

Koop deeltitel, maar lees eers hier

TERTIUS MAREE
 tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

Die markwaarde van deeltiteleiendom word nie bloot bepaal volgens die ligging, bakstene en sement nie.

Die waarde van só 'n eiendom word veral volgens die gehalte van die administrasie en bestuur van die skema waarbinne dit geleë is, bepaal.

Gevolgtlik moet enige voornemende koper dieper kyk as net hoe aantreklik en geskik eiendom is voordat die koopbrief onderteken word.

Hou in gedagte dat eienaarskap van 'n deeltiteleenheid heelwat meer behels as die eienaarskap van 'n tradisionele woonhuis op 'n individuele erf en dat ander, meer ingewikkelde maatstawwe dus geld by die aankoop daarvan.

Benewens die felt dat 'n voornemende koper moet besef dat hy of sy onwillekeurig 'n lid word van 'n regs-gemeenskap gebonde deur reëls en dat dit deur

verkose trustees bestuur word, moet die koper weet dat ten einde die waarde van die skema te beskerm en te bevorder, 'n goeie begrip van deeltitelbestuur deur alle eienaars in die gemeenskap 'n basiese vereiste is. Dit veral aangesien die trustees aan wie die administrasie en bestuur opgedra word, verkies word vanuit die groep "gewone" eienaars.

Nuwe eienaars het gewoonlik min kennis van deeltitelbestuur, aanvaar dat die trustees alles reg doen, en staan ietwat afsydig teenoor bestuurs-aangeleenthede.

Totdat iets verkeerd loop of hul belange bedreig word.

Voornemende kopers moet verstaan dat voortreflike bestuur 'n regstreekse invloed op hul rande en sente sal hê.

Die gehalte van die bestuur kan tussen skemas hemelsbreed van mekaar verskil.

Hier volg 'n paar wenke oor goeie en swak bestuur binne 'n deeltitelskema:

■ Vind uit wie die bestuursagent is en maak kennis met hom of haar. Vra die persoon uit oor die gehalte van die be-

stuur, maar moenie die kommentaar sonder voorbehoud aanvaar nie.

■ Vra uit oor enige onopgeloste dispute. Dit is altyd 'n negatiewe aanduiding.

■ Vra ook of 'n beduidende aantal wonings verhuur word. Dit sal ook 'n negatiewe invloed op bestuur hê.

■ Kry afskrifte van die bestuurs- en gedragsreëls. As jy dit nie by die bestuursagent kan

kry nie, is dit 'n baie slegte teken.

Bestudeer die inhoud van die reëls. Let op die voorskrifte rakende troeteldiere en parkeerplek en maak seker dat dit ooreenstem met wat deur die

verkoper of eiendomsagent voorgelê word.

■ Kry 'n afskrif van die deelplan en bestudeer die uitleg van die dele en gebruiksgebiede, sowel as die deelnemingskwotas. As jy ook nie die deelplan by die bestuursagent kan kry nie, is die persoon 'n amateur en voorspel dit niks goeds nie.

■ Wees besonder versigtig om in kleiner skemas te koop en wees bewus dat betrokkenheid by sogenaamde duetskemas

(twee eenhede) omtrent altyd tot taai probleme en verlies aan waarde sal lei.

■ Stel vas of die regspersoon se gebouversekering voldoende is.

■ Stel vas of 'n instandhoudingsplan in plek is en of die skema oor 'n gesonde reserwefonds beskik.

'n Reserwefonds is verpligtend, maar nogtans word dit dikwels afgeskeep met ernstige finansiële gevolge. Die onskuldige koper kan dan 'n onaangename verrassing in die vorm van 'n spesiale heffing verwag.

Neem in ag dat wanneer 'n eenheid aangekoop word, die koopprys 'n pro rata-gedeelte van die reserwefonds insluit. As daar niks is nie, is die koopprys moontlik te hoog. Bly liewer weg!

■ Kry 'n afskrif van die jongste finansiële state van die regspersoon. (Vra die verkoper om dit aan te vra.) Hieruit sal jy 'n aanduiding kan kry oor hoe goed die skema se finansies bestuur word.

■ Vind uit of enige spesiale heffings onlangs verklaar of beoog word. Die feit dat 'n spesiale heffing nodig mag wees, dui op swak finansiële beplanning, wat weer die waarde van die eenhede kan verlaag.

■ Gaan kyk wat die toestand van al die geboue binne die skema is, sowel as die gemeenskap

like eiendom. Hou in gedagte dat die instandhouding daarvan die verantwoordelikheid van alle eienaars is en dat indien die algemene toestand swak is, dit tot verhoogde heffings en/of verlies aan waarde sal lei.

■ Stel vas of algemene jaarvergaderings gereeld plaasvind en gaan kyk na die notule van die laaste vergadering.

Indien dit nie gereeld plaasvind nie, word die skema swak bestuur en is dit 'n ernstige waarskuwing om weg te bly.

Eienaars moet besef dat

hulle almal, trustees ingesluit, in dieselfde bootjie is. Die bootjie sal vaar of sink afhangend van hoe goed die navigasie gedoen word.

Voortreflike bestuur is uiteindelik 'n spanpoging van alle eienaars.

Hulle het per slot van rekening die trustees self verkies, mag hulle afdank en beskik oor doeltreffende statutêre middels om te verseker dat hul bootjie in veilige waters vaar.

Eienaars kan nie bekostig om afsydig van bestuursake te staan nie.

'n Aspek wat belangrik is, maar dikwels afgeskeep word, is opleiding. Elke skema behoort jaarliks te begroot om voorsiening te maak vir die opleiding van hul trustees.