

Rapportage

Meetrapport Meetinstructie

Opgesteld door

Joep van der Mooren

Datum

04 maart 2026

Adres

Lochemseweg 52, 7214 RL Epse

In opdracht van

Getreuer Makelaars

Status

Definitief



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader	4
Brutovloeroppervlakte (BVO)	4
Gebruiksoppervlakte (GO)	4
Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte.....	5
Buitenruimten	5
Externe bergruimte	6
Perceel (kadastrale grenzen)	6
Meetinstructies en NEN 2580	6
Meetcertificaat	7
Adresgegevens	7
Certificaat	7
Meetgegevens	7
Verklaring	7
Meetstaat.....	8
Vlakkentekening behorende bij de meetstaat	9



Inleiding

Dit meetrapport is opgesteld aan de hand van de inmeting aan de Lochemseweg 52, 7214 RL Epse die op 02 maart 2026 heeft plaatsgevonden.



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 waar relevant conform de **NTA 2581**: “*Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580*”.

Hieronder volgt een beknopte toelichting op de bovengenoemde norm, voor zover relevant voor dit rapport. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de officiële normdocumentatie en de daarvan afgeleide instructies: “*Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580*” en “*Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580*”, in de actuele versies zoals vastgesteld door **NVM**, **VBO Makelaar**, **VastgoedPRO**, **Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)** en de **Waarderingskamer**.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

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

Bij het bepalen van de BVO geldt:

- Een schalmgat of vide groter dan of gelijk aan 4,0 m² (inclusief ruimte voor verticaal verkeer) wordt niet meegerekend;
- Indien een binnenruimte grenst aan een andere binnenruimte, wordt gemeten tot het **hart** van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte grenst aan een binnenruimte, wordt het **volledige grondvlak van de scheidingsconstructie** toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies die deze ruimten omhullen.

Bij het bepalen van de GO wordt uitgesloten:

- Een vide met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren, (leiding)schachten en vrijstaande constructies (zoals kolommen of nissen), indien de horizontale doorsnede kleiner is dan of gelijk aan 0,50 m²;
- Ruimten met een beperkte stahoogte, dat wil zeggen: vloeroppervlakken waarboven de nettohoogte kleiner is dan 1,50 meter, **met uitzondering van vloeren onder trappen**.



Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte wordt aangemerkt als **overige inpandige ruimte** indien één of meerdere van de onderstaande criteria van toepassing zijn:

- Het hoogste punt van de ruimte ligt tussen de **1,50 meter en 2,00 meter** hoogte;
- Het hoogste punt is **hoger dan 2,00 meter**, maar het aaneengesloten vloeroppervlak met die hoogte is **kleiner dan 4,0 m²**;
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als **bergruimte**, bijvoorbeeld een fietsenstalling, garage of niet-toegankelijke zolder;
- Er is sprake van een **bergzolder**: een zolder die alleen bereikbaar is via een **niet-vast trapmiddel** (zoals een vlizotrap) en/of onvoldoende daglicht heeft (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m²).

In twijfelgevallen wordt de ruimte als **woonruimte** beschouwd.

Ruimten zoals een gang, keuken, bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden standaard gerekend tot de **woonruimte**.

Buitenruimten

De **NEN 2580** definieert verschillende soorten buitenruimten. In dit meetrapport is, vanuit praktisch oogpunt, de oppervlakte van buitenruimten zoals **balkons** en **patio's** vastgesteld op basis van de **netto-oppervlakte**.

Een ruimte wordt beschouwd als **gebouwgebonden buitenruimte** wanneer deze:

- **Niet of slechts gedeeltelijk** is omsloten door vaste wanden;
- Geen volledig omsloten buitencontour kent.

Voorbeelden hiervan zijn een **balkon** of **dakterras**.

Uitzondering:

Bij een appartement op de begane grond wordt een terras dat rust op een **drager geïntegreerd in de bouwconstructie** van de woning eveneens beschouwd als gebouwgebonden buitenruimte. Dit vormt een afwijking op de algemene regel in NEN 2580.

Meetregels voor gebouwgebonden buitenruimte:

- **Overdekte** buitenruimte: meten tot aan de **verticale projectie van de overkapping**;
- **Niet-overdekte** buitenruimte: meten tot aan de **opgaande scheidingsconstructie**, zoals een hek, dakopstand of de rand van de vloerconstructie.



Externe bergruimte

Een ruimte wordt aangemerkt als **externe bergruimte** wanneer:

- Er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw;
- De ruimte **uitsluitend bereikbaar is via de open lucht**.

Belangrijk

- Een externe bergruimte heeft **nooit een woonfunctie**.
- Deze ruimten worden volledig ingemeten, **voor zover ter plaatse toegankelijk**.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien in dit rapport een oppervlakte wordt vermeld van bijvoorbeeld een tuin of erf, geldt dat deze uitsluitend als **indicatieve benadering** is bedoeld.

Voor het **exact vaststellen** van de oppervlakte van het perceel dient u zich te wenden tot het **Kadaster** of een **gecertificeerde landmeter**. Alleen via deze officiële bronnen kan de werkelijke kadastrale grens en perceelgrootte worden vastgesteld.

Meetinstructies en NEN 2580

De hierboven opgenomen definities en toelichtingen vormen een **verkorte samenvatting** van de actuele **Meetinstructies** en de **NEN 2580** norm.

Voor een volledig begrip van de gehanteerde systematiek en reikwijdte van de meetnormen adviseren wij om de volledige instructiedocumenten en de norm **NEN 2580** te raadplegen.



Meetcertificaat

Adresgegevens

Lochemseweg 52,
7214 RL Epse

Certificaat

Datum: 04 maart 2026
Meetcertificaat: A

Meetgegevens

Gebruiksoppervlak wonen:	259,58 m²
Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimten:	74,07 m²
Gebruiksoppervlak gebouw-gebonden buitenruimten:	53,51 m²
Gebruiksoppervlak externe berg ruimten:	15,29 m²
Inhoud van de woning:	1184,03 m³

Verklaring

RegioLabel, vertegenwoordigd door ondergetekende, verklaart dat de vermelde oppervlakten zijn vastgesteld aan de hand van metingen en berekeningen conform de Meetinstructie.
Aldus opgemaakt en ondertekend te Deventer



L. van Assendelft
Adviseur/eigenaar RegioLabel

De gegevens zijn toegelicht in de meetstaat en vlakkentekeningen in dit meetrapport. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing. RegioLabel stelt meetrappen op – o.a. – volgens de meetinstructie.

Meetstaat



		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
		Vides en schalmgate n > 4 m² VI	Bruto vloer- oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²) BVO	Tarra oppervlakte (BVO-NVO) TO	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m H150	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten VV	Woon ruimte GO	Overige in pandige ruimte GOOI	Gebouw gebonden buiten ruimte GOGB	Externe bergruimte OEBR	Bruto inhoud m³ BI
0	Kelder	0,00	7,34	2,92	0,00	0,00	0,00	4,42	0,00	0,00	16,07
	Overige	0,00	7,34	2,92	0,00	0,00	0,00	4,42	0,00	0,00	16,07
1	Souterrain	0,00	103,09	16,88	0,00	0,00	46,37	42,77	0,00	0,00	248,41
	Woon-/werkruimte	0,00	103,09	16,88	0,00	0,00	46,37	42,77	0,00	0,00	248,41
2	Begane grond	0,00	236,52	32,74	0,00	0,00	213,21	0,00	53,51	0,00	782,73
	Woon-/werkruimte	0,00	236,52	32,74	0,00	0,00	213,21	0,00	53,51	0,00	782,73
3	Zolder	0,00	109,01	82,23	69,51	0,00	0,00	26,88	0,00	0,00	136,83
	Overige	0,00	109,01	82,23	69,51	0,00	0,00	26,88	0,00	0,00	136,83
4	Garage	0,00	19,58	4,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,29	55,60
	Extra	0,00	19,58	4,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,29	55,60
TGP	Totalen geheel Perceel	0,00	475,54	139,06	69,51	0,00	259,58	74,07	53,51	15,29	1239,63
TW	Totalen Woning	0,00	455,96	139,06	69,51	0,00	259,58	74,07	53,51	15,29	1184,03



Vlakkentekening behorende bij de meetstaat



Legenda vlakkentekening:

	VIDES / SCHALMGAT >4 m2		BRUTOVLOER- OPPERVLAKTE		TARRA OPPERVLAKTE		RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE > 1.50 m		VERTICAL VERKEER > 4 m2 & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE		GEBRUIKS- OPPERVLAKTE WONEN		GEBRUIKS- OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE		GEBRUIKS- OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE		OPPERVLAKTE EXTERNE BUITENRUIMTE
---	----------------------------	---	----------------------------	---	----------------------	---	---	---	---	---	-----------------------------------	---	---	---	--	---	--



Staverenstraat 15,
7418CJ Deventer

☎ 06 - 17 71 38 53
✉ info@regiolabel.nl