

Meetrapport

Adres: De Waarden 198
Stad: Zutphen
Datum opname: 27-02-2025
Makelaarskantoor: Eggink Maalderink Zutphen B.V.



Studio Edo heeft dit meetverslag opgemaakt voor Eggink Maalderink Zutphen B.V. in overeenstemming met de richtlijnen van de NTA 2581:2011. Het verslag omvat de vaststelling van de gebruiksoppervlakten en bruto inhoud.

Totaal gebruiksoppervlak wonen	115,09 m²
Overige inpandige ruimte	0,00 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m²
Externe bergruimte	6,84 m²
Totaal bruto inhoud woning	434,31 m³

De metingen en berekeningen zijn uitgevoerd volgens de voorschriften van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen", zoals beschreven in de NEN2580:2007 NL. Deze norm omvat de definities en methoden voor het meten van oppervlakten en inhoud van gebouwen, inclusief correcties zoals vermeld in het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. De aannames en voorbehouden die in dit meetrapport worden genoemd, zijn van toepassing op het bijbehorende meetcertificaat. Dit rapport is opgesteld door Studio Edo met de beste kennis en op basis van wetenschappelijke inzichten en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011.

Meetrapport

Begane grond	Totaal gebruiksoppervlak wonen	55,35 m²
	Gebruiksoppervlak bouwlaag (incl. o.i.r.)	55,35 m ²
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4 m ²)	0,00 m ²
	Overige in pandige ruimte	0,00 m ²
	Kubieke meters (m ³)	240,79 m ³
	Gebouwgebonden buitenruimte (balkon/carport/etc.)	0,00 m²
	Externe bergruimte	6,84 m²
Eerste etage	Totaal gebruiksoppervlak wonen (incl. binnenmuren)	32,62 m²
	Gebruiksoppervlak bouwlaag (incl. o.i.r.)	32,62 m ²
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4 m ²)	0,00 m ²
	Overige in pandige ruimte	0,00 m ²
	Kubieke meters (m ³)	108,36 m ³
	Gebouwgebonden buitenruimte (dakterrassen/balkon/Car	0,00 m²
	Externe bergruimte	0,00 m²
Tweede etage	Totaal gebruiksoppervlak wonen (incl. binnenmuren)	27,12 m²
	Gebruiksoppervlak bouwlaag (incl. o.i.r.)	27,12 m ²
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4 m ²)	0,00 m ²
	Overige in pandige ruimte	0,00 m ²
	Kubieke meters (m ³)	85,16 m ³
	Gebouwgebonden buitenruimte (dakterrassen/balkon/Car	0,00 m²
	Externe bergruimte	0,00 m²

Oppervlakteberekening:

Begane grond

Lengte	754 cm
Breedte	462 cm
	34,83 m ²

Lengte	457 cm
Breedte	449 cm
	20,52 m ²

Totaal begane grond **55,35 m²**

Eerste etage

Lengte	706 cm
Breedte	462 cm
	32,62 m ²

Totaal eerste etage **32,62 m²**

Inhoudsberekening:

Lengte	814 cm
Breedte	522 cm
Hoogte	331 cm
	140,64 m ³

Maten zijn inclusief buitenmuren, vloer en plafond

Lengte	487 cm
Breedte	509 cm
Hoogte	404 cm
	100,14 m ³

Maten zijn inclusief buitenmuren, vloer en plafond

240,79 m³

Lengte	766 cm
Breedte	522 cm
Hoogte	271 cm
	108,36 m ³

Maten zijn inclusief buitenmuren, vloer en plafond

108,36 m³

Tweede etage

Lengte	509 cm
Breedte	462 cm
	23,52 m ²

Lengte	766 cm
Breedte	522 cm
Gem. Hoogte	190 cm
	75,97 m ³

Maten zijn inclusief buitenmuren, vloer en plafond

Dakkapel

Lengte	99 cm
Breedte	364 cm
	3,60 m ²

Lengte	291 cm
Breedte	424 cm
Hoogte	149 cm
Dakkapel =/2	9,19 m ³

Maten zijn inclusief buitenmuren, vloer en plafond

Totaal tweede etage **27,12 m²**

85,16 m³

Externe bergruimte / Gebouwgebonden buitenruimte:

Oppervlakteberekening:

Berging

Externe bergruimte

Begane grond

Lengte	284 cm
Breedte	241 cm
	6,84 m ²

Toelichting

Informatie

Dit rapport geeft een gedetailleerd overzicht van de gebruiksoppervlakten per verdieping en/of speciale ruimtes, samengesteld door Studio Edo. Het rapport voldoet aan de standaard NTA:2011 NL. De metingen en berekeningen zijn uitgevoerd volgens de richtlijnen van NEN2580:2007 NL, inclusief correcties zoals vermeld in het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Daarnaast zijn ze waar van toepassing ook in lijn met de norm NTA 2581 voor het opstellen van meetrapporten volgens NEN2580. Er zijn echter afwijkingen ten opzichte van deze normen, zoals aangegeven in de meetinstructie van juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVT en de Waarderingskamer. De aannames en voorbehouden vermeld in het meetrapport zijn van toepassing op het bijbehorende meetcertificaat.

Begrippen

Hier volgt een kort overzicht van de gebruikte termen en methoden. Voor een volledige uitleg wordt aangeraden de norm te raadplegen, evenals de daaruit afgeleide "Meetinstructie voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van woningen volgens NEN2580" en "Meetinstructie voor het bepalen van de bruto inhoud van woningen volgens NEN2580".

Bruto vloeroppervlak (BVO)

Het bruto vloeroppervlak (BVO) van een ruimte wordt berekend door de lengte te vermenigvuldigen met de breedte van de ruimte, gemeten vanaf vloerniveau tot aan de buitenmuren. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een schalmgat of vide met een oppervlakte van $\geq 4 \text{ m}^2$, inclusief de ruimte van de trap zelf. Als een binnenruimte grenst aan een andere woning, moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend. Als er een gebouwgebonden buitenruimte aan de woning grenst, zoals een balkon, carport of overkapping (al dan niet overdekt en/of gefundeerd), dan wordt het grondoppervlak van de buitenmuur toegerekend aan het BVO van de woning.

Meetrapport

Bruto inhoud

Bij het berekenen van de bruto inhoud worden standaard aannames gehanteerd voor de dikte van vloeren, dakconstructies en muren die woningen van elkaar scheiden. Hierbij wordt normaal gesproken een standaarddikte van 30 cm toegepast. Er is echter een uitzondering voor de begane grond of keldervloer, waarbij een standaarddikte van 40 cm wordt gebruikt. Externe bergingen en gebouwgebonden buitenruimten worden niet meegerekend bij de berekening van de bruto inhoud van de woning.

Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt verdeeld in vier verschillende oppervlakken:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouwgebonden buitenruimte;
- Externe bergingruimte.

Er zijn bepaalde voorwaarden waaraan moet worden voldaan voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet minstens 1,50 meter hoog zijn, met uitzondering van ruimtes onder trappen.
2. Zowel dragende als niet-dragende binnenwanden worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte.

De volgende elementen worden niet meegeteld bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of een combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4m^2 .
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (zoals een kolom) wordt niet meegerekend als deze $0,50\text{ m}^2$ of groter is.
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet meegerekend bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt vastgesteld door de totale gebruiksoppervlakte te verminderen met de gebruiksoppervlakte van de overige inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte wordt beschouwd als 'Overige Inpandige Ruimte' wanneer:

Meetrapport

- Het hoogste punt van de ruimte zich bevindt tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoogte.
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter ligt, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter kleiner is dan 4m^2 .
- De ruimte alleen geschikt is als bergruimte en niet als leefruimte kan worden gebruikt, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage.
- Er sprake is van een bergzolder als deze toegankelijk is via een inklapbare trap of een zolder met onvoldoende daglicht (raam kleiner dan $0,5\text{m}^2$).

Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouwgebonden buitenruimte is een ruimte buiten een gebouw die niet volledig omringd is door muren en daardoor geen vaste begrenzing heeft. Bij een appartement op de begane grond geldt een terras ook als gebouwgebonden buitenruimte, mits het rust op een constructie die deel uitmaakt van het gebouw. Een carport waarvan het dak aan het huis vastzit, wordt eveneens beschouwd als gebouwgebonden buitenruimte.

Bij het berekenen van de gebruiksoppervlakte van een gebouwgebonden buitenruimte wordt er onderscheid gemaakt tussen overdekte en niet-overdekte ruimtes:

- Voor overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Voor niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot aan de scheidingsconstructie, zoals een hek of de rand van de vloerconstructie.

Externe buitenruimte

Een ruimte wordt beschouwd als een externe bergruimte wanneer deze geen gedeelde muur heeft met het hoofdgebouw en alleen toegankelijk is door het huis te verlaten. Daarnaast mag een externe bergruimte nooit een woonfunctie hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden hun oppervlakten bij elkaar opgeteld. Eigenlijk geldt dat alles wat los staat van het hoofdgebouw als externe bergruimte wordt gezien, zoals een tuinhuisje, berging of garagebox.

Voorbehouden en aannames

Voor gebouwen van 200 m² of groter geldt: het verschil tussen de totale gemeten oppervlakten en de werkelijke oppervlakten mag niet meer dan 0,5% bedragen (ervan uitgaande dat de totale lengte- en breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

Voor gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: het verschil tussen de totale gemeten oppervlakten en de werkelijke oppervlakten mag niet meer dan 1 m² bedragen.

Belangrijk is dat de gebruiksoppervlakte wordt gemeten volgens de branchebrede meetinstructie, waarbij de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt meegeteld. Er worden vaste aannames gedaan voor vloeren, dakconstructies en woningscheidende muren. Voor deze constructies wordt een standaard aannames van 30 cm gehanteerd, met uitzondering van de begane grond vloer en de keldervloer, die worden aangenomen als 40 cm.