

van Roemburg & Woning Diagnose



Van Weedestraat 90

Soest

| | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Object | Bedrijfspand |
| Opdrachtgever | Majoor Makelaars Soest B.V. |
| Datum meetopname | 12 oktober 2021 |
| Datum meetrapport | 18 oktober 2021 |
| Meetcertificaat type A | Op locatie ingemeten |
| Status | Definitief |
| Rapport nr. | R.161/21 |

Conform de Branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen- Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1: 2008

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| | 1 |
| | 1 |
| 1. Samenvatting & toelichting op het geheel | 3 |
| 2. Meetcertificaat | 4 |
| 3. Termen en definities | 5 |
| 4. NEN 2580 ruimtelijst | 9 |
| 5. Bijlagen..... | 10 |

1. Samenvatting & toelichting op het geheel

Op 12 oktober 2021 heeft Van Roemburg & Woning Diagnose in opdracht van Majoor Makelaars Soest B.V. een opname volgens de NEN 2580 uitgevoerd van het Bedrijfspannend aan de Van Weedestraat 90 te Soest.

Deze opname heeft tot doel aan te tonen wat de exacte hoeveelheden zijn van het Bruto vloeroppervlak (BVO), netto vloeroppervlak (NVO), het gebruiksoppervlak (GO) en het verhuurbare vloeroppervlak (VVO).

Samenstelling rapportage

Dit rapport bestaat uit 10 pagina's incl. voorblad en zonder bijlagen.

Voorwaarden rapportage

Op al onze offertes, mededelingen, aanvaarding van opdrachten en overeenkomsten zijn steeds van toepassing de voorwaarden zoals die zijn vastgelegd in onze algemene voorwaarden, te lezen op onze website www.vrwd.nl.

2. Meetcertificaat

Hierbij verklaart D. Verhaaf, dat van het

Object: Bedrijfspannd aan de Van Weedestraat 90 te Soest

Kenmerk: R.161/21

de volgende oppervlakten zijn samengesteld:

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| BVO bedrijfsruimte | 129,35 m ² |
| GO bedrijfsruimte | 113,87 m ² |
| NVO bedrijfsruimte | 112,32 m ² |
| VVO bedrijfsruimte | 114,70 m ² |

en dat deze vloeroppervlakten zijn berekend volgens de NEN 2580, "Oppervlakten en inhouden van gebouwen" 1e druk mei 2007.

Aldus opgemaakt te Amsterdam (NH), d.d. 18 oktober 2021

Van Roenburg & Woning Diagnose B.V.



D. Verhaaf



C. Gill

3. Termen en definities

Onderstaande termen en definities geven een algemene beschrijving van de NEN2580. Niet alle termen en definities komen voor in deze rapportage.

3.1 Ruimte

Een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, met een netto hoogte van ten minste 1,5 m, dat geheel of gedeeltelijk begrensd wordt door bouwkundige scheidingsconstructies en waarvan de vloer of de overdekking een onderdeel vormt van de constructie van het gebouw.

3.2 Binnenruimte

Een ruimte die door middel van bouwkundige scheidingsconstructies geheel van de bodem en van de buitenlucht is afgesloten.

3.3 Bouwlaag

Een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5m in hoogte verschillen.

3.4 Vloeroppervlakte

De oppervlakte van een vloer dient te worden bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak. Vloeroppervlakten moeten in m² worden uitgedrukt.

3.5 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.

3.6 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.

Ter aanvulling van bovenstaande geldt het volgende:

- Een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4m^2 .
- 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 $0,5\text{m}^2$.
- De oppervlakte van een vrijstaande niet toegankelijke leidingschacht, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan $0,5\text{m}^2$.

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden gegeneerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan $0,5\text{m}^2$.

3.7 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.

3.8 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 m.

B. Vloeroppervlakte dat buiten beschouwing moet blijven:

- buitenruimte
- voorziening voor verticaal verkeer $> 4\text{m}^2$ (tot 1 okt 97: $2,5\text{m}^2$)
- technische ruimte $> 0,5\text{m}^2$
- buitenberging
- schalmgat of vide $> 4\text{m}^2$
- bouwconstructie $> 0,5\text{m}^2$
- 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 $0,5\text{m}^2$.

3.9 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.

3.10 Verhuurbare oppervlakte (VVO)

De verhuurbare oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten is de oppervlakte, 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.

3.11 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 een-op-een regel.
- 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 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 leidingschaft 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-één regel.

Eén-op-één regel:

Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal 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.

3.12 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 vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw mogen niet tot de vloeroppervlakten van verticaal verkeer worden gerekend.

3.13 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.

3.14 Stallingsruimten

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

3.15 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.

4. NEN 2580 ruimtelijst

Bedrijfspannd

Lijst van afzonderlijke ruimtes

| | Omschrijving ruimte | |
|----|--------------------------------|-----------------------------|
| 1. | Winkel | 51,16 m ² |
| 2. | Winkel | 20,17 m ² |
| 3. | Magazijn | 10,93 m ² |
| 4. | Keuken | 12,41 m ² |
| 5. | Badkamer | 3,13 m ² |
| 6. | Werkplaats | 14,52 m ² |
| | Totaal | 112,32 m² |

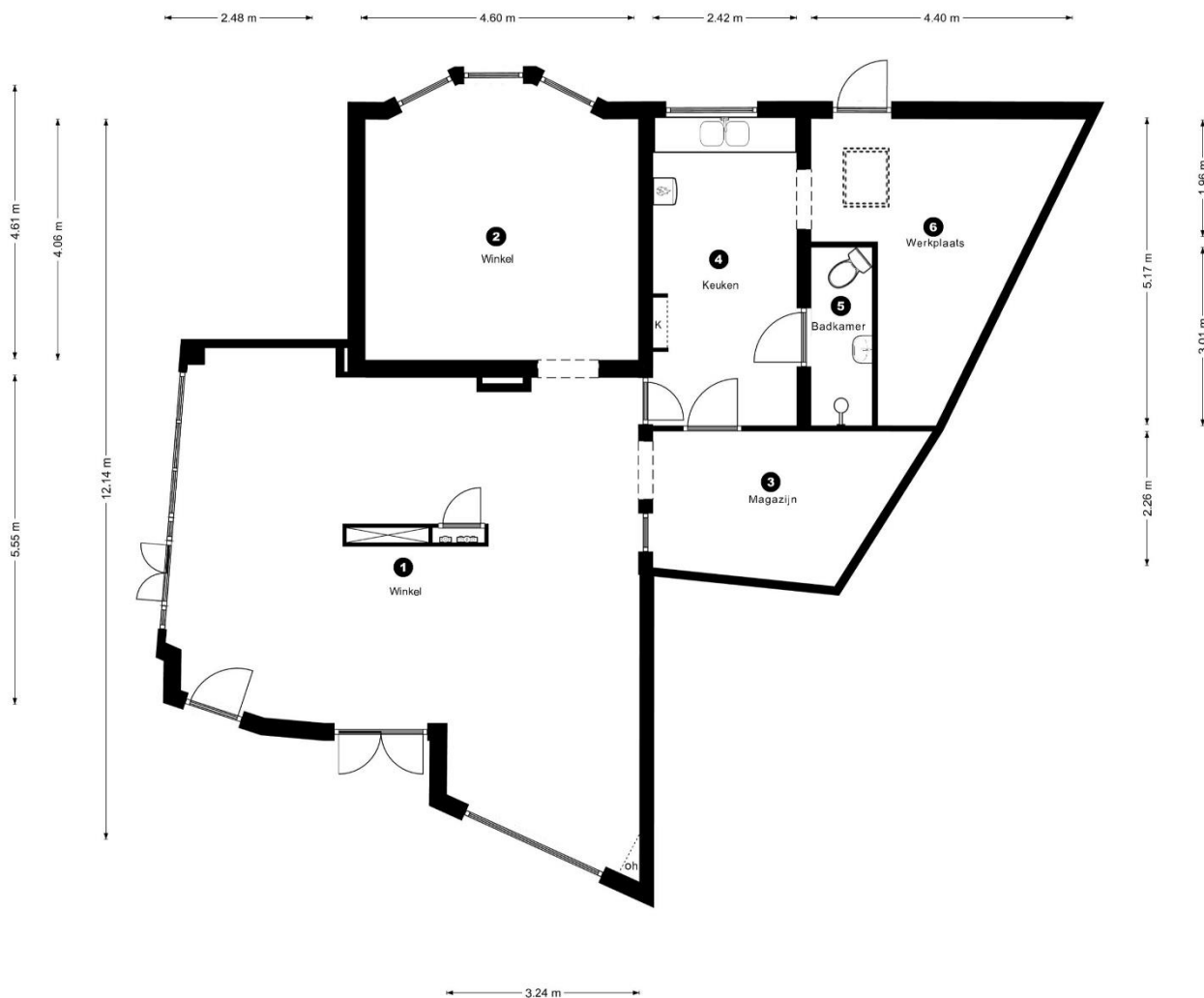
Uitgangspunten gebouwconstructie

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Scheidingswanden: | metselwerk d=100mm |
| Voorgevel: | gevelelementen d= 300mm (ca.) |
| Achtergevel: | gevelelementen d= 300mm (ca.) |

5. Bijlagen

| | PRE BVO AFTREK | BVO | POST BVO AFTREK | | OPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580-2007 | | |
|------------------------|-------------------------|---|--|---|---|--------------------------|--------------------------------|
| | vides/schalmgat >4m2 | Bruto vloer oppervlak (excl. Vides etc. >4m2) | Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m | Vertikaal Verkeer > 4 m2 & niet toegankelijke ruimten | Gebruiks oppervlak m2 | Netto vloer oppervlak m2 | Verhuurbaar vloer oppervlak m2 |
| Begane grond | - | 129,35 | - | - | 113,87 | 112,32 | 114,70 |
| Woon/Werkruimte | - | 129,35 | - | - | 113,87 | 112,32 | 114,70 |

Begane grond



*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden**
© Van Roemburg & Woning Diagnose*

