STONEFIELDS

**Elias Le Juste**, vastgoedmakelaar
0488 03 30 88
elias@stonefields.be

TE KOOP · RESIDENTIE TER STENE

# Appartement met drie slaapkamers en ruim terras in Lede

Steenstraat 26 bus 24, 9340 Lede · appartement 2.03 op de tweede verdieping



| BEWOONBAAR | SLAAPKAMERS | TERRAS | EPC-LABEL | BOUWJAAR | LIFT |
|---|---|---|---|---|---|
| 107 m² | 3 | ± 18 m² | A · 81 | 2016 | Ja |

**+ autostaanplaats 28**

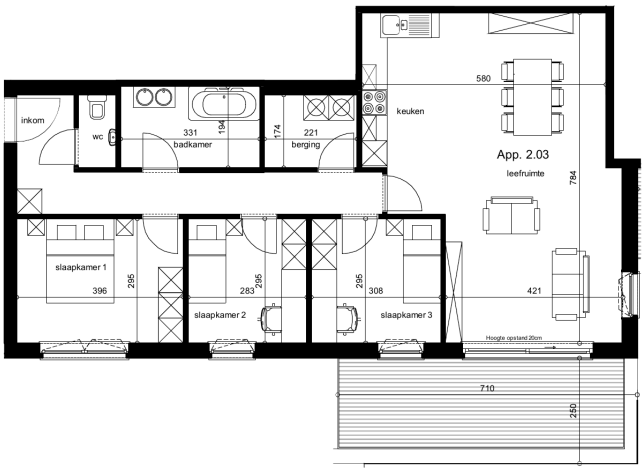
Optioneel bij te kopen: een eigen buitenstaanplaats op de afgesloten parking achter de residentie, met eigen aandeel in de mede-eigendom (30/10.000).

01 · HET APPARTEMENT

# Ruim, licht en instapklaar

Appartement 2.03 ligt op de tweede verdieping van Residentie Ter Stene, een recent gebouw (2016) met lift. De leefruimte met open keuken is bijna 6 meter breed en geeft via een breed schuifraam uit op het terras van 7,10 m breed.

De nachthal bundelt drie slaapkamers, een badkamer met ligbad en dubbele lavabo, een apart toilet en een handige berging. Met een EPC-score van 81 kWh/m² haalt het appartement nu al de Vlaamse doelstelling voor 2050.




## INDELING

| RUIMTE | AFMETINGEN |
|---|---|
| Leefruimte met open keuken | 5,80 × 7,84 m |
| Slaapkamer 1 | 3,96 × 2,95 m |
| Slaapkamer 2 | 2,83 × 2,95 m |
| Slaapkamer 3 | 3,08 × 2,95 m |
| Badkamer (ligbad, dubbele lavabo) | 3,31 × 1,94 m |
| Berging (aansluiting wasmachine) | 2,21 × 1,74 m |
| Apart toilet en inkomhal | |
| Terras | 7,10 × 2,50 m |

Afmetingen volgens het matenplan van de architect (107,37 m²). Kleine afwijkingen ten opzichte van de werkelijkheid zijn mogelijk.







02 · TECHNISCH EN JURIDISCH

# Attesten en stedenbouwkundige info

## TECHNISCH

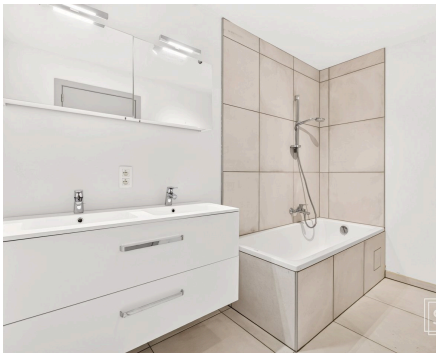
| | |
|---|---|
| EPC | Label A, 81 kWh/m²/jaar<br>Certificaat 20260709-0003913711-RES-1, geldig tot 9/07/2036 |
| Verwarming | Centrale verwarming met condensatieketel |
| Ventilatie | Voldoende ventilatievoorzieningen (EPC) |
| Luchtdichtheid | Gemeten, goed luchtdicht |
| Elektriciteit | Conform AREI (keuring 23/10/2016)<br>Volgende controle uiterlijk 27/10/2041 |
| Asbestattest | Niet vereist (gebouw na 2001) |
| Kadastraal inkomen | € 1.101 (niet geïndexeerd) voor app. 2.03 |
| EPC gemene delen | Opgemaakt, raadpleegbaar via de syndicus |

## STEDENBOUW EN LIGGING

| | |
|---|---|
| Bestemming | Woongebied (gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem) |
| Vergunningen | Meergezinswoning 34 appartementen vergund op 13/01/2015; parking, garageboxen en fietsenberging vergund op 20/12/2016 |
| Dagvaarding / herstelvordering | Geen |
| Voorkooprecht | Geen gekend |
| Overstroming | P-score B, G-score B · geen risicozone, geen signaalgebied |
| Bodemattest | Geen verdere maatregelen nodig (OVAM, 1/09/2026) |
| Onroerend erfgoed | Niet van toepassing |
| Mobiscore | 8,2 / 10 · treinstation binnen 2 km |







Alle stukken (EPC, keuringsverslag elektriciteit, bodemattest, vastgoedinlichtingen, overstromingsrapport, kadastrale gegevens en plannen) zijn op eenvoudige vraag beschikbaar.

03 · MEDE-EIGENDOM

# Gemeenschappelijke kosten en reserves

Residentie Ter Stene (VME, KBO 0652.949.461) telt 34 appartementen en wordt beheerd door syndicus Syncura Erpe-Mere. De verwarming is individueel; de gemeenschappelijke kosten dekken onder meer lift, poetsen, tuin, brandveiligheid, verzekering en syndicus. Er zijn geen achterstallen op deze kavels.

VOORSCHOT APPARTEMENT
**€ 254,38**
per kwartaal, ± € 85 per maand

VOORSCHOT STAANPLAATS 28
**€ 27,75**
per kwartaal, ± € 9 per maand

WERKELIJKE KOST 2024-2025
**€ 1.532,50**
appartement + staanplaats samen, ± € 128 per maand

## AANDELEN EN AFREKENING

| | APP. 2.03 | PARKING 28 |
|---|---|---|
| Aandeel alle delen | 275/10.000 | 30/10.000 |
| Aandeel appartementen | 275/8.395 | n.v.t. |
| Aandeel liftkosten | 275/5.274 | n.v.t. |
| Voorschot per jaar | € 1.017,52 | € 111,00 |
| **Afrekening 12/2024 – 11/2025** | **€ 1.410,19** | **€ 122,31** |

De afrekening 2024-2025 bevat ook eenmalige werken (reinigen terrasbeton en aanplanting haag vooraan), samen € 129,27 voor het appartement. Het verschil met de voorschotten wordt jaarlijks verrekend.

## RESERVE- EN WERKKAPITAAL

| | APP. 2.03 | PARKING 28 |
|---|---|---|
| Aandeel reservekapitaal | € 767,24 | € 83,68 |
| Jaarlijkse storting reserve | € 151,25 | € 16,50 |
| Permanent werkkapitaal | € 150,00 | € 0,00 |

Het reservefonds van het gebouw bedroeg € 22.358,83 op 30/11/2025. De algemene vergadering vult het jaarlijks aan met € 5.500. Het aandeel in het reservekapitaal blijft eigendom van de VME en wordt bij verkoop niet terugbetaald.

**Kort samengevat**

Reken voor het appartement op ± € 118 per maand aan gemeenschappelijke kosten, plus ± € 10 per maand voor staanplaats 28. Daarbovenop komt de jaarlijkse storting in het reservefonds (± € 14 per maand voor beide samen).



04 · ALGEMENE VERGADERINGEN

# Wat de VME de voorbije drie jaar besliste

### AV 26 FEBRUARI 2026

- Rekeningen goedgekeurd; voorschotten blijven op € 37.000 per jaar
- Reservefonds: opnieuw € 5.500 opgevraagd
- Vervanging batterijen noodverlichting (€ 1.244,36), via een eenmalige opvraging
- Extra bewegingssensor buitenverlichting parking (€ 286,65), uit werkkapitaal
- Jaarlijks groot onderhoud van alle afvoeren (€ 1.149,50)
- Toelating voor een eigenaar om een laadkabel onder de parking te leggen

### AV 25 FEBRUARI 2025

- Voorschotten verhoogd naar € 37.000 per jaar
- Reinigen betonnen terraselementen voor- en achterzijde
- Haag vooraan tegen foutparkeren, verkeersbord voor wegslepen
- Preventief frezen van de afvoerleidingen
- Verhuisvergoeding € 75 per in- of uitverhuis toegevoegd aan het RIO

### AV 21 FEBRUARI 2024

- EPC gemene delen laten opmaken
- Rookmelders en extra brandsirenes in de gemene delen
- Reiniging afvoeren platte daken, herstel deur fietsenstalling
- Wegslepen van foutgeparkeerde wagens opgenomen in het RIO

## LOPENDE DOSSIERS

**Elektronische toegangscontrole** OPEN

Offertes nog niet ontvangen, verdaagd naar een volgende AV.

**Wachtbuizen voor private laadpalen** OPEN

Offerte € 2.286,90 voor het hele gebouw (± € 63 voor dit appartement). Eerst advies van een keuringsorganisme.

**Gerechtelijke procedures** GEEN

Geen hangende procedures gemeld.

**Achterstallen verkoper** GEEN

Alle voorschotten werden stipt betaald.

## GOED OM TE WETEN

De volgende statutaire algemene vergadering valt in de tweede helft van februari. Het bestuur is stabiel: dezelfde syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissarissen, telkens unaniem herverkozen. De meeste beslissingen werden eenparig genomen.

Staanplaats 28 is een buitenstaanplaats op de parking achter het gebouw, met eigen aandelen in de mede-eigendom.



INTERESSE OF EEN BEZOEK PLANNEN?

**Elias Le Juste · 0488 03 30 88 · elias@stonefields.be**

STONEFIELDS

Bron: inlichtingen van de syndicus (art. 3.94 §1 BW, 14/09/2026), verslagen AV 2024-2026, individuele afrekeningen en balans 2024-2025. Bedragen zijn indicatief en kunnen wijzigen door beslissingen van de VME. Dit dossier is vertrouwelijk en enkel bestemd voor kandidaat-kopers.