Object&co

BBMI / NEN 2580
Meetrapport

Opdrachtgever	**Object&co Nederland BV**
Adres	**Witte Vrouwensingel 47, 3572CA Utrecht**
Document	**OC-2025-138599\1**
Datum	**2025-07-02**

Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.
Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 23-06-2025 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.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	328,00 m^2
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	345,70 m^2
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	**231,20 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	**22,90 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	**12,40 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	**4,00 m^2**
Bruto inhoud - Woning	**915,33 m^3**
Bruto inhoud - Geheel Perceel	930,91 m^3

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Rogier van Laren op 23-06-2025.

Hilversum, 2025-07-02

Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op 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 gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele 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 m2 (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 m2;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwddelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m2;
- 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.

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.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Meetcertificaat

NEN 2580 - M E E T S T A A T

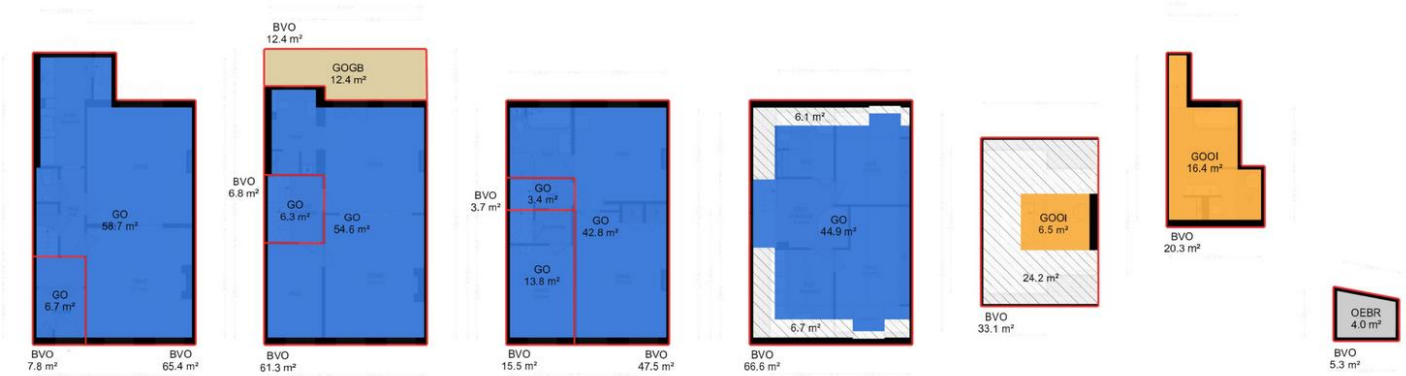
Object&co

© 2025 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl

Datum Meetopname	23-06-2025	**Meetbedrijf**	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	02-07-2025	**Opsteller**	M. van Essen
Meetrapportnr	OC-2025-138599\1	**Opnemer**	Rogier van Laren
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	**Status**	Definitief

Object type	Woning	**Verklaring Meetcertificaat:**
Adres	Witte Vrouwensingel 47	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.
Postcode/Plaats	3572CA Utrecht	
Opdrachtgever	Object&co Nederland BV	Object&co 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.
Adres	Gijsbrecht van Amstelstraat 1	
Postcode/Plaats	1213 CG Hilversum	

		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
		Vides en schalmgaten > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Tarra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m³
		VI	BVO	TO	H150	VV	GO	GOOI	GOGB	OEBR	BI
-01	**KELDER**	-	**20,30**	**3,90**	-	-	-	**16,40**	-	-	**51,97**
	Zolder	-	20,30	3,90	-	-	-	16,40	-	-	51,97
00	**BEGANE GROND**	-	**73,20**	**7,80**	-	-	**65,40**	-	-	-	**281,09**
	Woon-/werkruimte	-	65,40	6,70	-	-	58,70	-	-	-	251,14
	Woon-/werkruimte	-	7,80	1,10	-	-	6,70	-	-	-	29,95
01	**EERSTE VERDIEPING**	-	**80,50**	**7,20**	-	-	**60,90**	-	**12,40**	-	**229,50**
	Woon-/werkruimte	-	61,30	6,70	-	-	54,60	-	-	-	206,58
	Woon-/werkruimte	-	6,80	0,50	-	-	6,30	-	-	-	22,92
	Balkon (Niet overdekt)	-	12,40	-	-	-	-	-	12,40	-	-
02	**TWEEDE VERDIEPING**	-	**66,70**	**6,70**	-	-	**60,00**	-	-	-	**179,42**
	Woon-/werkruimte	-	47,50	4,70	-	-	42,80	-	-	-	127,78
	Woon-/werkruimte	-	15,50	1,70	-	-	13,80	-	-	-	41,70
	Woon-/werkruimte	-	3,70	0,30	-	-	3,40	-	-	-	9,95
03	**DERDE VERDIEPING**	-	**66,60**	**8,90**	**12,80**	-	**44,90**	-	-	-	**140,45**
	Woon-/werkruimte	-	66,60	8,90	12,80	-	44,90	-	-	-	140,45
04	**VIERDE VERDIEPING**	-	**33,10**	**2,40**	**24,20**	-	-	**6,50**	-	-	**32,90**
	Zolder	-	33,10	2,40	24,20	-	-	6,50	-	-	32,90
EX	**EXTRA**	-	**5,30**	**1,30**	-	-	-	-	-	**4,00**	**15,58**
	Schuur	-	5,30	1,30	-	-	-	-	-	4,00	15,58
TGP	**Totalen geheel Perceel**	-	**345,70**	**38,20**	**37,00**	-	**231,20**	**22,90**	**12,40**	**4,00**	**930,91**
TW	**Totalen Woning**		**328,00**				**231,20**	**22,90**	**12,40**	**4,00**	**915,33**

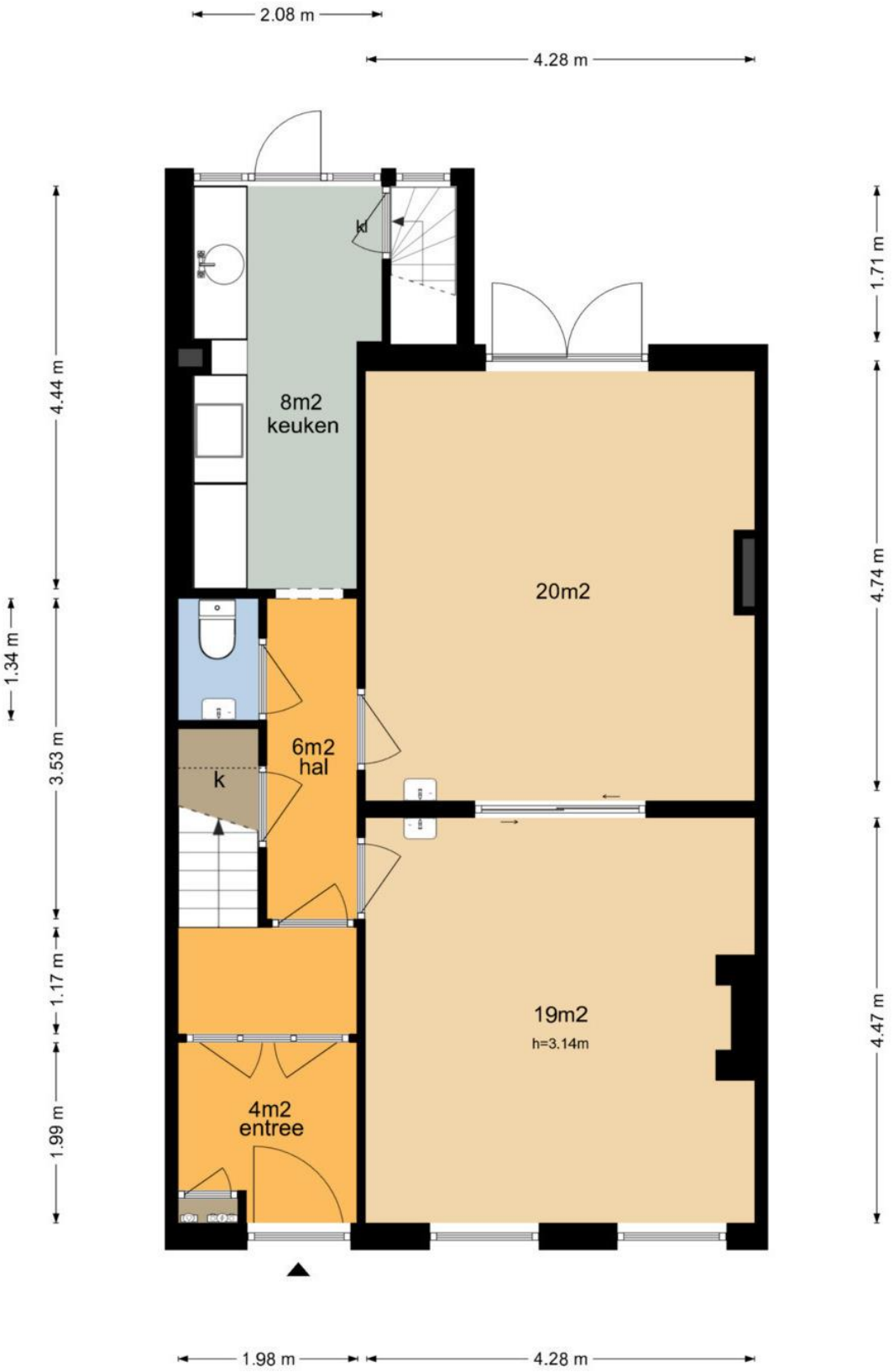


Legenda vlakkentekening:

	VIDES / SCHALMGAT > 4 m2
BVO	BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE
	TARRA OPPERVLAKTE
	RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1.50 m
VV.	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

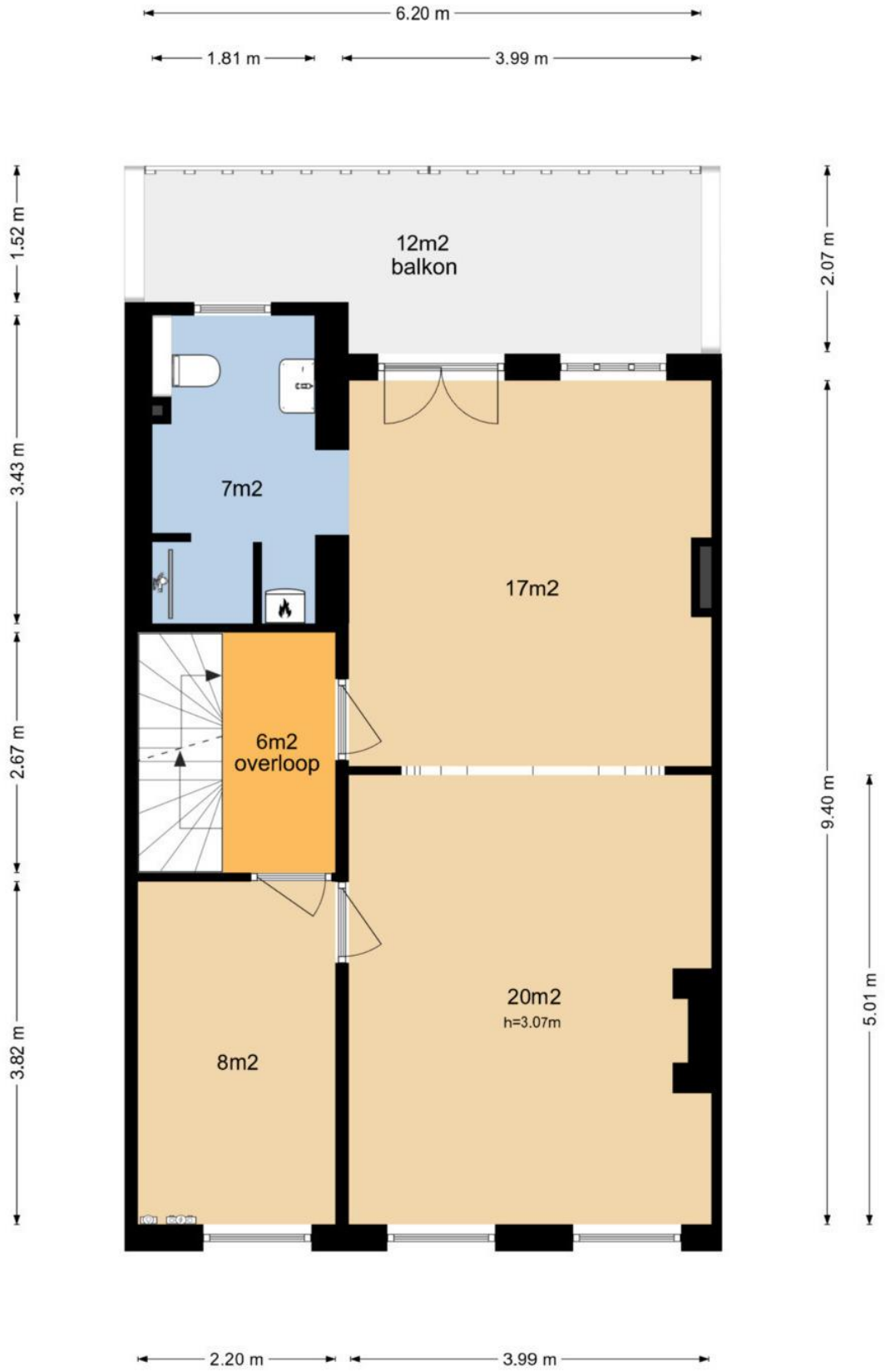
Plattegronden

Witte Vrouwensingel 47 - Utrecht
Begane Grond



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

Witte Vrouwensingel 47 - Utrecht
Eerste Verdieping



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

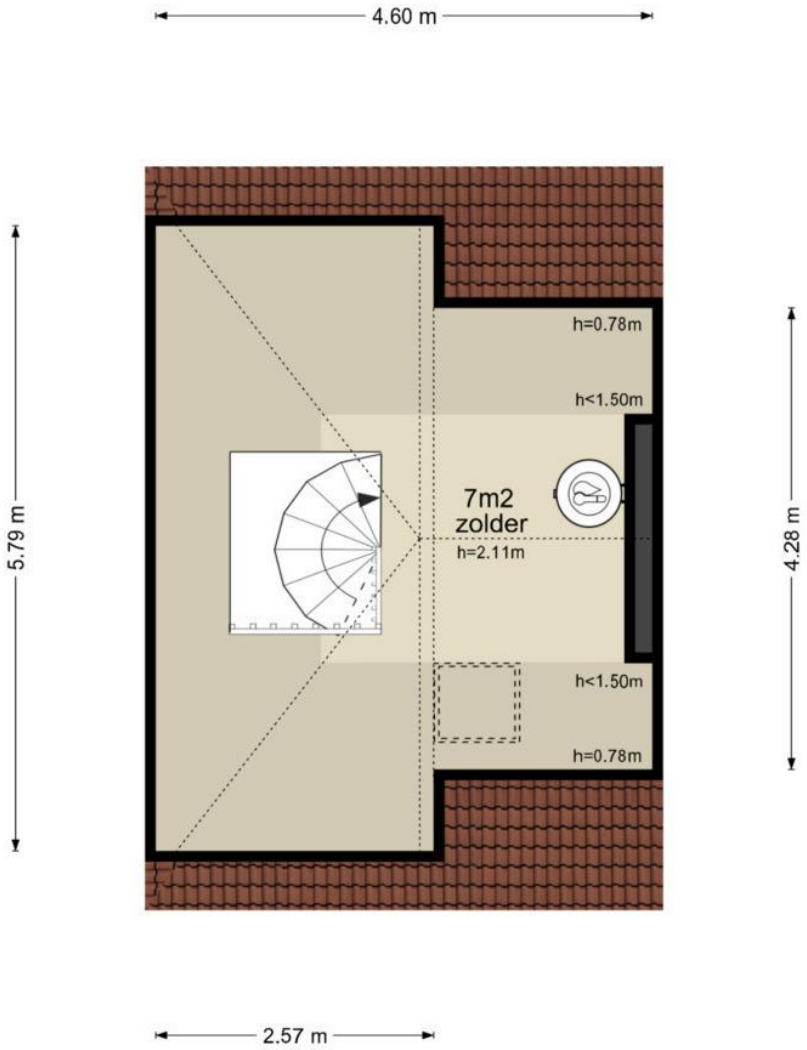
Witte Vrouwensingel 47B/C - Utrecht
Tweede Verdieping

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

Witte Vrouwensingel 47C - Utrecht
Derde Verdieping

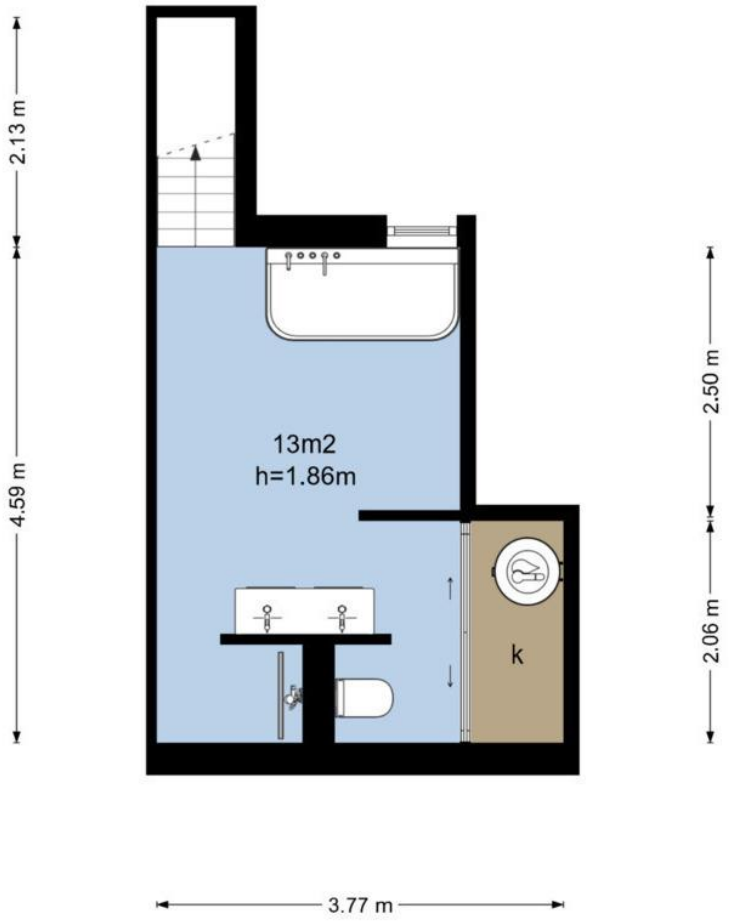
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Witte Vrouwensingel 47C - Utrecht
Vierde Verdieping



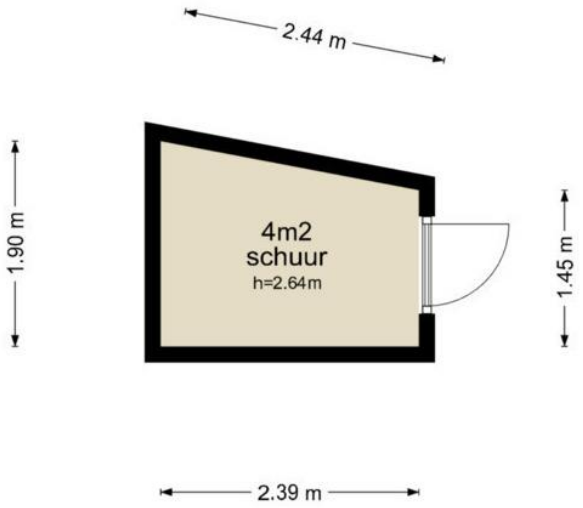
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Witte Vrouwensingel 47 - Utrecht
Kelder

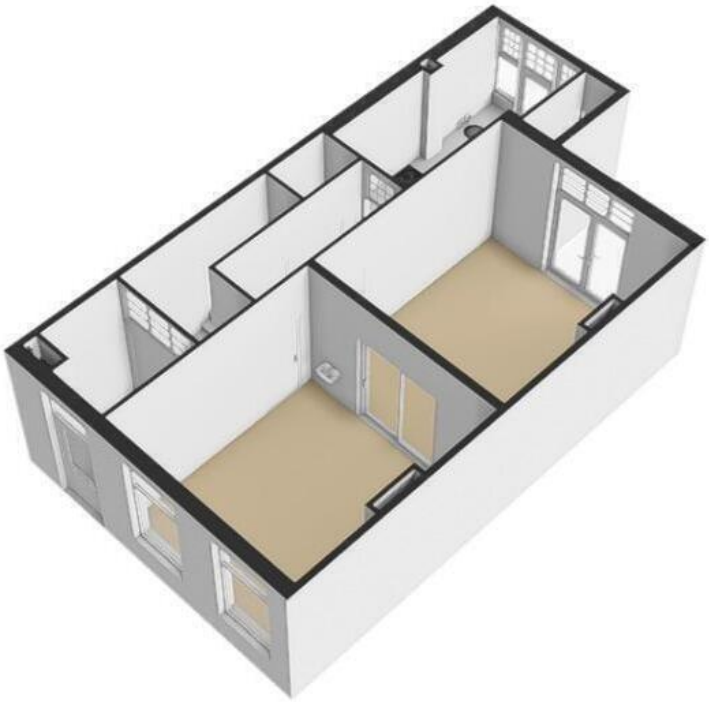


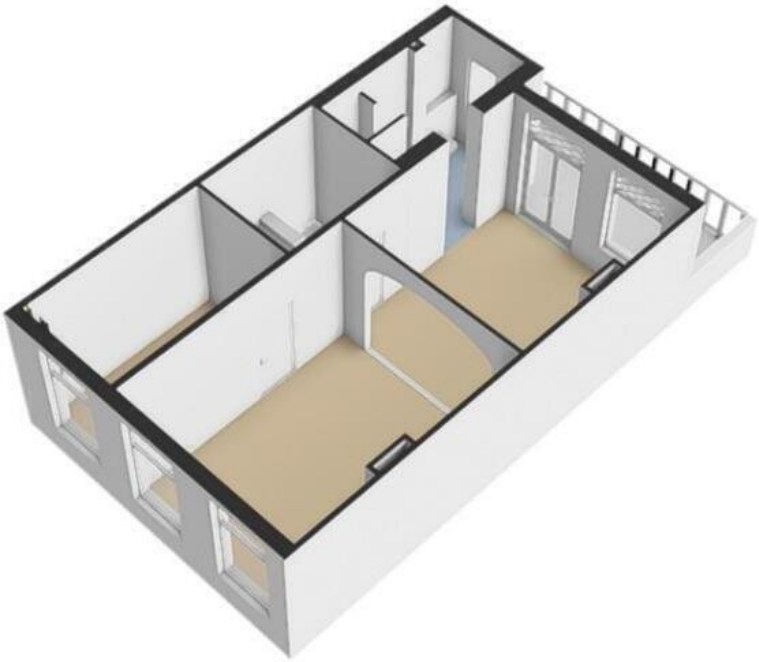
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

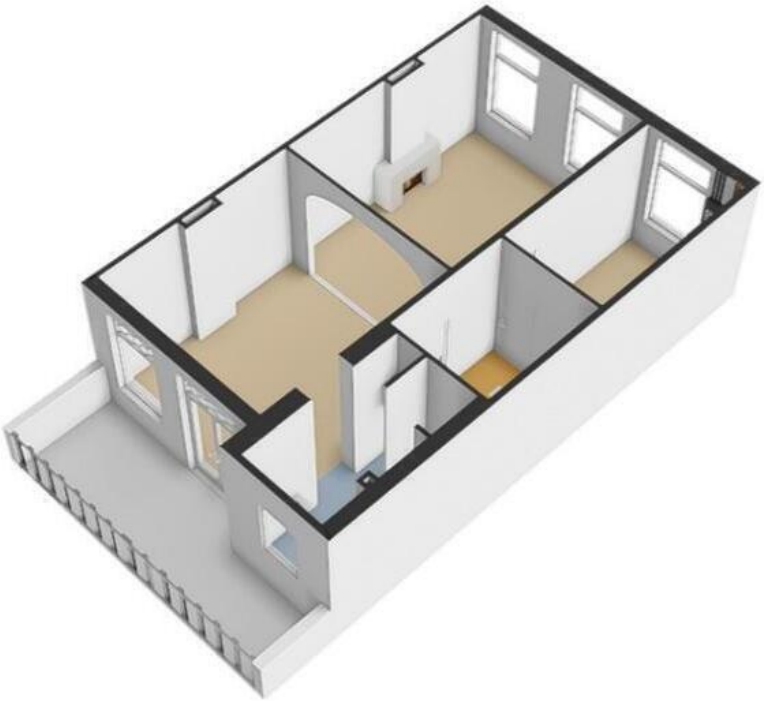
Witte Vrouwensingel 47 - Utrecht
Schuur

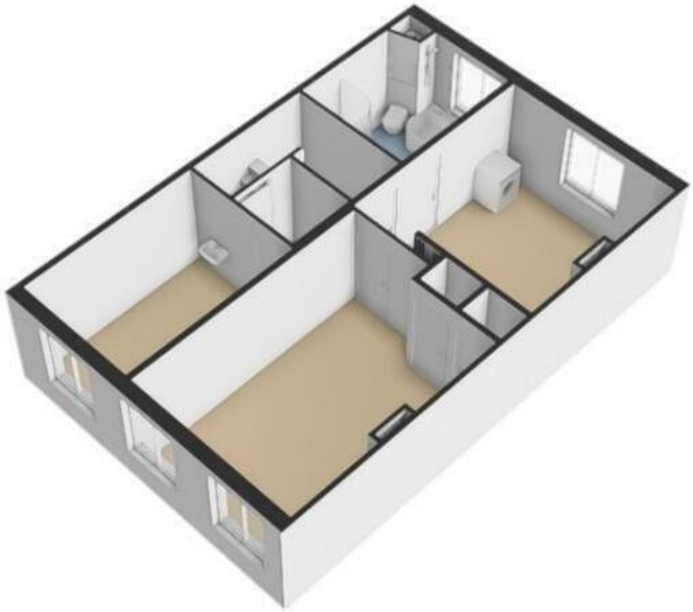


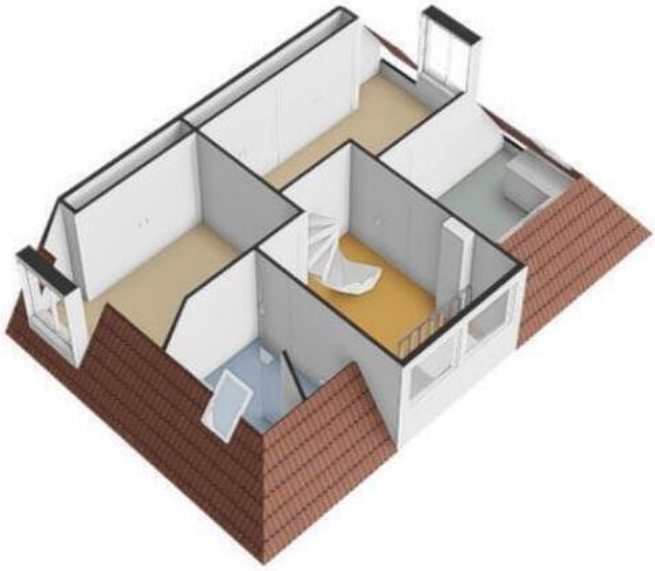
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

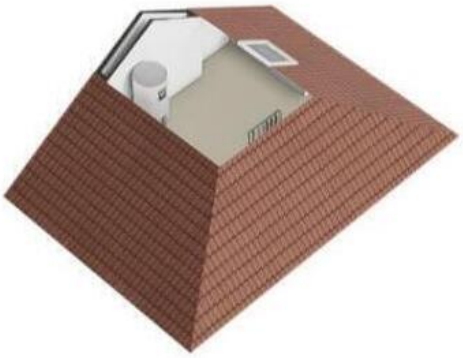


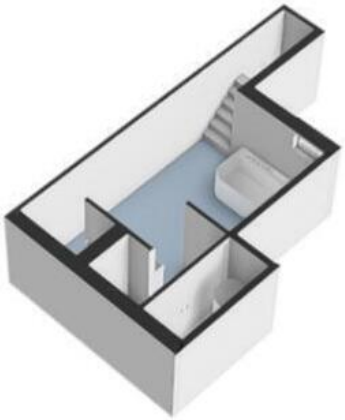


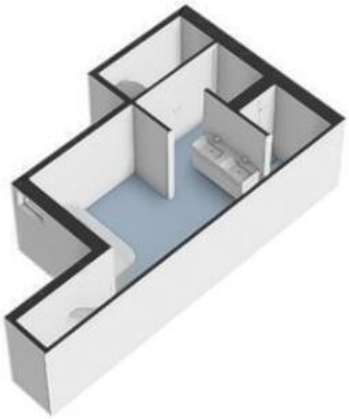


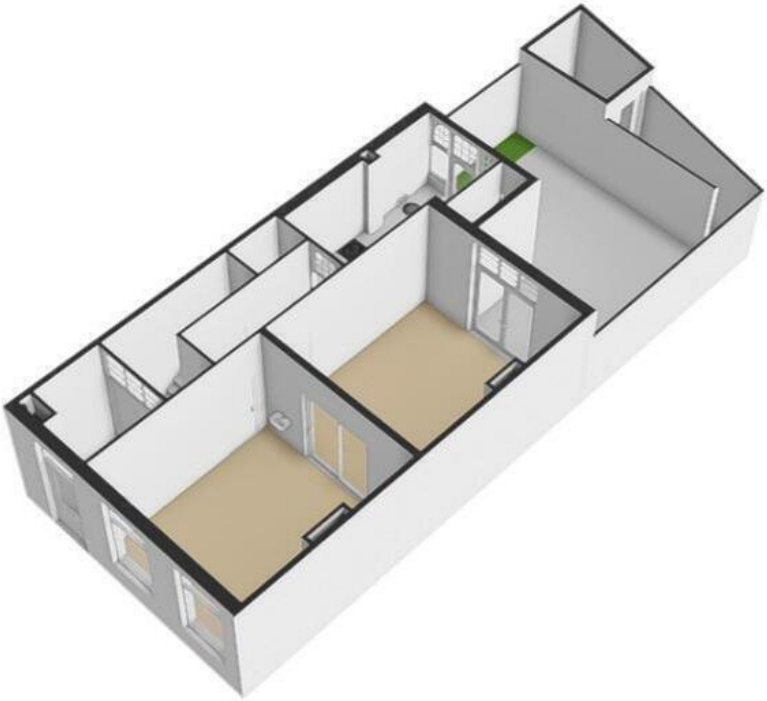










Witte Vrouwensingel 47 - Utrecht
Tuin

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