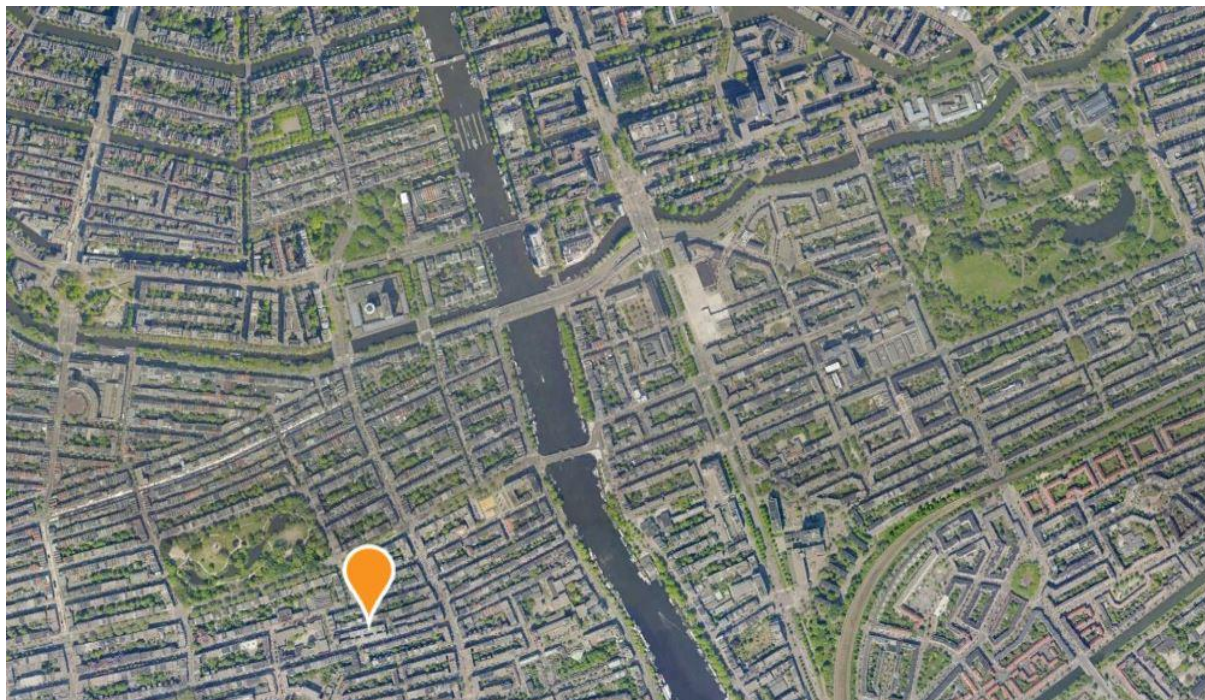


# MEETRAPPORT



Conform de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen (versie januari 2018) en de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.



<b>Object type:</b>	Woning
<b>Adres:</b>	Kuipersstraat 147 A 2
<b>Postcode / Plaats:</b>	1073ER Amsterdam
<b>Opdrachtgever:</b>	Smit & Heinen Makelaars
<b>Adres:</b>	Van Woustraat 161
<b>Postcode / Plaats:</b>	1074 AK Amsterdam
<b>Datum meetopname:</b>	25 maart 2019
<b>Meetcertificaat Type A:</b>	Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Het meetrapport is opgesteld conform de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen volgens NEN 2580'.

De Beeldenmakers heeft de navolgende gebruiksoppervlakten (GO) en inhoud vastgesteld:

	Kelder	1e V	Totaal
<b>Bruto vloeroppervlakte - Woning</b>	-	<b>57,90</b>	<b>57,90 m2</b>
<b>GO Wonen</b>	-	<b>50,90</b>	<b>50,90 m2</b>
GO - Overige inpandige ruimte	-	0,30	0,30 m2
Aftrekposten: Vide, trapgat en/of combi	-	-	0,00 m2
Aftrekposten: Tarra	-	6,70	6,70 m2
Aftrekposten: h<1.50m	-	-	0,00 m2
GO - Gebouwgebonden buitenruimte	-	0,60	0,60 m2
GO - Externe bergruimte	4,10	-	4,10 m2
- Berging	4,10	-	4,10 m2
- Parkeerplaats	-	-	0,00 m2
Bruto inhoud - Woning	-	161,54	161,54 m3

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie. Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen aan de gebruiksoppervlakten en plattegronden geen rechten worden ontleend.

Op al onze diensten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze zijn na te lezen op onze website [www.debeeldenmakers.nl](http://www.debeeldenmakers.nl). Op verzoek sturen wij u een exemplaar toe.

Amsterdam, 26 maart 2019



T. van Huis  
De Beeldenmakers



## Toelichting op het meetrapport

Voor het bepalen van de inhoud, de vloer- en gebruiksoppervlakten baseren wij ons zoals gezegd op de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008, alsmede de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen (versie 2018). Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2007 te raadplegen. In deze toelichting zijn tekstdelen letterlijk overgenomen uit genoemde bronnen.

### Relatie Meetinstructie met de NEN 2580

Als uitgangspunt voor de meetinstructie is de gebruiksoppervlakte genomen, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor de meetinstructie. In de meetinstructie wordt de oppervlakte van een woning gemeten *binnen de buitenste/scheidende wanden (muren) conform NEN 2580*. De meetinstructie wijkt op twee aspecten af van NEN 2580:

1. De meetinstructie verdeelt de in pandige gebruiksoppervlakte onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.

### Gebruiksoppervlakte in de BAG en de WOZ

In de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) is van iedere woning (verblijfsobject) de totale in pandige gebruiksoppervlakte vastgelegd. Deze oppervlakte komt overeen met de gebruiksoppervlakte volgende de NEN 2580. De BAG-oppervlakte bestaat dus uit de som van de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. Voor toepassing in het kader van de Wet WOZ wordt de oppervlakte van woningen, indien van toepassing, gesplitst in WOZ-deelobjecten. Het onderscheid in gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte is in dat geval niet aan de orde.

## Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

### 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 scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.*

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

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 m<sup>2</sup>. Ook de niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimten alsmede open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet meegerekend.

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 m<sup>2</sup>.

## Gebruiksoppervlakte (GO)

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

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

- De oppervlakte van delen van vloeren met een netto hoogte die lager is dan 1,50 meter, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>;

## Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (GOOI)

Een oppervlakte wordt tot overige inpandige ruimte gerekend indien één van de onderstaande voorwaarden geldt:

- het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog;
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 m is kleiner dan 4,0 m<sup>2</sup> (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m);
- de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;
- er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is en/of een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>).

In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakten wonen. Een gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast, trapkast en meterkast worden allen gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen, indien deze ruimten binnen de woning aanwezig zijn.

## Aftrekpost TARRA

De tarraoppervlakte (TO) van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de bruto vloeroppervlakte en de netto vloeroppervlakte van de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw. De term TARRA volgt uit de NEN2580. Kort gezegd vallen hieronder de buitenmuren en eventuele aftrekposten (leidingschachten, kokers groter dan 0,5m<sup>2</sup>). Wij verwijzen naar pagina 6 van dit meetrapport, in de legenda wordt TARRA in het zwart aangeduid.

## GO Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras.

Indien aanwezig wordt hiervoor de netto vloeroppervlakte bepaald. Gemeten wordt tot de binnenzijde van de opgaande scheidingsconstructie

Om de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte(n) te bepalen wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte- en niet overdekte ruimte(n):

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

## GO Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en indien de ruimte *alleen bereikbaar is door de woning te verlaten*. De externe bergruimte heeft nooit een woonfunctie. In het meetrapport worden eventueel meerdere externe bergruimten getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte.

## Perceel (kadastrale grenzen)

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.

### De Beeldenmakers

Binnenhof 62 D  
1412 LC Naarden

T 085 – 007 0600  
E [amsterdam@debeeldenmakers.nl](mailto:amsterdam@debeeldenmakers.nl)  
W [www.debeeldenmakers.nl](http://www.debeeldenmakers.nl)  
[woningfotografie.amsterdam](http://woningfotografie.amsterdam)

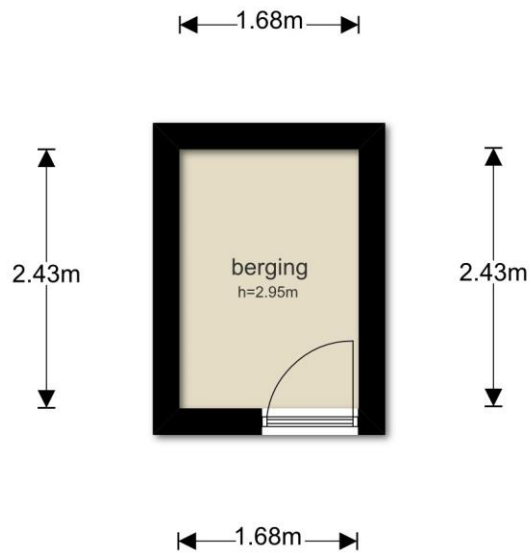
BTW NL851992183B01  
KvK 56147376



**Legenda vlakkentekening:**

- VIDES / SCHALMGAT > 4 m<sup>2</sup>
- BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE
- TARRA OPPERVLAKTE
- RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1,50 m
- VERTICAL VERKEER > 4 m<sup>2</sup> & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE
- GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN
- GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
- GEBRUIKS-OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
- GEBRUIKSOPPERVLAKTE EXTERNE BERGRUIMTE

Kuipersstraat 147 A 2 - Amsterdam  
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.debeeldenmakers.nl

Kuipersstraat 147 A 2 - Amsterdam  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.debeeldenmakers.nl