# N E N  2580  M E E T R A P P O R T

Conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalings-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

| | |
|---|---|
| *Object type* | Woning |
| *Adres* | **Johannes Camphuysstraat 17 bis** |
| *Postcode/Plaats* | **3531 SB Utrecht** |

| | |
|---|---|
| *Datum Meetopname* | 17 februari 2020 |
| *Datum Meetrapport* | 19 februari 2020 |
| *Meetrapport VV* | VV-2020-14169 |
| *Meetcertificaat Type A* | Op locatie gecontroleerd en ingemeten |
| *Status* | Definitief |

| | |
|---|---|
| *Opdrachtgever* | Gusto Casa |
| *Adres* | Havikstraat 12 |
| *Postcode/Plaats* | 3514 TP Utrecht |

## Informatie bij het rapport

VistaView heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiks-oppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.
Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalings-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

## Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op **17 februari 2020** waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

VistaView heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

| | |
|---|---|
| Bruto vloeroppervlakte - Woning | 116,40 $m^2$ |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen | **104,20 $m^2$** |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n) | **0,00 $m^2$** |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n) | **15,70 $m^2$** |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n) | **0,00 $m^2$** |
| Bruto inhoud - Woning | **344,00 $m^3$** |

Rapport opgemaakt door R. Meijer, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.
Op locatie ingemeten door R. van Rooijen op 17 februari 2020.

Utrecht, 19 februari 2020

R. Meijer
VistaView

© 2020 – VistaView – www.vistaview.nl
*Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.vistaview.nl*

## Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant confom de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiks-oppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

## Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte 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 een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 $m^2$ (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

## Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte 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 ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 $m^2$;
- Constructieve delen zoals dragende binnen- en buitenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 $m^2$;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

© 2020 – VistaView – www.vistaview.nl
*Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.vistaview.nl*

## Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m2;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter.

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

## Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en
patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

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 het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

## Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

© 2020 – VistaView – www.vistaview.nl
*Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.vistaview.nl*

# MEETCERTIFICAAT

MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN
MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Datum Meetopname* | 17 februari 2020 | *Meetbedrijf* | VistaView |
| *Datum Meetrapport* | 19 februari 2020 | *Opsteller* | R. Meijer |
| *MeetrapportnrVV* | VV-2020-14169 | *Opnemer* | R. van Rooijen |
| *Meetcertificaat Type A* | Op locatie gecontroleerd en ingemeten | *Status* | Definitief |

| | |
|---|---|
| *Object type* | Woning |
| *Adres* | **Johannes Camphuysstraat 17 bis** |
| *Postcode/Plaats* | **3531 SB Utrecht** |

| | |
|---|---|
| *Opdrachtgever* | Gusto Casa |
| *Adres* | Havikstraat 12 |
| *Postcode/Plaats* | 3514 TP Utrecht |

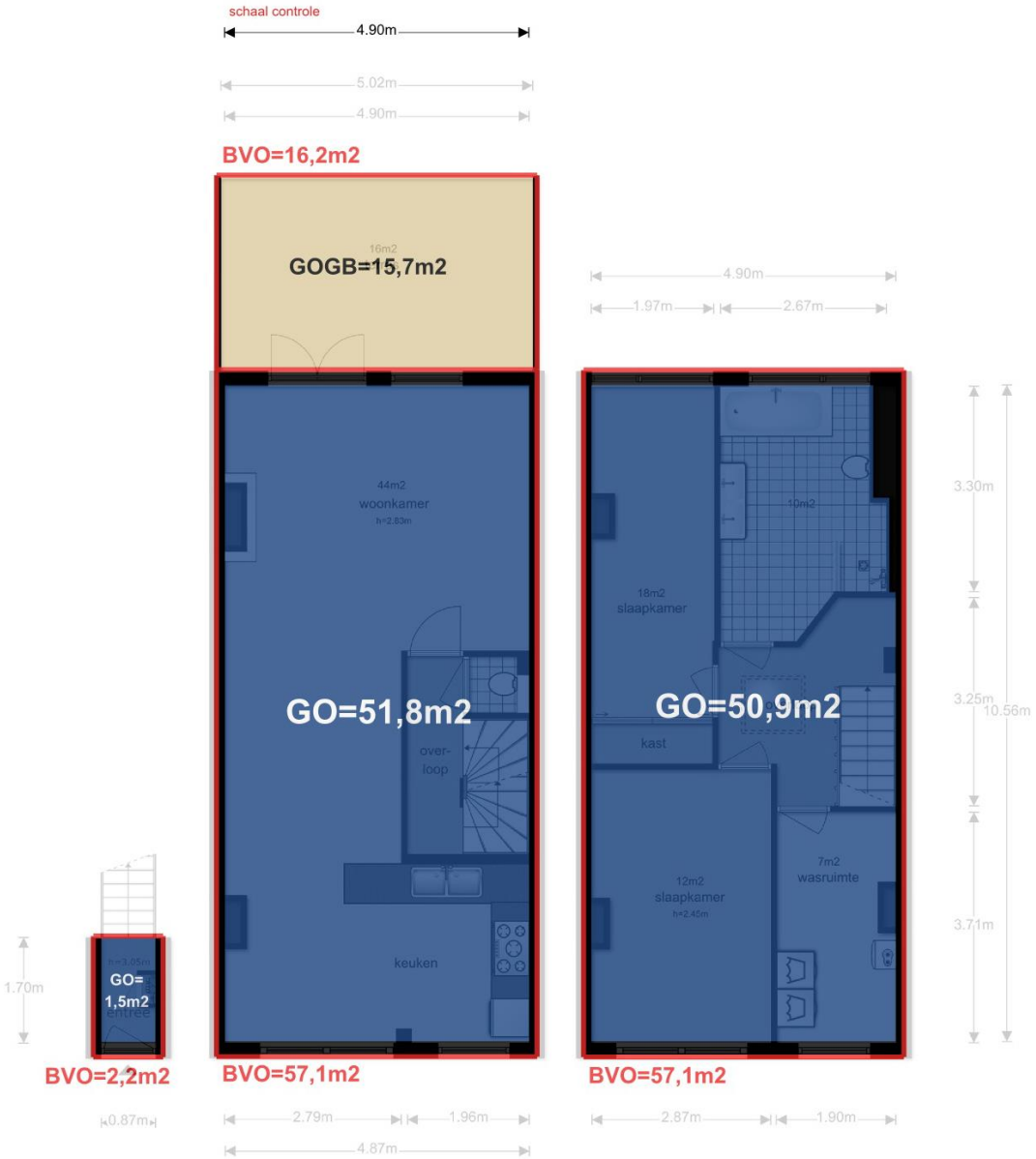
*Verklaring Meetcertificaat A:*
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

VistaView stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

| | PRE BVO AFTREK | BVO | BVO AFTREK | POST BVO AFTREK | | GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007 | | | OPPERVLAKTE | INHOUD |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vides/Schalmgat | Bruto vloer-oppervlakte | Tarra oppervlakte | Ruimte met beperkte stahoogte | Verticaal Verkeer | Woonruimte | Overige inpandige ruimte | Gebouwgebonden buitenruimte | Externe bergruimte | Bruto inhoud |
| *Object opgesplitst per bouwlaag* | > 4 m2 | (excl. Vides etc. > 4 m2 ) | (BVO-NVO) | < 1,50 m | > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten | | | | | M3 |
| | ***A*** | ***(B+C+D+E+F+G+H)*** | ***B*** | ***C*** | ***D*** | ***E*** | ***F*** | ***G*** | ***H*** | ***I*** |
| **Begane grond** | **0,00** | **2,20** | **0,70** | **0,00** | **0,00** | **1,50** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **8,25** |
| *Woon-/werkruimte* | - | 2,20 | 0,70 | - | - | 1,50 | - | - | - | 8,25 |
| **Eerste verdieping** | **0,00** | **73,30** | **5,80** | **0,00** | **0,00** | **51,80** | **0,00** | **15,70** | **0,00** | **178,72** |
| *Woon-/werkruimte* | - | 57,10 | 5,30 | - | - | 51,80 | - | - | - | 178,72 |
| *Terras (Niet overdekt)* | - | 16,20 | 0,50 | - | - | - | - | 15,70 | - | - |
| **Tweede verdieping** | **0,00** | **57,10** | **6,20** | **0,00** | **0,00** | **50,90** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **157,03** |
| *Woon-/werkruimte* | - | 57,10 | 6,20 | - | - | 50,90 | - | - | - | 157,03 |
| *Procentueel tov BVO* | | 100% | 9,58% | 0,00% | 0,00% | 78,58% | 0,00% | 11,84% | 0,00% | |
| **Totalen Woning** | | **116,40** | | **T.b.v. Funda opgave in rood →** | | **104,20** | **0,00** | **15,70** | **0,00** | **344,00** |

© 2020 - VistaView - www.vistaview.nl

*Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van VistaView.*



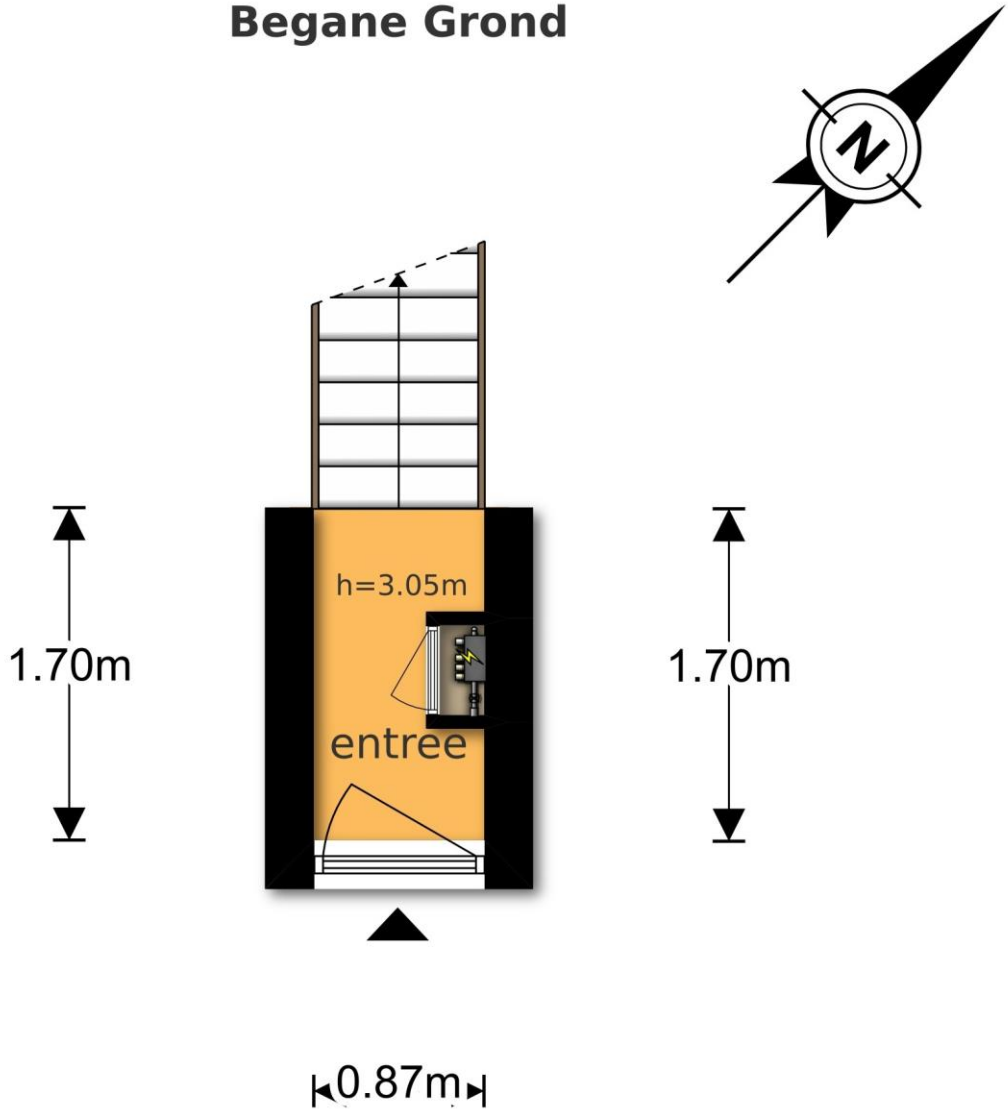

**Legenda vlakkentekening:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| VIDES / SCHALMGAT > 4 m² | BVO BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE | TARRA OPPERVLAKTE | RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1,50 m | VERTICAL VERKEER > 4 m² & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE |
| GO GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN | GOOI GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE | GOGB GEBRUIKS-OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE | OEBR OPPERVLAKTE EXTERNE BUITENRUIMTE | |

© 2020 – VistaView – www.vistaview.nl

*Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.vistaview.nl*

# Johannes Camphuysstraat 17 bis - Utrecht
## Begane Grond

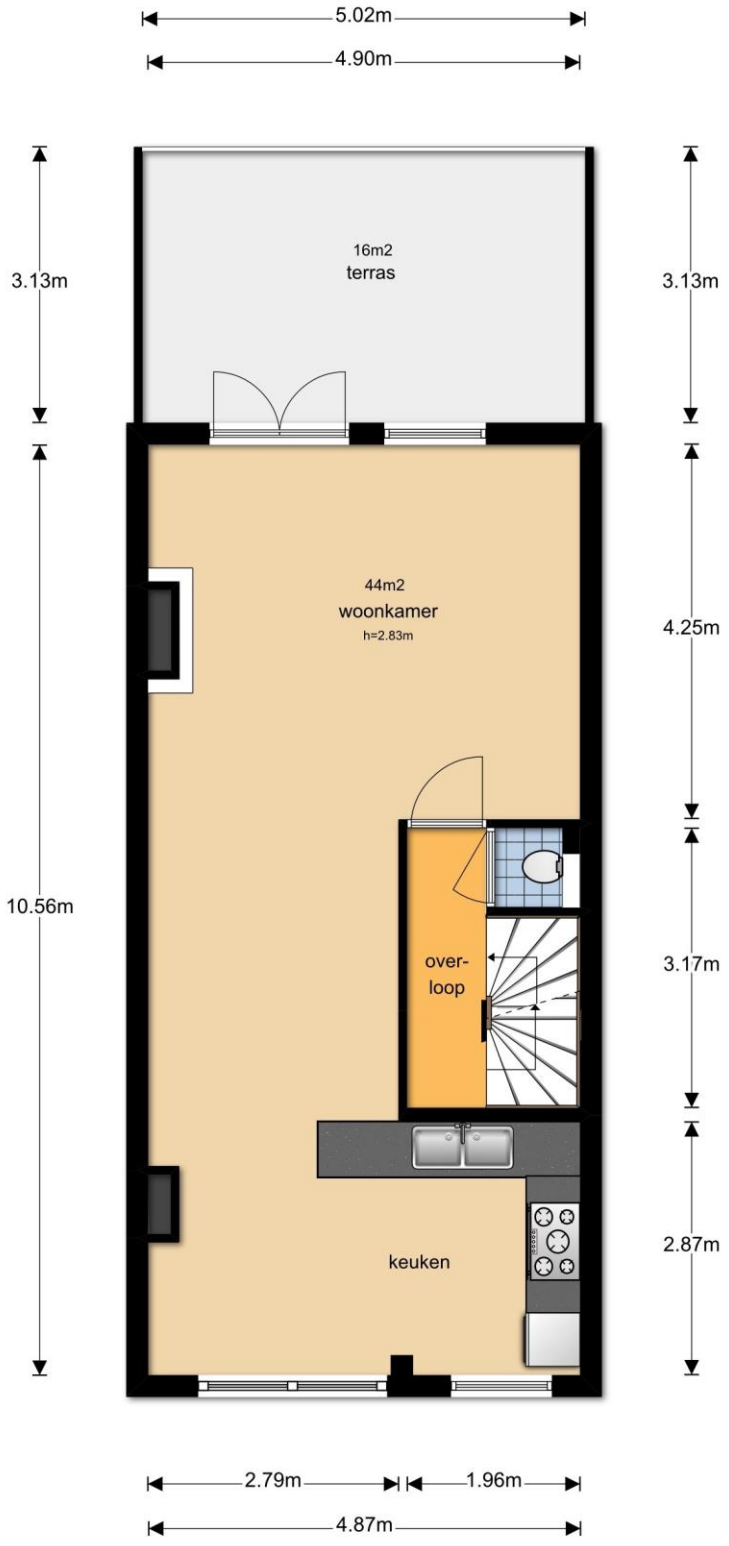



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

© 2020 – VistaView – www.vistaview.nl

*Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.vistaview.nl*

**Johannes Camphuysstraat 17 bis - Utrecht**
**Eerste Verdieping**




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

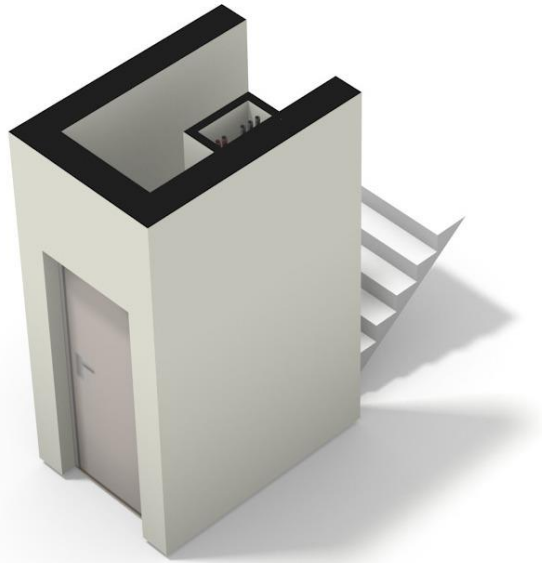

*Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.vistaview.nl*

## Johannes Camphuysstraat 17 bis - Utrecht
## Tweede Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

© 2020 – VistaView – www.vistaview.nl

*Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.vistaview.nl*



© 2020 – VistaView – www.vistaview.nl

*Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.vistaview.nl*

© 2020 – VistaView – www.vistaview.nl

*Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.vistaview.nl*

© 2020 – VistaView – www.vistaview.nl

*Op al onze diensten en transacties zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.vistaview.nl*