

Voorlegging aan Spesiale vergadering Vervreemding van Gemeenskaplike Eiendom

Agtergrond

Die eienaar van Erf 16142 het aansoek gedoen om 'n gedeelte [ongeveer 62m²] van Erf 16143 wat as gemeenskaplike eiendom in naam van die Brandwacht aan Rivier HEV geregistreer is van die HEV te koop of te huur. Erf 16143 word tans as 'n privaat oop ruimte bestuur en is aanliggend aan Erf 16142 geleë.

Die aansoek word nou vir oorweging aan die Spesiale vergadering voorgelê.

Aanbeveling

Weens die ligging en aard / helling van die betrokke gedeelte kan dit nie werklik sinvol tot voordeel van BHEV-lede aangewend of ontwikkel word nie. Dit moet nietemin in stand gehou word deur gereeld indringer plantegroei aldaar te verwyder, en daar moet ook munisipale belasting op betaal word. Dit sal dus tot die finansiële voordeel van die BHEV strek indien dit verkoop of verhuur word sodat die instandhoudings- en belastingverpligting oorgedra word of sodat 'n huurinkomste daaruit verdien kan word om die belastingverpligting te dek.

Vervreemding vs Verhuring

Die Trusteekomitee is van mening dat die betrokke gedeelte eerder vervreem as verhuur moet word aangesien –

- die BHEV nie oor die administratiewe kapasiteit beskik om 'n grondverhuringsooreenkoms en die moontlike onvoorsiene uitvloeisels daarvan behoorlik te administreer nie; en
- 'n eenmalige kontantinspuiting tot groter voordeel van alle BHEV-lede aangewend sal kan word as 'n maandelikse huurinkomste.

Visuele Impak

Die Trusteekomitee beoog om streng voorwaardes vir die gebruik van die grond te stel. Dít tesame met die uiters beperkende servituut wat oor die grond geregistreer is en wat die huidige eienaar [die BHEV] en ook sy opvolger in titel bind, sal verhoed dat die vervreemding van die grond 'n visuele impak op die oop / groen voorkoms van die Landgoed sal hê.

Billike Vergoeding

Indien die verkooptransaksie in beginsel goedgekeur word, sal die Trusteekomitee 'n geskikte geswore waardeerder aanstel om die waarde van die grond te bepaal.

Daar moet op gewys word dat enigste party vir wie dié gedeelte van waarde kan wees, die voornemende koper is aangesien dit "tuinwaarde" by sy eiendom sal voeg. Die streng voorwaardes sal egter sy gebruik daarvan sodanig beperk dat die waarde daarvan waarskynlik nie gelykgestel sal kan word aan die markwaarde per m² van 'n gewone erf in die Landgoed waarop gebou kan word nie, of van landbougrond in die Stellenbosch-distrik nie.

Voorstel

Daar word dus voorgestel dat die volgende besluit geneem word:

Dat die gedeelte gemeenskaplike eiendom [ongeveer 62m²] van Erf 16143 wat op die aangehegte kaart aangedui word teen die behoorlik gewaardeerde koopprys aan die huidige eienaar van die aanliggende Erf 16142 verkoop word behoudens die volgende voorwaardes:

- (1) Die betrokke gedeelte van Erf 16143 moet afgesny en met Erf 16142 gekonsolideer word, met dien verstande dat –
 - die bykomende 62m² nie in berekening gebring mag word vir die doeleindes van die toelaatbare bou-dekking van erf 16142 soos in para 1.3 van die Building Manual with Schedule of Finishes of Brandwacht on River Residential Estate bedoel nie; en
 - geen tydelike of permanente struktuur daarop opgerig mag word nie.
- (2) Die gekonsolideerde Erf 16142 mag nie later onderverdeel word nie.
- (3) Die gedeelte wat met Erf 16142 gekonsolideer word, moet in stand gehou word ooreenkomstig die toepaslike Gedragsreëls van die Landgoed, soos van tyd tot tyd gewysig.
- (4) Die gemelde voorwaardes bind die huidige eienaar van Erf 1642 en al sy opvolgers in titel.
- (5) Die koper moet homself vergewis van die servituut wat tans oor die grond geregistreer is.
- (6) Die voorwaardes in die voorgaande paras (1) – (4), 'n diagram van die betrokke gedeelte asook enige regte in para (5) bedoel, moet op die Titellakte van Erf 16142 aangeteken word en die HEV moet van 'n afskrif van die aldus geëndosseerde Titellakte voorsien word.
- (7) Die verkooptransaksie moet afgehandel word teen die datum wat in die ooreenkoms aangedui word, welke datum nie later mag wees nie as 12 [twaalf] kalendermaande na ondertekening van die ooreenkoms deur 'n behoorlik gemagtigde verteenwoordiger van die Trusteekomitee.
- (8) Indien die verkooptransaksie nie binne die voorgeskrewe tydperk afgehandel word nie, sal die koopprys na die keuse van die Trusteekomitee weer onderhandel word.
- (9) Die koper is verantwoordelik vir alle koste in verband met die verkooptransaksie, met inbegrip van die koste verbonde aan –
 - die opstel van die verkoop-ooreenkoms;
 - die afdeel van die betrokke gedeelte en die konsolidasie daarvan met Erf 16142;
 - die koste van die opstel en aanteken van die voorwaardes in die voorgaande paras (1) – (4), die diagram van die betrokke gedeelte asook van enige regte in die voorgaande para (5) bedoel;
 - die oordrag van die betrokke gedeelte; en
 - alle bykomende administratiewe uitgawes en regskoste.