Meetstaat

Datum meetopname	12-11–2026
Op locatie ingemeten	Ja

Object type	Tussenwoning
Adres	Vogelenzanglaan 7
Plaats	Den Haag

Opdrachtgever	Smash Makelaars
Adres	Riethoornvijver 12 / Tulpentuin 26
Plaats	Den Haag / Voorburg

Gebruiksoppervlakte (GO) m²				
Verdieping	Wonen	Overige inpandige ruimte(n)	Gebouw-gebonden buiten ruimte(n)	Totaal gebruiks-oppervlak
2e verdieping	26,4		14,1	26,4
1e verdieping	48,7			48,7
Begane grond	44,8			44,8
Totaal	**120**		**14**	**120**

Externe oppervlakte*			Bruto Vloeroppervlak en inhoud	
Verdieping	Externe bergruimte: berging/garage	Parkeerplaats: oprit en carport	vloeroppervlakte (BVO)	circa m³*
2e verdieping			38,9	77,8
1e verdieping			53,7	148,2
Begane grond	6,4		50,7	160,7
Totaal	**6**		**143**	**387**

PROJECTGEGEVENS

Inleiding
Dit meetrapport is opgesteld om de gebruiksoppervlakte (GO) en bruto inhoud te bepalen van een woning of appartement met de bijbehorende externe bergruimte(n). Uitgangspunt zijn de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen, die zijn opgesteld door de samenwerkende organisaties AEDES, BAG BAO, NRVT, NVM, VastgoedPro, VBO makelaar, VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) en de Waarderingskamer. In dit meetrapport worden beide Meetinstructies ook wel ‘de Meetinstructies’ of ‘Meetinstructies’ genoemd. De Meetinstructies zijn gebaseerd op NEN 2580.

Opdracht
Huisfoto.com is gevraagd een meetrapport op te stellen conform de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen. Waarbij de woning of het appartement op locatie wordt ingemeten.

Indicatieve bruto inhoud en tuin
De opgegeven bruto inhouden zijn indicatief. De wijze van inmeten, gebruikte apparatuur, bepalingswijze en de complexiteit van de woning, maken dat de inhoud sterk kan afwijken t.o.v. andere metingen. De bruto inhoud vermelden wij enkel als service. Aan de bruto inhoud kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte dient u het Kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Aangeleverde stukken door opdrachtgever
Geen stukken aangeleverd.

Controle door opdrachtgever en klachten
Na ontvangst van dit Meetrapport wordt u verzocht deze op de hoofdlijnen te controleren en binnen drie werkdagen te reageren wanneer u denkt dat de opgegeven meters niet overeenkomen met de werkelijkheid. Mocht Huisfoto.com binnen drie dagen geen reactie hebben ontvangen, gaan wij er vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. Huisfoto.com controleert panden niet op al dan niet verleende omgevingsvergunningen, vergunningsvrij bouwen, BAG- en Kadasterregistraties, bestemmingsplannen, bouwkundige gebreken, Bouwbesluit eisen en andere wet- en regelgeving. De aansprakelijkheid van Huisfoto.com is beperkt tot – maximaal driemaal het honorarium voor de opdracht;– alleen directe schade. Het indienen van een klacht moet binnen één jaar na de rapportage datum plaatsvinden.

Algemene voorwaarden
Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing. U kunt deze te allen tijde opvragen en inzien op onze website

TOELICHTING MEETSTAAT

Voorbehouden en aannames
Gebruikte methode en marge De vloeroppervlakten en inhouden in dit Meetrapport zijn bepaald aan de hand van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie juli 2019. Inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie januari 2023.
Er wordt een marge van maximaal 3% gehanteerd op de waarden zoals genoemd in dit Meetrapport.

Meetmethodiek en toegepaste controles
Ingemeten met laserafstandsmeter.

Inmeet- en bepalingsmethoden
- Hieronder staat genoemd hoe Huisfoto.com bepaalde inmetingen en bepalingen verricht.
- De vrije hoogte onder trappen en schuine vlakken is gebaseerd op een controle op locatie.
- Ruimten die op meerdere manieren geïnterpreteerd kunnen worden, zijn ook op bouwkundige en installatietechnische aspecten gecontroleerd.
- Wij controleren niet op wet- en regelgeving. Denk daarbij aan o.a. het Bouwbesluit, de omgevingsvergunning of het bestemmingsplan.
- Binnenruimten met een beroep of bedrijf aan huis (bijv. pedicuresalon, massageruimte, hondentrimsalon) benaderen wij met de regels van GO wonen en GO overige inpandige ruimten. Wij controleren niet op de regels van de Belastingdienst.
- Het grondvlak van de wand tussen de garage en woning (tussen GO overig inpandige ruimte en GO wonen) wordt wel meegenomen bij de gebruiksoppervlakte.
- Indien een garage is aangebouwd aan de woning, dan nemen we standaard aan dat deze een gedeelde muur heeft met de woning.
- De ruimte onder de trap behoort alleen tot het gebruiksoppervlak als deze ruimte toegankelijk is op vloerniveau en van dezelfde gebruiker is.
- Een verdiepte trapkast zien wij als een overig inpandige ruimte. Vanwege het slechts geschikt zijn als bergruimte, e.e.a. volgens de Lijst_met_vragen_en_antwoorden_juli_2023 vraag 26.
- Het bordes, welke tussen twee opgaande trapdelen aanwezig is, zien wij als een grote traptrede. Dit houdt in dat het bordes geen gebruiksoppervlakte heeft. Op het moment dat een andere ruimte aansluit op een bordes of het bordes is dusdanig groot van afmeting dat het bordes niet alleen als functie ‘verticaal verkeer afwikkelen’ meer heeft, geldt bovenstaande uitgangspunt niet meer. En zal het per geval worden beoordeelt.
- Balkons worden gemeten tot op het houten of stalen hekwerk, niet tot op de zijkant van de leuning. Bij een stenen borstwering wordt gemeten tot op het metselwerk.
- Alleen als een ruimte onder het balkon een balkon of dakterras betreft, wordt deze oppervlakte meegenomen als gebouwgebonden buitenruimte. Hetzelfde geldt voor overstekende bouwlagen.
- Bij het berekenen van de bruto inhouden gaan wij uit van vaste maten voor de begane grondvloer, verdiepingsvloeren, dakconstructies en woningscheidende vloeren. Hierbij geldt 40 cm voor de begane grondvloer, 30 cm voor woningscheidende en verdiepingsvloeren en 30 cm voor de dakconstructie.
- Plattegronden Indien plattegronden zijn toegevoegd, dan zijn deze slechts indicatief en hebben deze als doel de indeling en het ruimtegebruik weer te geven van de woning. De berekende oppervlakten zijn hierop niet weergegeven.

Aannames en Opmerkingen: n.v.t

TOELICHTING BEGRIPPEN MEETINSTRUCTIES

Toelichting typen vloeroppervlakten Hieronder volgt een korte toelichting van de verschillende typen vloeroppervlakten zoals de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen, versie juli 2019 die kent.
In de gevallen dat de meetinstructie documenten geen uitsluitsel bieden of er is hiervan afgeweken is de rekenwijze omgeschreven bij het onderdeel TOELICHTING MEETRAPPORT.
De complete teksten van Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen, Meetinstructie Bruto inhoud woningen en de Lijst met vragen en antwoorden zijn te verkrijgen op Waarderingskamer.nl.

- GO wonen: Binnenruimte, minimale hoogte 2.0 m, gecontroleerd klimaat, geventileerd, (oppervlakte onder 1,5 m hoogte telt niet mee voor GO wonen).
- GO overig inpandige ruimte: Binnenruimte, als voldoet aan één of meer van de voorwaarden: bergzolder, hoogste punt tussen de 1.5 en 2.0 m, slechts geschikt als bergruimte, voldoet aan 4,0 m2-toets.
- De oppervlakte want tussen GO wonen en GO overig inpandige ruimte hoort bij GO wonen.
- GO gebouwgebonden buitenruimte: Een ruimte waarbij één of meer omsluitende wanden ontbreekt. De ruimte is gelegen direct naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw.
- GO externe bergruimte: Een ruimte is externe bergruimte, als deze voldoet aan alle voorwaarden: Geen woonfunctie, alleen bereikbaar door de woning te verlaten, geen gedeelde muren met het hoofdgebouw, afsluitbaar, volgens BAG een pand.

Relaties met andere bepalingen en organen
De meting en berekeningen zijn conform de ‘Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen’ en ‘Meetinstructie Bruto inhoud woningen’. Deze zijn gebaseerd op NEN 2580: 2007/C1:2008.
De Meetinstructies zijn gebaseerd op NEN 2580. Beide rekenmethodieken hebben verschillen ten opzichte van elkaar. De makelaardij, de woningcorporaties, en de gemeentelijke afdelingen BAG en WOZ maken bij woningen gebruik van de Meetinstructies.
Mogelijk wijken de in dit meerapport opgegeven oppervlakten en inhouden af van hetgeen eerder bij de woningeigenaar en/of opdrachtgever bekend was.
Dit kan verschillende oorzaken hebben:
- in het verleden werd (nog) niet conform de Meetinstructies gemeten;
- de Meetinstructies worden periodiek aangepast;
- door veranderende wet- en regelgeving, de tijdsgeest, voortschrijdend inzicht kunnen situaties op den duur anders worden geïnterpreteerd;
- BAG en WOZen het Kadaster hanteren afwijkende reken- en werkwijzen;
- de metrages van bouwtekeningen en vergunningen zijn conform NEN 2580.