

Die
REGSPERSOON

Faerie Glen

Renaissance

Aftreeoord / Retirement Village
SS416/2000

BESTUURSREËLS

met

VOORSKRIFTE

AAN DIE

RAAD VAN TRUSTEES

INHOUDSOPGAWE

Onderwerp	Bladsy
Bestuursreëls	3
Bylae A: Sketsplan van uitsluitlike gebruiksgebiede	27
Bylae B: Wooneenhede waaraan uitsluitlike gebruiksgebiede gekoppel is	28
Beperkings opgelê of gegee deur die regspersoon aan die trustees	32

REGSPERSOON
FAERIE GLEN RENAISSANCE
 (Skema No SS 416/ 2000 – Fases 1 - 18)

BESTUURSREÛLS

Opgestel soos bepaal in artikel 35(2)(a) van die Wet op Deeltitels, Wet 95 van 1986, deur wysiging en uitbreiding van die Bestuursreëls in Aanhangsel 8 van die Regulasies tot die Deeltitelwet, asook soos bepaal in artikel 10(2)(a) van die Deeltitelskema Bestuurs Wet 8 van 2011. Hierdie bestuursreëls mag slegs ooreenkomstig artikel 35(2)(a) van die Deeltitelwet en behoudens die bepalings van artikels 35(3) en 35(5) daarvan aangevul, gewysig of herroep word asook soos bepaal in artikel 10(5) (a tot d)) van die Deeltitelskema Bestuurs Wet 8 van 2011.

1. Die Regspersoon Faerie Glen Renaissance is op 18 Augustus 2000 vir Deeltitelskema no. SS 416/2000 ingestel volgens art 36(1) van die Wet Op Deeltitels, Wet 95 van 1986. Die skema is geleë te Erf 3781, Faerie Glen, Uitbreiding 45, Pretoria, en is in 18 fases, elk met 'n eie deeltitelnummer, ontwikkel ooreenkomstig die bepalings van Wysigingskema 8270 van die Pretoria-dorpbeplanningskema, 1974, wat onder andere bepaal dat wooneenhede opgerig sal word vir 'n aftree-oord vir bejaardes.
 - (a) Vanweë die aard van die ontwikkeling as aftreeoord, is die volgende wette en regulasies ook meer spesifiek van toepassing:
 - (i) Deeltitel Skema Bestuurs Wet 8 van 2011;
 - (ii) Regulasie R1231 soos gepubliseer in Staatskoerant 40335 van 7 Oktober 2016, aanvullend tot bogenoemde Wet;
 - (iii) Gemeenskap Skemas Ombud Dienste Wet (Community Schemes Ombud Service Act), Wet 9 van 2011.(CSOSA);
 - (iv) Regulasies soos gepubliseer in Staatskoerante Nos. 40334 en 40335 van 7 Oktober 2016, aanvullend tot Wet 9 van 2011;
 - (v) Wet op Behuisings-ontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone, Wet 65 van 1988;
 - (vi) Wysigingswet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone, Wet 20 van 1989.
 - (vii) Wet op Ouer Persone, Wet 13 van 2006.
 - (b) Die bestuursreëls van die Regspersoon Faerie Glen Renaissance, Skema No SS 416/2000, is eenvormig van toepassing op alle eienaars en okkupeerders van die wooneenhede in die 18 fases van die ontwikkelingskema.

WOORDOMSKRYWINGS

2. By die uitleg van hierdie reëls, tensy uit die samehang anders blyk -
 - (a) (i) beteken die **'1986 Wet'** die Wet op Deeltitels, (Wet No 95 van 1986), soos van tyd tot tyd gewysig, en enige regulasies daarkragtens uitgevaardig en in werking;
 - (ii) beteken die **'2011 Wet'** die Deeltitel Skema Bestuurs Wet 8 van 2011 insluitend enige regulasies daarkragtens uitgevaardig en in werking en
 - (iii) beteken **"Wet"** beide wette soos gedefinieer in reëls 2 (a) (i) en (ii) hierbo.
 - (b) beteken **'geregistreeerde verbandhouer'** enige verbandhouer van wie die regspersoon skriftelik in kennis gestel is soos bedoel in Artikel 44(1)(f) van die 1986 Wet;
 - (c) beteken **'ouditeur'** 'n persoon wat ingevolge die Wet op Openbare Rekenmeesters en Ouditeurs Wet 51 van 1951, kwalifiseer om as ouditeur op te tree;
 - (d) beteken **'aftree-oord'** 'n behuisingsontwikkelingskema vir afgetrede persone vir die huisvesting per wooneenheid van 'n enkel okkupeerder, of twee afsonderlike okkupeerders, met die minimum ouderdom vir okkupeerders 50 jaar. In die geval van 'n egpaar as okkupeerders, moet een van die twee gades minstens 50 jaar oud wees;
 - (e) beteken **'afgetrede persoon'** 'n persoon wat 50 jaar of ouer is;
 - (f) het woorde en uitdrukkings waaraan in die Wet 'n betekenis geheg is, die betekenis wat aldus daaraan geheg is;
 - (g) sluit 'trustee' ook 'n plaasvervangende trustee in;

- (h) 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; en
 - (iii) wat natuurlike persone aandui ook regspersone in;
- (i) word die opskrifte van die onderskeie reëls slegs geriefshalwe verstrekkend en moet dit by die uitleg van hierdie reëls nie in aanmerking geneem word nie;
- (j) beteken ‘**regspersoon**’ die Regspersoon Faerie Glen Renaissance (Skema nr SS 416/2000; Fases 1-18) en soos verwys na in artikel 2(1) van die 2011 Wet.
- (k) beteken ‘**raad van trustees**’ die kollektiewe vorm van die trustees soos verkies en aangestel deur die regspersoon;
- (l) beteken ‘**Hoofombud**’ die Hoofombud soos gedefinieer in hoofstuk 1 van die “Community Schemes Ombud Service Act” - Wet 9 van 2011; en
- (m) beteken ‘**Minister**’ die Minister van Menslike Nedersettings

DOMICILIUM CITANDI ET EXECUTANDI (AFLEWERING VAN DOKUMENTE EN KENNISGEWINGS)

3. (1) Die trustees moet van tyd tot tyd die adres wat die regspersoon se *domicilium citandi et executandi*, soos bedoel in Artikel 3 (1)(o) van die 2011 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 van Aktes, die hoofombud en die plaaslike owerheid ontvang is nie;
 - (c) die trustees aan alle eienaars kennis moet gee van sodanige adresverandering;
- (2) Die *domicilium citandi et executandi* van elke eienaar is die adres van die eenheid wat in sy naam geregistreer is: Met dien verstande dat sodanige eienaar geregtig is om van tyd tot tyd genoemde *domicilium* te verander maar dat enige nuwe *domicilium* wat hy kies, in die Republiek van Suid Afrika geleë moet wees en dat die verandering eers in werking tree by die ontvangs van die skriftelike kennisgewing daarvan deur die regspersoon by sy *domicilium*.

REGSPERSOON EN TRUSTEES VAN DIE REGSPERSOON

4.(1) Regspersoon:

- (a) Vanaf die datum dat enige persoon, anders dan die ontwikkelaar, 'n eienaar word van 'n eenheid in 'n skema, sal dit geag word dat vir daardie skema daar 'n regspersoon gevestig is waarvan die ontwikkelaar asook so 'n persoon lede sal wees, asook enige persoon wie daarna 'n eienaar word in sodanige skema;
- (b) Die ontwikkelaar is nie langer 'n lid van die regspersoon nie wanneer hy nie langer 'n aandeel in die gemeenskaplike eiendom het nie of nie langer die eienaar van 'n eenheid in die skema is nie, volgens artikel 34(2) van die 1986 Wet;
- (c) Enige ander lid van die regspersoon is nie langer 'n lid daarvan nie wanneer sodanige lid nie langer 'n eienaar van 'n eenheid in die skema is nie;
- (d) Die voorsienings van die Maatskappywet, 2008 (Wet No. 71 van 2008) is nie van toepassing op die regspersoon nie met die uitsondering van klousules hiervan waarin daar spesifiek melding daarvan gemaak word;
- (e) Die regspersoon het ewigdurende opvolging en mag in sy korporatiewe naam en kan vervolgd of vervolgt word soos in meer detail beskryf word in artikel 2 (7) van die 2011 Wet; en
- (f) Die regspersoon is, onderhewig aan die voorwaardes van die Wet, verantwoordelik vir

die afdwing van die reëls asook vir die beheer, administrasie en bestuur van die gemeenskaplike eiendom tot voordeel van al die eienaars.

(2) Trustees:

(a) Die funksies en magte van die regspersoon moet, onderhewig aan die bepalings van die Wet, hierdie reëls en enige beperkings opgelê of opdragte gegee tydens 'n algemene vergadering van eienaars van gedeeltes, uitgeoefen en uitgevoer word deur die trustees van die regspersoon wat kragtens hierdie reëls aangestel is.

(b) Vertrouensposisie van trustees:

(1) Elke trustee van die regspersoon moet in 'n vertrouensposisie teenoor die regspersoon staan. Dit impliseer dat 'n trustee:

(aa) in verhouding met die regspersoon eerlik en in goeie trou moet optree en in besonder:

(i) sy magte in terme van die Wet moet uitoefen in belang en tot voordeel van die regspersoon; en

(ii) nie sonder daardie magte mag optree of dit oorskry nie.

(bb) enige wesentlike konflik tussen sy eie belange en dié van die regspersoon moet vermy en in besonder:

(i) geen finansiële voordeel, direk of indirek, van die regspersoon of enige ander persoon ontvang nie, en

(ii) elke ander trustee in kennis moet stel van die aard en omvang van enige direkte of indirekte materiële belang wat hy mag hê in enige kontrak van die regspersoon sodra die trustee bewus raak van sodanige belang

(2) 'n Trustee van die regspersoon wie strydig optree teenoor sy vertrouensverhouding met die regspersoon is aanspreeklik teenoor die regspersoon vir:

(i) enige verliese gely deur die regspersoon; of

(ii) enige finansiële voordeel ontvang deur die trustee as gevolg van sodanige optrede.

(c) Op alle trustees rus daar die plig van sorg en bekwaamheid en 'n trustee moet dus sorg dat hy 'n redelike kennis het van die bestuur van deeltitelskemas, die toepaslike wetsbepalings sowel as hierdie bestuursreëls en die gedragsreëls.

KWALIFIKASIES

5. 'n Trustee of 'n plaasvervangende trustee hoef nie 'n eenaar of die genomineerde van 'n eenaar wat 'n regspersoon is te wees ten einde vir die amp van trustee te kwalifiseer nie, met dien verstande dat –
- (a) die meerderheid van die trustees eienaars of gades van eienaars is; en
- (b) die bestuursagent en gade of enige van sy werknemers of 'n werknemer van die regspersoon nie 'n trustee mag wees nie tensy hy 'n eenaar is.

AANTAL EN VERKIESING VAN TRUSTEES

6. Die getal trustees word van tyd tot tyd deur die lede van die regs persoon by 'n algemene jaarvergadering vasgestel, met dien verstande dat daar minstens sewe trustees moet wees.

Die trustees word by elke algemene jaarvergadering verkies en hulle ampstermyn duur tot die einde van die daaropvolgende algemene jaarvergadering, maar hulle is herkiesbaar ooreenkomstig reël 7.

Die verkiesing word soos volg gereël:

- (a) Tydens registrasie vir die algemene jaarvergadering ontvang 'n stemgeregtigde lid van die regs persoon 'n gewaarmerkte en genummerde stembrief met die nominasies deur eienaars vir die verkiesing van trustees, asook 'n verdere gewaarmerkte en genummerde stembrief vir elke stemgeregtigde lid van die regs persoon wat 'n volmag aan hom verleen het met dien verstande dat 'n stemgeregtigde persoon nie kan optree as gevolmagtigde vir meer as 2 lede nie soos bepaal in artikel 6(5) van die 2011 Wet.
- (b) Die vergadering wys vier lede van die regs persoon, wat nie genomineer is vir die verkiesing as trustee nie, aan om:
 - (i) na die stemming per stembrief die stemme te tel, en
 - (ii) die uitslag, onderteken deur die tellers, aan die voorsitter te oorhandig vir bekendmaking van die verkose trustees aan die regs persoon.

Die raad van trustees moet die stembriewe en die bevinding van die tellers vir 'n minimum periode van ses jaar bewaar.

NOMINASIES

7. (1) Nominasies deur eienaars vir die verkiesing van trustees tydens 'n algemene jaarvergadering moet skriftelik ingedien word, vergesel van die skriftelike aanvaarding van die nominasies deur die genomineerdes en moet minstens 48 uur voor daardie algemene jaarvergadering by die regs persoon se *domicilium* ontvang word. Trustees kan ook verkies word deur middel van nominasies vergesel van die aanvaarding van die genomineerde wat tydens die vergadering verstrekk word, ingeval onvoldoende skriftelike nominasies, ten einde aan reël 4 te kan voldoen, ontvang word.
- (2) Die name van die genomineerdes vir die verkiesing as trustees word voor die verkiesing aan die inwoners versprei. .

VAKATURES

8. Die trustees kan enige vakature in hulle geledere vul. Enige trustee aldus aangewys, se ampstermyn duur tot die einde van die volgende algemene jaarvergadering, wanneer hy moet uitree maar herkies kan word asof hy by die vorige algemene jaarvergadering verkies is.

PLAASVERVANGENDE TRUSTEES

9. (1) Die trustees kan 'n ander persoon aanstel, ongeag of sodanige persoon eienaar van 'n eenheid 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 bevoeghede en die pligte van 'n trustee.
- (3) 'n Plaasvervangende trustee se ampstermyn word beëindig indien die trustee deur hom vervang, weer aanwesig is, ophou om 'n trustee te wees, of indien die

plaasvervangende trustee se aanstelling deur die raad van trustees teruggetrek word.

VERGOEDING

10. (1) Tensy anders bepaal by wyse van 'n spesiale besluit deur die regspersoon, is trustees wat eienaars is, nie geregtig op enige vergoeding ten opsigte van hul dienste as sodanig nie: Met dien verstande dat die regspersoon hulle op versoek en met die voorlê van dokumentêre bewys moet vergoed vir alle uitgawes en onkoste wat werklik en redelikerwys deur hulle in die uitvoering van hul pligte en die uitoefening van hul bevoegdhede aangegaan is.
- (2) Die regspersoon kan trustees wat nie eienaars is nie, vergoed tot 'n bedrag waarop ooreengekom is tussen die regspersoon en sodanige trustees, en sodanige trustees is ook geregtig op vergoeding vir alle uitgawes en kostes deur hulle aangegaan in die omstandighede soos voorsien in die voorbehoudsbepaling van subreël 10 (1). 'n Plaasvervangende trustee, aangestel deur die trustees, maar wat nie 'n eienaar is nie, moet sy vergoeding, indien daar is, nie van die regspersoon nie maar van die trustee in wie se plek hy aangestel is eis, tensy die regspersoon skriftelik opdrag van sodanige trustee ontvang het om enige gedeelte van sy vergoeding aan sodanige plaasvervangende trustee te betaal.

GELDIGHEID VAN HANDELINGE DEUR TRUSTEES

11. Ten spyte daarvan dat dit na die verrigting van enige handeling deur die raad van trustees blyk dat daar 'n tekortkoming in die aanstelling of heraanstelling van 'n trustee was, is sodanige handeling net so geldig asof daardie trustee behoorlik aangestel of her aangestel is.

VRYWARING

12. (1) (a) Behoudens die bepalings van subreël (2) word elke trustee, agent of ander amptenaar of diensnemer van die regspersoon deur die regspersoon gevrywaar teen alle koste, verliese, uitgawes en eise wat hy aangaan of waarvoor hy aanspreeklik raak vanweë enige handeling deur hom in die uitvoering van sy pligte verrig, tensy sodanige koste, verliese, uitgawes of eise veroorsaak is deur die *mala fide* - of grof nalatige optrede of versuim van sodanige persoon.
- (b) Dit is die plig van die trustees om sodanige vrywaring uit die fondse van die regspersoon te betaal.
- (2) Die vrywaring in subreël (1) bedoel, is nie ten gunste van enige bestuursagent wat kragtens reël 46 aangestel is, van toepassing nie.

DISKWALIFIKASIE VAN TRUSTEES – VERWYDERING UIT AMP

13. 'n Trustee se aanstelling as sodanig word beëindig indien hy–
- (a) die regspersoon skriftelik in kennis stel dat hy as trustee bedank;
 - (b) geestelik versteurd is of word;
 - (c) sy boedel vrywillig oorgee of indien sy boedel gesekwestreer word;
 - (d) skuldig bevind word aan 'n misdryf waarvan oneerlikheid 'n element is;
 - (e) ontslaan word deur 'n besluit van 'n algemene vergadering van die regspersoon, met dien verstande dat die voorneme om oor sodanige ontslag te stem uitdruklik vermeld word in die kennisgewing waarby die vergadering belê word; en
 - (f) kragtens die bepalings van artikel 69 van die Maatskappywet, Wet No. 71 van 2008, onbevoeg is of word om aangestel te word of op te tree as direkteur van 'n maatskappy.

VERVANGING

14. Die regspersoon kan by 'n algemene vergadering 'n ander trustee aanstel in die plek van 'n trustee wie se aanstelling ingevolge reël 13 beëindig is, vir die onverstreke gedeelte van die ampstermyn van die trustee wat aldus vervang is met dien verstande dat hierdie bepaling nie die bevoegdheid van trustees om in terme van reël 8 'n vakature in hulle geledere te vul, beïnvloed nie.

VERGADERINGS VAN TRUSTEES – WANNEER GEHOU EN KENNISGEWING

15. (1) Behoudens die bepalings van subreëls (2) en (3) hiervan kan die raad van trustees kennis gee waardeur vergaderings belê word, vergader vir die afhandeling van sake en sodanige vergaderings uitstel of reël soos hulle goedvind, met dien verstande dat dit nie nodig is om kennis te gee van 'n vergadering van die trustees aan enige trustee wat tydelik buite die Republiek van Suid-Afrika is nie. Kennis van enige sodanige vergadering moet gegee word aan sy plaasvervanger indien hy aangestel is ingevolge reël 9(1), en sodanige plaasvervanger in die Republiek van Suid-Afrika 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 subreël (3) hiervan bedoel, minstens sewe dae skriftelike kennis van die voorgestelde vergadering te gee, welke kennis ook die rede vir die byeenroeping van die vergadering moet verstrek, met dien verstande dat in dringende gemotiveerde gevalle sodanige korter kennisgewing as wat in die omstandighede redelik is, gegee kan word.
- (3) Enige verbandhouer wat eerste verbande hou oor eenhede en wat die raad van trustees skriftelik daarom versoek het, moet minstens sewe dae kennis van alle vergaderings van die trustees ontvang.
- (4) Sodanige eerste verbandhouer of sy genomineerde kan vergaderings van die trustees op vooraf skriftelike versoek bywoon en na goedkeuring toespreek maar mag nie in sy hoedanigheid as sodanig stem nie.
- (5) (a) 'n Eienaar is geregtig om vergaderings van die trustees by te woon op vooraf skriftelike versoek en na goedkeuring toe te spreek, maar is nie in sy hoedanigheid as sodanig geregtig om daarop te stem nie.
- (b) Enige lid van die regspersoon wat 'n trusteevergadering wil bywoon ooreenkomstig subreël (a) en 'n aangeleentheid daartydens wil bespreek moet die raad van trustees minstens 7 dae vooraf skriftelik in kennis stel van wat hy tydens die vergadering wil bespreek.
- (c) Die raad van trustees sal sodanige aansoek op meriete oorweeg en die aansoeker van hul besluit verwittig.

KWORUM

16. (1) By 'n vergadering van die trustees vorm 50 persent van die getal trustees plus een 'n kworum.
- (2) Indien die getal trustees minder word as die getal wat nodig is om 'n kworum te vorm, kan die oorblywende trustee of trustees, voortgaan om op te tree maar slegs om bykomende trustees aan te stel of te koöpteer ten einde 'n kworum daar te stel of ten einde 'n algemene vergadering van eienaars te belê.
- (3) Die raad van trustees moet 'n bywoningsregister hou van al sy vergaderings.

17. Indien daar by enige vergadering van die trustees nie 'n kworum teenwoordig is binne 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 vorm 'n kworum.

VOORSITTER, ONDERVOORSITTER EN SEKRETARIS

18. (1) Na afloop van die algemene jaarvergadering kom die nuutverkose trustees byeen om by wyse van informele stembriefies 'n voorsitter en sekretaris te kies wat die eerste vergadering van die raad van trustees reël.
- (2) Die voorsitter het 'n gewone en 'n beslissende stem, behalwe waar daar slegs twee trustees is.
- (3) By die aanvang van die eerste vergadering van die trustees moet die trustees ook 'n ondervoorsitter aanwys en die verskillende portefeuljes aan die verkose trustees toeken.
- (4) Die voorsitter, ondervoorsitter en sekretaris bly aan in hulle ampte tot aan die einde van die volgende algemene jaarvergadering
- (5) Die voorsitter, ondervoorsitter en sekretaris met die trustee betrokke by die aangeleentheid onder bespreking en die trustee finansies, indien nodig, vorm die dagbestuur vir die hantering van dringende sake, met dien verstande dat alle besluite van die dagbestuur by die daaropvolgende vergadering van die trustees vir bekragtiging voorgelê moet word.
19. Die trustees, tydens 'n vergadering van die raad van trustees, of die regspersoon tydens 'n spesiale vergadering ten opsigte waarvan kennis van die beoogde ontslag van amp van die voorsitter gegee is, kan die voorsitter uit sy amp ontslaan.
20. Indien 'n voorsitter, verkies ingevolge reël 18(1), sy amp ontruim of ontslaan is kragtens reël 19, moet die trustees 'n ander voorsitter kies, wat die amp beklee vir die onverstreke termyn van eersgenoemde voorsitter met dieselfde stemregte.
21. Indien 'n voorsitter gedurende 'n vergadering die stoel ontruim of nie teenwoordig is nie of om enige ander rede nie kan voorsit by die vergadering nie, tree die ondervoorsitter as voorsitter op en by sy afwesigheid moet die trustees aldaar teenwoordig 'n ander voorsitter vir sodanige vergadering kies, wat dieselfde stemregte as die voorsitter het.

STEMMING

22. Alle sake wat by vergaderings van die raad van trustees beslis word, word beslis deur 'n meerderheidstem van die trustees wat teenwoordig is en stem.
23. 'n Trustee word belet om te stem ten opsigte van enige kontrak of voorgestelde kontrak of ten opsigte van enige ander aangeleentheid met, of enige regsgeding of voorgestelde regsgeding teen die regspersoon, indien hy enige direkte of indirekte belang daarin het, met dien verstande dat enige trustee, wat sodanige belang het, die belang vooraf moet verklaar. Dit moet genotuleer word en sodanige trustee moet hom aan die vergadering onttrek vir die duur van die bespreking van die aangeleentheid.
24. 'n Skriftelike besluit wat onderteken is deur al die trustees wat op daardie tydstip in die Republiek van Suid-Afrika is en wat nie minder is nie as die getal wat nodig is om 'n kworum te vorm, is net so geldig en effektief asof dit geneem is by 'n vergadering van die trustees wat behoorlik belê en gehou is.

DIE FUNKSIES, BEVOEGDHEDE EN PLIGTE VAN DIE REGSPERSOON EN TRUSTEES**ALGEMEEN**

25. Die bevoegdhede en pligte van die regspersoon word, behoudens die bepalings van die Wet en hierdie reëls en enige beperking opgelê of opdrag gegee by 'n algemene vergadering van eienaars van dele, uitgeoefen of uitgevoer deur die trustees van die regspersoon wat kragtens hierdie reëls aangestel is.

BEVOEGDHEDE**Regspersoon:**

26. (1) Die regspersoon mag die reëls toepas en die bevoegdhede aan hom opgelê kragtens artikel 4 van die 2011 Wet uitoefen, en dit sluit onder andere in die bevoegdheid:
- (a) om agente en werknemers aan te stel soos die regspersoon mag goeddunk;
 - (b) om beweegbare eiendom aan te koop, te huur of andersinds te bekom vir die gebruik van eienaars vir hulle genot of beskerming of in verband met die genieting of beskerming van die gemeenskaplike eiendom;
 - (c) om waar prakties moontlik, geskikte grasperke, tuine en ontspannings fasiliteite op die gemeenskaplike eiendom te vestig en te onderhou; en
 - (d) om alles wat redelikerwys nodig is te doen vir die afdwinging van die reëls en vir die bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom.

Raad van trustees:

- (2) Behoudens enige beperking opgelê en binne die bedrag vir die doel begroot of opdragte gegee by 'n algemene vergadering van die regspersoon sluit die bevoegdhede van die trustees, aangestel ingevolge reël 25, die volgende in:
 - (a) Om bankrekeninge oop te maak en kontrakte te sluit. Slegs die regspersoon en die raad van trustees het die bevoegdheid om kontrakte aan te gaan (wat die toekenning van werk na die inwin van kwotasies insluit) en om na goeddunke agente en werknemers vir en namens die regspersoon aan te stel in verband met:
 - (i) die beheer oor en die bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom; en
 - (ii) die uitvoer en nakom van enige van of al die bevoegdhede en pligte van die regspersoon;
 - (b) Om aan enige een of meer van die trustees sodanige bevoegdhede en pligte as wat hulle goeddunk te deleger en sodanige delegasie te eniger tyd te herroep.
- (3) Die trustees mag nie lenings ten behoeve van die regspersoon aan eienaars van eenhede, aan werknemers, aan hulleself of aan enige ander persoon of instansie uitgee nie.
- (4) Die trustees mag nie sonder 'n spesiale besluit van die regspersoon enige bankoortrekkingsfasiliteite of lenings aangaan nie.
- (5) Die trustees mag namens die regspersoon gelde belê uit die fondse soos omskryf in reël 31. Alle beleggings en/of opseggings daarvan sal geteken word deur die voorsitter van die raad van trustees, die bestuursagent en die trustee: finansies.
- (6) Die trustees mag regs- en geskilbeslegtingskoste aangaan indien sodanige uitgawes nie die jaarlikse voorsiening daarvoor in die begroting oorskry nie, met dien verstande dat enige uitgawe wat wel die jaarlikse voorsiening oorskry deur 'n spesiale besluit van die regspersoon gemagtig moet word.

- (7) Die raad van trustees mag nie op sy eie 'n regsgeleding met konsekwensiële regskoste inisieer sonder dat dit vooraf op 'n algemene vergadering goedgekeur is nie.

ONDERTEKENING VAN DOKUMENTE

27. Geen akte of dokument wat namens die regspersoon onderteken word, is geldig en bindend nie tensy dit deur 'n trustee en die bestuursagent bedoel in reël 46, of deur twee trustees of, in die geval van 'n uitklaringsertifikaat by oordrag van eiendom wat ingevolge artikel 15B(3)(i)(aa) van die 1986 Wet uitgereik word, deur twee trustees of die bestuursagent onderteken is.

PLIGTE VAN DIE TRUSTEES

STATUTÊRE EN ALGEMENE PLIGTE

28. (1) Sonder afbreuk aan die omvang van die bykomende pligte genoem in reëls 29 tot 45 en behoudens die bepalings van sodanige reëls moet die regspersoon, deur sy trustees die werksaamhede verrig wat op hulle geplaas word, en deur die magte aan hulle verleen ingevolge artikels 3, 4 en 5 van die 2011 Wet.
- (2) Ingevolge artikel 4 (i) van die 2011 Wet moet die regspersoon deur sy trustees alles doen wat redelikerwys nodig is vir die beheer oor en die bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom.
- (3) Die trustees moet alle dinge doen wat redelikerwys nodig is vir die toepassing van alle geldende reëls.
- (4) Nuutverkose trustees kan nie aanspreeklik gehou word vir enige gevolge wat uit vorige besluite en handeling van trustees mag voortspruit en waarin hulle geen aandeel gehad het nie.

VERSEKERING

29. (1) (a) Die raad van trustees moet jaarliks die nodige stappe doen om die geboue en alle verbeterings aan die gemeenskaplike eiendom te verseker vir die volle vervangingswaarde daarvan, onderhewig aan onderhandeling van sodanige bybetalings, premies en versekeringsariewe wat in die opinie van die trustees die voordeligste vir die eienaars is, teen:
- (i) brand, weerlig en ontploffings;
 - (ii) oproer, burgerlike onrus, stakings, uitsluitings, arbeidsonrus of kwaadwillige persone wat namens of in verband met enige politieke organisasie optree;
 - (iii) storms, orkane en oorstromings;
 - (iv) aardbewings;
 - (v) botsings deur vliegtuie en ander voorwerpe in die lug asook voorwerpe wat daarvan afval;
 - (vi) bars of oorloop van watertanks, -toerusting of -pype;
 - (vii) botsings teen enige van die genoemde geboue of verbeterings deur enige padvoertuig, perde of beeste;
 - (viii) inbraak of enige poging daartoe;
 - (ix) verlies aan okkupasie of verlies aan huurgeld ten opsigte van enige bogenoemde risikos; en
 - (x) sodanige ander risikos of gevare as wat die trustees of enige houer van eerste verbande oor nie minder as 25% (vyf-en-twintig persent) in getal van die eenhede in die skema, nodig ag.
- (b) Die trustees moet te alle tye verseker dat in die versekeringspolis in

paragraaf (a) hierbo bedoel –

- (i) die vervangingswaarde van elke eenheid (uitgesluit die eienaar se belang in die grond) gespesifiseer word;
 - (aa) ten aanvang [maar behoudens die bepalinge van subparagraaf (cc)] in ooreenstemming met die trustee se skatting van sodanige waarde; en
 - (bb) na die eerste algemene jaarvergadering [maar behoudens die bepalinge van paragraaf (cc)] in ooreenstemming met die skedule van waardes soos goedgekeur kragtens paragraaf (c); of
 - (cc) soos vereis te eniger tyd deur enige eienaar kragtens paragraaf (d);
 - (ii) enige aweryklousule se uitwerking beperk word tot afsonderlike eenhede; en
 - (iii) 'n klousule ingesluit word waarkragtens die polis geldig en afdwingbaar bly deur enige verbandhouer teen die versekeraar nieteenstaande enige omstandighede hoegenaamd wat die versekeraar andersinds sou gemagtig het om te weier om die versekerde bedrag uit te betaal, tensy en alvorens die versekeraar met minstens 30 (dertig) dae kennis aan die verbandhouer, sodanige versekering gekanselleer het.
- (c) Voor elke algemene jaarvergadering moet die trustee skedules laat opstel waarin hul skattings weergegee word van:
- (i) die vervangingswaarde van die geboue en alle verbeterings aan die gemeenskaplike eiendom; en
 - (ii) die vervangingswaarde van elke eenheid (uitgesluit die eienaar se belang in die grond) sodat die totaal van sodanige waardes van al die eenhede gelyk is aan die waarde waarna verwys word in subparagraaf (i) hierbo;

Sodanige skedules moet aan die algemene jaarvergadering voorgelê word vir oorweging en goedkeuring kragtens reël 56.

- (d) Enige eienaar kan te eniger tyd die vervangingswaarde soos gespesifiseer in die versekeringspolis van sy eenheid verhoog; Met dien verstande dat sodanige eienaar aanspreeklik sal wees vir die betaling van die addisionele versekeringspremie en onmiddellik die regspersoon van 'n bewys daarvan deur die versekeraar sal voorsien.
 - (e)
 - (i) Nieteenstaande die bestaan van 'n geldige versekeringspolis uitgeneem deur die trustee, soos omskryf in reël 29(1)(a), mag 'n eienaar ingevolge artikel 14(1) van die 2011 Wet versekering uitneem ten opsigte van enige skade aan sy gedeelte wat mag voortspruit uit risikos wat nie gedek is deur die polis uitgeneem deur die regspersoon nie.
 - (ii) Ingevolge artikel 14(2) van die 2011 Wet beperk hierdie gedeelte nie die regte van 'n eienaar om te verseker teen risikos anders dan skade aan sy gedeelte nie.
 - (f) Die trustee moet, indien 'n verbandhouer dit skriftelik versoek en voldoende bewys voorlê, die sessie deur enige eienaar aan sodanige verbandhouer van sy belang in die aanwending van die opbrengs van die versekeringspolisse uitgeneem ingevolge reël 29(1)(a), aanteken.
- (2) Die trustee moet alle redelike stappe doen ten einde -
- (a) openbare aanspreeklikheidsversekering te bekom om die regspersoon, die eienaars en die trustee te verseker en verseker te hou teen aanspreeklikheid op grond van –
 - (i) dood, liggaamlike besering of siekte;
 - (ii) verlies van of skade aan eiendom,
 wat in verband met die gemeenskaplike eiendom ontstaan, vir 'n bedrag van minstens drie miljoen rand, welke bedrag van tyd tot tyd deur die eienaars by 'n algemene jaarvergadering gewysig kan word; en
 - (b) 'n getrouheidswaarborgversekering te bekom tot 'n bedrag gelykstaande aan gelde soos op belegging aan die einde van die boekjaar plus 25% van die huidige jaar se heffings soos bepaal in klousule 15(3) van die regulasie

soos gepubliseer in Staatskoerant 40335 van 7 Oktober 2016. waarkragtens enige verlies aan gelde van die regspersoon of gelde waarvoor hy verantwoordelik is, gely as gevolg van 'n daad van bedrog of oneerlikheid gepleeg deur enige versekerde persoon synde enige persoon in diens van die regspersoon en alle trustees en persone wat optree as bestuursagente van die regspersoon, vergoed sal word; en

- (c) 'n geldversekeringspolis bekom waarkragtens dekking verleen word vir verlies van gelde in die gewone loop van sake en in transito vir 'n bedrag soos bepaal deur die trustees.
- (3) Die eienaars kan by wyse van spesiale besluit bepaal teen welke ander risikos die raad van trustees moet verseker.

**BYDRAES EN AANSPREEKLIKHEID KRAGTENS ARTIKEL 37(1) VAN DIE 1986 WET
ASOOK ARTIKEL 3 VAN DIE 2011 WET**

30. Dit is die raad van trustees se plig om bydraes van die eienaars in die vorm van heffings te vorder ooreenkomstig die bepalings van en in die verhoudings uiteengesit in reël 31.
31. (1) Die aanspreeklikheid van eienaars om bydraes te maak vir die doeleindes van artike 37(1) van die 1986 Wet sowel as artikel 3 van die 2011 Wet word gedra deur die eienaars ooreenkomstig 'n vasstelling ingevolge artikel 32(4) van die 1986 Wet op die basis van 50% daarvan volgens die deelnemingskwota van hulle onderskeie dele en 50% daarvan per eenheid.
- (a) Die regspersoon, deur sy trustees, moet die funksies vervul soos voorgeskryf in die 2011 Wet (Regulasie 40335), en hierdie funksies sluit in om 'n **administratiewe fonds** te skep en te onderhou wat redelikerwys voldoende sal wees om die geraamde jaarlikse bedryfskoste van die volgende komponente te dek:
 - (i) Die herstel, onderhoud, bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom, insluitend redelike voorsiening vir toekomstige onderhoud, herstelwerk en vervanging van kapitale items wat gebaseer is op 'n geskrewe plan soos omskryf is in reël 22 (1) van die Regulasie.
 - (ii) Die betaling van diensgelde en belasting en ander plaaslike owerheid kostes vir die voorsiening van elektrisiteit, gas, water, brandstof en sanitasie of ander dienste aan die geboue of grond.
 - (iii) Die betaling van enige versekeringspremies van toepassing op die geboue en grond.
 - (iv) Die betaling van salarisse en lone van werknemers asook dié van kontrakwerkers en ander diensverskaffers vir werk wat gedoen word aan die bates van die oord.
 - (v) Die nakoming van enige plig of uitvoering van enige ander verpligting van die regspersoon;
 - (b) Die regspersoon moet ook 'n **reserwefonds** skep en onderhou tot sodanige bedrae as wat redelikerwys voldoende sal wees om die kostes van toekomstige onderhoud aan en herstel van die gemeenskaplike eiendom, asook moontlike toekomstige onvoorsiene groot uitgawes waarvoor die oord self verantwoordelik is, te dek, maar nie minder nie as wat voorgeskryf mag word deur die Minister.
 - (i) Aangesien die reserwefonds vir toekomstige instandhouding gestel word op 12 maande se voorsiening van begrote uitgawes (dus 12 maande se heffings), word alle fondse vanuit die begroting wat nie gebruik word nie, asook alle surplusse en rentes, oorgedra na die reserwefonds om te voldoen aan die minimum vereiste dat die jaarlikse oordrag na die reserwefonds gelyk moet wees aan die bedrag wat begroot word vir die jaar se instandhouding.

- (ii) Die aanwending van fondse uit die reserwefonds kan slegs geskied op aanbeveling van die raad van trustees en na goedkeuring deur die regspersoon. Waar uitgawes vooruit geskat kan word, in dringende en noodsaaklike gevalle, kan die raad van trustees besluit oor die aanwending van die reserwe fondse, en aan die regspersoon verslag doen op die volgende algemene vergadering.
- (2) (a) (i) Die trustees moet jaarliks, in die voorlaaste maand van die finansiële jaar, op 'n spesiale algemene vergadering, 'n beraming van inkomste en uitgawes vermeld in reël 36, vir die daaropvolgende finansiële jaar voorlê vir goedkeuring met of sonder wysiging en 'n voorlopige bedrag bepaal wat van eienaars gehef moet word vanaf die begin van die eersvolgende finansiële jaar.
 - (ii) Die heffing wat ingevolge artikel 59 van die "Community Schemes Ombud Service" Wet van eienaars verhaal moet word vir oorbetalings aan die Ombud dienste, moet bereken word volgens die voorskrifte soos vervat in die regulasie wat gepubliseer is in hoofstuk 2 van Staatskoerant No. 40334 van 7 Oktober 2016, en moet ook voorgelê word aan die vergadering vir goedkeuring.
 - (b) Tydens die eersvolgende algemene jaarvergadering moet die regspersoon die finale beraming van inkomste en uitgawes vermeld in reël 36 met of sonder wysiging goedkeur en die bedrag bepaal wat na raming vir die oorblywende tydperk van die finansiële jaar van eienaars gehef moet word.
- (3) Die raad van trustees kan van tyd tot tyd, wanneer nodig, spesiale heffings van eienaars verg of vereis dat hulle spesiale bydraes maak ten opsigte van alle uitgawes genoem in reël 31(1) hierbo (wat nie in enige skattings ingevolge reël 31(2)(b) hierbo ingesluit is nie) en sodanige heffings en bydraes kan in 'n enkel bedrag of by wyse van paaiemente en op sodanige tydstip of tye betaalbaar gemaak word as wat die trustees na goeddunke bepaal.
 - (4) 'n Eenaar is aanspreeklik vir die betaling van alle regskoste, insluitende prokureur- en kliëntkoste, invorderingskommissies, uitgawes en koste aangegaan deur die regspersoon met die verhaal van agterstallige heffings of enige ander agterstallige bedrae verskuldig deur sodanige eenaar aan die regspersoon, of met die afdwing van die nakoming van hierdie reëls, die gedragsreëls of die Wet.
 - (5) Die trustees is geregtig om rente op agterstallige bedrae te vorder teen die prima uitleenkoers

REËLS EN DIE BESKIKBAARHEID DAARVAN

- 32. (1) (a) 'n Skema moet vanaf die vestiging van die regspersoon gereguleer en bestuur word deur reëls, onderworpe aan die bepalings van artikel 10 van die 2011 Wet.
 - (b) Hierdie reëls moet voorsiening maak vir die regulering, bestuur, administrasie, gebruik en genot van gedeeltes asook van gemeenskaplike eiendom.
 - (c) Die reëls bestaan uit bestuurs- en gedragsreëls soos voorgeskryf, met die voorvereiste dat die gedragsreëls nie onversoenbaar mag wees met enige voorgeskrewe bestuursreëls nie.
 - (d) Hierdie beoogde bestuurs- en gedragsreëls moet billik en eenvormig van toepassing wees op alle eienaars van eenhede.
- (2) Die raad van trustees moet volledig rekord hou van alle reëls wat van tyd tot tyd van krag is en moet verseker dat die wysiging, vervanging, toevoeging of herroeping van sodanige reëls [soos beoog in artikel 10(5) van die 2011 Wet] onverwyld by die Hoofombud ingedien word soos beoog in artikel 10(5)(a) tot d) van die 2011 Wet.

- (3) Die regspersoon moet:
- (a) hierdie reëls beskikbaar hê vir inspeksie tydens vergaderings van trustees en eienaars;
 - (b) 'n kopie van die reëls verskaf aan enige persoon wie 'n eienaar of bewoner raak;
 - (c) aan alle eienaars 'n kopie voorsien van enige reëls wat vervang, toegevoeg of gewysig is sowel as detail van reëls wat herroep is;
 - (d) op versoek van 'n eienaar, of enige skriftelik gemagtigde persoon deur 'n eienaar, 'n kopie van alle reëls aan sodanige eienaar voorsien; en
 - (e) 'n kopie van die reëls op aanvraag voorsien aan voornemende kopers en okkupeerders, sowel as aan die bestuursagent, die ouditeur en die houer van enige geregistreerde deelverband.

VERBETERINGS

Nie-noodsaaklike verbeterings

33. (1) Die trustees kan, indien die eienaars eenparig so besluit, verbeterings van 'n nie-noodsaaklike aard op die gemeenskaplike eiendom aanbring of verwyder.

Noodsaaklike verbeterings

- (2) (a) Indien die trustees begerig is om enige ander verbeterings as die nie-noodsaaklike verbeterings in subreël (1) bedoel, op die gemeenskaplike eiendom aan te bring of verwyder, moet hulle alle eienaars eers skriftelik kennis van sodanige voorneme gee. Sodanige kennisgewing moet:
- (i) die trustees se voorneme aandui om met die verbetering of die verwydering daarvan voort te gaan by verstryking van 'n tydperk van nie minder nie as 30 (dertig) dae gereken vanaf die datum waarop die kennisgewing uitgereik is; en
 - (ii) die besonderhede verstrek van die verbetering of verwydering daarvan ten aansien van –
 - (aa) die koste verbonde daaraan;
 - (bb) die metode waarop dit gefinansier sal word asook die effek op heffings betaalbaar deur eienaars; en
 - (cc) die behoefte, wenslikheid en resultaat daarvan.
- (b) Die raad van trustees moet op skriftelike versoek van enige eienaar 'n spesiale algemene vergadering belê ten einde die voorstelle vervat in die kennisgewing bedoel in paragraaf (a) te bespreek en daaroor te besin, by welke vergadering die eienaars sodanige voorstelle, met of sonder wysigings, kan goedkeur by wyse van 'n spesiale besluit.
- (c) 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.
- (3) Eienaars betaal maandeliks vir die gemete verbruik van elektrisiteit en water/riool vir hul onderskeie eenhede ooreenkomstig heersende Stadsraadtariewe.
- (4) Elektrisiteits- en watermeters is reeds geïnstalleer en word deur die regspersoon in goeie werkende toestand gehou.

NOTULES EN BESLUITE

34. (1) Die raad van trustees moet –
- (a) notules van alle trusteevergaderings en van alle vergaderings van die regspersoon laat hou in notuleboeke wat vir daardie doel gehou word;

- (b) alle eenparige besluite, spesiale besluite en enige ander besluite van die regspersoon sowel as van die raad van trustees aanteken in 'n besluiteregister vir die doel gehou; en
 - (c) die kennisgewings vir vergaderings van die regspersoon, die bywoningsregister en volmagte wat daarop betrekking het, in datumvolgorde bewaar.
- (2) Die trustees moet alle notules genoem in reël 34(1) bewaar vir solank as wat die skema geregistreer bly.
- (3) Die trustees moet op skriftelike versoek deur 'n eienaar of geregistreeerde verbandhouer van 'n eenheid alle notules van hulle verrigtinge en dié van die regspersoon ter insae beskikbaar stel aan sodanige eienaar of verbandhouer.

REKENINGBOEKE EN REKORDS

35. (1) Die trustees moet volgens aanvaarde rekeningkundige praktyke behoorlike rekeningboeke, bateregisters en rekords byhou, of laat byhou ten einde die transaksies en die geldelike posisie van die regspersoon redelik weer te gee, insluitende:
- (a) volledige rekords van die bates en laste van die regspersoon;
 - (b) volledige rekords van alle bedrae ontvang en uitbetaal deur die regspersoon en waarvoor dit bestem was;
 - (c) 'n register van eienaars en geregistreeerde verbandhouders 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 grootboekrekenings ten opsigte van elke eienaar.
- (2) Op versoek van 'n eienaar, geregistreeerde verbandhouer, die bestuursagent of hulle gevolmagtigdes, moet die trustees enige van die rekeningboeke, registers en rekords gedurende normale kantoorure aan hulle ter insae beskikbaar stel en waar prakties moontlik van afskrifte teen 'n redelike tarief voorsien.
- (3) Die trustees moet alle rekeningboeke en rekords laat bewaar vir 'n minimum tydperk van 6 (ses) jaar na voltooiing van die transaksies, handeling of verrigtinge waarop dit betrekking het, met dien verstande dat notuleboeke bewaar sal word vir solank as wat die skema geregistreer bly

JAARLIKSE FINANSIËLE BERAMING, FINANSIELE STAAT EN VERSLAG

36. (1) Die trustees moet tydens elke algemene jaarvergadering 'n finale gedetailleerde begroting voorlê van die verwagte inkomste en uitgawes van die regspersoon vir die betrokke finansiële jaar, welke finale beraming kragtens reël 56 goedgekeur moet word.
- (2) Die beraming van uitgawes in subreël (1) bedoel, moet 'n redelike voorsiening vir onvoorsiene uitgawes insluit, wat jaarliks oorgeplaas moet word na die reserwefonds vir onvoorsiene uitgawes beskryf in reël 31(1)(b) tot 'n perk waaroor die eienaars jaarliks kan besluit.
37. Die trustees moet, ooreenkomstig algemeen aanvaarde rekeningkundige praktyk, 'n finansiële staat waarin die regspersoon se sake, finansies en transaksies soos aan die einde van die betrokke finansiële jaar redelik weerspieël word, laat opstel en sodanige staat vir oorweging kragtens reël 56(a) aan elke algemene jaarvergadering voorlê.

38. Die trustees moet 'n verslag, deur die voorsitter onderteken, van die sake van die regspersoon oor die afgelope jaar laat opstel en sodanige verslag vir oorweging kragtens reël 56(a) aan elke algemene jaarvergadering voorlê.
- 39 (1) Die trustees moet afskrifte van die skedules, beraming, geouditeerde staat en verslag en bylaes in reëls 29(1)(c), 36, 37 en 38 bedoel aan elke eenaar en aan enige verbandhouer wat die regspersoon van sy belang verwittig het, laat aflewer ten minste 14 (veertien) dae voor die datum van die algemene jaarvergadering waartydens dit behandel sal word.
- (2) Aflewering word vir doeleindes van subreël (1) geag te geskied het indien: die bedoelde dokumente per hand afgelewer is of per e-pos gestuur is, geadresseer aan die eenaar by sy *domicilium* bedoel in reël 3(2) en aan enige voormelde verbandhouer by die adres van sodanige verbandhouer soos getoon in die rekords van die regspersoon:

ODUIT

40. By elke algemene jaarvergadering moet die regspersoon 'n ouditeur aanstel wie se ampstermyn 'n aanvang neem na afloop van daardie vergadering en voortduur tot na afloop van die volgende algemene jaarvergadering.

DEPONEER EN BELÊ VAN GELDE

41. (1) Die raad van trustees moet toesien dat alle gelde wat die regspersoon ontvang, op naam van die regspersoon deponeer word in 'n rekening of rekeninge by 'n geregistreerde handelsbank of finansiële instelling soos omskryf in die Finansiële Instellings (Beskerming van Fondse) , Wet 28 van 2001. Behoudens opdragte gegee of beperkings opgelê deur 'n algemene vergadering van die regspersoon mag sodanige gelde onttrek word slegs om uitgawes van die regspersoon te dek of vir belegging kragtens reël 43.
- (2) Die finansiële instelling bedoel in reël 41 (1) moet ook voldoen aan die definisie daarvan soos vervat in Hoofstuk 1, Deel 1, van die Finansiële Sektor Regulasies, Wet 9 van 2017.
42. Die trustees kan die bestuursagent magtig om die rekeninge bedoel in reëls 41 en 43 te administreer en te bedryf.
43. Enige gelde wat nie onmiddellik benodig word vir uitbetaling nie, kan belê word in 'n spaar- of soortgelyke rekening by enige geregistreerde bank of instelling soos bepaal in reël 41 wat van tyd tot tyd deur die trustees goedgekeur word,
44. Rente op gelde aldus belê, kan vir enige wettige doel deur die regspersoon gebruik word.

GEEN TERUGBETALING OF VERDELING VAN WINSTE OF BATES

45. (1) Eenaars is nie geregtig op terugbetaling van bydraes wat wettiglik gehef en deur hulle betaal is nie.
- (2) Geen deel van die regspersoon se winste of bates mag verdeel word onder eenaars of enige ander persone nie tensy die gebou/e vernietig is of geag word vernietig te wees of waar sodanige wins of bate van 'n kapitaal aard is.

AANSTELLING, BEVOEGDHEDE EN PLIGTE VAN BESTUURSAGENT

46. (1) (a) Nieteenstaande enigiets tot die teendeel vervat in reël 28, en behoudens die bepalings van artikel 39(1) van die 1986 Wet, kan die trustees van tyd tot tyd, en indien vereis deur 'n geregistreerde verbandhouer van 50 persent van die eenhede of deur die lede van die regspersoon by 'n algemene vergadering, 'n bestuursagent aanstel by wyse van 'n skriftelike kontrak om die finansiële administrasie van die gemeenskaplike eiendom in totaliteit uit te voer en dit te laat voldoen aan al die gestelde statutêre vereistes en om sodanige bevoegdhede en pligte as wat aan die bestuursagent toevertrou word, uit te oefen.
- (b) 'n Bestuursagent word jaarliks aangestel om vir die daaropvolgende finansiële jaar op te tree en tensy die regspersoon die bestuursagent anders meedeel, word die bestuursagent se aanstelling outomaties van jaar tot jaar hernu: Met dien verstande dat 'n kennisgewing van kontrakbeëindiging deur die trustees gegee kan word na aanleiding van 'n besluit geneem op 'n trusteevergadering of 'n gewone meerderheidsbesluit op 'n algemene vergadering.
- (2) (a) Die trustees moet toesien dat daar in die kontrak van elke bestuursagent 'n bepaling ingevoeg word ten effekte dat indien hy enige van die bepalings van sy kontrak verbreek of indien hy hom skuldig maak aan gedrag wat regtens regverdiging sou bied om die kontrak te mag kanselleer, die trustees met kennisgewing sodanige kontrak mag kanselleer, en dat die bestuursagent geen eis hoegenaamd teen die regspersoon of enige van die eienaars as gevolg van sodanige kansellering het nie.
- (b) Enigeen van die eienaars of verbandhouders van eenhede in die gebou/e kan, indien die bestuursagent die bepalings van sy kontrak verbreek of indien hy hom skuldig maak aan enige gedrag wat regtens die beëindiging van 'n kontrak tussen partye regverdig, van die trustees vereis om die bestuursagent se kontrak te kanselleer kragtens paragraaf (a). Die voorafgaande bepalings doen nie afbreuk aan die raad van trustees se reg om die bestuursagent se kontrak te beëindig nie.
- (c) Enige eienaar of verbandhouer wat van die raad van trustees vereis om die bestuursagent se dienskontrak kragtens paragraaf (b) te kanselleer, moet aan die trustees sodanige sekuriteit verskaf as wat die trustees na goeddunke bepaal vir die betaling van, en moet ook die trustees en die regspersoon 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 regsdinging waarvoor die trustees of die regspersoon 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 die trustees vereis om die kontrak van die bestuursagent te kanselleer nie tensy en alvorens die eienaar of verbandhouer wat sodanige kansellering aanvra kragtens paragraaf (b), sekuriteit en vrywaring soos vereis in paragraaf (c), aan hulle verskaf het nie.
47. Die kontrak met die bestuursagent moet voorts daarvoor voorsiening maak dat die aanstelling herroep kan word en dat sodanige bestuursagent die amp moet ontruim indien:
- (i) 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 aansoek doen om sy boedel as insolvent oor te gee of sy boedel gesekwestreer word, hetsy

- voorlopig of finaal of, waar die bestuursagent 'n maatskappy is, dit onder geregtelike bestuur geplaas word; of
- (ii) 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
- (iii) 'n spesiale besluit te dien effekte deur die lede van die regspersoon geneem word.
48. Die betuursagent moet volledig rekord hou van sy administrasie en moet die regspersoon en alle houers van geregistreerde deelverbande wat die regspersoon van hulle belang ingevolge reël 54(1)(b), in kennis gestel het, oor alle sake wat na sy mening die waarde of aantreklikheid van die gemeenskaplike eiendom of enige van die dele nadelig mag raak, inlig.
49. (1) Die raad van trustees moet redelike kennis aan die bestuursagent gee van alle vergaderings van die trustees, en hy kan met die trustees se toestemming teenwoordig wees by sodanige vergaderings en daaraan deelneem maar het geen stemreg nie.
- (2) Die trustees moet van tyd tot tyd aan die bestuursagent afskrifte van notules van alle vergaderings van die raad van trustees en van die regspersoon verskaf.
- (3) Sou dit nodig wees dat 'n neutrale persoon as voorsitter tydens 'n trustee vergadering moet optree, soos met die verkiesing van 'n voorsitter (reël 21), kan die bestuursagent met instemming van die teenwoordige trustees, daardie rol vervul maar hy sal geen stemreg hê nie.

VERGADERINGS VAN EIENAARS

ALGEMENE VERGADERINGS – WANNEER GEHOU TE WORD

50. Geskrap. Nommer behou.
51. (1) 'n Algemene jaarvergadering word binne vier maande vanaf die einde van elke finansiële jaar gehou.
- (2) Tensy tydens 'n algemene vergadering of deur die raad van trustees anders besluit word, strek die finansiële jaar van die regspersoon vanaf die eerste dag van Januarie van elke jaar tot die laaste dag van Desember van die betrokke jaar.
52. Alle algemene vergaderings behalwe algemene jaarvergaderings word spesiale algemene vergaderings genoem.
53. Die raad van trustees kan na goeë dunde, en moet, op skriftelike versoek van eienaars wat geregtig is op 25 persent van die totaal van die kwotas van al die dele of van enige verbandhouer oor nie minder nie as 25 persent in getal van die eenhede, 'n spesiale algemene vergadering belê. Indien die trustees versuim om die vergadering aldus aangevra te belê binne 14 dae na ontvangs van sodanige versoek, kan die betrokke eienaars of verbandhouders self die vergadering belê.

KENNIS VAN ALGEMENE VERGADERINGS

- 54 (1) Tensy anders in die Wet bepaal, moet minstens 14 dae kennis van elke algemene vergadering, met vermelding van die plek binne die landdrosdistrik waarin die skema geleë is, of sodanige ander plek as deur 'n spesiale besluit van lede van die regspersoon bepaal, asook die datum en tyd van die vergadering en in die geval van spesiale sake, die algemene aard van sodanige sake, gegee word aan:

- (a) alle eienaars;
 - (b) alle houers van geregistreerde verbande oor eenhede wat die regs persoon van hulle belange in kennis gestel het; en
 - (c) die bestuursagent.
- (2) Die houers van geregistreerde verbande en die bestuursagent in subreël (1) bedoel, 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.
- (3) Die kennisgewing bedoel in subreël (1)(a) word geag behoorlik gegee en afgelewer te wees indien afgelewer in ooreenstemming met reël 39(2).
- (4) Die kennisgewing bedoel in subreël (1) gaan vergesel van die dokumente bedoel in reël 39(1), behalwe in die geval van 'n spesiale algemene vergadering.
- (5) Onopsetlike versuim om die kennis bedoel in subreël (1) 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 subreël (1)(b), maak nie die verrigtinge by so 'n vergadering ongeldig nie.
- (6) 'n Algemene vergadering van die regs persoon kan belê word met korter kennisgewing as dié vereis in subreël (1) mits alle persone wat geregtig is om dit by te woon, daartoe instem.
- (7) 'n Spesiale algemene vergadering vir die doeleindes van die neem van 'n eenparige of spesiale besluit kan vir 'n datum 30 dae of minder nadat kennis aan al die lede van die regs persoon 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.

VERRIGTINGE BY ALGEMENE JAARVERGADERING

GEWONE EN SPESIALE SAKE

55. Alle ander sake by enige algemene vergadering as sake bedoel in reël 56(a), (b), (c) en (d) is spesiale sake.

ALGEMENE JAARVERGADERING

56. Die volgende sake moet by 'n algemene jaarvergadering verrig word:
- a) Die oorweging van die finansiële staat en verslag bedoel in reëls 37 en 38;
 - b) Die goedkeuring met of sonder wysiging van:
 - i) die skedules van vervangingswaardes bedoel in reël 29(1)(c); en
 - ii) die beraming van inkomste en uitgawes bedoel in reël 36;
 - c) die aanstelling van 'n ouditeur of 'n rekeningkundige beampte;
 - 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 ingevolge reël 54;
 - g) die gee van opdragte of die oplaë van beperkings waarna in artikel 39(1) van die 1986 Wet verwys word;
 - h) die bepaling van die *domicilium citandi et executandi* van die regs persoon, en
 - i) die bevestiging deur die ouditeur of bestuursagent dat enige wysiging, vervanging, toevoeging of herroeping van die reëls [soos beoog in artikel 10(5) van die 2011 Wet] by die Hoofombud ingedien is vir liassering soos beoog in artikel 10(5) (a tot d) van die 2011 Wet.

KWORUM

57. (1) Geen sake mag by enige algemene vergadering verrig word nie tensy 'n kworum van persone 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 eienaars wat minstens 40% [veertig persent] van die stemme hou en persoonlik, by wyse van volmag of by wyse van wetlik erkende verteenwoordiger aanwesig moet wees en geregtig is om te stem in die geval van skemas waar daar 50 of meer eenhede is.
58. 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 eienaars wat persoonlik of by wyse van volmag teenwoordig is en geregtig is om te stem, 'n kworum.

VOORSITTER

59. (1) Die voorsitter van die raad van trustees sit voor by alle algemene vergaderings van die regs persoon.
- (2) Indien daar geen sodanige voorsitter is nie, of indien by 'n vergadering die voorsitter van die trustees nie teenwoordig is binne 15 minute na die tyd vasgestel vir die hou van die vergadering nie of indien hy nie bereid of in staat is om as voorsitter op te tree nie, tree die ondervoorsitter as voorsitter op en by sy afwesigheid moet die teenwoordige lede iemand uit eie geledere kies om as voorsitter op te tree.

STEMMING BY ALGEMENE VERGADERING

STEMMING PER STEMBRIEF

60. (1) By enige algemene vergadering word oor 'n besluit gestem 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.
- (2) Tensy 'n stemming per stembrief aldus geëis word, is 'n verklaring deur die voorsitter dat 'n besluit by die opsteek van hande geneem is, afdoende bewys daarvan sonder bewys van die aantal of verhouding van stemming wat ten gunste van of teen daardie besluit uitgebring is.
- (3) 'n Eis om 'n stemming per stembrief kan teruggetrek word.
61. Vir enige stemming per stembrief wys die vergadering vier lede van die regs persoon aan om:
- (i) die stembriewe uit te deel, na die stemming weer op te neem en te tel;
 - (ii) indien van toepassing, vas te stel of 'n kworum aanwesig is; en
 - (iii) die uitslag te onderteken en aan die voorsitter te oorhandig vir aankondiging van die uitslag.

Die uitslag word geag die besluit van die vergadering te wees waarby daardie stemming per stembrief geëis is.

STEMME

62. Met die opsteek van hande het die eienaar of eienaars van 'n deel of, indien die eienaar 'n regspersoon is, sy gevolmagtigde, een stem vir elke deel wat besit word: Met dien verstande dat die voorsitter by magte is om na goeddunke die stemprosedure te wysig na stemming per stembrief in plaas van deur die opsteek van hande.
63. Vir die doeleindes van 'n eenparige of spesiale besluit (met of sonder 'n stemming per stembrief) of by 'n stemming per stembrief word die waarde van die stem van die eienaar of eienaars van 'n deel bepaal in ooreenstemming met 'n vasstelling ingevolge artikel 32(4) van die 1986 Wet of, by gebrek aan so 'n vasstelling, in ooreenstemming met deelnemingskwotas.

GEEN STEM IN SEKERE OMSTANDIGHED

64. Behalwe in gevalle waar 'n spesiale besluit ingevolge die Wet vereis word, is 'n eienaar nie geregtig om op 'n algemene vergadering te stem nie indien –
- (a) enige bydraes wat deur hom ten opsigte van sy deel en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom betaalbaar is, nie betaal is nie; of
 - (b) hy volhard om enige van die gedragsreëls bedoel in artikel 35(2)(b) van die 1986 Wet (artikel 10 van die 2011 Wet) te verbreek, nieteenstaande 'n skriftelike waarskuwing deur die trustees of die bestuursagent om die verbreking van sodanige reël te staak: Met dien verstande dat enige verbandhouer geregtig is om as sodanige eienaar se gevolmagtigde op enige algemene vergadering te stem selfs al sou paragraaf (a) of die voorgaande bepalings van hierdie paragraaf op sodanige eienaar van toepassing wees.

STEMMING DEUR 'N TRUSTEE VIR BEVOORDEELDE

65. Waar 'n eienaar van 'n deel as sodanig trustee vir 'n begunstigde is, oefen hy die stemregte ten opsigte van die deel uit tot uitsluiting van persone wat 'n voordelige belang in die trust het en mag sodanige persone nie stem nie.

GESAMENTLIKE STEMMING

66. (1) 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.
- (2) Nieteenstaande subreël (1) kan enige een van twee of meer persone wat geregtig is om een stem gesamentlik uit te bring, 'n stemming per stembrief eis.

GEVOLMAGTIGDES

67. (1) 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.
- (2) 'n Stembegregtigde mag verteenwoordig wees in persoon of deur 'n gevolmagtigde tydens vergaderings van die regspersoon, mits so 'n gevolmagtigde nie meer as twee stembegregtigdes verteenwoordig nie. (Artikel 6 (5) van die 2011 Wet)

- (3) 'n Gevolmagtigde moet skriftelik aangestel word onder die handtekening van die aansteller of sy agent wat behoorlik en skriftelik aangestel is, en die aanstelling moet aan die voorsitter oorhandig word 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 by die vergadering beskikbaar gestel word.
- (4) 'n Gevolmagtigde hoef nie 'n eienaar te wees nie, maar is nie die bestuursagent of enige van sy werknemers, of 'n werknemer van die regspersoon nie.

PLIGTE VAN EIENAARS EN BEWONERS VAN DELE

STATUTÊR EN ALGEMEEN

68. Bo en behalwe sy verpligtings ingevolge artikel 44 van die 1986 Wet –

- (a)(i) mag 'n eienaar nie sy 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 gebou kan skaad nie;
- (ii) mag 'n eienaar geen wet, ordonnansie, verordening, proklamasie, statutêre reëlins of die voorwaardes van enige lisensie wat betrekking het of 'n uitwerking het op die bewoning van die gebou of die gemeenskaplike eiendom of die dryf van sake in die gebou, of die titelvoorwaardes wat betrekking het op sy deel, enige ander deel, sy uitsluitlike gebruiksgebied of enige ander uitsluitlike gebruiksgebied, oortree of toelaat dat dit oortree word nie;
- (iii) mag 'n eienaar geen verandering aanbring wat waarskynlik die stabiliteit van die gebou of die benutting en gebruik van ander dele, die gemeenskaplike eiendom of enige uitsluitlike gebruiksgebied sal benadeel nie;
- (iv) mag 'n eienaar nie iets aan sy deel of uitsluitlike gebruiksgebied doen wat waarskynlik die estetiese voorkoms van die oord en geboue sal benadeel nie;
- (v) mag 'n eienaar, wanneer die beoogde gebruik van 'n uitsluitlike gebruiksgebied hetsy uitdruklik of by implikasie op of deur 'n geregistreerde deelplan aangetoon word, 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 eienaars vir 'n ander doel gebruik kan word;
- (vi) mag 'n eienaar geen struktuur of verbetering aan die gebou, sy eenheid of sy uitsluitlike gebruiksgebied oprig of aanbring sonder die vooraf verkreeë skriftelike goedkeuring van die raad van trustees nie, welke goedkeuring nie onredelik weerhou mag word nie en wat nie die bepalings van artikel 24 en artikel 25 of ander relevante bepalings van die 1986 Wet of reëls oortree nie;
- (vii) moet 'n eienaar die warmwatertoestel wat sy deel bedien, 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 regspersoon uitgeneem is, en is die eienaar verantwoordelik vir die bybetaling ingeval van 'n versekeringseis.
- (viii) behoudens die bepalings van artikel 47(2) van die 1986 Wet is die regspersoon nie aanspreeklik vir defekte, latent of andersins, of vir enige regsgevolge voortspruitende uit onderhandelings tussen eienaars en kontrakteurs of tussen eienaars en die ontwikkelaar tov strukture wat opgerig is op gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom voordat sodanige gedeeltes as uitsluitlike gebruiksgebiede deur bestuursreël 72 toegeken is nie;
- (ix) indien buitendeure of vensters van 'n deel vervang of herstel moet word, uitgesonderd skade as gevolg van geforseerde toegang, is die regspersoon aanspreeklik vir 50% van die standaard itemkoste en 50% van die

installeringskoste, met die eienaar aanspreeklik vir die res van die koste.

- (b) 'n Eienaar moet kragtens artikel 13 (1) (a) van die 2011 Wet enige persoon wie skriftelik daartoe gemagtig is deur die regs persoon en waar kennis van gegee is behalwe in noodgevalle, toelaat om sy gedeelte of eksklusiewe gebruiksarea te betree vir die doel om dit te inspekteer sowel as vir die onderhoud, herstel of vernuwing van pype, drade, kables en kanale wat in die gedeelte voorkom en gebruik kan word vir die genot van enige ander gedeelte of gemeenskaplike eiendom, of om te verseker dat die Wet en enige toepaslike regulasies nagekom word.

BINDENDE AARD

69. Die bepalings van hierdie reëls en van die gedragsreëls en die pligte van 'n eienaar met betrekking tot die gebruik en bewoning van dele en gemeenskaplike eiendom is bindend vir die eienaar van enige deel en enige huurder of ander bewoner van enige deel, en dit is die plig van die eienaar om te verseker dat die reëls eerbiedig word deur sy huurder of bewoner, insluitende werknemers, besoekers en enige familielid van die eienaar, huurder of bewoner.
- (1) By die oortreding of nie-nakoming van 'n bestuurs- en/of gedragsreël en/of die Wet deur 'n betrokke eienaar en/of sy besoekers, insluitend 'n eienaar se huurder en/of besoekers van 'n huurder, geld die volgende:
- a) 'n aanmaningskrywe onderteken deur die voorsitter en sekretaris van die raad van trustees aan die betrokke eienaar met verwysing na die betrokke reël wat oortree is of nie nagekom is nie. In die geval van 'n huurder moet die skrywe steeds gerig word aan die eienaar van die eenheid, met 'n afskrif aan die betrokke huurder; en
- b) by 'n tweede oortreding of nie- nakoming van dieselfde reël en/of Wet sal die raad van trustees besluit op toepaslike optrede gesien in die lig van die aard van die oortreding.
- (2) By die nie-betaling van heffings of enige ander agterstallige betaling geld die volgende:
- (a) Die eienaar van 'n eiendom is volgens reël 30 en 31 verantwoordelik vir die betaling van heffings of enige ander bedrae, al is die betrokke eiendom verhuur.
- (b) Indien daardie gelde nie betaal word nie, ontvang die eienaar na 60 dae 'n eerste aanmaningsbrief, onderteken deur die voorsitter en die trustee: finansies of die sekretaris of die bestuursagent.
- (c) By gebreke aan betaling daarna, ontvang die eienaar na 90 dae 'n tweede aanmaningsbrief met die verwysing dat, indien agterstallige bedrae na 120 dae nog uitstaande is, die aangeleentheid oorhandig sal word aan 'n prokureur vir invordering.
- (d) Alle regskoste moet volgens reël 31(4) van die eienaar van die eiendom verhaal word. Rente moet volgens reël 31(5) op alle uitstaande agterstallige bedrae, vir die betrokke periode, gehef word.
- (3) Die huurkontrak vir die staanplek van karavane by die karavaanafdakke is tussen die oordbewoner (huurder van staanplek) van 'n eenheid en die regs persoon. Agterstallige huur vir karavaanstaanplekke sal op dieselfde basis as hierbo hanteer word.

EIENAAR SE VERSUIM OM IN STAND TE HOU

70. Indien die eienaar soos bedoel in artikel 13 (1) van die 2011 Wet:
- (a) versuim om sy deel te herstel of in stand te hou;
 - (b) versuim om enige deel van die gemeenskaplike eiendom wat vir sy uitsluitlike gebruik en genot toegewys is behoorlik te versorg,
 - (c) versuim om die verbeterings soos omskryf in bestuursreël 72(3) aan sy uitsluitlike gebruiksgebied in `n behoorlike toestand in stand te hou en verslete en beskadigde gedeeltes te herstel of in geheel te vervang, of
 - (d) versuim om afwykings van die oorspronklike materiaal spesifikasies en afwerking soos in die koopkontrak, asook bykomstighede wat op die versoek van eienaars aangebring is in stand te hou onder die verstandhouding dat eienaars dit self in stand sal hou

en indien enige sodanige versuim voortduur vir `n tydperk van 30 dae na skriftelike kennisgewing deur die trustees om te herstel of in stand te hou, kan die regspersoon die eienaar se versuim regstel en die redelike koste daarvan van sodanige eienaar verhaal.

BYLEGGING VAN GESKILLE

71. (1) Enige geskil tussen die regspersoon en 'n eienaar of tussen eienaars voortspruitend uit of in verband met of verbandhoudend tot die Wet, hierdie reëls of die gedragsreëls, 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 reëls eerstens bygelê deur gebruik te maak van die regspersoon se interne dispuut oplossing prosedure.
- (2) Indien die dispuut nie tot bevrediging van die betrokke partye deur die interne prosedure bygelê kan word nie, word dit vir oplossing verwys na die Hoofombud ooreenkomstig die dispuut resoluie prosedures soos vervat in hoofstuk 3 van die "Community Schemes Ombud Service Act".

TOEKENNING VAN UITSLUITLIKE GEBRUIKSGBIEDE IN TERME VAN ARTIKEL 27A VAN DIE 1986 WET

- 72 (1) Die eienaars van eenhede het die uitsluitlike regte van gebruik en genot van die gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom, soos volledig aangedui op die sketsplan na skaal (Bylae A)*, wat die ligging, die gedeelte se unieke nommer en die doel waarvoor dit gebruik mag word aandui, en `n skedule (Bylae B)* wat aandui aan watter eienaar elke sodanige gedeelte toegeken is.
- (2) `n Eienaar kan die regspersoon nader vir die toekenning by wyse van `n spesiale besluit van uitsluitlike regte van gebruik en genot van `n verdere gedeelte van die gemeenskaplike eiendom as bykomende patio/stoep of vir die uitbreiding van `n uitsluitlike gebruiksgebied wat reeds as patio/stoep, werf of parkeerplek ooreenkomstig subreël 72(1) aan hom toegeken is. In die aansoek moet duidelik uiteengesit word waarvoor die uitsluitlike gebruiksgebied aangewend sal word en watter verbeteringe vir die uitsluitlike gebruiksgebied beplan word. Enige koste sal nie vir die regspersoon wees nie.
- (3) Behoudens die bepalings van artikel 37(1)(b) van die 1986 Wet en artikel 13(1)(c) van die 2011 Wet is eienaars verantwoordelik vir die instandhouding, vervanging en herstel van al die verbeterings aangebring op hul uitsluitlike gebruiksgebiede.
- (4) Die regte toegeken in terme van subreëls 72(1) en (2), skep nie regte beoog in Artikel 27(6) van die 1986 Wet nie.
- (5) Wanneer `n eienaar sy wooneenheid vervreem en oordra na `n nuwe eienaar, vestig artikel 27 van die 1986 Wet gebruiksregte in die nuwe eienaar.

- (6) Eienaars van uitsluitlike regte van gebruik en genot van gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom, soos aangedui op die sketsplan na skaal (Bylae A), wat van die uitsluitlike gebruiksgebiede in geregistreerde uitsluitlike gebruiksgebiede wil omskep, kan saaklike regte in terme van artikel 27 van die 1986 Wet oor die uitsluitlike gebruiksgebiede by die Registrateur van Aktes registreer. Enige koste sal nie vir die regspersoon wees nie en die raad van trustees is gemagtig om namens die regspersoon alle dokumentasie in die verband te onderteken ten einde oordrag by wyse van Notariële Akte van Sessie van Reg tot Uitsluitlike Gebruik te laat geskied.
 - (7) Aansoeke van eienaars om verbeterings op die toegekende uitsluitlike gebruiksgebiede aan te bring sal op grond van die bepalings van bestuursreël 68(vi) oorweeg word.
 - (8) Bylae A, die sketsplan na skaal, ooreenkomstig Artikel 27A(b) van die Wet op Deeltitels 95 van 1986.
 - (9) Bylae B, die skedule van eienaars, ooreenkomstig Artikel 27A(c) van die Wet op Deeltitels 95 van 1986.
- * Bylaes A en B word aangeheg.

VERVANGING VAN BESTAANDE BESTUURSREËLS

- 73 (1) Bestaande bestuursreëls mag vervang, herroep en gewysig word deur 'n eenparige besluit van die regspersoon, waarna sodanige vervangings, byvoegings, veranderings en herroepings ooreenkomstig Artikel 10(5)a van die 2011 Wet by die hoof ombud ingedien word en waarna die proses sal verloop soos beoog in Artikel 10(5)(b) tot (d) van die 2011 Wet en welke wysigings in werking tree by uitreiking van 'n sertifikaat van goedkeuring deur die Hoofombud.
- (2) Hierdie reëls is eenparig goedgekeur op 'n algemene vergadering van die regspersoon Faerie Glen Renaissance (Skema No. SS 416/2000) gehou op,vir indiening by die Hoofombud.

FAERIE GLEN RENAISSANCE

(Skema No. SS 416/2000 - Fases 1-18)

TOEKENING VAN UITSLUITLIJKE REGTE VAN GEBRUIK EN GENOT VAN DEELTES VAN DIE GEMEENSAPLIJKE EIGENDOM AAN LIDDE VAN DIE REDESPERSON VOLGENS ARTIKEL 27A VAN DIE WET OP DEELTILLES VR VAN 1956

BYLAE A: Skema van die algeheel oorspronklike plan
 (i) die ligging van die oorspronklike gedeeltes vir gebruik en genot, en
 (ii) die doel waarvoor sodanige gedeeltes gebruik mag word.

CONFERRING RIGHTS OF EXCLUSIVE USE AND ENJOYMENT OF PARTS OF THE COMMON PROPERTY UPON MEMBERS OF THE BODY CORPORATE ACCORDING TO ARTICLE 27A OF THE SECTIONAL TITLE ACT OF 1956

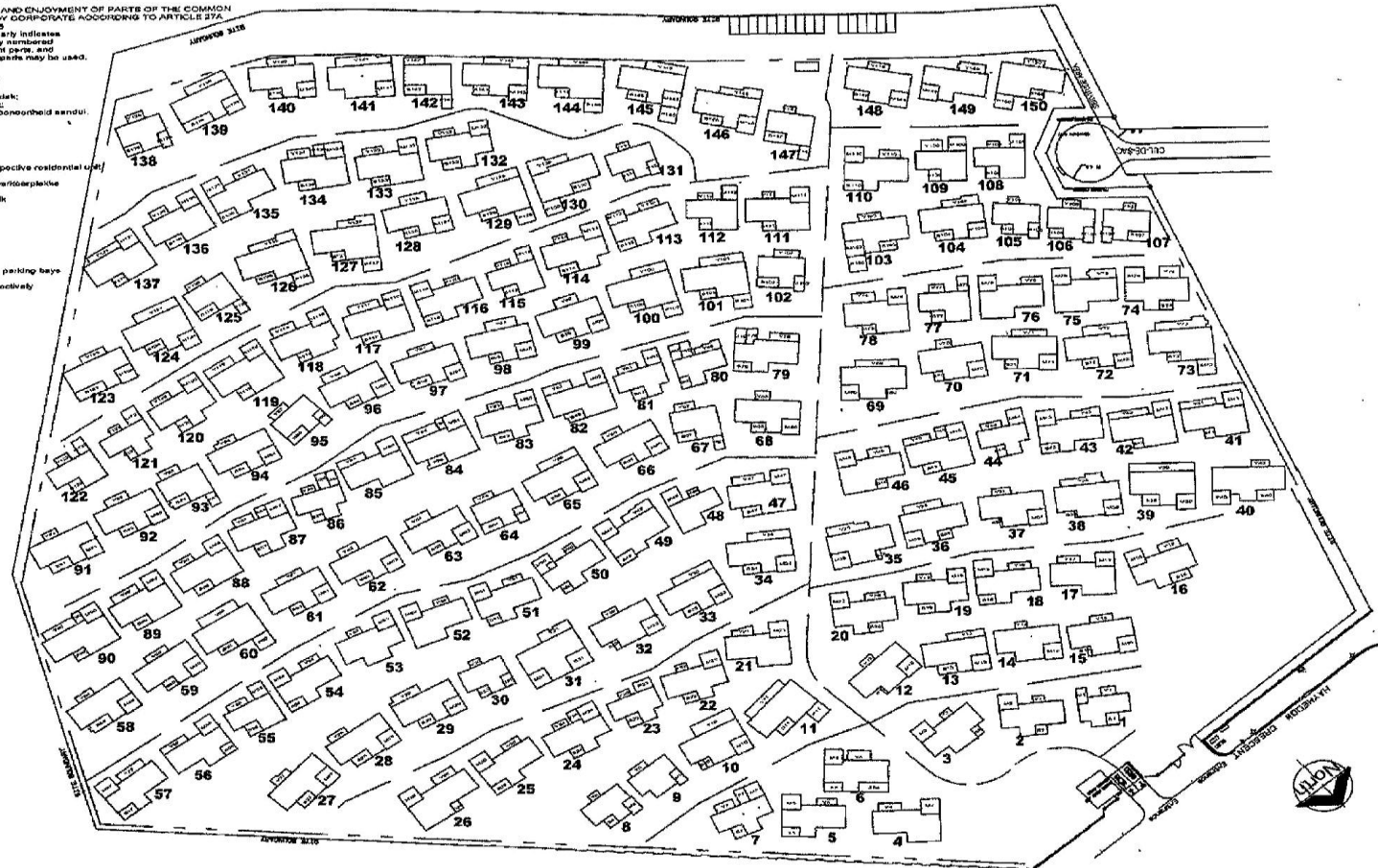
ADDENDUM A: Layout plan to a scale which clearly indicates
 (i) the location of the distinctively numbered exclusive use and enjoyment parts, and
 (ii) the purpose for which such parts may be used.

Note: Die volgende inskryfings beteken -
 3p: Gebuik as patio/terras;
 Vv: Gebuik as vaert;
 Mk: Gebuik as motorvoertuig;
 Pk: Gebuik as parkeerplek;
 waar x die nommer van die betrokke woon-eenheid aandui.

Note: The following inscriptions denote -
 3p: Use as patio/terrace;
 Vv: Use as yard;
 Mk: Use as carport;
 Pk: Use as parking bay;
 where x indicates the number of the respective residential unit.

Afmenging van dubbel-/parkeerplek en enkel-/parkeerplek en/of oopruimte -
 Afmeting 8,7 x 5,5 en 3,4 x 5,5m respektiewelik met uitsondering -
 Woon-eenheid 33: Afmeting 3,4 x 5,2m
 Woon-eenheid 89: Afmeting 3,2 x 4,7m
 Woon-eenheid 77: Afmeting 3,4 x 5,2m
 Woon-eenheid 19: Afmeting 3,2 x 5,2m
 Woon-eenheid 105: Afmeting 3,2 x 5,5m
 Woon-eenheid 147: Afmeting 3,4 x 5,5m

Dimensions of double parking bays and single parking bays and/or carports -
 Approximately 8,7 x 5,5m and 3,4 x 5,5m respectively with the following exceptions -
 Dwelling 33: 3,4 x 5,2m
 Dwelling 89: 3,2 x 4,7m
 Dwelling 77: 3,4 x 5,2m
 Dwelling 101: 3,2 x 5,5m
 Dwelling 105: 3,2 x 5,5m
 Dwelling 147: 3,4 x 5,5m



**FAERIE GLEN RENAISSANCE SKEMA NR./ SCHEME NO.
SS416/2000 FASES 1-18 / PHASES 1-18**

**BYLAE B: UITSLUITLIKE GEBRUIKSGBIEDE TOEGEKEN AAN
EIENAARS VOLGENS
ARTIKEL 27A VAN DIE WET OP DEELTITELS 95 VAN 1986
ADDENDUM B: EXCLUSIVE USE AREAS ALLOCATED TO
OWNERS ACCORDING
TO SECTION 27A OF THE SECTIONAL TITLES ACT 95 OF 1986**

SLEUTEL/KEY: "S" = STOEP/PATIO; "PC" = ONDERDAK PARKEERPLEK/UNDER COVER PARKING
AREA
"PO" = OOP PARKEERPLEK/OPEN PARKING AREA

WOONEENHEID NR./ RESIDENTIAL UNIT NO.	DEEL NR./ SECTION NO.	STOEP/ PATIO	WERF/ YARD	ONDERDAK- PARKEERPLEK/ UNDER COVER PARKING AREA	OOP PARKEER- PLEK/ OPEN PARKING AREA
1	17	S1	Y1	PC-1	
2	1	S2	Y2	PC-2	
3	2	S3	Y3	PC-3*	
4	3		Y4	PC-4	
5	9	S5	Y5	PC-5*	
6	4	S6/S6A	Y6	PC-6	
7	37	S7	Y7	PC-7	PO7
8	27	S8	Y8	PC-8	
9	10		Y9	PC-9	
10	11	S10	Y10	PC-10	
11	12	S11	Y11		PO11
12	13	S12	Y12	PC-12	
13	5	S 13	Y13	PC-13	
14	6	S14	Y14	PC-14	
15	7	S15	Y15	PC-15	
16	28	S16	Y16	PC-16	
17	8		Y17	PC-17	
18	29	S18	Y18	PC-18	
19	14	S19	Y19	PC-19	
20	18	S20	Y20	PC-20	
21	30		Y21	PC-21	
22	31	S22	Y22	PC-22	
23	32	S23	Y23		PO23
24	33	S24	Y24	PC-24	PO24
25	40	S25	Y25	PC-25	
26	38	S26	Y26	PC-26	
27	34	S27	Y27	PC-27	
28	35	S28	Y28	PC-28	
29	19	S29	Y29	PC-29	
30	36	S30	Y30	PC-30	
31	20	S31	Y31	PC-31	
32	21	S32	Y32	PC-32	
33	22	S33	Y33	PC-33	
34	23	S34	Y34	PC-34	

WOONEENHEID NR./ RESIDENTIAL UNIT NO.	DEEL NR./ SECTION NO.	STOEP/ PATIO	WERF/ YARD	ONDERDAK- PARKEERPLEK/ UNDER COVER PARKING AREA	OOP PARKEER- PLEK/ OPEN PARKING AREA
35	24	S35	Y35	PC-35	
36	25	S36	Y36	PC-36	
37	15	S37	Y37	PC-37	
38	26	S38	Y38	PC-38	
39	39	S39	Y39	PC-39	
40	16	S40	Y40		
41	52	S41	Y41	PC-4	
42	41	S42	Y42	PC-42	
43	53	S43	Y43	PC-43	
44	42	S44	Y44	PC-44	
45	43	S45	Y45	PC-45	PO-45
46	54	S46	Y46	PC-46	
47	71	S47	Y47	PC-47	
48	44		Y48	PC-48	
49	72	S49	Y49	PC-49	
50	45	S50	Y50	PC-50*	
51	55	S51	Y51	PC-51*	
52	46		Y52	PC-52	
53	47		Y53	PC-53	
54	56	S54	Y54	PC-54	
55	57	S55	Y55	PC-55	
56	58	S56	Y56	PC-56	
57	65	S57	Y57	PC-57	
58	66	S58	Y58	PC-58	
59	59	S59	Y59	PC-59	
60	67	S60	Y60		PO-60
61	60	S61	Y61	PC-61	
62	61	S62	Y62	PC-62	
63	62	S63	Y63	PC-63	
64	63	S64	Y64	PC-64	
65	64	S65	Y65	PC-65	
66	73	S66	Y66	PC-66	
67	68	S67	Y67		PO-67
68	48	S68	Y68	PC-68	
69	49	S69	Y69	PC-69	
70	50	S70	Y70	PC-70	
71	69	S71	Y71	PC-71	
72	51	S72	Y72	PC-72	
73	70	S73	Y73	PC-73	
74	84	S74	Y74	PC-74	
75	74		Y75	PC-75	
76	97		Y76	PC-76	
77	75	S77	Y77	PC-77	
78	76	S78	Y78	PC-78	
79	85	S79	Y79	PC-79	PO-79
80	77	S80	Y80	PC-80	PO-80
81	86	S81	Y81	PC-81	
82	78	S82	Y82	PC-82	
83	79	S83	Y83	PC-83	
84	98	S84	Y84	PC-84	PO-84
85	87		Y85	PC-85	
86	80	S86	Y86	PC-86*	PO-86
87	99	S87	Y87	PC-87	PO-87
88	88	S88	Y88	PC-88	

WOONEENHEID NR./ RESIDENTIAL UNIT NO.	DEEL NR./ SECTION NO.	STOEP/ PATIO	WERF/ YARD	ONDERDAK- PARKEERPLEK/ UNDER COVER PARKING AREA	OOP PARKEER- PLEK/ OPEN PARKING AREA
89	81	S89	Y89	PC-89	
90	82	S90	Y90	PC-90	PO-90
91	100	S91	Y91	PC-91	
92	101	S92	Y92	PC-92	
93	89	S93	Y93	PC-93	PO-93
94	90	S94	Y94	PC-94	
95	102	S95	Y95	PC-95	
96	103	S96	Y96	PC-96	
97	91	S97	Y97	PC-97	
98	92	S98	Y98	PC-98	
99	93	S99	Y99	PC-99	
100	94	S100	Y100		PO-100
101	104	S101	Y101		PO-101
102	95	S102	Y102	PC-102	
103	96	S103	Y103	PC-103	PO-103
104	105	S104	Y104	PC-104	
105	83	S105	Y105	PC-105*	
106	106	S106	Y106	PC-106	
107	107	S107	Y107	PC-107	
108	108	S108	Y108	PC-108	
109	109	S109	Y109	PC-109	
110	110	S110	Y110	PC-110	
111	114	S111	Y111	PC-111*	
112	115	S112	Y112	PC-112	
113	116	S113	Y113	PC-113	
114	117	S114	Y114	PC-114	
115	124	S115	Y115	PC-115	
116	125	S116	Y116	PC-116	
117	133	S117	Y117	PC-117	
118	134	S118	Y118	PC-118	
119	135	S119	Y119	PC-119	
120	136	S120	Y120	PC-120	
121	137	S121	Y121	PC-121	
122	138	S122	Y122	PC-122	
123	139	S123	Y123	PC-123	
124	140	S124	Y124	PC-124	
125	141	S125	Y125		PO-125
126	142	S126	Y126		PO-126
127	143	S127	Y127		PO-127
128	126	S128	Y128	PC-128	
129	127	S129	Y129		PO-129
130	118	S130	Y130		PO-130
131	119	S131	Y131	PC-131	
132	128	S132	Y132	PC-132	
133	129	S133	Y133	PC-133	
134	144	S134	Y134	PC-134	PO-134
135	145	S135	Y135	PC-135	
136	146	S136	Y136	PC-136	
137	147	S137	Y137	PC-137	
138	148	S138	Y138	PC-138	
139	149	S139	Y139	PC-139	
140	150	S140	Y140	PC-140	
141	130		Y141	PC-141	
142	131	S142	Y142		PO-142

WOONEENHEID NR./ RESIDENTIAL UNIT NO.	DEEL NR./ SECTION NO.	STOEP/ PATIO	WERF/ YARD	ONDERDAK- PARKEERPLEK/ UNDER COVER PARKING AREA	OOP PARKEER- PLEK/ OPEN PARKING AREA
143	132	S143	Y143	PC-143	
144	120	S144	Y144		PO-144
145	121	S145	Y145	PC-145	PO-145
146	122	S146	Y146	PC-146	
147	123	S147	Y147		PO-147
148	111	S148	Y148	PC-148	
149	112		Y149	PC-149	
150	113	S150	Y150		PO-150

*Oprigting onderhewig aan Bestuursreël 68(vi)
Erection subject to Management Rule 68(vi)

BEPERKINGS OF OPDRAGTE OPGELEË OF GEGEE DEUR DIE REGSPERSOON AAN DIE RAAD VAN TRUSTEES TEN OPSIGTE VAN WERKSAAMHEDE EN BEVOEGDHEDE VAN DIE REGSPERSOON UITGEOEFEN DEUR DIE TRUSTEES OOREENKOMSTIG ARTIKEL 39(1) VAN DIE WET OP DEELTITELS 95 VAN 1986

1 DIE VOLGENDE BEPERKINGS OF OPDRAGTE WORD DEUR DIE REGSPERSOON AAN DIE TRUSTEES OPGELEË OF GEGEE:

1.1 By Bestuursreël 36

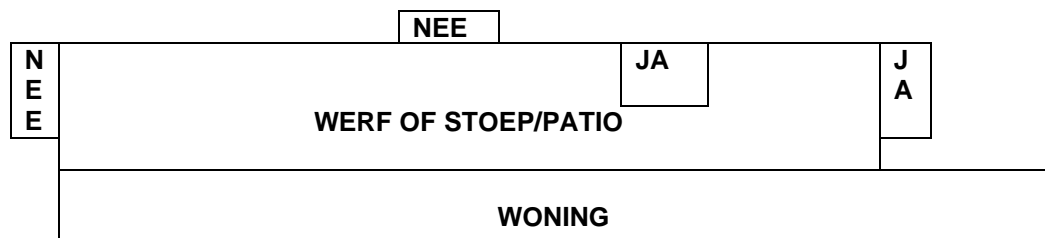
- (i) Die redelike voorsiening vir onvoorsiene uitgawes soos voorgeskryf in sub-Bestuursreël 36(2), moet oorgeplaas word na die reserwes van die regspersoon tot `n perk waaroor die regspersoon jaarliks kan besluit, met dien verstande dat die reserwes vir begrotings- en bestuursdoeleindes onderverdeel word in `n 'Geboue onderhouds-reserwefonds' en 'Opgehoopte Fondse' wat bestaan uit 'Opgehoopte Rente' en `n 'Reserwefonds vir Onvoorsiene Uitgawes'.
- (ii) `n Tekort of oorskot (surplus) wat in die vorige finansiële jaar ontstaan het, word teen die 'Reserwefonds vir Onvoorsiene Uitgawes' verreken.
- (iii) Die rente-inkomste op die reserwes van die vorige finansiële jaar kan geheel of gedeeltelik benut word om die heffing van die lopende finansiële jaar te subsidieer.

1.2. By Bestuursreël 68

1.2.1 Uitsluitlike gebruiksgebiede.

Behoudens die bepalings van bestuursreël 68, moet

- (i) die oprigting van `n ingeboude braaiplek (met die skoorsteengedeelte daarvan) nie die mees noordelike voorkant of suidelike agterkant of westelike of oostelike sykant van die bestaande wooneenheid (oop- en onderdak parkeerplekke uitgesluit, werf en patio/stoep ingesluit) oorskry nie, om sodoende die inkrimping van die spasies tussen die wooneenhede te voorkom [Sien onderstaande skets wat aandui wat toegelaat word. Dieselfde beginsels geld vir eienaars wat `n braaiplek op hul patio/stoep wil aanbring].



- (ii) Die dakke van onderdak parkeerplekke moet `n helling hê wat na die aangrensende straat daal teen benaderd dieselfde hoek as dié van bestaande onderdak parkeerplekke.
- (iii) `n Eenaar aan wie `n uitsluitlike gebruiksgebied ooreenkomstig bestuursreël 72 toegeken is en verbetering wil aanbring:
 - (a) moet, na voorwaardelike goedkeuring deur die trustees, die goedkeuring van die Stadsraad verkry en dié goedkeuring aan die trustees voorlê voor die aanbring van verbetering op die toegekende uitsluitlike gebruiksgebied;
 - (b) is verantwoordelik vir die koste vir die aanbring van die goedgekeurde verbetering op die uitsluitlike gebruiksgebied en die instandhouding daarvan.
- (iv) Alle besonderhede oor nuwe verbeterings op uitsluitlike gebruiksgebiede word in die jaarverslag aan die regspersoon gerapporteer.

- (v) Die trustees moet nuut toegekende uitsluitlike gebruiksgebiede, wanneer aan alle vereistes voldoen word, op koste van die betrokke eienaar op die sketsplan ooreenkomstig artikel 27(1) van die 1986 Wet aanbring, in die bylae ook ooreenkomstig artikel 27 (1) aanteken en in die Aktekantoor liasseer. `n Kopie word in die administratiewe kantoor gehou en besonderhede in die Aktekantoor sal jaarliks opdateer word.

1.2.2 Sonkragwarmwaterstelsels

- (i) Waar eienaars beplan om
- hul elektriesekrag-warmwatertoestel (geiser) met `n sonkragwarmwaterstelsel op die gemeenskaplike eiendom te vervang, of
 - wanneer hul elektriesekrag-warmwatertoestel onklaar raak en vervang moet word, dit met `n sonkrag-toestel te vervang en die uitbetaling deur die versekeringsmaatskappy wil aanwend ter gedeeltelike delging van die koste,
- kan vooraf beginsel goedkeuring van die trustees verkry word. In dringende gevalle kan die dagbestuur van die raad van trustees goedkeuring verleen.
- (ii) die sonkrag-warmwatertoestel word op koste van die betrokke eienaar aangebring, met dien verstande dat:
- (a) alleen die indirekte stelsel vir verhitting van die water aanbeveel word, maar dat `n stelsel vir die direkte verhitting toegelaat word, mits die stelsel beskerm is teen die vries van water;
 - (b) dat die sonpanele slegs op die noordekant van die dakke van die wooneenhede aangebring word en dat die warmwater opgaartenk om estetiese redes in die dakruim aangebring word;
 - (c) die sonpanele in netjies afgewerkte houers aangebring word;
 - (d) die installasie deur `n gekwalifiseerde persoon gedoen word;
 - (e) die stelsel die SABS-merk dra of deur die SABS goedgekeur is;
 - (f) die eienaar self verantwoordelik is vir enige skade wat moontlik uit die aanbring van hierdie stelsel mag voortvloei en wat nie deur die versekering gedek word nie;
 - (g) die eienaar ooreenkomstig bestuursreël 68(vii) self verantwoordelik is om die warmwatertoestel wat sy deel bedien te onderhou, alhoewel die warmwatertoestel deur die regspersoon verseker is;
 - (h) dat die regspersoon die geisers van alle warmwatertoestelle (elektries of sonkrag) tot die vervangingswaarde van `n elektriese krag geiser, soos gespesifiseer in die versekeringspolis, sal verseker. Enige verdere versekering is vir die koste van die eienaar.

1.2.3 Geute

Geute kan met die skriftelike toestemming van die raad van trustees aan die wooneenhede aangebring word, met dien verstande dat

- (i) alleen Cromadek- of kleurafgewerkte aluminiumgeute gebruik word;
- (ii) die verfkleur van die geute ooreenstem met die bestaande kleur in die oord; en
- (iii) die koste vir die aanbring en die instandhouding daarvan vir die eienaar is.

1.2.4 Veiligheidshekke voor die buitedeure van wooneenhede:

Veiligheidshekke kan met die skriftelike toestemming van die raad van trustees voor buitedeure van wooneenhede aangebring word, met dien verstande dat

- (i) die verfkleur van die veiligheidshekke ooreenstem met die bestaande kleurskema in die oord; en
- (ii) die koste vir die aanbring en die instandhouding van die veiligheidshekke vir die eienaar is.

1.2.5 TV-antennas

TV-antennas kan met die skriftelike toestemming van die raad van trustees aan die wooneenhede aangebring word, met dien verstande dat

- (i) antennas so onopsigtelik moontlik maar in `n posisie wat steeds onbelemmerde uitsig tot die uitsendingsatelliet bied, aangebring moet word;
- (ii) antennas nie aan die straatkant van wooneenhede aangebring word nie, maar aan die sykant of die kant weg van die straatkant;
- (iii) antennas nie aan die sykant aangrensend aan die hoofstraat aangebring mag word nie;
- (iv) eienaars wat antennas wil aanbring voor hulle aansoek doen by die trustees, verkieslik met die trustee: instandhouding oorleg pleeg;
- (v) enige koste sal nie vir die regspersoon wees nie;
- (vi) die antenna op `n hoogte aangebring word wat nie `n belemmernis vir voetgangers daarstel nie; en
- (vii) sodanige antennas nie later verwyder kan word nie, want as dit op enige wyse aan die deel geheg is, word dit as deel van die wooneenheid beskou en is dit sodoende ingesluit by die regspersoon se geboue versekeringsportefeulje.

1.2.6 Lugversorgingseenhede

In die lig daarvan dat lugversorgingseenhede steurend in die nag, veral wanneer die toerusting nie meer nuut is nie, op ander eienaars kan inwerk, moet die trustees toesien dat die toerusting reg geplaas word. Klagtes is ook reeds oor die skending van die estetiese voorkoms van die oord deur onoordeelkundige plasing van die toerusting ontvang.

Gevolglik word die volgende beperkings ooreenkomstig artikel 39(1) van die 1986 Wet op die trustees geplaas rakende die aanbring van lugversorgingseenhede:

Lugversorgingseenhede kan met die skriftelike toestemming van die raad van trustees by wooneenhede geïnstalleer word, met dien verstande dat:

- (i) lugversorgingseenhede verkieslik in die werf aangebring moet word, en waar dit nie moontlik is nie, aan die sykant van die wooneenheid, met dien verstande verder dat
 - dit op `n hoogte aangebring word wat nie `n belemmernis vir voetgangers daarstel nie;
 - indien dit naby die slaapkamergedeelte van die aangrensende woning aangebring moet word, die skriftelike toestemming van daardie eienaar verkry moet word;
 - lugversorgingseenhede nie aan die sykant aangrensend aan die hoofstraat aangebring mag word nie;
- (ii) eienaars wat lugversorgingseenhede wil aanbring voor hulle aansoek doen by die trustees, verkieslik met die trustee: instandhouding oorleg pleeg; en
- (iii) die koste, insluitend die instandhoudingskoste, is vir die rekening van die eienaar.

1.2.7 Kragopwekkers

In die lig van die probleme wat nasionaal ervaar word met die kontinue lewering van elektriese krag word die volgende beperkings op die installering van kragopwekkers geplaas:

- (i) Eienaars kan kragopwekkers met die skriftelike toestemming van die trustees installeer vir die voorsiening van noodkrag in tye waar die kragtoevoer onderbreek is;
- (ii) Die kragopwekker moet verkieslik in die agterplaas/werf geïnstalleer word en aandag moet aan geraasdemping gegee word, veral indien klagtes ontvang sou word;
- (iii) Foutiewe gebruik van die kragopwekker wat risikos vir ander inwoners kan meebring, plaas die verantwoordelikheid op die eienaar van die kragopwekker;
- (iv) Die gebruik van kragopwekkers verhoog die risiko vir die ontstaan van brande wat eweneens die verantwoordelikheid van die eienaar is; en

- (v) Vir die behoud van die rustigheid in die Oord, mag kragopwekkers nie snags van 21:00 tot 06:00 gebruik word nie.

2. AANSOEK DEUR 'N EIENAAR VIR DIE TOEKENNING VAN VERDERE UITSLUITLIKE GEBRUIKSGBIEDE OF DIE UITBREIDING VAN REEDS TOEGEKENDE UITSLUITLIKE GEBRUIKSGBIEDE OOREENKOMSTIG SUB-BESTUURSREËL 72(2).

Waar eienaars ooreenkomstig Bestuursreël 72(2) aansoek doen vir die toekenning deur 'n spesiale besluit van verdere gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom as uitsluitlike gebruiksgebiede as patio/stoep en/of werf of vir die uitbreiding van sulke uitsluitlike gebruiksgebiede wat reeds ooreenkomstig bestuursreël 72(1) aan 'n eenaar toegeken is, sal die volgende oorwegings geld:

- 2.1 Die nuwe uitsluitlike gebruiksgebied of die uitbreiding van 'n bestaande uitsluitlike gebruiksgebied, mag nie die mees noordelike voorkant of suidelike agterkant of westelike of oostelike sykant van die bestaande wooneenheid (Verbeterings op uitsluitlike gebruiksgebiede ingesluit, oordekte parkeerplekke uitgesluit) oorskry nie om sodoende die inkrimping van die spasies tussen die wooneenhede te voorkom.
- 2.2 Die nuwe uitsluitlike gebruiksgebied of uitbreiding mag nie die maksimum wat reeds as uitsluitlike gebruiksgebiede volgens bestuursreël 72 vir die tipe woning (Noord- of suidingang twee- of drieslaapkamerwoning) toegestaan is, oorskry nie.
- 2.3 Dienslyne of stilswyend inbegrepe serwitute [Artikel 28 van die 1986 Wet] moet na deeglike oorweging die toekenning moontlik maak of moet deur voorwaardes ondervang kan word.
- 2.4 Indien 'n aangevraagde patio/stoep en/of werf moontlik die privaatheid/rus van die aangrensende bure mag beïnvloed, moet die voorsitter en die ondervoorsitter op vertroulike grondslag met die onmiddellike bure van die eenaar, wat die toekenning soos in paragraaf 2 versoek, oorleg pleeg om vas stel of wesentlike besware teen die toestaan van die uitsluitlike gebruiksreg(te) bestaan en indien besware geopper word, dat sodanige besware genotuleer en op die lêer van die betrokke wooneenheid geplaas word, waarna die versoek geweier word. Indien geen besware bestaan nie, moet dit skriftelik bevestig word en op lêer bewaar word.

12 Oktober 2010

1.1 By Bestuursreël 25

Die raad van trustees mag, tot tyd en wyl die begroting vir 'n bepaalde boekjaar goedgekeur is tydens die algemene jaarvergadering, uitgawes aangaan gedurende die gedeelte van die finansiële jaar wat die algemene jaarvergadering voorafgaan gebaseer op die voorlopige goedkeuring van die begroting vir die betrokke finansiële jaar deur 'n spesiale algemene vergadering. Uitgawes mag nie die pro-rata voorsiening vir die tydperk van 1 Januarie tot die einde van die maand waarin die algemene jaarvergadering gehou word oorskry nie.

23 April 2013