NEN2580 MEETRAPPORT BBMI

Housevertising

Inhoudsopgave

Object opname 3

Informatie bij het rapport 4

Vastgestelde vloeroppervlaktes 4

Meetcertificaat 5

- Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader 6
- Afwijkingen t.o.v. NEN2580 6
- Bruto vloeroppervlakte 7
- Gebruiksoppervlakte 7
- Overige inpandige ruimte 8
- Gebouw gebonden buitenruimte 9
- Bruto inhoud 10
- Externe bergruimte 10
- Perceel 11

Object

Object type	Woonschip
Adres	**Prins Hendrikkade 550**
Postcode/Plaats	**1011 TE Amsterdam**

Meetopname

Datum meetopname	27-05-2025
Datum meetrapport	06-06-2025
Meetrapportnummer	HV-2025-06/96221202523
Meetcertificaat	Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten
Status	Definitief

Opdrachtgever

Opdrachtgever	Capaan & Falkeisen
Adres	Overdiemerweg 18
Postcode/Plaats	1111 PN Diemen

Informatie bij het rapport

Housevertising heeft dit NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructies Januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVT en de waarderingskamer (BBMI).

Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen aan de gebruiksoppervlakte en plattegronden geen rechten worden ontleend.

Vastgestelde vloeroppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte(n) – Wonen	96,1 m^2
Gebruiksoppervlakte(n) – Overige inpandige ruimte(n)	10,6 m^2
Gebruiksoppervlakte(n) – Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m^2
Gebruiksoppervlakte(n) – Externe bergruimte(n)	0,0 m^2
Bruto vloeroppervlakte woning	126,2 m^2
Bruto inhoud woning	321,9 m^3

Amsterdam, 6 juni 2025

B.A. Mac Donald | Housevertising

MEETCERTIFICAAT

Datum Meetopname	27 mei 2025
Datum Meetrapport	6 juni 2025
Meetrapportnr	HV-2025-06/96221202523
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Object type	Woonschip
Adres	Prins Hendrikkade 550
Postcode/Plaats	1011 TE Amsterdam

Opdrachtgever	Capaan & Falkeisen
Adres	Overdiemerweg 18
Postcode/Plaats	1111 PN Diemen

Meetbedrijf	Housevertising
Opsteller	B.A. Mac Donald
Opnemer	B.A. Mac Donald
Status	Definitief

Verklaring Meetcertificaat A.
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Housevertising stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. Correctieblad C1:2008

Object per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			HOOGTE	OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vides/schalmgat > 4 m²	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides, etc. > 4 m²)	Tarra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1.50m	Verticaal verkeer > 4 m² en niet toegankelijke ruimten	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte	Netto hoogte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m³
	A	**(B+C+D+E+F+G+H)**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**NH**	**H**	**I**
Woonboot		**117,2**	**16,5**			**90,1**	**10,6**				**302,1**
Woonruimte		104,2	14,1			90,1			2,2		270,9
Overige inpandige ruimte		13,0	2,4				10,6		2,0		31,2
Stuurhut		**9,0**	**3,0**			**6,0**					**19,8**
Woonruimte		9,0	3,0			6,0			2,0		19,8
Extra											
Totaal (Alle gebouwen op perceel)		**126,2**	**19,5**			**96,1**	**10,6**				**321,9**
Procentueel t.o.v. BVO		100%	15,45%			76,15%	8,40%				

TOTALEN WONING	**126,2**		**96,1**	**10,6**				**321,9**

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van 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'.

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloeroppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2007 te raadplegen.

Afwijkingen t.o.v. NEN2580

De afwijking van de meetinstructies t.o.v. de NEN 2580 is dat er vaste aannames zijn omtrent vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met uitzondering van de Begane grond vloer en/of keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

Een ander afwijkend onderdeel is dat de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten, terwijl in de NEN 2580 norm exclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten. Het is voor deze meetinstructie daarom niet nodig om te beoordelen of een binnenwand dragend of niet dragend is.

Verder wordt in deze meetinstructie de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld in vier oppervlakten (wonen, overige inpandige ruimte, gebouwgebonden buitenruimte en externe bergruimte). De NEN 2580 norm kent deze onderverdeling niet. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

Dit betreft de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

Ter aanvulling op bovenstaande geldt het volgende;

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto-vloeroppervlakte van de binnenruimte.
- Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend; een schalmgat of een vide, indien het grondvlak daarvan groter is dan 4 m^2. Bij 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 m^2.

Gebruiksoppervlakte (GO)

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

Bij de bepaling van de GO worden ***niet*** meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m^2;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m^2.

De nu bepaalde oppervlakte is de totale gebruiksoppervlakte van een woning. Deze oppervlakte bestaat uit gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte (OIR)

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt;

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter kleiner is dan 4m^2;
- De ruimte(n) bouwkundig enkel geschikt is als bergruimte(n) zoals bijvoorbeeld een Fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder. Een bergzolder is een zolder met onvoldoende daglicht (Raamoppervlakte kleiner dan 0,5 vierkante meter) en/of een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap.

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken,

Wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

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 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 appartement 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 te 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 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. Maak bij het meten gebruik van de basisvormen en elementen.

Bruto inhoud

De berekening voor de inhoud is gebaseerd op Meetinstructie Bruto inhoud woningen Januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en de Waarderingskamer. Deze instructie is gebaseerd op de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de bruto-hoogte.

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

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. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Het meten van een externe bergruimte gebeurt volgens dezelfde instructies als bij het meten van de woning.

Perceel

Indien 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.

NEN2580 MEETRAPPORT BBMI

TELEFOON
0800-1040

E-MAIL
info@housevertising.nl

Housevertising