

KARAKTERVOL WONEN



BBMI/NEN2580

Meetrapport

Object: Twee-onder-een-kap

Adres: Westerwoldestraat 9

Postcode/Plaats: 9405 GA Assen

Opdrachtgever: Karaktervol Wonen

Status: Definitief

Datum meetopname: June 25, 2024

Datum meetrapport: June 19, 2024



DE MAKELAAR
ONTZORGER

Inhoud

Toelichting bij rapport	3
Gehanteerde definities, begrippen en meet-technisch kader	3
Totale gebruiksoppervlakte	3
Gebruiksoppervlakte wonen	4
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	4
Gebouw gebonden buitenruimte	4
Bruto inhoud	4
Externe bergruimte	5
Voorbehouden & aannames	5
Perceel (kadastrale grenzen)	5
MEETINSTRUCTIES en NEN 2580	5
Meetstaat	6
Vlakkentekening	7
Plattegronden 2D en 3D	8

Gehanteerde definities, begrippen en meet-technisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden 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'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakken:

- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte
- Gebouw gebonden buitenruimte
- Externe bergruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie) waarvan de oppervlakte \geq aan 4 m^2
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze $0,50\text{ m}^2$ of $>$ is
- De oppervlakte van een liftschaft wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies. Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan $0,5\text{ m}^2$), zoals bijvoorbeeld een kolom of leidingschacht, worden met de gebruiksoppervlakte wonen meegerekend. Er dient langs de muren te worden gemeten, waarbij radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen worden genegeerd.

Ofwel: De totale gebruiksoppervlakte min de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimten

Er zijn een aantal eisen aan de gebruiksoppervlakte wonen, waardoor de volgende onderdelen niet worden meegerekend:

- Opp met een netto hoogte die $<$ is dan $1,5\text{ m}^1$, m.u.v. oppervlakte onder een trap.
- Opp van ruimtes die niet voor mensen toegankelijk zijn.
- Opp van een trapgat, vide, een liftschaft of een combinatie hiervan, indien deze 4 m^2 of $>$ is.
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan $0,5\text{ m}^2$.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een oppervlak wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog.
- Het hoogste punt van de ruimte is boven 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 meter is kleiner dan $4,0 \text{ m}^2$ (alleen van toepassing wanneer ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m^2).
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er sprake is van een bergzolder. Deze ruimte wordt alleen incidenteel gebruikt. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is.
- De ruimte over te onvoldoende daglichttoetreding beschikt. Dit is van toepassing zodra de raamoppervlakte kleiner is dan $0,5 \text{ m}^2$.

Bij twijfel worden de ruimtes gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebouw gebonden buitenruimte

Een ruimte is een gebouwgebonden buitenruimte, indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Bijvoorbeeld een balkon of een dakterras. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouwgebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte. Bij een woning 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 de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

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

- 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.

Bruto inhoud

De bruto inhoud van het pand wordt per verdieping berekend en getotaliseerd. Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend. De begane grond is een uitzondering, aangezien hier $0,4 \text{ m}^1$ voor de begane grond vloer bij de $0,3 \text{ m}^1$ op wordt gerekend. De bruto inhoud houdt rekening met schuine wanden en/of daken door de inhoud wiskundig te berekenen. De inhoud van externe berg ruimten en gebouw gebonden buitenruimten valt niet onder de bruto inhoud van de woning.

Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Een externe bergruimte kan nooit een woonfunctie hebben. Het meten van een externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van een woning. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

Vorbehouden & aannames

Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 10%.

Bij gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 5 m².

Belangrijk: Omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie, wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

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.

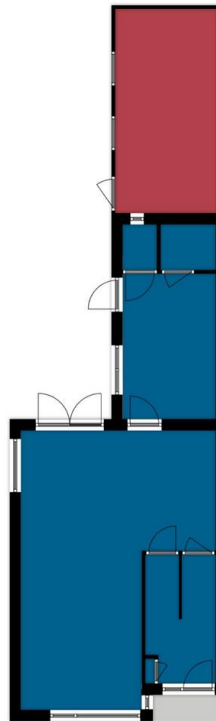
MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

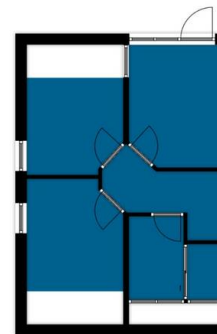
Meetstaat

object opgesplitst per bouwlaag	TVO	GO	OI	GGB	EB	niet toegankelijke ruimten / schacht	vide	overige	h < 1.50m'	BI
	Totale Vloer Oppervlakte	Gebruiks Oppervlakte wonen	Overige Inpandige ruimte	Gebouw Gebonden Buitenruimte	Externe Berging		Vides/ Schalngaten > 4m ²	Nis/Kolom/ Inspringende bouwdelen <0.m ²	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50m'	Bruto Inhoud
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ³
Hoofdgebouw										
Begane grond										
Woon-/werkruimte		50.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Schuur(EB)		0.00	0.00	0.00	14.50	0.00	0.00	0.00	0.00	
Subtotaal	65.10	50.60	0.00	0.00	14.50	0.00	0.00	0.00	0.00	200.9
Eerste verdieping										
Woon-/werkruimte		31.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.20	
Subtotaal	37.80	31.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.20	95.2
Tweede verdieping										
Woon-/werkruimte		4.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.00	
Subtotaal	19.90	4.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.00	29.1
Externe berging - Hoofdgebouw (EB)										
Begane grond										
Subtotal										54.1
Tot. hoofdgebouw	122.8	87.1	0.0	0.0	14.5	0.0	0.0	0.0	21.2	325.2
Tot. bijgebouwen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	54.1

Vlakkentekening



GOW = 50.6m²
EB = 14.5m²



GOW = 31.6m²
OBS = 6.2m²



GOW = 4.9m²
OBS = 15.0m²



BRUTOVLOER-
OPPERVLAKTE



GOW
GEBRUIKS-
OPPERVLAKTE



OIR
OVERIGE
INPANDIGE RUIMTE



GGB
GEBOUW GEBONDEN
BUITENRUIMTE



EB
EXTERNE
BERGRUIMTE



AP
VERTICAAL VERKEER/
VIDERS/ SCHALMGAT >4M²



TARRA
OPPERVLAKTE

OBS

HOOGTE
< 1.50M



