

Kyk éérs na bestuur van die skema

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Die markwaarde van daardie deeltiteleiendom wat jy wil koop, word nie net bepaal deur die ligging en voorkoms daarvan, die fisieke aspekte en geriewe wat dit kan bied nie. Die gehalte van die skema se bestuur speel 'n ewe groot rol.

Gevolglik moet jy, voordat jy jou handtekening op papier sit, dieper delf as om net te kyk hoe aantreklik en geskik die huisvesting is wat die eenheid bied.

Kopers moet verstaan dat hulle onwillekeurig 'n lid van 'n vereniging van eienaars sal word, gebonde aan reëls, en wat deur 'n raad van trustees bestuur word. Behalwe dít moet kopers verstaan dat, ten einde waarde te beskerm, 'n goeie begrip van deeltitelbestuur 'n basiese vereiste vir alle eienaars is – óók omdat trustees wat die bestuurstaak moet verrig, uit die “gewone” eienaars verkies

word.

Nuwe eienaars het gewoonlik min kennis van deeltitelbestuur en staan afsydig teenoor sodanige sake – totdat iets verkeerd loop en hulle daardeur geraak word!

Daar is 'n groot verskil in die gehalte van bestuur by verskillende skemas, en dit het 'n uitwerking op jou rande en sente.

Hiermee 'n paar faktore waarmee die gehalte van bestuur beoordeel kan word:

1. Stel vas wie die bestuursagent is, indien enige.

Voer 'n gesprek met hom of haar en kry meer inligting oor die skema waarin jy jou sal bevind.

Terwyl daar tog voorbeelde van uitstekende selfbestuurde skemas is, is dit skaars en bly die hulp van 'n goeie bestuursagent 'n geweldige voordeel.

2. Probeer vasstel welke persentasie van die dele in die skema deur huurders bewoon word teenoor die persentasie eienaars

wat daar woon.

'n Oormaat huurders lei dikwels tot probleme, terwyl die teenwoordigheid van eienaars groter betrokkenheid tot gevolg het.

3. Verkry die verkoper se skriftelike magtiging, en bekom dan afskrifte van die gedragsreëls sowel as die bestuursreëls.

Indien dit nie beskikbaar is nie, roep die skema vaarwel toe!

4. Lees die reëls deur, en let veral op hoe heffings vasgestel word, asook bepalinge rakende troeteldiere en parkeerplekke.

Maak seker dat die reëls ooreenstem met wat die verkoper of verkoopsagent aan jou oorgedra het.

5. Kry 'n afskrif van die deelplan. En weer eens: As die bestuursagent dit nie het nie, is dit 'n baie

slegte teken van die gehalte van die bestuur in die skema.

Bestudeer die uitleg van die skema volgens die deelplan, en let veral op uitsluitlike gebruiksgebiede wat daarvolgens toegeedeel mag wees.

Let ook daarop dat uitsluitlike gebruiksgebiede ook in die reëls toegeedeel mag wees.

6. Wees besonder versigtig om in kleiner skemas te koop, en wees bewus daarvan dat sogenaamde duetskemas (twee eenhede) omtrent altyd tot taai probleme en waardeverliese kan lei.

7. Stel vas of die regspersoon se gebouversekering uitgeneem en voldoende is.

8. Stel vas of die regspersoon oor 'n gesonde reserwefonds beskik.

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

Neem in ag dat wanneer 'n eenheid gekoop word, die koopprys 'n pro rata-gedeelte van die reserwefonds insluit. As daar niks is nie, is die koopprys waarskynlik te hoog.

9. Kry 'n afskrif van die jongste finansiële state van die regspersoon. (Versoek die verkoper om dit aan te vra.)

Hieruit kan jy 'n aanduiding kry van die finansiële gesondheid van die skema, die stand van die reserwefonds, agterstallige gelde en dies meer.

10. Gaan kyk na die toestand van al die geboue, sowel as die

gemeenskaplike eiendom.

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

11. Stel vas of die algemene jaarvergaderings gereeld plaasvind, en bestudeer 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 in dieselfde bootjie is – 'n bootjie wat sal vaar of sink afhangend van hoe goed die navigasie is. Voortreflike bestuur is uiteindelik 'n spanpoging deur alle eienaars.

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

Eienaars kan nie bekostig om afsydig van bestuursake te staan nie. Moenie 'n oorlas word nie, maar woon alle algemene vergaderings by.

■ **Lesers word herinner aan Maree se slypskool op 13 Mei in George. Bespreek jou sitplek by Louise by 021 886 9521 of louise@section.co.za.**