

Ecolink
Vogt 21
6244 RK Heerlen

KvK nr: 75994070

BTW nr: NL860471123B01

Bank: Rabobank
IBAN: NL61RABO0347443257

Tel: +31 (0)85 273 1986
E-mail: info@ecolink.nl
Website: www.ecolink.nl



Meetstaat Cruyshaag 69 te Maastricht



Colofon

Project : Cruyshaag 69, 6228 EH Maastricht

Opdrachtgever : Lasso Makelaars & Taxateurs
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

Projectnummer : 2024.01

Auteur : Yordi Possen info@ecolink.nl

Referentie : 2024.01 Meetrapport Cruyshaag 69, 6228 EH Maastricht 20241017

Versie : 01

Datum : donderdag 17 oktober 2024





Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1.	Normen	3
1.2.	Uitgangspunten.....	3
1.2.1.	Bezoek op locatie.....	3
1.2.2.	Documenten	3
1.2.3.	Meetmiddel	3
1.3.	Foto complex	4
2.	Meetcertificaat.....	4
	NEN 2580 Meetcertificaat – type A.....	5
3.	Toelichtingen begrippen conform NEN 2580.....	7
4.	Meetstaat	13
	Bijlage I – Meetstaat NEN2580.....	14



1. Inleiding

In opdracht van Lasso Makelaars & Taxateurs heeft Ecolink een NEN 2580 meting uitgevoerd aan het pand met het adres Cruyshaag 69 te Heerlen en aan de hand hiervan een meetrapport opgesteld.

1.1. Normen

Het doel van een NEN 2580 rapport is het bepalen van verschillende oppervlakten van een bepaald complex conform de norm: NEN 2580: 2007. NEN 2580: "Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden" en het wijzigingsblad C1 (december 2008). Dit rapport inclusief meetcertificaat is opgesteld conform de NTA 2581: 2011: "Opstellen meetrapporten volgens NEN 2580".

De NTA 2581: 2011 maakt onderscheid in twee typen meetcertificaten:

- Type A: Maatvoering en ruimtegebruik gebouw op locatie gecontroleerd.
- Type B: Maatvoering en ruimtegebruik gebouw niet op locatie gecontroleerd.

1.2. Uitgangspunten

De in dit meetrapport opgenomen meetwaarden en oppervlaktetekeningen zijn op basis van de onderstaande uitgangspunten tot stand gekomen:

1.2.1. Bezoek op locatie

Het pand is bezocht op donderdag 10 oktober 2024.

1.2.2. Documenten

Deze rapportage is op basis van de volgende gegevens opgemeten:

- Bezichtiging ter plaatse;

1.2.3. Meetmiddel

X

Niet van toepassing door het hanteren van meetcertificaat type B.

Bosch Advanced Distance 50C 3 603 F72 201, gekalibreerd september 2023



1.3. Foto complex



Figuur 1. Impressie voorgevel



Figuur 2. Impressie achtergevel



2. Meetcertificaat

NEN 2580 Meetcertificaat – type A

Complexgegevens – gegevens conform BAG-Viewer

Adres	Cruyshaag 69
Postcode	6228 EH
Plaats	Maastricht
Bouwjaar	1980
Oppervlakte (BAG viewer)	108

Inspectiegegevens

Datum inspectie: 10-10-2024
Inspecteur: Yordi Possen

Type meetcertificaat

☒	Type A: Maatvoering en ruimtegebruik gebouw op locatie gecontroleerd.
☐	Type B: Maatvoering en ruimtegebruik gebouw niet op locatie gecontroleerd.

Certificaatnummer

Certificaatnummer en versie: 20241017/C1/RAP01

Meetgegevens

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	127	m ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	20	m ²
Externe buitenruimte	9	m ²
Bruto inhoud woning	436	m ³



Verklaring

Op dit meetcertificaat (met bijbehorend meetrapport) zijn de genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Het meetcertificaat voldoet aan de eisen van de NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580". Ecolink verklaart dat de gemeten oppervlakten zijn vastgesteld aan de hand van metingen en/of berekeningen conform NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008)

Opgemaakt te Heerlen,
d.d. 17-10-2024

Ecolink



3. Toelichtingen begrippen conform NEN 2580

Norm

Een norm is een vrijwillige afspraak tussen partijen over een product, dienst of proces. Normen zijn geen wetten. Een wet kan verwijzen naar een norm, een norm wordt dan bindend.

In het Bouwbesluit 2012 wordt verwezen naar de NEN 2580 en daarmee is dit een bindende norm.

Gebruiksfunctie

De gedeelten van een of meer bouwwerken op een perceel of standplaats, die dezelfde gebruiksbestemming hebben en die tezamen een gebruikseenheid vormen.

Gebruikseenheid

Het geheel van ruimten voor één gebruiker of één gebruikersgroep.

Ruimte

Voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat tenminste aan de onder- en/of de bovenzijde wordt begrensd door een scheidingsconstructie en dat een netto hoogte heeft van ten minste 1,5 m.

Binnenruimte

Een ruimte die aan alle zijden volledig wordt begrensd door bouwkundige scheidingsconstructies.

Gebouw gebonden buitenruimte

Een ruimte die door het deels ontbreken van uitwendige bouwkundige scheidingsconstructies permanent in open verbinding staat met de bodem en/of de buitenlucht.

Gemeenschappelijke ruimte

Een gemeenschappelijke ruimte is een ruimte die ten dienste staat van twee of meer gebruiksfuncties.

Bijzondere gemeenschappelijke ruimte

Een gemeenschappelijke ruimte waarvan het gemeenschappelijk zijn slechts wordt bepaald door het door die ruimte voeren van een route die toegang geeft tot, het verlaten mogelijk maakt van, of het vluchten mogelijk maakt uit een andere gebruiksfunctie.

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 1,5 m in hoogte verschillen.





Oppervlakte

Oppervlakte is de meetkundige tweedimensionale grootheid uitgedrukt in eenheid van oppervlaktemaat.

Oppervlaktemaat

Een eenheid waarin de meetkundige grootheid oppervlakte wordt uitgedrukt en het rekenkundige product van twee van de ééndimensionale grootheden (lengte, breedte, hoogte, diepte). De meest voorkomende oppervlaktematen zijn: mm^2 , cm^2 , dm^2 , m^2 , km^2 .

Vloeroppervlakte algemeen

Een tweedimensionale grootheid die de bovenste vlakte van vloeren betreft, uitgedrukt in een oppervlaktemaat. Onder de vloeroppervlakte wordt in de NEN 2580 bedoeld op de verticale projectie op een horizontaal ofwel plat vlak van al die betreffende oppervlakten die behoren bij het betreffende vloeroppervlaktebegrip. De vloeroppervlaktemaat waarin de vloeroppervlakte wordt uitgedrukt is m^2 .

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Als aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte (ander gebouw of andere huurder) 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 de BVO van de binnenruimte.

De bruto-vloeroppervlakte van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, 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 BVO wordt niet meegerekend:

- Een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan $4,0 \text{ m}^2$.
- Open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Bij de bepaling van de grenslijn van een vloeroppervlakte moet worden genegeerd: een nis, een uitsparing en een uitspringend bouwdeel, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan $0,5 \text{ m}^2$.

Bij de bepaling van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw wordt dus niet de (niet)-overdekte buitenruimte meegeteld. Deze moet afzonderlijk in beeld worden gebracht. De oppervlakte van



buitenruimten, zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen e.d. worden niet tot de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw gerekend.

Het bruto-vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Bovendien moet tot de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw worden gerekend:

- De oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk vloerniveau;
- De oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is dan 0,5m².

Bruto vloeroppervlakte van overdekte gebouwgebonden buitenruimte

Het bruto-vloeroppervlakte van de overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

Open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw moeten bij de bepaling van het bruto-vloeroppervlakte van gebouwgebonden buitenruimten niet worden meegerekend.

Bruto vloeroppervlakte van niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte

Het bruto-vloeroppervlakte van de niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

Open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw moeten bij de bepaling van het bruto-vloeroppervlakte van gebouwgebonden buitenruimten niet worden meegerekend.

Netto vloeroppervlakte (NVO)

De NVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructie van de afzonderlijke ruimten.

De netto-vloeroppervlakte van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, 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 NVO wordt niet meegerekend:

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

Het netto-vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

De oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en een toegankelijke leidingschacht moet op elke bouwlaag tot het netto-vloeroppervlakte van een gebouw worden meegerekend.

Netto vloeroppervlakte van overdekte gebouwgebonden buitenruimte

Het netto-vloeroppervlakte van de overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw is de som van de bepaalde netto-vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

Open brand- of vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw moeten bij de bepaling van het netto-vloeroppervlakte van gebouwgebonden buitenruimten niet worden meegerekend.

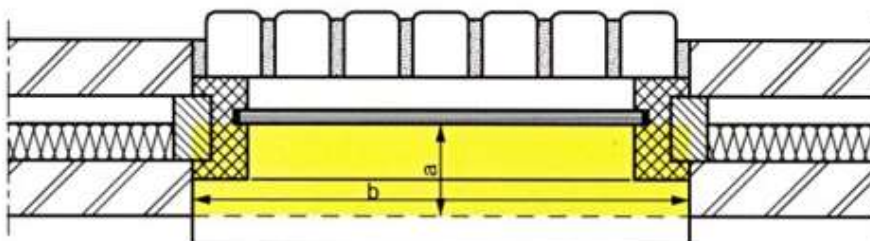
Netto vloeroppervlakte van niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte

Het netto-vloeroppervlakte van de niet -overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw is de som van de bepaalde netto-vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

Open brand- of vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw moeten bij de bepaling van het netto-vloeroppervlakte van gebouwgebonden buitenruimten niet worden meegerekend.

Glaslijncorrectie

De oppervlaktebepaling ter plaatse van raamopeningen in opgaande scheidingsconstructies worden gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op een hoogte van 1,5 m boven de vloer en ter breedte van de betreffende raamopening. Deze 'glaslijncorrectie' komt voort uit de gangbare verhuurpraktijk 'meten tot het glas'.



Legenda

- a meten tot glas op 1,5m
b meten tot de opgaande scheidingsconstructie
a x b = glaslijncorrectie

Voorziening verticaal verkeer

Binnen deze categorie vallen alle verkeersruimten die uitsluitend dienen voor de ontsluiting van verschillende bouwlagen. Hiertoe behoren trappenhuisen, liftschachten, vluchttrappenhuisen inclusief eventuele rooksluizen en gangen / voorruimte die uitsluitend toegang bieden tot het trappenhuis.

Gebouwgebonden installatieruimte

De gebouwgebonden installatieruimte is de vloeroppervlakte voor alle gebouwgebonden installaties. Installaties die voldoen aan de onderstaande criteria dienen te worden uitgezonderd van het verhuurbaar oppervlakte:

- 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 omstandigheden voor het verblijven of werken in het gebouw.
- De installatie is niet gericht op het produceren van goederen en/of diensten door het bedrijf.

Tot de gebouwinstallatie worden onder meer gerekend:

- Verwarmingsinstallatie.
- Rookgasafvoer en binnen riolering.
- Installatie voor koud- en warmtevoorziening.
- Installatie voor perslucht ten behoeve van de klimaatregeling van het gebouw.
- Installatie voor ruimtekoeling.
- Installatie voor ventilatie en luchtbehandeling.
- Elektrische centrale voor energievoorziening.
- Kracht- en lichtinstallatie.
- Transportinstallatie.
- Sprinklerinstallatie.



Niet tot de gebouwinstallatie worden onder meer gerekend:



- Patchkasten.
- Installatie met gas- of perslucht voor bijvoorbeeld medische toepassingen.
- Installaties toegevoegd door een gebruiker.

Tarra oppervlakte (TO)

Het tarra-oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van het bruto-vloeroppervlakte en het netto-vloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte groep van ruimte of het gebouw.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Bij de bepaling van het gebruiksoppervlakte worden niet meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5m met uitzondering van vloeren onder trappen en hellingbanen, welke laatste twee oppervlakten zijn geheel wél worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte.
- Liftschacht, ongeacht de grootte.
- Een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4m².
- Een vrijstaande bouwconstructie indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m². De vrijstaande bouwconstructie mag geen trap zijn: met andere woorden vloeroppervlakten onder trappen (mits toegankelijk) worden altijd wél meegerekend.
- Een leidingschacht indien de oppervlakte groter is dan of gelijk is 0,5m².
- Een dragende binnenwand.



4. Meetstaat

Zie bijlage van deze rapportage.



Bijlage I – Meetstaat NEN2580

MEETSTAAT								
Project Opdrachtgever Plaats object Projectnummer Datum	Cruyshaag 69 Lassoo Makelaars & Taxateurs Maastricht 20241017/C1/RAP01 17-10-2024				 duurzame helden			
Meetwaarden [m ²]	GO	OI	GGB	EB	vv	h < 1,50m	vide	BI
	Gebruiksoppervlak Wonen	Overige in pandige ruimte	Gebouwge- bonden buitenruimte	Externe bergruimte	Verticaal verkeer >4m ² & niet toegankelijke ruimten	Netto hoogte < 1,5m	Vides / schalngat >4m ²	Bruto inhoud
TOTAAL	126,6	0,0	20,4	8,5	0,0	30,9	0,0	436
Kelder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00	0
Begane grond	52,5	0,0	20,4	8,5	0,00	0,00	0,00	193
1ste verdieping	52,5	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00	157
Zolder	21,6	0,0	0,0	0,0	0,00	30,90	0,00	86

* De oppervlakten en inhoud zijn bepaald conform de meetnormeringen zoals gedefinieerd in de "meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen" (versie juli 2019) en de "Meetinstructie bruto inhoud woningen" (versie juli 2019), welke zijn vastgesteld door Aedes, Bag Bao, NVM, VNG, het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Vastgoedpro, VBO en de Waarderingskamer. Deze meetstaat is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld naar beste kennis en wetenschap. Mochten er desondanks afwijkingen zijn van de daadwerkelijke situatie ter plaatse, dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

