



NEN 2580 Meetrapport

Conform Branchebrede Meetinstructie (BBMI)

OBJECT TYPE	Vrijstaande woning
ADRES	Fluessen 1
POSTCODE / PLAATS	9204 HR DRACHTEN
OPDRACHTGEVER	Kuperus Makelaardij
OPGEMAAKT DOOR	Owl Vision, dd. 18/3/2025

Inhoudsopgave

I. MEETCERTIFICAAT	3
II. MEETSTAAT	4
III. TOELICHTING	5
III.1 Gebruiksoppervlakte	5
III.2 Wonen en overige inpandige ruimte	5
III.3 Gebouwgebonden buitenruimte	6
III.4 Externe bergruimte	6
III.5 Bruto inhoud	7
IV. PLATTEGROND	8

I. Meetcertificaat

Owl Vision verklaart hierbij dat de metingen zijn verricht conform de branchebrede meetinstructies (BBMI) gebaseerd op de NEN2580:2007 nl, inclusief het correctieblad NEN2580:2007/C1:2008. Deze norm is vastgesteld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De aannames en interpretaties van de meetinstructie (zoals benoemd in dit meetrapport) zijn van toepassing op dit meetcertificaat.

Owl Vision is NEN2580 gecertificeerd en werkt conform de richtlijnen voor het uniform rapporteren over metingen op basis van de Meetinstructie.

Dit rapport is opgesteld in opdracht van Kuperus Makelaardij voor het object aan de **Fluessen 1 te Drachten**.

Object type	Vrijstaande woning
Adres	Fluessen 1
Postcode / plaats	9204 HR DRACHTEN
Meetcertificaat type*	A
Datum meetopname	13/3/2025
Datum meetrapport	18/3/2025

Totale gebruiksoppervlakte	276 m ²
Gebruiksoppervlakte Wonen	249 m ²
Overige inpandige ruimte	27 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	30 m ²
Bruto inhoud	970 m ³

* Type A meetcertificaat is op locatie door Owl Vision gemeten, type B is opgesteld op basis van bronbestanden

Het meetrapport is door Owl Vision met uiterste nauwkeurigheid opgesteld conform BBMI, met inachtneming van de richtlijnen uit NEN2580. NB: het BBMI rapport dient enkel ter indicatie en voor promotiedoeleinden. Aan dit rapport kunnen dan ook geen rechten worden ontleend, tevens aanvaardt Owl Vision geen aansprakelijkheid in het geval van fouten of omissie. U wordt verzocht om het geleverde product op hoofdlijnen te controleren. Tot 5 werkdagen na de dag waarop levering van het rapport heeft plaatsgevonden is het mogelijk om contact op te nemen met Owl Vision om eventuele fouten te corrigeren of om indien nodig een nieuwe meting te verrichten. Mocht er binnen 5 werkdagen geen verzoek tot herziening zijn ingediend, dan gaat Owl Vision automatisch uit van aanvaarding van het rapport.

II. Meetstaat

Datum meetopname 13/3/2025 Datum meetrapport 18/3/2025

Object type Vrijstaande woning
 Adres Fluessen 1
 Postcode / plaats 9204 HR DRACHTEN

Totale woning	Gebruiksoppervlakte Wonen	249 m ²
	Overige inpandige ruimte	27 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
	Externe bergruimte	30 m ²
1e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	183.9 m ²
	Correctie nissen, vides, etc.	0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	156.9 m ²
	Overige inpandige ruimte	27.0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
2e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	64.4 m ²
	Correctie nissen, vides, etc.	0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	64.4 m ²
	Overige inpandige ruimte	0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	6.2 m ²
3e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	27.7 m ²
	Correctie nissen, vides, etc.	0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	27.7 m ²
	Overige inpandige ruimte	0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
Extern	Externe bergruimte 1	29.7 m ²

III. Toelichting

Bij het inmeten en berekenen van de vloeroppervlakte en inhoud gelden een aantal principes. Deze zijn vastgelegd in de Meetinstructie gebruiksoppervlakte en Meetinstructie bruto inhoud. De huidige versie is van kracht sinds 1 juli 2019 en is opgenomen in de documenten Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019 en Meetinstructie bruto inhoud woningen juli 2019. Deze documenten zijn vrij toegankelijk voor eenieder.

III.1 Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte bevat de gehele gebruiksoppervlakte van het object. Om het een en ander overzichtelijk te maken wordt een onderverdeling gemaakt, namelijk:

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

De gebruiksoppervlakte van een bouwlaag bestaat uit de gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte. Daarbij is het van belang dat enkele dingen niet worden meegerekend.

Niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend:

- de oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 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 beide, indien deze 4,0 m² of groter is;
- de oppervlakte van een leidingschaft, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- de oppervlakte van een liftschaft;
- de oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m²; en
- inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,5 m².

III.2 Wonen en overig inpandige ruimte

Met inachtneming van de principes in paragraaf II.1 is de gemeten oppervlakte de totale gebruiksoppervlakte van de bouwlaag. Echter, er dient onderscheid te worden gemaakt tussen de gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte.

Een oppervlakte wordt tot de overig inpandige ruimte gerekend als een van de volgende voorwaarden van toepassing is:

- 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 meter is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing voor gedeelten die als woonruimte dienen en alleen wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 meter);
- de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage; of
- 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 sprake is van een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m²).

Wanneer er niet aan een van de bovenstaande principes wordt voldaan, is er sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten ingedeeld als gebruiksoppervlakte wonen.

De oppervlakte "onder de wand" die tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte staat, behoort tot de gebruiksoppervlakte wonen.

III.3 Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is een 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 direct naast, op, tegen, of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Voorbeelden hiervan zijn een balkon, carport, veranda of dakterras.

III.4 Externe bergruimte

Een ruimte wordt als externe bergruimte gezien, wanneer er sprake is van volgende cumulatieve voorwaarden:

- de ruimte heeft geen woonfunctie;
- de ruimte is gelegen buiten de woning (de ruimte is alleen bereikbaar door de woning te verlaten) en de ruimte is bij de bouw niet als exclusief ondersteunend aan de woning gebouwd (er is geen gedeelde muur met de woning);
- de ruimte is afsluitbaar; en
- de ruimte wordt volgens de afbakeningsregels uit de BAG als afzonderlijk pand gezien.

III.5 Bruto inhoud

Bij de meting van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van de woning. Het gaat om de gehele inhoud "achter de voordeur".

Er gelden bepaalde principes voor berekenen van de bruto inhoud, namelijk:

- de inhoud van de bouwlaag van een woning wordt gemeten door de totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag te vermenigvuldigen met de (bruto) hoogte van die bouwlaag;
- de totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag van de woning betreft de oppervlakte gemeten inclusief de buitenmuren, of vanaf het midden van de woningscheidende muren, inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren en inclusief nissen, trapgaten, vides, schalmgaten etc.;
- de (bruto) hoogte van een bouwlaag wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovenliggende bouwlaag of tot en met de bovenliggende dakconstructie;
- bij de inhoud van een woning worden ook ruimten meegeteld welke een hoogte hebben van minder dan 1,50 meter met uitzondering van kruipruimtes;
- bij het bepalen van de inhoud wordt er geen onderscheid gemaakt tussen woonruimte en overige inpandige ruimte; en
- bij de inhoud van een woning worden de inhoud van tot de woning behorende externe bergingen, of kelderbergingen bij appartementen en flats en/of de inhoud van overdekte gebouwgebonden buitenruimten niet opgeteld.

Daarnaast gelden er enkele aannames:

- indien de buitenmuren of woningscheidende muren niet gemeten kunnen worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik zijn;
- de bruto hoogte wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de (woningscheidende) vloer niet gemeten kan worden, wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Voor de dikte van de dakconstructie wordt ook 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is; en
- omdat steeds gemeten wordt vanaf de bovenkant van de vloer van een bouwlaag, moet de inhoud van de vloer van de onderste bouwlaag bij de inhoud van de woning worden gerekend. Echter, dit is enkel bij de opname van een gehele woning en niet bij het meten van een appartement. Indien er sprake is van een begane grondvloer, keldervloer of "zwevende" vloer (ter plaatse de onderste vloer van de woning) dan wordt aangenomen dat deze 40 cm dik is.

IV. Plattegrond

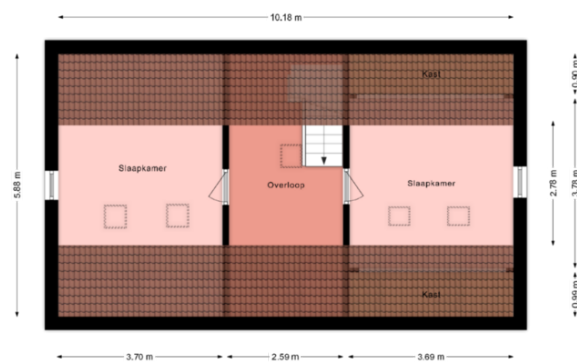


Eerste verdieping



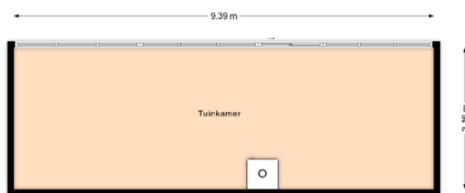
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Zolder



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.