

Datum opname	: 01-10-2021	Meetstaat opgesteld door	: Mevr. A. van Duijn
Datum meetstaat	: 19-10-2021	Opdrachtgever	: Vastgoed PG B.V.
Object type	: Zorginstelling	<i>De meetinstructie is opgesteld conform de NEN 2580. Nederlandse norm voor oppervlakten en inhouden van gebouwen. (zie bijgeleverde bepalingsmethoden)</i>	
Adres object	: Albrandswaardsedijk 70		
Postcode/Plaats	: 3172 TJ Poortugaal		

BOUWLAAG	H Hoogte	NVO Netto vloeroppervlakte	VVO Verhuurbaar vloeroppervlakte	Geb. geb. buitenruimte	BVO Bruto vloeroppervlakte
Kelder	2,15 m	29,7 m ²	28,6 m ²	00,0 m ²	42,4 m ²
Begane grond	3,05 m	323,2 m ²	303,7 m ²	0,00 m ²	386,7 m ²
1e verdieping	3,28 m	110,8 m ²	101,1 m ²	13,7 m ²	142,9 m ²
2e verdieping	2,39 m	95,9 m ²	79,3 m ²	00,0 m ²	124,3 m ²
Totalen		560 m²	513 m²	13,7 m²	696 m²

Externe Ruimte

n.v.t. = 0,00 m²

Let op:

Ondanks dat er zorgvuldig is gemeten kunnen de opgegeven gebruiksoppervlakten iets afwijken van de realiteit en betreft het om die reden een indicatie. De Meetinstructie biedt ruimte voor verschillen in meetuitkomsten door o.a. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze meting.

VVO (verhuurbare vloeroppervlakte)

Indien een trap, roltrap of hellingbaan, die meer dan 1,50 meter overbrugt, een onderdeel vormt van een ruimte met andere verticale verkeersfuncties, bijvoorbeeld een entreehal of een overloop die tevens als horizontale doorsteek tussen ruimten fungeert, dan wordt alleen de vloeroppervlakte ingenomen door de voorziening zelf in mindering gebracht. Een trapbordes/overloop geldt als voorziening verticaal verkeer, tenzij er een verhuurbare ruimte op aansluit waarvan de NVO groter is dan of gelijk aan dat bordes (één-op-één-regel). Een voorbeeld hiervan zijn hieronder aangegeven.

Afbeelding: één op één regel

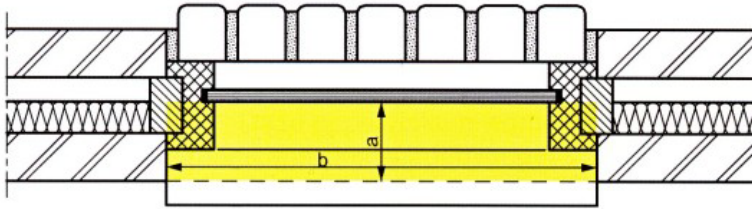
GEEL = Deel van het trappenhuis dat deel uitmaakt van de verhuurbare oppervlakte

Lift

VVO (verhuurbare vloeroppervlakte)

Samengevat: De VVO van een gebouw is de GO vermeerderd met de correctie glaslijn. Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitengrenzingen de afstand tussende meetlijn voor de NVO en de binnenkant van het glas op 1,5 m boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen. (Zie afbeelding)

Afbeelding: Glaslijncorrectie



Legenda

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

Toedeling van gemeenschappelijke ruimten

Voor een gebouw dat aan verschillende gebruikers, rechtspersonen of natuurlijke personen, wordt verhuurd, worden de VVO's van de afzonderlijk verhuurde gedeelten (gebruikseenheden) vastgesteld. Daarna volgt de toedeling van een gemeenschappelijke ruimten.

Hierbij wordt uitgegaan van een evenredige verdeling van de gemeenschappelijke ruimten over de verschillende gebruikseenheden. De verdeling is enerzijds afhankelijk van de totale oppervlakte van de ruimten voor algemeen gebruik en kan anderzijds worden beïnvloed door een verdere verkaveling van de verhuurbare ruimten in nog kleinere eenheden.

Voor een goed sluitende administratie en een eenvoudige werkwijze moet de verdeling zo gebeuren dat door de wijziging van de vloeroppervlakte binnen één gebruikseenheid, door opsplitsing of samenvoeging met een andere gebruikseenheid, geen wijzigingen optreden in de oppervlaktematen in de overige niet te muteren gebruikseenheden.

Om de overige gebruikseenheden door een dergelijke herverkaveling niet te beïnvloeden, moet de werking daarvan beperkt blijven tot de desbetreffende ruimten. Om dit te bewerkstelligen zijn de volgende richtlijnen te geven:

Eén gebruiker voor het gehele gebouw

Alle VVO wordt in zijn geheel aan deze gebruiker toegewezen.

Meer dan één gebruiker voor het gehele gebouw

De VVO per gebruiker resp. gebruikseenheid wordt mede bepaald door de gemeenschappelijke ruimten. De VVO van die gemeenschappelijke ruimten zijn toe te rekenen aan de VVO die de gebruikers sec hebben.

VVO (verhuurbare vloeroppervlakte)

De gemeenschappelijke ruimten op een bouwlaag die uitsluitend zijn bestemd voor gebruikers op die bouwlaag, moeten naar rato van het aandeel in de VVO die de gebruikers sec tezamen op die bouwlaag hebben aan de VVO van de desbetreffende gebruikers worden toebedeeld.

Vervolgens moeten de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw die zijn bestemd voor gebruikers van verschillende bouwlagen naar rato van de hierboven bepaalde VVO op bouwlaagniveau worden toebedeeld.

Winkels

Voor winkels wordt de VVO ook berekend zoals in deze norm beschreven. De trappen en trapgaten binnen de verkoopruimte van zelfstandige winkels worden niet in mindering gebracht op de VVO.

Toerekening van gemeenschappelijke ruimten in winkelcentra zoals winkelpassages, expeditieruimten en dergelijke ruimten vindt hier niet plaats. De kosten van deze ruimten worden geacht te zijn inbegrepen in de huurprijs van de winkelruimten.

Voor detailhandel wordt vaak de Winkelverkoopvloeroppervlakte (WVO) gebruikt. Deze oppervlakte is niet in deze norm opgenomen.

Indicatieve vierkante meters

Ondanks dat er zorgvuldig is gemeten kan de opgegeven gebruiksoppervlakte iets afwijken van de realiteit en betreft het om die reden een indicatie. De Meetinstructie biedt wat ruimte voor verschillen in meetuitkomsten door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Beperkingen bij het inmeten

Voor het bepalen van de juiste vierkante meters dient iedere ruimte, behorende bij het in te meten object, toegankelijk te zijn. Per ruimte wordt met een digitaal meetapparaat de afstand van muur tot muur gemeten. Onze NEN 2580 specialist wordt bij het inmeten beperkt wanneer;

- 1. de begrensde opgaande scheidingsconstructie niet zichtbaar is door bijv aftimmeringen, radiatorombouwen, kastenwanden etc.,*
- 2. ruimten als opslag worden gebruikt en niet toegankelijk zijn,*
- 3. ruimten afgesloten zijn.*

Bron: Nederlandse norm NEN 2580 (nl) Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden