



DIVI maatwerk

Meetrapport

Conform Branchebrede Meetinstructie

Gebaseerd op de NEN2580

Object

Eindwoning

Adres

Esserstraat 42

Plaats

Breda

Opdrachtgever

Era Content

Opgemaakt door

Hans de Raad

Datum opmaak meetrapport

01-07-2025

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	111,10 m2
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	26,90 m2
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	7,20 m2
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0.00 m2
TOTAAL INHOUD	520,00 m3

BEGANE GROND

GEBRUIKSOPPERVLAKTE	65,80 m2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	26,90 m2
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	7,20 m2
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 m2

1e VERDIEPING

GEBRUIKSOPPERVLAKTE	45,30 m2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 m2
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 m2
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 m2

2e VERDIEPING n.v.t.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE	0,00 m2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 m2
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 m2
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 m2

ZOLDER / VLIERING n.v.t.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE	0,00 m2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 m2
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 m2
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 m2

BBMI - BRANCHEBREDE MEETINSTRUCTIE

Deze meetinstructie is vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

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 oppervlakte “achter de voordeur”) en de bij de woning behorende externe bergruimte. Deze meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is het gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van het gebruiksoppervlak verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. In deze meetinstructie wordt de oppervlakte 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 gekozen om op een aantal aspecten af te wijken van NEN 2580. Een afwijkend 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 beoordelen of een binnenwand dragend of niet dragend is. Verder wordt in deze meetinstructie de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld in vier oppervlakken. 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

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 of schacht, 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 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 is kleiner dan 0,5 m².
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte van 0,5m². De nu bepaalde oppervlakte is het totale gebruiksoppervlak van een woning. Deze oppervlakte bestaat uit gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte en 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 het gebruiksoppervlakte wonen. De oppervlakte “onder de wand” die tussen een gebruiksoppervlakte woont en een gebruiksoppervlakte, overige inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot het 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 buiten begrenzing 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,