

Rapportage

NEN2580 Meetrapport

Type object

Adres

Postcode

Plaats

Opdrachtgever

Kantoor

Woongebouw - Verlengde Poolseweg 2

4818 CL

Breda

Novadic Kentron

Datum rapportage

19 maart 2021

Datum meting

22 februari 2021

Certificaatnummer

NR-2021-1085\2



Gemeente Breda

Bijlage bij besluit

Z2023-000462-V01

Fultonbaan 14, 3439 NE Nieuwegein
085-0240015 // vragen@rappr.nl

Ven L

NENrapport.nl heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiks- oppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

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

Verantwoording meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op **22 februari 2021**, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woning scheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;

NENrapport.nl heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte – BVO – Object	2 468,50 m ²
Bruto vloeroppervlakte – BVO – Geheel Perceel	2 547,30 m ²
Verhuurbare vloeroppervlakte(n) – VVO - Object	2 090,20 m ²
Netto vloeroppervlakte(n) - NVO	2 141,30 m ²
Netto inhoud - Object	6 209,80 m ³
Netto inhoud – Geheel Perceel	6 209,80 m ³
Bruto inhoud - Object	8 489,30 m ³
Bruto inhoud – Geheel Perceel	8 489,30 m ³

Rapport opgemaakt door [REDACTED] naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.
Nieuwegein, 19 maart 2021

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Een meetcertificaat voorkomt onduidelijkheid en discussie en zorgt ervoor dat de juiste vierkante meters worden gehanteerd. Een meetcertificaat wordt in de meeste gevallen toegepast, wanneer er een huurprijs moet worden vastgesteld van een object.

Ook voor de bepaling van een aankoop- of verkoopsom brengt een meetcertificaat duidelijkheid. Een meetcertificaat is tevens een welkom instrument bij het omslag van bijvoorbeeld servicekosten, interne kostenverrekeningen of de inrichting van uw facilitymanagement.

Met behulp van een NEN 2580 meetcertificaat, kan de toedeling van de (algemene) vierkante meters naar gebruiksfunctie en naar verschillende gebruikers c.q. huurders worden verduidelijkt.

De belangrijkste eenheden waarin de oppervlakte wordt weergegeven zijn:

- BVO – Bruto Vloer Oppervlakte
- NVO – Netto Vloer Oppervlakte
- VVO – Verhuurbaar Vloer Oppervlakte
- GO – Gebruiks Oppervlakte

In vrijwel de meeste gevallen wordt een meetrapport opgesteld ten behoeve van de bepaling van het verhuurbare vloeroppervlakte, het VVO.

Een meetrapport is een gewaarmerkte rapportage van een meting van de oppervlakten van ruimten of groep van ruimten van een gebouw of groep van gebouwen. Het meetrapport bestaat uit een of meerdere meetcertificaten met bijbehorende meetstaten en (vlakken)tekeningen. Deze worden aangevuld met een toelichting op het type meetcertificaat dat wordt verstrekt en een opgave 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.

Meetcertificaat A:

Uitgangspunt;	Gebouw ter plaatse gecontroleerd of ingemeten.
Meting vanaf;	Alle soorten plattegrondtekeningen.
Controle ter plaatse;	Ruimten gecontroleerd op functie, maten gecontroleerd of ingemeten.
Nauwkeurigheid;	Is hoog t.o.v. de tekeningen waarvan is gemeten en hoog t.o.v. de werkelijke situatie.

Meetcertificaat B:

Uitgangspunt;	Gebouw niet ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw of verbouw.
Meting vanaf;	Bestek-, uitvoerings-, werk- en/of revisietekeningen.
Controle ter plaatse;	n.v.t.
Nauwkeurigheid;	Hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, kan worden aangenomen dat er slechts een geringe afwijking te verwachten is ten opzichte van de werkelijkheid. Dit kan echter niet met zekerheid worden vastgesteld. Tevens kunnen functies van ruimten zijn gewijzigd, wat de VVO kan beïnvloeden

Meetcertificaat C:

Uitgangspunt;	Gebouw in ontwerpfase.
Meting vanaf;	Voorlopige of definitieve ontwerptekeningen.
Controle ter plaatse;	n.v.t.
Nauwkeurigheid;	Hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar hypothetisch ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, is het mogelijk dat tijdens het verdere ontwerpproces, de bouwvoorbereiding en/of de realisatie van het gebouw nog wijzigingen worden doorgevoerd.

Beknopte uitleg NEN 2580

Het verhuurbare vloeroppervlakte is bepaald aan de hand van de NEN 2580. Per bouwlaag is het verhuurbare vloeroppervlakte berekend. Ter verduidelijking van de meetstaat volgt hieronder een beknopte toelichting van de verschillende soorten vloeroppervlakten, zoals de NEN 2580 die kent. Hierbij is gebruikt gemaakt van het onderstaande schema waarin de relatie tussen de diverse vloeroppervlakten wordt aangegeven.

NORMTEKST NEN 2580

BIJLAGE B NEN 2580

VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VERHUURBARE OPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	NUTTIGE OPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	WOONOPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.2.3 EN 4.2.4)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.3.3 EN 4.3.4)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.3.3 EN 4.3.4)	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.2.2)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.3.2)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.3.2)	GEBRUIKSOPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	RUIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)	RUIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)	RUIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)	
				RUIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	RUIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	RUIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	
				PARKERRUimte	PARKERRUimte	STALLINGSRUimte BUITENBERGING	
					RUWIELSTALLING		
					HORizontaal-VERKEERS-OPPERVLAKTE	HORizontaal-VERKEERS-OPPERVLAKTE	
						SANITAIRE RUimte	
						BERGRUimte	
						WOONOPPERVLAKTE	
TARRA-OPPERVLAKTE (4.4)		NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN	SCHEIDINGS-CONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	SCHEIDINGS-CONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	SCHEIDINGS-CONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	SCHEIDINGS-CONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	
		NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN		NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN	NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN	NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN	
		STATISCHE BOUWDELEN		STATISCHE BOUWDELEN	STATISCHE BOUWDELEN	STATISCHE BOUWDELEN	
				GLASLUNCORRECTIE			
		RUIMTEN LAGER DAN 1,5 m		RUIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIMTEN LAGER DAN 1,5 m	

De verhuurbare oppervlakte en de nuttige oppervlakte omvatten verschillende lijn tint aangegeven oppervlakte elementen.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De bruto vloeroppervlakte 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.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (van een ander gebouw of een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

Niet tot de bruto vloeroppervlakte horen:

- Schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4 m²
- Gebouw gebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen etc.
- Open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

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

Netto vloeroppervlakte (NVO)

De netto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidsconstructies van de afzonderlijke ruimten. Zoals in het schema staat aangegeven is de netto vloeroppervlakte gelijk aan de bruto vloeroppervlakte minus de tarra-oppervlakte (dit wordt nader toegelicht).

Niet tot de netto vloeroppervlakte horen daarom:

- Statische bouwdelen
- Niet statische bouwdelen, zoals separatiewanden
- Scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties
- Oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m (bijvoorbeeld onder trappen en in ruimten met een schuin dak)
- Vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf waarvan de oppervlakte groter is dan 0,5 m²

- Oppervlakte van een niet-toegankelijke leidingschacht waarvan de grondoppervlakte groter is dan 0,5 m²
- Schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4 m²

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

Tarra-oppervlakte (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.

De tarra-oppervlakte kan worden onderscheiden in:

- De vloeroppervlakten van statische bouwdelen zoals de hoofddraagconstructie, buitenwanden, wanden tussen brandcompartimenten en primaire leidingschachten die niet toegankelijk zijn
- De vloeroppervlakten van niet-statische bouwdelen, zoals systeemwanden en andere lichte scheidingswanden, en secundaire niet-toegankelijke leidingschachten
- Oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m
- De tarra oppervlakte bevat bovendien de oppervlakte, die wordt ingenomen door:
 - Incidentele nissen en uitsparingen kleiner dan 0,5 m²
 - Uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan 0,5 m².

Verhuurbare oppervlakte (VVO)

De verhuurbare oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen vermeerderd met de glaslijncorrectie.

Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte wordt niet meegerekend.

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties
- Een trappenhuis
- Voorzieningen voor verticaal verkeer, trapgaten, liftschachten of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 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 dragende binnenwand.

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

Waar verhuurbare ruimten aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de niet statische delen van de betreffende scheidingsconstructie.

Installatie-oppervlakte (IO)

De installatie oppervlakte is de netto vloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties. Volgens de NEN 2580 worden tot de gebouwinstallaties gerekend:

- Verwarmingsinstallaties
- Rookgasafvoer en binnen riolering
- Installaties voor koud- en warmwatervoorziening
- Installaties voor gas- en perslucht
- Installaties voor ruimtekoeling
- Installaties voor ventilatie en luchtbehandeling
- Elektrische centrale voor energievoorziening
- Kracht- en lichtinstallaties
- Communicatie-installaties
- Transportinstallaties
- Beveiligingsinstallaties
- Gangen en dergelijke welke uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken
- Alle toegankelijke leidingschachten.

Installaties die gericht zijn op de productie van het bedrijf vallen dus niet onder de gebouwinstallaties.

Verticaal-verkeersoppervlakte (VV)

De verticale verkeersoppervlakte is de netto vloeroppervlakte die wordt ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer.

Onder een ruimte of voorziening voor verticaal verkeer wordt verstaan: Een ruimte respectievelijk een voorziening binnen een ruimte die dient voor de verkeersafwikkeling tussen de bouwlagen van een gebouw, te weten:

- Trappenhuizen
- Liftschachten
- Roltrappen
- Hellingbanen
- Hefplateaus.

Deze oppervlakten worden tot de verticale verkeersoppervlakten gerekend als minimaal één bouwlaag wordt overbrugd, dat wil zeggen dat het hoogteverschil minimaal 1,5 meter dient te zijn.

Trappen en dergelijke welke in open verbinding staan met andere gebruiksruimten worden gemeten vanaf de onderste tot en met de bovenste traprede.

Bij ruimten die primair gericht zijn op de verkeersafwikkeling in de verticale richting, wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de verhuurbare vloeroppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief toegangssluisen en liftschachten.

Oppervlakte parkeerruimte

Onder de oppervlakte van parkeerruimte wordt verstaan:

- Ruimten voor het parkeren van motorvoertuigen. Deze ruimten worden niet gerekend tot de verhuurbare oppervlakte van een gebouw omdat parkeerruimte veelal per parkeerplaats wordt verhuurd of verkocht.

Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Dit wordt ook wel de glaslijncorrectie genoemd, die voortkomt uit de gangbare verhuurpraktijk 'meten tot het glas'.

Perceel (kadastrale grenzen)

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

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

Buitenruimten

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.

Een ruimte(n) is gebouw gebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In het geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouw gebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping.
- Bij niet overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is een externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.

Rappr

NEN 2580 - M E E T S T A A T

Datum Meetopname

Datum Meetrapport

Meetrapportnr

Meetcertificaat Type A

22 februari 2021

19 maart 2021

NR-2021-1085\2

Ingemeten en gecontroleerd op locatie

Meetbedrijf

Opsteller

Rappr B.V.

Status

Definitief

Object type

Adres

Postcode/Plaats

Kantoor-/Bedrijfspan

Woongebouw - Verlengde Poolseweg 2

4818 CL Breda

Verklaring Meetcertificaat A

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever

Adres

Postcode/Plaats

Rappr

Fultonbaan 14

3439 NE Nieuwegein

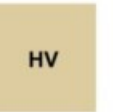
Rappr B.V. stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008' en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD		
					Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glastijl correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwegebonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud m³	Bruto inhoud m³	
Object opgesplitst per bouwlaag					1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G			
Bedrijfspan	0,00	2 468,50	2 090,20	2 141,30	323,30	3,90	0,00	0,00	1 319,40	343,70	5,60	427,10	45,50	0,00	0,00	6 209,80	8 489,30	
Beyane Grand	-	1 475,20	1 259,10	1 282,10	189,20	3,90	-	-	779,70	193,00	5,60	286,40	17,40	-	-	3 718,10	5 310,70	
Eerste Verdieping	-	993,30	831,10	859,20	134,10	-	-	-	539,70	150,70	-	140,70	28,10	-	-	2 491,70	3 178,60	
Extra	0,00	78,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78,80	0,00	0,00	0,00	
Terras (EV)	-	78,80	-	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	78,80	-	-	-	
Totaal	0,00	2 547,30	2 090,20	2 141,30	323,30	3,90	0,00	0,00	1 319,40	343,70	5,60	427,10	45,50	78,80	0,00	6 209,80	8 489,30	
Procentueel tov BVO	100,00%	82,06%	84,06%	12,84%	12,69%	0,15%	0,00%	0,00%	51,80%	13,49%	0,22%	16,77%	1,79%	3,09%	0,00%			
Totaal Kantoor/Bedrijf		2 468,50	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten														6 209,80	8 489,30

© 2021 / Rappr / www.rappr.nl

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, afwezig of schriftelijke toestemming van Rappr B.V.



									
vide	BVO	h<1.50	WO	F	E	HV	VV	I	P
Vides & Schalmgaten > 4 m2	Bruto vloeroppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte < 1.50 m	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en werkruimte	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Externe en gebouwde bonden buitenruimte	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parking



