



**Object
Adres**

H. van Doeverenplantsoen 3
2512 ZB Den Haag

Opdrachtgever

Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
30-11-2022

**Datum
Versie
Status
Certificaatnr.**

1.0
Definitief
SKGIKOB.011185.02.NL.
2022_2512ZB3

AAA-Lex Offices
Rokkeveenseweg 40a
2712 XZ Zoetermeer
Raamweg 39
2596 HN 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 / Vlaktekeningen

Kelder	TEK 01
Begane Grond	TEK 02
1e Verdieping	TEK 03
2e Verdieping	TEK 04
3e Verdieping	TEK 05

Bijlage 2 Toelichting meetwijze en definities

Algemene gegevens

Datum rapport:	30-11-2022
Versie:	1.0
Status:	Definitief
Object:	Helena van Doeverenplantsoen 3 2512 ZB Den Haag
Bouwjaar:	1990
Opdrachtgever:	Gemeente Den Haag Centrale Vastgoedorganisatie Postbus 16460 2500 BL Den Haag
Postadres:	Postbus 16460 2500 BL Den Haag
Opdrachtnemer:	AAA-Lex Offices B.V. Rokkeveenseweg 40a 2712 XZ Zoetermeer Raamweg 39 2596 HN Den Haag
Type Object:	Onderwijsfunctie (in gebruik als Mixed-Use)
Aantal Bouwlagen:	5 Bouwlagen
Deze meting betreft:	5 Bouwlagen (waarvan; kelder; begane grond; 1e, 2e, 3e verdieping)
Inmeetdatum:	17-11-2022
Ingemeten door:	ir. R. Roelofs
Rapport opgesteld door:	ir. R. Roelofs
Rapport gecontroleerd door:	Cees Heeneman
Certificaatnummer:	SKGIKOB.011185.02.NL.2022_2512ZB3
Certificaattype:	Type A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd

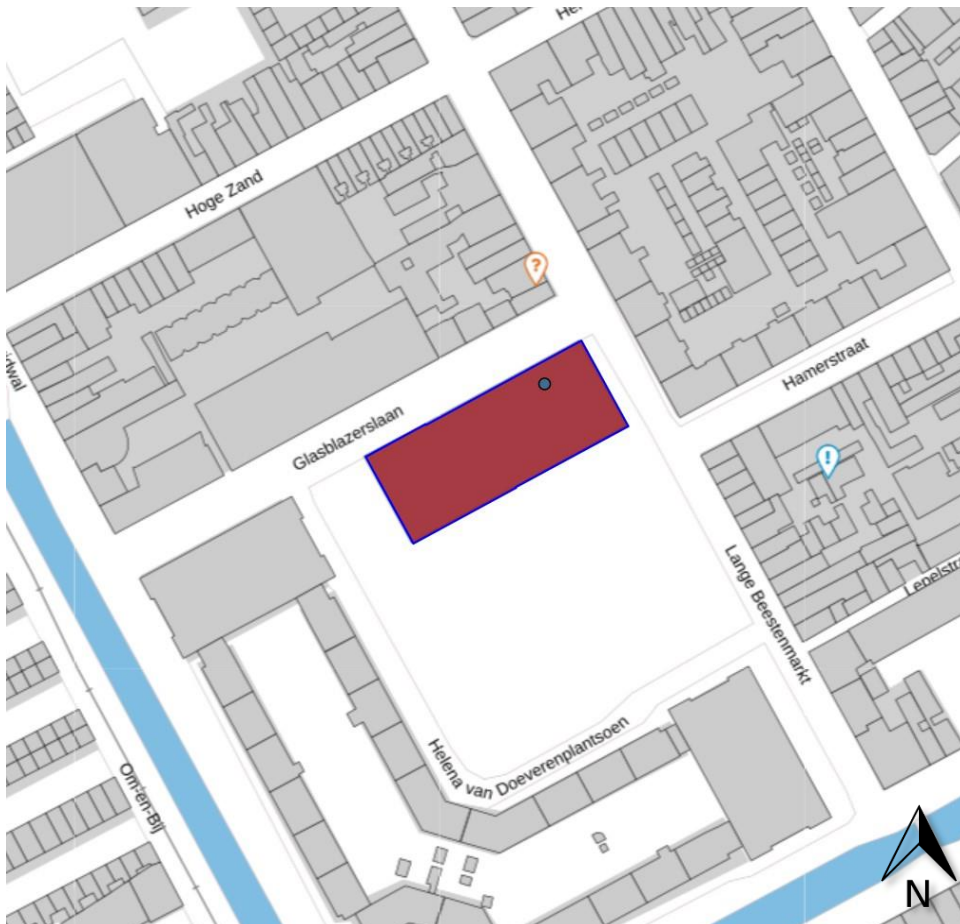
Kadastrale gegevens

Object: Helena van Doeverenplantsoen 3
2512 ZB Den Haag

Kadastrale gemeente: S-GRAVENHAGE

Sectie: K

Perceelnummer: 3318



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:
Gemeente Den Haag Centrale Vastgoedorganisatie

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 **17-11-2022**

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



AAA-Lex offices B.V. is gecertificeerd conform het "Reglement Erkenning voor oppervlaktebepalingen conform NEN 2580 en NTA 2581" van SKG-IKOB Certificatie BV. Als gecertificeerd bedrijf melden wij alle meetrapporten, die volgens de eisen van de erkenningsregeling worden gemaakt, aan bij SKG-IKOB.



Uitgangspunten

Aangeleverde tekeningen:	Ja
Aangeleverde tekeningen gemaakt door:	Campman Tennekes de Jong
Type tekening:	Plattegrond
Wijze van aanlevering:	Gescande tekening
Tekeningnummer(s):	3264 A-S A-0 A-1 A-2 A-3
Datum tekeningen:	25-03-'86
Status tekening:	Ontwerp (VO)
Aanvullende toelichting:	Aangeleverde tekeningen kwamen niet overeen met de werkelijkheid. De gemeten stramienmaat en indeling weken af van tekeningen.
Datum inmeting op locatie:	17-11-2022
AAA-Lex Offices maakt gebruik van digitale laserafstandmeters.	

Voorbehouden en aannames

Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad

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 0,5 %, ervan uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat

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 2020
 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:

- Het pand was tijdens inmeting in gebruik, hierdoor kan het zijn dat ruimtes door inboedel of opslag niet goed in te meten waren, in die gevallen is een aanname gedaan op basis van aangeleverde tekeningen, omliggende ruimtes en geveel.
- Delen van het pand waren niet toegankelijk, omdat die verhuurd waren, en deuren op slot. In deze gevallen is er een aanname gedaan op basis van aangeleverde tekeningen en vluchtplannen. Afmetingen op ruimteniveau of de werkelijke indeling kan hierdoor iets afwijken.

NEN 2580

Meetcertificaat A

Certificaatnummer: SKGIKOB.011185.02.NL.2022_2512ZB3
Versie: 1.0
Datum: 30-11-2022
Status: Definitief

Object: Helena van Doeverenplantsoen 3
2512 ZB Den Haag

Bouwjaar: 1990
Type: Onderwijsfunctie (in gebruik als Mixed-Use)

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	7.808	m ²
VVO	7.427	m ²

Opgesteld door: ir. R. Roelofs

Handtekening:



AAA-Lex Offices B.V. is lid van vereniging De Vierkante Meter en is gecertificeerd conform het "Reglement Erkenning voor oppervlaktebepalingen conform NEN 2580 en NTA 2581" van SKG-IKOB Certificatie B.V.

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

Meetstaat NEN 2580 verhuurbare vloeroppervlakte

Adres: Helena van Doeverenplantsoen 3
2512 ZB Den Haag

Bouwjaar: 1990
Type: Onderwijsfunctie (in gebruik als Mixed-Use)

Certificaatnr: SKGIKOB.011185.02.NL.2022_2512ZB3
Datum: 30-11-2022
Versie: 1.0
Status: Definitief

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

Gemeten waarden [m²]	Kelder	Begane Grond	1e Verdieping	2e Verdieping	3e Verdieping	Totaal
1 Bruto vloeroppervlakte (BVO) incl. vides > 4,0 m²	547,7	1.591,1	2.073,6	2.073,6	1.667,0	7.953,0 m²
2 Oppervlakte Kantoorruimte	0,0	586,4	1356,0	1342,8	1016,7	4301,9 m²
3 Oppervlakte Horizontaal verkeer	172,5	271,2	549,2	456,1	290,5	1739,5 m²
4 Oppervlakte Sanitaire ruimten	5,4	54,8	52,5	52,3	49,1	214,1 m²
5 Oppervlakte Facilitaire ruimten	246,4	576,3	21,4	77,6	169,7	1091,4 m²
6 Oppervlakte Bedrijfsruimte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 m²
7 Oppervlakte Glaslijncorrectie	1,3	17,8	20,6	20,6	19,4	79,7 m²
8 Oppervlakte gebouw-installaties	69,8	6,8	5,6	5,6	5,6	93,4 m²
9 Oppervlakte vides > 4,0 m²	0,0	7,3	14,6	61,8	61,8	145,5 m²
10 Oppervlakte verticaal verkeer	21,1	43,6	29,8	29,8	29,8	154,1 m²
11 Oppervlakte Beperkte stahoogte (<1,5m)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 m²
12 Oppervlakte overige ruimte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 m²

Berekende waarden [m²]	Kelder	Begane Grond	1e Verdieping	2e Verdieping	3e Verdieping	Totaal
A Bruto vloeroppervlakte (BVO) (=1-9)	547,7	1.583,8	2.059,0	2.011,8	1.605,2	7.807,5 m² 100,0%
B Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO) excl. glaslijncorrectie (=2+3+4+5+6)	424,3	1.488,7	1.979,1	1.928,8	1.526,0	7.346,9 m² 94,1%
C Netto vloeroppervlakte (NVO) incl. separaties (=B+8+10)	515,2	1.539,1	2.014,5	1.964,2	1.561,4	7.594,4 m² 97,3%
D Tarra oppervlakte (TO) (=A-C)	32,5	44,7	44,5	47,6	43,8	213,1 m² 2,7%
E Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) (=B+7)	425,6	1.506,5	1.999,7	1.949,4	1.545,4	7.426,6 m² 95,1%

Overzicht ruimtes en metrages

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

			Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)					Overig Vloeroppervlak							
Kelder		BVO	Kantoor-ruimte	Horizontaal verkeer	Sanitaire ruimten	Facilitaire ruimten	Bedrijfs-ruimte	Glaslijn-correctie	Gebouw-installaties	Vides (≥ 4,0 m²)	Verticaal verkeer	Beperkte stahoogte (<1,5m)	Overige ruimte	Buitenruimte	
K.01	Trappenhuis	547,7									8,8				
K.02*	Installatieruimte								64,6		7,6				
K.03	Trappenhuis			43,5											
K.04	Opslag					9,5			1,1						
K.05	Opslag					6,4			4,1						
K.06*	Entree			22,4				0,4							
K.07*	Gang			39,2											
K.08*	Opslag					95,1									
K.09*	Opslag				5,4	43,6									
K.10	Gang			38,2											
K.11	Opslag					19,4		0,9			1,8				
K.12	Opslag					12,4									
K.13	Gang			15,0											
K.14	Gang			14,2							2,9				
K.15*	Opslag					60,0									
Buitenruimte kelder															
	Fietsenstalling													394,0	
	Buitenruimte*													35,0	
	Installatie/Bergruimte													38,0	
547,7 m²			0,0 m²	172,5 m²	5,4 m²	246,4 m²	0,0 m²	1,3 m²	69,8 m²	0,0 m²	21,1 m²	0,0 m²	0,0 m²	467,0 m²	
Begane Grond			BVO	Kantoor-ruimte	Horizontaal verkeer	Sanitaire ruimten	Facilitaire ruimten	Bedrijfs-ruimte	Glaslijn-correctie	Gebouw-installaties	Vides (≥ 4,0 m²)	Verticaal verkeer	Beperkte stahoogte (<1,5m)	Overige ruimte	Buitenruimte
0.01	Entree	1591,1			71,5				1,6						
0.02	Trappenhuis				25,2	23,8				4,0		20,2			
0.03	Expositieruimte		249,1						3,7						
0.04	Entree				84,4				1,4						
0.05	Aula						537,9		5,3			3,5			
0.06	Trappenhuis				27,1	18,0				2,8	7,3	16,9			
0.07	Gang				14,6										
0.08	Studio				22,2				0,8						
0.09	Studio				25,5				0,4			3,0			
0.10	Filmzaal		113,9						1,6						
0.11	Opslag						31,9		0,3						
0.12	Gang				11,3										
0.13	Toiletgroep					13,0									
0.14	Opslag						3,3								
0.15	Studio				99,4				1,3						
0.16	Gang					24,3									
0.17	Opslag						3,2								
0.18	Gang					12,8									
0.19	Studio				6,4										
0.20	Studio				9,8										
0.21	Studio				9,4				0,4						
0.22	Studio				50,7				1,0						
Buitenruimte begane grond															
	Pluin														540,0
1591,1 m²			586,4 m²	271,2 m²	54,8 m²	576,3 m²	0,0 m²	17,8 m²	6,8 m²	7,3 m²	43,6 m²	0,0 m²	0,0 m²	540,0 m²	
1e Verdieping			BVO	Kantoor-ruimte	Horizontaal verkeer	Sanitaire ruimten	Facilitaire ruimten	Bedrijfs-ruimte	Glaslijn-correctie	Gebouw-installaties	Vides (≥ 4,0 m²)	Verticaal verkeer	Beperkte stahoogte (<1,5m)	Overige ruimte	Buitenruimte
1.01	Trappenhuis	2073,6			27,1	18,0				2,8	7,3	16,9			
1.02	Trappenhuis				27,2	18,3	5,2			2,8	7,3	12,9			
1.03	Gang				494,9										
1.04	Boekwinkel		121,5												
1.05*	Opslag						16,2								
1.06*	Toiletgroep					16,2									
1.07*	Opslag				50,6				1,0						
1.08*	Studio				51,5				0,8						
1.09*	Studio				38,1				0,8						
1.10	Studio				19,3				0,3						5,9
1.11	Studio				25,5				0,6						
1.12*	Studio				25,6				0,4						
1.13*	Studio				109,0				1,7						
1.14*	Studio				25,6				0,4						
1.15*	Studio				44,9				0,7						
1.16*	Studio				51,3				0,8						
1.17	Studio				66,8				1,2						
1.18*	Studio				61,0				0,8						
1.19*	Studio				48,2				0,6						
1.20*	Studio				92,5				1,6						
1.21*	Studio				63,8				1,2						
1.22	Studio				44,9				0,9						5,9
1.23*	Studio				89,4				1,4						
1.24*	Studio				76,9				1,2						
1.25*	Studio				51,3				0,8						
1.26*	Studio				51,6				0,8						
1.27*	Studio				50,7				1,0						
1.28*	Studio				48,0				0,8						
1.29*	Studio				48,0				0,8						
2073,6 m²			1356,0 m²	549,2 m²	52,5 m²	21,4 m²	0,0 m²	20,6 m²	5,6 m²	14,6 m²	29,8 m²	0,0 m²	0,0 m²	11,8 m²	
(-Vides) -14,6															
BVO 2.059,0 m²															

2e Verdieping		BVO	Kantoor-ruimte	Horizontaal verkeer	Sanitaire ruimten	Facilitaire ruimten	Bedrijfs-ruimte	Glaslijn-correctie	Gebouw-installaties	Vides (≥ 4,0 m²)	Verticaal verkeer	Beperkte stahoogte (<1,5m)	Overige ruimte	Buitenruimte
2.01	Trappenhuis	2073,6		27,1	18,0				2,8	7,3	16,9			
2.02	Trappenhuis			27,2	18,3	5,2			2,8	7,3	12,9			
2.03	Gang			401,8										
2.04	Opslag					12,0								
2.05	Opslag					12,0								
2.06	Collegezaal		89,1											
2.07	Opslag					16,2								
2.08	Opslag					16,2								
2.09	Vide									47,2				
2.10	Opslag					16,0								
2.11	Toiletgroep				16,0									
2.12*	Klaslokaal		102,1					1,8						
2.13	Lerarenkamer		57,4					1,1						5,9
2.14*	Kantoor		12,7					0,4						
2.15	Klaslokaal		76,9					1,2						
2.16*	Kantoor		25,6					0,4						
2.17	Klaslokaal		64,1					1,0						
2.18	Klaslokaal		89,7					1,4						
2.19*	Klaslokaal		76,4					1,4						
2.20*	Klaslokaal		96,4					1,2						
2.21	Klaslokaal		108,3					1,8						
2.22	Klaslokaal		83,3					1,5						5,9
2.23	Kantine		179,3					3,0						
2.24*	Klaslokaal		70,7					1,1						
2.25*	Klaslokaal		95,4					1,7						
2.26	Klaslokaal		57,7					0,8						
2.27*	Klaslokaal		57,7					0,8						
		2073,6 m²	1342,8 m²	456,1 m²	52,3 m²	77,6 m²	0,0 m²	20,6 m²	5,6 m²	61,8 m²	29,8 m²	0,0 m²	0,0 m²	11,8 m²
		(-Vides) -61,8												
		BVO 2.011,8 m²												

3e Verdieping		BVO	Kantoor-ruimte	Horizontaal verkeer	Sanitaire ruimten	Facilitaire ruimten	Bedrijfs-ruimte	Glaslijn-correctie	Gebouw-installaties	Vides (≥ 4,0 m²)	Verticaal verkeer	Beperkte stahoogte (<1,5m)	Overige ruimte	Buitenruimte
3.01	Trappenhuis	1667,0		27,1	18,0				2,8	7,3	16,9			
3.02	Trappenhuis			27,2	18,3	5,2			2,8	7,3	12,9			
3.03	Gang			116,5										
3.04*	Studio		52,6					0,8						
3.05*	Studio		90,2					2,4						5,9
3.06*	Studio		45,7					0,9						
3.07*	Studio		37,7					0,6						
3.08*	Studio		63,9					1,0						
3.09*	Studio		103,7					1,6						
3.10	Studio		63,6					1,8						
3.11*	Studio		92,0					1,4						
3.12*	Opslag					81,0								
3.13*	Opslag					12,6								
3.14*	Opslag					27,9								
3.15*	Opslag					23,8								
3.16*	Vide									47,2				
3.17*	Opslag					19,2								
3.18*	Toiletgroep				12,8									
3.19*	Gang			119,7										
3.20*	Studio		52,6					0,6						197,0
3.21*	Studio		116,1					2,6						
3.22*	Studio		102,5					1,6						
3.23*	Studio		25,6					0,4						
3.24*	Studio		25,6					0,4						
3.25*	Studio		25,5					0,6						
3.26*	Studio		19,3					0,3						5,9
3.27*	Studio		50,7					1,0						
3.28*	Studio		49,4					1,4						197,0
		1667,0 m²	1016,7 m²	290,5 m²	49,1 m²	169,7 m²	0,0 m²	19,4 m²	5,6 m²	61,8 m²	29,8 m²	0,0 m²	0,0 m²	405,8 m²
		(-Vides) -61,8												
		BVO 1.605,2 m²												

* Ruimte tijdens opname niet of zeer beperkt toegankelijk, functies en oppervlakten kunnen hierdoor mogelijk afwijken.
 Buitenruimtes zijn geen verblijfsruimtes en zijn daarom conform de NEN2580 geen onderdeel van het BVO/VVO.
 de afmetingen van deze ruimten die staan genoemd zijn uitsluitend indicatief. En worden niet meegenomen in de meetstaat.

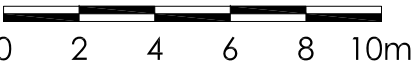
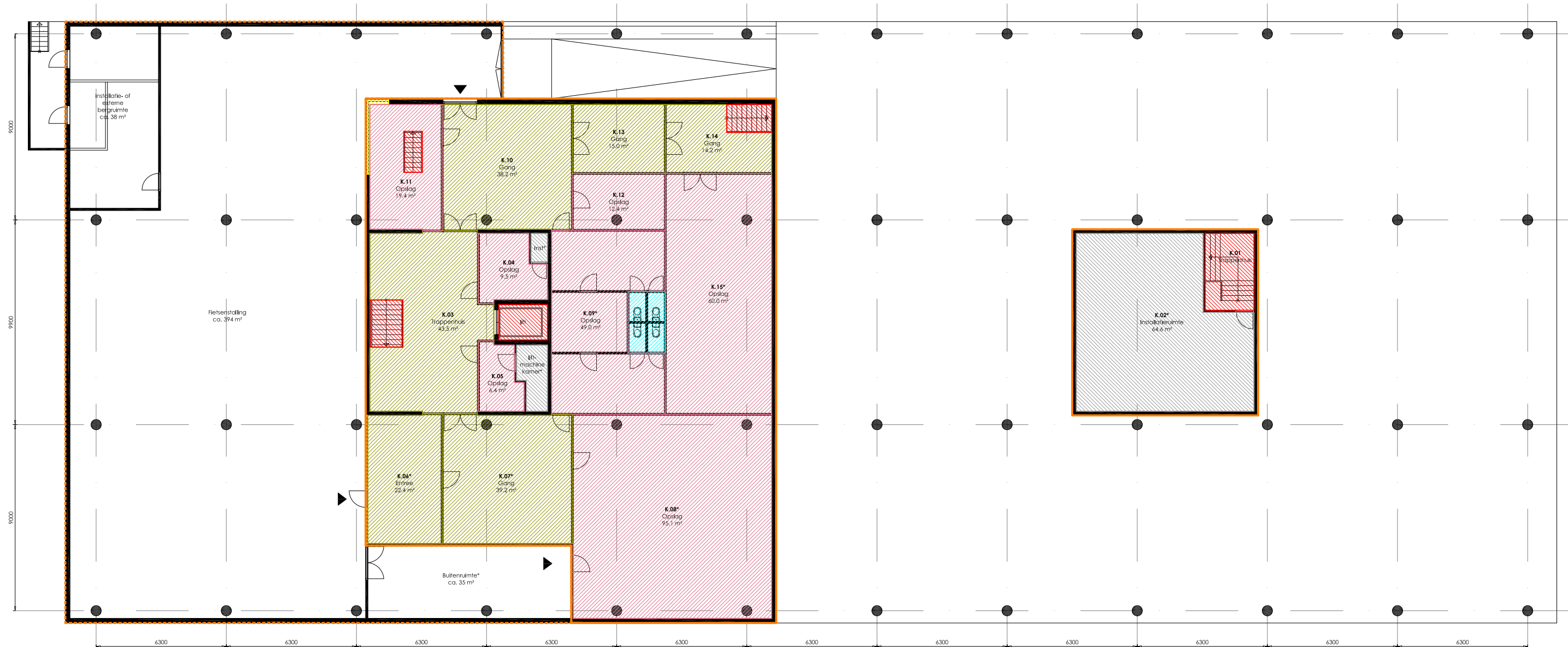
Bijlage 1:

TEK 01 | Begane Grond

TEK 02 | 1e Verdieping

TEK 03 | 2e Verdieping

TEK 04 | 3e Verdieping

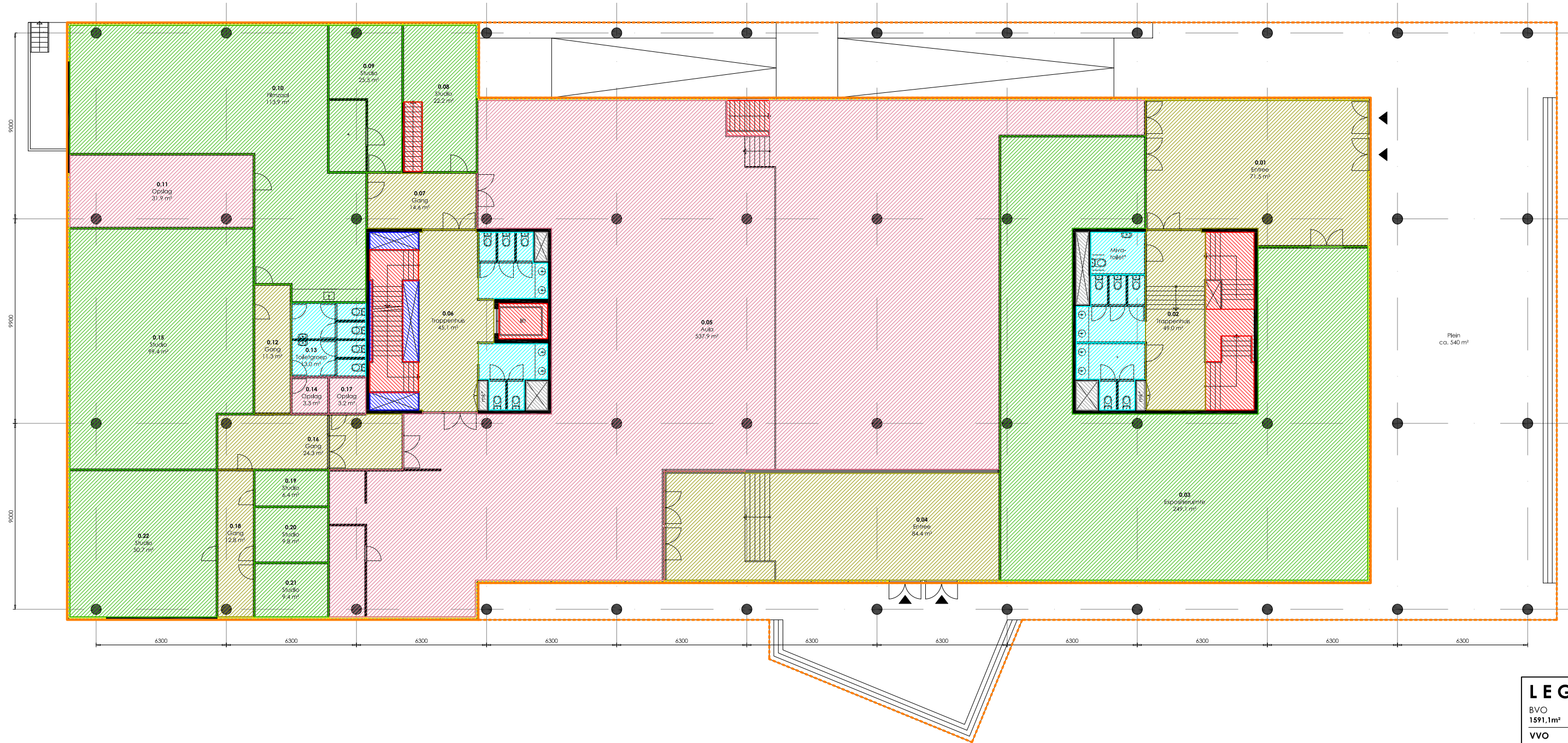


LEGENDA

BVO	547,7m²	
VVO		
Kantoorruimte	0,0 m²	
Horizontaal verkeer	172,5m²	
Sanitaire ruimten	5,4m²	
Facilitaire ruimten	246,4m²	
Bedrijfsruimte	0,0m²	
Glaslijncorrectie	1,3m²	
OVERIG		
Gebouwinstallaties	69,8m²	
Vides (≥ 4,0 m²)	0,0m²	
Verticaal verkeer	21,1m²	
Bep. hoogte (<1,5m)	0,0m²	
Overige ruimten	0,0m²	

AAA-LEX OFFICES B.V.
METRAPPORT NEN 2580

*Ruimte tijdens inmeting niet toegankelijk, ruimtegebruik en afmetingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



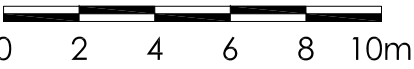
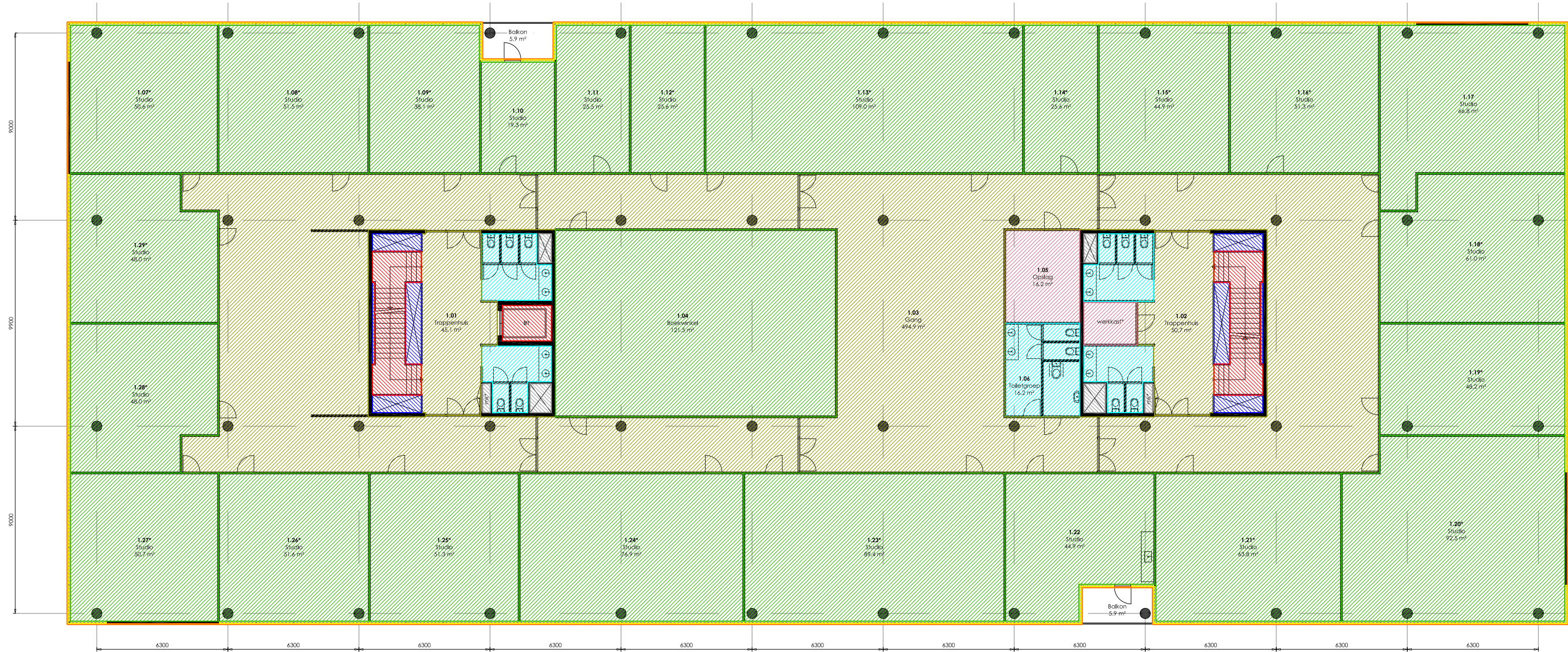
LEGENDA

- BVO
1591,1m²
- VVO
Kantoorruimte
586,4m²
- Horizontaal verkeer
271,2m²
- Sanitaire ruimten
54,8m²
- Facilitaire ruimten
576,3m²
- Bedrijfsruimte
0,0m²
- Glaslijncorrectie
17,8m²
- OVERIG
Gebouwinstallaties
6,8m²
- Vides (≥ 4,0 m²)
7,3m²
- Verticaal verkeer
43,6m²
- Bep. hoogte (<1,5m)
0,0m²
- Overige ruimten
0,0m²

AAA-LEX OFFICES B.V.
MEETRAPPOR NEN 2580



*Ruimte tijdens inmeting niet toegankelijk, ruimtegebruik en afmetingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



*Ruimte tijdens inmeting niet toegankelijk, ruimtegebruik en afmetingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

LEGENDA

BVO
2.059,0m²

VVO

Kantoorruimte
1356,0m²

Horizontaal verkeer
549,2m²

Sanitaire ruimten
52,5m²

Facilitaire ruimten
21,4m²

Bedrijfsruimte
0,0m²

Glaslijncorrectie
20,6m²

OVERIG

Gebouwinstallaties
5,6m²

Vides (≥ 4,0 m²)
14,6m²

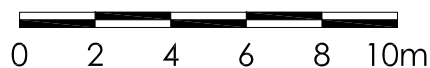
Verticaal verkeer
29,8m²

Bep. hoogte (<1,5m)
0,0m²

Overige ruimten
0,0m²

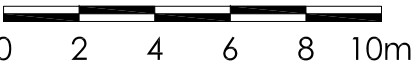
AAA-LEX OFFICES

AAA-LEX OFFICES B.V.
MEETRAPPORT NEN 2580



LEGENDA

BVO	2.011,8m²	
VVO		
Kantoorruimte	1342,8m²	
Horizontaal verkeer	456,1m²	
Sanitaire ruimten	52,3m²	
Facilitaire ruimten	77,6m²	
Bedrijfsruimte	0,0m²	
Glaslijncorrectie	20,6m²	
OVERIG		
Gebouwinstallaties	5,6m²	
Vides (≥ 4,0 m²)	61,8m²	
Verticaal verkeer	29,8m²	
Bep. hoogte (<1,5m)	0,0m²	
Overige ruimten	0,0m²	



*Ruimte tijdens inmeting niet toegankelijk, ruimtegebruik en afmetingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

LEGENDA	
BVO	1.605,2m²
VVO	
Kantoorruimte	1016,7m²
Horizontaal verkeer	290,5m²
Sanitaire ruimten	49,1m²
Facilitaire ruimten	169,7m²
Bedrijfsruimte	0,0m²
Glaslijncorrectie	19,4m²
OVERIG	
Gebouwinstallaties	5,6m²
Vides (≥ 4,0 m²)	61,8m²
Verticaal verkeer	29,8m²
Bep. hoogte (<1,5m)	0,0m²
Overige ruimten	0,0m²
AAA-LEX OFFICES B.V.	
MEETRAPPORT NEN 2580	
30-11-2022	
Projectnummer: SKGKOB.	
011185.02.NL.2022_2512ZB3 - 1.0	

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.

Ter aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere 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.

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

- Een schalmgat of een vide met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 4,0 m².

Netto vloeroppervlakte (NVO)

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

Bij de bepaling van de netto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend:

- Een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk aan 4 m²;
- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk aan 0,5 m²;
- De oppervlakte van een vrijstaande niet toegankelijke leidingschacht, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk aan 0,5 m².

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 liftschacht;
- Toegangssluizen naar Trappenhuizen 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 leidingschacht indien de horizontale doorsnede
- Een dragende binnenwand;
- Een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een

Eén-op-éénregel

Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij deze (mede) dient voor het bereiken van een of meer andere verhuurbare ruimte(n) op dezelfde verdieping en de NVO van deze andere verhuurbare ruimte(n) 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.

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.

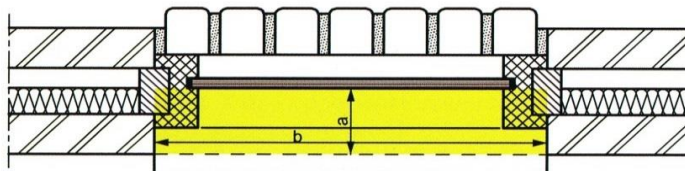
Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het kadaster of een landmeter te raadplegen.

Nissen

Om de meetmethode hanteerbaar te houden, is bepaald dat zowel nissen als uitspringende bouwdelen niet worden meegerekend als de projectie daarvan op het horizontale vlak kleiner is dan 0,5 m². De meetlijn volgt in dat geval niet exact de omtrek van de scheidingsconstructie. Deze benadering wordt toegepast op alle begrenzings van de vloeroppervlakte (zowel voor BVO, NVO, GO, als VVO) en geldt daarmee niet alleen voor de scheidingsconstructies maar ook bijvoorbeeld voor begrenzings van schalmgaten en vides, die groter zijn dan of gelijk zijn aan 4 m².

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 1,5 m 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

