

GRONDWET
VAN DIE
OUDE WESTHOF OORD
BESTUURSVERENIGING

[Hierdie Grondwet sal dien as, en in plek van, die Bestuursreëls van elk van die Regspersone hierin vermeld]

Nota: Hierdie is 'n vertaling van die "Constitution of Oude Westhof Village Management Association", welke Engelse dokument in die Registrasiekantoor van Aktes, te Kaapstad geliasseer sal word. Indien daar 'n konflik is tussen die Afrikaanse en Engelse weergawe van hierdie Grondwet, sal die Engelse weergawe voorkeur geniet.

INDEKS

KLOUSULE	BLADSY
1. DEFINISIES EN WOORDOMSKRYWING	4
2. STATUS VAN DIE VERENIGING EN GRONDWET	13
3. DOELWITTE VAN DIE VERENIGING	14
4. LIDMAATSKAP	15
5. WERKSAAMHEDE EN BEVOEGDHEDE VAN DIE VERENIGING	16
6. DIE GEMEENSKAPLIKE GERIEWE EN FASILITEITE	17
<i>TRUSTEES:</i>	18
7. VERTROUENSVERHOUDING VAN TRUSTEES	18
8. GETAL TRUSTEES	18
9. KWALIFIKASIES VAN TRUSTEES	18
10. NOMINASIES EN VERKIESING VAN TRUSTEES EN AMPSTERMYN	19
11. VAKATURES IN GETAL TRUSTEES	19
12. PLAASVERVANGENDE TRUSTEES	19
13. VERGOEDING VAN TRUSTEES	20
14. GELDIGHEID VAN HANDELINGE DEUR TRUSTEES	20
15. VRYWARING	20
16. VERWYDERING VAN TRUSTEES UIT AMP EN VERVANGING VAN TRUSTEES	20
17. WERKSAAMHEDE, BEVOEGDHEDE EN PLIGTE VAN TRUSTEES	21
<i>TRUSTEEVERGADERINGS:</i>	23
18. WANNEER GEHOU EN KENNISGEWING	23
19. KWORUM BY TRUSTEEVERGADERINGS	24
20. VOORSITTER EN ONDERVOORSITTER VAN DIE TRUSTEES	24
21. STEMMING BY TRUSTEEVERGADERINGS	25
22. VERSEKERING	25
23. BYDRAES EN AANSPREEKLIKHEID KRAGTENS ARTIKELS 37(1) EN 47 VAN DIE WET	28
24. REKORD VAN DIE GRONDWET, DIE GEDRAGSREÛLS, VOORSKRIFTE EN DIE ARGITEKTONIESE HANDLEIDING EN DIE BESKIKBAARHEID DAARVAN	31
25. VERBETERINGE AAN DIE GEMEENSKAPLIKE EIENDOM OF VERWYDERING DAARVAN	32
26. NOTULES	33
27. REKENINGBOEKE EN REKORDS	33
28. BEGROTING, FINANSIËLE STATE EN VERSLAG	34
29. OUDIT	35
30. DEPONEER EN BELË VAN GELDE	35

31. GEEN TERUGBETALING OF VERDELING VAN WINSTE OF BATES	35
ALGEMENE VERGADERINGS:	36
32. ALGEMENE VERGADERINGS VAN LEDE	36
33. VERRIGTINGE BY DIE ALGEMENE JAARVERGADERING	37
34. KWORUM BY ALGEMENE VERGADERINGS	38
35. VOORSITTER VAN ALGEMENE VERGADERING	39
36. STEMMING BY ALGEMENE VERGADERINGS	39
37. STEMME	40
ALGEMEEN:	41
38. PLIGTE VAN EIENAARS EN BEWONERS VAN DELE	41
39. GEDRAGSREËLS EN ARGITEKTONIESE HANDLEIDING	43
40. DIE AANSTELLING, MAGTE EN VERPLIGTINGE VAN ' n BESTUURSAGENT	44
41. BEPERKING OP OORDRAG	46
42. VERKOPE VAN EENHEDE	46
43. AANWYSING VAN GENOMINEERDE BEWONER/S	47
44. OUDERDOMSBEPERKING EN BEWONING VAN DELE	48
45. BYLÊ VAN GESKILLE	49
46. OORGANGSBEPALINGS	50
47. TOEPASLIKHEID VAN DIE WET EN DIE WET OP AFGETREDE PERSONE	51
48. WYSIGING VAN HIERDIE GRONDWET	51
49. OUDE WESTHOF OORD 5	51
50. AFLEWERING VAN KENNISGEWINGS	51
51. GESONDHEIDSORGSENTRUM	52

1. DEFINISIES EN WOORDOMSKRYWING

(1) In hierdie Grondwet, sal die volgende woorde en uitdrukkings die volgende betekenis hê, tensy uit die samehang anders blyk:

Afgetrede persoon	' n Persoon wie 50 jaar of ouer is.
Argitektoniese Handleiding	die Argitektoniese Handleiding aanvaar vir die Vereniging soos verwys na in klousule 39 van hierdie Grondwet.
Begroting	' n geïmimiseerde beraming van die verwagte inkomste en uitgawes van die Vereniging vir die daaropvolgende Finansiële Jaar.
Bestuurder	' n persoon soos aangestel deur die Trustees as ' n werknemer van die Vereniging ooreenkomstig klousule 17 van hierdie Grondwet.
Bestuursagent	' n Bestuursagent soos aangestel ooreenkomstig klousule 40 van hierdie Grondwet.
Bestuursdeelnemingskwota	die bestuursdeelnemingskwota van ' n Deel is ' n persentasie uitgedruk tot vier desimale plekke, en verkry deur die vloeroppervlakte, korrek tot die naaste vierkante meter, van ' n Deel soos aangedui op die betrokke deelplan, te verdeel deur die vloeroppervlakte, korrek tot die naaste vierkante meter, van al die Dele in die Oord, en soos van tyd tot tyd aangepas mag word deur die Trustees, ooreenkomstig die bepalings van die Wet. Die Trustees moet by die aanvang van elke Finansiële Jaar die Bestuursdeelnemingskwota van Dele bereken en waar nodig aanpas. Waar die Vereniging die uitbreiding van ' n Deel goedgekeur het tydens die Finansiële Jaar moet die Trustees die Bestuursdeelnemingskwota van die Deel wat uitgebrei is aanpas, ooreenkomstig die opmeting wat gemaak is deur die landmeter soos aangestel deur die Trustees, en die Eienaar se Heffings aanpas ooreenkomstig die nuwe Bestuursdeelnemingskwota van sy of haar Deel.
Bewoner/s	die Genomineerde Bewoner/s, Huurder/s of ander bewoner/s van ' n Deel, soos skriftelik goedgekeur deur die Trustees.

Billike Markwaarde	ten opsigte van 'n Eenheid, is die bedrag waarteen 'n gewillige verkoper dit sal verkoop en 'n gewillige koper dit sal koop, welke bedrag vasgestel sal word deur die Trustees, en by die vasstelling van die bedrag kan die Trustees in hul uitsluitlike diskresie, die Verkoopprys (indien enige) as die Billike Markwaarde aanvaar, of op die waardasie/s van 'n derde party of partye steun, ongeag of sodanige party of partye geswore waardeerder/s is of nie: Met dien verstande dat indien die Transportgewer beswaar maak teen die bedrag, moet die Trustees 'n geswore waardeerder aanstel om die Billike Markwaarde te bepaal, welke vasstelling deur die geswore waardeerder bindend sal wees op die Transportgewer en die Vereniging.
CPOA	Cape Peninsula Organisation for the Aged (OBKS).
Deel	'n Deel in enige Skema, soos omskryf in die Wet.
Dienste	die dienste verskaf by die Gesondheidsorgsentrum, Klubhuis en/of in die Oord.
Eenheid	'n Eenheid in enige Skema, soos omskryf in die Wet.
Eenparige Besluit	'n besluit geneem op 'n algemene vergadering van die Vereniging, wat voldoen aan die bepalings van die Wet ten opsigte van 'n eenparige besluit, met dien verstande dat sodanige bepalings van toepassing is op die Vereniging in sy geheel ten opsigte van elke sodanige besluit, en nie op die Regspersone individueel nie.
Eerste Koper in Oude Westhof Oord 5	'n koper wie 'n Eenheid in Oude Westhof Oord 5 vanaf Little Swift Investments gekoop het as die eerste koper daarvan.
Eerste Koper van 'n Hulporg Eenheid	'n koper wie 'n Hulporg Eenheid in die Gesondheidsorgsentrum, wat ontstaan het uit die onderverdeling van Deel Nr. 61, vanaf die Gesondheidsorgverskaffer gekoop het, as die eerste koper daarvan.
Eienaar	die geregistreerde eienaar van enige Eenheid in die Oord.

Finansiële Instelling	' n Finansiële instelling soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Finansiële Instellings (Beskerming van Fondse) Wet, Nr. 28 van 2001.
Finansiële Jaar	die termyn vanaf die 1ste Maart van elke jaar tot die laaste dag van Februarie van die daaropvolgende jaar.
Gade	die gade, vrou, gemeenregtelike vrou, man, gemeenregtelike man, of lewenslange metgesel van ' n persoon en soos omskryf mag word in toepaslike wetgewing.
Gedragreëls	die Gedragreëls aanvaar vir die Vereniging soos na verwys in klousule 39 van die Grondwet.
Gemeenskaplike Eiendom	die gemeenskaplike eiendom van ' n Skema en/of van die Skemas, soos omskryf in die Wet.
Gemeenskaplike Geriewe en Fasiliteite	sodanige gemeenskaplike gebiede geleë binne die Oord en die gemeenskaplike geriewe, dienste en fasiliteite soos verwys na en omskryf in klousule 6 van hierdie Grondwet.
Genomineerde Bewoner/s	die Bewoner/s van ' n Deel soos skriftelik genomineer deur die Eienaar of Transportnemer van die Deel en soos skriftelik goedgekeur deur die Trustees: met dien verstande dat daar altyd ' n Genomineerde Bewoner vir ' n Deel sal wees, ongeag of die Deel verhuur word of nie.
Geregistreeerde Ouditeur	' n persoon of firma geregistreeer as ' n ouditeur by die Onafhanklike Beherende Raad vir Ouditeure, saamgestel ingevolge artikel 3 van die Wet op die Ouditprofessie, Nr. 26 van 2005.
Geregistreeerde Verbandhouer	enige verbandhouer van wie die Vereniging skriftelik in kennis gestel is soos bedoel in artikel 44(1)(f) van die Wet.
Gesondheidsorgsentrum	die Gesondheidsorgsentrum van die Oord geleë in Oude Westhof Oord 1, bestuur en besit deur die Gesondheidsorgverskaffer, en wat uit die Verswakte sorg, Herstelsorg en die daaglikse kliniek bestaan en alle dienste verskaf deur hulle, maar uitgesluit die Hulporg Eenhede wat ontstaan uit die onderverdeling van Deel Nr. 61, wat privaat besit mag word.

Gesondheidsorg- verskaffer	OWOBV (Edms) Bpk, Registrasienommer 2016/182577/07, synde die entiteit gevestig deur die Vereniging en die opvolger in titel van die CPOA ten opsigte van die Oord.
Gewone Besluit	by enige algemene vergadering sal 'n gewone besluit waaroor die vergadering stem, beslis word deur 'n gewone meerderheid van Eenaars teenwoordig of verteenwoordig.
Heffings	die bydraes wat deur Lede betaalbaar is aan die Vereniging ooreenkomstig artikel 37(1) van die Wet gelees met klousule 23 van hierdie Grondwet.
Heffingsuitklaring- sertifikaat	'n sertifikaat wat deur die Vereniging uitgereik word namens 'n Regspersoon, soos beoog in artikel 15B(3)(a)(i)(aa) van die Wet.
Hulpsorg Eenhede	die deeltiteleenhede wat deur individuele Lede besit word, wat sodanige Lede geregtig maak op bystand van die Gesondheidsorgverskaffer.
Huurder/s	die huurder/s van 'n Deel, soos skriftelik goedgekeur deur die Trustees.
Intreeheffing	die bydrae of Heffing wat betaalbaar is deur 'n Lid aan die Vereniging, in sy of haar hoedanigheid as 'n Eerste Koper in Oude Westhof Oord 5, of as 'n Eerste Koper van 'n Hulpsorg Eenheid in die Gesondheidsorgsentrum, na gelang van die geval.
Jaar	'n kalenderjaar.
Kaikoura Capital	Kaikoura Capital (Edms) Beperk, registrasienommer 2002/029619/07, 'n private maatskappy met aandelekapitaal geregistreer ooreenkomstig die bepalings van die Maatskappy Wet.
Kantoor	die <i>domicilium citandi et executandi</i> van die Vereniging soos van tyd tot tyd bepaal ooreenkomstig klousule 2(6) van hierdie Grondwet.
Klubhuis	die Klubhuis fasiliteit geleë op die Gemeenskaplike Eiendom van Oude Westhof Oord 1, voorheen bekend as restant Erf 37827 Bellville, wat bestaan uit die sitkamer, eetkamer, kantore, swembad, kombuis, wassery, en alle ander geriewe voorsien.

Koopooreenkoms	die ooreenkoms waarkragtens ' n Eenheid, of die blote eiendomsreg of ' n aandeel daarin, of ' n Reg ten opsigte daarvan, verkoop of gekoop word.
Lid	'n Lid van die Vereniging soos omskryf in klousule 4 van hierdie Grondwet.
Little Swift Investments	Little Swift Investments 92 (Edms) Bpk, registrasienommer 2004/004692/07, die Ontwikkelaar van Oude Westhof Oord 5.
Maand	' n kalendermaand.
Notariële Serwituut	die serwituut van reg van weg, toegang en gebruik en die bykomende regte en verpligtinge, soos wat van toepassing mag wees, soos ooreengekom tussen die Regspersone van Oude Westhof Oord 1, Oude Westhof Oord 2, Oude Westhof Oord 3, Oude Westhof Oord 4 en Oude Westhof Oord 5 onderskeidelik.
Ondervoorsitter	die Ondervoorsitter indertyd van die Raad van Trustees.
Ontwikkelaar/s	die Trust, Kaikoura Capital en/of Little Swift Investments, synde die juridiese persone wie die totstandkoming van ' n Skema of die Skemas bewerkstellig het.
Oord	die hele ontwikkeling wat bestaan uit die Skemas, en waar die konteks dit vereis, die Vereniging.
Oordragdatum	die datum van registrasie van die oordrag van die Eenheid, of die blote eiendomsreg of ' n aandeel daarin, of ' n Reg ten opsigte daarvan vanaf of deur die Transportgewer aan ' n Transportnemer of waar van toepassing, die datum waarop die Reg gekanselleer word.
Oude Westhof Oord 1	die Skema bekend as Oude Westhof Village SS Nr. 344/2000, gestig op die restant Erf 37827, Bellville.
Oude Westhof Oord 2	die Skema bekend as Oude Westhof Village 2 SS Nr. 158/2002, gestig op Erf 30929, Bellville ' n gedeelte van Erf 37896 Bellville.

Oude Westhof Oord 3	die Skema bekend as Oude Westhof Village 3 SS Nr. 179/2005, gestig op Erf 39655, Bellville ' n gedeelte van Erf 35973 Bellville.
Oude Westhof Oord 4	die Skema bekend as Oude Westhof Village 4, SS Nr. 722/2007 gestig op Erf 39654, Bellville.
Oude Westhof Oord 5	die skema bekend as Oude Westhof Village 5, SS Nr. 138/2014 gestig op Restant Erf 37896, Bellville.
Primêre Koers	die primêre bank oortrokke rentekoers gehef deur Nedbank Beperk of sy opvolgers van tyd tot tyd en meer bekend as sy primêre koers (in die geval van ' n geskil, mag die koers gesertifiseer word deur enige bestuurder of onderbestuurder van enige tak van die gemelde bank wie se sertifikaat finaal en bindend sal wees op die Lede).
Reg	' n langtermyn huurooreenkoms, of ' n persoonlike serwituut van vruggebruik, <i>usus</i> of <i>habitatio</i> geregistreer te word in die Kaapstadse Aktekantoor ten opsigte van ' n Deel of die kansellasië van sodanige Reg.
Regstrasiedatum	die datum waarop die Lid die geregistreerde eienaar geword het van die Eenheid, of die blote eiendomsreg of die aandeel daarin, of die datum waarop die Reg geregistreer is of gekanselleer is in die Aktekantoor.
Regspersoon	' n Regspersoon van ' n Skema in die Oord, soos omskryf in artikel 36(1) van die Wet, synde die Regspersoon van Oude Westhof Oord 1, of die Regspersoon van Oude Westhof Oord 2, of die Regspersoon van Oude Westhof Oord 3, of die Regspersoon van Oude Westhof Oord 4, of die Regspersoon van Oude Westhof Oord 5.
Regspersone	die Regspersone van Oude Westhof Oord 1, Oude Westhof Oord 2, Oude Westhof Oord 3, Oude Westhof Oord 4 en Oude Westhof Oord 5.
Sakedag	elke weksdag anders as ' n Saterdag, Sondag of geproklameerde openbare vakansiedag.

Skema	' n deeltitelskema soos omskryf in die Wet, synde ' n skema in die Oord, wat bestaan uit Oude Westhof Oord 1, of Oude Westhof Oord 2, of Oude Westhof Oord 3, of Oude Westhof Oord 4, of Oude Westhof Oord 5.
Skryftelik	skryftelik, gedruk of steengedruk, of gedeeltelik die een of gedeeltelik die ander en ander metodes vir die voorstel en produsering van woorde en/of figure in sigbare vorm.
Spesiale Besluit	' n besluit geneem op ' n algemene vergadering van die Vereniging, wat voldoen aan die bepalings van die Wet ten opsigte van ' n spesiale besluit, met dien verstande dat sodanige bepalings van toepassing sal wees op die Vereniging in sy geheel ten opsigte van elke sodanige besluit, en nie op die Regspersone individueel nie.
Transportgewer	die Eienaar, die eksekuteur van sy of haar boedel of enige ander persoon wie die Eenheid, die blote eiendomsreg of ' n aandeel daarin of ' n Reg ten opsigte daarvan Vervreem of oordra.
Transportnemer	die persoon of regspersoon aan wie ' n Eenheid, die blote eiendomsreg of ' n aandeel daarin of ' n Reg ten opsigte daarvan Vervreem of oorgedra word of in wie se guns die Reg voorbehou word.
Trust	die Trustees indertyd van die Oude Westhof Village Trust, ' n Trust geregistreer by die Meester van die Hooggeregshof ooreenkomstig die bepalings van die Wet op die Beheer van Trusteierendom onder registrasienommer IT 979/2000.
Trustee	' n Trustee indertyd, ' n lid van die Raad van Trustees.
Trustees	die Raad van Trustees van die Vereniging.
Uitsluitlike Gebruiksgebied	' n Uitsluitlike Gebruiksgebied soos omskryf in die Wet.
Uittreeheffing	die bydrae of Heffing betaalbaar deur ' n Lid of die Transportgewer aan die Vereniging by die Vervreemding van sy of haar Eenheid, of die blote eiendomsreg of ' n aandeel daarin, of ' n Reg ten opsigte daarvan.

Vereniging	die Oude Westhof Oord Bestuursvereniging.
Verkoopprys	die verkoopprys of koopprys van ' n Eenheid, die blote eiendomsreg of ' n aandeel daarin of ten opsigte van ' n Reg soos in die Koopoooreenkoms geopenbaar.
Vervreemding	om van eiendomsreg van ' n Eenheid, of die blote eiendomsreg van ' n Eenheid, of ' n aandeel daarin, of ' n Reg ten opsigte daarvan, te verwissel, deur middel van ' n verkoping, ruiling, skenking, akte, endossement, voorbehoud, kansellasië, intestate- of testate erfopvolging, sessië, delegasië, hofbevel, insolvensië, likwidasië, verjaring of onteiening en ongeag of die Vervreemding onderhewig is aan ' n opskortende of ontbindende voorwaarde en 'Vervreem' sal ' n ooreenstemmende betekenis hê, met dien verstande dat dit geag sal word om ' n Vervreemding te wees waar ' n maatskappy, beslote korporasië of ' n trust wat ' n Eenheid besit, ' n nuwe Genomineerde Bewoner/s aanwys ten opsigte van die Deel, sonder die gelyktydige oordrag van die Eenheid, en 'Geagte Vervreemding' sal ' n ooreenstemmende betekenis hê.
Voorsitter	die Voorsitter indertyd van die Raad van Trustees.
Wet	die Wet op Deeltitels, Nr 95 of 1986, soos van tyd tot tyd gewysig en enige regulasies daarkragtens uitgevaardig en in werking, en na die datum van die inwerkingtreding daarvan, die Deeltitelkemas Bestuurswet, 2011 (Wet 8 van 2011), soos van tyd tot tyd gewysig, en enige regulasies daarkragtens uitgevaardig en in werking. Enige verwysing na ' n artikel van die Wet hierin sal, na die gemelde datum, beskou word as ' n verwysing na die ooreen- stemmende artikel in die laasgenoemde wet.
Wet op Afgetrede Persone	die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone, Nr 68 van 1988, soos van tyd tot tyd gewysig, en enige regulasies daarkragtens uitgevaardig en in werking.

- (2) Die volgende reëls sal geld ten opsigte van die uitleg van hierdie Grondwet:
- (a) Die opskrifte van die onderskeie klousules word slegs geriefshalwe verstrek en moet nie by die uitleg van hierdie Grondwet in aanmerking geneem word nie.
 - (b) Tensy uit die samehang anders blyk, sluit woorde:
 - (i) wat slegs die enkelvoud aandui, ook die meervoud in en omgekeerd;
 - (ii) wat die manlike geslag aandui, ook die vroulike en onsydige geslag in en sluit die onsydige geslag ook die manlike en die vroulike geslag in;
 - (iii) 'n verwysing na natuurlike persone, regspersone in, en omgekeerd.
 - (c) Woorde en uitdrukkings omskryf in enige subklousule, sal vir die doeleindes van die klousule waarvan sodanige subklousule deel vorm en verdere klousules, tensy die teendeel uit die samehang blyk, die betekenis hê soos geheg aan sodanige woorde en uitdrukkings in sodanige subklousule.
 - (d) Indien daar by die uitleg van 'n klousule, 'n konflik is tussen die woorde en syfers in die klousule, sal die woorde voorkeur geniet.
 - (e) As enige bepaling in 'n woordomskrywing in hierdie Grondwet 'n substantiewe bepaling is wat regte verleen en verpligtinge op enige van die Lede van die Vereniging oplê, dan moet, ongeag dat dit slegs in die woordomskrywingsklousule van hierdie Grondwet vervat is, effek gegee word daaraan asof dit 'n substantiewe bepaling van hierdie Grondwet is.
 - (f) As enige bepaling van hierdie Grondwet in botsing is of inkonsekwent is met enige Reg, sal die ongeldigheid van sodanige bepaling nie die geldigheid van die restant van die bepalings van hierdie Grondwet beïnvloed nie.
 - (g) Waar enige aantal dae voorgeskryf is in hierdie Grondwet, moet die dae bereken word met uitsluiting van die eerste dag en insluiting van die laaste dag, tensy die laaste dag val op 'n Saterdag, Sondag of geproklameerde openbare vakansiedag in die Republiek van Suid-Afrika, in welke geval die laaste dag die eerste daaropvolgende dag sal wees wat nie 'n Saterdag, Sondag of geproklameerde publieke vakansiedag is nie.

2. STATUS VAN DIE VERENIGING EN GRONDWET

- (1) Die Vereniging sal as die Oude Westhof Oord Bestuursvereniging bekend staan en is gestig as 'n meestersvereniging vir die Regspersone. Hierdie Grondwet sal ook dien as die Bestuursreëls van elk van die Regspersone vir die doel van artikel 35(2) van die Wet.
- (2) Die datum van totstandkoming van die Vereniging, is die laaste datum van liassing van hierdie Grondwet, as die vervangende Bestuursreëls van Oude Westhof Oord 1, Oude Westhof Oord 2, Oude Westhof Oord 3 en Oude Westhof Oord 4, onderskeidelik by die Registrasiekantoor van Aktes, te Kaapstad.
- (3) Die Vereniging sal, onderhewig aan die bepalings van die Wet en die Wet op Afgetrede Persone, verantwoordelik wees vir die afdwinging van hierdie Grondwet, die Gedragsreëls en die Argitektoniese Handleiding, en vir die beheer, administrasie en bestuur van die Gemeenskaplike Eiendom tot voordeel van alle Lede.
- (4) Die bepalings van die Maatskappywet, Nr. 71 van 2008, sal nie op die Vereniging van toepassing wees nie.
- (5) Die Vereniging geniet ewigdurende opvolging en is bevoeg om in sy eie naam as eiser en verweerder in regte op te tree ten opsigte van:
 - (a) enige kontrak deur hom aangegaan;
 - (b) enige skade aan die Gemeenskaplike Eiendom van enige Skema;
 - (c) enige aangeleentheid in verband met die grond of gebou/e waarvoor die Vereniging aanspreeklik is of waarvoor 'n Regspersoon aanspreeklik is of waarvoor die Eienaars gesamentlik aanspreeklik is;
 - (d) enige aangeleentheid wat ontstaan uit die uitoefening van enige van sy bevoegdhede of die uitvoering of nie-uitvoering van enige van sy pligte kragtens hierdie Wet, die Wet op Afgetrede Persone, die Grondwet, die Gedragsreëls of die Argitektoniese Handleiding; en
 - (e) enige eis teen die Ontwikkelaar ten opsigte van 'n Skema, indien by Spesiale Besluit aldus bepaal.
- (6) Die Trustees moet van tyd tot tyd die adres wat die Vereniging se *domicilium citandi et executandi* daarstel soos bedoel in artikel 37(1)(m) van die Wet, vasstel, onderworpe daaraan dat:

- (a) Sodanige adres in die landdrosdistrik waarin die Skema geleë is, geleë moet wees en die adres is van die Voorsitter of ander inwonende Trustee behoorlik daartoe gemagtig tydens 'n algemene vergadering, of geleë moet wees in die landdrosdistrik waarin die kantore van enige behoorlik daartoe gemagtigde Bestuursagent geleë is, en die adres is van so 'n Bestuursagent;
- (b) Geen adresverandering in werking tree alvorens skriftelike kennisgewing daarvan deur die Registrateur ontvang is nie;
- (c) Die Trustees aan alle Eenaars kennis moet gee van sodanige adresverandering.

3. DOELWITTE VAN DIE VERENIGING

- (1) Die doelwitte van die Vereniging is om te funksioneer as 'n meestersvereniging ten aansien van die Oord en om alle werksaamhede uit te voer en alle bevoegdhede van die Regspersone uit te oefen, en om alle sake van die Regspersone te bestuur en te beheer, en in besonder om:
 - (a) toe te sien tot die bestuur en administrasie, insluitende finansiële administrasie, van die Regspersone en die Vereniging, en om alle bevoegdhede, werksaamhede en verpligtinge wat ooreenkomstig die Wet aan die Regspersone toegewys word te verrig tot die uitsluiting van die Regspersone;
 - (b) voldoening aan die bepalings van die Wet, die Wet op Afgetrede Persone, die Grondwet, die Gedragsreëls en die Argitektoniese Handleiding af te dwing;
 - (c) die gemeenskaplike belange van al sy Lede te bevorder en te bestuur; en
 - (d) die Gemeenskaplike Geriewe en Fasiliteite en die wederkerige regte en verpligtinge van Lede ten aansien daarvan, vas te stel, te reguleer, in stand te hou en te bestuur.
- (2) Die Vereniging is nie gerig op winsbejag vir homself of enige van sy Lede nie en sal nie toegelaat word om enige van sy fondse te verdeel nie behalwe ooreenkomstig die bepalings van die Wet en hierdie Grondwet.
- (3) Die hoofdoelwit van die Vereniging is om die gesamentlike belange wat gemeenskaplik is aan al die Lede te bestuur, met inbegrip van die uitgawes met betrekking tot die Gemeenskaplike Eiendom van sodanige Lede en die invordering van Heffings waarvoor sodanige Lede aanspreeklik is.

- (4) Die Vereniging is nie bevoeg om enige van sy fondse aan enige persoon uit te keer nie, behalwe aan 'n soortgelyke vereniging van persone.
- (5) By ontbinding van die Vereniging, moet alle oorblywende bates uitbetaal word aan 'n soortgelyke vereniging van persone, wat ook vrygestel is van inkomstebelasting in terme van artikel 10(1)(e) van die Inkomstebelastingwet.
- (6) Fondse wat vir belegging beskikbaar is, mag slegs belê of herbelê word by geregistreerde finansiële instellings soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Finansiële Instellings (Beskerming van Fondse) Wet, Nr. 28 van 2001.
- (7) Die Vereniging is nie of was nie wetende 'n party tot, of laat nie wetend toe of het nie wetend toegelaat dat die Vereniging gebruik word as deel van enige transaksie, bedryf of skema waarvan die uitsluitlike of hoofdoel is of was die vermindering, uitstel of vermyding van aanspreeklikheid vir enige belasting, of heffing wat, behalwe vir sodanige transaksie, bedryf of skema, betaalbaar sou wees of betaalbaar sou geword het deur enige persoon ooreenkomstig die Inkomstebelastingwet of enige ander Wet geadminestreer deur die Kommissaris van die Suid-Afrikaanse Inkomste Diens.
- (8) Die Vereniging moet jaarlikse inkomstebelastingopgawes tesame met finansiële state by die Suid-Afrikaanse Inkomstediens of soortgelyke toepaslike regeringsdepartemente soos vereis mag word, indien.

4. LIDMAATSKAP

- (1) Lidmaatskap van die Vereniging is verpligtend en outomaties vir elke Eenaar.
- (2) Lidmaatskap sal in aanvang neem vir geregistreerde eenaars van Eenhede in die Oord op die datum van die totstandkoming van die Vereniging soos verwys na in klousule 2(2) hierbo. Daarna sal lidmaatskap in aanvang neem gelyktydig met die registrasie van oordrag van 'n Eenheid in die naam van die Transportnemer daarvan.
- (3) Lidmaatskap van die Vereniging sal beperk wees tot, en verpligtend wees vir, alle geregistreerde eenaars van Eenhede, met dien verstande dat waar enige sodanige geregistreerde eenaar meer as een persoon is, sal die geregistreerde eenaars van daardie Eenheid geag wees om een Lid te wees, gesamentlik en afsonderlik.
- (4) Wanneer 'n Lid ophou om 'n Eenheid in die Oord te besit, sal hy of sy outomaties ophou om 'n Lid van die Vereniging te wees.

- (5) Die Ontwikkelaar se lidmaatskap sal beëindig by die oordag van sy laaste Eenheid in die Oord.
- (6) 'n Geregistreerde eienaar mag nie bedank as 'n Lid van die Vereniging nie, en mag ook nie sy of haar lidmaatskap aan 'n ander seeder nie: Met dien verstande dat niks in hierdie Grondwet vervat, 'n Lid sal verhoed om sy of haar regte kragtens die Grondwet te seeder as sekuriteit aan die verbandhouer van sy of haar Eenheid nie.
- (7) Die regte en verpligtinge van 'n Lid sal nie oordraagbaar wees nie en elke Lid moet:
 - (a) na die beste van sy of haar vermoë die oogmerke en belange van die Vereniging nakom en bevorder;
 - (b) die bepalings van die Wet, die Wet op Afgetrede Persone, hierdie Grondwet, die Gedragsreëls, die Argitektoniese Handleiding en die Voorskrifte gemaak deur die Trustees ooreenkomstig klousule 17(7) van die Grondwet, nakom en daaraan voldoen.
- (8) Die Trustees mag voorsiening maak vir die uitreiking van 'n lidmaatskap sertifikaat, welke sertifikaat in sodanige formaat moet wees as wat die Trustees mag voorskryf.
- (9) Die *domicilium citandi et executandi* van 'n Lid is die adres van die Deel wat in sy of haar naam geregistreer is: Met dien verstande dat sodanige Lid geregtig is om van tyd tot tyd genoemde *domicilium* te verander maar dat enige nuwe *domicilium* wat hy of sy kies, in die Republiek geleë moet wees en dat die verandering eers in werking tree by die ontvangs van die skriftelike kennisgewing deur die Vereniging by sy Kantoor.

5. WERKSAAMHEDE EN BEVOEGDHEDE VAN DIE VERENIGING

Die Vereniging moet die bevoegdhede uitoefen en die werksaamhede uitvoer soos toevertrou aan die individuele Regspersone soos uiteengesit in die Wet, die Wet op Afgetrede Persone, hierdie Grondwet, die Gedragsreëls en die Argitektoniese Handleiding, en sodanige bykomende werksaamhede soos wat nodig mag wees in die navolging van sy oogmerke, maar wat nie in botsing mag wees met die bepalings van die gemelde gesag nie. Die Vereniging sal die volgende bykomende bevoegdhede hê:

- (1) Om al die aandele in die Gesondheidsorgverskaffer te koop of te verkry en in die algemeen te doen of te laat doen watookal vereis mag word, om die oordrag van die eenheid, wat uit die Gesondheidsorgsentrum bestaan, aan die Gesondheidsorgverskaffer te bewerkstellig, insluitende maar nie beperk daartoe om 'n lening aan die Gesondheidsorgverskaffer te maak op sodanige bepalings en voorwaardes as wat die Trustees mag besluit nie.

- (2) Om met die goedkeuring van die Lede by Spesiale Besluit, gelde te leen wat deur die Vereniging, in die verrigting van sy werksaamhede of die uitoefening van sy bevoegdheide of vir enige van die oogmerke van die Vereniging, benodig word en op sodanige terme en voorwaardes as wat die Trustees mag besluit, insluitende maar nie beperk tot die betaling van skulde; die behoud of verkryging van enige bates of beleggings; die inskrywing van aandele; met die bevoegdheid om van tyd tot tyd toe te stem tot enige verandering of wysiging van die bepalings wat daarop van toepassing is; en as sekuriteit vir enige geld aldus geleen, sal die Vereniging geregtig wees om al die of 'n gedeelte van die fondse van die Vereniging te verbind of te verpand (hetsy in die algemeen of spesifiek) of andersins te beswaar, op die wyse en op die terme en voorwaardes as wat die Vereniging goeddink, met die reg ook om sodanige lenings of sekuriteit te vervang.
- (3) Om deur die Trustees van die Vereniging, die stembevoegdheid soos geheg aan die aandele in die Gesondheidsorgverskaffer uit te oefen, soos wat die Vereniging gepas ag.
- (4) Om die verkoop van aandele in die Gesondheidsorgverskaffer te verbied, tensy gemagtig deur 'n Eenparige Besluit van die Lede.
- (5) Om lenings aan Lede te maak om sodanige Lede in staat te stel om steeds in die Oord te kan woon.

6. DIE GEMEENSKAPLIKE GERIEWE EN FASILITEITE

- (1) Lede sal toegang en redelike gebruik van die Gemeenskaplike Geriewe en Fasiliteite geniet, ongeag of dit geleë is op die Gemeenskaplike Eiendom van enige spesifieke Skema, maar onderhewig aan die redelike voorwaardes wat die Trustees van tyd tot tyd mag stel.
- (2) Vir doeleindes van hierdie Grondwet, sal die Gemeenskaplike Geriewe en Fasiliteite bestaan uit:
 - (a) Die Gemeenskaplike Eiendom van alle Skemas en in besonder alle toegange, paaie, voetpaaie, oop areas en ondergrondse dienste wat op die Gemeenskaplike Eiendom geleë is.
 - (b) Die Klubhuis en alle dienste, fasiliteite en geriewe deur hulle voorsien.
 - (c) Die Gesondheidsorgsentrum en alle dienste, fasiliteite, en geriewe deur hulle voorsien, onderhewig aan die ooreenkoms met die Gesondheidsorgverskaffer.
 - (d) Die swembad en omliggende ontspanningsgeriewe.

- (e) Die sekuriteitstelsel, sekuriteitshek, sekuriteitsmure, interkomstelsel en die sekuriteitsdienste voorsien.
- (f) Alle eetkamergeriewe, insluitende maaltye en konsessies soos wat van toepassing mag wees en ander ontspanningsgeriewe.
- (g) Die vullis/tuinhuis.
- (h) Die administratiewe dienste soos voorsien deur die Vereniging en die Kantoor.
- (i) Die televisie installasie en verwante toerusting.
- (j) Die boorgate en die besproeiingstoerusting en fasiliteite.
- (k) Sodanige verdere geriewe, fasiliteite en dienste as wat die Vereniging te eniger tyd mag verskaf.

TRUSTEES:

7. VERTROUENSVERHOUDING VAN TRUSTEES

Elkeen van die Trustees staan in 'n vertrouensverhouding teenoor die Oord, en teenoor elkeen van die Regspersone, ooreenkomstig die bepalings van artikel 40 van die Wet, soos van tyd tot tyd gewysig mag word.

8. GETAL TRUSTEES

Die getal Trustees word van tyd tot tyd deur die Lede van die Vereniging by 'n algemene vergadering vasgestel, met dien verstande dat daar nie minder sal wees as tien (10) Trustees nie en met dien verstande dat die Gesondheidsorgverskaffer een bykomende Trustee tot die Raad van Trustees moet aanstel.

9. KWALIFIKASIES VAN TRUSTEES

'n Trustee of 'n plaasvervangende Trustee hoef nie 'n Eienaar of die genomineerde van 'n Eienaar wat 'n regspersoon is, te wees ten einde vir die amp van Trustee te kwalifiseer nie, met dien verstande dat:

- (1) die meerderheid van die Trustees (maar uitgesluit die Trustee aangestel deur die Gesondheidsorgverskaffer), Eienaars is, gades van Eienaars is, of verteenwoordigers van entiteite is wat Eienaars is;
- (2) om as 'n Eienaar te kwalifiseer vir die doeleindes van die aanstelling as 'n Trustee, mag hy of sy 'n Eienaar in enige van die Skemas wees; en

- (3) die Bestuursagent of enige van sy of haar werknemers of 'n werknemer van die Vereniging mag nie 'n Trustee wees nie, tensy hy of sy 'n Eenaar is.

10. NOMINASIES EN VERKIESING VAN TRUSTEES EN AMPSTERMYN

- (1) Die Trustees moet by elke algemene jaarvergadering van die Vereniging verkies word, en hul ampstermyn duur, onderhewig aan klousule 16, tot die daaropvolgende algemene jaarvergadering, maar hulle is herkiesbaar, indien daartoe genomineer.
- (2) Nominasies deur Eenaars vir die verkiesing van Trustees by enige algemene jaarvergadering van die Vereniging moet skriftelik gegee word, vergesel van die skriftelike aanvaarding van die nominasie deur die genomineerde, en moet minstens agt en veertig (48) uur voor daardie algemene jaarvergadering by die Kantoor ontvang word: Met dien verstande dat Trustees ook verkies kan word deur middel van nominasies vergesel van die aanvaarding van die genomineerde wat tydens die vergadering verstrekkend word vir geval onvoldoende skriftelike nominasies ten einde aan klousule 8 hierbo te kan voldoen, ontvang word: Met dien verstande verder dat geen nominasie of aanstelling van 'n persoon as trustee gemaak of aanvaar kan word, indien sodanige persoon in verbreking van klousule 37(3)(a) of 37(3)(b) is nie.

11. VAKATURES IN GETAL TRUSTEES

Die Trustees kan enige vakature in hulle geledere vul. Enige Trustee aldus aangewys, se ampstermyn duur tot die volgende algemene jaarvergadering, wanneer hy of sy moet uittree maar herkies kan word asof hy of sy by die vorige algemene jaarvergadering verkies is.

12. PLAASVERVANGENDE TRUSTEES

- (1) Die Trustees kan 'n ander persoon aanstel, ongeag of sodanige persoon 'n Eenaar is, om as plaasvervangende Trustee op te tree gedurende 'n Trustee se afwesigheid of onvermoë om as Trustee op te tree.
- (2) 'n Plaasvervangende Trustee het die bevoegdheid en die pligte van 'n Trustee soos uiteengesit in hierdie Grondwet.
- (3) 'n Plaasvervangende Trustee se ampstermyn word beëindig indien die Trustee deur hom of haar vervang, ophou om 'n Trustee te wees, of indien die plaasvervangende Trustee se aanstelling deur die Raad van Trustees teruggetrek word.

13. VERGOEDING VAN TRUSTEES

- (1) Tensy anders bepaal by wyse van 'n Spesiale Besluit, is Trustees wat Eienaars is, nie geregtig op enige vergoeding ten opsigte van hul dienste as sodanig nie.
- (2) Die Vereniging kan Trustees wat nie Eienaars is nie, vergoed met sodanige bedrag soos bepaal deur die Vereniging, met dien verstande dat 'n plaasvervangende Trustee aangestel deur die Trustees maar wat nie 'n Eenaar is nie, sy of haar vergoeding, indien daar is, nie van die Vereniging nie maar van die Trustee in wie se plek hy of sy aangestel is, moet eis, tensy die Vereniging skriftelik opdrag van sodanige Trustee ontvang het om enige gedeelte van sy of haar vergoeding aan sodanige plaasvervangende Trustee te betaal.
- (3) Trustees is geregtig op terugbetaling aan hulle van enige uitgawes en onkoste wat werklik en redelikerwys deur hulle in die uitvoering van hul pligte en die uitoefening van hul bevoegdhede aangegaan is.

14. GELDIGHEID VAN HANDELINGE DEUR TRUSTEES

Ten spyte daarvan dat dit na die verrigting van enige handeling deur die Raad van 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 heraan gestel is.

15. VRYWARING

- (1) Elke Trustee, agent of ander amptenaar of diensnemer van die Vereniging word deur die Vereniging gevrywaar teen alle koste, verliese, uitgawes en eise wat hy of sy aangaan of waarvoor hy of sy aanspreeklik raak vanweë enige handeling deur hom of haar in die uitvoering van sy of haar pligte verrig, tensy sodanige koste, verliese, uitgawes of eise veroorsaak is deur die *mala fide*- of grof nalatige optrede of versuim van sodanige persoon.
- (2) Dit is die plig van die Trustees om sodanige vrywaring uit die fondse van die Vereniging te betaal.
- (3) Die vrywaring verwys na hierbo, is nie ten gunste van die Bestuursagent wat kragtens klousule 40 deur die Vereniging aangestel is, van toepassing nie.

16. VERWYDERING VAN TRUSTEES UIT AMP EN VERVANGING VAN TRUSTEES

- (1) '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, sy of haar boedel vrywillig oorgee of indien sy of haar boedel gesekwestreer word, hetsy voorlopig of finaal;
 - (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 Gewone 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 69 van die Maatskappywet, 2008, soos gewysig mag word, onbevoeg is of word om aangestel te word of op te tree as direkteur van 'n maatskappy.
 - (g) indien hy of sy afwesig is van drie (3) opeenvolgende trusteevergaderings sonder 'n verskoning.
 - (h) indien hy of sy vir meer as sestig (60) dae agterstallig is met betrekking tot enige Heffings en bedrae wat deur hom of haar verskuldig is met betrekking tot sy of haar Eenheid of Uitsluitlike Gebruiksgebied (indien enige), en indien hy of sy versuim om sodanige agterstallige Heffings en bedrae te betaal binne sewe (7) dae nadat hy of sy skriftelik daartoe in kennis gestel is.
- (2) Die Vereniging kan by 'n algemene vergadering 'n ander Trustee aanstel in die plek van 'n Trustee wie se aanstelling ingevolge klousule 16(1) hierbo beëindig is, vir die onverstreke gedeelte van die ampstermyn van die Trustee wat aldus vervang is, met dien verstande dat die Trustees nog nie ooreenkomstig klousule 11 opgetree het om die vakature te vul nie.

17. WERKSAAMHEDE, BEVOEGDHEDE EN PLIGTE VAN TRUSTEES

- (1) Die werksaamhede, pligte en bevoegdhede van die Vereniging word behoudens die bepalings van die Wet en hierdie Grondwet en enige beperking opgelê of opdrag gegee op 'n algemene vergadering, uitgeoefen of uitgevoer deur die Trustees wat kragtens hierdie Grondwet aangestel is.
- (2) Behoudens enige beperking opgelê of opdrag gegee op 'n algemene vergadering, sluit die bevoegdhede van die Trustees die volgende in om:

- (a) na goeëdunke agente en werknemers vir en namens die Vereniging aan te stel in verband met:
 - (i) die beheer oor, bestuur en administrasie van die Gemeenskaplike Eiendom; en
 - (ii) die uitvoer en nakom van enige of al die werksaamhede, pligte, en bevoegdhede van die Vereniging;
 - (b) aan enige een of meer van die Trustees sodanige bevoegdhede en pligte as wat hulle goeëdunk te deleger en sodanige delegasie te eniger tyd te herroep;
 - (c) subkomitees te vorm vir die oorweging van spesifieke aangeleenthede. Die lede van sodanige subkomitees is sodanige individue as wat die Trustees na goeëdunke bepaal en hoef nie alleenlik Lede van die Vereniging te wees nie, met dien verstande dat die Voorsitter van enige sodanige subkomitee 'n Trustee moet wees, aangestel as sulks deur die Trustees. Met dien verstande verder dat sodanige subkomitees nie die bevoegdheid sal hê om die Vereniging in reg te bind nie, of om besluite te neem, maar in elke geval moet die besluite verwys word na die Raad van die Trustees, by elke daaropvolgende Raadsvergadering. Met dien verstande dat sodanige subkomitee behoorlik rekords en notule van hul vergaderings moet hou.
 - (d) Om alle bevoegdhede ten opsigte van die uitreiking van 'n Heffingsuitklaringsertifikaat uit te voer.
- (3) Die Vereniging mag nie lenings uit die fondse van die Vereniging maak sonder die magtiging van 'n Spesiale Besluit van die Lede nie, met dien verstande dat die Trustees lenings namens die Vereniging aan Lede mag maak teen die registrasie van 'n verband oor hul Eenhede as sekuriteit om sodanige Lede in staat stel om voort te gaan om in die Oord te kan woon.
- (4) Geen dokument wat namens die Vereniging onderteken word, is geldig en bindend nie tensy dit deur twee (2) Trustees, of deur een (1) Trustee en die Bestuurder of Bestuursagent geteken is nie, behalwe in geval van 'n Heffingsuitklaringsertifikaat, wat deur twee (2) Trustees onderteken moet word.
- (5) Sonder om afbreuk te doen aan die omvang van die bykomende pligte wat hierin gespesifiseer word en behoudens die bepalinge van die relevante klousules, moet die Trustees ten opsigte van die Oord die werksaamhede verrig wat aan die Trustees van die Regspersone deur artikels 37 en 39 van die Wet, toevertrou word.

- (6) Die Trustees moet alles doen wat redelikerwys nodig is vir die beheer oor en die bestuur en administrasie van die sake en van die Gemeenskaplike Eiendom van die Regspersone en moet alles doen wat redelikerwys nodig is vir die afdwinging van die bepalings van die Grondwet, die Gedragsreëls en die Argitektoniese Handleiding.
- (7) Die Trustees mag van tyd tot tyd Voorskrifte neerlê om die bepalings van die Grondwet of Gedragsreëls uit te brei met dien verstande dat die Voorskrifte slegs verband mag hou met die praktiese implementering van 'n bepaling van die Grondwet of die Gedragsreëls en nie 'n nuwe klousule van die Grondwet of 'n nuwe Gedragsreël mag daarstel nie .
- (8) Die Vereniging mag met die magtiging van die Lede by Spesiale Besluit gelde leen wat deur die Vereniging benodig word in die verrigting van sy werksaamhede of die uitoefening van sy bevoegdheids of vir enige van die oogmerke van die Vereniging.

TRUSTEEVERGADERINGS:

18. WANNEER GEHOU EN KENNISGEWING

- (1) Die Trustees kan kennis gee waardeur vergaderings belê word, vergader vir die afhandeling van sake en sodanige vergaderings uitstel of reël soos hulle goedvind. 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 hy of sy een aangestel het, as sodanige plaasvervanger in die Republiek is.
- (2) Enige Trustee kan te eniger tyd 'n vergadering van die Raad van Trustees belê deur aan die ander Trustees en alle eerste verbandhouders in die omstandighede in klousule 18(3) hiervan bedoel, minstens sewe (7) 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.
- (3) Enige verbandhouer wat eerste verbande hou oor 'n Eenheid en wat die Trustees skriftelik daarom versoek het, moet redelike kennis van alle vergaderings van die Trustees ontvang.
- (4) 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.
- (5) 'n Lid 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.

19. KWORUM BY TRUSTEEVERGADERINGS

- (1) By 'n vergadering van Trustees vorm sestig persent (60%) van die getal Trustees 'n kworum.
- (2) Indien die getal 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 Lede te belê.
- (3) Indien daar by enige vergadering van Trustees nie 'n kworum teenwoordig is binne dertig (30) 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, maar nie minder nie as twee (2) nie, vorm 'n kworum.

20. VOORSITTER EN ONDERVOORSITTER VAN DIE TRUSTEES

- (1) By die aanvang van die eerste vergadering van Trustees na 'n algemene jaarvergadering waartydens Trustees verkies is, moet die Trustees 'n Voorsitter en Ondervoorsitter uit hul geledere kies, wie beide hul ampte as sulks sal beklee tot die einde van die volgende algemene jaarvergadering van die Vereniging.
- (2) Die Trustees by 'n vergadering van Trustees of die Vereniging by 'n spesiale algemene vergadering, ten opsigte van enigeen waarvan kennis van die beoogde ontslag van amp van die Voorsitter of Ondervoorsitter gegee is, kan die Voorsitter en/of Ondervoorsitter uit sy of haar amp ontslaan.
- (3) Indien 'n Voorsitter sy of haar amp ontruim of ontslaan is deur die Trustees of die Vereniging, moet die Ondervoorsitter vir die oorblywende ampstermyn van die Voorsitter die verpligtinge van die Voorsitter verrig, tensy 'n ander Voorsitter deur die Trustees verkies word.
- (4) Indien die Voorsitter gedurende 'n vergadering die stoel ontruim of nie teenwoordig is nie of om enige ander rede nie kan voorsit by die vergadering nie, moet die Ondervoorsitter by sodanige vergadering die verpligtinge van die Voorsitter verrig en wat dieselfde stemregte as die Voorsitter sal het.
- (5) Indien beide die Voorsitter en die Ondervoorsitter nie teenwoordig is nie of om enige ander rede nie kan voorsit by enige trusteevergadering nie, moet die Trustees wat by sodanige vergadering teenwoordig is 'n ander Voorsitter vir sodanige vergadering kies, wat dieselfde stemregte as die Voorsitter het.

21. STEMMING BY TRUSTEEVERGADERINGS

- (1) Alle sake wat by vergaderings van Trustees beslis word, word beslis deur ' n meerderheidstem van die Trustees wat teenwoordig is en stem.
- (2) By trusteevergaderings sal die Voorsitter ' n gewone en beslissende stem hê.
- (3) ' n Trustee word belet om te stem ten opsigte van enige kontrak of voorgestelde kontrak met, of enige regsgeding of voorgestelde regsgeding teen, die Vereniging of enige van die Regspersone, uit hoofde van enige belang wat hy of sy daarin het.
- (4) ' n Skriftelike besluit wat onderteken is deur al die Trustees wat op daardie tydstip 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.

22. VERSEKERING

- (1) By die eerste vergadering van die Trustees of so spoedig daarna as wat dit moontlik is en jaarliks daarna moet die Trustees die nodige stappe doen om die geboue, insluitende Dele, Gemeenskaplike Eiendom en alle verbeteringe aan die Gemeenskaplike Eiendom te verseker vir die volle vervangingswaarde daarvan, onderhewig aan onderhandeling van sodanige bybetalings, premies en versekeringstariewe wat in die opinie van die Trustees die mees voordeligste vir die Eienaars is, teen-
 - (a) brand, weerlig en ontploffings;
 - (b) oproer, burgerlike onrus, stakings, uitsluitings, arbeidsonrus of kwaadwillige persone wat namens of in verband met enige politieke organisasie optree;
 - (c) storms, orkane en oorstromings;
 - (d) aardbewings;
 - (e) botsings deur vliegtuie en ander voorwerpe in die lug asook voorwerpe wat daarvan afval;
 - (f) bars of oorloop van watertenks, -toerusting en -pype;
 - (g) botsings teen enige van die genoemde geboue of verbeteringe deur enige padvoertuig, perde of beeste;
 - (h) inbraak of enige poging daartoe;

- (i) verlies aan okkupasie of verlies aan huurgeld ten opsigte van enige bogenoemde risiko's;
 - (j) grondverskuiwing of insakking;
 - (k) sodanige ander risiko's of gevare as wat die Trustees of enige houer van eerste verbande oor nie minder nie as vyf en twintig persent (25%) in getal van die Eenhede in ' n besondere Skema, nodig ag.
- (2) Die Trustees moet te alle tye verseker dat in die versekeringspolis hierbo bedoel:
- (a) die vervangingswaarde van elke Deel (uitgesluit die Eienaar se belang in die grond) gespesifiseer word in ooreenstemming met die skedule van waardes soos goedgekeur kragtens klousule 22(3) hieronder, of soos vereis te eniger tyd deur enige Eienaar kragtens klousule 22(4).
 - (b) enige "aweryklousule" se uitwerking beperk word tot afsonderlike Dele en nie op die gebou/e as geheel van toepassing is nie;
 - (c) ' n klousule ingesluit word waarkragtens die polis geldig en afdwingbaar bly deur enige verbandhouer teen die versekeraar niteenstaande 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 dertig (30) dae kennis aan die verbandhouer sodanige versekering gekanselleer het.
- (3) Voor elke algemene jaarvergadering moet die Trustees skedules laat opstel waarin hul skatting weergegee word van:
- (a) die vervangingswaarde van die geboue en alle verbeteringe aan die Gemeenskaplike Eiendom van die onderskeie Skemas; en
 - (b) die vervangingswaarde van elke Deel (uitgesluit die Eienaar se belang in die grond), sodat die totaal van sodanige waardes van al die Dele gelyk is aan die waarde waarna verwys word in klousule 22(2)(a) hierbo.
- en sodanige skedules moet aan die algemene jaarvergadering voorgelê word vir oorweging en goedkeuring kragtens klousule 33.
- (4) Enige Eienaar kan te eniger tyd die vervangingswaarde soos gespesifiseer in die versekeringspolis van sy of haar Deel verhoog: Met dien verstande dat sodanige Eienaar aanspreeklik sal wees vir die betaling van die addisionele versekeringspremie en onmiddellik die Vereniging van ' n bewys daarvan deur die versekeraar sal voorsien.

- (5) Die Trustees moet indien 'n verbandhouer dit skriftelik versoek en voldoende bewys voorlê, die sessie deur enige Eienaar aan sodanige verbandhouer van sy of haar belang in die aanwending van die opbrengs van die versekeringspolis uitgeneem ingevolge klousule 22(2)(a) hierbo, aanteken.
- (6) 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 van of skade aan eiendom,
- wat in verband met die Gemeenskaplike Eiendom ontstaan, vir 'n bedrag van minstens R5 000 000,00 (Vyf Miljoen Rand), welke bedrag van tyd tot tyd deur die Lede by 'n algemene vergadering verhoog kan word; en
- (b) 'n getrouheidswaarborg te bekom tot die bedrag, indien enige, soos bepaal deur die Lede van die Vereniging tydens 'n algemene vergadering, waarkragtens enige verlies aan gelde van die Vereniging of geld 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 Vereniging of die Regspersone en/of Trustees en enige persoon of persone wat optree as Bestuursagent van die Vereniging, vergoed sal word; en
- (7) Die Lede mag by Gewone Besluit die Trustees opdrag gee teen welke ander gevare die Trustees moet verseker.
- (8) Die Vereniging is aanspreeklik vir die bybetaling betaalbaar ten opsigte van enige versekeringseis vir die herstel of vervanging van enige warmwatertoestel in die Oord.
- (9) Die Eienaar van 'n Deel is aanspreeklik vir enige bybetaling ten opsigte van sy of haar Deel betaalbaar kragtens 'n versekeringskontrak aangegaan deur die Vereniging: Met dien verstande dat Eienaars by Spesiale Besluit kan bepaal dat die Vereniging aanspreeklik is vir bybetalings ten opsigte van gespesifiseerde skade.

23. BYDRAES EN AANSPREEKLIKHEID KRAGTENS ARTIKELS 37(1) EN 47 VAN DIE WET

- (1) Die Lede sal aanspreeklik wees vir die betaling van Heffings en dit is die Trustees se plig om Heffings van Lede te hef en te vorder ooreenkomstig die bepalinge van en in die verhoudings soos uiteengesit in hierdie klousule.
- (2) Die aanspreeklikheid van Lede om bydraes te maak en die verhoudings waarin die Lede bydraes vir die doeleindes van artikel 37(1) van die Wet moet maak of kragtens artikel 47 aanspreeklik gehou kan word vir die betaling van 'n vonnisskuld van die Vereniging of enigeen van die Regspersone, word gedra deur die Lede ooreenkomstig die volgende vasstelling ingevolge artikel 32(4) van die Wet, naamlik ooreenkomstig die Bestuursdeelnemingskwota van hulle onderskeie Dele.
- (3) Tydens elke algemene jaarvergadering moet die Lede die Begroting soos voorberei deur die Trustees met of sonder wysiging goedkeur. Sodanige Begroting sal die basis wees vir die bepaling van die bedrae wat vir die daaropvolgende Finansiële Jaar van Lede gehef moet word.
- (4) Binne veertien (14) dae na afloop van elke algemene jaarvergadering moet die Trustees, deur die neem van 'n trusteebesluit:
 - (a) die bedrae vasstel wat gehef moet word op elke Eienaar ten aansien van die daaropvolgende jaar;
 - (b) die paaieimente vasstel waarin sodanige bedrae betaalbaar is;
 - (c) elke Eienaar skriftelik in kennis stel van sodanige bedrae en die toepaslike paaieimente;en sodanige Heffings is verskuldig en betaalbaar, in die paaieimente vasgestel, op die datum van die trusteebesluit, met dien verstande dat in die geval waar 'n Eienaar versuim om enige sodanige paaieimente of gedeelte daarvan te betaal, en sodanige versuim voortduur na 'n skriftelike aanmaning waarkragtens betaling binne veertien (14) dae vereis word, sal die volle balans van die Heffing wat vir die res van die Finansiële Jaar verskuldig is, onmiddellik verskuldig en betaalbaar wees.
- (5) Die Trustees kan van tyd tot tyd, wanneer nodig, Spesiale Heffings van Lede verg of vereis dat hulle spesiale bydraes maak ten opsigte van alle uitgawes genoem in klousule 23(2) hierbo (wat nie in die Begroting ingevolge klousule 23(3) hierbo ingesluit is nie) en sodanige Heffings en bydraes kan in 'n enkelbedrag of by wyse van sodanige paaieimente en op sodanige tydstip of tye betaalbaar gemaak word as wat die Trustees na goeddunke bepaal.

- (6) 'n Eenaar wie sy of haar Deel gedurende 'n Finansiële Jaar ooreenkomstig artikel 24 van die Wet uitbrei moet vanaf die datum van die voltooiing van die aanbouing van sy of haar uitbreiding aangepaste Heffings aan die Vereniging betaal ooreenkomstig die nuwe Bestuursdeelnemingskwota van sy of haar Deel soos vasgestel deur die Trustees. Die aangepaste Heffing sal verskuldig en betaalbaar wees op die datum van die trusteebesluit, en moet betaal word in die paaiemente soos vasgestel deur die Trustees. 'n Eenaar wie sy of haar Deel uitgebrei het voor die inwerkingtreding van hierdie Grondwet sal vanaf die datum van inwerkingtreding van hierdie Grondwet teenoor die Vereniging vir 'n aangepaste Heffing aanspreeklik wees, bereken deur die Trustees op die wyse soos bovermeld.
- (7) Na die verstryking van 'n Finansiële Jaar en totdat hulle aanspreeklik word vir Heffings ten opsigte van die daaropvolgende Finansiële Jaar, is Eenaars aanspreeklik vir Heffings in dieselfde bedrae en betaalbaar in dieselfde paaiemente as wat deur hulle verskuldig en betaalbaar was gedurende die verstreke Finansiële Jaar: Met dien verstande dat die Trustees mag, as hulle dit nodig ag en by skriftelike kennisgewing aan die Eenaars, die Heffings wat deur die Eenaars betaalbaar is met 'n maksimum van tien persent (10%) verhoog om die verwagte verhoogde aanspreeklikheid van die Vereniging in ag te neem.
- (8) 'n Eenaar is aanspreeklik vir betaling, en moet dit betaal, van alle regskoste, insluitende prokureur- en eie kliëntkoste, invorderingskommissie, uitgawes en koste aangegaan deur die Vereniging met die verhaal van agterstallige Heffings of enige ander agterstallige bedrae verskuldig deur sodanige Eenaar aan die Vereniging, of met die afdwing van nakoming van die Wet, die Wet op Afgetrede Persone, hierdie Grondwet, die Gedragsreëls of die Argitektoniese Handleiding.
- (9) Die Trustees is geregtig om rente op agterstallige bedrae te vorder teen 'n koers wat hulle van tyd tot tyd bepaal, met dien verstande dat dit nie meer sal wees as die Primêre Koers plus vyf persent (5%) nie.
- (10) Die Trustees is geregtig om van tyd tot tyd Voorskrifte uit te reik betreffende die betaling van heffings en vir doeleindes van kredietbeheer.
- (11) Eenaars sal teenoor die Vereniging aanspreeklik wees vir die betaling van die diensfooie soos vasgestel deur die Trustees ten opsigte van enige dienste wat die Vereniging aan hulle mag lewer. Spesifiek wat die aankoop van elektrisiteit vanaf die Vereniging betref, mag die Vereniging enige tekort met verwysing na die tarief wat die Eenaar betaal het en die hoër tarief wat die Vereniging betaal het, mag vanaf die betrokke Eenaar verhaal word.

- (12) By die Vervreemding van sy of haar Eenheid, moet die Lid of Transportgewer van die Eenheid, 'n Uittreeheffing aan die Vereniging betaal bereken volgens die volgende formule:

$$\text{Uittreeheffing (R)} = \frac{\text{Billike Markwaarde (R)} \times \text{Termyn (maande)}}{1200}$$

Die sleutel tot die formule is as volg:

Billike Markwaarde = die Billike Markwaarde van die Eenheid op die datum van Vervreemding

Termyn = die termyn van eienaarskap van die Eenheid (in maande), bereken vanaf die Registrasiedatum tot die datum van Vervreemding, met dien verstande dat die aantal maande afgerond moet word tot die naaste hoër heelgetal.

Met dien verstande dat indien die termyn van eienaarskap eenhonderd en twintig (120) maande is of meer, moet die Uittreeheffing bereken word teen tien persent (10%) van die Billike Markwaarde van die Eenheid op die datum van Vervreemding.

- (13) Die Uittreeheffing verwys na in klousule (12) hierbo moet deur of namens die Lid of Transportgewer aan die Vereniging betaal word voor of op die Oordragdatum, of binne ses (6) maande na die datum van Vervreemding, of binne ses (6) maande na die datum van oorlye, watookal die eerste plaasvind.
- (14) Geen Uittreeheffing is betaalbaar op die tydstip wanneer □n Eenheid Vervreem word aan die langsliewende Gade van □n Lid nie, maar die Uittreeheffing sal betaalbaar word op die tydstip van die eerste daaropvolgende Vervreemding van die Eenheid en die Uittreeheffing sal dan bereken word in ooreenstemming met klousule (12) hierbo vir die algehele termyn van eienaarskap van die Eenheid (in maande) deur die eersterwende Gade sowel as deur die langsliewende Gade, bereken vanaf die vroegste Registrasie Datum van die Eenheid aan enige een van die Gades of aan hulle gesamentlik tot die datum van die eerste daaropvolgende Vervreemding deur die langsliewende Gade, ongeag of die Eenheid aan □n nuwe Gade Vervreem word of nie.
- (15) Die bepalinge van klousules 23(12), (13) en (14) sal *mutatis mutandis* van toepassing wees in geval van □n Geagte Vervreemding, die Vervreemding van die blote eiendomsreg van, of □n aandeel in, □n Deel, die registrasie of kansellasië van □n Reg ten opsigte van □n Deel, en □n huwelike binne gemeenskap van goedere, na gelang van die geval, met dien verstande dat die Uittreeheffing bereken sal word vanaf die vroegste Registrasiedatum, soos wat van toepassing mag wees.

- (16) Op die datum waarop die Eenhede aan hulle oorgedra word deur Little Swift Investments, sal die Eerste Kopers in Oude Westhof Oord 5 as Lede van die Vereniging, elkeen aanspreeklik wees vir die betaling van die Intreeheffing aan die Vereniging in die bedrag gespesifiseer in hul Koopoooreenkomste aangegaan met Little Swift Investments, afskrifte waarvan in die Kantoor geliasseer is. Op die datum van die registrasie van die oordrag van die Hulporg Eenhede aan hulle deur die Gesondheidsorgverskaffer, sal die Eerste Kopers van die Hulporg Eenhede in die Gesondheidsorgsentrum, as Lede van die Vereniging, elkeen aanspreeklik wees vir die betaling van die Intreeheffing aan die Vereniging in die bedrag soos gespesifiseer in hul Koopoooreenkomste gesluit met die Gesondheidsorgverskaffer, afskrifte waarvan geliasseer sal wees in die Kantoor.
- (17) Die doel van die Intreeheffings en die Uittreeheffings is om die Heffings van die Vereniging te stabiliseer. Die Intreeheffings en Uittreeheffings moet in die Heffingsfonds gestort word en moet slegs gebruik word in die bevordering van die doelwitte van die Vereniging, insluitende om uitgawes te verhaal waarvoor die Vereniging aanspreeklik is. Die Intreeheffings en Uittreeheffings mag nie aan Lede van die Vereniging uitbetaal word nie.

24. REKORD VAN DIE GRONDWET, DIE GEDRAGSREËLS, VOORSKRIFTE EN DIE ARGITEKTONIESE HANDLEIDING EN DIE BESIKBAARHEID DAARVAN

- (1) Die Trustees moet volledig rekord hou van die Grondwet, Gedragsreëls, Voorskrifte en die Argitektoniese Handleiding wat van tyd tot tyd van krag is.
- (2) Die Trustees moet op aansoek van-
- (a) 'n Eienaar van 'n Eenheid, of
 - (b) 'n bewoner van 'n Eenheid, of
 - (c) 'n voornemende koper van 'n Eenheid, of
 - (d) die houer van enige geregistreerde deelverband, of
 - (e) die Bestuursagent, of
 - (f) die Ouditeur

'n kopie van die Grondwet, Gedragsreëls, Voorskrifte en/of die Argitektoniese Handleiding wat van krag is, aan enige sodanige persoon verskaf en kan van sodanige persoon vereis om 'n redelike bedrag daarvoor te betaal.

25. VERBETERINGE AAN DIE GEMEENSKAPLIKE EIENDOM OF VERWYDERING DAARVAN

- (1) Die Trustees kan, indien die Lede van die Vereniging by Eenparige Besluit so besluit, verbeteringe van 'n luukse-aard op die Gemeenskaplike Eiendom aanbring of verwyder.
- (2) Die Trustees kan, indien die Lede van die Vereniging by Spesiale Besluit so besluit, verbeteringe van 'n nie-luukse aard op die Gemeenskaplike Eiendom aanbring of verwyder.
- (3) Nieteenstaande die bepalings van klousule 25(2), indien die Trustees begerig is om enige nie-luukse verbeteringe aan die Gemeenskaplike Eiendom aan te bring of te verwyder, moet hulle alle Lede skriftelik kennis gee van hulle voorneme om nie-luukse verbeteringe aan die Gemeenskaplike Eiendom aan te bring of te verwyder en sodanige kennisgewing moet:
 - (a) die Trustees se voorneme aandui om met die verbetering of verwydering voort te gaan by verstryking van 'n tydperk van nie minder as dertig (30) dae gereken vanaf die datum waarop die kennisgewing gepos is; en
 - (b) besonderhede verstrek van die verbetering of verwydering daarvan ten aansien van:
 - (i) die koste verbonde daaraan;
 - (ii) die metode waarop dit gefinansier sal word asook die effek op Heffings betaalbaar deur Lede;
 - (iii) die behoefte, wenslikheid en resultaat daarvan;

en by verstryking van sodanige kennisgewingsperiode mag die Trustees voortgaan met die aanbring van sodanige verbetering of met die verwydering daarvan: Met dien verstande dat die Trustees, op skriftelike versoek van enige Lid 'n spesiale algemene vergadering moet belê ten einde die voorstelle vervat in die kennisgewing te bespreek en daaroor te besin, by welke vergadering die Lede sodanige voorstelle, met of sonder wysigings, by wyse van 'n Spesiale Besluit, kan goedkeur: Met dien verstande verder dat ingeval so 'n Spesiale algemene vergadering belê word, mag die Trustees nie voortgaan met hul voorneme nie totdat sodanige vergadering plaasgevind het, waarna hulle gebind is deur enige Spesiale Besluit wat daaruit voortvloei.

26. NOTULES

- (1) Die Trustees moet:
 - (a) notule van hul verrigtinge hou, insluitende alle spesiale vergaderings van die Raad van Trustees en vergaderings van die Subkomitees;
 - (b) notules van alle vergaderings van die Vereniging laat hou in 'n notuleboek van die Vereniging wat vir daardie doel gehou word;
 - (c) in die Vereniging se notuleboek alle Eenparige Besluite, Spesiale Besluite en enige ander besluite van die Vereniging aanteken.
- (2) Die Trustees moet alle notules vir ewig bewaar.
- (3) Die Trustees moet op skriftelike aansoek deur 'n Lid of Geregistreerde Verbandhouer, alle notules van hulle verrigtinge en dié van die Vereniging ter insae beskikbaar stel aan sodanige Lid of verbandhouer, nie later nie as twee (2) weke na datum van die versoek.

27. REKENINGBOEKE EN REKORDS

- (1) Die Trustees moet behoorlike rekeningboeke en rekords laat byhou ten einde die transaksies en geldelike posisie van die Oord redelik weer te gee, insluitende:
 - (a) 'n rekord van die bates en laste van die Vereniging;
 - (b) 'n rekord van alle bedrae ontvang en uitbetaal deur die Vereniging en waarvoor dit bestem was;
 - (c) 'n register van Eienaars en Geregistreerde Verbandhouders van Eenhede en alle ander persone wat saaklike regte oor sodanige Eenhede het (vir sover skriftelike kennis deur sodanige Eienaars, verbandhouders of ander persone aan die Trustees gegee is) met vermelding van hulle adresse; en
 - (d) afsonderlike grootboekrekeninge ten opsigte van elke Eenaar.
- (2) Op aansoek van 'n Eenaar of Geregistreerde verbandhouer of van die Bestuursagent moet die Trustees al of enige van die rekeningboeke en rekords ter insae by die Kantoor beskikbaar stel aan sodanige Eenaar, verbandhouer of Bestuursagent.
- (3) Die Trustees moet alle rekeningboeke en rekords laat bewaar vir 'n tydperk van ses (6) jaar na voltooiing van die transaksies, handeling of verrigtinge waarop dit betrekking het.

28. BEGROTING, FINANSIËLE STATE EN VERSLAG

- (1) Die Trustees moet voor elke algemene jaarvergadering 'n Begroting laat opstel, welke Begroting aan die algemene jaarvergadering van die Vereniging voorgelê moet word vir oorweging.
- (2) Die Begroting moet 'n redelike voorsiening insluit vir onvoorsiene uitgawes.
- (3) Die Trustees moet, ooreenkomstig algemeen aanvaarde rekeningkundige praktyk, 'n finansiële staat waarin die Vereniging se sake, finansies en transaksies soos aan die einde van die betrokke Finansiële Jaar redelik weerspieël word, laat opstel en sodanige staat vir oorweging aan elke algemene jaarvergadering voorlê.
- (4) Die finansiële staat moet inligting en aantekeninge met betrekking tot die behoorlike finansiële bestuur van die Vereniging bevat, insluitende:
 - (a) 'n ontleding van die tydperke van skulde en die verskuldigde bedrae ten opsigte van Heffings, Spesiale Heffings en ander bydraes;
 - (b) 'n ontleding van die tydperke en die bedrae wat verskuldig is deur die Vereniging aan die krediteure en in besonder aan enige publieke of plaaslike instansie met betrekking tot heffings, belastings en vorderings vir die gebruik van dienste, insluitend maar nie beperk nie, tot water, elektrisiteit, gas, riool en vullisverwydering;
 - (c) die vervaldatums van alle versekeringspolisse.
- (5) Die Trustees moet verder 'n verslag, deur die Voorsitter en een Trustee onderteken, van die sake van die Vereniging oor die afgelope jaar laat opstel en sodanige verslag vir oorweging aan elke algemene jaarvergadering voorlê.
- (6) Die Trustees moet afskrifte van die Begroting, geouditeerde state en verslae soos hierbo na verwys, aan elke Lid en aan enige verbandhouer wat die Vereniging van sy belang verwittig het, laat lewer ten minste veertien (14) dae voor die datum van die algemene jaarvergadering waartydens dit behandel sal word.
- (7) Die Trustees moet afskrifte van die skedules van versekeringsvervangingswaardes by die Kantoor hou, waar dit beskikbaar moet wees vir inspeksie deur die Lede en verbandhouders.
- (8) Die Trustees moet die geouditeerde finansiële state van, en 'n verslag oor, die sake van die Gesondheidsorgverskaffer laat opstel, en by elke algemene jaarvergadering vir oorweging voorlê.

29. OUDIT

By elke algemene jaarvergadering, moet die Vereniging 'n Geregistreeerde Ouditeur aanstel wie se ampstermyn 'n aanvang neem na afloop van daardie vergadering en voortduur tot na afloop van die volgende algemene vergadering. Dit sal die Geregistreeerde Ouditeur se taak wees om:

- (a) die boeke van die Vereniging te oudit; en
- (b) die Trustees in 'n verslag aan die Trustees van enige finansiële of administratiewe ongerymdhede te adviseer.

30. DEPONEER EN BELÊ VAN GELDE

- (1) Die Trustees moet alle gelde wat die Vereniging ontvang, op naam van die Vereniging deponeer in 'n rekening of rekeninge by 'n geregistreeerde handelsbank of 'n bouvereniging, en behoudens opdragte gegee of beperkings opgelê deur 'n algemene vergadering van die Vereniging mag sodanige gelde slegs onttrek word om uitgawes van die Vereniging te dek of vir belegging van enige surplus fondse, met dien verstande dat sodanige beleggings slegs in die naam van die Vereniging gemaak sal word.
- (2) Die Trustees kan 'n werknemer of die Bestuursagent magtig om die rekeninge bedoel in klousule 30(1) hierbo te administreer en te bedryf, onderhewig aan sodanige voorwaardes en beperkinge wat hulle mag oplê.
- (3) Enige gelde wat nie onmiddellik benodig word vir uitbetaling nie, kan belê word by enige Finansiële Instelling of Finansiële Instellings, soos goedgekeur deur die Trustees van tyd tot tyd: met dien verstande dat minstens vyftig persent (50%) van die fondse belê moet word by enige geregistreeerde Suid-Afrikaanse kommersiële banke wat van tyd tot tyd deur die Trustees goedgekeur word.
- (4) Rente op gelde aldus belê, kan vir enige wettige doel soos beoog in hierdie Grondwet deur die Vereniging gebruik word.

31. GEEN TERUGBETALING OF VERDELING VAN WINSTE OF BATES

- (1) Die Lede is nie geregtig op terugbetaling van Heffings wat wettiglik gehef en deur hulle betaal is nie.
- (2) Geen deel van die Vereniging se winste of bates mag verdeel word aan enige Eienaar van 'n Eenheid nie of enige ander persone nie tensy die gebou vernietig is of geag word vernietig te wees of waar sodanige wins of bate van 'n kapitale aard is.

ALGEMENE VERGADERINGS:**32. ALGEMENE VERGADERINGS VAN LEDE**

- (1) Algemene vergaderings van Lede moet gehou word ooreenkomstig die bepalings van hierdie Grondwet.
- (2) ' n Algemene jaarvergadering word binne vier (4) maande vanaf die einde van elke Finansiële Jaar gehou.
- (3) Tensy tydens ' n algemene vergadering of deur die Trustees anders besluit word, strek die Finansiële Jaar van die Vereniging vanaf die eerste dag van Maart van elke jaar tot die laaste dag van Februarie van die volgende jaar.
- (4) Alle algemene vergaderings behalwe algemene jaarvergaderings word spesiale algemene vergaderings genoem.
- (5) Die Trustees kan na goeë dunde, en moet, op skriftelike versoek van Lede wat geregtig is op vyf en twintig persent (25%) van die totale aantal van alle Dele of van enige verbandhouer oor nie minder nie as vyf en twintig persent (25%) in getal van die Eenhede, ' n spesiale algemene vergadering belê. Indien die Trustees versuim om die vergadering aldus aangevra te belê binne veertien (14) dae na ontvangs van sodanige versoek, kan die betrokke Eienaar s of verbandhouer self die vergadering belê.
- (6) Minstens veertien (14) dae skriftelike kennisgewing van elke algemene vergadering, met vermelding van die plek binne die landdrosdistrik waarin die Skema geleë is, asook die datum en tyd van die vergadering, en in die geval van spesiale sake, die algemene aard van sodanige sake, moet gegee word aan:
 - (a) alle Lede;
 - (b) alle houe rs van geregistreerde verbande oor Eenhede wat die Trustees van hulle belange in kennis gestel het; en
 - (c) die Bestuursagent.
- (7) Die houe rs van geregistreerde verbande en die Bestuursagent het die reg om die vergaderings hierin bedoel by te woon en toe te spreek maar is nie in hul onderskeie hoedanighede as sodanig geregtig om te stem nie.
- (8) Die kennisgewing aan ' n persoon of entiteit bedoel in klousule 32(6) hierbo word geag behoorlik gegee en afgelewer te wees, indien gestuur of afgelewer:
 - (a) per hand met ' n skriftelike ontvangserkenning, of

- (b) per vooruitbetaalde geregistreerde pos geadresseer aan die *domicilium* adres van die Lid, en aan die bestuursagent en enige voormelde verbandhouer, aan die adres van sodanige bestuursagent of verbandhouer soos getoon in die rekords van die Vereniging, of
 - (c) per e-pos aan die e-pos adres soos getoon in die rekords van die Vereniging, of
 - (d) per faks na die faksnommer soos getoon in die rekords van die Vereniging.
- (9) Onopsetlike versuim om die kennis bedoel in klousule 32(6) te gee aan enige persoon wat daarop geregtig is of die nie-ontvangs van sodanige kennisgewing deur sodanige persoon, behalwe in die geval van persone bedoel in klousule 32(6)(b), maak nie die verrigtinge by so 'n vergadering ongeldig nie.
- (10) 'n Spesiale algemene vergadering van die Vereniging kan belê word met korter kennis as dié vereis in klousule 32(6), indien dit na die mening van die Trustees weens die omstandighede geregverdig word mits sodanige korter kennisgewing deur die vergadering by wyse van 'n Gewone Besluit gekondoneer word.
- (11) 'n Spesiale algemene vergadering vir die doeleindes van die neem van 'n eenparige of spesiale besluit kan vir 'n datum dertig (30) dae of minder nadat kennis aan alle Lede gegee is, belê word indien dit na die mening van die Trustees weens die dringendheid van 'n aangeleentheid of weens die spesifieke aard van 'n aangeleentheid noodsaaklik is om die vergadering met sodanige korter tydperk van kennisgewing te belê. Alle Lede teenwoordig en geregtig om sodanige spesiale algemene vergadering by te woon en daar te stem moet persoonlik, of by wyse van volmag of by wyse van 'n wetlik erkende verteenwoordiger, die korter kennisgewingsperiode goedkeur.

33. VERRIGTINGE BY DIE ALGEMENE JAARVERGADERING

- (1) Alle ander sake by enige algemene vergadering as sake bedoel in klousule 33(2) is spesiale sake.
- (2) Die volgende sake moet by 'n algemene jaarvergadering verrig word:
- (a) Die oorweging van die geouditeerde finansiële state en verslag.
 - (b) Die goedkeuring met of sonder wysiging van:
 - (i) die skedules van vervangingswaardes; en

- (ii) die Begroting (die geïmmiseerde beraming van alle verwagte inkomste en uitgawes).
- (c) Die aanstelling van 'n Ouditeur.
- (d) die bepaling van die getal trustees vir die daaropvolgende jaar;
- (e) Die verkiesing van Trustees vir die daaropvolgende jaar.
- (f) Enige spesiale saak waarvan behoorlik kennis gegee is.
- (g) Die gee van opdragte of die oplê van beperkings in artikel 39(1) van die Wet bedoel.
- (h) Die bepaling van die *domicilium citandi et executandi* van die Vereniging.
- (i) Die voorlê vir oorweging van 'n verslag deur die Trustees oor instandhouding en verbeteringe deur hulle gedoen gedurende die voorafgaande Finansiële Jaar.
- (j) Die bevestiging deur die Trustees dat enige wysiging, vervanging, byvoeging of herroeping van die Grondwet en/of Gedragsreëls (soos bedoel in artikel 35(5) van die Wet) ingedien is by die Registrateur van Aktes vir die liassing daarvan soos beoog in artikel 35(5)(c) van die Wet.
- (k) Die oorweging van die geouditeerde finansiële state van, en 'n verslag oor, die sake van die Gesondheidsorgverskaffer.

34. KWORUM BY ALGEMENE VERGADERINGS

- (1) Geen sake mag by enige algemene vergadering verrig word nie tensy 'n kworum van Lede persoonlik of by wyse van volmag teenwoordig is op die tydstip wanneer tot sake oorgegaan word.
- (2) By 'n algemene vergadering is 'n kworum die aantal Lede wat minstens twintig persent (20%) van die stemme in getal hou, en persoonlik, of by wyse van volmag of by wyse van 'n wetlik erkende verteenwoordiger aanwesig moet wees, en geregtig is om te stem, met dien verstande dat:
 - (a) die kworum vir die neem van 'n Eenparige Besluit is tagtig persent (80%) van die Lede in getal en waarde, en persoonlik, of by wyse van volmag of by wyse van 'n wetlik erkende verteenwoordiger, aanwesig en geregtig is om te stem.

- (b) die kworum vir die neem van 'n Spesiale Besluit is twintig persent (20%) van die Lede in getal en waarde, persoonlik, of by wyse van volmag of by wyse van 'n wetlik erkende verteenwoordiger, aanwesig en geregtig om te stem.
- (3) Indien 'n kworum nie aanwesig is binne 'n halfuur na die tyd wat vir die algemene vergadering vasgestel is nie, verdaag die vergadering tot dieselfde dag in die volgende week op dieselfde tyd en plek, en indien by die verdaagde vergadering 'n kworum nie binne 'n halfuur na die tyd vir die vergadering vasgestel teenwoordig is nie, vorm die Lede wat persoonlik of by wyse van volmag of by wetlike erkende teenwoordiger, aanwesig is en geregtig is om te stem, 'n kworum.
- (4) Met dien verstande dat by 'n verdaagde vergadering wat soos in klousule 34(3) hierbo gekonstitueer word sonder die nodige kworum, kan geen Eenparige- of Spesiale Besluit geneem word nie.

35. VOORSITTER VAN ALGEMENE VERGADERING

- (1) Die voorsitter, as daar een is, van die Trustees sit voor by elke algemene vergadering van die Vereniging, tensy die lede van die Vereniging by sodanige vergadering anders besluit.
- (2) Indien daar geen sodanige Voorsitter is nie, of indien by 'n vergadering die Voorsitter van die Trustees nie teenwoordig is binne vyftien (15) minute na die tyd vasgestel vir die hou van die vergadering nie of indien hy of sy nie bereid is of in staat is om as Voorsitter op te tree nie, moet die Ondervoorsitter as Voorsitter optree, en in die geval waar hy of sy ook nie bereid is of in staat is om as Voorsitter op te tree nie, moet die teenwoordige lede 'n Voorsitter vir sodanige vergadering kies.

36. STEMMING BY ALGEMENE VERGADERINGS

- (1) By enige algemene vergadering word oor 'n besluit gestem, behalwe vir 'n Spesiale Besluit of 'n Eenparige Besluit, deur die opsteek van hande tensy, voor of by die bekendmaking deur die Voorsitter van die uitslag van sodanige stemming, 'n stemming per stembrief geëis word deur enige persoon wat geregtig is om te stem by sodanige vergadering of deur die Voorsitter.
- (2) Vir doeleindes van 'n Eenparige Besluit of Spesiale Besluit moet stemming per stembrief geskied.
- (3) 'n Verklaring deur die Voorsitter dat 'n besluit deur die opsteek van hande geneem is, is afdoende bewys daarvan sonder bewys van die aantal of verhouding van stemme wat ten gunste van of teen daardie besluit uitgebring is.

37. STEMME

- (1) Met die opsteek van hande het die Eienaar of Eenaars van 'n Eenheid of, indien die Eienaar 'n regspersoon is, sy gevolmagtigde, een stem vir elke Eenheid wat deur sodanige Eienaar besit word.
- (2) By stemming per stembrief, is die waarde van die stem van die Eienaar of Eenaars van 'n Eenheid, een stem per Eenheid. Dienooreenkomstig is die waarde van die stem van die Eienaar of Eenaars van 'n Eenheid een stem per Eenheid vir die doeleindes van 'n Eenparige of Spesiale Besluit.
- (3) Behalwe in gevalle waar 'n Spesiale Besluit of 'n Eenparige Besluit ingevolge die Wet of hierdie Grondwet vereis word, is 'n Lid nie geregtig om op 'n algemene vergadering te stem indien:
 - (a) enige Heffings wat deur hom of haar ten opsigte van sy of haar Eenheid of Uitsluitlike Gebruiksgebied betaalbaar is, nie betaal is nie; of
 - (b) hy of sy volhard om enige van die bepalings van die Wet, die Grondwet, die Gedragsreëls of die Argitektoniese Handleiding te verbreek, nieteenstaande 'n skriftelike waarskuwing deur die Trustees, of die Bestuursagent om die verbreking van sodanige bepalings te staak:

Met dien verstande dat enige verbandhouer geregtig is om as sodanige Lid se gevolmagtigde op enige algemene vergadering te stem selfs al sou sodanige Lid deur die bepalings van hierdie klousule verbied word om te stem.
- (4) Waar 'n Eienaar van 'n Eenheid as sodanig trustee vir 'n begunstigde van 'n trust is, oefen hy of sy, sy of haar die stemregte ten opsigte van die Eenheid uit tot die uitsluiting van persone wat 'n voordelige belang in die trust het en mag sodanige persone nie stem nie.
- (5) Indien twee of meer persone geregtig is om een stem gesamentlik uit te bring, word daardie stem uitgeoefen slegs deur 'n persoon (wat een van hulle kan wees maar nie hoef te wees nie) gesamentlik deur hulle aangewys as hul gevolmagtigde, met dien verstande dat enige een van hulle 'n stemming per stembrief kan eis.
- (6) Stemme by 'n algemene vergadering kan óf persoonlik óf deur 'n gevolmagtigde uitgebring word, hetsy by 'n stemming per stembrief of by die opsteek van hande.

- (7) 'n Gevolmagtigde moet skriftelik aangestel word onder die handtekening van die aansteller of sy of haar agent wat behoorlik en skriftelik aangestel is, en die aanstelling moet by die Kantoor ingehandig word minstens 24 uur, voor die aanvang van die vergadering; met dien verstande dat die voorgaande bepalings nie van toepassing is nie ten opsigte van enige volmag geskep en vervat in enige geregistreerde verband, indien sodanige verband of 'n afskrif wat deur 'n aktebesorger gesertifiseer is, by die vergadering beskikbaar gestel word.
- (8) 'n Gevolmagtigde hoef nie 'n Eenaar te wees nie, maar is nie die Bestuursagent of enige van sy of haar werknemers, of 'n werknemer van die Vereniging nie.

ALGEMEEN:

38. PLIGTE VAN EIENAARS EN BEWONERS VAN DELE

- (1) Bo en behalwe sy verpligtinge ingevolge artikel 44 van die Wet-
- (a) mag 'n Eenaar nie sy of haar Deel, Uitsluitlike Gebruiksgebied of enige gedeelte van die Gemeenskaplike Eiendom gebruik of toelaat dat dit gebruik word op 'n wyse of vir 'n doel wat die reputasie van die Oord kan skaad;
 - (b) mag 'n Eenaar geen wet, ordonnansie, verordening, proklamasie, statutêre reëlings of die voorwaardes van enige lisensie wat betrekking het of 'n uitwerking het op die bewoning van Dele of die Gemeenskaplike Eiendom, of die dryf van sake in die Oord, of die titelvoorwaardes wat betrekking het op sy of haar Deel, enige ander Deel, sy of haar Uitsluitlike Gebruiksgebied of enige ander Uitsluitlike Gebruiksgebied, oortree of toelaat dat dit oortree word nie;
 - (c) mag 'n Eenaar geen veranderinge aanbring wat waarskynlik die stabiliteit van sy of haar Deel, of die benutting en gebruik van enige ander Deel, die Gemeenskaplike Eiendom of enige Uitsluitlike Gebruiksgebied deur ander Lede, sal benadeel nie.
 - (d) mag 'n Eenaar nie iets aan sy of haar Deel of Uitsluitlike Gebruiksgebied doen wat waarskynlik die estetiese voorkoms van die Oord sal benadeel;
 - (e) mag 'n Eenaar, wanneer die beoogde gebruik van 'n Uitsluitlike Gebruiksgebied hetsy uitdruklik of by implikasie op of deur 'n geregistreerde deelplan aangetoon word, of in hierdie Grondwet of die Gedragsreëls gespesifiseer is, nie sodanige Uitsluitlike Gebruiksgebied vir enige ander doel gebruik of toelaat dat dit aldus gebruik word nie: Met dien verstande dat sodanige Uitsluitlike

Gebruiksgebied met die skriftelike toestemming van alle Lede vir 'n ander doel gebruik kan word;

- (f) mag 'n Eenaar geen struktuur of verbetering aan die gebou op sy Uitsluitlike Gebruiksgebied oprig of aanbring sonder die vooraf verkreë skriftelike goedkeuring van die Trustees nie, welke goedkeuring nie onredelik weerhou mag word nie en die bepalings van artikel 24 en artikel 25 of ander relevante bepalings van die Wet, die Grondwet, die Argitektoniese Handleiding of die Gedragsreëls nie oortree word nie.
 - (g) moet 'n Eenaar die warmwatertoestel wat sy of haar Deel bedien, onderhou of, waar sodanige toestel meer as een Deel bedien moet die betrokke Eenaars die toestel pro rata onderhou, nieteenstaande die feit dat sodanige toestel op 'n gedeelte van die Gemeenskaplike Eiendom geleë is en verseker is ingevolge die polis wat deur die Vereniging uitgeneem is;
 - (h) moet 'n Eenaar sy of haar Uitsluitlike Gebruiksgebied in 'n goeie toestand in stand hou en dit skoon en netjies hou soos vereis deur en tot die bevrediging van die Trustees;
 - (i) moet 'n Eenaar enige persoon wat skriftelik deur die Vereniging gemagtig is, te alle redelike tye na kennisgewing (behalwe in 'n noodgeval, wanneer geen kennisgewing nodig is nie) toelaat om sy of haar Deel of Uitsluitlike Gebruiksgebied te betree vir die doel van instandhouding of die doel om te verseker dat die bepalings van die Wet, die Wet op Afgetrede Persone, die Grondwet, die Gedragsreëls en die Argitektoniese Handleiding nagekom word.
- (2) Indien 'n Eenaar sy of haar regte in terme van artikel 60(3) van die Wet uitoefen, dra hy of sy alle koste daaraan verbonde.
- (3) Die bepalings van die Wet, die Wet op Afgetrede Persone, hierdie Grondwet, die Gedragsreëls en die Argitektoniese Handleiding, en die pligte van 'n Eenaar met betrekking tot die gebruik en bewoning van Dele en Gemeenskaplike Eiendom is bindend vir alle Eenaars, huurders en bewoners van Dele, en dit is die plig van die Eenaar om te verseker dat die bepalings van die Wet, die Wet op Afgetrede Persone, die Grondwet, die Gedragsreëls en die Argitektoniese Handleiding eerbiedig word deur sy of haar huurder of bewoner van sy of haar Deel, insluitende die familielede, gaste, besoekers, werknemers of kontrakteurs van die Eenaar, huurder of bewoner.

(4) Indien 'n Eienaar:

- (a) versuim om sy of haar Deel te herstel of in stand te hou soos bedoel in artikel 44(1)(c) van die Wet; of
- (b) versuim om sy of haar Uitsluitlike Gebruiksgebied te herstel of in 'n goeie toestand in stand te hou en in 'n skoon en netjiese toestand te hou soos vereis deur die Trustees ooreenkomstig klousule 38(1)(h),

en enige sodanige versuim voortduur vir 'n tydperk van dertig (30) dae na skriftelike kennisgewing om te herstel of in stand te hou deur die Trustees of die Bestuursagent namens die Trustees, kan die Vereniging die Eienaar se versuim regstel en die redelike koste daarvan van sodanige Eienaar verhaal.

39. GEDRAGSREËLS EN ARGITEKTONIESE HANDLEIDING

- (1) Die Vereniging moet Gedragsreëls ooreenkomstig artikel 35(2)(b) van die Wet by wyse van 'n Spesiale Besluit maak, welke reëls sal dien as, en in plek van die Gedragsreëls van die Regspersoon van Oude Westhof Oord 1, die Regspersoon van Oude Westhof Oord 2, die Regspersoon van Oude Westhof Oord 3 en die Regspersoon van Oude Westhof Oord 4. Die Gedragsreëls moet geliasseer word as die vervangende Gedragsreëls van die onderskeie Regspersone by die Registrasiekantoor van Aktes, te Kaapstad. Die Gedragsreëls sal in werking tree op die laaste datum van liassering daarvan.
- (2) Die Gedragsreëls van die Vereniging mag van tyd tot tyd by Spesiale Besluit van die Vereniging vervang, aangevul, gewysig of herroep word, ooreenkomstig die bepalings van artikel 35 van die Wet.
- (3) Die Trustees sal 'n Argitektoniese Handleiding ontwikkel ten opsigte van fisiese veranderinge en toevoegings aan geboue in die Oord. Die Argitektoniese Handleiding sal effektief en bindend wees op alle Eienaars by die goedkeuring daarvan deur 'n Spesiale Besluit. Die Argitektoniese Handleiding mag van tyd tot tyd deur 'n Spesiale Besluit gewysig word.
- (4) Die Gedragsreëls van die Vereniging soos verwys na in klousule 39(1) en soos gewysig mag word van tyd tot tyd kragtens klousule 39(2) sal dien as, en in plek van, die Gedragsreëls van die Regspersoon van Oude Westhof Oord 5. Die Gedragsreëls moet geliasseer word by die Registrasiekantoor te Kaapstad, ter vervanging van die Gedragsreëls van die Regspersoon van Oude Westhof Oord 5. Die Gedragsreëls sal in werking tree op die datum van liassering daarvan.

40. DIE AANSTELLING, MAGTE EN VERPLIGTINGE VAN ' n BESTUURSAGENT

- (1) (a) Behoudens die bepalings van artikel 39(1) van die Wet, kan die Trustees van tyd tot tyd, en moet indien vereis deur ' n Geregistreerde Verbandhouer van vyf en twintig persent (25%) van die Eenhede of deur die Lede by ' n algemene vergadering, ' n Bestuursagent aanstel by wyse van ' n skriftelike kontrak om die Gemeenskaplike Eiendom asook die verpligtinge deur die Vereniging namens die Eienaars teenoor enige publieke of plaaslike instansie, te beheer, te bestuur en te administreer, en om sodanige bevoegdheede en pligte as wat aan die Bestuursagent toevertrou word, insluitende die bevoegdheid om Heffings te vorder en om ' n opsigter of toesighouer aan te stel, uit te oefen.
- (b) ' n Bestuursagent word vir ' n aanvanklike tydperk van een jaar aangestel, en daarna word sodanige aanstelling outomaties hernieu van jaar tot jaar tensy die Vereniging die Bestuursagent tot die teendeel in kennis stel: Met dien verstande dat kennisgewing van beëindiging van die kontrak gegee mag word deur die Trustees in ooreenstemming met ' n besluit geneem by ' n Trusteevergadering of ' n Gewone Besluit geneem by ' n algemene vergadering.
- (2) (a) Die Trustees moet toesien dat daar in die dienskontrak van elke Bestuursagent ' n bepaling ingevoeg word ten effekte dat indien hy of sy enige van die bepalings van sy of haar kontrak verbreek of indien hy of sy, hom of haar skuldig maak aan gedrag wat volgens die gemenereg die beëindiging van ' n dienskontrak tussen werkgewer en werknemer sou regverdig, die Trustees sonder kennisgewing sodanige kontrak mag kanselleer, en dat die Bestuursagent geen eis hoegenaamd teen die Vereniging of enige van die Eienaars as gevolg van sodanige kansellasië het nie.
- (b) Enigeen van die Eienaars of verbandhouders van Dele kan, indien die Bestuursagent die bepalings van sy of haar kontrak verbreek of indien hy of sy, hom of haar skuldig maak aan gedrag wat volgens die gemenereg die beëindiging van ' n dienskontrak tussen werkgewer en werknemer regverdig, van die Trustees vereis om die Bestuursagent se kontrak te kanselleer kragtens klousule 40(2)(a). Die voorafgaande bepalings doen nie afbreuk aan die Trustees se reg om die Bestuursagent se kontrak te beëindig nie.
- (c) Enige Eenaar of verbandhouer wat van die Trustees vereis om die Bestuursagent se dienskontrak kragtens klousule 40(2)(b) te kanselleer, moet aan die Trustees sodanige sekuriteit verskaf as wat die Trustees na goëddunke bepaal vir die betaling van, en moet die Trustees en die Vereniging vrywaar teen:

- (i) alle regskoste wat redelikerwys aangegaan is deur die Trustees met die afdwing van sodanige kansellering van die Bestuursagent se dienskontrak; en
 - (ii) alle ander koste en skadevergoeding wat voortspruit uit sodanige kansellering, voorgegewe kansellering of regsgeding waarvoor die Trustees of die Vereniging aanspreeklik kan wees, tot op die tydstop dat sodanige Eienaar of verbandhouer die Trustees formeel verwittig dat hulle die saak nie verder moet voer nie.
 - (d) Daar word nie van Trustees vereis om die dienskontrak van die Bestuursagent te kanselleer nie tensy en alvorens die Eienaar of verbandhouer wat sodanige kansellering aanvra kragtens klousule 40(2)(b), sekuriteit en vrywaring soos vereis in klousule 40(2)(c) aan hulle verskaf het.
- (3) Die dienskontrak met die Bestuursagent moet voorts daarvoor voorsiening maak dat die aanstelling herroep kan word en dat sodanige Bestuursagent die amp moet ontruim indien:
- (a) waar die Bestuursagent 'n regspersoon is en 'n bevel uitgereik word vir sy voorlopige of finale likwidasië of, waar die Bestuursagent 'n natuurlike persoon is, hy of sy aansoek doen om sy of haar boedel as insolvent oor te gee of sy of haar boedel gesekwestreer word, hetsy voorlopig of finaal of, waar die Bestuursagent 'n maatskappy is, dit onder geregtelike bestuur geplaas word; of
 - (b) die Bestuursagent skuldig bevind word aan 'n misdryf waarvan bedrog of oneerlikheid 'n element is, of waar die Bestuursagent 'n maatskappy of 'n beslote korporasie is, enige van sy direkteure of lede skuldig bevind word aan 'n misdryf waarvan bedrog of oneerlikheid 'n element is; of
 - (c) 'n Spesiale Besluit te dien effekte deur die Lede van die Vereniging geneem word: Met dien verstande dat in so 'n geval die Bestuursagent wat aldus verwyder is uit sy of haar amp, geen reg wat hy of sy mag hê om vergoeding of skadevergoeding as gevolg van kontrakbreuk te eis, ontnem word nie.
- (4) Die Bestuursagent moet volledig rekord hou van sy of haar administrasie en moet die Vereniging en alle houe van geregistreerde deelverbande wat die Vereniging van hulle belang ingevolge klousule 32(6)(b), in kennis gestel het oor alle sake wat na sy of haar mening die waarde of aantreklikheid van die gemeenskaplike eiendom of enige van die dele nadelig raak.
- (5) (a) Die Trustees moet redelike kennis aan die Bestuursagent gee van alle vergaderings van die Trustees, en hy of sy kan met die Trustees se toestemming teenwoordig wees by sodanige vergaderings.

- (b) Die Trustees moet van tyd tot tyd aan die Bestuursagent afskrifte van notules van alle vergaderings van die Trustees en van die Vereniging verskaf.

41. BEPERKING OP OORDRAG

- (1) Geen Vervreemding of oordrag van 'n Eenheid mag geskied sonder die Vereniging se toestemming tot die Vervreemding of oordrag nie, soos blyk uit die Heffingsuitklaringertifikaat uitgereik deur die Trustees namens die Vereniging.
- (2) Die Vereniging mag die uitreiking van 'n Heffingsuitklaringertifikaat weier indien:
 - (a) enige Heffings of enige ander gelde verskuldig ten opsigte van sodanige Eenheid onbetaald is of bly of onvoldoende voorsiening gemaak is vir die betaling daarvan; of
 - (b) enige aanbouings bestaan ten opsigte van sodanige Deel, wat nog nie behoorlik gemagtig en geregistreer is, na gelang van die geval, kragtens die Wet, hierdie Grondwet, die Gedragsreëls en die Argitektoniese Handleiding nie; of
 - (c) die Eienaar van die Eenheid wesenlik in verbreking is van die bepalings van die Wet, die Wet op Afgetrede Persone, hierdie Grondwet, die Gedragsreëls of die Argitektoniese Handleiding tot so 'n mate as wat redelik is om die weiering van sodanige sertifikaat te regverdig; of
 - (d) die formaat en inhoud van die Koopooreenkoms nie wesenlik voldoen aan die formaat en inhoud soos voorgeskryf deur die Trustees nie; of
 - (e) die Trustees nie die Genomineerde Bewoner/s van die Deel, soos aangewys deur die Transportnemer kragtens klousule 43 van hierdie Grondwet, goedkeur nie.

42. VERKOPE VAN EENHEDE

- (1) Aangesien die Oord 'n Skema vir afgetrede persone met spesifieke vereistes en kenmerke is, en die Vereniging die behoefte van sy Lede erken om bystand te ontvang van bevoegde en ingeligte eiendomsagente, word die Trustees gemagtig om 'n beleid vir die akkreditering van eiendomsagente vir die Oord te formuleer en om akkrediteringsprosedures vir eiendomsagente in plek te stel en om eiendomsagente wat aan hul vereistes voldoen, te akkrediteer.

- (2) 'n Lid of ander Transportgewer van 'n Eenheid mag slegs 'n geakkrediteerde eiendomsagent aanstel om 'n moontlike koper vir die Eenheid te bekom, tensy die Lid of ander Transportgewer self die Eenheid verkoop sonder om van die dienste van 'n eiendomsagent gebruik te maak.
- (3) Die geakkrediteerde eiendomsagent se kommissie sal nie 3.5% (uitgesluit belasting op toegevoegde waarde) van die koopprys van die Eenheid oorskry nie, met dien verstande dat niks die Lede van die Vereniging verhoed om by wyse van 'n Gewone Besluit op 'n algemene vergadering die persentasie eiendomsagentekommissie op of af te wysig nie.
- (4) Alle Verkoopsooreenkomste moet gesluit word kragtens 'n standaard skriftelike Verkoopsooreenkoms soos van tyd tot tyd deur die Trustees voorberei en voorgeskryf.
- (5) Die Eienaar moet verseker dat die voornemende koper alle inligting soos verlang deur die Trustees in die Verkoopsooreenkoms openbaar, insluitende die volle name en identiteitsnommers van die Genomineerde Bewoner(s). Geen persoon anders as 'n afgetrede persoon (van 50 jaar of ouer) en die gade van die afgetrede persoon mag 'n Deel bewoon nie.
- (6) Alle Verkoopsooreenkomste moet onderhewig wees aan 'n opskortende voorwaarde dat dit skriftelik goedgekeur moet word deur die Trustees, by versuim waarvan die ooreenkoms sal verstryk. Die Trustees moet hul goedkeuring of weiering (na gelang van die geval), onverwyld gee, en moet op 'n redelike wyse optree.
- (7) Alle oordragte van Eenhede moet gedoen word deur die Prokureur soos van tyd tot tyd aangestel deur die Trustees, ten einde die Vereniging se belange in die transaksie te beskerm. Ongeag die voorafgaande, sal die Prokureur die agent van die Transportgewer wees.

43. AANWYSING VAN GENOMINEERDE BEWONER/S

- (1) Elke Eienaar of Transportnemer van 'n Eenheid moet 'n Genomineerde Bewoner/s ten opsigte van sy of haar Deel aanwys en moet vir hierdie doel die Trustees voorsien met 'n skriftelike aanwysing van die voorgestelde Genomineerde Bewoner/s en met enige verdere dokumente soos voorgeskryf mag word deur die Trustees.
- (2) Alvorens die Trustees hul skriftelike goedkeuring verleen vir 'n Genomineerde Bewoner/s ten opsigte van 'n Deel, sal die Trustees geregtig wees om:

- (a) tevrede te wees met die geskiktheid van die voorgenome Genomineerde Bewoner/s met betrekking tot behoefte en versoenbaarheid, terwyl in gedagte gehou word dat die Oord gestig is om akkommodasie aan Afgetrede Persone te voorsien;
- (b) sodanige redelike bewyse as wat die Trustees geskik mag ag dat die Genomineerde Bewoner/s die ouderdom van 50 jaar bereik het, te vereis, of waar toepaslik, bewyse te vereis dat hy of sy die Gade is van die Afgetrede Persoon;
- (c) ' n mediese sertifikaat deur ' n gekwalifiseerde mediese dokter te vereis, waarin hy sertifiseer dat die voorgestelde Genomineerde Bewoner/s medies geskik en selfversorgend is om die Deel te kan bewoon en om onafhanklik te kan woon;
- (d) die betaling van die Uittreeheffing in geval van ' n Geagte Vervreemding te vereis.

44. OUDERDOMSBEPERKING EN BEWONING VAN DELE

- (1) ' n Deel moet slegs bewoon word deur die Genomineerde Bewoner/s soos skriftelik goedgekeur deur die Trustees en mag nie andersins bewoon word deur enige ander persoon of persone nie, met dien verstande dat:
 - (a) dit nie as ' n verbreking van hierdie klousule beskou sal word nie, vir die Eenaar of die Genomineerde Bewoner/s van ' n Deel, om die Deel te verhuur nie, onderhewig aan die skriftelike goedkeuring van die Huurder en/of Bewoner/s deur die Trustees;
 - (b) dit nie as ' n verbreking van hierdie klousule beskou sal word, vir die Genomineerde Bewoner/s of Huurder/s van ' n Deel om tydelik van bewoning afstand te doen nie, hetsy by wyse van onderverhuring of op ' n ander grondslag, gedurende sodanige Genomineerde Bewoner/s of Huurder/s se tydelike afwesigheid op vakansie of andersins, met dien verstande dat die Trustees hul skriftelike toestemming daartoe verleen het, welke toestemming nie onredelik weerhou mag word nie;
 - (c) ' n Genomineerde Bewoner/s of Huurder/s tydelik sy of haar familielede, gaste, of besoekers in sy of haar Deel mag huisves, vir ' n tydperk van tot een-en-twintig (21) dae gedurende enige kalendermaand. Enige verlenging van sodanige tydperk sal die voorafverkreë skriftelike toestemming van die Trustees vereis.

- (2) Geen Eenaar of Genomineerde Bewoner/s van ' n Deel mag sy of haar Deel verhuur of ' n reg op bewoning ten opsigte daarvan verleen, sonder die skriftelike toestemming van die Trustees nie, wie redelike voorwaardes aan hul toestemming mag koppel. Om die skriftelike toestemming van die Trustees te bekom, moet die Eenaar of Genomineerde Bewoner/s van die Deel skriftelik by die Trustees aansoek doen en die Trustees van die volgende inligting en dokumentasie voorsien:
- (a) ' n Afskrif van die huurooreenkoms, die bepalinge waarvan ooreengekom moet word met die Trustees;
 - (b) die besonderhede en die kontakbesonderhede van die beoogde Huurder/s of Bewoner/s;
 - (c) bewyse dat die beoogde Huurder/s of Bewoner/s die ouderdom van vyftig (50) jaar bereik het of, waar toepaslik, die Gade van die Afgetrede Persoon is;
 - (d) ' n mediese sertifikaat deur ' n gekwalifiseerde mediese dokter wat bewys dat die beoogde Huurder/s of Bewoner/s medies geskik en selfversorgend is om die Deel te kan bewoon en om onafhanklik te kan woon.
- (3) Onderhewig aan die bepalinge van hierdie Grondwet en die Gedragsreëls, mag ' n Deel in die Oord slegs bewoon word deur ' n Afgetrede Persoon en sy of haar Gade, en die getal Bewoners wie ' n Deel mag bewoon sal beperk wees tot twee (2) Bewoners per Deel. Òf beide Bewoners moet Afgetrede Persone wees, òf een Bewoner moet ' n Afgetrede Persoon wees en die ander Bewoner moet sy of haar Gade wees, wie jonger as 50 jaar mag wees.

45. BYLÊ VAN GESKILLE

- (1) Enige geskil tussen die Vereniging en ' n Eenaar of tussen Eenaars voortspruitend uit of in verband met of verbandhoudend tot die Wet, die Wet op Afgetrede Persone, hierdie Grondwet, die Gedragsreëls, of die Argitektoniese Handleiding behalwe waar ' n interdik of enige vorm van dringende of ander regshulp vanaf ' n Hof met regsbevoegdheid benodig of verkry mag word, word ingevolge hierdie bepalinge bygelê.
- (2) Indien sodanige geskil ontstaan, moet die benadeelde party die ander geaffekteerde party of partye skriftelik in kennis stel en afskrifte van sodanige kennisgewing moet op die Trustees en Bestuursagent, indien enige, bedien word, en sou die geskil of klag nie binne veertien (14) dae vanaf sodanige kennisgewing bygelê word nie, kan enige van die partye vereis dat die geskil of klag vir arbitrasie verwys word: Met dien verstande dat, indien ' n Eenaar ' n geskil met die Vereniging verklaar, dit voldoende sal wees indien kennisgewing aan die Trustees en Bestuursagent, indien

enige, gegee is en sal dit nie van sodanige Eenaar vereis word om kennisgewing aan elke ander Eenaar te gee nie.

- (3) Met inagneming van die aard en ingewikkeldheid van die geskil of klag en die kostes wat aan die beregting daarvan verbonde is, moet die partye, of in die geval van 'n gestelde saak soos hierbo beoog, die Trustees, 'n arbiter aanstel wat 'n onafhanklike en paslik ervare en gekwalifiseerde persoon sal wees soos tussen die partye tot die geskil ooreengekom.
- (4) Indien die partye nie binne drie (3) dae nadat die arbitrasie vereis is, ooreen kan kom wat betref die arbiter wat aangestel moet word ingevolge klousule 45(3) nie, wys die President van die Kaapse Wetsgenootskap of sy of haar genomineerde op skriftelike versoek, skriftelik 'n arbiter aan binne sewe (7) dae nadat hy of sy versoek is om sodanige aanstelling te maak sodat die arbitrasie sonder oponthoud kan plaasvind en afgehandel kan word.
- (5) Arbitrasie vind informeel of op 'n ander wyse soos die arbiter bepaal, plaas. Die arbiter het die reg om te eis dat die party wat die arbitrasie vereis het aan die arbiter sekuriteit stel vir betaling van die kostes van die arbitrasie in sodanige bedrag en wyse as wat die arbiter kan bepaal, by versuim waarvan daar nie met die arbitrasie voortgegaan word nie. Waar moontlik, word die arbitrasie binne een en twintig (21) dae nadat die aangeleentheid vir arbitrasie ingevolge klousule 45(2) verwys is afgehandel, behoudens dat sekuriteit vir kostes gestel is, indien deur die arbiter vereis.
- (6) Die arbiter maak sy of haar toekenning binne sewe (7) dae vanaf datum van die afhandeling van die arbitrasie en neem, by die maak van sy of haar toekenning, die beginsels ingevolge die Wet, die Wet op Afgetrede Persone, hierdie Grondwet, die Gedragreëls en Argitektoniese Handleiding neergelê, in ag. Die arbiter kan bepaal dat die kostes vir die arbitrasie betaal word deur enigeen van die aanvegtende partye of enige van hulle gesamentlik of in sodanige dele as wat hy of sy bepaal, en wat hy of sy, in sy of haar diskresie, met inagneming van die uitslag van die arbitrasie, geskik ag.
- (7) Die besluit van die arbiter is finaal en bindend en kan 'n bevel van die Hooggeregshof gemaak word op aansoek van enige party tot of geraak deur die arbitrasie.

46. OORGANGSBEPALINGS

- (1) Die Oord word, ten tyde van die aanvaarding van hierdie Grondwet, bestuur deur 'n gesamentlike Raad van Trustees aangestel deur Oude Westhof Oord 1, Oude Westhof Oord 2, Oude Westhof Oord 3 en Oude Westhof Oord 4.

- (2) Die aanvaarding van hierdie Grondwet deur die Eienaars sal 'n formele ratifisering daarstel deur die Eienaars van alle handeling gedoen en stappe geneem deur die gemelde gesamentlike Raad van Trustees vir die voordeel van die Regspersone.

47. TOEPASLIKHEID VAN DIE WET EN DIE WET OP AFGETREDE PERSONE

By die toepassing van die bepalings van hierdie Grondwet, die Gedragsreëls en die Argitektoniese Handleiding, sal die Trustees en die Lede te alle tye hulle sake bedryf onderhewig aan die toepaslike bepalings van die Wet en die Wet op Afgetrede Persone.

48. WYSIGING VAN HIERDIE GRONDWET

Hierdie Grondwet mag van tyd tot tyd deur die Lede by wyse van 'n Eenparige Besluit gewysig word: Met dien verstande dat die Lede by wyse van 'n Spesiale Besluit wysigings aan die Grondwet mag goedkeur waarby die verantwoordelikheid van die Eenaar van enige Deel om Heffings aan die Vereniging te betaal, gewysig word.

49. OUDE WESTHOF OORD 5

Al die lede van die Regspersoon van Oude Westhof Oord 5 Deeltitelskema, synde die geregistreerde eienaars van Eenhede in die gemelde Skema, sal lede van die Vereniging wees en die werksaamhede en bevoegdhede van die Regspersoon van Oude Westhof Oord 5 sal aan die Vereniging oorgedra word. Hierdie Grondwet, soos van tyd tot tyd gewysig mag word, sal dien as, en in plek van, die Bestuursreëls van die Regspersoon van Oude Westhof Oord 5. Hierdie Grondwet sal geliasseer word by die Registrasiekantoor te Kaapstad, ter vervanging van die Bestuursreëls van die Regspersoon van Oude Westhof Oord 5, en sal in werking tree op die datum van liassing daarvan.

50. AFLEWERING VAN KENNISGEWINGS

- (1) 'n Kennisgewing deur die Vereniging aan 'n Lid ooreenkomstig hierdie Grondwet, die Argitektoniese Handleiding of die Gedragsreëls sal geag word behoorlik gegee en afgelewer te wees, indien dit:
- (a) per hand afgelewer is aan die Lid met 'n skriftelike ontvangserkenning, of
 - (b) gestuur is per vooruitbetaalde geregistreerde pos aan die domicilium adres van die Lid, of
 - (c) per e-pos gestuur is aan die e-pos adres van die Lid soos aangetoon in die rekords van die Vereniging, of
 - (d) per faks gestuur is na die faksnommer van die Lid soos aangetoon in die rekords van die Vereniging.

- (2) 'n Kennisgewing gestuur of gelewer per geregistreerde pos sal geag word ontvang te wees op die 5de (vyfde) dag na die datum waarop dit gepos is. 'n Kennisgewing per hand, telefaks of e-pos sal geag word ontvang te wees op die datum van lewering per hand, of versending per telefaks of e-pos.

51. GESONDHEIDSORGSENTRUM

- (1) Die Vereniging is die aandeelhouer van die aandelekapitaal van die Gesondheidsorgverskaffer. Die Gesondheidsorgverskaffer het die Gesondheidsorgsentrum by die CPOA gekoop.
- (2) Die Trustees moet die stemme van die Vereniging (as die enigste aandeelhouer in die Gesondheidsorgverskaffer) by die algemene vergaderings van die Gesondheidsorgverskaffer uitoefen. Die direkteure van die Gesondheidsorgverskaffer moet Trustees van die Vereniging wees.
- (3) Geen aandele in die Gesondheidsorgverskaffer mag verkoop word sonder die magtiging van die Lede van die Vereniging by Eenparige Besluit nie.
- (4) Die geouditeerde finansiële state van die Gesondheidsorgverskaffer moet met die kennisgewing van elke algemene jaarvergadering aan die Lede van die Vereniging voorsien word, en moet by elke algemene jaarvergadering van die Vereniging oorweeg word.
