



VISMARKT 8 GRONINGEN

KOOPSOM € 695.000 K.K.

KENMERKEN



BVO
216,2 m²

VERKOOPOPPERVLAKTE
BG 48 m²

INHOUD
605,7 m³

BOUWJAAR
ca. 1870

WELSTANDSKLASSE
A2

OMSCHRIJVING

Aan de Vismarkt in Groningen mogen wij namens onze opdrachtgever dit mooie winkelpand uit ca. 1870 aanbieden. Het betreft een oude barometerfabriek en is thans in gebruik als kledingwinkel. Vismarkt 8 staat te boek als Beeldbepalend Pand (BBP).

Het object ligt aan het welbekende 'Koude Gat' tussen de Herestraat en de zuidzijde van de Vismarkt. In de nabije omgeving van het pand bevinden zich diverse grote winkelketens, horecagelegenheden en drie keer per week de warenmarkt. De Vismarkt is met de auto goed bereikbaar door de parkeergarage aan de Haddingestraat met 340 parkeerplekken. Tevens is het object goed bereikbaar met openbaar vervoer door de ligging vlakbij busstation Grote Markt.

Het object beschikt over vier verdiepingen met een totaal BVO van 216,6 m². De begane grond is op dit moment in gebruik als kledingwinkel met paskamer en personeelsruimte. De eerste verdieping (bereikbaar via de wenteltrap in de winkel) is momenteel in gebruik als magazijn, en tevens voorzien van pantry en toilet. De huur loopt af op 01 juli 2022.

De derde en verdieping zijn op dit moment niet in gebruik maar bieden zeker mogelijkheden door het aanzienlijke oppervlakte.

Het object is kadastraal bekend Gemeente Groningen, sectie I, perceelnummer 3692. Het betreft een perceel van 50 m². Tevens is er een gemeenschappelijk aandeel in het perceel Gemeente Groningen, sectie I, perceelnummer 3911. Dit betreft de naastgelegen steeg en de binnenplaats. Dit is te zien op de foto's op pagina 5.

HERONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

Het object wordt leeg opgeleverd en leent zich erg goed herontwikkelingsmogelijkheden. Op dit moment is de bestemming 'Centrum - 1' Meer informatie hierover is te raadplegen in het bestemmingsplan Binnenstad via ruimtelijkeplannen.nl







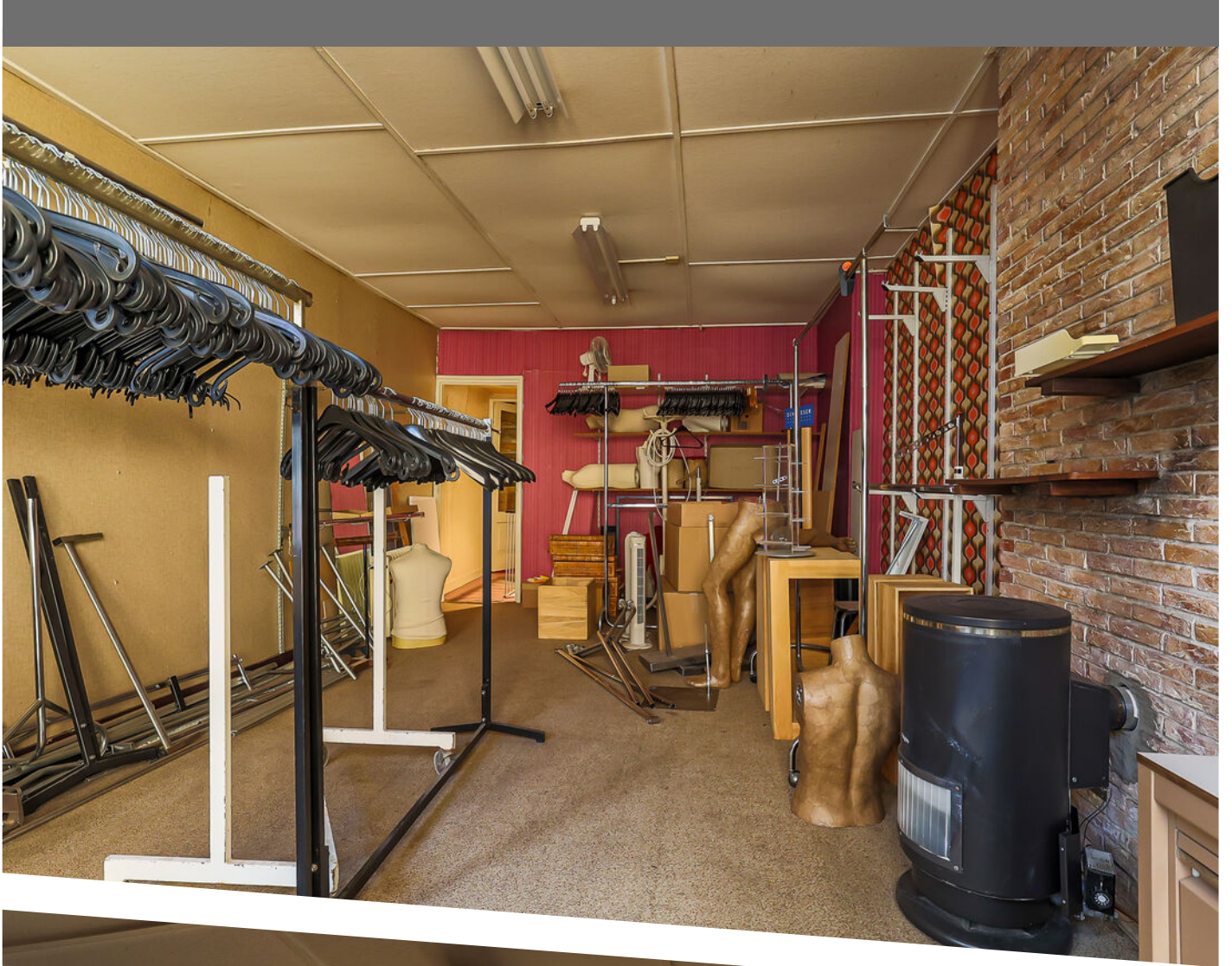






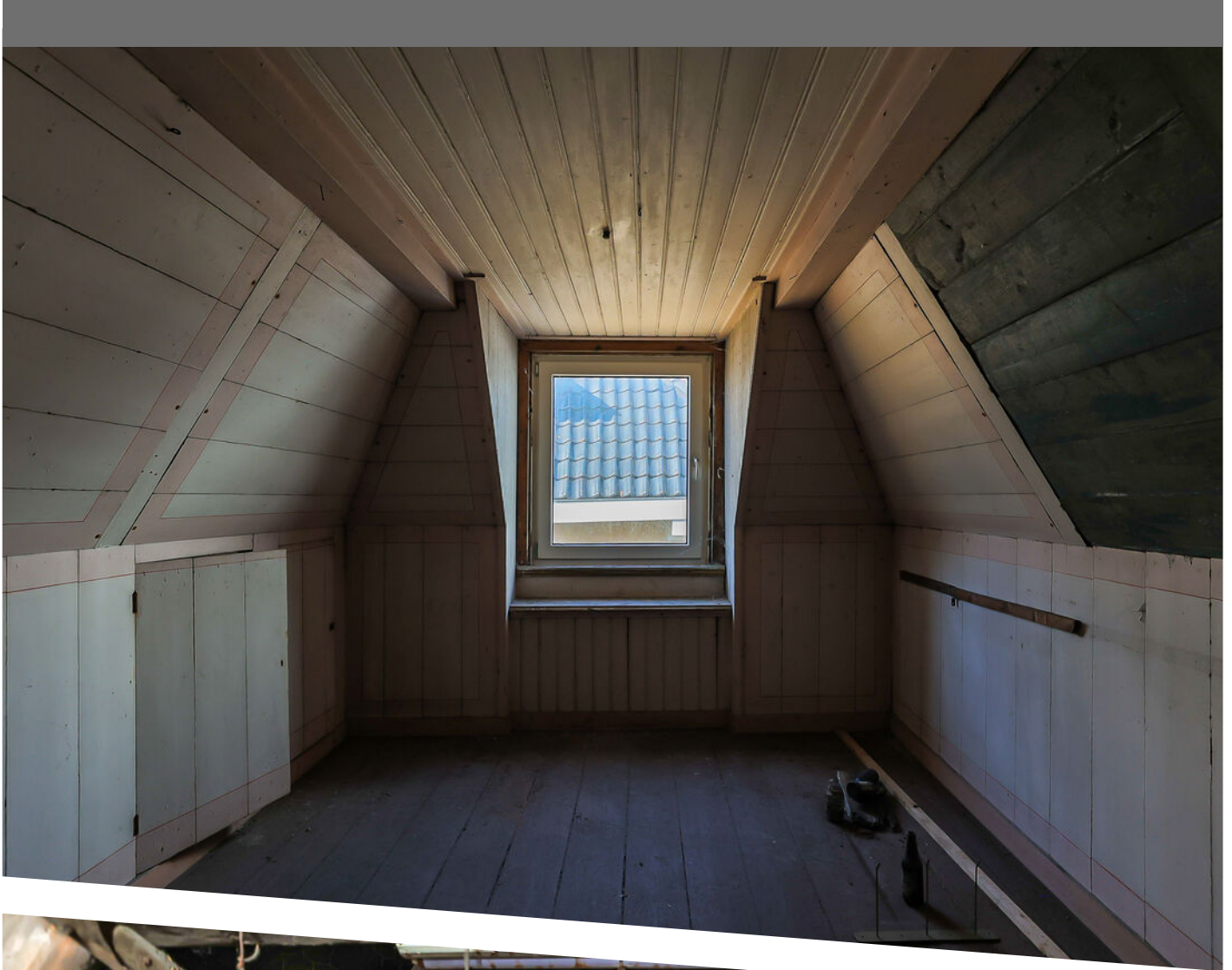




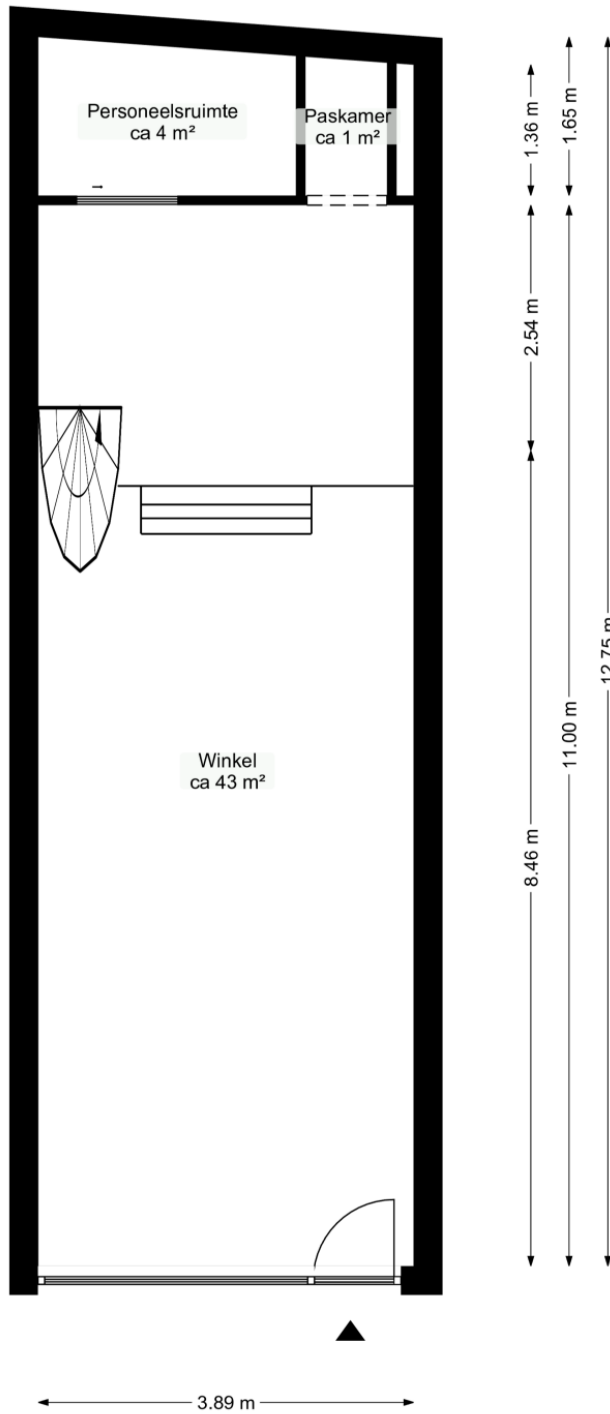








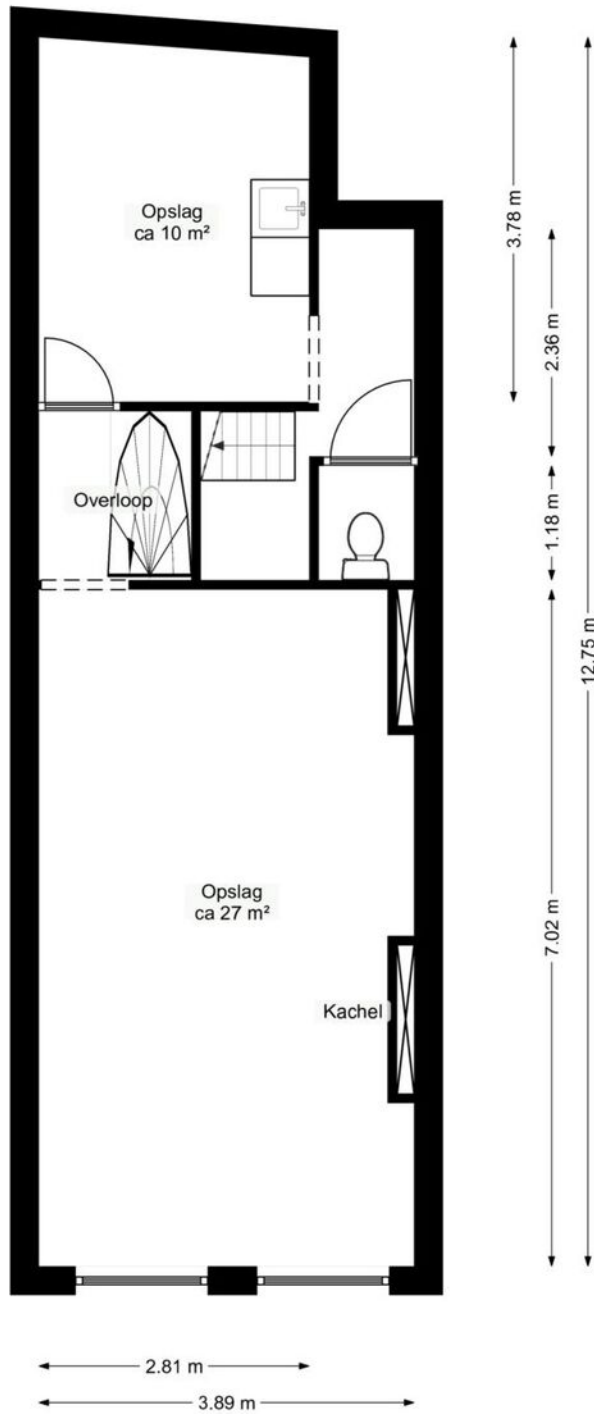
Begane grond



Copyright Bram Bulthuis

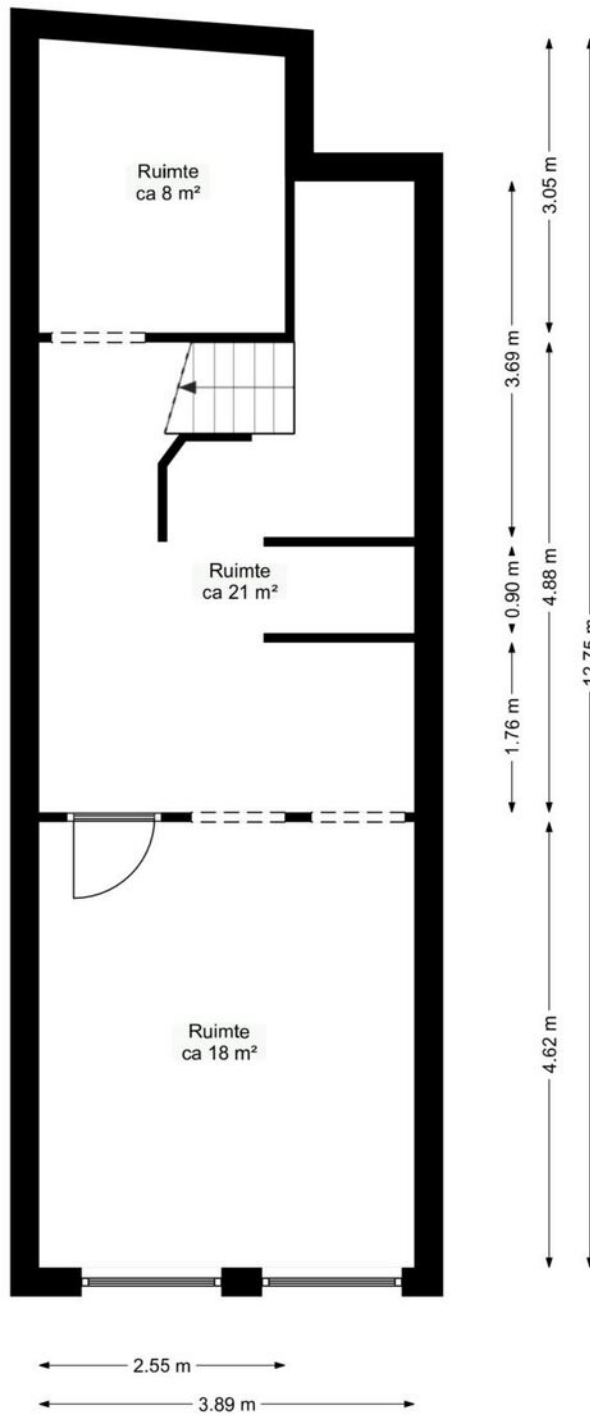
Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi®.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



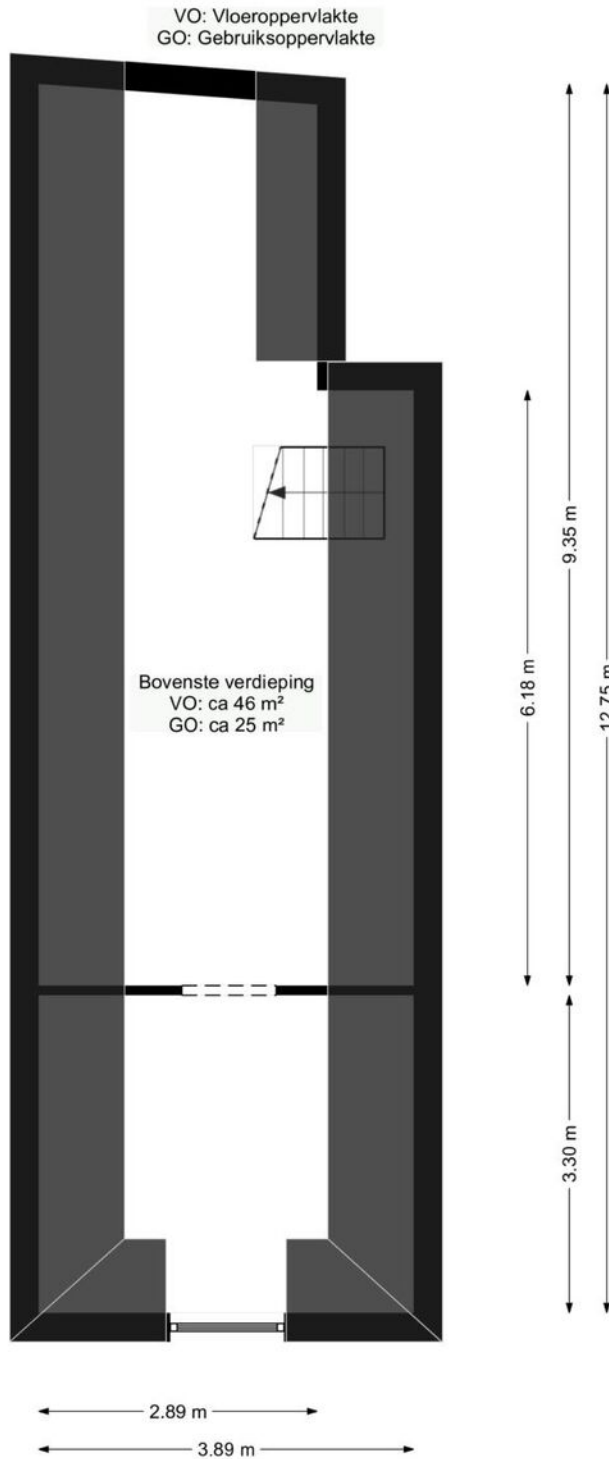
Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi®.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Derde verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



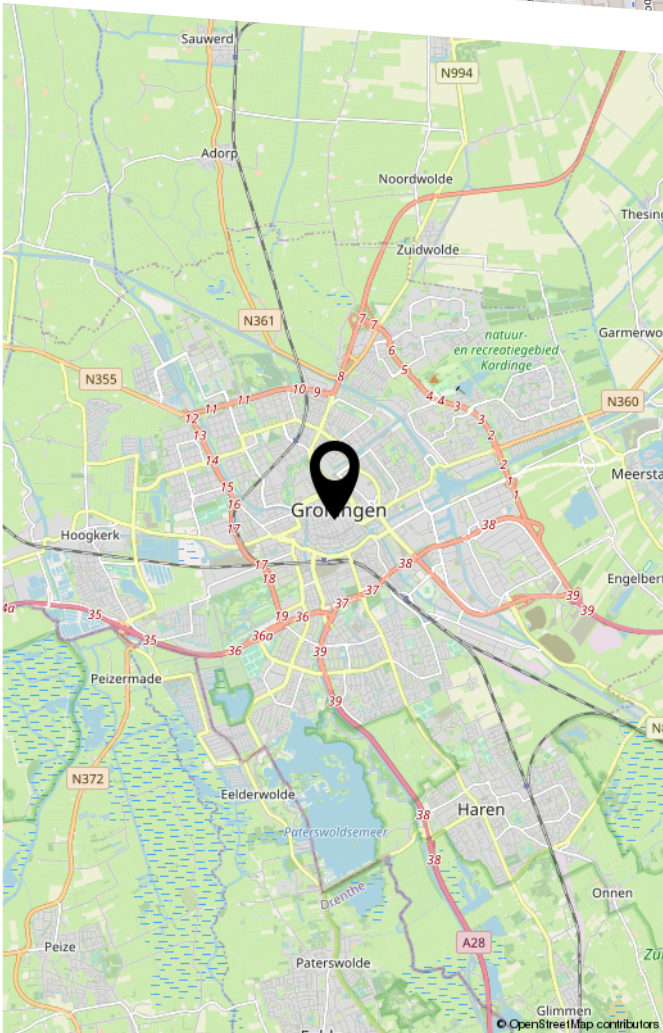
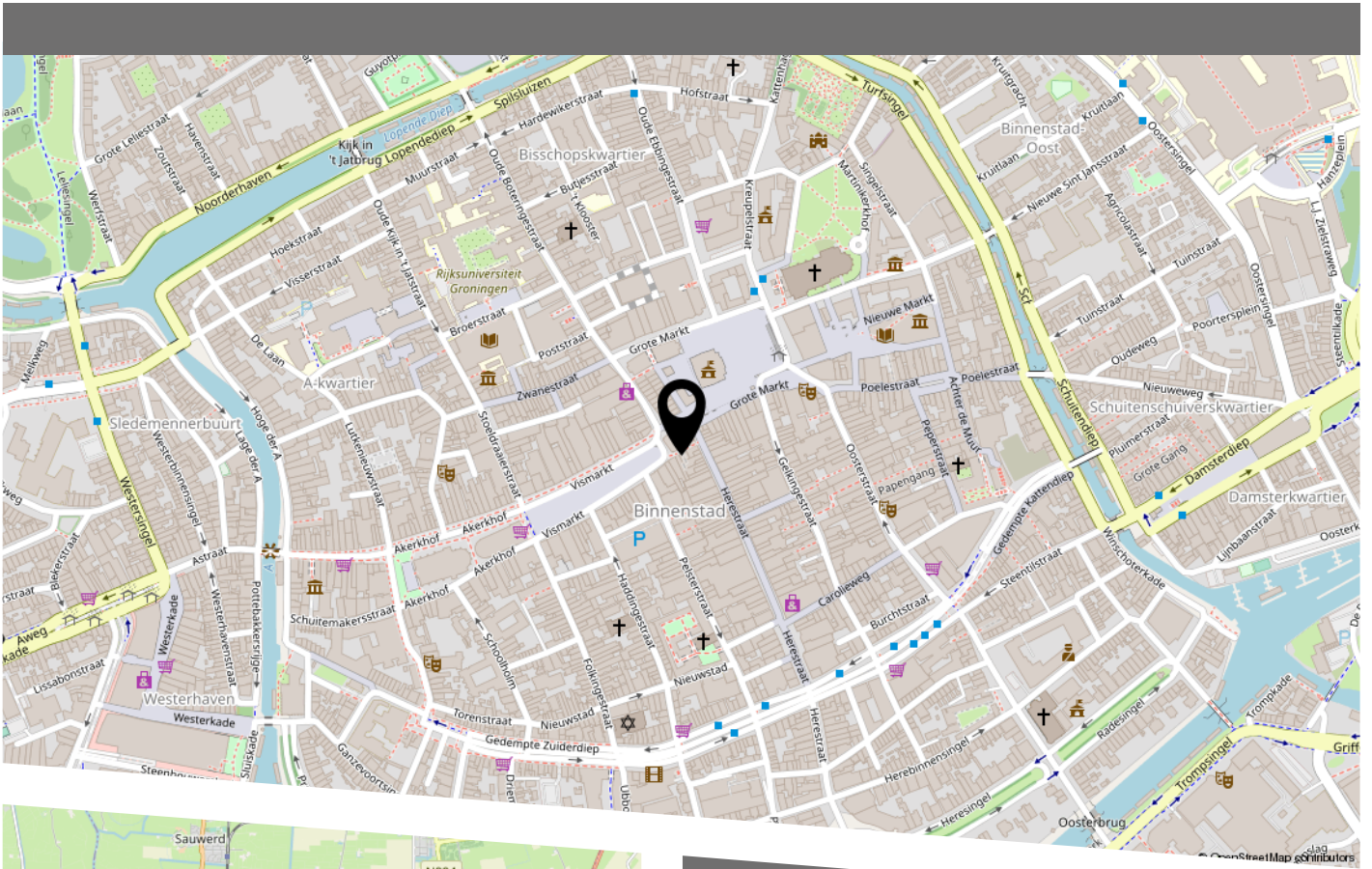
| | | | |
|-------|----------------------------------|-------------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 | |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Groningen | |
| | Huisnummer | Sectie I | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 3692 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



Het object ligt aan het Koude Gat, de doorgang van de Herestraat naar de zuidzijde van de Vismarkt.



HEEFT U INTERESSE
IN DIT OBJECT?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

OC BEDRIJFSMAKELAARS B.V.
Hereweg 95
9721 AA, Groningen

(050) 311 66 66
info@ocbedrijfsmakelaars.nl
www.ocbedrijfsmakelaars.nl

MEETRAPPOR

Vismarkt 8, Groningen | 23-03-2022

powered by



INHOUD

| | |
|-----------------------------------|----------|
| • Meetcertificaat | 2 |
| • Specificering | 3 |
| • Toelichting rapport | 5 |
| • Toelichting meetinstructie | 5 |
| • Verhuurbare vloeroppervlakte | 6 |
| • Installatie-oppervlakte | 6 |
| • Horizontaal-verkeersoppervlakte | 6 |
| • Verticaal-verkeersoppervlakte | 7 |
| • Gebouwgebonden buitenruimte | 7 |
| • Externe bergruimte | 8 |
| • Oppervlakte parkeerruimte | 8 |
| • Glaslijncorrectie | 8 |
| • Bruto vloeroppervlakte | 8 |
| • Bruto inhoud | 8 |
| • Netto vloeroppervlak | 9 |
| • Tarra-oppervlakte | 9 |

Inleiding van het rapport

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en onder meer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingkamer.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Met uitzondering van de afwijkingen, aangegeven in de meetinstructie januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVV en de Waarderingkamer.

Onderdelen

| Verhuurbare vloeroppervlakte | Hoeveelheid |
|--|----------------------|
| Verhuurbare vloeroppervlakte(n) - Totaal | 170,5 m ² |
| - Kantoor- en werkruimte(n) | N.V.T. |
| - Facilitaire ruimte(n) | 1,2 m ² |
| - Installatie ruimte(n) | N.V.T. |
| - Horizontaal verkeer | 2,1 m ² |
| - Verticaal verkeer | 2,8 m ² |
| - Gebouwgebonden buitenruimte(n) | N.V.T. |
| - Externe berging | N.V.T. |
| - Oppervlakte parkeerruimte | N.V.T. |
| Overige onderdelen | |
| Bruto vloeroppervlak | 216,2 m ² |
| Bruto inhoud van het gehele pand | 606 m ³ |
| Netto vloeroppervlakte | 186,4 m ² |
| Tarra vloeroppervlakte | 29,8 m ² |

Inleiding specificering

Op deze pagina worden de hoeveelheden uit het meetcertificaat gespecificeerd. Hierin worden een aantal afkortingen gebruikt en deze zijn hieronder toegelicht:

| Afkorting | Eenheid | Toelichting |
|-----------|----------------|---|
| VVO | m ² | Verhuurbare vloeroppervlakte |
| KW | m ² | Kantoor- en Werkruimte(n) |
| FR | m ² | Facilitaire ruimte(n) |
| Instal | m ² | Installatie-ruimte(n) |
| HV | m ² | Horizontaal verkeer |
| VV | m ² | Verticaal verkeer |
| GGB | m ² | Gebouwgebonden buitenruimte |
| EBR | m ² | Externe bergruimte |
| Park | m ² | Oppervlakte parkeerruimte |
| BVO | m ² | Bruto vloeroppervlakte |
| Hoogte | m ¹ | Hoogtemaat van de verdieping (van bovenkant afgewerkte vloer tot bovenkant afgewerkte vloer/ dak van de bovenliggende verdieping) |
| Inhoud | m ³ | Bruto inhoud van de verdieping |
| NVO | m ² | Netto vloeroppervlakte |
| TVO | m ² | Tarra-oppervlakte |

Onderdelen

| Verdieping | VVO | KW | FR | Instal | HV | VV | GGB | EBR | Park |
|-------------------|--------------|----|------------|--------|------------|------------|-----|-----|------|
| Begane grond | 49,1 | | | | | | | | |
| Eerste verdieping | 48,2 | | 1,2 | | 2,1 | 2,8 | | | |
| Tweede verdieping | 48,5 | | | | | | | | |
| Derde verdieping | 24,7 | | | | | | | | |
| Totaal | 170,5 | | 1,2 | | 2,1 | 2,8 | | | |

Aan dit meetrapport kunnen geen rechten worden ontleend. De gegevens dienen te worden gecontroleerd.

| Verdieping | BVO | Hoogte | Inhoud | NVO | TVO |
|-------------------|------------|---------------|---------------|------------|------------|
| Begane grond | 55,7 | 3,4 | 189,4 | 48,4 | 7,3 |
| Eerste verdieping | 53,8 | 3,0 | 161,4 | 45,6 | 8,2 |
| Tweede verdieping | 53,8 | 3,0 | 161,4 | 46,6 | 7,2 |
| Derde verdieping | 52,9 | 3,6 | 93,5 | 45,8 | 7,1 |
| Totaal | 216,2 | | 605,7 | 186,4 | 29,8 |

Toelichting op de meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van het bedrijfspand te bepalen. De meetinstructie is gericht op het meten van de gebruiksoppervlakte en inhoud van een individueel bedrijfspand en bijbehorende externe bergruimte(n). Deze meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex. Als uitgangspunt voor de meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit 2012, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit 2012 naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee de basis voor deze meetinstructie. De oppervlakte van een woning wordt gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden, conform NEN 2580. Ter verduidelijking volgt hieronder een toelichting van de verschillende soorten vloeroppervlakten, zoals de NEN 2580 die kent. Hierbij is gebruik gemaakt van het onderstaande schema waarin de relatie tussen de diverse vloeroppervlakten wordt aangegeven.

| NORMTEKST NEN 2580 | | | | BIJLAGE B NEN 2580 | | | |
|--|--|--|---|---|---|---|---|
| | | | | VERHUURBARE OPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW | NUTTIGE OPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW | WOONOPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW | |
| VIDES EN SCHALMGATEN | VIDES EN SCHALMGATEN | VIDES EN SCHALMGATEN | VIDES EN SCHALMGATEN | VIDES EN SCHALMGATEN | VIDES EN SCHALMGATEN | VIDES EN SCHALMGATEN | |
| BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.2.3 EN 4.2.4) | NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.3.3 EN 4.3.4) | NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.3.3 EN 4.3.4) | GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN | GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN | GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN | GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN | |
| BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.2.2) | NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.3.2) | NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.3.2) | GEBRUIKSOPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW | RUIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9) | RUIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9) | RUIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9) | |
| | | | | RUIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8) | RUIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8) | RUIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8) | |
| | | | | PARKEERRUIMTE | PARKEERRUIMTE | STALLINGSRUIMTE BUITENBERGING | |
| | | | | | RUJWIELSTALLING | | |
| | | | | | HORIZONTAAL-VERKEERS-OPPERVLAKTE | HORIZONTAAL-VERKEERS-OPPERVLAKTE | |
| | | | | | | SANITAIRE RUIMTE | |
| | | | | | | BERGRUIMTE | |
| | | | | | | WOONOPPERVLAKTE | |
| | | | | | NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN | NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN | NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN |
| | | | | | SCEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES | SCEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES | SCEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES |
| TARRA-OPPERVLAKTE (4.4) | NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN | NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN | SCEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES | SCEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES | SCEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES | | |
| | | | NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN | NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN | NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN | | |
| | | | STATISCHE BOUWDELEN | STATISCHE BOUWDELEN | STATISCHE BOUWDELEN | | |
| | | | GLASLUNCORRECTIE | | | | |
| | RUIMTEN LAGER DAN 1,5 m | RUIMTEN LAGER DAN 1,5 m | RUIMTEN LAGER DAN 1,5 m | RUIMTEN LAGER DAN 1,5 m | RUIMTEN LAGER DAN 1,5 m | | |

Verhuurbare vloeroppervlakte

De verhuurbare vloeroppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen, vermeerderd met de glaslijncorrectie.

Bij bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte wordt niet meegerekend:

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties.
- Een trappenhuis.
- Voorzieningen voor verticaal verkeer, trappgaten, liftschachten of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4,0 m².
- Een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen.
- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m.
- Een vrijstaande bouwconstructie en een leidingsschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m².

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Waar verhuurbare ruimten aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de niet statische delen van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Installatie-oppervlakte

De installatie-oppervlakte is de nettovloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

- Verwarmingsinstallatie.
- Rookgasafvoer en binnenriolering.
- Installatie voor koud- en warmwatervoorziening.
- Installaties voor gas- en perslucht.
- Installaties voor ruimtekouling.
- Installaties voor ventilatie en luchtbehandeling.
- Elektrische centrale energievoorziening.
- Kracht- en lichtinstallaties.
- Communicatie-installaties.
- Transportinstallaties.
- Beveiligingsinstallaties.
- Gangen en dergelijke welke uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken.
- Alle toegankelijke leidingsschachten. Installaties die gericht zijn op de productie van het bedrijf vallen dus niet onder de gebouwinstallaties.

Horizontaal-verkeersoppervlakte

Tot ruimten voor horizontaal verkeer behoren hallen, gangen en hiermee vergelijkbare ruimten die uitsluitend een verkeersfunctie hebben maar ook de ruimer gedimensioneerde verkeersruimten waarin plaats is voor wachtruimten, receptiebalies, expositieruimte, verkoopautomaten en dergelijke.

Verticaal-verkeersoppervlakte

De verticale verkeersoppervlakte is de nettovloeroppervlakte die wordt ingenomen door alle, tot een gebouwbehorende, binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer.

Onder een ruimte of voorziening voor verticaal verkeer wordt verstaan: "Een ruimte respectievelijk een voorziening binnen een ruimte die dient voor de verkeersafwikkeling tussen de bouwlagen van een gebouw." Hieronder vallen:

- Trappenhuizen
- Liftschachten
- Roltrappen
- Hellingsbanen
- Hefplateaus

Deze oppervlakten worden tot de verticale verkeersoppervlakten gerekend als minimaal een bouwlaag wordt overbrugd. Dat wil zeggen dat het hoogteverschil minimaal 1,5 m dient te zijn.

Trappen en dergelijke welke in open verbinding staan met andere gebruiksruidten worden gemeten vanaf de onderste tot en met de bovenste traprede.

Bij ruimten die primair gericht zijn op de verkeersafwikkeling in de verticale richting wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de verhuurbare vloeroppervlakte, meegerekend tot de verticaal-verkeersoppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief toegangssluisen en liftschachten.

Gebouwgebonden buitenruimte

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

Een ruimte is een 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 een dakterras. In het geval van een bedrijfspand gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van het bedrijfspand, ook als gebouwgebonden buitenruimte. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoffervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet-overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimten wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping.
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimten wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door het pand te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimten nooit over een woonfunctie kunnen beschikken en dus niet worden geclassificeerd als verhuurbaar vloeroppervlakte. Het meten van een externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van de bedrijfsruimte. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor het bedrijfspand.

Oppervlakte parkeerruimte

Onder de oppervlakte van parkeerruimte wordt verstaan: Ruimten voor het parkeren van motorvoertuigen. Deze ruimten worden niet gerekend tot de verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw omdat parkeerruimte veelal per parkeerplaats wordt verhuurd of verkocht.

Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Dit wordt ook wel de glaslijncorrectie genoemd, die voorkomt uit de gangbare verhuurpraktijk 'meten tot het glas'.

Bruto vloeroppervlakte

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 groep van ruimten omhullen.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (van een ander gebouw of van een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

Niet tot de bruto vloeroppervlakte horen:

- Schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m²
- Gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen etc.
- Open brand- of vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m²

Bruto inhoud

De bruto inhoud van het pand wordt per verdieping berekend en getotaliseerd. Er wordt een aanname gedaan betreffende de dikte van de vloeren en daken, aangezien deze worden meegerekend met de bruto inhoud. Hiervoor wordt per verdiepingshoogte plus 0,3 m gerekend. De begane grond is een uitzondering, aangezien hier 0,4 m voor de begane grondvloer bij de 0,3 m wordt opgeteld. De bruto inhoud houdt rekening met schuine wanden en/of daken door de inhoud doormiddel van geometrie te berekenen. De inhoud van externe bergruimten en gebouwgebonden buitenruimten valt niet onder de bruto inhoud van het bedrijfspand.

Netto vloeroppervlakte

De netto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

Zoals in het schema op pagina vier staat aangegeven is de netto vloeroppervlakte gelijk aan de bruto vloeroppervlakte minus de terra-oppervlakte. Niet tot de nettovloeroppervlakte horen daarom:

- Statische bouwdelen
- Niet statische bouwdelen, zoals separatiewanden
- scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties
- Oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m (bijvoorbeeld onder trappen en in ruimten met een schuin dak).
- Vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf waarvan de oppervlakte groter is dan 0,5 m².
- Oppervlakte van een niet-toegankelijke leidingsschacht waarvan de grondoppervlakte groter is dan 0,5 m².
- Schalngat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m².

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Tarra-oppervlakte

De tarra-oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de brutovloeroppervlakte en de nettovloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

De tarra-oppervlakte kan worden onderscheiden in:

- De vloeroppervlakten van statische bouwdelen zoals de hoofddragconstructie, buitenwanden, wanden tussen brandcompartimenten en primaire leidingsschachten die niet toegankelijk zijn.
- De vloeroppervlakten van niet-statische bouwdelen, zoals systeemwanden en andere lichte scheidingswanden, en secundaire niet-toegankelijke leidingsschachten.
- Oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m
- De tarra-oppervlakte bevat bovendien de oppervlakte die wordt ingenomen door:
 - Incidentele nissen en uitsparingen kleiner dan 0,5 m².
 - Uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan 0,5 m².

