woningrapporten.nl

WONINGRAPPORTEN

Meetrapport

BOG · Bedrijfsonroerend goed · NEN 2580

Rapportgegevens

Object	Horecaruimte
Adres	Molenstraat 56
Plaats	Bunschoten-Spakenburg
Opdrachtgever	Meerwaerde Makelaars
Opgemaakt door	Klaas van Dusschoten
Rapportdatum	16-11-2026
Type opname	Type A

Molenstraat 56, Bunschoten-Spakenburg



Meetoverzicht

BVO	VVO	NVO	Tarra	Bruto inhoud
190,36 m²	160,98 m²	160,98 m²	29,38 m²	615,42 m³

Meetstaat per bouwlaag

Hoofdmaatvoering

Bouwlaag	BVO m^2	VVO m^2	NVO m^2	TO m^2	Inhoud m^3
Kelder	20,93	14,97	14,97	5,96	42,37
Begane grond	169,43	146,01	146,01	23,42	573,05
% t.o.v. BVO	**100.00%**	**84.57%**	**84.57%**	**15.43%**	
Totaal	**190,36**	**160,98**	**160,98**	**29,38**	**615,42**

Correcties en uitsluitingen

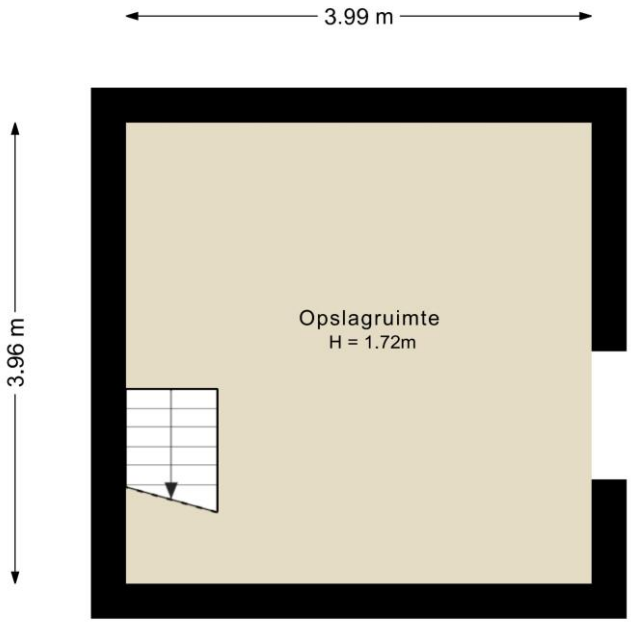
Bouwlaag	Hoogte < 1,5 m	Constructie	Separatiewanden	Vides / ontoegankelijk	Buiten / extern
Kelder	0,83	5,13	0,00	0,00	0,00
Begane grond	0,86	16,80	5,75	0,00	0,00
Totaal	**1,69**	**21,93**	**5,75**	**0,00**	**0,00**

Gebruiksfuncties

Bouwlaag	Kantoor / werkruimte	Facilitair	Installatie	Horizontaal	Verticaal	Parkeren	Inhoud extern
Kelder	0,00	15,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Begane grond	90,42	50,09	1,43	5,50	0,69	0,00	0,00
Totaal	**90,42**	**65,89**	**1,43**	**5,50**	**0,69**	**0,00**	**0,00**

Plattegronden 2D

Kelder, Molenstraat 56 te Bunschoten-Spakenburg

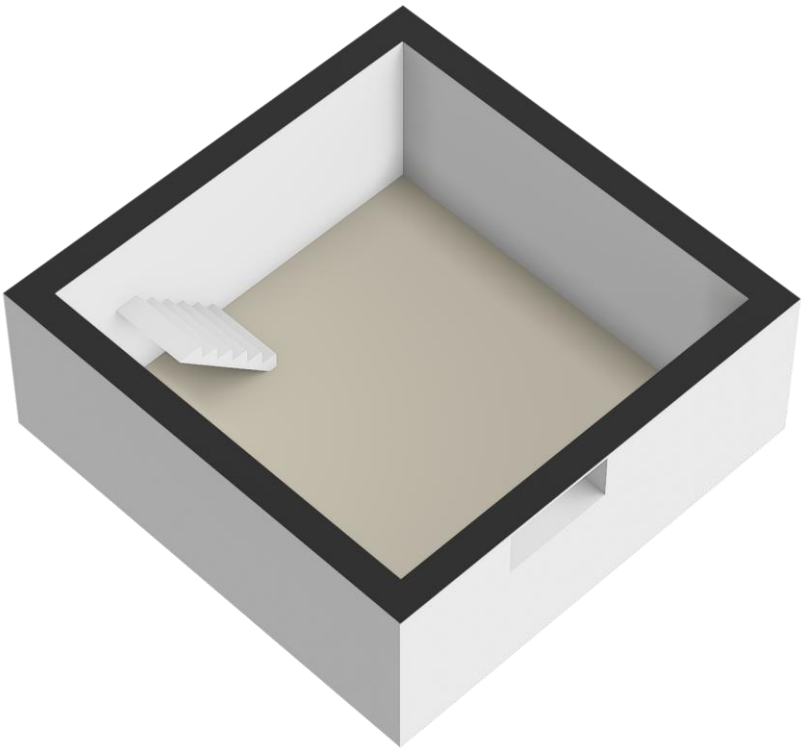


Begane grond, Molenstraat 56 te Bunschoten-Spakenburg



Plattegronden 3D

Kelder, Molenstraat 56 te Bunschoten-Spakenburg



Begane grond, Molenstraat 56 te Bunschoten-Spakenburg



Markeringen



Technische toelichting en uitgangspunten

Dit meetrapport valt onder onze algemene voorwaarden en 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. Dit meetrapport is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid en naar beste kennis en wetenschap opgesteld. Woningrapporten.nl is nimmer aansprakelijk voor een onjuiste of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van fouten die in het kader van deze opdracht zijn gemaakt, behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. Eventuele afwijkingen dienen binnen 3 dagen na oplevering schriftelijk te worden gemeld, waarna deze in behandeling zal nemen.

Type A: Dit meetcertificaat is opgesteld op basis van een controle van het gebouw op locatie. Tijdens deze controle worden afmetingen en ruimtegebruik gecontroleerd.

Type B: Dit meetcertificaat is opgesteld op basis van metingen van aangeleverde tekening. Het gebouw is niet op locatie ingemeten en op ruimtegebruik gecontroleerd.

Meetinstructies

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte is gebruikgemaakt van de NEN 2580:2007-norm en het wijzigingsblad C1:2008. Hieronder volgt een beknopte uitleg van de belangrijkste begrippen en bepalingen uit deze norm, relevant voor dit rapport. Voor de volledige tekst kunt u de norm zelf raadplegen.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte (BVO) van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Binnenruimte aan andere binnenruimte:
- Meting tot het hart van de scheidingsconstructie.
- Buitenruimte aan binnenruimte:
- Het grondvlak van de scheidingsconstructie wordt volledig toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Niet inbegrepen in de BVO

- Schalmgaten of vides met een oppervlakte groter dan 4,0 m^2.
- Gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, open galerijen, dakterrassen, etc.
- Open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Bij de bepaling van de grenslijn worden incidentele nissen, uitsparingen en uitspringende bouwdelen genegeerd als het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m^2.

Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO)

De verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) van een ruimte of groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 meter boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Niet inbegrepen in de VVO:

- Ruimten voor gebouwinstallaties.
- Trappenhuizen, met inachtneming van de één-op-één-regel.
- Voorzieningen voor verticaal verkeer zoals trapgaten of liftschachten.
- Toegangssluizen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis.
- Schalmgaten of vides met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 4,0 m^2.
- Parkeerruimten voor motorvoertuigen.
- Delen van vloeren met een netto hoogte kleiner dan 1,5 meter.
- Vrijstaande bouwconstructies en leidingschachten met een horizontale doorsnede groter dan of gelijk aan 0,5 m^2.
- Dragende binnenwanden.
- Ruimten voor horizontaal verkeer die uitsluitend dienen voor het bereiken van een installatieruimte of nooduitgang, met inachtneming van de één-op-één-regel.

Landelijke Meetinstructie

Onder andere makelaars die zijn aangesloten bij NVM of VBO moeten zich aan deze meetinstructie houden. De opgegeven metrages in dit rapport kunnen afwijken van eerder bekende metrages bij de gebouweigenaar of opdrachtgever, omdat er in het verleden mogelijk niet volgens de landelijke meetinstructie is gemeten. Ook metrages opgegeven door het Kadaster of architecten kunnen verschillen, aangezien zij andere meetmethoden hanteren.

Meer informatie over de meetinstructie is te vinden op: NVM

Eén-op-één Regel

Een trapbordes wordt beschouwd als een voorziening voor verticaal verkeer, tenzij de VVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk aan de VVO van het bordes zelf. Ditzelfde principe geldt voor ruimten voor horizontaal verkeer die uitsluitend dienen voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

Buitenruimtes

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. In dit meetrapport is de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's niet vastgesteld. Indien in dit rapport een oppervlakte van een tuin wordt genoemd, is deze uitsluitend indicatief. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het Kadaster of een landmeter te raadplegen.

Glaslijncorrectie

Bij de norm wordt gesproken over een glaslijncorrectie. Dit betreft een oppervlaktedeel dat wordt toegerekend aan het verhuurbaar oppervlak. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 meter boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Voorbehouden en Aannames

Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580/C1 d.d. december 2008.

Niet-toegankelijke ruimtes

Ruimten die niet toegankelijk waren tijdens het scannen zijn gemarkeerd op de plattegronden met een *.

Voor nadere informatie kunt u de volledige norm raadplegen of contact opnemen met een deskundige.