

Meetrapport

Bedrijfspand

Opdrachtgever	AG Vastgoed Makelaardij
Adres	Voorbeeldstraat 1, 2182 XX Hillegom
Document	AGV-BOG-2026-001
Datum opname	22 september 2026
Datum rapport	23 september 2026
Meetcertificaat	Type A – op locatie gecontroleerd en ingemeten

Informatie bij het rapport

AG Vastgoed Media heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per bouwlaag 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 september 2026, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de gebouwscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Dit meetrapport betreft een meetcertificaat type A: het gebouw is ter plaatse gecontroleerd en ingemeten.

AG Vastgoed Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlak - BVO	246 m²
Verhuurbaar vloeroppervlak - VVO	177 m²
Netto vloeroppervlak - NVO	180 m ²
Tarra oppervlak - TO	66,4 m ²
Bruto inhoud - BI	692 m³

Totalen inclusief bijgebouwen. De specificatie per bouwlaag staat in de meetstaat verderop in dit rapport.

Rapport opgemaakt door Mark Korbee, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Hillegom, 23 september 2026

Mark Korbee
AG Vastgoed Media

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud 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 omslaan van bijvoorbeeld *servicekosten*, *interne kostenverrekeningen* of de inrichting van uw *facility management*.

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 Vloeroppervlakte;
- NVO – Netto Vloeroppervlakte;
- VVO – Verhuurbare Vloeroppervlakte;
- GO – Gebruiksoppervlakte.

In vrijwel de meeste gevallen wordt een meetrapport opgesteld ten behoeve van de bepaling van de 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 gebouwen, bestaande uit een of meerdere meetcertificaten met bijbehorende meetstaten en (vlakken)tekeningen, 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, B en C. Met deze drie verschillende typen meetcertificaten wordt, bij verschillende uitgangspunten, het onderscheid duidelijk met betrekking tot de betrouwbaarheid van een meting.

Meetcertificaten A, B en C

Dit rapport betreft een meetcertificaat type A. Ter vergelijking zijn hieronder alle drie de typen weergegeven.

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 hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie

Meetcertificaat B

- uitgangspunt gebouw niet ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw, verbouw, uitvoeringsgereed
- meting vanaf bestek-, uitvoerings-, werk- en/of revisietekeningen
- controle ter plaatse n.v.t. of ruimten gecontroleerd op functie
- 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.

Brutovloeroppervlakte (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.

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 gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de brutovloeroppervlakte van de binnenruimte.

Niet tot de brutovloeroppervlakte horen:

- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m²;
- gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen enz.;
- 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.

Nettovloeroppervlakte (NVO)

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

Zoals in het schema staat aangegeven, is de nettovloeroppervlakte gelijk aan de brutovloeroppervlakte minus de tarra-oppervlakte (dit wordt nader toegelicht). Niet tot de nettovloeroppervlakte 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 4,0 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 brutovloeroppervlakte en de nettovloeroppervlakte 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 hoofd draagconstructie, 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 $0,5 \text{ m}^2$;
- uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan $0,5 \text{ m}^2$.

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 $4,0 \text{ m}^2$;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan $1,5 \text{ m}$;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan $0,5 \text{ m}^2$;
- 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 $0,5 \text{ m}^2$.

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 nettovloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

Volgens de NEN 2580 worden tot de gebouwinstallaties gerekend:

- verwarmingsinstallatie;
- rookgasafvoer en binnenriolering;
- installatie voor koud- en warmwatervoorziening;
- installatie voor gas en perslucht;
- installatie voor ruimtekoeling;
- installatie voor ventilatie en luchtbehandeling;
- elektrische centrale voor energievoorziening;
- kracht- en lichtinstallatie;
- communicatie-installatie;
- transportinstallatie;
- beveiligingsinstallatie;
- gangen en dergelijke die 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 nettovloeroppervlakte 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 m dient te zijn.

Trappen en dergelijke die 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 is een gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een bedrijfspand 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 het bedrijfspand, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en de NEN 2580.

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

-
- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping.
 - Bij niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

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

Meetstaat

Voorbeeldstraat 1, 2182 XX Hillegom · oppervlakten in m², bruto inhoud in m³

	BVO	VVO	NVO	TO	<1,5 m	Vides	GOB	GOF	GOI	GOEB	GOHV	VV	GOP	BI
Bouwlaag	Bruto vloer-oppervlak	Verhuur-baar vloer-oppervlak	Netto vloer-oppervlak	Tarra-oppervlak	Ruimte met beperkte stahoogte	Vides / schalmgat > 4 m ²	GO bedrijfs-ruimte	GO facilitaire ruimte	GO installatie-ruimte	GO externe berg-ruimte	GO horizontaal verkeer	Verticaal verkeer	GO parkeer-ruimte	Bruto inhoud (m ³)
Begane grond	143	126	125	17,5	2,02	0	92,9	33,6	0	0	1,49	0	0	487
1e Verdieping	77,3	32,3	34,1	43,2	35,7	0	0	32,3	0	0	0	2,14	0	124
1e Verdieping -2	26,1	19,2	20,4	5,74	0	0	0	14,4	0	0	4,77	1,34	0	80,9
Totalen inc. bijgebouwen	246	177	180	66,4	37,7	0	92,9	80,3	0	0	6,26	3,48	0	692
Percentueel t.o.v. BVO	100,00%	72,02%	73,03%	26,98%	15,31%	-	37,73%	32,60%	-	-	2,54%	1,41%	-	-

Totalen inclusief bijgebouwen. GO = gebruiksoppervlakte. De gekleurde vlakken op de vlakkenetekeningen verderop tonen de indeling per bouwlaag.

Plattegrond Begane grond



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Vlakkentekening NEN 2580 – Begane grond



Legenda

GOB 92,9 m²	Gebruiksoppervlakte bedrijfsruimte
GOF 33,6 m²	Gebruiksoppervlakte facilitaire ruimte
GOHV 1,49 m²	Gebruiksoppervlakte horizontaal verkeer

BVO 143 m² · VVO 126 m²

Deze plattegrond is met de grootste zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



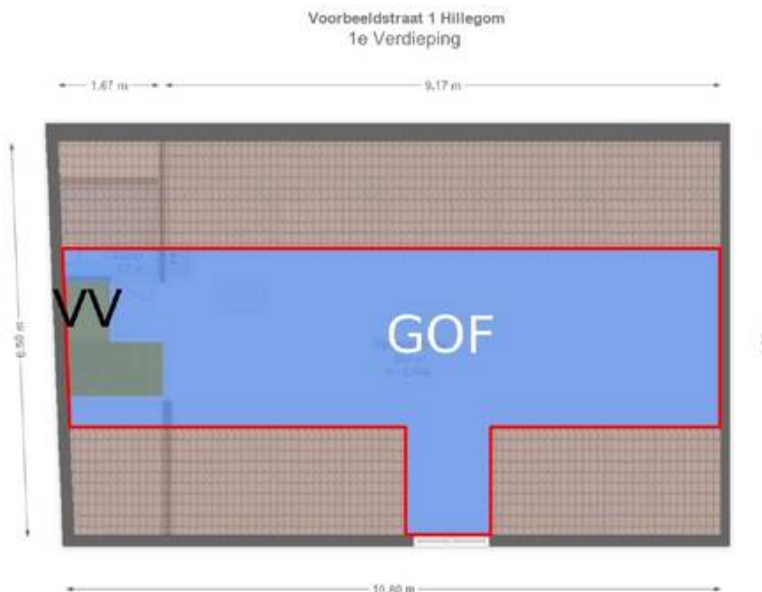
Plattegrond 1e Verdieping

Voorbeeldstraat 1 Hillegom 1e Verdieping



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Vlakkentekening NEN 2580 – 1e Verdieping



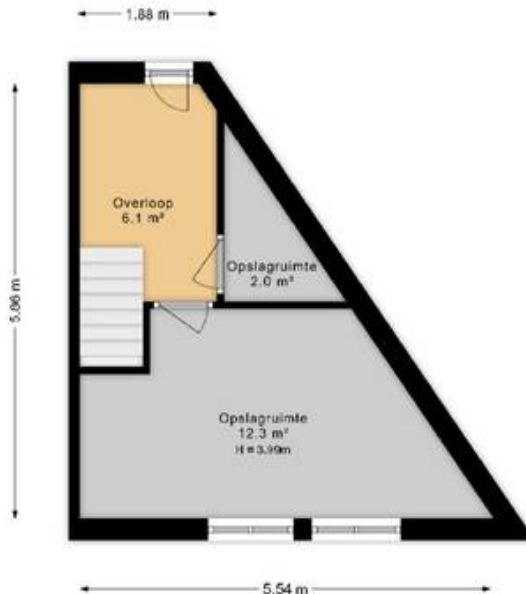
Legenda

	GOF 32,3 m²
	Gebruiksoppervlakte facilitaire ruimte
	VV 2,14 m²
	Verticaal verkeer
BVO 77,3 m ² - VVO 32,3 m ²	

Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Plattegrond 1e Verdieping -2

Voorbeeldstraat 1 Hillegom
1e Verdieping



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Vlakkentekening NEN 2580 – 1e Verdieping -2



Legenda

	GOF 14,4 m²
	Gebruiksoppervlakte facilitaire ruimte
	GOHV 4,77 m²
	Gebruiksoppervlakte horizontaal verkeer
	VV 1,34 m²
	Verticaal verkeer

BVO 26,1 m² - VVO 19,2 m²

Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering:
www.agvastgoedmedia.nl