

BBMI MEETCERTIFICAAT



Algemene gegevens

Straat + huisnummer:	Kruitschip 45
Postcode + Plaats:	2311 RS Leiden
Datum meetafpraak:	20-1-2025
Datum meetrapport:	15-1-2025
Opdrachtnemer:	Bestendig Vastgoed B.V.
Opdrachtgever:	
Status	Definitief
Controle opdrachtgever:	Na ontvangst van dit rapport wordt u verzocht deze op de hoofdlijnen te controleren en binnen drie werkdagen te reageren wanneer u denkt dat de opgegeven meters niet overeenkomen met de werkelijkheid.

Totalen woning

GO wonen	88 m ²
GO overige inpandige ruimte	0 m ²
GO gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
GO externe bergruimte	0 m ²
bruto inhoud	335 m ³

Bijzonderheden:

Gebruikte methode

Het project is gemeten en berekend volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie juli 2019. Inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie januari 2023.

Meetstaat

De genoemde oppervlakten en inhoud zijn te herleiden uit de meetstaat in dit rapport op de volgende pagina.

Inmeet- en bepalingmethoden

Bestendig Vastgoed heeft maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.

A. van Reeuwijk

BBMI MEETSTAAT

Adres: Kruitschip 45

Datum:

15-1-2025

	m ²	m ²	m ²	m ²	m ³
	GO wonen	GO overige inpandige ruimte	GO gebouwgebonden buitenruimte	GO externe berguimte	Bruto inhoud
1e woonlaag	61,80	0,00	0,00	0,00	-
2e woonlaag	26,22	0,00	0,00	0,00	-
3e woonlaag	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Extra (berging EXT)	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Totalen	88,02	0,00	0,00	0,00	335,00

Voorbehouden en aannames

Opdrachtnemer

Naam: Bestendig Vastgoed B.V.
Adres: Prinses Irenelaan 83, 2273DH Voorburg

Introductie

U heeft Bestendig Vastgoed opdracht gegeven om uw woning in te meten. Om uw woning in te meten dient het inmeetbedrijf vier soorten gebruiksoppervlakten en de bruto inhoud te bepalen. Het inmeten gebeurt op locatie.

Bestendig Vastgoed werkt conform de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen (ook wel NEN 2580 Meetinstructies genoemd). De Meetinstructie is geen wet. Wel is dit een norm waaraan veel professionele partijen bij overeenkomst gebonden zijn en die (dus) veel wordt gebruikt door professionele inmeetbedrijven.

Het volgen van de Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting nooit volledig uit. Bestendig Vastgoed hanteert een nauwkeurigheid van 3%.

Het staat Bestendig Vastgoed vrij om vanuit professionele overweging af te wijken van de genoemde methodieken. Eventuele afwijkingen op de gebruikte rekenmethodieken staan in de rapportage genoteerd.

In geval van twijfel aan de zijde van opdrachtgever is het advies om een second opinion te laten verrichten.

Algemene voorwaarden

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing. U kunt deze te allen tijde opvragen en inzien op onze website: www.bestendigvastgoed.nl

Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie bruto inhoud woningen

Dit meetrapport is opgesteld om de gebruiksoppervlakte en bruto inhoud te bepalen van een woning of appartement met de bijbehorende externe bergruimte(n). Uitgangspunt zijn de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen, die zijn opgesteld door de samenwerkende organisaties AEDES, BAG BAO, NRVt, NVM, VastgoedPro, VBO makelaar, VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) en de Waarderingskamer. In dit meetrapport worden beide Meetinstructies ook wel 'de Meetinstructies' of 'Meetinstructies' genoemd. De Meetinstructies zijn gebaseerd op NEN 2580.

Verschillen

Mogelijk wijken de in dit meetrapport opgegeven oppervlakten en inhouden af van hetgeen eerder bij de woningeigenaar en/of opdrachtgever bekend was. Dit kan verschillende oorzaken hebben:

- In het verleden werd (nog) niet conform de Meetinstructies gemeten;
- De Meetinstructies worden periodiek aangepast;
- Door veranderende wet- en regelgeving, de tijdsgeest, voortschrijdend inzicht kunnen situaties op den duur anders worden geïnterpreteerd;
- BAG en WOZ hanteren afwijkende reken- en werkwijzen;
- De metrages van bouwtekeningen en vergunningen zijn conform NEN 2580.

Marge

Er wordt een marge van maximaal 3% gehanteerd op de waarden zoals genoemd in dit meetrapport. Met uitzondering de gegeven bruto inhouden, deze zijn enkel indicatief. De wijze van inmeten, gebruikte apparatuur, bepalingswijze en de complexiteit van de woning, maken dat de inhoud sterk kan afwijken t.o.v. andere metingen. De bruto inhoud vermelden wij enkel als service. Aan de bruto inhoud kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Beperkende voorwaarden beroepsaansprakelijkheid

De aansprakelijkheid van Bestendig Vastgoed is beperkt tot:

- Maximaal driemaal het honorarium voor de opdracht;
- Alleen directe schade.

Het indienen van een klacht moet binnen één jaar na de rapportage datum plaatsvinden.

Tuin of perceel

Indien in dit meetrapport de oppervlakte of maatvoering van een tuin of perceel is genoemd of getekend, zijn deze uitsluitend indicatief bedoeld. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor het exact vaststellen van de maatgegevens van het perceel dient u het Kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Balkons

Balkons worden gemeten tot op de zijkant van de leuning bij een houten of stalen hekwerk. Bij een stenen borstwering wordt gemeten tot op het metselwerk. Tenzij anders aangegeven.

De oppervlakte onder balkons nemen wij niet mee als gebouwgebonden buitenruimte, tenzij de ruimte onder het balkon een balkon of dakterras betreft. Hetzelfde geldt voor overstekende bouwlagen.

Bruto inhoud

Bij de bepaling van de bruto inhoud rekenen wij standaard met de onderstaande constructiedikten. Wij controleren de dikten niet op locatie.

- Gevels 30 cm;
- Woningscheidende wanden 30 cm (15 cm wordt meegenomen in de berekening);
- Verdiepings- en woningscheidende vloeren 30 cm,
- Laagstgelegen vloeren 40 cm;
- De wangen (zijanten) van een dakkapel 20 cm;
- De dakconstructie van de dakkapel 30 cm.

Verdiepte kasten

Een verdiepte kast zien wij als gebruiksoppervlakte wonen.

Totale breedte

De totale breedte en diepte van de woning zijn niet t.p.v. de keuken of de badkamer ingemeten. Dit i.v.m. de afwerking op deze wanden.

Sporenkap

Voor het bepalen van de meetlijn bij een sporenkap hanteren wij de 10% regel welke ontleend is uit NEN 2580. Als de oppervlakte van de sporen meer is dan 10 % van de oppervlakte van het gehele dak, dan is de onderkant van de sporen de meetlijn. Is de oppervlakte van de sporen minder dan 10%, dan is het dakbeschot / tussenliggende beplating de meetlijn.

Aangebouwde garage

Indien een garage is aangebouwd, dan nemen we aan dat deze een gedeelde muur heeft met de woning.

Bestemming en vergunningen

Bestendig Vastgoed controleert panden niet op al dan niet verleende omgevingsvergunningen, vergunningsvrij bouwen, BAG- en Kadasterregistraties, bestemmingsplannen, bouwkundige gebreken, Bouwbesluit eisen en andere wet- en regelgeving.

Toelichting begrippen meetinstructie

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beknopte omschrijving gegeven van de meetinstructie.

Om de volledige instructies in te zien verwijzen wij u naar volledige meetinstructies, dit zijn openbare documenten te vinden op waarderingskamer.nl

Totale inbandige gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies (muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan $0,5 \text{ m}^2$), 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 1,5 m, met uitzondering van de oppervlakte
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze $4,0 \text{ m}^2$ of groter
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan $0,5 \text{ m}^2$
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan $0,5 \text{ m}^2$.

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

Overige inbandige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige inbandige 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 $4,0 \text{ m}^2$ (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m);
- 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 $0,5 \text{ m}^2$).

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.

Gebouwgebonden 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 en afsluitbaar moet zijn. 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.