plan_9 vastgoed inmeting

NEN 2580/BBMI meetrapport

Projectgegevens:

Adres	Tjotterwerf 14
Postcode / plaats	2804 LL Gouda
Bouwjaar	1983
Type object	Tussenwoning
Opname datum	2 oktober 2026

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever	Blauw Makelaars
Adres	Zuidelijk Halfrond 1
Postcode / plaats	2801 DD Gouda

Uitgevoerd door

Bedrijfsnaam	plan_9
Adviseur	M. Brenkman
Contact	info@plan09.nl

NEN 2580/BBMI meetrapport

Toelichting meetwijze en gehanteerde begrippen

Voor het bepalen van de inhoud, de vloer- en gebruiksoppervlakten ligt de basis in de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008, alsmede de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen (versie 2019). Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2007 te raadplegen. In deze toelichting zijn tekstdelen letterlijk overgenomen uit genoemde bronnen.

NEN 2580 in relatie tot de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)

Als uitgangspunt voor de meetinstructie is de gebruiksoppervlakte genomen, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor de meetinstructie. In de meetinstructie wordt de oppervlakte van een woning gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden (muren) conform NEN 2580. De meetinstructie wijkt op twee aspecten af van NEN 2580:

1. De meetinstructie verdeelt de inpandige gebruiksoppervlakte onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.

2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.

Gebruiksoppervlakte GO

De gebruiksoppervlakte (GO) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte worden niet meegerekend:

* de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen en hellingbanen, welke laatste twee oppervlakten in zijn geheel wél worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte;
* liftschacht, ongeacht de grootte;
* een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m2;
* een vrijstaande bouwconstructie indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m2. De vrijstaande bouwconstructie mag geen trap zijn: met andere woorden vloeroppervlakten onder trappen (mits toegankelijk) worden altijd wél meegerekend;
* een leidingschacht indien de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 0,5 m2

NEN 2580/BBMI meetrapport

Toelichting meetwijze en gehanteerde begrippen

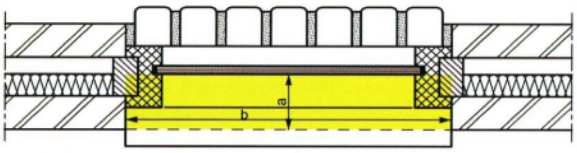
Verhuurbaar vloeroppervlak VVO

De verhuurbare oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie.

Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte wordt niet meegerekend:
* een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
* een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-eenregel;
* een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht;
* toegangssluizen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis;
* een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2;
* een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
* de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m;
* een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan – bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m – groter is dan of gelijk is aan 0,5 m2;
* een dragende binnenwand;
* een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de een-op-eenregel.

Glaslijncorrectie

In de norm wordt gesproken over een glaslijncorrectie. Het betreft hier een oppervlaktedeel dat bepaald en toegerekend moet worden aan het verhuurbaar oppervlak. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.



Legenda

a	meten tot het glas op 1,5 m
b	meten tot de opgaande scheidingsconstructie
a × b =	glaslijncorrectie

NEN 2580/BBMI meetrapport

Toelichting meetwijze en gehanteerde begrippen

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:
- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouw gebondenbuitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2. Ook de niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimten alsmede open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet meegerekend.

Eén-op-éenregel

Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij deze (mede) dient voor het bereiken van een of meer andere verhuurbare ruimte(n) op dezelfde verdieping en de NVO van deze andere verhuurbare ruimte(n) groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf.

Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

Buitenruimtes

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimte zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte. Indien er in dit rapport een oppervlakte of afmetingen van een tuin worden genoemd of weergegeven, is dit uitsluitend indicatief.

plan_9 vastgoed inmeting

NEN 2580/BBMI meetrapport

Meetresultaten

	1e bouwlaag	2e bouwlaag	3e bouwlaag
	Begane grond	1e verdieping	2e verdieping
Totale oppervlakte go	43,7 m²	37,3 m²	21,9 m²
Correctie	0 m²	0 m²	0 m²
Overige inpandige ruimte	0 m²	0 m²	0 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m²	0 m²	0 m²
Externe bergruimte	6,7 m²	0 m²	0 m²
	berging		
Inhoud	155 m³	117 m³	80 m³

Totalen Tjotterwerf 14, Gouda	GO	Inhoud	Overig Inpandig	Bouwgebonden buitenruimte	Externe bergruimte
Begane grond	43,7 m²	155 m³	0 m²	0 m²	6,7 m²
1e verdieping	37,3 m²	117 m³	0 m²	0 m²	0 m²
2e verdieping	21,9 m²	80 m³	0 m²	0 m²	0 m²
Totaal	**103 m²**	**352 m³**	**0 m²**	**0 m²**	**6,7 m²**

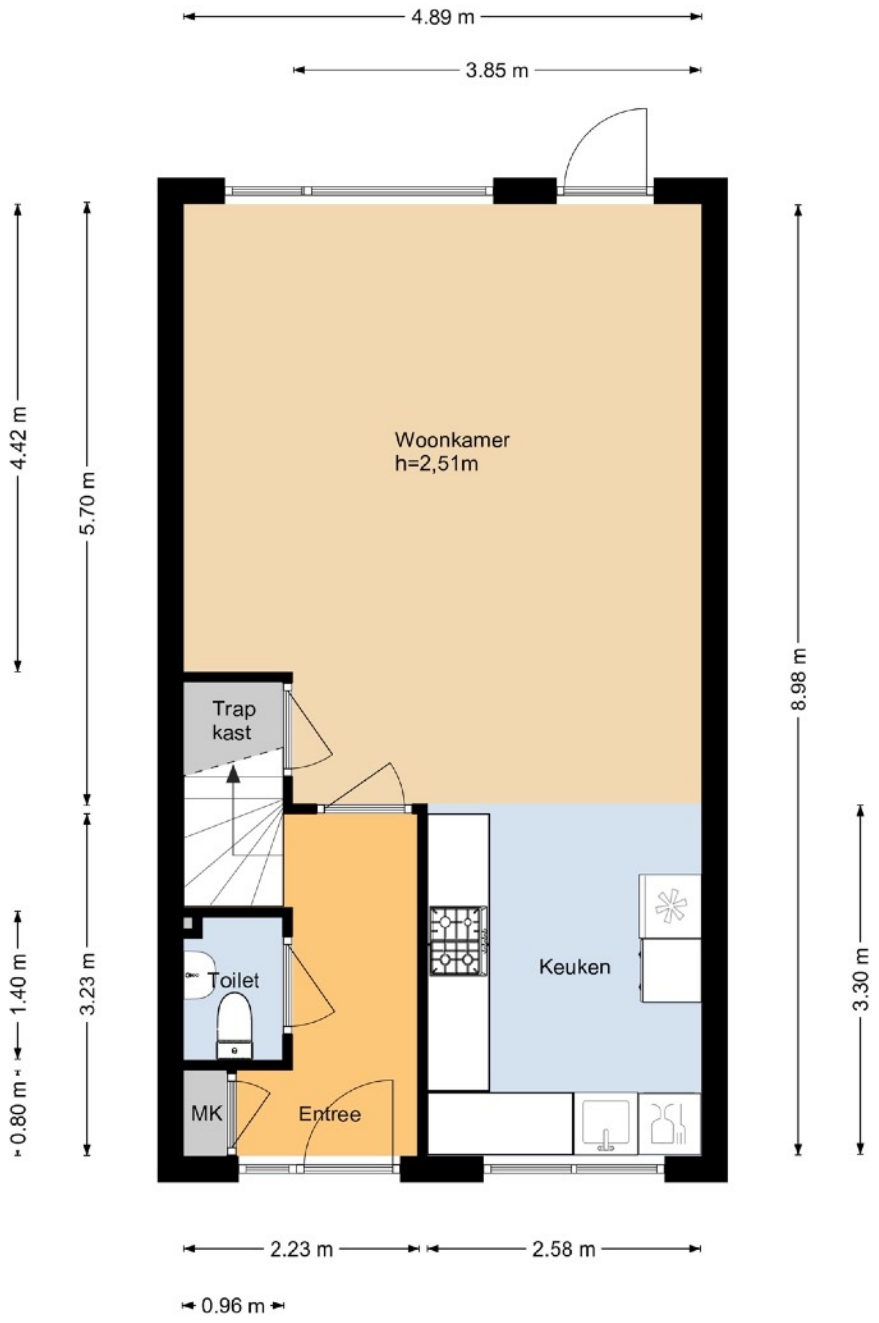
De oppervlakten zijn in het werk ingemeten en digitaal uitgewerkt.
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan de plattegronden en de daarbij behorende meetstaat kunnen geen rechten worden ontleend.
In afwijking van NEN 2580, is er geen onderscheid gemaakt tussen dragende- en niet dragende binnenwanden.

plan_9 vastgoed inmeting

NEN 2580/BBMI meetrapport

Plattegronden

Project	Tjotterwerf 14, Gouda
Verdieping	Begane grond
Weergave	2D

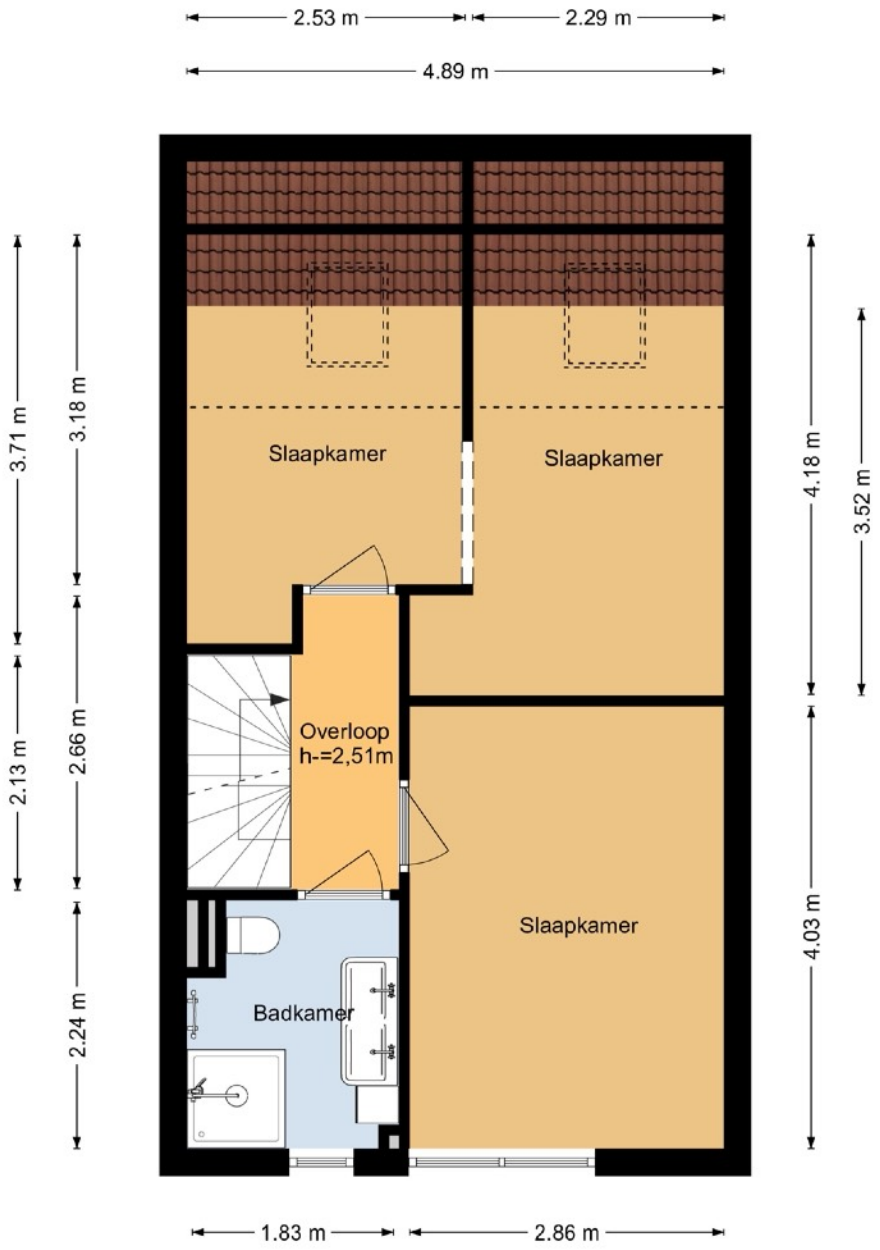


plan_9 vastgoed inmeting

NEN 2580/BBMI meetrapport

Plattegronden

Project	Tjotterwerf 14, Gouda
Verdieping	1e verdieping
Weergave	2D

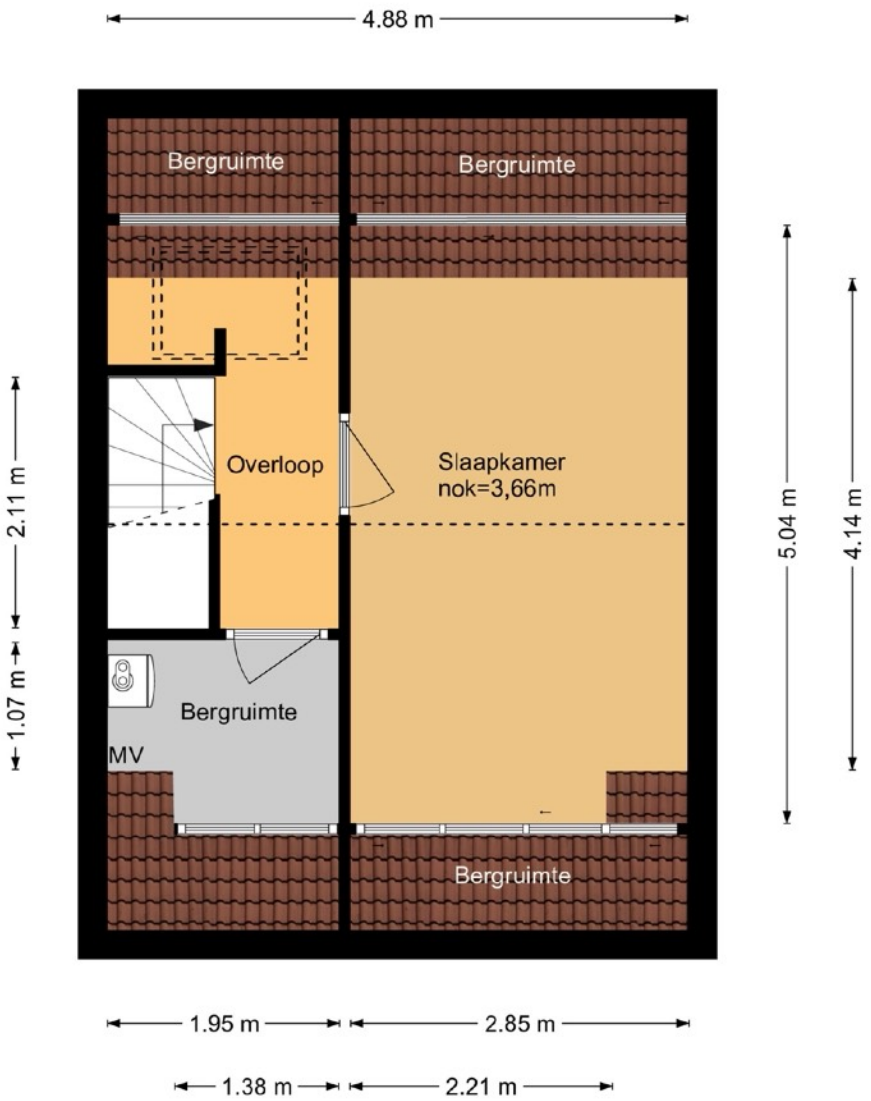


plan_9 vastgoed inmeting

NEN 2580/BBMI meetrapport

Plattegronden

Project	Tjotterwerf 14, Gouda
Verdieping	2e verdieping
Weergave	2D

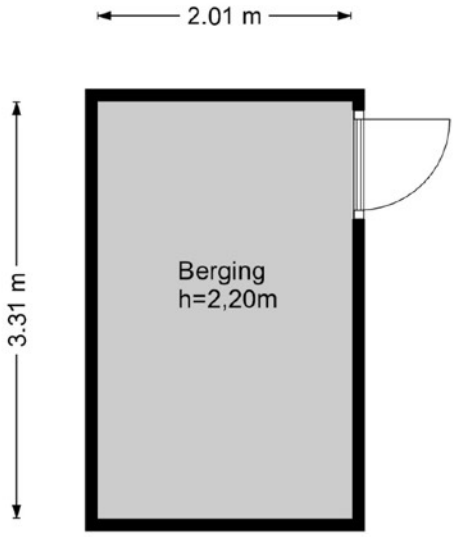


plan_9 vastgoed inmeting

NEN 2580/BBMI meetrapport

Plattegronden

Project	Tjotterwerf 14, Gouda
Verdieping	Berging
Weergave	2D

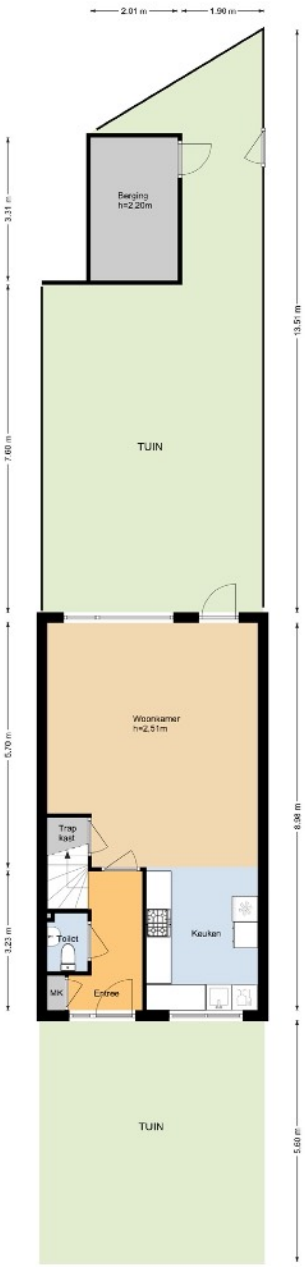


plan_9 vastgoed inmeting

NEN 2580/BBMI meetrapport

Plattegronden

Project	Tjotterwerf 14, Gouda
Verdieping	Situatie
Weergave	2D



plan_9 vastgoed inmeting

NEN 2580/BBMI meetrapport

Plattegronden

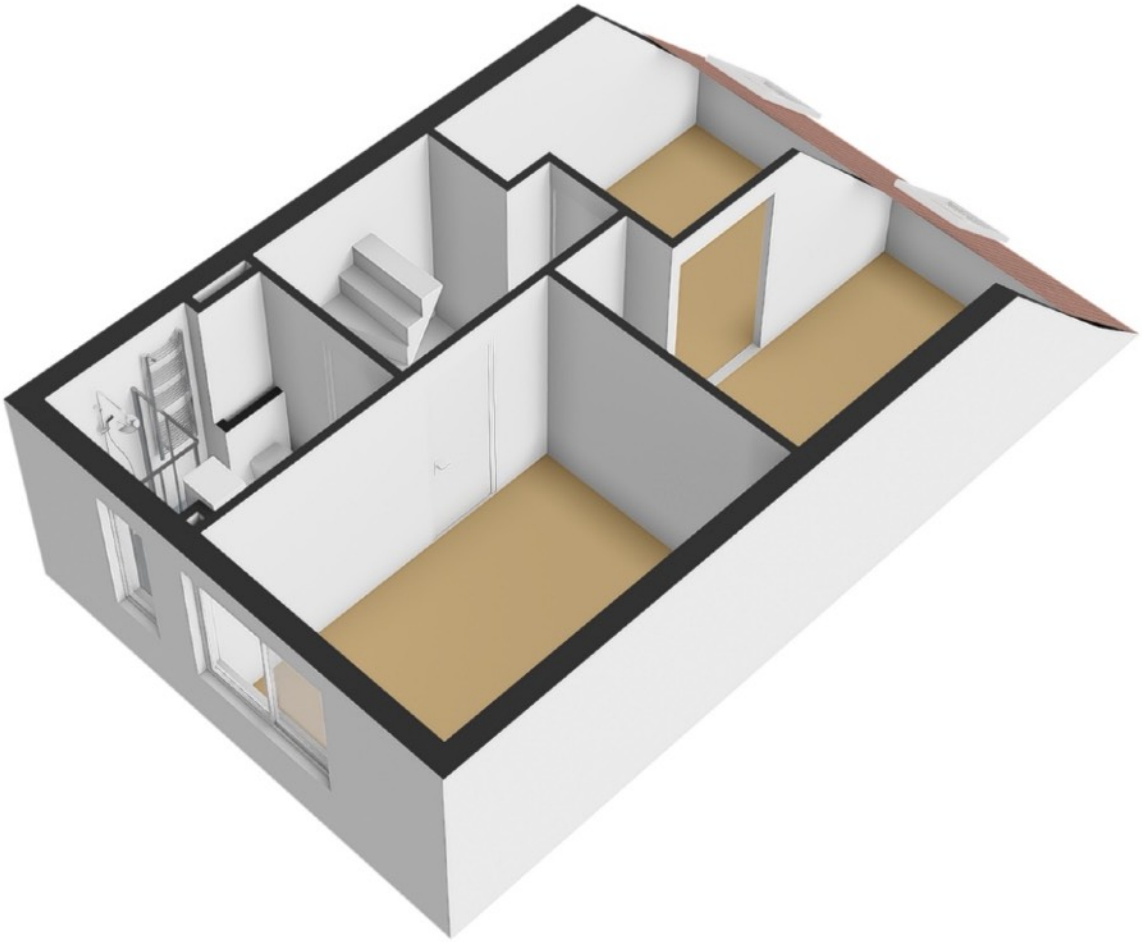
Project	Tjotterwerf 14, Gouda
Verdieping	Begane grond
Weergave	3D

plan_9 vastgoed inmeting

NEN 2580/BBMI meetrapport

Plattegronden

Project	Tjotterwerf 14, Gouda
Verdieping	1e verdieping
Weergave	3D



plan_9 vastgoed inmeting

NEN 2580/BBMI meetrapport

Plattegronden

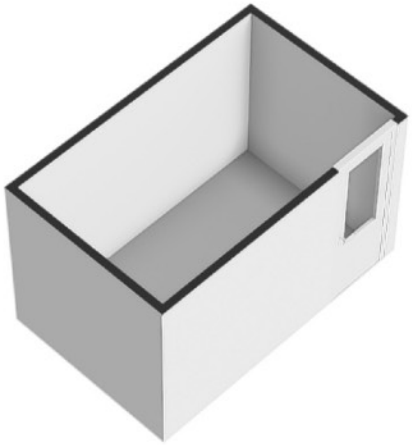
Project	Tjotterwerf 14, Gouda
Verdieping	2e verdieping
Weergave	3D

plan_9 vastgoed inmeting

NEN 2580/BBMI meetrapport

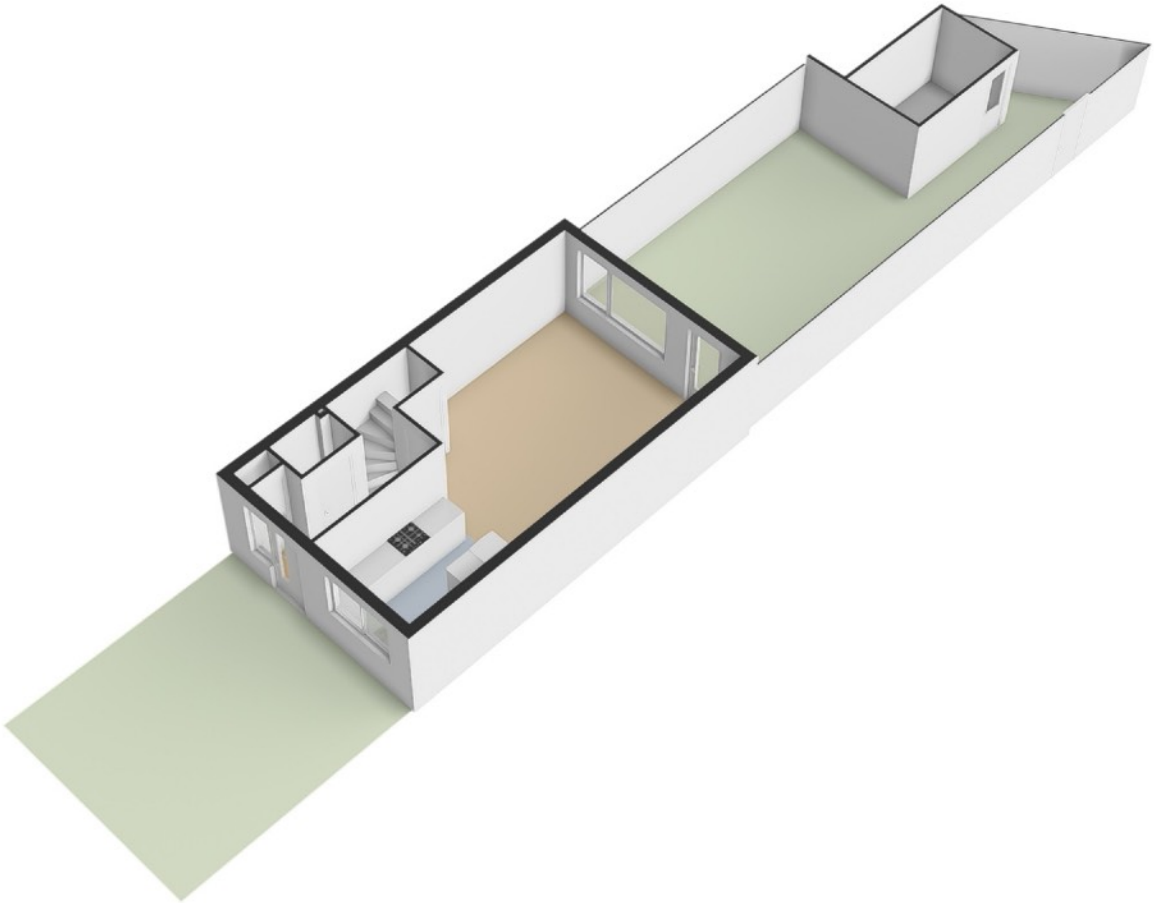
Plattegronden

Project	Tjotterwerf 14, Gouda
Verdieping	Berging
Weergave	3D



plan_9 vastgoed inmeting

NEN 2580/BBMI meetrapport

Plattegronden

Project	Tjotterwerf 14, Gouda
Verdieping	Situatie
Weergave	3D