HomeVisuals

Nijmansbos 28, 7543 GJ Enschede
15-10-2026

info@home-visuals.nl
www.home-visuals..nl

Meetrapport.

Inhoudsopgave

Meetstaat 3
Plattegronden (Markings) 4
Meetinstructie 5
- Inleiding 5
- Afwijkingen t.o.v. NEN-2580 5
- Bruto vloeroppervlak (BVO) 6
- Gebruibsoppervlakte (GO) 6
- Overige inpandige ruimte (OIR) 7
- Gebouw gebonden buitenruimte (GGB) 7
- Externe bergruimte(n) (EB) 8

HomeVisuals

Meetstaat

	GOW	GOOIR	GOGBR	GOEB	OR	vide	BI	BI GOW
	Gebruiksoppervlakt Wonen	Gebruiksoppervlakt Overige Inpandige Ruimte	Gebruiksoppervlakt Gebouwgebon-den Buitenruimte	Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	Ontoegankelijke Ruimte	Vides/Schalgat $> 4m^2$	Totale Bruto Inhoud m^3	Bruto Inhoud GOW m^3
Begane grond	**56.0**	**0**	**10.9**	**13.0**	**0**	**0**	**207**	**207**
Woon-/werkruimte	56.0	0	10.9	13.0	0	0	207	207
Eerste verdieping	**41.5**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**130**	**130**
Woon-/werkruimte	41.5	0	0	0	0	0	130	130
Tweede verdieping	**19.8**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**81.0**	**81.0**
Woon-/werkruimte	19.8	0	0	0	0	0	81.0	81.0
Totalen (incl. bijgebouwen)	**117**	**0**	**11**	**13**	**0**	**0**	**418**	**418**
Procentueel Tov. BVO	64.20%	-	5.96%	7.10%				

GOW — Gebruiksoppervlakte Wonen

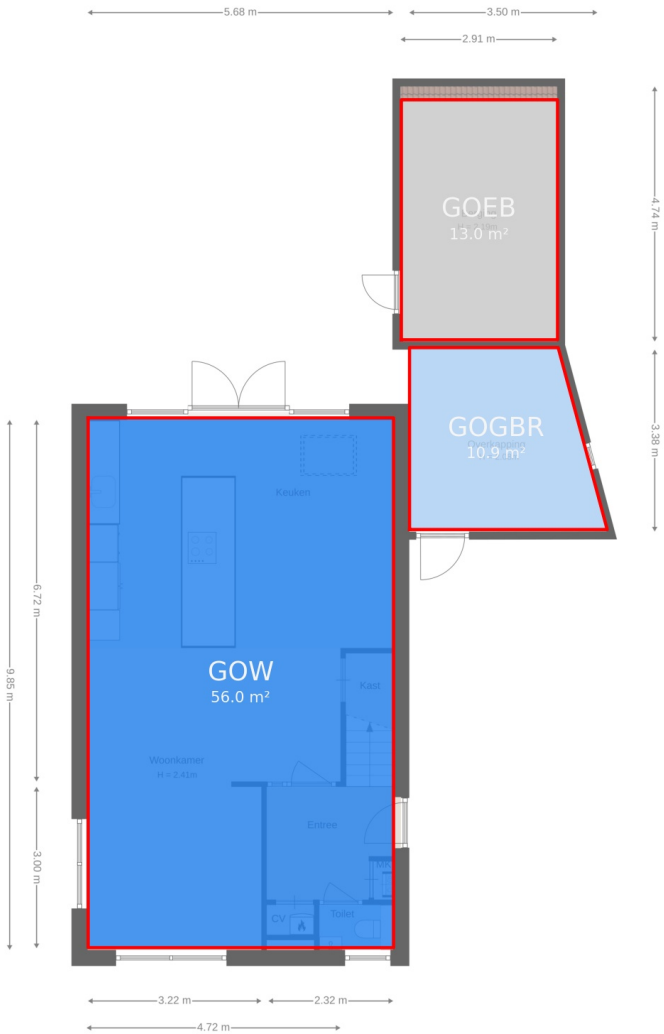
GOOIR — Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte

GOGBR — Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte

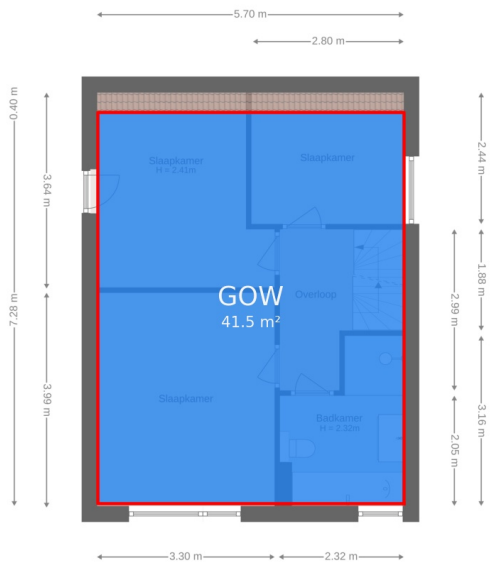
GOEB — Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte

Ontoegankelijke Ruimte

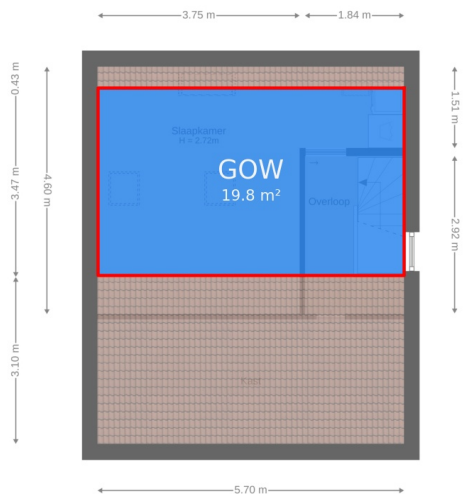
Plattegronden



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Meetinstructie

Inleiding

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van woningen te meten. De meetinstructie is gericht op het meten van de gebruiksoppervlakte per individuele woning (de opperv-lakte “achter de voordeur”) en de bij de woning behorende externe bergruimte. Deze mee-tinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex. Als uitgang-spunt voor deze meet-instructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de defin-itie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. In deze meetinstructie wordt de opperv-lakte van een woning gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden (muren) conform NEN 2580.

Afwijkingen ten opzichte van de NEN 2580

Er is in deze meetinstructie voor gekozen om op een aantal aspecten af te wijken van NEN 2580. Eén af-wijkend aspect is dat volgens de norm NEN 2580 de gebruiksoppervlakte exclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten, terwijl in deze meetinstructie inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten. Het is voor deze meetinstructie daarom niet nodig om te beoor-delen of een binnenwand dragend of niet dragend is. Verder wordt in deze meetinstruc-tie de gebruiks-op-pervlakte van een woning onderverdeeld in vier oppervlakten. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen:

- gebruiksoppervlakte wonen;
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte; en
- gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte.

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau binnen de buitenste- of woningscheidende wanden (muren), inclusief dragende en niet dragende binnenwanden. Met buitenste/scheidende wanden (muren) worden bedoeld de wanden/ muren die de ene woning van de andere woning scheiden en de muren die de woning van de buitenwereld afscheiden.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies
(muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5
m2), zoals bijvoorbeeld een kolom, worden tot de gebruiksoppervlakte gerekend. Er dient gemeten te worden langs de muur. Radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen bij de meting worden genegeerd.
Niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,50m, 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 m2 of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m2 of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 $m2^2$
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter van 0,5m2.

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

Overige inpandige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de 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 m2 (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m2);

· 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 m2).

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten 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.

De oppervlakte “onder de wand” die de tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebouw gebonden buitenruimte (GGB)

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. Bij 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.

Externe bergruimte(n) (EB)

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 de externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van de woning. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.