

Eienaarsvereniging van Caves Aftree-oord

GRONDWET

27 Julie 2007

Kopiereg

Kopiereg vestig in hierdie materiaal ten gunste van Tertius Maree. Die materiaal mag slegs reproduseer word vir *bona fide* administratiewe doeleindes in verband met die ontwikkelingskema waarvoor dit ontwerp is en vir die inligting van lede of voornemende lede. Geen afskrifte van die geheel of enige gedeelte van hierdie dokument mag in enige formaat aan enige persone of entiteite versprei word vir enige ander doel nie. Geen afskrifte mag gemaak word wat nie hierdie nota bevat nie.

INHOUDSOPGAWWE

	3
1	4
2	6
3	7
4	7
5	8
6	8
7	14
8	16
9	18
10	25
11	29
12	30
13	33
14	33
15	33
16	34
17	35
18	35
19	36
20	36
21	36
22	39

AANHANGSELS

- Aanhangsel A: Spesiale Deelnemingskwotas vir GGO Skema
- Aanhangsel B: Inventaris van Gemeenskaplike Items en Spesiale Deelnemingskwotas.
- Aanhangsel C: Inventaris van Gemeenskaplike Items wat gelyk toegedeel word.
- Aanhangsel D: Bekendmakingsooreenkoms en Onderneming.
- Aanhangsel E: Meester Uitlegplan.
- Aanhangsel F: Gedragsreëls.
- Aanhangsel G: Bouriglyne.

1. DEFINISIES EN UITLEG

- (1) Die woorde en uitdrukkings hierin gebruik, sal vir doeleindes van die uitleg van hierdie Grondwet die volgende betekenis dra:

Begroting	‘n Finansiële beraming per item van inkomste en uitgawes van die Vereniging en/of van die Skemas vir die daaropvolgende finansiële jaar.
Bewoner	Die huurder of ander regmatige bewoner van ‘n woning.
Deel	‘n Deel in die Skema, synde ‘n deeltitelskema soos gedefinieer in die Wet.
Eenheid	Ten opsigte van ‘n Skema, synde ‘n deeltitelskema, ‘n Eenheid soos gedefinieer in die Wet, en ten opsigte van ‘n Skema synde ‘n GGO Skema, ‘n erf daarin geleë, insluitende enige gebou wat daarop opgerig mag wees.
Eienaar	Die geregistreeerde eienaar van ‘n Eenheid, wie oordrag verkry het van die Ontwikkelaar, en die opvolgers in titel van sodanige persoon.
Fonds	‘n Gemeenskaplike fonds vir die verrigting van alle funksies van die Vereniging, insluitend verdeling van die fondsrekening vir individuele Skemas, om die uitgawes en ander finansiële verpligtinge te dek soos voorsien in klousule 6(1).
Gekwalifiseerde Bewoner	‘n Bewoner of Eienaar (wat nie sy of haar siekesorgregte gesedeer het nie) wat volgens die voorskrifte van hierdie grondwet siekesorgregte verkry het.
Gemeenskaplike Eiendom	Gemeenskaplike Eiendom vir ‘n spesifieke deeltitelskema soos gedefinieer in die Wet.
Gemeenskaplike items	Geldelike verpligtinge en uitgawe items ten opsigte van aspekte gemeenskaplike aan alle Skemas.
Geregistreeerde verbandhouer	Soos omskryf in die Wet.
GGO	Grondgebruikbeplanningsoordonnansie (Kaap), Nr 15 van 1985.
GGO Skema	‘n Behuisingskema, maar nie ‘n deeltitelskema nie, opgerig ingevolge die GGO.
Lid	‘n Lid van die Vereniging, synde ‘n Eienaar.
Okkupasiedatum	Die datum waarop ‘n Eienaar of Bewoner okkupasie geneem het van ‘n voltooide Eenheid, maar gedurende die Ontwikkelingstydperk, die datum waarop die eenheid beskikbaar is vir okkupasie, soos gesertifiseer deur die Argitek deur die Ontwikkelaar aangestel.
Ontwikkelaar	8 Mile Investments 301 Beperk, Nr 2005/017061/06, of sy opvolgers in titel.
Ontwikkelingstydperk	Die tydperk vanaf die datum van registrasie van oordrag van die eerste Eenheid aan ‘n Eienaar, tot die Voltooiingsdatum.
Oord	Die gehele ontwikkelingskema bekend as Caves Aftree-oord bestaande uit ‘n Skema of soveel Skemas as wat gestig mag word te enige tyd op die grond beskryf as: (1) Erf 6 Oudtshoorn, geleë in die Munisipaliteit en Afdeling van Oudtshoorn, groot 6,7352 ha; en (2) die Uitbreidingsgrond.
Oordeiendom	Gemeenskaplike gebiede, fasiliteite en dienste (onroerend) wat as gemeenskaplik tot alle Skemas beskryf word in die Meester

	Uitlegplan.
Prokureur	Mnre Coetzee & Van der Bergh, Baron van Rheedestraat 41, Oudtshoorn, 6620, of, na verstryking van die Ontwikkelingstydperk, 'n prokureur aangewys in terme van klousule 10(2)(e).
Skema	'n Ontwikkelingskema, synde 'n deeltitelskema of andersins, ontwikkel as 'n komponent skema binne die grense van die Oord.
Spesiale Items	Uitgawe-items wat uniek is tot 'n besondere Skema.
Trustees	Die Trustees aangestel kragtens klousule 9 en, gedurende die ontwikkelingstydperk, die Voorlopige Trustees.
Uitbreidingsgrond	Sodanige bykomende aangrensende grond as wat die Ontwikkelaar tot die Oord mag voeg binne 'n tydperk van vyf jaar van die totstandkoming van die Vereniging.
Uitsluitlike gebruiksgebied	Soos omskryf in die Wet.
Voltooiingsdatum	Datum van oordrag van die laaste Eenheid in die Oord, of sodanige vroeëre datum wat die Ontwikkelaar by wyse van skriftelike kennis aan die Vereniging mag bepaal.
Wet	Die Wet op Deeltitels, Nr 95 of 1986, soos gewysig en soos van tyd tot tyd gewysig mag word.
Woning	'n Woning regmatiglik opgerig in die Oord.

- (2) Die volgende reëls sal geld by die uitleg van hierdie Grondwet:
- (a) Opskrifte van klousules dien vir gerief en sal nie in ag geneem word by die uitleg van hierdie Grondwet nie.
 - (b) Tensy die samehang duidelik anders aandui, sal:
 - (i) enkelvoud die meervoud insluit en omgekeerd;
 - (ii) 'n verwysing na een geslag, die ander geslagte insluit; en
 - (iii) 'n verwysing na natuurlike persone ook juridiese persone insluit en omgekeerd.
 - (c) Woorde en uitdrukkings wat in enige subklousule gedefinieer word, sal vir doeleindes van die klousule waarvan daardie subklousule deel vorm, en in daaropvolgende klousules, tensy onversoenbaar met die samehang, die betekenis dra soos toegeken aan sodanige woorde en uitdrukkings in die betrokke subklousule.
 - (d) Waar enige aantal dae voorgeskryf word in hierdie Grondwet sal dit verreken word met uitsluiting van die eerste en met insluiting van die laaste dag, tensy die laaste dag op 'n Saterdag, Sondag of amptelike openbare vakansiedag in die Republiek van Suid-Afrika val, in welke geval die laaste dag die volgende dag sal wees wat nie 'n Saterdag, Sondag of openbare vakansiedag is nie.
 - (e) Waar syfers na verwys word in woorde sowel as nommers en daar enige konflik bestaan, sal die woorde deurslaggewend wees.
 - (f) Indien enige bepaling van hierdie Grondwet onversoenbaar is met enige Wet, sal die ongeldigheid van sodanige bepaling nie die geldigheid van die res van die bepalings van hierdie Grondwet beïnvloed nie.

- (g) Indien enige bepaling in 'n definisie in hierdie Grondwet 'n substantiewe bepaling is wat regte vestig of verpligtinge skep ten opsigte van enige van die lede van die Vereniging dan, nieteenstaande die feit dat dit slegs in die definisieklousule van hierdie Grondwet voorkom, sal daardie bepaling geld asof dit 'n substantiewe bepaling van hierdie Grondwet is.
- (h) Aanhangsels tot hierdie Grondwet sal geag word by hierdie Grondwet as deel daarvan ingesluit te wees.
- (i) Indien enige bepaling in 'n aanhangsel tot hierdie Grondwet of in die Grondwet of Reëls van 'n Skema in botsing sou wees met enige bepaling van hierdie Grondwet, sal die bepaling van hierdie Grondwet geld.

2. TOTSTANDKOMING, REGSSTATUS EN DOMICILIUM

- (1) Hierdie is die Grondwet van Caves Aftree-oord Eienaarsvereniging, hierna genoem die Vereniging, 'n juridiese persoon, synde 'n meestersvereniging vir die ontwikkelingskemas bekend as:
 - (a) Caves, 'n deeltitelskema gestig te word;
 - (b) 'n Verdere deeltitelskema moontlik gestig te word op die Uitbreidingsgrond; en/of
 - (c) 'n Groepsbehuisingskema moontlik gestig te word op die Uitbreidingsgrond kragtens artikel 29 van die GGO;
 hierna gesamentlik genoem die Skemas of die Oord.
- (2) Die Grondwet en alle Aanhangsels daartoe bind alle Eienaars en Bewoners.
- (3) Die Vereniging sal geag word gestig te wees op die datum van registrasie van oordrag van die eerste Eenheid vanaf die Ontwikkelaar aan 'n Eenaar, en hierdie Grondwet, soos gewysig mag word van tyd tot tyd, sal dan die Ontwikkelaar en alle Eienaars bind.
- (4) Die Vereniging het die bevoegdheid om roerende en onroerende eiendom te verkry, daarmee te handel, dit te vervreem en om saaklike regte in eie naam te verkry, toe te ken of te vervreem. Dit mag kontrakte sluit en regte en verpligtinge opdoen en in eie naam dagvaar of gedagvaar word.
- (5) Die *domicilium citandi et executandi* van die Vereniging sal 'n fisiese adres wees binne die landdrosdistrik waarin die Oord geleë is, soos van tyd tot tyd bepaal mag word deur die Trusteers.
- (6) Die Vereniging mag nie enige gedeelte van sy fondse aan lede uitbetaal nie, behalwe ter regstelling van foute, of ingevolge 'n hofbevel of ter skikking van 'n eis vir skade, of by vernietiging van die Oord.

3. OOGMERKE EN DOELSTELLINGS

- (1) Die oogmerke en doelstellings van die Vereniging is:
 - (a) Om te dien as meestersvereniging vir die Oord, insluitende die Skemas;
 - (b) Om die delegasie van magte van elke Skema ten opsigte van die bestuur en administrasie van die Skemas soos hierin bepaal te aanvaar, onderhewig aan sodanige beperkinge soos hierin opgelê;
 - (c) Om sodanige funksies te verrig en magte uit te oefen soos hierin bepaal tot uitsluiting van die Skemas;
 - (d) In die algemeen, om die belange van lede as Eienaars van Eenhede te beskerm en te bevorder.
- (2) Dit word geboekstaaf dat die Oord 'n aftree-oord sal wees soos beoog in die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone, Nr 65 van 1988.
- (3) Die hoofbesigheid van die Vereniging is om die deelbelange van lede, insluitende die finansiële sake van die Vereniging en die bydraes gehef op lede, instandhouding en versekering van Oordeiendom te administreer, en die afdwing van alle bepalings wat ten opsigte van Lede geld in terme van hierdie Grondwet, alle aanhangsels daartoe, en relevante wetgewing.

4. LIDMAATSKAP EN GESAG

- (1) Alle Eienaars sal lede van die Vereniging wees en sal gebonde wees aan die bepalings van hierdie Grondwet en die aanhangsels hiertoe, soos gewysig mag word van tyd tot tyd, en sal verder gebonde wees aan alle Reëls, regulasies, besluite en gemagtigde Opdragte uitgereik ingevolge sodanige bepalings, en tot die bepalings van die Wet en ander relevante wetgewing.
- (2) Indien 'n Eenheid geregistreer is in die naam van meer as een Eienaar, sal sodanige Eienaars gesamentlik aanspreeklik wees vir sodanige verpligtinge wat op lede rus in terme hiervan en sal hul regte, insluitende stemregte, gesamentlik uitoefen.
- (3) Die Ontwikkelaar sal geag word 'n lid te wees van die Vereniging tot die Voltooiingsdatum en sal verteenwoordig word deur een of meer persone, van tyd tot tyd skriftelik deur hom aangestel as sy verteenwoordigers.
- (4) 'n Persoon anders as die Ontwikkelaar sal outomaties 'n lid word teen registrasie van oordrag van 'n Eenheid in 'n Skema in sy of haar naam en sal outomaties ophou om 'n lid te wees by registrasie van oordrag van sy of haar Eenheid (of laaste Eenheid, indien van toepassing) aan 'n ander.
- (5) Geen lid mag sy of haar lidmaatskap sedeer of daarvan afstand doen of bedank as lid nie.
- (6) Met uitsluiting van die Ontwikkelaar mag slegs 'n natuurlike persoon, nie jonger nie as 21 jaar, registrasie van oordrag van 'n Eenheid verkry en 'n lid word.

- (7) By die afsterwe van 'n lid mag die regte van lidmaatskap uitgeoefen word deur, en sal die verpligtinge van lidmaatskap (insluitende verpligtinge ten opsigte van alle vorms van heffings) afwentel op die eksekuteur van die oorledene se boedel totdat die Eenheid aan 'n ander oorgedra word.
- (8) By sekwestrasie of die aanstelling van 'n *kurator bonis* van 'n lid, mag die regte van lidmaatskap uitgeoefen word deur, en sal die verpligtinge van lidmaatskap (insluitende verpligtinge ten opsigte van alle vorms van heffings) afwentel op die Trustee of *kurator bonis* totdat die Eenheid aan 'n ander oorgedra word.

5. AANVAARDING VAN GEDELEGEERDE MAGTE EN FUNKSIES

- (1) Ingevolge die bepalings van Regulasie 30(2) tot die Wet sal hierdie Grondwet dien as Bestuursreëls, soos bedoel in artikel 35(2)(b) van die Wet, ten opsigte van enige Skema wat 'n deeltitelskema is, en as grondwet van enige GGO Skema.
- (2) Die werksaamhede (funksies) en bevoegdhede van elke Skema word hierkragtens aan die Vereniging oorgedra.
- (3) Die Vereniging aanvaar hiermee delegasie en oordrag van alle magte en werksaamhede van die Skemas, wat ingevolge die bepalings van hierdie Grondwet uitgevoer sal word, onderhewig aan die bepalings van die Wet en alle ander toepaslike wetgewing.

6. FINANSIËLE RAAMWERK

(1) Totstandkoming van Fonds

- (a) Die Vereniging, sy lede en Trustees word hierdeur verbind om 'n Fonds tot stand te bring en in stand te hou, ten einde alle finansiële verpligtinge van die Vereniging te delg, insluitend 'n redelike beraamde jaarlikse bydrae om te voorsien vir –
- (i) gebeurlikhede; en
- (ii) uitgawes ten opsigte van verwagte instandhouding gedurende jare anders as die huidige finansiële jaar.
- (b) Aparte rekeninge binne die Fonds, insluitend aparte bankrekenings, sal ten opsigte van elke Skema bedryf word en verdere aparte rekeninge en 'n bankrekening vir gemeenskaplike items; met dien verstande dat 'n enkele bankrekening bedryf sal word terwyl die Oord slegs uit een Skema bestaan.

(2) Begrotings en Deelnemingskwotas

- (a) Voor elke algemene jaarvergadering moet die Trustees 'n gespesifiseerde begroting van verwagte inkomste en uitgawes van die Vereniging en van die Skemas vir die daaropvolgende finansiële jaar voorberei of laat voorberei, bestaande uit –
 - (i) 'n algemene begroting ten opsigte van alle gemeenskaplike items, verdeel in -
 - (aa) items gelys in Aanhangsel B wat toegedeel word volgens die Spesiale Deelnemingskwotas daarin vervat; en
 - (bb) items gelys in Aanhangsel C wat gelyk toegedeel word aan alle Eenhede;
 - (ii) 'n Spesiale Begroting vir elke Skema ten opsigte van Spesiale Items; behoudens dat, tot tyd en wyl 'n verdere Skema of Skemas tot stand kom, indien enige, slegs een begroting voorberei sal word vir Caves deeltitelskema ten opsigte van alle kostes wat daarop betrekking het.
- (b) Die bogemelde Begrotings sal gesertifiseer word deur die Ouditeur tot dien effekte dat voorsiening daarin gemaak is vir –
 - (i) die verwagte redelike verpligtinge en uitgawes, insluitend uitgawes ten opsigte van instandhouding, van die Vereniging vir die daaropvolgende jaar;
 - (ii) betaling van alle verpligtinge van die Vereniging oorgedra vanaf 'n vorige jaar;
 - (iii) 'n redelike bedrag vir gebeurlikhede; en
 - (iv) 'n redelike bydrae tot 'n reserwefonds vir toekomstige instandhouding.
- (c) Bogemelde begrotings, behoorlik gesertifiseer, sal aan die lede voorgelê word ten tyde van elke algemene jaarvergadering vir hul oorweging en goedkeuring, met of sonder wysigings.
- (d) Die Trustees sal toesien dat afskrifte van die gesertifiseerde begrotings gelewer word aan elke lid en elke Verbandhouer wat die Vereniging van sy belang in kennis gestel het, tesame met kennisgewing van die algemene jaarvergadering.
- (e) Geen algemene jaarvergadering sal afgehandel wees sonder goedkeuring van die begroting/s nie, maar die voorsitter mag die vergadering verdaag, hervat te word op 'n gespesifiseerde datum, plek en tyd, vir die afhandeling van besigheid.

(3) Vasstelling van Gewone Heffings

- (a) Vir doeleindes van die Fonds is dit die plig van die Trustees om gewone heffings vas te stel en te vorder van lede ooreenkomstig die bepalings hiervan.
- (b) Gewone heffings sal vasgestel word, toegedeel word en gevorder word van individuele lede as volg:
 - (i) Ten opsigte van die Algemene Begroting:
 - (aa) Items gelys in Aanhangsel B, volgens die Spesiale Deelnemingskwota daarin vervat, deur aanwending van die Spesiale Deelnemingskwota vir elke Eenheid tot die netto globale totaal van die begroting wat befonds moet word deur die heffings;
 - (bb) Items gelys in Aanhangsel C, deur toedeling van heffings aan alle Eenhede op 'n gelyke basis.
 - (ii) Ten opsigte van Spesiale Items in verband met 'n GGO Skema, volgens die Spesiale Deelnemingskwotaskedule vervat in Aanhangsel A.
 - (iii) Ten opsigte van Spesiale Items ten opsigte van 'n deeltitelskema, volgens die Deelnemingskwotaskedule toepaslik op sodanige Skema ingevolge Artikel 32(1) van die Wet, soos per die skedule geheg aan die deelplan van die betrokke Skema.
- (c) Tot die totstandkoming van 'n verdere Skema of Skemas, indien enige, sal alle gewone heffings ten opsigte van die Caves deeltitelskema vasgestel en toegedeel word volgende die Deelnemingskwotaskedule wat daarop van toepassing is ingevolge Artikel 32(1) van die Wet soos per die skedule geheg aan die Deelplan vir die Caves deeltitelskema.
- (d) Soos spoedig as wat prakties moontlik is na goedkeuring van die Begrotings in terme van klousule 6(2), moet die Trustees vergader ten einde die gewone heffings vir individuele Eenhede vas te stel, gereflekteer te word in 'n Jaarlikse Heffingskedule. Die gewone heffings daarin gereflekteer moet dan bekragtig word by wyse van 'n Trusteebesluit.
- (e) Gewone heffings vasgestel ingevolge klousule 6(3)(b), (c) of (g) sal betaalbaar en opeisbaar word op die tydstip van die vermelde Trusteebesluit, met dien verstande dat –
 - (i) gewone heffings, behalwe spesiale heffings, betaalbaar sal wees in gelyke maandelikse paaierente;
 - (ii) elke paaierent moet betaal word op die wyse bepaal deur die Trustees, en moet ontvang word nie later nie as op die vyfde dag van elke maand, waarna dit geag sal word dat onbetaalde gewone heffings agterstallig sal wees en onderhewig aan die toevoeging van rente;

- (iii) lede se aanspreeklikheid om enige gewone heffings of heffingspaaieimente te betaal in terme van hierdie bepalings sal voortduur tot tyd en wyl dit vervang word deur 'n nuwe heffingsbepaling na afloop van die volgende algemene jaarvergadering, ongeag of die finansiële jaar reeds ten einde gekom het. Betalings wat so ontstaan en betaal word na die finansiële jaareinde, sal tot die betrokke Eienaar se heffingspaaieimente ten opsigte van die nuwe finansiële jaar gekrediteer word;
- (iv) die Trustees mag 'n voorlopige verhoging van gewone heffings gedurende die verloop van enige finansiële jaar implementeer, maar nie vroeër as drie maande voor die einde van enige finansiële jaar nie, en alle Eienaars sal aanspreeklik wees vir betaling van sodanige verhoogde heffingspaaieimente totdat nuwe gewone heffings bepaal is ingevolge klousule 6(3)(d). Verhoogde paaieimente wat so toeval en betaal word na die finansiële jaareinde betaal word, sal aan elke Eienaar gekrediteer word, ten opsigte van heffingsbetalings vir die nuwe finansiële jaar.
- (f) Binne veertien dae na elke algemene jaarvergadering moet die Trustees elke Eienaar skriftelik in kennis stel van die bedrag deur hom of haar verskuldig, en die paaieimente waarin dit betaal moet word, soos gereflekteer in die Jaarlikse Heffingskedere. Versuim om kennis te gee sal egter nie Eienaars se aanspreeklikheid om heffings te betaal raak nie.
- (g) Die Trustees mag van tyd tot tyd, wanneer nodig, spesiale heffings vasstel, betaalbaar deur Eienaars ten opsigte van sodanige uitgawes en finansiële verpligtinge waarvoor nie in enige Begroting/s voorsiening gemaak is in terme van klousule 6(2) hierbo nie, en sodanige heffings mag betaalbaar wees in een bedrag of sodanige paaieimente en op sodanige tydstip of tye as wat die Trustees mag bepaal.
- (h) 'n Eienaar sal aanspreeklik wees vir, en sal alle regskoste betaal, insluitende prokureur en eie kliënt koste, invorderingskommissie, administratiewe uitgawes, uitgawes en kostes deur die Vereniging aangegaan met betrekking tot die verhaling van agterstallige heffings van enige aard, of enige ander bedrae verskuldig en betaalbaar deur sodanige Eienaar aan die Vereniging, of aangegaan ten opsigte van die afdwing van nakoming van bepalings van hierdie Grondwet, of enige Reëls, regulasies, of Opdragte gemaak ingevolge die bepalings hiervan, die Wet, of enige ander statutêre bepalings of regulasies.
- (i) Trustees mag rente hef op agterstallige bedrae, teen sodanige koers as wat hulle van tyd tot tyd mag vasstel, en by gebreke aan sodanige vasstelling sal die prima uitleenkoers soos toegepas deur die Vereniging se bank van tyd tot tyd, plus 1%, die toepaslike rentekoers wees.

(4) Rekeningboeke en Rekords

- (a) Die Trustees sal toesien dat behoorlike boekhouding en rekords gehou word om alle transaksies van die Vereniging noukeurig aan te teken en om die finansiële posisie van die Vereniging te enige tyd te openbaar.
- (b) Sodanige boeke en rekords moet gehou word volgens algemeen aanvaarde boekhoudingstandaarde en sal, sonder afbreuk van die algemeenheid van laasgenoemde vereiste, in die besonder die volgende insluit:
 - (i) 'n rekord van die bates en laste van die Vereniging en van elke Skema;
 - (ii) 'n rekord van alle gelde ontvang en uitbetaal deur die Vereniging, met aanwysings van die besondere saak en Skema of Skemas waarop sodanige ontvangste of uitbetaling betrekking het;
 - (iii) 'n register van alle Eienaars;
 - (iv) 'n register van die verbandhouders ten opsigte van Eenhede in so verre sodanige verbandhouer(s) die Trustees in kennis gestel het van hul belange;
 - (v) 'n register van alle houers van saaklike regte oor enige eiendom binne die Oord;
 - (vi) 'n grootboekrekening ten opsigte van elke Eenaar.
- (c) Op aansoek van enige Eenaar of verbandhouer moet die Trustees enige of alle boeke en rekords beskikbaar stel vir inspeksie deur enige sodanige persoon of sy of haar verteenwoordiger skriftelik daartoe gemagtig.
- (d) Die Trustees moet toesien dat alle boeke en rekords gehou word vir ten minste tien jaar na afsluiting van die finansiële jaar waartoe dit betrekking het, met dien verstande dat alle notules vir 'n onbepaalde tydperk gehou sal word.

(5) Finansiële state, Oudit en Jaarlikse Verslag

- (a) Voor elke algemene jaarvergadering moet die Trustees toesien dat finansiële state voorberei word volgens algemeen aanvaarde rekeningkundige praktyk en -standaarde, welke finansiële state redelikerwys die finansiële toestand van sake en transaksies van die Vereniging weerspieël soos teen die einde van die betrokke finansiële jaar.
- (b) Die finansiële state moet –
 - (i) alle inligting en verduidelikende notas insluit met betrekking tot die behoorlike bestuur en administrasie van die Vereniging;
 - (ii) 'n ouderdomsanalise van alle heffings, spesiale heffings en ander bedrae deur lede aan die Vereniging verskuldig, insluit;
 - (iii) die vervaldatums van alle versekeringspolisse openbaar; en

- (iv) geteken word deur die Vereniging se ouditeur.
- (c) Bykomend daartoe moet die Trustees toesien dat 'n jaarverslag wat die sake van die Vereniging opsom vir die voorafgaande finansiële jaar, voorberei word, geteken te word deur die voorsitter.
- (d) Die Trustees moet toesien dat afskrifte van die geouditeerde finansiële state en die jaarverslag gelewer word aan elke lid en aan elke Verbandhouer van kennis gegee het van sy belang, tesame met kennisgewing van die algemene jaarvergadering.
- (e) Die geouditeerde finansiële state en jaarverslag moet aan lede voorgelê word by elke algemene jaarvergadering vir oorweging.
- (f) By die eerste algemene vergadering, en daarna by elke daaropvolgende algemene jaarvergadering, moet die lede 'n ouditeur vir die Vereniging aanstel om die pos te beklee vanaf die afsluiting van die betrokke vergadering tot afsluiting van die daaropvolgende algemene jaarvergadering.

(6) Deponering en Belegging van Fondse

- (a) Die Trustees moet 'n lopende bankrekening of bankrekenings open met 'n geregistreerde handelsbank in die naam van die Vereniging en aparte bankrekenings in die name van elke Skema.
- (b) Die Trustees moet toesien dat alle gelde ontvang deur die Vereniging gedeponeer word tot krediet van die toepaslike rekening. Onderhewig aan enige opdragte of beperkinge gestel by 'n algemene vergadering van die Vereniging, mag sodanige gelde slegs onttrek word vir die doel van betaling van die uitgawes en verpligtinge van die Vereniging of van die betrokke Skema, of vir doeleindes van belegging daarvan ingevolge hierdie bepalings.
- (c) Die Trustees mag 'n Bestuurder magtig om die bankrekenings te bedryf, maar die fondse van die Vereniging mag nie gedeponeer word in enige rekening anders as hierin beskryf nie.
- (d) Enige gelde van die Vereniging wat nie onmiddellik benodig word vir uitbetaling nie, mag belê word in 'n spaarrekening, vaste deposito, of soortgelyke rekening by enige geregistreerde handelsbank soos die Trustees van tyd tot tyd mag goedkeur.
- (e) Rente op geïnvesteerde gelde mag slegs deur die Vereniging gebruik word vir enige wettige doel vir die voordeel van die Vereniging.

(7) Geen Terugbetaling of Uitbetaling van Winste of Bates

- (a) Die Eienaars is nie geregtig op enige terugbetaling van enige bydraes of heffings wat wettiglik op hulle gehef is en deur hulle betaal is nie.
- (b) Geen gedeelte van die inkomste of winste van die Vereniging mag verdeel word aan die Eienaars of enige ander persone behalwe –

- (i) ter regstelling van enige fout betreffende die vasstelling of berekening van enige heffings of ander bedrae wat in terme van hierdie Grondwet betaal is; of
- (ii) by vernietiging of geagte vernietiging van die gebou, of waar sodanige winste van 'n kapitale aard is.

(8) Siekesorgheffing

- (a) Vanaf die Okkupasiedatum sal 'n Siekesorgheffing betaalbaar wees aan die Vereniging ten opsigte van elke Eenheid deur die Eienaar daarvan, synde 'n bedrag van R395-00 per maand ten opsigte van elke Gekwalifiseerde Bewoner wat die betrokke Eenheid te enige tyd bewoon. Die bedrag van die Siekesorgheffing sal jaarliks hersien word en bekragtig word deur die lede by elke algemene jaarvergadering.
- (b) Vir die doeleindes van (a), sal 'n Eenheid geag wees bewoon te word ongeag of die Bewoners fisies daar teenwoordig is of nie.

(9) Siekesorg-Intreefooi

- (a) Elke eienaar van 'n Eenheid sal aanspreeklik wees vir betaling van 'n Siekesorg-Intreefooi van R7 000-00 per Siekesorgreg deur hom of haar gehou, welke bydrae betaalbaar sal wees op die Okkupasiedatum en gedeponeer sal word in die Fonds vir gebruik ten behoeve van die Vereniging vir enige regmatige doel. 'n Maksimum van twee siekesorgregte word per Eenheid toegeken en in die geval van twee eenaars van 'n Eenheid, sal sodanige kopers aanspreeklik wees vir betaling van twee intreefooie.
- (b) Sodanige intreefooie sal ook van toepassing wees ten opsigte van sessionarisse van Siekesorgregte en daaropvolgende kopers van Eenhede, onderhewig aan die bepalings van Klousule 12(6) en 12(7), en sal betaalbaar wees by uitreiking van 'n Sertifikaat van Siekesorgregte.
- (c) Die bedrag van die Siekesorg-Intreefooi sal jaarliks hersien word en bekragtig word deur die lede by elke algemene jaarvergadering.

7. OORDRAG VAN EENHEDE EN BEGIFTIGINGSHEFFING

- (1) Geen Eenheid mag verkoop of andersins vervreem word, of oorgedra word nie, aan 'n persoon anders as-
 - (a) 'n natuurlike persoon;
 - (b) van 21 jaar of ouer;
 - (c) met volle regsbevoegdheid;

- (d) wie volgens die voorskrifte van hierdie Grondwet gekwalifiseer het vir Siekesorgregte.
- (2) Geen Eenheid mag verkoop word of andersins vervreem word nie, behalwe in terme van 'n akte van vervreemding in 'n formaat deur die Ontwikkelaar of die Trustees voorgeskryf.
- (3) Geen Eenheid in die Oord mag deur die Eienaar daarvan, of sy of haar eksekuteur, kurator of trustee, oorgedra word aan enige ander persoon sonder die skriftelike toestemming van die Trustees nie.
- (4) Die Trustees se skriftelike toestemming tot oordrag mag weerhou word indien die volgende vereistes nagekom word nie:
- (a) 'n Afskrif van die akte van vervreemding, in die voorgeskrewe formaat, gesertifiseer as 'n ware afskrif deur die Prokureur, moet aan die Trustees voorgelê word.
- (b) Alle gewone heffings, spesiale heffings, Begiftigingsheffing, Siekesorg-Intreefooie, Siekesorgheffings en alle ander bedrae verskuldig aan die Vereniging ten opsigte van die Eenheid moet betaal wees, of verseker word tot bevrediging van die Trustees.
- (c) Die Trustees mag betaling vereis, of sekerheid vir betaling, vooruit ten opsigte van alle gelde verskuldig vir die restant van die finansiële jaar ten opsigte van die Eenheid wat oorgedra word.
- (d) Die koper moet voldoen aan die bepalings van klousule 7(1).
- (e) 'n Bekendmakingsooreenkoms en Onderneming, in die vorm van Aanhangsel D tot hierdie Grondwet, moet geteken word deur alle partye tot die vervreemding, die Prokureur, en deur die Trustees.
- (5) Teen registrasie van oordrag is 'n Begiftigingsheffing betaalbaar aan die Vereniging deur die oordraggewer van 'n Eenheid in 'n bedrag gelyk aan 10% van die dan geldende koopprys (herverkoopprys) daarvan. Indien geen sodanige koopprys vasgestel is nie, of indien die herverkoopprys buite verhouding laag is, sal die Begiftigingsheffing bereken word op 'n waardasie aanvaarbaar vir die Trustees.
- (6) 'n Begiftigingsheffing wat so ontvang word, sal gedeponeer word in die Fonds en is bedoel om as 'n reserwefonds te dien ten opsigte van die uitgawes en finansiële verpligtinge van die Vereniging, ten einde heffingverhogings te stabiliseer. Die fondse so ontvang mag nietemin vir enige regmatige doel ten behoeve van die Vereniging gebruik word.
- (7) Die oordrag van 'n Eenheid aan die langsliewende eggenote van 'n gestorwe Eienaar ingevolge 'n erflating, of die oordrag van 'n aandeel in 'n Eenheid vanaf 'n gestorwe Eienaar aan 'n mede-Eienaar, sal vrygestel wees van betaling van 'n Begiftigingsheffing.
- (8) Alle oordragte van Eenhede te enige tyd sal hanteer word deur die Prokureur ten einde voorgeskrewe vereistes te volg en te monitor, en die belange van die Vereniging te beskerm in sodanige transaksie.

8. VERSEKERING

- (1) (a) By die eerste vergadering van Trustees of so spoedig daarna as moontlik, en jaarliks daarna, sal die Trustees stappe neem ten opsigte van elke Skema, om die gebou(e) en alle ander verbetering in die Oord tot die volle vervangingswaarde daarvan te verseker, onderhewig aan onderhandelinge ten opsigte van die bybetaling, premies en versekeringskoerse soos na mening van die Trustees die mees voordeligste sal wees vir die Eienaars, teen –
- (i) brand, weerlig en ontploffings;
 - (ii) oproer, burgerlike onrus, stakings, uitsluitings, arbeidsonrus of kwaadwillige persone wat namens of in verband met enige politieke organisasie optree;
 - (iii) storms, orkane en oorstromings;
 - (iv) aardbewings;
 - (v) botsings deur vliegtuie en ander voorwerpe in die lug, asook voorwerpe wat daarvan afval;
 - (vi) bars of oorloop van watertenks, -toerusting of -pype;
 - (vii) botsings teen enige van die genoemde geboue of verbetering deur enige padvoertuig, perde of beeste;
 - (viii) inbraak of enige poging daartoe;
 - (ix) verlies aan okkupasie of verlies aan huurgeld ten opsigte van enige bogenoemde risiko's;
 - (x) sodanige ander risiko's of gevare as wat die Trustees op enige houer van eerste verbande oor nie minder nie as 25% in getal van die Eenhede in die Skema, nodig ag.
- (b) Die Trustees moet te alle tye verseker dat in die versekeringspolis in paragraaf (a) hierbo bedoel –
- (i) die vervangingswaarde van elke Eenheid (uitgesluit die Eienaar se belang in die grond) gespesifiseer word -
 - (aa) ten aanvang [maar behoudens die bepalings van paragraaf (cc)] in ooreenstemming met die Trustees se skatting van sodanige waarde; en
 - (bb) na die eerste algemene jaarvergadering [maar behoudens die bepalings van paragraaf (cc)] in ooreenstemming met die skedule van waarde soos goedgekeur kragtens paragraaf (c); of
 - (cc) soos vereis te enige tyd deur enige Eienaar kragtens paragraaf (d);

- (ii) enige “average” klousule se uitwerking beperk word tot afsonderlike Eenhede en nie op die geboue as geheel van toepassing is nie;
 - (iii) ‘n klousule ingesluit word waarkragtens die polis geldig en afdwingbaar bly deur enige verbandhouer teen die versekeraar, nieteenstaande enige omstandighede hoegenaamd wat die versekeraar andersins sou gemagtig het om te weier om die versekerde bedrag uit te betaal, tensy en alvorens die versekeraar met minstens 30 dae kennis aan die verbandhouer sodanige versekering gekanselleer het.
- (c) Voor elke algemene jaarvergadering moet die Trustees skedules laat opstel waarin hul skatting gegee word van -
- (i) die vervangingswaarde van die geboue en alle verbeterings aan die gemeenskaplike eiendom; en
 - (ii) die vervangingswaarde van elke Eenheid (uitgesluit die Eienaar se belang in die grond), sodat die totaal van sodanige waardes van al die Eenhede gelyk is aan die waarde waarna verwys word in sub-paragraaf (i) hierbo,
- en sodanige skedules moet aan die algemene jaarvergadering voorgelê word vir oorweging en goedkeuring.
- (d) Enige Eienaar kan te enige tyd vervangingswaarde soos gespesifiseer in die versekeringspolis van sy Eenheid verhoog: met dien verstande dat sodanige Eienaar aanspreeklik sal wees vir die betaling van die addisionele versekeringspremie.
- (e) Die Trustees moet, indien ‘n verbandhouer dit skriftelik versoek en voldoende bewys voorlê, die sessie deur enige Eienaar aan sodanige verbandhouer van sy belang in die aanwending van die opbrengs van die versekeringspolisse uitgeneem ingevolge klousule 8(1)(a), aanteken.
- (2) By die eerste vergadering van Trustees of so spoedig moontlik daarna moet die Trustees alle redelike stappe doen ten einde –
- (a) die Eienaars en die Trustees te verseker en verseker te hou teen aanspreeklikheid op grond van –
 - (i) dood, liggaamlike besering of siekte; en
 - (ii) verlies of skade aan eiendom,
 wat in verband met die gemeenskaplike eiendom ontstaan vir ‘n bedrag van minstens R100 000-00, welke bedrag van tyd tot tyd deur die Eienaars by ‘n algemene jaarvergadering verhoog kan word; en
 - (b) ‘n getrouheidswaARBorg te bekom tot die bedrag, indien enige, soos bepaal deur die lede van die regspersoon tydens ‘n algemene vergadering, waarkragtens enige verlies aan gelde van die regspersoon of gelde waarvoor hy verantwoordelik is, gelyk as gevolg van ‘n daad van bedrog of oneerlikheid gepleeg deur enige versekerde persoon, synde enige persoon in

diens van die regspersoon en alle Trustees en persone wat optree as Bestuurders van die regspersoon, vergoed sal word.

- (3) Die Eienaars kan by wyse van 'n gewone besluit bepaal teen welke ander gevare die Trustees moet verseker.

9. DIE TRUSTEES, HUL AANSTELLING, FUNKSIES, PLIGTE EN MAGTE

(1) Die Rol van Trustees

Onderhewig aan die bepalings vervat in klousule 21, sal die funksies en magte van die Vereniging, insluitend die funksies en magte van, en ten opsigte van elke Skema, uitgevoer en uitgeoefen word deur die Trustees, onderhewig, in so verre toepaslik, aan –

- (a) die bepalings van die Wet ten opsigte van alle aangeleenthede met betrekking tot Skemas geskep in terme van die Wet;
- (b) die bepalings van hierdie Grondwet en die aanhangsels daartoe; en
- (c) enige Opdragte gegee of Beperkinge geplaas deur lede by 'n algemene vergadering.

(2) Aantal Trustees

Die aantal Trustees sal jaarliks bepaal word deur die lede in algemene vergaderings, op voorwaarde dat daar nie minder nie as drie Trustees moet wees ten opsigte van elke gevestigde Skema.

(3) Kwalifikasies

- (a) 'n Trustee of plaasvervangende Trustee hoef nie 'n Eienaar te wees ten einde vir Trusteeskap te kwalifiseer nie.
- (b) 'n Persoon sal gediskwalifiseer wees vir aanstelling as Trustee indien hy of sy-
 - (i) versuim om sy of haar nominasie te aanvaar;
 - (ii) 'n ongerehabiliteerde insolvent is;
 - (iii) gevonnissen is vir 'n oortreding wat oneerlikheid behels;
 - (iv) gediskwalifiseer is ingevolge artikel 218 of 219 van die Maatskappywet, 1973, van aanstelling as 'n direkteur van 'n maatskappy;
 - (v) agterstallig is met sy of haar heffingsbetalings.

(4) Verkiesing van Trustees

- (a) Trustees sal by elke algemene jaarvergadering verkies word en sal sodanige amp beklee tot die daaropvolgende algemene jaarvergadering, maar hulle sal herverkiesbaar wees, indien so genomineer.
- (b) Nominasies deur Eienaars vir die verkiesing van Trustees by enige algemene jaarvergadering moet skriftelik gedoen word, vergesel van die skriftelike toestemming van die persoon so genomineer, wat ontvang moet word by die *domicilium*-adres van die Vereniging nie later nie as 48 uur voor die vergadering, op voorwaarde dat Trustees ook verkies kan word op grond van mondelinge nominasies met die toestemming van die genomineerde, gegee by die vergadering indien 'n onvoldoende hoeveelheid skriftelike nominasies ontvang word om te voldoen aan die bepalings van klousule 9(2).
- (c) Die Trustees mag enige vakature in hul geledere vul. Enige Trustee aldus aangewys se ampstermyn duur tot die volgende algemene jaarvergadering wanneer hy of sy moet uitree maar herkies kan word asof hy of sy die vorige algemene jaarvergadering verkies is.
- (d) Die Trustees moet enige ander persoon aanstel om op te tree as plaasvervangende Trustee gedurende die afwesigheid of ongeschiktheid van enige Trustee.
- (e) 'n Plaasvervangende Trustee sal die magte hê van en onderhewig wees aan die funksies en pligte van 'n Trustee.
- (f) 'n Plaasvervangende Trustee sal ophou om sodanige amp te beklee indien die Trustee vir wie hy of sy instaan ophou om 'n Trustee te wees of indien die plaasvervanger se aanstelling deur die Trustees teruggetrek word.
- (g) Ten spyte daarvan dat dit na die verrigting van enige handeling deur die Trustees blyk dat daar 'n gebrek in die aanstelling of heraanstelling van 'n Trustee was, is sodanige handeling net so geldig asof daardie Trustee behoorlik aangestel of her aangestel is.

(5) Trusteevergoeding

- (a) Tensy anders bepaal by wyse van 'n Gewone Besluit deur die Eienaars, is Trustees wat Eienaars is nie geregtig op enige vergoeding ten opsigte van hul dienste as sodanig nie: Met dien verstande dat die Vereniging hulle moet vergoed vir alle uitgawes en onkoste wat werklik en redelikerwys deur hulle in die uitvoering van hul pligte en die uitoefening van hul bevoegdhede aangegaan is.
- (b) Die Vereniging kan Trustees wat nie Eienaars is nie vergoed tot 'n bedrag waarop ooreengekom is tussen die Trustees en sodanige nie-Eienaar Trustees, en sodanige Trustees is ook geregtig op vergoeding vir alle uitgawes en onkoste deur hulle aangegaan in die omstandighede soos

voorsien in klousule 9(5)(a), met dien verstande altyd dat 'n plaasvervangende Trustee aangestel deur die Trustees maar wat nie 'n Eienaar is nie, sy of haar vergoeding, indien daar is, nie van die Vereniging moet verhaal nie, maar van die Trustee in wie se plek hy of sy aangestel is, tensy die Vereniging skriftelik opdrag van sodanige Trustee ontvang het om enige gedeelte van sy of haar vergoeding aan sodanige plaasvervanger te betaal.

(6) Diskwalifikasie van Trustees

'n Trustee se aanstelling as sodanig word beëindig –

- (a) indien hy of sy die Vereniging skriftelik in kennis stel dat hy of sy as Trustee bedank;
- (b) indien hy of sy geestelik versteurd is of word;
- (c) indien hy of sy vrywilliglik boedel oorgee of indien sy of haar boedel gesekwestreer word;
- (d) indien hy of sy skuldig bevind word aan 'n misdryf waarvan oneerlikheid 'n element is;
- (e) indien hy of sy ontslaan word deur 'n besluit van 'n algemene vergadering van die Vereniging, met dien verstande dat die voorneme om oor sodanige ontslag te stem uitdruklik vermeld word in die kennisgewing waarby die vergadering belê word;
- (f) indien hy of sy kragtens die bepalings van Artikel 218 of 219 van die Maatskappywet, 1973, onbevoeg is of word om aangestel te word of op te tree as direkteur van 'n maatskappy.

(7) Vervanging

Die Vereniging kan by 'n algemene vergadering 'n ander Trustee aanstel in die plek van 'n Trustee wie se aanstelling ingevolge hierdie Grondwet beëindig is, vir die onverstreke gedeelte van die ampstermyn van die Trustee wat aldus vervang is.

(8) Trusteevergaderings, Kworum, voorsitter en Stemming

- (a) Behoudens die bepalings van sub-klousules (b) en (c) hiervan, kan die Trustees kennis gee waardeur vergadering belê word, vergader vir die afhandeling van sake en sodanige vergaderings uitstel of reël soos hulle goed vind. Dit is nie nodig om kennis te gee van 'n vergadering van Trustees aan enige Trustee wat tydelik buite die Republiek is nie, maar kennis van enige sodanige vergadering moet gegee word aan sy of haar plaasvervanger, indien die Trustees een aangestel het, en as sodanige plaasvervanger in die Republiek is.

- (b) Enige Trustee kan te enige tyd 'n vergadering van die Trustees belê deur aan die ander Trustees en alle eerste verbandhouders in die omstandighede in subklousule (c) hiervan bedoel, minstens sewe dae skriftelike kennis van die voorgestelde vergadering te gee, welke kennis ook die rede vir die byeenroeping van die vergadering moet verstrek: Met dien verstande dat in dringende gevalle sodanige korter kennisgewing as wat in die omstandighede redelik is, gegee kan word.
- (c) Enige verbandhouer wat eerste verbande hou oor Eenhede, en wat die Trustees skriftelike daarom versoek het, moet redelike kennis van alle vergaderings van die Trustees ontvang.
- (d) Die genomineerde van enige sodanige eerste verbandhouer kan alle vergaderings van die Trustees bywoon en toespreek, maar mag nie in sy of haar hoedanigheid as sodanig stem nie.
- (e) 'n Eienaar is geregtig om enige vergadering van die Trustees by te woon en toe te spreek, maar is nie in sy of haar hoedanigheid as sodanig geregtig om daarop te stem nie.

(9) Kworum

- (a) By 'n vergadering van Trustees vorm 50% van die getal Trustees, maar nie minder nie as drie, 'n kworum.
- (b) Indien die getal dienende Trustees minder word as die getal wat nodig is om 'n kworum daar te stel, kan die oorblywende Trustee of Trustees voortgaan om op te tree, maar slegs ten einde bykomende Trustees aan te stel of te koöpteer ten einde 'n kworum daar te stel, of ten einde 'n algemene vergadering van Eienaars te belê.
- (c) Indien daar by enige vergadering van Trustees nie 'n kworum teenwoordig is binne dertig minute na die tyd vir die vergadering bepaal nie, staan sodanige vergadering oor tot die volgende sakedag op dieselfde tyd, en die Trustees dan teenwoordig vorm 'n kworum.

(10) Voorsitter

- (a) By aanvang van die eerste vergadering van Trustees na 'n algemene jaarvergadering waartydens Trustees verkies is, moet die Trustees 'n voorsitter uit hul geledere kies, wie voorsitter bly tot die einde van die volgende algemene jaarvergadering en wat 'n gewone en beslissende stem het, behalwe waar daar slegs twee Trustees is.
- (b) Die Trustees by 'n vergadering van Trustees of die lede van die Vereniging by 'n Spesiale algemene vergadering ten opsigte waarvan kennis van die beoogde ontslag van die voorsitter gegee is, kan die voorsitter uit sy of haar amp ontslaan.

- (c) Indien die voorsitter verkies ingevolge klousule 9(10)(a) sy of haar amp ontruim of ontslaan is, moet die Trustees 'n ander voorsitter kies wat die amp beklee vir die onverstreke termyn van eersgenoemde voorsitter en wat dieselfde stemregte het.
- (d) Indien 'n voorsitter gedurende 'n Trusteevergadering die stoel ontruim of nie teenwoordig is nie of om enige ander rede nie kan voorsit by die vergadering nie, moet die Trustees aldaar teenwoordig 'n ander voorsitter vir sodanige vergadering kies, wat dieselfde stemregte as die voorsitter het.

(11) Stemming

- (a) Alle sake wat by vergaderings van die Trustees beslis word, word beslis deur 'n meerderheidstem van die Trustees wat teenwoordig is en stem.
- (b) 'n Trustee word belet om te stem ten opsigte van enige litigasie of voorgenome litigasie met die Vereniging as gevolg van enige belang wat hy of sy daarin mag hê.
- (c) 'n Trustee, behalwe 'n Trustee deur die Ontwikkelaar aangestel, sal gediskwalifiseer wees om te stem ten opsigte van enige kontrak of voorgenome kontrak met die Vereniging op grond van enige belang wat hy of sy daarin mag hê.
- (d) 'n Skriftelike besluit wat onderteken is deur al die Trustees wat op daardie tydstep in die Republiek is en wat nie minder is nie as die getal wat nodig is om 'n kworum te vorm, is so geldig en effektief asof dit geneem is by 'n vergadering van Trustees wat behoorlik belê en gehou is.

(12) Verbeteringe

- (a) Die Trustees mag, indien lede by wyse van 'n Spesiale Besluit so besluit, verbeteringe aanbring op die Oordeiendom of die gemeenskaplike eiendom van 'n Skema.
- (b) Indien die Trustees van mening is dat 'n voorgenome verbetering van 'n mindere aard is, moet hulle eers skriftelik kennis gee van sodanige voorneme aan alle Eienaars wat daardeur geaffekteer word. Sodanige kennisgewing moet –
 - (i) Die voorneme van die Trustees om voort te gaan met die verbetering na verloop van nie minder nie as dertig dae gereken vanaf die datum waarop sodanige kennisgewing gepos is; en
 - (ii) Besonderhede verstrek ten opsigte van die verbetering, die koste daarvan, die manier waarop gefinansier sal word, die effek daarvan op heffings deur Eienaars betaalbaar, en die behoefte, wenslikheid en effek daarvan.

- (c) Die Trustees sal op die skriftelike versoek van enige Eenaar daardeur geraak, 'n spesiale algemene vergadering belê ten einde die voorgenome verbetering te bespreek, by welke vergadering die Eenaars sodanige voorstel met of sonder wysigings mag goedkeur by wyse van 'n Spesiale Besluit van die geaffekteerde Eenaars alleen.
- (d) In geval sodanige spesiale algemene vergadering groep word, sal die Trustees nie voortgaan met die voorgestelde verbeteringe totdat die vergadering gehou is nie, waarna hulle gebonde sal wees deur enige Spesiale Besluit wat daaruit volg.
- (e) Die bostaande bepalings omtrent verbeterings geld slegs ten opsigte van voltooide Wonings en nie ten opsigte van verbeteringe gedurende die Ontwikkelingstydperk deur die Ontwikkelaar aangebring ten opsigte van onvoltooide geboue nie.

(13) Notules

- (a) Die Trustees moet –
 - (i) Notules hou van hul verrigtinge;
 - (ii) Toesien dat notules gehou word van alle vergaderings van die Vereniging in 'n notule lêr van die Vereniging vir daardie doel gehou;
 - (iii) Toesien dat die notule lêr van die Vereniging 'n rekord insluit van elke Eenparige Besluit, Spesiale Besluit en ander besluite van die Vereniging.
- (b) Die Trustees moet alle notules vir ewig bewaar.
- (c) Op skriftelike versoek van enige Eenaar of geregistreerde verbandhouer moet die Trustees alle notules van hul eie verrigtinge en notules van die Vereniging beskikbaar stel vir inspeksie deur sodanige Eenaar of verbandhouer.

(14) Rekord van Grondwet en Reëls en beskikbaarheid

- (a) Die Trustees moet 'n volledige rekord hou van hierdie Grondwet en alle Reëls van krag van tyd tot tyd, en sal toesien dat enige wysiging, vervanging, byvoeging of herroeping van 'n bepaling van die Grondwet of sodanige Reëls (soos bedoel in Artikel 35(5) van die Wet) so spoedig as moontlik aangebied word vir liassering deur die Registrateur van Aktes soos beoog in Artikel 35(5)(c) van die Wet.
- (b) Die Trustees sal op aansoek van –
 - (i) 'n Eenaar van 'n Eenheid;
 - (ii) 'n Bewoner van 'n Eenheid;

- (iii) 'n voornemende koper van 'n Eenheid;
- (iv) die houer van enige geregistreerde verband ten opsigte van 'n Eenheid;
- (v) die Bestuurder; en
- (vi) die Ouditeur van die Vereniging

sodanige persoon voorsien van 'n afskrif van die Grondwet en/of alle Reëls in werking, en mag 'n redelike fooi daarvoor vereis.

(15) Algemene Funksies, Bevoegdhede en Pligte van Trustees

- (a) Die funksies, bevoegdhede en pligte van die Vereniging sal, onderhewig aan die bepalinge van die Wet en hierdie Grondwet, insluitend Aanhangsels, en enige beperking of aanwysing tydens 'n algemene vergadering opgelê of uitgereik, deur die Trustees wat hul pos beklee kragtens hierdie Grondwet, verrig en uitgevoer word.
- (b) Onderhewig aan enige beperking opgelê of aanwysing uitgereik tydens 'n algemene vergadering, sal die bevoegdhede van die Trustees die volgende insluit:
 - (i) Om ten behoeve van die Vereniging sodanige agente en werknemers aan te stel as wat hulle goed ag in verband met die beheer, bestuur en administrasie van die Oordeiendom en/of die uitvoer en verrigting van alle funksies, bevoegdhede en pligte van die Vereniging.
 - (ii) Om aan een of meer Trustees sodanige van die Trustees se bevoegdhede en pligte te deleger as wat hulle goed ag, en om sodanige delegasie te eniger tyd terug te trek.
 - (iii) Om ter aanvulling van enige bepalinge van die Grondwet of die Reëls van tyd tot tyd Trusteesriglyne uit te vaardig, en Eienaars en Bewoners sal aan sodanige Trusteesriglyne gebonde wees; met dien verstande dat geen sodanige riglyne bindend sal wees indien dit in aard 'n substantiewe bepaling van die Grondwet of die Reëls bedoel te wees nie.
- (c) Die Trustees mag nie enige gelde van die Vereniging leen aan Eienaars of aan hulself nie.
- (d) Geen dokument wat namens die Vereniging geteken word, is geldig en bindend nie, tensy dit deur 'n Trustee en die Bestuurder bedoel in klousule 9(16), of deur twee Trustees, of, in die geval van 'n sertifikaat wat ingevolge artikel 15B(3)(a)(i)(aa) van die Wet uitgereik word, deur twee Trustees of die Bestuurder onderteken is.
- (e) Sonder om afbreuk te doen aan die omvang van die addisionele pligte elders in hierdie Grondwet genoem, en onderhewig aan sodanige bepalinge of

sodanige Reëls, sal die Trustees sodanige funksies verrig deur artikels 37 en 39 van die Wet aan hulle toevertrou.

- (f) Die Trustees sal alles doen wat redelik nodig is vir die beheer, bestuur en administrasie van die Vereniging, die Oord en die individuele Skemas, soos genoem in artikel 38 van die Wet.
- (g) Die Trustees sal alles doen wat redelik nodig is vir die afdwing van die bepalings van hierdie Grondwet en die Reëls.

(16) Aanstelling van Bestuurder

- (a) Die Trustees mag van tyd tot tyd, en sal, indien vereis deur die lede van die Vereniging tydens 'n algemene vergadering, in terme van 'n skriftelike ooreenkoms 'n Bestuurder aanstel, wie 'n werknemer of kontrakteur mag wees, vir die beheer, bestuur en administrasie van die Vereniging, insluitend die Vereniging se aanspreeklikheid teenoor enige openbare of plaaslike owerheid, en om sodanige bevoegdhede en pligte uit te oefen as wat aan die Bestuurder toevertrou word, en op sodanige verder terme as wat die Trustees mag beding.
- (b) Geen aanstelling sal geldig of afdwingbaar wees nie tensy dit gedoen word ingevolge 'n skriftelike ooreenkoms soos bedoel in subklousule (a).
- (c) Die Trustees moet aan die Prokureur opdrag gee om 'n ooreenkoms soos bedoel in subklousule (a) op te stel, voor kontraksluiting met 'n Bestuurder.

10. ALGEMENE VERGADERINGS

(1) Algemeen, Kennisgewing

- (a) Die volgende bepalings sal, tot die einde van die ontwikkelingstydperk, onderhewig wees aan die oorheersende bepalings van klousule 21.
- (b) 'n algemene jaarvergadering sal gehou word binne drie (3) maande vanaf die einde van elke finansiële jaar.
- (c) Tensy ander besluit tydens 'n algemene vergadering of deur die Trustees, sal die finansiële jaar van die Vereniging loop vanaf die eerste dag van Julie elke jaar, tot die laaste dag van Junie die daaropvolgende jaar.
- (d) Alle algemene vergaderings, behalwe 'n algemene jaarvergadering, sal spesiale algemene vergaderings genoem word.
- (e) Wanneer ookal die Trustees dit goed ag, en wanneer skriftelik daartoe versoek deur Eienaars met 25% van die totale kwotas, of deur 'n verbandhouer met verbande oor ten minste 25% van die Eenhede, moet die Trustees 'n algemene Vergadering belê. Indien die Trustees versuim om 'n vergadering binne veertien dae te belê wat so versoek word, mag die Eienares of die betrokke verbandhouer die vergadering belê.

- (f) Tensy ander bepaal in die Wet, moet ten minste veertien dae kennis gegee word van elke algemene vergadering, met vermelding van die plek binne die landdrosdistrik waarin die Oord geleë is, of sodanige ander plek soos bepaal deur 'n Spesiale Besluit van die Eienaars, die datum en tyd van die vergadering, en in die geval van spesiale sake, die algemene aard daarvan. Sodanige kennis moet skriftelik gegee word aan-
- (i) Alle Eienaars; en
 - (ii) Alle geregistreerde verbandhouders.
- (g) Verteenwoordigers van geregistreerde verbandhouders mag sodanige vergaderings bywoon en mag die vergadering toespreek, maar sal nie geregtig wees om in sodanige hoedanigheid te stem nie.
- (h) Die kennisgewing waarna in subklousule (f) verwys word sal geag word behoorlik gegee te wees, en afskrifte van voorgeskrewe dokumente behoorlik afgelewer te wees, indien sodanige dokumente-
- (i) per vooruitbetaalde pos aan 'n Eienaar versend is na sy domicilium soos bedoel in klousule 12(1), en aan enige voormelde verbandhouer na die adres soos genoteer in die rekords van die Vereniging; of
 - (ii) ten opsigte van 'n Eienaar, indien die Eienaar skriftelik ontvangs daarvan erken het.
- (i) Behalwe in die geval van 'n spesiale algemene vergadering moet die kennisgewing genoem in subklousule (f) vergesel gaan van afskrifte van die versekeringskedules, gesertifiseerde Begrotings, geouditeerde finansiële state en jaarverslag.
- (j) Onopsetlike versuim om die kennisgewing bedoel in subklousule (f) te gee aan enige persoon daarop geregtig, of nie-ontvangs daarvan deur enigiemand, veroorsaak nie dat die verrigtinge by enige sodanige vergadering ongeldig is nie.
- (k) 'n Algemene vergadering vir doeleindes van die neem van 'n eenparige of Spesiale Besluit mag gehou word op 'n datum dertig dae na kennisgewing aan alle lede van die Vereniging: Nietemin mag korter kennis gegee word indien, na mening van die Trustees, sodanige korter kennisgewing noodsaaklik is weens die dringendheid van 'n saak of weens die besondere aard van 'n saak.

(2) Agenda

Die volgende sake moet mee gehandel word by 'n algemene jaarvergadering-

- (a) Oorweging van die finansiële state en jaarverslag.
- (b) Aanvaarding van die Begrotings, met of sonder wysigings.
- (c) Aanvaarding van die Versekeringskedules van vervangingswaardes, met of sonder wysigings.

- (d) Vasstelling van die Vereniging se Ouditeur vir die daaropvolgende jaar.
- (e) Aanstelling van die Prokureur vir die daaropvolgende jaar.
- (f) Vasstelling van die aantal Trustees vir die daaropvolgende jaar.
- (g) Verkiesing van die Trustees vir die daaropvolgende jaar.
- (h) Enige spesiale sake waarvan kennis gegee is.
- (i) Die gee van opdragte en oplegging van beperkings vermeld in klousule 9(1)(c).
- (j) Bevestiging deur die Ouditeur dat enige dat enige wysiging, vervanging, byvoeging of herroeping van die Grondwet en/of Reëls (soos bedoel in artikel 35(5) van die Wet) aan die Registrateur van Aktes voorgelê is vir berging.

(3) Kworum

- (a) Geen sake mag verrig word by enige algemene vergadering tensy 'n kworum van Eienaars teenwoordig is ten tyde van aanvang van die verrigtinge.
- (b) Vir doeleindes van 'n Spesiale- of Gewone Besluit is 'n kworum by 'n algemene vergadering ten minste 30 persent in getal van die Eienaars, teenwoordig in persoon of verteenwoordig kragtens 'n volmag.
- (c) Vir doeleindes van 'n Eenparige Besluit is 'n kworum by 'n algemene vergadering ten minste 80 persent in getal van die Eienaars, teenwoordig in persoon of verteenwoordig kragtens 'n volmag.
- (d) Indien na verstryking van dertig minute van die aangewese tyd vir 'n algemene vergadering geen kworum teenwoordig is nie, sal die vergadering uitgestel wees tot dieselfde dag in die daaropvolgende week op dieselfde plek en tyd, en, indien na verstryking van dertig minute weereens geen kworum teenwoordig is nie, sal die Eienaars dan teenwoordig en verteenwoordig 'n kworum vorm vir doeleindes van 'n Gewone-, Spesiale- of Eenparige Besluit.

(4) Voorsitter

- (a) Die voorsitter van die Trustees sal as voorsitter optree by elke algemene vergadering tensy die lede by sodanige vergadering anders besluit.
- (b) Indien daar geen sodanige voorsitter is nie, of indien die voorsitter nie teenwoordig is binne vyftien minute na die aangewese tyd nie, of indien hy of sy onwillig of nie in staat is om op te tree nie, moet die teenwoordige Eienaars 'n voorsitter verkies uit die persone wat op die vergadering teenwoordig is.

(5) Stemprosedures

- (a) Enige Gewone Besluit wat op 'n algemene vergadering tot stemming gebring word, sal beslis word volgens 'n gewone meerderheid van Eienaars teenwoordig of verteenwoordig, by wyse van handopsteek.
- (b) Elke Eienaar het een stem ten opsigte van enige Gewone Besluit, insluitend verkiesing van Trusteers, met dien verstande dat-
 - (i) in geval van mede-Eienaars van 'n Eenheid sal sodanige Eienaars gesamentlik een stem hou, uitgeoefen deur een persoon kragtens 'n gesamentlike volmag;
 - (ii) waar een persoon Eienaar is van meerdere Eenhede, sal hy of sy een stem hou vir elke Eenheid in besit.
- (c) 'n Spesiale of Eenparige Besluit sal by wyse van stemming per stembrief beslis word.
- (d) Om 'n Eenparige Besluit te neem, nadat aan kworumvereistes voldoen is, moet die mosie aanvaar word deur alle Eienaars teenwoordig of deur volmag verteenwoordig.
- (e) Om 'n Spesiale Besluit te neem, nadat aan kworumvereistes voldoen is, moet die mosie aanvaar word deur ten minste 75% van die Eienaars teenwoordig of deur volmag verteenwoordig.
- (f) Vir doeleindes van 'n Spesiale Besluit sal die waarde van 'n stem van 'n Eienaar of Eienaars van 'n Eenheid bepaal word volgens die Spesiale Deelnemingskwotas vervat in Aanhangel B.
- (g) 'n lid sal nie geregtig wees om op enige algemene vergadering te stem nie, indien-
 - (i) enige heffing deur hom of haar verskuldig nie betaal is nie; of
 - (ii) hy of sy volhard in verbreking van enige Gedragsreëls of bepalinge van hierdie Grondwet of van die Wet ten spyte van skriftelike aanmaning deur die Trusteers om aan die bepaling te voldoen;

met dien verstande dat 'n verbandhouer geregtig sal wees om in plek van die Eienaar te stem, as sy of haar gevolmagtigde; en

met dien verstande verder dat in geval van sodanige diskwalifikasie, die stem van die betrokke Eienaar nie in ag geneem sal word vir doeleindes van 'n Spesiale of Eenparige Besluit nie.

(6) Volmagte

- (a) By 'n algemene vergadering mag stemming persoonlik uitgevoer word, of deur middel van 'n volmag niteenstaande of stemming per stembrief of per handopsteek geskied.

- (b) 'n Gevolmagtigde sal deur die Eienaar, of sy behoorlik skriftelik gemagtigde verteenwoordiger, skriftelik aangestel word en die volmag sal aan die voorsitter oorhandig word ten minste twee dae voor aanvang van die vergadering.
- (c) 'n Gevolmagtigde hoef nie 'n Eienaar te wees nie, maar mag nie die Bestuurder of enige van sy of haar werknemers, of 'n werknemer van die Vereniging wees nie.
- (d) Ten opsigte van 'n Eienaar, wie volgens kennis van die Trustees afwesig en buite die Republiek sonder die uitreik van 'n volmag, sal die voorsitter outomaties 'n volmag hou.
- (e) Ten opsigte van 'n gestorwe lid sal slegs 'n volmag uitgereik deur 'n behoorlik aangestelde eksekuteur van krag wees, by gebreke waaraan die voorsitter outomaties 'n volmag hou.

11. TRUSTEESRIGLYNE EN BOURIGLYNE

(1) Trusteesriglyne

- (a) Trustees is bevoeg om Trusteesriglyne van tyd tot tyd uit te reik om enige Reëls of Bouriglyne in terme van hierdie Grondwet geskep, aan te vul of toe te lig.
- (b) Geen Trusteesriglyn wat neerkom op 'n wesenlike wysiging van 'n bestaande Reël of Bouriglyn, of 'n bepaling van hierdie Grondwet, sal bindend wees nie.
- (c) Wanneer enige Trusteesriglyn uitgereik word, moet alle lede skriftelik daarvan in kennis gestel word en moet die Trusteesriglyn aangeteken word in 'n Register van Trusteesriglyne.
- (d) 'n Trusteesriglyn word van krag wanneer die kennisgewing genoem in subklousule (c) afgestuur word en dit in die Register van Trusteesriglyne aangeteken is.

(2) Bouriglyne

- (a) Gedurende die ontwikkelingstydperk sal die Bouriglyne deur die Ontwikkelaar daargestel, soos vervat in Aanhangel G, van krag wees en bindend op alle Eienaars en Bewoners.
- (b) Na verstryking van die ontwikkelingstydperk sal die plig op die Trustees rus om die Bouriglyne te ontwikkel en, wanneer nodig, te wysig. Die Bouriglyne sal bindend bly op alle Eienaars en Bewoners en sal handel met die volgende aspekte van interne en eksterne veranderinge aan enige woning:

- (i) Enige verandering wat geag mag word 'n uitbreiding van 'n deel te wees soos bedoel in artikel 24 van die Wet. In diè verband sal artikel 24 van die Wet geld bykomstig tot enige bepalings van die Bouriglyne.
 - (ii) Enige interne of eksterne strukturele verandering of aanbouing of plasing van 'n struktuur of voorwerp wat nie neerkom op uitbreiding van 'n deel nie.
 - (iii) Installering van lugreëlaars, en televisie of radio ontvangstoerusting.
 - (iv) Voorlegging van 'n aanvaarbare sketsplan en spesifikasies vir oorweging.
 - (v) Bouplanne en munisipale goedkeuring, waar toepaslik.
 - (vi) Betaling van 'n boudeposito en vasstelling van boetes.
 - (vii) Vasstelling van aanvangsdatums en Voltooiingsdatums en dae en ure waartydens boubedrywighede mag plaasvind.
 - (viii) Rehabilitasie van boupersele.
 - (ix) Skade.
 - (x) Koste, insluitend administratiewe uitgawes en professionele foie aangegaan deur die Vereniging.
 - (xi) Enige ander item goedgekeur deur die lede by wyse van Spesiale Besluit.
- (c) Alle bepalings met betrekking tot bogenoemde sal aangeteken word in die Bouriglyne Handleiding en sal afdwingbaar wees kragtens hierdie Grondwet.

12. LEDEVERPLIGTINGE EN BEPERKINGS OP GEBRUIK, BEWONING, HANDELINGE MET WONINGS, SIEKESORGREGTE

- (1) Die *domicilium citandi et executandi* van elke Eienaar sal wees die adres van die Eenheid in sy of haar naam geregistreer: Met dien verstande dat sodanige Eienaar sy of haar *domicilium* van tyd tot tyd mag verander, maar dat enige nuwe *domicilium* binne die Republiek geleë moet wees en dat sodanige verandering slegs sal geld vanaf ontvangs van skriftelike kennisgewing daarvan deur die Vereniging by laasgenoemde se *domicilium*.
- (2) Geen woning mag bewoon word deur 'n persoon jonger as 50 jaar nie, behalwe dat 'n getroude persoon jonger as 50 jaar dit mag bewoon, mits sy of haar eggenoot wat daar woonagtig is, 50 jaar of ouer is.
- (3) Die bepalings van artikel 44(1)(a) tot (f) van die Wet sal geld ten opsigte van alle Eienaars.

- (4) 'n Eienaar:
- (a) Mag nie sy of haar woning, of enige gedeelte van die gemeenskaplike eiendom of Oordeiendom gebruik, of toelaat dat dit gebruik word op 'n wyse wat die reputasie van die Oord mag skaad nie.
 - (b) Mag nie enige wet, munisipale regulasie, ordonnansie, proklamasie of statutêre regulasie, of die voorwaardes van enige lisensie ten opsigte van die gebruik van 'n gebou of die gemeenskaplike eiendom of die Oordeiendom, of enige titelvoorwaarde wat op sy of haar Eenheid van toepassing is oortree of toelaat dat dit oortree word nie.
 - (c) Mag geen veranderinge maak wat waarskynlik die stabiliteit van enige gebou, of die benutting van enige woning, die gemeenskaplike eiendom of die Oordeiendom sal benadeel nie.
 - (d) Mag niks doen wat waarskynlik die estetiese voorkoms van die Oord sal benadeel nie.
 - (e) Mag nie 'n woning gebruik, of toelaat dat dit gebruik word, vir enige doel anders as bewoning nie, en enige uitsluitlike gebruiksgebied mag slegs gebruik word vir die doel waarvoor dit bestem is met betrekking tot sodanige woongebruik.
 - (f) Mag geen struktuur, voorwerp of bouwerk op sy of haar uitsluitlike gebruiksgebied of enige onbeboude gedeelte van 'n Erf plaas of oprig, sonder skriftelike toestemming van die Trustees nie.
 - (g) Nieteenstaande of dit op gemeenskaplike eiendom geleë is of nie, en of dit verseker word deur die Vereniging se versekeringspolis, moet die Eienaar van 'n deel die warmwatertoerusting wat sy of haar deel bedien in stand hou, of waar die toerusting meer as een deel bedien, moet die betrokke Eienaars sodanige toerusting gesamentlik in stand hou.
- (5) Indien 'n Eienaar-
- (a) versuim om sy of haar woning in goeie toestand in stand te hou soos vereis deur artikel 44(1)(c) van die Wet; of
 - (b) versuim om enige onbeboude gedeelte van sy of haar erf of uitsluitlike gebruiksgebied behoorlik in stand te hou;

en indien enige sodanige versuim voortduur vir 'n tydperk van dertig dae na skriftelike kennisgewing deur die Trustees of die Bestuurder namens die Trustees, om te herstel, rehabiliteer, of in stand te hou, mag die Trustees die Eienaar se versuim regstel en die redelike koste daarvan van sodanige Eienaar verhaal.

Siekesorogregte

- (6) Elke koper of kopers van 'n Eenheid moet voldoen aan die kwalifikasievereistes in sub-klousule (7) hieronder uiteengesit en sal, na sodanige kwalifisering verplig wees om sy of haar Siekesorogregte op te neem ten opsigte van elke Eenheid aangekoop,

en mag hy of sy verdere Siekesorgregte opneem, onderhewig aan 'n maksimum van twee per Eenheid.

- (7) Onderhewig aan die bepalings hieronder sal Siekesorgregte, soos van tyd tot tyd bepaal deur die Vereniging, toeval aan elke Gekwalifiseerde Bewoner en is die Eienaar verplig om Siekesorgheffings en 'n Siekesorg-Intreefooi, soos bepaal in Klousule 6(8) en (9) hiervan te betaal ten opsigte van elke Gekwalifiseerde Bewoner van sy of haar Eenheid.
- (a) Voordat 'n Bewoner kwalifiseer en aanvaar word vir Siekesorgregte, moet hy of sy, voor aanvang van bewoning of nie later nie as 30 dae daarna, die Trustees voorsien van-
- (i) 'n aansoek om Siekesorgregte in 'n formaat deur die Trustees voorgeskryf;
 - (ii) 'n mediese verslag of verslae, volgens die Trustees se vereistes;
 - (iii) Sodanige ander inligting as wat die Trustees redelikerwys mag aanvra ten einde hulle in staat te stel om die geval behoorlik te beoordeel ten einde 'n finale beslissing te maak.
- (b) Die Trustees moet die aansoek oorweeg en beslis of die Bewoner kwalifiseer vir Siekesorgregte of nie, en die Bewoner, nie later nie as 30 dae na ontvangs van die verslag of verslae, skriftelik van hul beslissing in kennis stel, bevestig deur 'n Sertifikaat van Siekesorgregte deur die Trustees uitgereik, indien die aansoek suksesvol is.
- (c) Die beslissing van die Trustees is finaal, en nie onderhewig aan enige appèl, arbitrasie of hersiening nie.
- (d) Die Trustees moet van tyd tot tyd kriteria vasstel waarvolgens aansoeke om Siekesorgregte beoordeel word, en die nodige vorms wat hierin vermeld word, ontwerp en in werking stel.
- (e) 'n Eienaar mag sy of haar Siekesorgregte uitoefen ook as hy of sy nie 'n Bewoner is nie, of mag sy of haar Siekesorgvoordele aan 'n Kwalifiserende Bewoner sedeer, met dien verstande dat-
- (i) Sodanige sessie geskied op die wyse en formaat deur die Trustees voorgeskryf;
 - (ii) hoogstens twee Siekesorgregte per Eenheid toegeken word op enige tydstip;
 - (iii) enige Bewoner aan wie Siekesorgregte gesedeer word, moet kwalifiseer volgens die bepalings hierbo; en
 - (iv) die Siekesorgregte van enige Bewoner wat nie 'n Eienaar is nie, outomaties staak by beëindiging van sy of haar bewoning van die betrokke Eenheid, en die regte dan terugval na die Eienaar; met dien verstande dat bewoning nie geag sal word beëindig te wees deur opname van die Gekwalifiseerde Bewoner in die Siekesorg nie.

- (v) 'n Eienaar se Siekesorgregte by sessie daarvan op die sessionaris daarvan oorgaan en die Eienaar slegs weer daarop geregtig word by kansellasië van sodanige sessie, op die wyse en formaat deur die Trustees voorgeskryf.
- (8) (a) Indien 'n Eienaar ingevolge 'n huurooreenkoms of enige ander ooreenkoms beoog om 'n reg tot bewoning aan 'n Bewoner te verleen, moet die Eienaar-
- (i) toesien dat die ooreenkoms waarkragtens woonregte verleen word die bepalinge bevat soos deur die Ontwikkelaar of die Trustees voorgeskryf;
 - (ii) voor aanvang van die bewoning die Trustees voorsien van 'n afskrif van die ooreenkoms waarkragtens woonregte verleen word, tesame met 'n afskrif van die voornemende Bewoner(s) se identiteitsdokument.
- (b) Indien 'n Eienaar versuim om aan die bepalinge van sub-klousule (a) te voldoen, sal sodanige Eienaar aanspreeklik wees vir betaling van 'n boete, vasgestel volgens die voorskrifte van die Gedragsreëls.
- (c) Terwyl die bepalinge van hierdie Grondwet ook alle Bewoners bind, bly die Eienaar van die betrokke Eenheid verantwoordelik om Bewoners in te lig omtrent alle relevante bestuursbesluite, en bly sodanige Eienaar verder aanspreeklik ten opsigte van enige versuim of oortreding van sodanige Bewoners.
- (d) Onderhewig aan die bepalinge van hierdie Grondwet, enige Aanhangsel daartoe en Trusteesriglyne van tyd tot tyd deur die Trustees uitgereik, mag 'n Bewoner alle geriewe en fasiliteite van die Oord gebruik en geniet..

13. GEDRAGSREËLS

- (1) Die Gedragsreëls vervat in Aanhangsel F tot hierdie Grondwet sal bindend wees op alle Eienaars en Bewoners van Woonings vanaf datum van totstandkoming van die Vereniging.
- (2) Na afsluiting van die ontwikkelingstydperk mag die Gedragsreëls gewysig word deur die byvoeging van verdere reëls, herroeping van reëls, of wysiging van bestaande reëls, volgens prosedures voorgeskryf in artikel 35(2)(b) van die Wet, en die bepalinge van artikel 35(3), (4), (5) en (6) sal *mutatis mutandis* van toepassing wees.

14. VERBREKING VAN BEPALINGS

Enige verbreking van die bepalinge van hierdie Grondwet, enige van die Aanhangsele hiertoe, of Trusteesriglyne, sal mee gehandel word ingevolge die bepalinge hiervan en van

die Gedragsreëls, sonder afbreuk aan die bevoegdheid van die Trustees om enige saak aan te spreek deur middel van aksie in enige gepaste Hof met juridiksie.

15. BOETES

Die Trustees is bevoeg om boetes aan lede op te lê ingevolge prosedures wat voldoen aan die vereistes vir 'n regverdige administratiewe verhoor wat uiteengesit moet wees in die Gedragsreëls, en lede sal aanspreeklik wees vir betaling van sodanige boetes en alle koste in verband met die oplegging en verhaal daarvan.

16. DISPUTE

- (1) (a) Enige dispuut tussen die Vereniging en 'n Eienaar of Eienaars, of tussen Eienaars onderling, wat voortspruit uit of verband hou met hierdie Grondwet of enige van die Aanhangsels hiertoe, of die Wet, behalwe waar 'n interdik of ander vorm van dringende regshulp aangevra of verkry mag word van 'n Hof met juridiksie, sal beslis word volgens die bepalings hiervan.
- (b) Wanneer sodanige dispuut ontstaan, moet die veronregte party of partye die ander betrokke party of partye skriftelik in kennis stel, met aflewering van afskrifte aan die Trustees en Bestuurder. Indien die dispuut of klag nie binne 14 dae na sodanige kennisgewing opgelos is nie, mag enige party vereis dat die dispuut of klag verwys word vir beslissing deur arbitrasie: Met dien verstande dat indien 'n Eienaar of Eienaars 'n dispuut met die Vereniging verklaar, dit voldoende sal wees om kennisgewing te lewer aan die Trustees en Bestuurder, en hoef kennis nie aan alle ander Eienaars gegee word nie.
- (c) Nieteenstaande dat die Wet op Arbitrasie 42 van 1965, geen voorsiening maak vir die voeging van partye tot 'n arbitrasie sonder hulle toestemming nie, sou 'n geskil ontstaan tussen die Vereniging en meer as een Eienaar, of tussen 'n aantal Eienaars voortspruitend uit dieselfde of substansieel dieselfde oorsaak, of waar substansieel dieselfde bevel teen al die partye teen wie die geskil verklaar is verlang sou word, sodanige partye outomaties gevoeg sal wees in die arbitrasie deur skriftelike kennisgewing te dien effekte deur enige party.
- (d) Die Prokureur sal optree as arbiter in enige dispuut of klag wat ingevolge hierdie bepalings vir arbitrasie verwys word.
- (e) Indien die Prokureur nie die aanstelling aanvaar nie, sal die Prokureur binne sewe dae 'n arbiter aanstel sodat die arbitrasieproses kan plaasvind en afgehandel word sonder onredelike vertraging.
- (f) Die arbitrasie sal informeel geskied en soos die arbiter mag bepaal.
- (g) Die arbiter mag vereis dat die party wat arbitrasie aangevra het aan die arbiter sekerheid voorsien vir betaling van die koste van arbitrasie tot 'n bedrag en op 'n wyse soos die arbiter mag bepaal, by gebreke waaraan die arbitrasie nie sal voortgaan nie.

- (h) Indien moontlik sal arbitrasieverrigtinge afgehandel word binne dertig dae na aanstelling van 'n arbiter, met dien verstande dat die arbitrasie nie sal voortgaan totdat sekerheid vir koste, indien vereis, nie gestel is nie.
 - (i) Die arbiter moet sy of haar beslissing bekendmaak binne sewe dae vanaf datum van afhandeling van die arbitrasie en moet, ter bereiking van sodanige beslissing, die beginsels neergelê in hierdie bepalings in ag neem. Die arbiter mag beslis dat die koste van die arbitrasie betaal word deur enige van die partye, of gesamentlik in sodanige verhouding as wat die arbiter mag bepaal en soos hy of sy, goed mag ag, met inagneming van die uitslag van die arbitrasie.
 - (j) Die arbiter se beslissing sal finaal en bindend wees op alle partye, en mag omskep word in 'n bevel van die Hooggeregshof op aansoek van enige party geraak deur die arbitrasie.
- (2) Indien 'n Ombud aangestel word deur die Staat met die bevoegdheid om enige of alle sake bedoel in subklousule (1) te verhoor, sal die afhandeling van sodanige dispute onderhewig wees aan sodanige bepalings, met dien verstande dat die bepalings van subklousule (1) steeds sal geld ten opsigte van enige sake wat nie ingesluit is by die funksies van sodanige Ombud nie.

17. VRYWARING

- (1) (a) Onderhewig aan die bepalings van klousule 17(2) word elke Trustee, die Bestuurder, gevrywaar deur die Vereniging ten opsigte van alle kostes, verliese, uitgawes en eise wat hy of sy mag opdoen of waarvoor hy of sy aanspreeklik mag word, ten opsigte van enige handeling deur hom of haar in uitvoer van sy of haar funksies, tensy sodanige kostes, verliese, uitgawes of eise veroorsaak is deur die *mala fide* of grof-nalatige doen of late van sodanige persoon.
 - (b) Sodanige indenniteit sal goed gemaak word uit die fondse van die Vereniging.
- (2) Die indenniteit bedoel in subklousule (1) sal slegs geld ten gunste van 'n Bestuurder indien sodanige Bestuurder 'n werknemer van die Vereniging is.

18. LASTERVRYWARING

Elke lid en elke Trustee sal vanweë sy of haar lidmaatskap of amp as Trustee, soos die geval mag wees, geag word afstand te doen teenoor enige ander lid, die voorsitter, elke Trustee en elke ander persoon wat 'n funksie verrig namens of tot voordeel van die Vereniging, of die Raad van Trustees of enige subkomitee, van enige eise en aksies wat sodanige lid of Trustee andersins mag hê ontstaande uit of as gevolg van enige uitlating, rekord, verslag, klag of kennisgewing ten opsigte van enige sodanige lid of Trustee, of enige verwysing na sodanige lid of Trustee, gemaak tydens enige Trusteevergadering, of

andersins in die uitvoering van enige reg, funksie, plig of bevoegdheid binne die trefwydte van hierdie Grondwet, synde 'n uitlating, rekord, verslag, klag, kennisgewing of verwysing wat lasterlik mag wees teenoor sodanige lid of Trustee, of andersins krenkend mag wees ten opsigte van sy of haar waardigheid, reputasie, of sake- of finansiële belange, ongeag of sodanige uitlating, rekord, verslag, klag, kennisgewing of verwysing waar is of nie.

19. RISIKO

- (1) Enige persoon gebruik enige dienste, grond, geboue, strukture of fasiliteite van die Vereniging insluitend gemeenskaplike eiendom, op eie risiko.
- (2) Elke Eienaar of Bewoner is verantwoordelik vir die gedrag en veiligheid van sy of haar besoekers.
- (3) Sonder afbreuk aan die algemeenheid van subklousules (1) en (2), moet die Trustees gebiede binne die Oord identifiseer waar besondere risiko's teenwoordig mag wees en moet gepaste kennisgewings aanbring.

20. WYSIGINGS

(1) Wysigings tot die Grondwet

Na afloop van die ontwikkelingstydperk mag hierdie Grondwet slegs gewysig word deur 'n Eenparige Besluit.

(2) Wysigings tot Aanhangsels

Na afloop van die ontwikkelingstydperk mag Aanhangsels tot die Grondwet as volg gewysig word:

Aanhangsel A	Spesiale Besluit.
Aanhangsel B	Spesiale Besluit.
Aanhangsel C	Spesiale Besluit.
Aanhangsel D	Trusteebesluit.
Aanhangsel E	Gewone ledebesluit.
Aanhangsel F	Spesiale Besluit.
Aanhangsel G	Trusteebesluit.

21. REËLINGS TYDENS DIE ONTWIKKELINGSTYDPERK

(1) Die ontwikkelingstydperk

- (a) Die ontwikkelingstydperk sal aanvang neem op datum van registrasie van oordrag van die eerste Eenheid aan 'n persoon anders as die Ontwikkelaar en sal ten einde loop op datum van registrasie van oordrag van die laaste Eenheid in die voltooide Oord aan 'n persoon anders as die Ontwikkelaar, of op sodanige vroeëre tydstip as wat die Ontwikkelaar mag bepaal deur skriftelike kennisgewing aan die Trustees.
- (b) Indien die Ontwikkelaar besluit om addisionele grond te voeg by die grond waarop die Oord oorspronklik gevestig is, moet die Ontwikkelaar binne 90 dae na oordrag van die laaste Eenheid in die oorspronklike Oord, die Trustees skriftelik in kennis stel van sodanige bedoeling, met besonderhede van die grond ingesluit te word en die ontwikkeling daarop beoog, by gebreke waaraan die Ontwikkelaar sy reg om die Oord uit te brei deur toevoeging van grond sal verbeur.
- (c) Gedurende die ontwikkelingstydperk mag geen Eienaar iets doen of nalaat om te doen wat die Ontwikkelaar mag verhinder of dwarsboom in die uitvoering van die ontwikkelingsfunksies nie.

(2) Die Voorlopige Trustees

- (a) By totstandkoming van die Oord moet die Ontwikkelaar vyf Voorlopige Trustees aanstel, waarvan twee die Eienaars moet verteenwoordig, en drie sal dien as verteenwoordigers van die Ontwikkelaar. Sodanige Voorlopige Trustees sal vir alle doeleindes geag word Trustees te wees.
- (b) By die eerste algemene vergadering sal die twee Voorlopige Trustees wat die Eienaars verteenwoordig, uittree en vervang word deur twee Voorlopige Trustees verkies deur die Eienaars. Sodanige Voorlopige Trustees sal dien tot die daaropvolgende algemene jaarvergadering, wanneer hulle sal uittree maar herverkiesbaar sal wees. By elke daaropvolgende algemene jaarvergadering, tot die einde van die ontwikkelingstydperk, sal die Eienaars twee Voorlopige Trustees verkies.
- (c) Die Ontwikkelaar mag te eniger tyd gedurende die ontwikkelingstydperk die Voorlopige Trustees deur hom aangestel, vervang, deur skriftelike kennisgewing te dien effekte aan die Trustees.
- (d) Die voorsitter van die Voorlopige Trustees sal van tyd tot tyd deur die Ontwikkelaar aangestel word, synde een van die dienende Voorlopige Trustees, wie sy of haar amp sal beklee tot afloop van die eerste algemene vergadering na die einde van die ontwikkelingstydperk.
- (e) Gedurende die ontwikkelingstydperk sal die Voorlopige Trustees *mutatis mutandis* sodanige funksies en take verrig, en sal hulle sodanige bevoegdhede geniet soos omskryf word in klousule 9.

(3) Algemene vergaderings gedurende die ontwikkelingstydperk

- (a) Die eerste vergadering van Eienaars moet gehou word binne 120 (eenhonderd en twintig) dae na totstandkoming van die Skema, ten opsigte waarvan ten minste sewe dae kennis gegee moet word, welke kennisgewing vergesel moet wees van 'n afskrif van die agenda van sodanige vergadering en besonderhede van items waarna verwys word in subklousule (b).
- (b) Die agenda vir die vergadering belê in gevolge subklousule (a) sal ten minste die volgende insluit:
 - (i) oorweging, bevestiging of wysiging van die versekering deur die ontwikkelaar of die Vereniging in plek gestel;
 - (ii) oorweging, bevestiging of wysiging van 'n gespesifiseerde beraming van 'n verwagte inkomste en uitgawes van die Vereniging van die daaropvolgende finansiële jaar;
 - (iii) oorweging en goedkeuring, met of sonder wysiging, van die finansiële state ten opsigte van die bestuur, beheer en administrasie van die Oord vanaf datum van totstandkoming van die Vereniging tot datum van kennisgewing van die vergadering;
 - (iv) onderhewig aan artikel 47(2) van die Wet en die ratifisering van sodanige kontrakte ten opsigte van die bestuur, beheer en administrasie van die Oord as wat deur die ontwikkelaar aangegaan mag wees vir die voortsetting van sodanige bestuur, beheer en administrasie van die Oord en gemeenskaplike eiendom, vir welke doel die Ontwikkelaar die betrokke kontrakte aan die vergadering moet voorlê;
 - (v) die verkiesing van Voorlopige Trustees as verteenwoordigers van die Eienaars;
 - (vi) bekendmaking van die Voorlopige Trustees as verteenwoordigers van die Ontwikkelaar, en bekendmaking van die voorsitter.

(4) Stemming by algemene vergaderings gedurende die ontwikkelingstydperk

- (a) Tot afsluiting van die eerste algemene vergadering sal die stemme van alle lede gehou word deur die Ontwikkelaar vir doeleindes van enige besluit gemaak in gevolge hierdie Grondwet.
- (b) Onmiddellik na die eerste algemene vergadering tot afloop van die ontwikkelingstydperk, sal stemme vir doeleindes van 'n Gewone of Spesiale Besluit as volg toegedeel en uitgeoefen word:
 - (i) lede: 25 %
 - (ii) Ontwikkelaar: 50 %
 - (iii) die Prokureur: 25 %

- (c) Onmiddellik na die eerste algemene vergadering tot afloop van die ontwikkelingstydperk, sal stemme vir doeleindes van 'n Eenparige Besluit as volg toegeedeel en uitgeoefen word:
 - (i) Ontwikkelaar: 50 %
 - (ii) die Prokureur: 50 %
- (d) Vir doeleindes van uitoefening van hul 25 % van die totale stemme soos bedoel in subklousule (b), moet die gesamentlike stemme van lede ten minste 75 % van die totale aantal lede insluit, teenwoordig, of verteenwoordig deur volmag.

(5) Wysigings tot die Grondwet, Reëls en ander Aanhangsels

- (a) Gedurende die ontwikkelingstydperk mag die Ontwikkelaar die Grondwet van tyd tot tyd-
 - (i) voor aanstelling van Voorlopige Trustees, na goeddunke wysig; en
 - (ii) na aanstelling van Voorlopige Trustees of Trustees, by wyse van Eenparige Besluit wysig, volgens die reëlings omtrent stemming hierin uiteengesit, met dien verstande dat klousule 3 nie materieel gewysig mag word nie.
- (b) Gedurende die ontwikkelingstydperk mag die Ontwikkelaar die Aanhangsels tot die Grondwet van tyd tot tyd as volg wysig:
 - (i) Aanhangsel A: Trusteebesluit
 - (ii) Aanhangsel B: Trusteebesluit
 - (iii) Aanhangsel C: Trusteebesluit
 - (iv) Aanhangsel D: Trusteebesluit
 - (v) Aanhangsel E: Besluit deur die Ontwikkelaar
 - (vi) Aanhangsel F: Spesiale Besluit onderhewig aan die Spesiale Reëlings ten opsigte van stemming uiteengesit in subklousule 4(b)
 - (vii) Aanhangsel G: Trusteebesluit

(6) Aanstelling van Prokureur, Ouditeur en Bestuurder

Gedurende die ontwikkelingstydperk mag die Ontwikkelaar die Prokureur, Ouditeur en die Bestuurder aanstel, en van tyd tot tyd vervang, elk van welke aanstelling ten einde sal loop by afsluiting van die eerste algemene jaarvergadering na beëindiging van die ontwikkelingstydperk.

22. MEESTER UITLEGPLAN

Die Meester Uitlegplan, Aanhangsel G tot hierdie Grondwet, soos saamgestel deur die Ontwikkelaar en soos van tyd tot tyd gewysig mag word volgens die bepalings van hierdie Grondwet, sal alle partye bind en sal die volgende inligting bevat of uitbeeld:

- (1) Die komponenterwe by die Oord ingesluit op enige gegewe tydstip.
- (2) Die reghaard van die Skemas by die Oord ingesluit.
- (3) Die ligging en beskrywing of doel van alle geboue.
- (4) Erfnommers van alle GGO Eenhede.
- (5) Die ligging van alle Oordeiendom insluitend alle fasiliteite, strate en dienste.
- (6) Alle serwitute wat die grond beswaar.
- (7) Sodanige verdere inligting en gebiede as wat die Trustees van tyd tot tyd mag bepaal.
