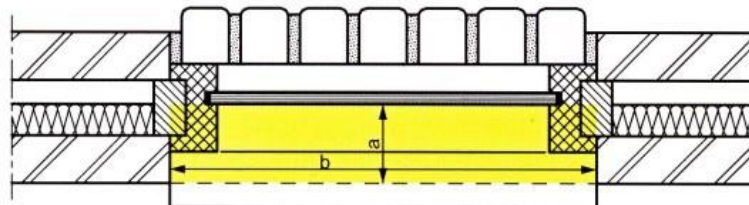
1.4 Rapportage

In deze rapportage 'meetrapport verhuurbare vloeroppervlakte' wordt aan de hand van de NEN 2580 (nl) 'oppervlakten en inhouden gebouwen' de verhuurbare vloeroppervlakte van het betreffende gebouw en/of ruimte(n) berekend. Uitgaand van een casco opgeleverd pand. Daarbij wordt door Bouwkundig Tekenbureau Seerden een meetcertificaat opgesteld met vermelding van de verhuurbare vloeroppervlakte.



Figuur: globale opbouw verhuurbare vloeroppervlakte

**) In de norm wordt gesproken over een glaslijncorrectie. Het betreft hier een oppervlaktedeel dat bepaald en toegerekend moet worden aan het verhuurbaar oppervlak. Deze oppervlakte wordt bepaald door ter plaatse van raamopeningen in de buitenbegrenzings metingen te verrichten. We meten daar tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Zie de afbeelding hiernaast*



Legenda

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

2 Omschrijving van het object

2.1 Objectgegevens

Bart Smit
Schoolstraat 48
2251BK Voorschoten

2.2 Uitgangspunten

Bij het berekenen van de bruto vloeroppervlakte en de verhuurbare vloeroppervlakte van de Schoolstraat 48 te Voorschoten wordt uitgegaan van de beschikbaar gestelde digitale tekeningen. Deze tekeningen zijn ter plekke gecontroleerd en opnieuw opgezet.

De oppervlakteberekening wordt uitgevoerd per ruimte / kamer. Er vindt een toedeling van gemeenschappelijke ruimten naar de desbetreffende gebruikers plaats.

3 Meetresultaten

3.1 BVO meetresultaten

BVO		
Begane grond	272,05	m ²
Verdieping 1	74,64	m ²
Verdieping 2	0,00	m ²
Totaal BVO	346,69	m²

De uitgewerkte meetstaat van de BVO oppervlakte zitten in bijlage 1 van dit rapport.

3.2 VVO meetresultaten

VVO

Begane grond	248,54	m ²
Verdieping 1	61,38	m ²
Verdieping 2	0,00	m ²
Totaal VVO	309,92	m²

De uitgewerkte meetstaat van de VVO oppervlakte zitten in bijlage 2 van dit rapport.



4 Bijlage 1

4.1 Meetstaten BVO metingen

BVO meetstaat

Projectnr: P.92514
Adres: Schoolstraat 48 Voorschoten
Datum: 25-8-2015

Ruimtenr.	Type	HUURDERS	
		A	GEM.
BEGANE GROND		<i>oppervlaktes in m2</i>	
R_0.01	Winkelruimte	250,25	
R_0.02	Portaal	0,54	
R_0.03	Meterkast	21,26	
Totaal BVO begane grond		272,05	
VERDIEPING 1			
R_1.01	Magazijn	57,21	
R_1.02	Kantine	14,44	
R_1.03	Toilet	2,99	
Totaal BVO verdieping 1		74,64	
Totaal BVO		346,69	



5 Bijlage 2

5.1 Meetstaten VVO metingen

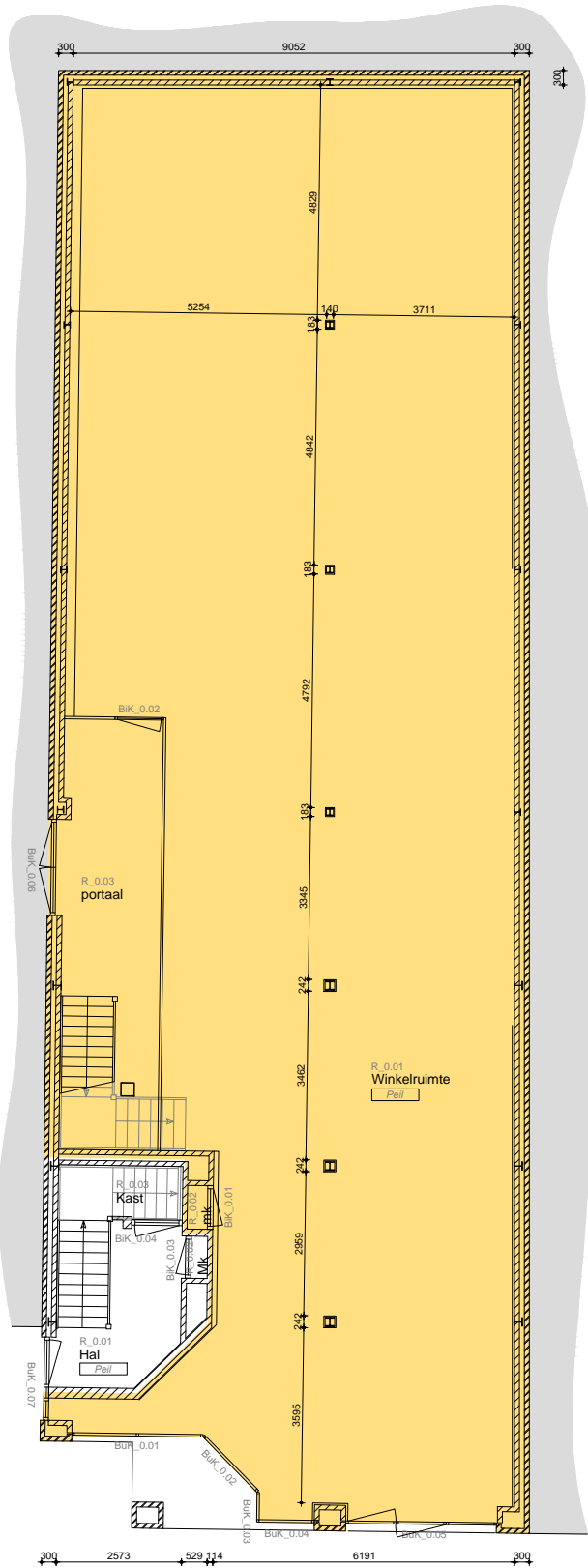
VVO meetstaat

Projectnr: P.92514
Adres: Schoolstraat 48 Voorschoten
Datum: 25-8-2015

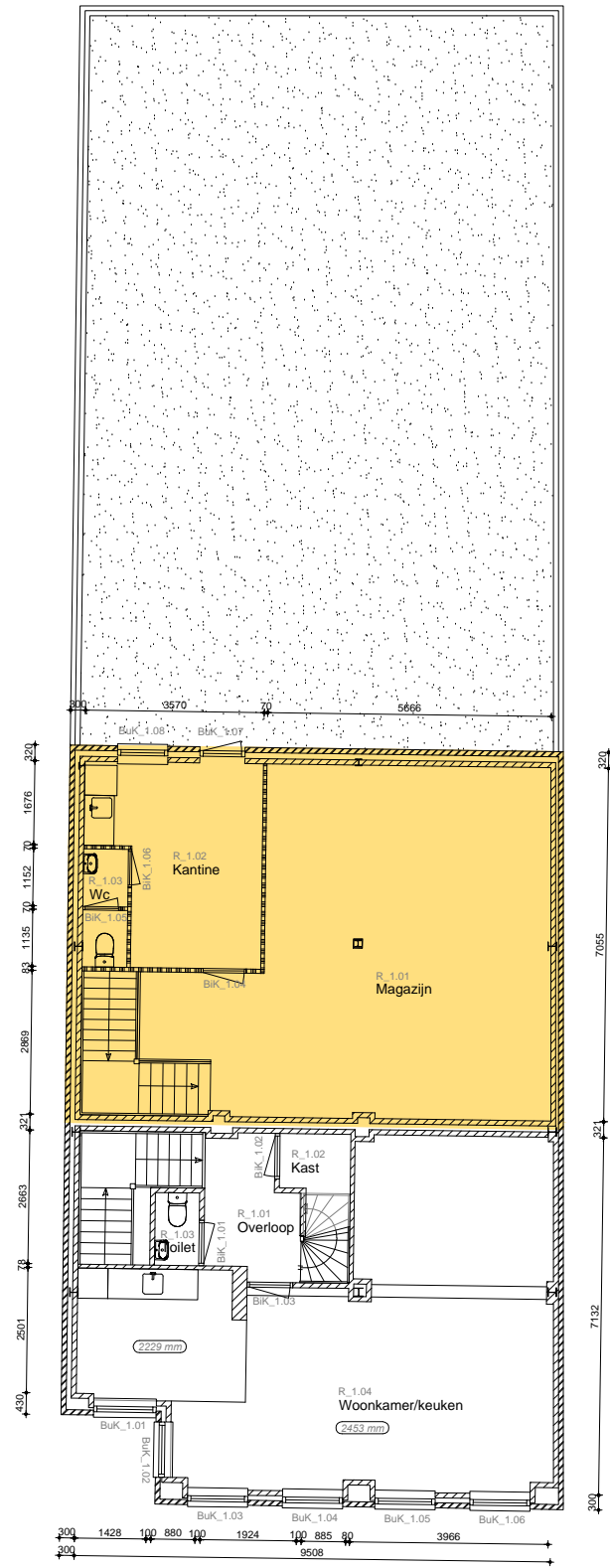
Ruimtenr.	Type	HUURDERS	
		A	GEM.
BEGANE GROND		<i>oppervlaktes in m2</i>	
R_0.01	Winkelruimte	232,45	
R_0.02	Meterkast	0,00	
R_0.03	Portaal	16,09	
Totaal VVO begane grond		248,54	
VERDIEPING 1			
R_1.01	Magazijn	46,08	
R_1.02	Kantine	13,04	
R_1.03	Toilet	2,26	
Totaal VVO verdieping 1		61,38	
Totaal VVO		309,92	

6 Bijlage 3

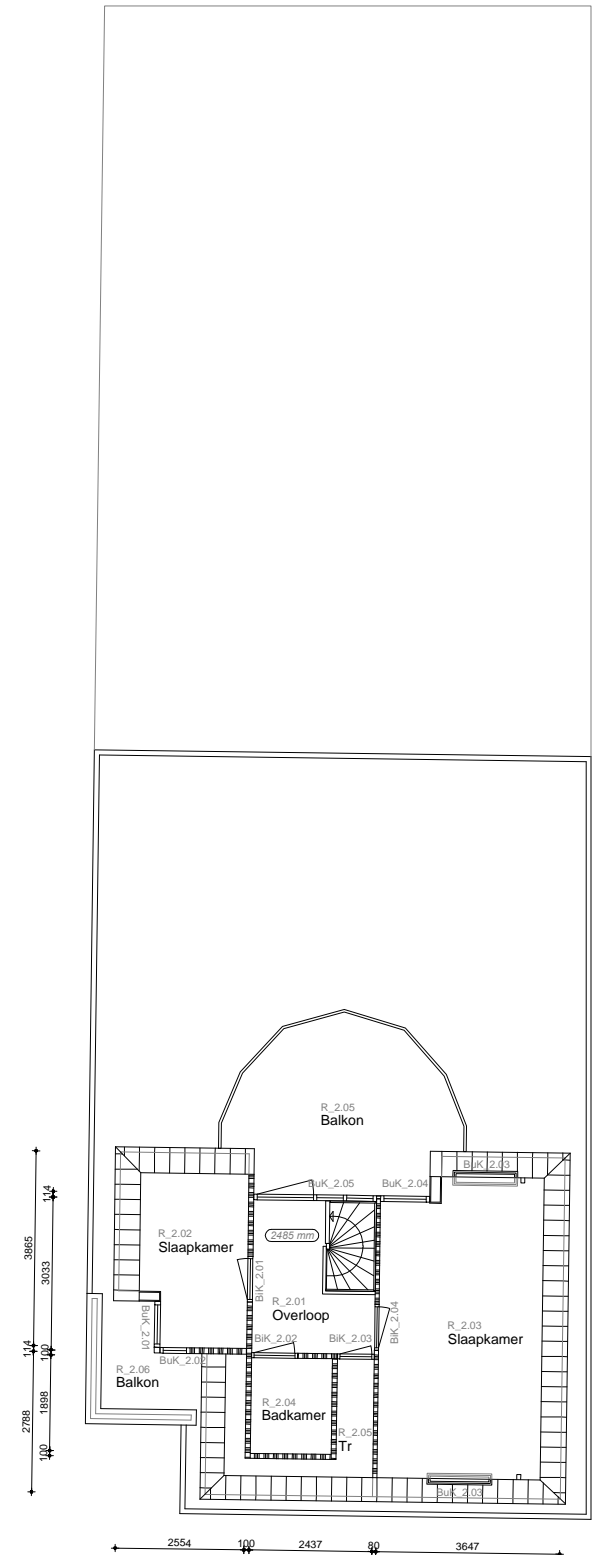
6.1 BVO plattegronden



Begane grond



Verdieping 1



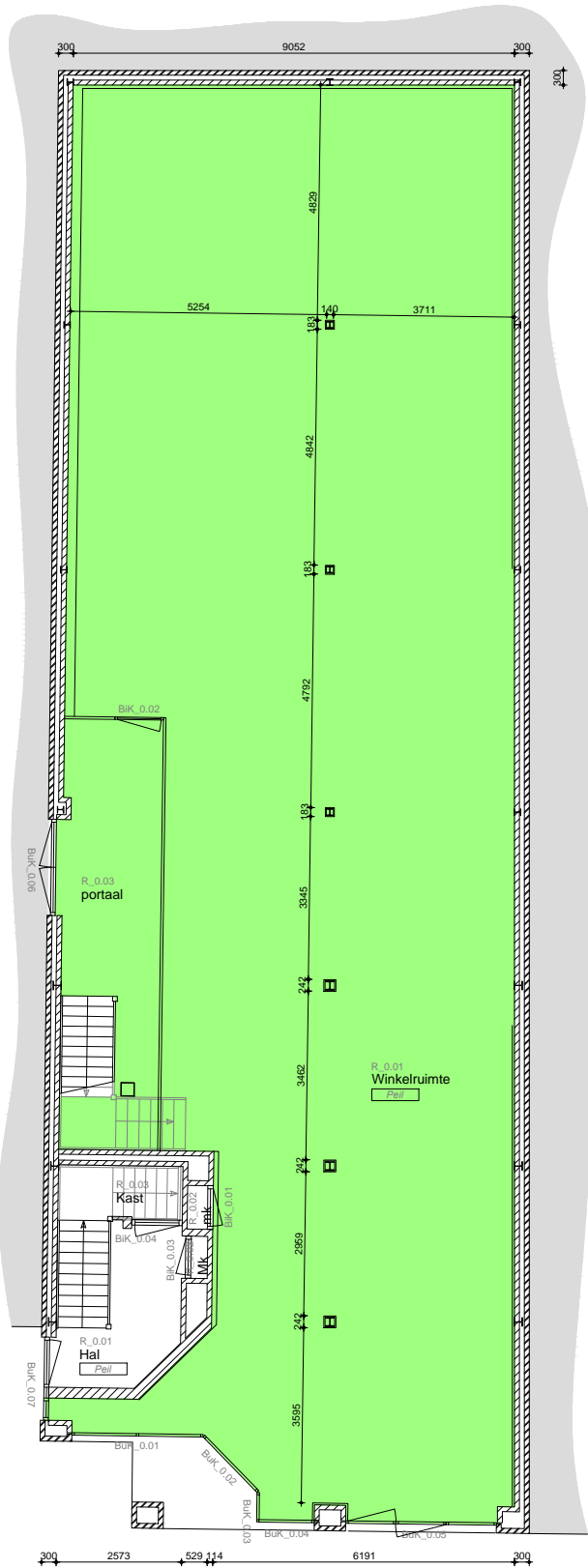
Verdieping 2

- BVO begane grond
272,05 m²
- BVO verdieping 1
74,64 m²
- BVO verdieping 2
000,00 m²
- BVO totaal
346,69 m²

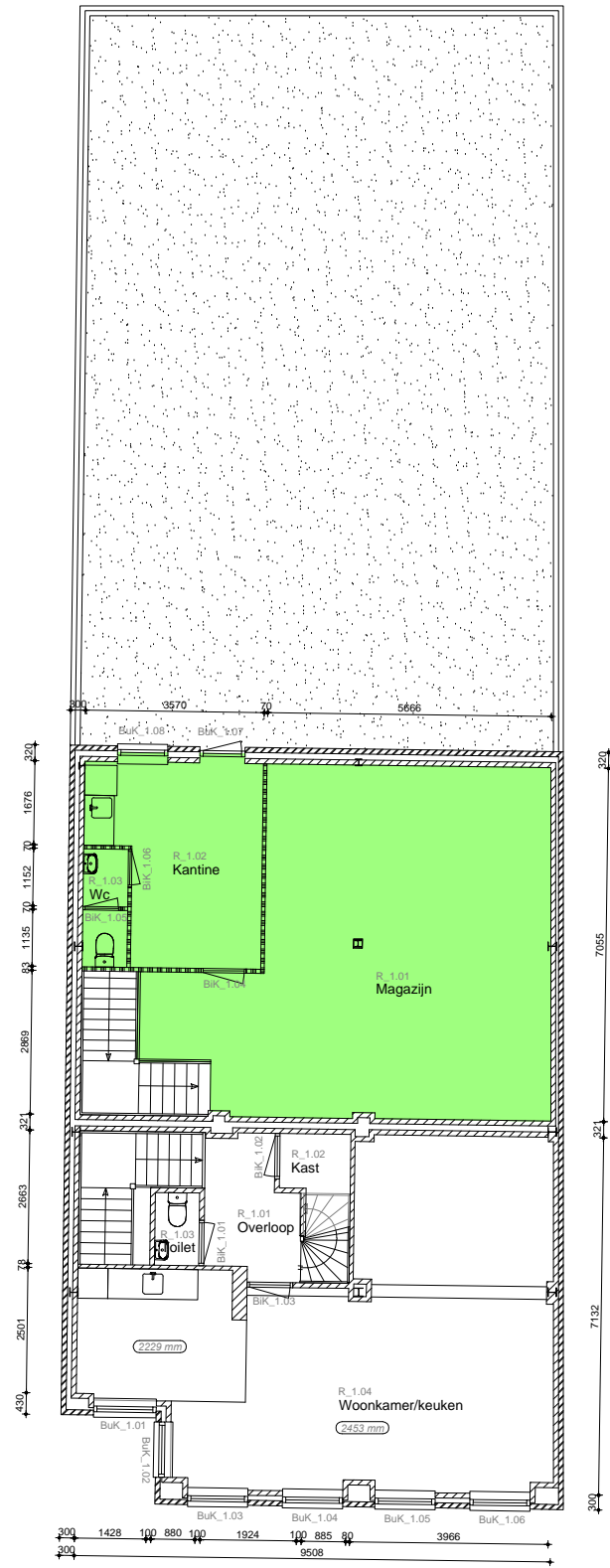
Projectnummer:
P.92514
Adres:
Schoolstraat 48 Voorschoten
Onderwerp:
BVO meting
Datum:
25-08-2015
Tekeningnummer:
BVO.2251BK48-B01

7 Bijlage 4

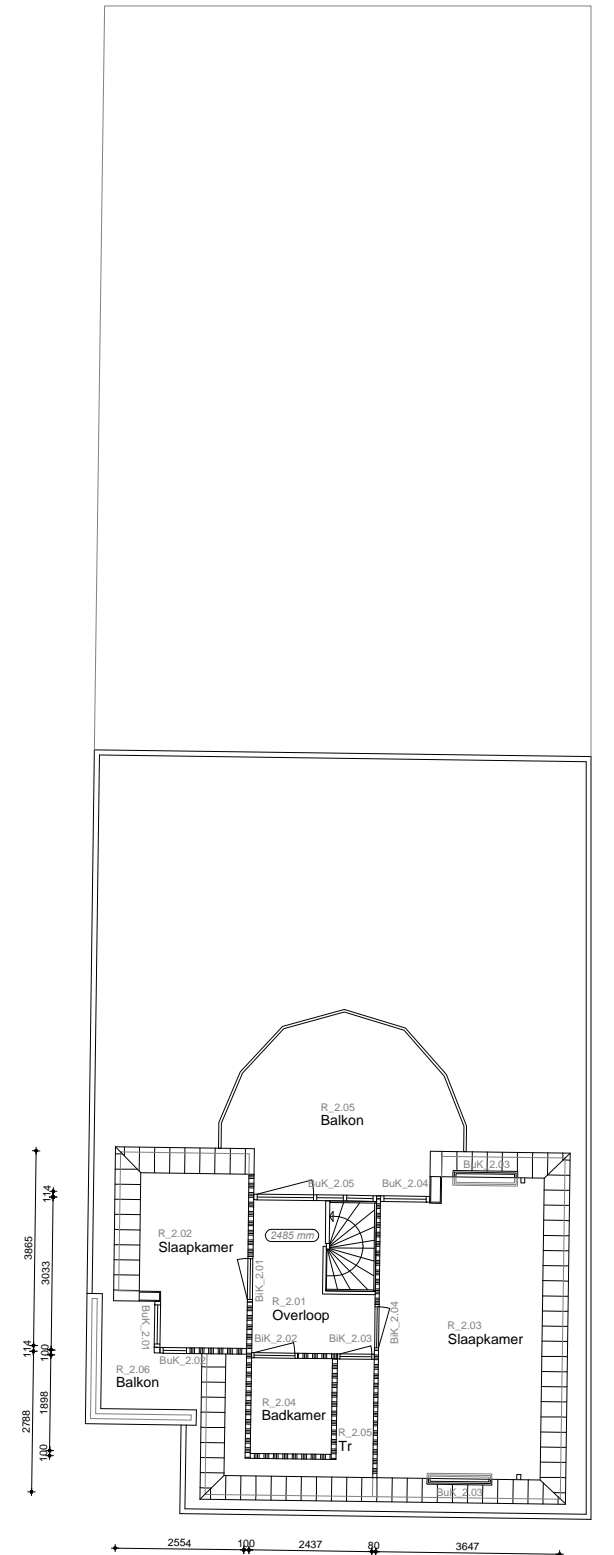
7.1 VVO plattegronden



Begane grond



Verdieping 1



Verdieping 2

- VVO begane grond
248,54 m²
- VVO verdieping 1
61,38 m²
- VVO verdieping 2
000,00 m²
- VVO totaal
309,92 m²

Projectnummer:
 P.92514
 Adres:
 Schoolstraat 48 Voorschoten
 Onderwerp:
 VVO meting
 Datum:
 25-08-2015
 Tekeningnummer:
 VVO.2251BK48-B01

8 Bijlage 5

8.1 Toelichting op NEN 2580 (tabel)

Vides en schalmgaten	Vides en schalmgaten	Vides en schalmgaten	Vides en schalmgaten
BVO van gebouwgebonden buitenruimten	NVO van gebouwgebonden buitenruimten	Gebouwgebonden buitenruimten	Gebouwgebonden buitenruimten
	TO van gebouwgebonden buitenruimten		
BVO van een gebouw	NVO van een gebouw	GO van een gebouw	Ruimten voor gebouwinstallaties
	Nuttige oppervlakte		Ruimten voor verticaal verkeer
	TO (tarra oppervlak)		Parkeerruimte
	Niet statische bouwdelen zoals: Separatiewanden		VVO van een gebouw
	Scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties	Scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties	Scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties
	Niet toegankelijke leidingschachten	Niet toegankelijke leidingschachten	Niet toegankelijke leidingschachten
	Statische bouwdelen	Statische bouwdelen	Statische bouwdelen
			Glaslijncorrectie
	Ruimte lager dan 1,5 meter	Ruimte lager dan 1,5 meter	Ruimte lager dan 1,5 meter

8.2 Beschrijving oppervlaktes

Bruto vloeroppervlakte

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Ter aanvulling van bovenstaande geldt het volgende:

- △ Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- △ Als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De bruto vloeroppervlakte van een overdekte binnenruimte, 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.

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4m².

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Netto vloeroppervlakte

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.

De netto vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

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

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.

Gebruiksoppervlakte

De op vloerniveau gemeten oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten (bijvoorbeeld een woning of kantoorgebouw), die geschikt is voor het beoogde gebruik van deze ruimte of groep van ruimten, is bepaald door de formule A-B+C, waarin:

- A. vloeroppervlakte binnen scheidingsconstructie van een woning, mits netto hoogte => 1,5 meter
- B. vloeroppervlakte dat buiten beschouwing moet blijven:
 - △ buitenruimte
 - △ voorziening voor verticaal verkeer > 4 m²
 - △ technische ruimte > 0,5 m²
 - △ buitenberging
 - △ schalmgat of vide > 4 m²
 - △ bouwconstructie > 0,5 m²
 - △ leidingschacht
- C. evenredig deel van de vloeroppervlakte buiten de *woning* dat eventueel aan de *woning* wordt toegerekend (gemeenschappelijke ruimte)

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak kleiner is dan 0,5m².

Twee of meer gebruiksfuncties

Als twee of meer gebruiksfuncties in een gebouw voorkomen, waarvan de gebruiker of gebruiksgroep is aangewezen op gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of sanitaire ruimten, dient de volgens bovengenoemde manier bepaalde gebruiksoppervlakte behorende bij één gebruiksfunctie te worden vermeerderd met een evenredig deel van:

- △ De gebruiksoppervlakte van gemeenschappelijke verblijfsruimte en/of sanitaire ruimten.
- △ De gebruiksoppervlakte van de ruimte, die de kortste looproute vormen vanaf de toegang van het deel met een uitzonderlijke gebruiksfunctie naar de gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of sanitaire ruimten.

Verhuurbare oppervlakte (VVO)

De verhuurbare oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten is de gebruiksoppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Correctie glaslijn

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.

Bij de bepaling van het VVO 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 vertikaal 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 aan 4,0m²
- △ een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen
- △ de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5m
- △ een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan – bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5m – groter is dan of gelijk aan 0,5m²
- △ 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 vertikaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk aan de NVO 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.

Verticaal verkeersoppervlakte

De verticale verkeersoppervlakte is de netto oppervlakte die wordt ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer. Vloeroppervlakten van open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw mogen niet tot de vloeroppervlakten van verticaal verkeer worden gerekend.

Gemeenschappelijke verkeersruimten

De gebruiksoppervlakte behorende bij één gebruiksfunctie dient, behoudens in een woongebouw of logiesgebouw, tevens te worden vermeerderd met een evenredig deel van de gebruiksoppervlakte van de gemeenschappelijke verkeersruimte, waaronder de toegangsruimte in een gebouw, naar de ruimten met verschillende gebruiksfuncties op de bouwlagen.

Stallingsruimten

Bijruimte, die dient voor het stallen en parkeren van rijwielen en motorvoertuigen.

Installatie oppervlakte

De installatie oppervlakte is de netto vloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

Hiertoe behoren:

- △ De installatie is vast verbonden met het gebouw.
- △ Het tot stand brengen van de installatie is nauw verweven met de bouwkundige werkzaamheden.
- △ De installatie is overwegend gericht op het scheppen van de juiste condities voor het verblijven of werken in het gebouw.

Ruimte- en elementafbakening

Een bouwlaag kan zijn een kelder, de begane grond, een verdieping of een zolder. Voor het benoemen van de bouwlagen gaan we uit van het gestelde in de NEN 2580. In veel gevallen zullen de ruimten binnen een bouwlaag gelijkvloers zijn gelegen. Ruimten met een verschillend vloerniveau, bijvoorbeeld vertrekken in een splitlevelwoning, worden daarbij tot dezelfde bouwlaag gerekend als het hoogteverschil tussen de vloeren van de aan elkaar grenzende ruimten niet meer bedraagt dan 1,5 meter. Ruimten die voor een deel lager zijn dan 1,5 meter en voor een ander deel hoger zijn, worden in het geheel tot één bouwlaag gerekend. Een zolder waarin een netto-hoogte van 1,5 meter of hoger voorkomt is dus een bouwlaag.

9 Bijlage 6

9.1 Meetcertificaat

MEETCERTIFICAAT

Schoolstraat 48 Voorschoten
(MC.2251BK48 versie 1.0)

Datum:
25-8-2015

Onderwerp:

Meetcertificaat bruto en verhuurbaar vloeroppervlak.

Hiermee verklaart Bouwkundig Tekenbureau Seerden, een oppervlaktemeting te hebben uitgevoerd conform de NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008) (nl) 'Oppervlakte en inhouden van gebouwen'. Uitgaand van een casco opgeleverd pand. Het meetcertificaat is opgesteld volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580' voor het

Object : Winkelpand
Gelegen aan : Schoolstraat 48
Plaats : Voorschoten
Onderdeel : Begane Grond, Verdieping 1 & Verdieping 2
Status Concept
 Definitief
Meetcertificaat A :Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd
 B :Maatvoering en ruimtegebruik niet op locatie gecontroleerd

Waarbij,

De bruto vloeroppervlakte bedraagt:

(De totale Oppervlakten komen uit de meetstaten op pagina 6 en 7)

346,69 m²

De verhuurbaar vloeroppervlakte bedraagt:

(De totale Oppervlakten komen uit de meetstaten op pagina 6 en 7)

309,92 m²

Hiermee verklaart Bouwkundig Tekenbureau Seerden dat het certificaat voor bovengenoemd object "Voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011"



Op dit meetcertificaat zijn de in het bijbehorende meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing. De meetgegevens zijn terug te vinden op de onderstaande tekeningen:

BVO.2251BK48.B01 d.d.25-8-2015

VVO.2251BK48.B01 d.d.25-8-2015