



# MEETRAPPORT

Herengracht 304 - Amsterdam

30 januari 2024



OPGESTELD DOOR

FOCUS VASTGOED FOTOGRAFIE

# GEBRUIKSOPPERVLAKTE

**Adres:** Herengracht 304

**Postcode, Plaats:** 1016 CD Amsterdam

**Opdrachtgever:** KRK Makelaars

**Datum Opname:** 24 januari 2024

**Datum Meetrapport:** 30 januari 2024

**Uitvoerder:** Focus Vastgoed Fotografie  
**Type meting:** Handmatige meting ter plaatse met afstandsmeter

**Totaal oppervlakte woning (BAG)** **133,8m<sup>2</sup>**

**Totaal Bruto inhoud woning** **461m<sup>3</sup>**

**Gebruiksoppervlakte wonen** **133,8m<sup>2</sup>**

**Overig inpandige ruimte** **0m<sup>2</sup>**

**Gebouw gebonden buitenruimte** **3,3m<sup>2</sup>**

**Externe Bergruimte** **0m<sup>2</sup>**

## Disclaimer

Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van Focus Vastgoed Fotografie van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het meetrapport dient door afnemer te worden gecontroleerd, voordat deze wordt gepubliceerd.

De hoogte van de 3e verdieping hebben wij gemeten op 1,99m. Echter door de aanwezigheid van tapijt en ondervloer hebben wij in overleg met de makelaar de hoogte gewijzigd naar 2,00m. Dit in combinatie met het feit dat deze ruimte; een vaste trap heeft, verwarmd is, geïsoleerd is en voldoende daglicht heeft hebben we deze ruimte tot Gebruiksoppervlakte Wonen gerekend in het Meetrapport.



# GEBRUIKSOPPERVLAKTE PER ETAGE

## Herengracht 304 - Amsterdam

Souterrain	
Bruto woonoppervlakte	30,3m <sup>2</sup>
Aftrekposten (trapgaten, vides etc)	0m <sup>2</sup>
GO Wonen	30,3m <sup>2</sup>
GO Overige in pandig	0m <sup>2</sup>
GO Gebouwgebonden Buitenruimte	0m <sup>2</sup>
GO Externe Bergruimte	0m <sup>2</sup>

3e verdieping	
Bruto woonoppervlakte	23,9m <sup>2</sup>
Aftrekposten (trapgaten, vides etc)	0m <sup>2</sup>
GO Wonen	23,9m <sup>2</sup>
GO Overige in pandig	0m <sup>2</sup>
GO Gebouwgebonden Buitenruimte	0m <sup>2</sup>
GO Externe Bergruimte	0m <sup>2</sup>

Begane grond	
Bruto woonoppervlakte	26,9m <sup>2</sup>
Aftrekposten (trapgaten, vides etc)	0m <sup>2</sup>
GO Wonen	26,9m <sup>2</sup>
GO Overige in pandig	0m <sup>2</sup>
GO Gebouwgebonden Buitenruimte	3,3m <sup>2</sup>
GO Externe Bergruimte	0m <sup>2</sup>

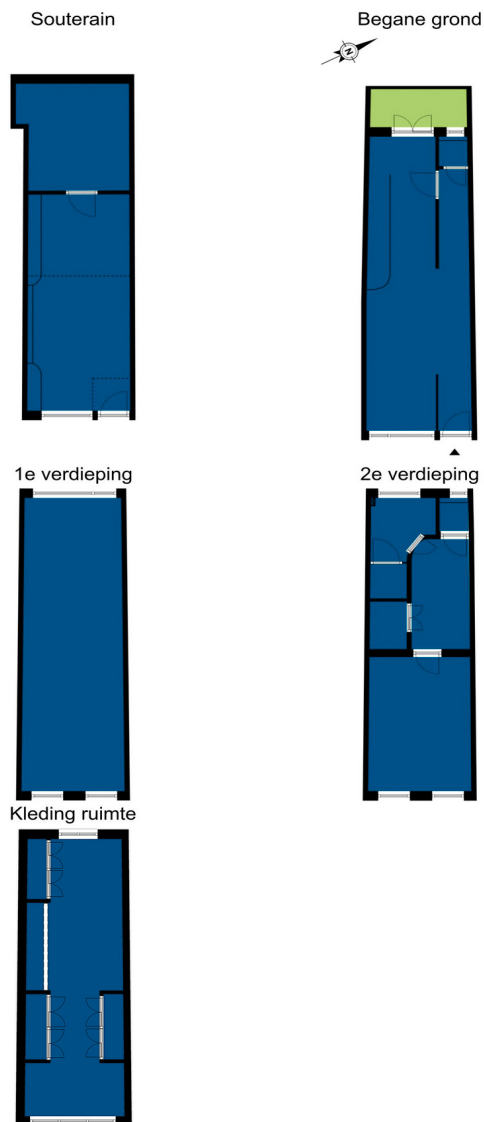
1e verdieping	
Bruto woonoppervlakte	26,3m <sup>2</sup>
Aftrekposten (trapgaten, vides etc)	0m <sup>2</sup>
GO Wonen	26,3m <sup>2</sup>
GO Overige in pandig	0m <sup>2</sup>
GO Gebouwgebonden Buitenruimte	0m <sup>2</sup>
GO Externe Bergruimte	0m <sup>2</sup>

2e verdieping	
Bruto woonoppervlakte	26,4m <sup>2</sup>
Aftrekposten (trapgaten, vides etc)	0m <sup>2</sup>
GO Wonen	26,4m <sup>2</sup>
GO Overige in pandig	0m <sup>2</sup>
GO Gebouwgebonden Buitenruimte	0m <sup>2</sup>
GO Externe Bergruimte	0m <sup>2</sup>



# VLAKKENTEKENINGEN

## Herengracht 304 - Amsterdam



Go Wonen

Overig  
Inpandig  
Ruimte

Gebouw  
Gebonden  
Buitenruimte

Externe  
Bergruimte



# TOELICHTING MEETINSTRUCTIES 1/2

## Gebruiksoppervlakte Woningen

Dit meetrapport is opgesteld aan de hand van de meest actuele Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Wonen en Gebruiksoppervlakte Bruto Inhoud Woningen (verder te noemen Meetinstructie).

De NEN 2580 vormt de basis voor De Meetinstructie, maar wijkt op twee aspecten af:

1. De Meetinstructie verdeelt de in pandige gebruiksoppervlakte (de oppervlakte "achter de voordeur") onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige 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. De NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.

Verder verdeelt de Meetinstructie oppervlaktes in verschillende type gebruiksoppervlakten:

- gebruiksoppervlakte wonen (GO)
- gebruiksoppervlakte overig in pandige ruimte (GOOI)
- gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte (GOGB)
- oppervlakte externe bergruimte (OEBR)

## Gebruiksoppervlakte Wonen (GO)

Bij 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<sup>2</sup>;
- 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<sup>2</sup>;
- 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 in pandige ruimte (GOOI)

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

- Het hoogste punt tussen 1,5 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 m<sup>2</sup>;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is/zijn 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 0,5 m<sup>2</sup>).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden dan gerekend als woonruimte. De oppervlakte onder de wand tussen de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overig in pandig, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen).



# TOELICHTING MEETINSTRUCTIES 2/2

## Gebouw gebonden 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. 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.

De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen stelt de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vast op basis van de netto oppervlakte. Zonder afscheiding (hek) kan er bijvoorbeeld in het geval van een dakterras geen sprake zijn van gebouwgebonden buitenruimte.

## Externe bergruimte (OEBR)

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. Er is alleen sprake van een externe bergruimte, als de ruimte volledig is af te sluiten van de buitenwereld (denk bijvoorbeeld aan een parkeergarage).

## Bruto Inhoud

Bij het vaststellen van de bruto inhoud wordt volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende functies (GO en GOO!). In tegenstelling tot de NEN 2580 gaat de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen uit van aannames omtrent de diktes van vloeren en muren, in de gevallen dat deze moeilijk zijn te meten.

Deze aannames worden als volgt gedefinieerd:

- begane grond vloer en keldervloer 40 cm.
- verdiepingsvloer 30 cm.
- dakconstructie 30 cm.
- woningscheidende muren 30 cm.
- woningscheidende gedeelde muren 15 cm.

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf bovenkant vloer tot en met de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de wonningscheidende vloer niet gemeten kan worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Als de bovenste bouwlaag bijvoorbeeld bestaat uit een plat dak, dan wordt inclusief de dakconstructie gemeten en een dikte aangehouden van 30 cm.

