



OPSTAL

WIJKEROOGSTRAAT 160, 1951 AD, VELSEN-NOORD
6 AUGUSTUS 2026

MEETRAPPOR

Overzicht

Meetcertificaat	2
Toelichting bij rapport	3
Gehanteerde begrippen en meet technisch kader	3
Totale vloeroppervlak (TVO)	3
Totale inhoud	3
Totale gebruiksoppervlakte	3
Gebruiksoppervlakte wonen	4
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	4
Gebouw gebonden buitenruimte	4
Externe bergruimte	5
Bruto inhoud	5
Voorbehouden & aannames	5
Vlakkentekening	6
Meetstaat	7

Meetcertificaat

Opstal Adviseurs heeft in opdracht van opdrachtgever een meetrapportage uitgevoerd. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie, gebruiksoppervlakte en bruto inhoud woningen conform de NEN2580.

In onderstaande tabel is een overzicht terug te vinden van de totale oppervlaktes van de woning. In het hoofdstuk meetstaat zijn de oppervlaktes per verdieping uitgesplitst.

Object type	Woning
Adres	Wijkeroogstraat 160
Postcode/plaats	1951 AD, Velsen-Noord
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Datum meetopname	06-08-2026

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	72,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2,90	M ²
Externe bergruimte	5,50	M ²
Totale vloeroppervlak	93,20	M ²
Totale inhoud woning	253,66	M ³

OPSTAL
Adviseurs & Taxateurs

Westerwerf 3N
1911 JA Uitgeest

Telefoon: 085 060 21 30
info@opstaladviseurs.nl
www.opstaladviseurs.nl

Toelichting bij rapport

Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580 zijn twee typen meetcertificaten

Gedefinieerd:

- A: gebouw op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd;
- B: gebouw niet op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd.

Het type staat op het meetcertificaat gespecificeerd.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen Totale inhoud woningen volgens NEN2580".

Totale vloeroppervlak (TVO)

Het totale vloeroppervlak is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande woning scheidende scheidingsconstructies (muren).

Totale inhoud

Voor de berekening van totale inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de totale inhoud van de woning.

Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakken:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergingruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

OPSTAL
Adviseurs & Taxateurs

Westerwerf 3N
1911 JA Uitgeest

Telefoon: 085 060 21 30
info@opstaladviseurs.nl
www.opstaladviseurs.nl

1. Oppervlaktes met een netto hoogte lager dan 1,50 meter, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap, worden niet gerekend tot gebruiksoppervlak. Deze oppervlaktes worden dus met het totale vloeroppervlak verrekend.

2. Ruimtes die voor mensen niet toegankelijk zijn worden niet gerekend tot gebruiksoppervlak. Een voorbeeld hiervan kan zijn wanneer men een vliering enkel kan betreden door een luik en door middel van een eenvoudig wegneembare trap of ladder

De onderstaande oppervlaktes worden tot aftrekpost gerekend indien:

- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,00 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschat, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,50 m²;
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,50 m².

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt:

Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is overig inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m²;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan 0,5m²).

Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane

OPSTAL
Adviseurs & Taxateurs

Westerwerf 3N
1911 JA Uitgeest

Telefoon: 085 060 21 30
info@opstaladviseurs.nl
www.opstaladviseurs.nl

grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

Bruto inhoud

De totale inhoud (volume) van een gebouw of woning, gemeten in kubieke meter (m³)

Het gaat dus om de volledige inhoud van een gebouw of woning, inclusief:

- Muren
- Vloeren
- Plafonds
- Schachten en constructiedelen binnen de buitenmaten

Voorbehouden & aannames

Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (ervan uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

OPSTAL
Adviseurs & Taxateurs

Westerwerf 3N
1911 JA Uitgeest

Telefoon: 085 060 21 30
info@opstaladviseurs.nl
www.opstaladviseurs.nl

Bij gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m².

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.q

OPSTAL
Adviseurs & Taxateurs

Westerwerf 3N
1911 JA Uitgeest

Telefoon: 085 060 21 30
info@opstaladviseurs.nl
www.opstaladviseurs.nl

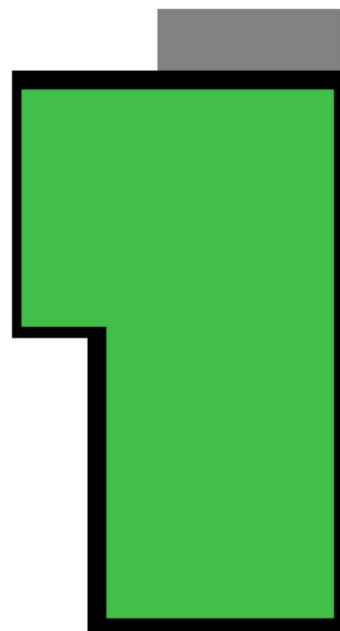


OPSTAL

Vlakkentekening

GGB=2,90

TVO=2,90



GO=36,00

TVO=42,20



GO=36,30

TVO=41,60



EB= 5,50

TVO=6,50



GEBRUIKS-
OPPERVLAKTE



OVERIGE
INPANDIGE RUIMTE



GEBOUW GEBONDEN
BUITENRUIMTE



EXTERNE
BERGRUIMTE



VERTICAAL VERKEER/
VIDES/ SCHALMGAT > 4M²



TARRA
OPPERVLAKTE



HOOGTE
<1,50 M



OPSTAL

Meetstaat



OPSTAL

Object gedeeld door verdieping

	TVO	TO	GO	OI	GGB	EB	BI	h < 1.50m	Hoogte	vide
	Totale vloeroppervlakte	Tarra oppervlakte	Gebruiksoppervlakte Wonen	Overige Inpandige Ruimte	Gebouwgebonden Buitenruimte	Externe Bergruimte	Bruto inhoud	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m		Vides/Schalmgat > 4 m ²
Eerste Verdieping	45,10	6,20	36,00	0,00	2,90	0,00	139,26	0,00	2,60	0,00
Woon-/werkruimte	42,20	6,20	36,00	-	-	-	139,26	-	2,60	-
Balkon (Niet overdekt)	2,90	-	-	-	2,90	-	-	-		-
Tweede Verdieping	41,60	5,30	36,30	0,00	0,00	0,00	114,40	0,00	2,45	0,00
Woon-/werkruimte	41,60	5,30	36,30	-	-	-	114,40	-	2,45	-
Extra	6,50	1,00	0,00	0,00	0,00	5,50	0,00	0,00	2,65	0,00
Berging (EXT)	6,50	1,00	-	-	-	5,50	0,00	-	2,65	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	93,20	12,50	72,30	0,00	2,90	5,50	253,66	0,00		0,00
Procentueel tov TVO	100%	13,41%	77,58%	0,00%	3,11%	5,90%				