Meetrapport

Gebaseerd op NEN 2580
Conform Gebruiksoppervlakte woningen &
Meetinstructie Bruto inhoud woningen

woonkeur365.nl

Object	Appartement
Adres	**Haarlemmerstraat 307**
Postcode	**2312 DV**
Plaats	**Leiden**
Opdrachtgever	**RE/MAX Makelaars**
Datum Meetopname	20 Mei 2025
Datum Meetrapport	21 Mei 2025

Woonkeur

Inhoudsopgave

Meetcertificaat *3*

Toelichting bij het rapport *4*

Informatie over het rapport **4**

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader **4**

Gebruiksoppervlakte Wonen (GO) **4**

Gebruiksoppervlakte wonen (GO) **5**

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (OI) **5**

Gebouw gebonden buitenruimte (GGB) **5**

Externe bergruimte (EB) **5**

Bruto Inhoud (BI) **5**

Perceel **6**

Algemene voorbehouden & aannames **6**

Voorbehouden & aannames bij dit object **6**

Vlakkentekening *7*

Meetstaat *8*

Verantwoording *9*

Meetinstructie **9**

Type Meetrapport **9**

Werkwijze **9**

Perceel **10**

Algemene Voorwaarden **10**

Meetcertificaat

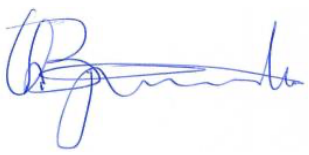
Woonkeur365 heeft dit meetrapport opgesteld gebaseerd op NEN 2580 2007/C1:2008.

Object Type	Appartement
Adres	Haarlemmerstraat 307
Plaats	Leiden
Meetcertificaat	Type A: op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	20 Mei 2025
Datum meetrapport	21 Mel 2025

	TOTAAL	
Gebruiksoppervlakte wonen	37,7	M2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,0	M2
Gebouw gebonden buitenruimte	0,0	M2
Externe bergruimte	0,0	M2
Bruto indicatieve inhoud woning	141	M3

De meting en berekeningen zijn op basis van de ”Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen” en ”Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen” a.d.h.v.de NEN 2580:2007 NL, ‘Oppervlakten en inhouden van gebouwen –Termen, definities en bepalingsmethoden’, inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door O.L. van Bijsterveld, naar beste kennis en wetenschap en geheel te goeder trouw.



O.L. van Bijsterveld
Woonkeur365

Toelichting bij het rapport

Informatie over het rapport

Woonkeur365 heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen –Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten gebaseerd op NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVT en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen gebaseerd op NEN 2580'' en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen gebaseerd op NEN 2580".

Gebruiksoppervlakte Wonen (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of ruimtes, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte(s) omhullen.

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakken:
- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4m²;

- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m²of groter is;

- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte wonen (GO)

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt:
Totale gebruiksoppervlakte minus (-/-) Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (OI)

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m²;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare c.q. losse trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan 0,5m²).

Gebouw gebonden buitenruimte (GGB)

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte. Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte (EB)

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer 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. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

Bruto Inhoud (BI)

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend. Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

Perceel

Indien in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exacte vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Algemene voorbehouden & aannames

Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie kan een marge van ongeveer 5% afwijken op de totale waarde van het meetcertificaat.

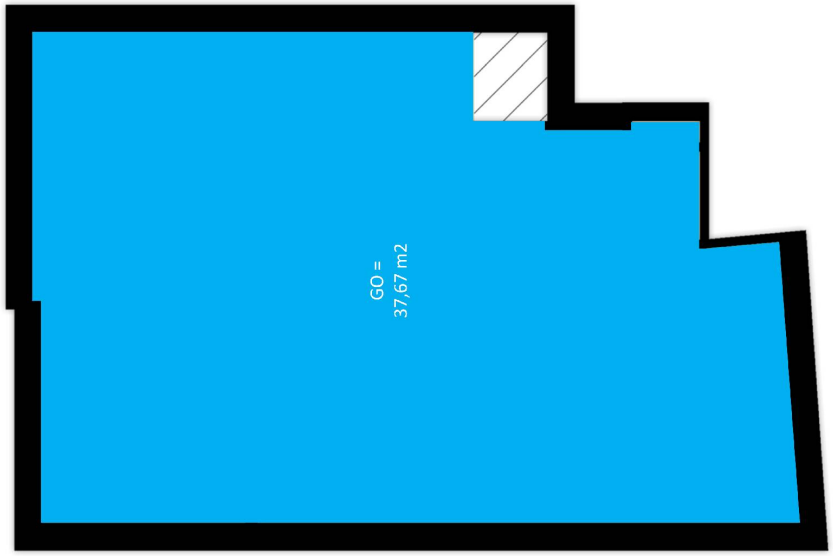
Opdrachtnemer eist dat er altijd een marginale toets zal plaatsvinden door de desbetreffende opdrachtgever, in het bijzonder makelaars met betrekking tot alle maten. Opdrachtnemer is niet verantwoordelijk voor de interpretatie van de makelaar en de wijze waarop de makelaar de meetgegevens verder communiceert. Onduidelijkheden en misvattingen dienen direct na oplevering meetrapport door opdrachtgever aangekaart te worden. In het bijzonder makelaars kunnen zich niet aan deze zorgplicht c.q. verantwoordelijkheid onttrekken.

Belangrijk: de gebruiksoppervlakte wordt inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grondvloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40cm.

Voorbehouden & aannames bij dit object

Geen opmerkingen.

Vlakkentekening



GO	OI	GGB	EB		H < 1,50
Gebruiks-oppervlakte Wonen	Overige Inpandige Ruimte	Gebouw gebonden Buitenruimte	Externe Bergruimte	Verticaal verkeer, Vides	SCHACHTEN
					Schachten > 0,5m2 & niet toegankelijke ruimten
					Hoogte < 1,50 meter

	GO Gebruiksoppervlak Woonruimte m2	OI Overige Inpandige Ruimte	GGB Gebouwgebonden Buitenruimte	EB Externe Bergruimte	VIDE Vides / Trapgaten >4m2	SCHACHTEN >0,5 m2 & niet toeg. ruimten	H<1,50 Ruimte met beperkte stahoogte <1,50m	BI Bruto Inhoud Circa m3
	A	B	C	D	E	F	G	
BEGANE GROND / GROUND FLOOR								
Woon/werkruimte	37.67							141.22
TOTAAL	**37.67**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**141.22**
TOTALEN (INCL BIJGEBOUWEN)	**37.67**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**141.22**
TOTALEN (ALLEEN WONING)	**37.67**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**141.22**
	GO	**OI**	**GGB**	**EB**	**VV**		**H<1,50**	

Oppervlakten

- Gebruiksoppervlakte Wonen **37.7 m2**
- Overige Inpandige ruimte **0.0 m2**
- Gebouwgebonden buitenruimte **0.0 m2**
- Externe bergruimte **0.0 m2**

Inhoud

- Totaal indicatieve Bruto inhoud **141 m3**

Verantwoording

Dit rapport is naar beste kennis, wetenschap en geheel te goeder trouw opgesteld door:
O.L. van Bijsterveld

Meetinstructie

Het opstellen van dit meetrapport is uitgevoerd conform de landelijk door alle woningmakelaars gehanteerde 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen' (versiedatum juli 2019).
Deze instructie wordt specifiek voor de woningmarkt gebruikt en wijkt op een aantal belangrijke punten af van de NEN 2580. De NEN 2580 wordt doorgaans gehanteerd bij het bepalen van het verhuurbaar vloeroppervlak van BOG-objecten.
Mogelijk wijken de in dit rapport opgegeven metrages af van hetgeen eerder bij de gebouweigenaar en/of opdrachtgever bekend was. In het verleden werd er in sommige gevallen (nog) niet conform de meetinstructie gemeten. Ook eerder opgegeven metrages door bijvoorbeeld het Kadaster of een architect komen niet in alle gevallen overeen met de uitkomst van dit rapport, aangezien zij metrages hanteren die passend zijn bij de reken/werkwijze van het eigen vakgebied.
Meer informatie over de werkwijze van een meetopname en het bepalen van de gebruiksoppervlakte van uw woning kunt u vinden of o.a. op de website van de NVM of de website www.waarderingskamer.nl

Type Meetrapport

Type A: Dit type betreft een meetrapport dat is opgesteld op basis van een controle van een object op locatie. Tijdens deze controle worden de afmetingen en het ruimtegebruik van het object gecontroleerd.

Type B: Dit type betreft een meetrapport dat is opgesteld op basis van de maatvoering afkomstig van door de opdrachtgever aangeleverde stukken. Daar het object niet op locatie is ingemeten/gecontroleerd kan er geen rechten aan het meetrapport worden ontleend en zijn de meetgegevens indicatief, alsmede de bepaling van de verschillende gebruiksoppervlakten van het object.

Werkwijze

De in dit rapport opgegeven metrages hebben betrekking op alle ruimtes van het object waar de inmeter ten tijde van het woningbezoek op redelijke wijze een inmeting uit kon voeren. In sommige gevallen kan het oppervlak van een ontoegankelijke ruimte aan de hand van hetgeen wel ingemeten is worden bepaald en/of geconcludeerd. In andere gevallen blijkt dit niet mogelijk. Bijzonderheden worden aangegeven met een *.
Wanneer er zich op het te bezoeken perceel meerdere vrijstaande objecten bevinden waarbij er sprake is van een 'hoofdgebouw' en een 'bijgebouw' die beiden over een 'gebruiksoppervlakte wonen' beschikken, zullen de metrages apart van elkaar worden opgegeven ter voorkoming dat een potentiële koper/huurder de 'gebruiksoppervlakte wonen' van het hoofdgebouw 'te groot' inschat.

Perceel

Het in dit rapport opgegeven perceeloppervlak is afkomstig van gegevens van KadastraleKaart.com. In de praktijk blijken (grotere) percelen niet altijd even accuraat in te meten, omdat de erfgrens ter plaatse niet altijd geheel duidelijk is. Door gebruik te maken van de gegevens van KadastraleKaart.com en daar de totale oppervlakte van de bebouwing vanaf te halen, wordt in dit rapport een indicatieve grootte van de tuin weergegeven, zodat men een idee kan krijgen van de omvang ervan.
Wanneer er sprake is van meerdere percelen behorende bij het object, zal de totale grootte opgegeven zijn. Aan de opgegeven grootte van het perceel kunnen geen rechten worden ontleend.

Algemene Voorwaarden

Ondanks dat dit meetrapport met zo groot als mogelijke zorg is samengesteld, dient deze door opdrachtgever getoetst te worden. Van toepassing op dit meetrapport zijn de algemene voorwaarden van **Woonkeur365** te downloaden op de website www.woonkeur365.nl

Woonkeur365

h/o Dutch Impex B.V.
Badhuisweg 49A
2587CC Den Haag

T. 070 123456789
M. 06 53 30 1980

E. Info@woonkeur365.nl
W. www.woonkeur365.nl

Kvk 80317766
BTW NL861629000B01

IBAN NL88KNAB0601720458