

Kry 'n onafhanklike konsultant se hulp



TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

**DEELTITEL-
FORUM**

Ek het vroeër vanjaar in DeeltitelForum ten opsigte van beplanning in 'n skema vermeld die eerste taak is om die vernaamste kapitaalitems te identifiseer.

Dit sluit in dakke, mure, vensters, hysbakke en alle ander belangrike items wat deur die regs persoon in stand gehou moet word. Dit is ook goed wat in 'n tydperk van tien jaar instandhouding sal verg.

Die een belangrike item wat ek nie vermeld het nie, is natuurlik waterpype en dreinerings.

Dit is nogal opvallend dat 'n baie groot persentasie van instandhoudingswerk wat aan geboue gedoen moet word, met die indringing van vog en water te doen het. Dit word gewoonlik veroorsaak deur reënwater wat nie behoorlik deur dakke en geute weggelei word nie, reënwater wat deur vensters dring, onvoldoende verfafwerking,

grondwater wat nie behoorlik deur waterdigting in die grondlaag afgeweer word nie én dan ook die bekende oorsaak: lek-kende waterpype en toestelle soos warmwatersilinders.

Water het eenvoudig maar net 'n manier om in te dring en te versprei, met aansienlike gevolge.

'n Baie belangrike aspek om in gedagte te hou is dat die gehalte en toestand van die verfwerk aan buitemure 'n uiters belangrike rol speel wat waterwering betref. Die primêre funksie van verf aan buitemure is om dit waterdig te maak – en nie net om die mure mooi te laat lyk nie.

Die besluite wat trustees in die verband

neem is om verstaanbare redes altyd op besparing gerig. Om eenvoudig die goedkoopste kwotasie vir verfwerk te aanvaar, lei egter nie altyd tot besparing nie. Op die langer duur kan dit 'n skema nog meer geld uit die sak jaag.

Dit is onmoontlik vir trustees, en selfs bestuursagente, om spesialiste op alle gebiede te wees,

veral wat die tegniese aspekte van die “nuwe” wetsvereistes betref rakende die beplanning vir langtermyn-instandhouding.

Dit is om hierdie rede dat ek aanbeveel dat trustees die hulp van 'n goeie instandhoudingspesialis inroep. Hierdie konsultant moet 'n onafhanklike diensverskaffer wees en nie aan enige maatskappye of produsente verbonde wees nie.

Trustees sal vind dat daar deesdae heel party maatskappye is wat beplanningdienste gratis aanbied. Dit lyk alles natuurlik baie aantreklik.



Om eenvoudig die goedkoopste kwotasie vir verfwerk te aanvaar, lei egter nie altyd tot besparing nie.

rig word, en die trustees moet ook jaarliks toesien dat aan lede hieroor gerapporteer word. Soos projekte uitgevoer word, moet die plan natuurlik ook voortdurend aangepas word.

Ek moet weer eens beklemtoon dat die konsultante wat trustees gebruik, onafhanklike, derde party raadgevers moet wees. Ja, daar is ekstra kostes

hieraan verbonde, maar op lang termyn sal dit wel besparings meebring.

Daar is talle spesialis firmas wat advies en leiding oor instandhouding gee, maar 'n verdere belangrike vereiste is dat die konsultant kennis van deeltitels moet hê – veral van die nuwe beplanningsvereistes wat in die voorgeskrewe bestuursreëls vervat word.

Frederik Nel van Curasure is 'n persoon met wie ek al verskeie platforms gedeel het, en wat 'n grondige kennis van deeltitels het.

Hy kan met die volgende help:

- hoe om te bepaal watter groot kapitaalitems oor die komende tien jaar instandhouding nodig gaan hê;

- die beraming en spesifisering van instandhouding wat oor die tien jaar tydperk nodig sal word, wanneer dit nodig sal word en hoeveel dit sal kos;

- opstel van 'n instandhoudingsplan;

- hoe om 'n instandhoudingsbegroting op te stel en te bereken wat die vereiste bydraes tot die reserwefonds moet wees;

- jaarlikse inspeksies sowel as rapportering en advies;

- bepaal die tegniese vereistes vir spesifieke projekte; en

- die verkryging van minstens drie kwotasies, die evaluering daarvan en toesig oor die pro-

jekte.

Die nuwe verantwoordelikhede wat deesdae vir instandhouding geld, plaas baie druk op die trustees. Deur van spesialisdienste gebruik te maak, word hierdie druk egter in 'n groot mate verlig.

Dit is so dat hierdie nuwe funksies verhoogde begrotings en hoër heffings sal meebring. Ek verstaan ook dat baie eienaars onseker mag wees of hulle nog oor tien jaar eienaars in die skema sal wees en dus die vrugte van die instandhoudingsplan sal pluk. Eienaars moet egter besef dat 'n goeie instandhoudingsplan verhoogde markwaarde in 'n skema tot gevolg sal hê. As hulle dus eendag verkoop, gaan hulle hierdie uitgawes oor en oor herwin.

Voor die nuwe wetgewing gekom het, is die “plak en lap”-beleid dikwels gevolg. Bekommer jou eers daarvoor wanneer die probleem opduik, kry die goedkoopste kwotasie en finansier dit met 'n spesiale heffing.

As jy hierdie wyse met die koste en resultate van 'n goeie instandhoudingsplan oor tien jaar vergelyk, sal die koste van die eersgenoemde uiteindelik veel duurder wees.

■ **Stuur e-pos aan** louise@section.co.za vir meer oor Maree se opleidingskursus vir trustees en bestuursagente.