



Enquiries: C. van der Bank
Contact number: 021 807 4832
Reference: 15/4/1 (1498) W
Date: 05 May 2023

CB/JA

Mr P Malherbe
Van der Spuy and Partners,
36 Thom Street,
Paarl,
7646

anya@vdslegal.co.za

Sir

ESTABLISHMENT OF THE DAMSIG HOMEOWNER'S ASSOCIATION ON ERF 16225 AND THE REMAINDER OF ERF 1498 WELLINGTON

Your above mentioned application refers.

1. **Approval has been granted** from a local government perspective, in terms of Section 60(2) of the Drakenstein Bylaw on Municipal Land Use Planning, 2018, for the approval the Constitution, Rules of Conduct and Architectural Guidelines for the *Damsig Homeowner's Association*, to be established on Erf 16225 and the Remainder of Erf 1498 Wellington, attached as Annexure A.
2. The following be regarded as the reasons for the decision:
 - 2.1 The proposed amendment to the Constitution is considered to be in line with the provisions of Section 29(3) of the Drakenstein Municipal Land Use Planning Bylaw, 2018.
 - 2.2 The proposed street name, Karee lane has been approved in terms of the General Plan 1286/2021.
 - 2.3 The proposed street name, Wilger lane has been approved in terms of the General Plan 2065/2021.

Yours faithfully

H. G. STRIJDOM
MANAGER: LAND USE DEVELOPMENT MANAGEMENT

DAMSIG HUISEIENAARSVERENIGING

ERIKASTRAAT 10

WELLINGTON

GRONDWET



DRAKENSTEIN MUNICIPALITY

Approved in terms of Section 60(1) of the Drakenstein Bylaw on Municipal Land Use Planning, 2018. The approval may be subject to certain conditions as set out in the letter of approval. Ref: 15/4/1 (16233) W

Date: 4/5/2023


MANAGER: LAND DEVELOPMENT MANAGEMENT

GRONDWET VAN DAMSIG HUISEIENAARSVERENIGING

Inhoudsopgawe

1. Naam en Status	Bladsy 3
2. Definisies	Bladsy 3
3. Doelstellings	Bladsy 4
4. Lidmaatskap	Bladsy 5
5. Ledeheffings	Bladsy 6
6. Bestuurskomitee	Bladsy 7
7. Ontslag van Bestuurslede	Bladsy 7
8. Werksaamhede van Bestuurskomitee	Bladsy 8
9. Magte en Pligte van Bestuurskomitee	Bladsy 8
10. Vergaderings van die Bestuurskomitee	Bladsy 8
11. Algemene Vergaderings	Bladsy 9
12. Agenda van Algemene Jaarvergadering	Bladsy 9
13. Stemprosedure Algemene Jaarvergadering	Bladsy 10
14. Rekeningkundige Rekords	Bladsy 10
15. Gemeenskaplike Eiendom	Bladsy 11
16. Skadeloosstelling	Bladsy 11
17. Likwidasie	Bladsy 11
18. Wysiging van Grondwet	Bladsy 11
19. Interpretasie/ Dispute	Bladsy 11
20. Algemeen	Bladsy 11

**GRONDWET VAN
DAMSIG HUISEIENAARSVERENIGING**

1. NAAM EN STATUS

- 1.1 Die naam van hierdie Vereniging is DAMSIG HUISEIENAARSVERENIGING, opgerig ingevolge artikel 29 van die Drakenstein Munisipale Beplanning By-Wet van 2018.
- 1.2 Die Vereniging is met regs persoonlikheid bekleed en kan dagvaar en gedagvaar word in eie naam en mag roerende en onroerende eiendom verkry en besit. Die Vereniging mag ook personeel aanstel om die belange van die Vereniging en Lede van die Vereniging te dien en die Bestuurskomitee sal sodanige personeel aanstel en bestuur.
- 1.3 Die fisiese grense van die Vereniging word aangedui op “Aanhangsel B” van die Hersoneringsaansoek aan Drakenstein Munisipaliteit, welke liggingsplan aangeheg en geïnkorporeer word as deel van die Grondwet vir maklike verwysing.
- 1.4 Daar sal geen wysiging, toevoeging of herroeping wees of plaasvind aan enige van die bepalings van hierdie Grondwet nie, sonder die skriftelike goedkeuring van die Drakenstein Munisipaliteit nie. Wysigings aan Bylae A (Gedragreëls) en Bylae B (bourglyne vir woonhuise) tot hierdie Grondwet, kan egter sonder die medewete van die Drakenstein Munisipaliteit gedoen word.

2. DEFINISIES

In hierdie Grondwet sal die volgende woorde, tensy die samehang anders aandui, beteken –

- 2.1 ‘Vereniging’ of ‘Association’: Damsig Huiseienaarsvereniging;
- 2.2 ‘Kompleks’ of ‘Ontwikkeling’: Die eiendom soos beskryf op Algemene Planne SG No 1286/2021 en SG No 2065/2021, bevattende 9 (NEGE) woonerwe en 5 (VYF) gemeenskaplike eiendomme soos beskryf in paragraaf 2.10;
- 2.3 ‘Erf’: ‘n Woonerf wat ontstaan uit die onderverdeling van restant erf 1498, Wellington, ingevolge die goedkeuring verleen deur die Drakenstein Munisipaliteit gedateer 7 April 2021 en voorkom op goedgekeurde algemene planne nommers 1286/2021 en 2065/2021;
- 2.4 ‘Eienaar’: ‘n Geregistreerde eienaar van ‘n woonerf geleë in die Kompleks;
- 2.5 ‘Persoon/Regspersoon’: sluit in ‘n maatskappy, klub, vennootskap, trustees indertyd van ‘n Trust, of enige ander vereniging van persone wat volgens die reg eiendomsreg van onroerende goed kan verkry;
- 2.6 ‘Lid’: ‘n Lid van die Damsig Huiseienaarsvereniging soos omskryf in klousule 4 hiervan en “Lede” beteken al sodanige Lede gesamentlik;
- 2.7 ‘Bestuurskomitee’ of ‘Bestuur’: die komitee verkies kragtens klousule 6 hiervan;
- 2.8 ‘Bestuurslid’: ‘n lid van die bestuurskomitee;
- 2.9 ‘Ontwikkelaar’ of ‘Eiendomsontwikkelaar’: Volendam Eiendomsontwikkeling (Edms) Bpk, Registrasienuommer 2004/016982/07;
- 2.10 ‘Gemeenskaplike Eiendom’: Erwe 16226, 16233, 16234, 16238 en 16239 wat die damomgewing, strate en serwitutareas vir Munisipale dienste verteenwoordig en wat aan die Damsig Huiseienaarsvereniging getransporeer moet word;

- 2.11 ‘Finansiële Jaar’: ‘n Tydperk van 1 Maart in ‘n spesifieke jaar tot einde Februarie die volgende jaar;
- 2.12 Woorde wat die enkelvoud aandui sal ook die meervoud insluit, en omgekeerd, en alle woorde wat een geslag aandui, sal ook die ander insluit.
- 2.13 Die opskrifte van die klousules van hierdie Grondwet word gebruik vir verwysingsdoeleindes alleenlik, en sal nie die interpretasie van enige bepalings waarop hulle betrekking het, raak nie.
- 2.14 ‘CSOS’: Community Schemes Ombud Service; hierdie liggaam het jurisdiksie oor verskeie aspekte van die Vereniging, onder meer finansiële kwessies, gedragsprobleme, ontwikkelingsbestuur probleme, vergaderings, bestuursdienste, werk aan privaat- en gemeenskaplike area’s, algemene en ander kwessies.

3. DOELSTELLINGS VAN DIE VERENIGING

Die doelstellings van die Vereniging is:

- 3.1 Om die Kompleks te bedryf in belang van sy Lede en dit so te bestuur volgens die bepalings van hierdie Grondwet, dat die individuele- en groepsbelange van elke Lid van die Vereniging beskerm en bevorder word;
- 3.2 Om die Gemeenskaplike Eiendom te beheer, in stand te hou en indien nodig, te verbeter tot die gesamentlike voordeel van Lede;
- 3.3 Om die stormwater-retensiedam in die Kompleks waarvan die water vir besproeiing van woonerwe en gemeenskaplike eiendom aangewend word, te onderhou, te beveilig, gereeld skoon te maak, te verbeter indien nodig en te herstel indien nodig. Toerusting met betrekking tot die dam soos waterpompe, elektriese kragleidings, waterleidings en kanale moet ook in stand gehou word, wat insluit herstelwerk indien nodig en verbetering indien benodig. Aangesien die dam ‘n belangrike deel van die eksterne stormwatersisteem in die omgewing is, mag geen verandering, vergroting of sloping van die dam gedoen word, sonder die medewerking en toestemming van die Drakenstein Munisipaliteit nie.
- 3.4 Om werkers, soos benodig om die gemeenskaplike eiendom in stand te hou, aan te stel, te vergoed en te bestuur tot voordeel van alle Lede. Een persoon sal deur die Bestuurskomitee aangewys word om in samewerking met die Bestuurskomitee die werksaamhede van die werkers te reël en bestuur;
- 3.5 Om masjiene en gereedskap, wat deur werkers benodig word om die gemeenskaplike eiendom in die Kompleks in stand te hou, aan te skaf, te onderhou en te vervang wanneer nodig;
- 3.6 Om uitvoering te gee aan alle toepaslike wette wat op die Kompleks betrekking het;
- 3.7 Om in die algemeen alles te doen wat nodig is om die welsyn van al die Lede te bevorder;
- 3.8 Om toe te sien dat ‘n koopkragmeter by elke woonhuis installeer word en om watermeters maandeliks te laat lees en toe te sien dat rekeninge daarvoor aan Lede uitgestuur en vereffen word;
- 3.9 Om sodanige heffings of enige buitengewone bedrae te vorder, wat die Bestuurskomitee in sy uitsluitlike diskresie van tyd tot tyd mag besluit, nodig is om bogemelde doelstellings te verwesenlik. Dit sluit in, Lede se finansiële verpligting om die retensiedam te bedryf en in stand te hou, soos omskryf in paragraaf 3.3;

- 3.10 Om uitvoering te gee aan die bepaling van die Drakenstein Munisipaliteit dat konstruksievoertuie en voertuie van konstruksiebestuurders, kontrakteurs, werkspanne en diensverskaffers slegs toegang verkry tot die Kompleks deur die ingang by Vyfde Laan, Wellington, te gebruik; en
- 3.11 Om uitvoering te gee aan die volgende bepalings wat op aandrang van die Drakenstein Munisipaliteit in die Grondwet opgeneem word:
1. Powers of the Home Owners Association: To pay the bulk water account, maintain and manage the individual property meters, be responsible for the upkeep of the individual water meters, replacement thereof if required and testing of water meters if required by the individual consumers, in compliance with the Legal Metrology Act 9 of 2014 stipulations and limits.
 2. Responsibilities of the Home Owners Association:
 - 2.1. The Association shall be responsible for the care, repair, maintenance, cleaning, upkeep, improvement and proper control of the common areas and internal roads, and all services therein, including running cost of streetlights, and any structure or thing erected on or contained therein. All water network, sewer network, stormwater network and road network components (downstream of the valve immediately upstream of the bulk water meter, upstream of the connection to the existing system or intersection point with the existing road) shall be a private combined system and shall be indicated as such on all documents and plans.
 - 2.2. The provisions of the Electricity Supply Bylaw dated 7 November 2014 and the Water Services Bylaw 2022 of the Drakenstein Municipality, as amended/replaced from time to time, will be applicable to the internal distribution of water services (including sewerage systems) and the electrical distribution of the development: Provided that the Association will, *mutatis mutandis*, have the powers and duties of the Municipality in relation to the said services as contained in the said regulations.
 - 2.3. All private combined systems (including but not limited to water, sewer, stormwater, roads, irrigation, etc.) shall be the joint and several responsibility (including but not limited to the administration of the joint account and operation and maintenance of the system) of the members of the Association. These conditions shall be included in the title deed of every portion.
 3. Maintenance Management Plan / Operative Infrastructure Management Plan: The Association will conform to the Maintenance Management Plan / Operative Infrastructure Plan as approved by the Drakenstein Municipality, and ensure that it be updated from time to time to the satisfaction of Drakenstein Municipality.
 4. **LIDMAATSKAP**
 - 4.1 Lidmaatskap tot die Vereniging word verkry deur 'n geregistreerde eienaar van 'n Erf in die Kompleks te wees/word. 'n Regspersoon op wie se naam 'n Erf in die Kompleks geregistreer is, word gevolglik as 'n Lid geag. Lede is verplig om te voldoen aan die voorskrifte van hierdie Grondwet. Geen regspersoon se lidmaatskap kan beëindig word solank hy die geregistreerde eienaar van 'n Erf in die Kompleks is nie.
 - 4.2 As die geregistreerde eienaar(s) van 'n Erf meer as een regspersoon is, word hulle gesamentlik en afsonderlik as een Lid van die Vereniging geag. Eiendomsreg van 'n Erf in onverdeelde aandeel sal slegs een lidmaatskap daarstel, en stemreg sal uitgeoefen word deur een persoon ooreengekom tussen die gesamentlike eienaars van die betrokke Erf en by gebrek aan ooreenkoms sal geen stemreg ten opsigte van die betrokke Erf uitgeoefen word nie.
 - 4.3 Indien 'n Lid meer as een Erf besit, sal hy vir elke Erf een stem hê.
 - 4.4 Lidmaatskap sal oorgedra word deur die registrasie van transport van 'n Erf in die Aktekantoor te Kaapstad aan 'n nuwe eienaar wat volgens hierdie Grondwet, 'n nuwe Lid word van die Vereniging.

- 4.5 'n Geregistreerde eienaar wat sy eiendom verkoop, is verplig om enige uitstaande bedrae aan die Vereniging verskuldig, te vereffen voordat die Erf oorgedra mag word aan die koper en moet die Bestuurskomitee of hulle agent versoek om 'n berekening te maak van sy finale finansiële verpligtinge aan die Vereniging. Die verkoper moet ook toesien dat 'n afskrif van hierdie Grondwet en bylaes A en B in terme van paragraaf 4.9 van hierdie Grondwet, by die koopkontrak ingesluit en deur die koper onderteken word. Die verkoper of sy oordragprokureur moet 'n afskrif van die ondertekende koopkontrak, met bylaes A en B, aan die Bestuurskomitee voorsien. Die verkopende Lid bly aanspreeklik vir fooie van die Vereniging totdat die nuwe eienaar/Lid aanspreeklikheid oorneem.
- 4.6 Indien 'n Lid se lidmaatskap beëindig word, sal hy geen eis hê teen die Vereniging ten opsigte van fondse of enige ander eiendom van die Vereniging nie. Die Vereniging sal die reg hê om alle agterstallige heffings of ander bedrae deur 'n uittrede Lid verskuldig, van hom of sy boedel te eis.
- 4.7 Elke Lid sal na die beste van sy vermoë die belange van die Vereniging bevorder en alle gedragsreëls soos vervat in Bylae A, hierby aangeheg, nakom.
- 4.8 Elke Lid moet toesien dat bouplanne van huise voldoen aan die boureguleerings soos bepaal in Bylae B, by hierdie Grondwet aangeheg. Bouplanne moet eers aan die Bestuurskomitee voorgelê word vir goedkeuring, voordat dit by die Drakenstein Munisipaliteit ingedien word. Geen bouwerk mag begin voordat bouplanne wat deur die Munisipaliteit goedgekeur is, aan die Bestuurskomitee voorgelê word nie.
- 4.9 Elke persoon wat 'n Erf in die Kompleks koop, sal as 'n aanhangsel tot die koopkontrak 'n afskrif van die Grondwet en genoemde bylaes A en B onderteken en daarmee onderneem dat hy/sy die bepalings daarin vervat, sal eerbiedig.

5. HEFFINGS

- 5.1 Die Bestuurskomitee van die Vereniging sal van tyd tot tyd heffings vasstel wat betaalbaar is deur die Lede van die Vereniging om al die uitgawes te delg wat die Vereniging aangegaan het of wat die Bestuurskomitee redelikerwys voorsien deur die Vereniging aangegaan sal word vir die onderhoud en verbetering van die gemeenskaplike eiendom en die aankoop en onderhoud van masjiene en gereedskap benodig vir die uitvoering van dienste van die Vereniging. Heffings kan ook aangewend word vir onkoste met betrekking tot die bestuur van die Vereniging en betaling van heffings of belastings van die plaaslike en provinsiale owerheid en enige bedrae gehef ten opsigte van sodanige heffings of belastings sal nie die toepaslike munisipale tariewe vir enige soortgelyke diens van die plaaslike en provinsiale owerheid oorskry nie. Salarisse van werkers deur die Bestuurskomitee aangestel, sal ook uit heffings betaal word.
- 5.2 Die Bestuurskomitee is by magte om van tyd tot spesiale heffings in te stel vir uitgawes van kapitale aard wat nie herhalend is nie, asook uitgawes wat onder paragraaf 5.1 genoem is, maar waarvoor nie begroot was nie.
- 5.3 Die Bestuurskomitee sal teen die einde van elke Finansiële Jaar, 'n begroting opstel van verwagte uitgawes en inkomstes van die opvolgende Finansiële Jaar. Die begroting sal ook voorsiening maak vir enige tekort wat in die voorafgaande Finansiële Jaar ontstaan het. Heffings sal dienooreenkomstig aangepas word. Die begroting sal jaarliks by die Algemene Vergadering van Lede voorgelê en goedgekeur word.
- 5.4 Heffings sal op die eerste dag van elke maand vooruit betaalbaar wees. Enige agterstallige heffings mag na keuse van die Bestuurskomitee deur 'n skuldinvorderaar ingevorder word en die koste daarvan sal van die spesifieke Lid verhaal word. Rente teen prima koers van die bankiers van die Vereniging sal ook gehef word vanaf die datum wat die heffing verskuldig geword het tot datum van betaling.

- 5.5 Indien 'n Lid sy Erf verkoop, sal oordrag nie mag plaasvind tensy alle heffings tot op datum betaal is nie. Die oordragprokureur moet by die Bestuurskomitee vasstel watter bedrag, indien enige, deur die verkopende Lid verskuldig is tot datum van oordrag. Skriftelike toestemming deur die Bestuurskomitee is 'n vereiste vir oordrag van die Erf en sal slegs gegee word as al die verpligtinge deur die verkopende Lid aan die Vereniging nagekom is.
- 5.6 'n Nuwe eienaar word Lid vanaf datum van registrasie van 'n Erf in die Kompleks in sy/haar naam en is as sodanig aanspreeklik vir voortsetting van betaling van heffings.
- 5.7 'n Lid sal nie geregtig wees op die voorregte van lidmaatskap nie as sy/haar ledeheffings nie tot datum betaal is nie.

6. BESTUURSKOMITEE

- 6.1 Die Bestuurskomitee moet die Kompleks in ooreenstemming met hierdie Grondwet en volgens die besluite geneem op 'n Algemene Jaarvergadering van Lede van die Vereniging, bestuur.
- 6.2 Die getal Bestuurslede sal van tyd tot tyd deur die Lede van die Vereniging in 'n Algemene Vergadering bepaal word, met dien verstande dat daar nie minder as twee of meer as ses Bestuurslede sal wees nie.
- 6.3 Die aanvanklike lede van die Bestuurskomitee sal deur die direkteure van die Ontwikkelaar, Volendam Eiendomsontwikkeling (Edms) Bpk, of laasgenoemde maatskappy se regsopvolgers, aangestel word. By die eerste Algemene Jaarvergadering van Lede en elke daaropvolgende Algemene Jaarvergadering, sal 'n Bestuurskomitee verkies word. Ten minste een verteenwoordiger van die Ontwikkelaar moet op die Bestuurskomitee dien totdat al die Erwe in die Kompleks aan nuwe eienaars verkoop is.
- 6.4 'n Bestuurslid sal 'n individu wees maar nie noodwendig 'n Lid van die Vereniging nie. Bestuurslede sal deur aanvaarding van die amp, geag word dat hulle hulself verbind tot die bepalinge van hierdie Grondwet.
- 6.5 Bestuurslede mag enige vakature vul of bykomende lede koöpteer mits die totale aantal bestuurslede nie meer as ses sal wees nie. Sodanige bestuurslede sal dien tot die eersvolgende Algemene Jaarvergadering wanneer nuwe bestuurslede volgens die voorgeskrewe proses verkies word.
- 6.6 Benoemings van kandidate vir verkiesing van die Bestuurskomitee op 'n Algemene Jaarvergadering sal skriftelik geskied, onderteken deur twee Lede en sal die skriftelike toestemming van die benoemde kandidaat bevat. Benoemings moet die Bestuurskomitee van die Vereniging bereik nie later nie as 48 uur voor die Algemene Jaarvergadering.
- 6.7 Bestuurslede mag herverkies word.

7. ONTSLAG VAN BESTUURSLEDE

- 7.1 'n Bestuurslid se amp word beëindig as hy: bedank deur skriftelike kennis aan die Bestuurskomitee te gee; hy geestelik versteurd is of word; hy sy boedel oorgee as insolvent of sy boedel gesekwestreer word; hy onbevoeg of onbekwaam is om as bestuurslid op te tree; hy in terme van die Maatskappywet gediskwalifiseer is om as direkteur van 'n maatskappy op te tree; of die Lede op 'n Algemene Vergadering van die Vereniging besluit om hom uit sy amp te onthef.
- 7.2 'n Bestuurslid wie se lidmaatskap aldus beëindig word, se ontslag word geldig sodra dit in die notuleboek van die Bestuurskomitee genotuleer is en voorafgaande handeling wat bona fide deur hom verrig is in belang van die Vereniging, sal van krag wees en bly.

8. WERKSAAMHEDE VAN DIE BESTUURSKOMITEE

- 8.1 Die eerste voorsitter en ondervoorsitter van die Bestuurskomitee sal deur die Ontwikkelaar aangewys word en sal dien tot die eersvolgende Algemene Jaarvergadering wanneer 'n nuwe Bestuurskomitee gekies word.
- 8.2 Binne sewe dae na die verkiesing van 'n Bestuurskomitee op 'n Algemene Jaarvergadering, sal die Bestuurskomitee bymekaar kom en 'n voorsitter en ondervoorsitter, en indien benodig ander ampsdraers, uit eie geledere kies wat die ampte sal bekleë tot die volgende Algemene Jaarvergadering of totdat sodanige ampsdraer bedank of ophou om Lid van die Vereniging te wees. 'n Vakature wat so ontstaan sal by die eersvolgende bestuurskomitee-vergadering uit eie geledere gevul word.
- 8.3 Die voorsitter, of in sy afwesigheid die ondervoorsitter, sal al die vergaderings van die bestuurskomitee asook alle algemene vergaderings van die Lede van die Vereniging lei.

9. MAGTE EN PLIGTE VAN DIE BESTUURSKOMITEE

- 9.1 Bestuurslede sal geregtig wees op vergoeding vir redelike uitgawes wat hulle met toestemming van die Bestuurskomitee namens die Vereniging aangaan, maar sal nie geregtig wees op enige ander vergoeding vir hulle dienste nie.
- 9.2 Die Bestuurskomitee sal die sake en besigheid van die Vereniging bestuur in ooreenstemming met hierdie Grondwet en ook take wat die Lede van die Vereniging in Algemene Vergaderings aan hulle opdra, uitvoer.
- 9.3 Die Bestuurskomitee sal geregtig wees om enige persoon te koöpteer en 'n gekoöpteerde bestuurslid sal dieselfde magte en pligte hê as ander bestuurslede.
- 9.4 Die Bestuurskomitee sal by magte wees om enige beweerde oortreding van die Grondwet of die gedragsreëls van die Vereniging deur 'n Lid van die Vereniging, te ondersoek en op billike en regverdige wyse te besleg.
- 9.5 Die Bestuurskomitee sal reëlings met betrekking tot die gebruik van toegangshekke tref en die uitreik van afstandbeheertoestelle beheer.
- 9.6 Die Bestuurskomitee moet 'n bankrekening vir die Vereniging open en moet toesien dat dit doeltreffend bestuur word. Die Bestuurskomitee moet bepaal watter ampsdraers tekenmagte op die bankrekening sal hê.
- 9.7 Die Bestuurskomitee is by magte om enige surplusfondse ten beste te belê om sodoende rente- of dividendinkomste vir die Vereniging te verdien.

10. VERGADERINGS VAN DIE BESTUURSKOMITEE

- 10.1 Die Bestuurskomitee vergader soos onderling deur Bestuurslede gereël, maar moet ten minste een keer elke drie maande vergader om sake van die Vereniging te bespreek en af te handel. Indien daar in 'n spesifieke driemaande-tydperk geen sake is vir afhandeling nie, kan die Bestuurslede onderling ooreenkom dat die vergadering vir daardie tydperk afgestel word. 'n Kworum van ten minste 51% van Bestuurslede moet by bestuursvergaderings teenwoordig wees.
- 10.2 Besluite op bestuursvergaderings word deur 'n meerderheidstem van die teenwoordige Bestuurslede geneem. In geval van 'n staking van stemme, sal die voorsitter die beslissende stem hê.

- 10.3 Behoorlike notule van die besluite geneem by bestuursvergaderings moet gehou word wat sodra dit deur die voorsitter as juis aanvaar en geteken is, in 'n notuleboek bewaar word. Vir hierdie doel kan 'n sekretaris uit die Bestuurslede gekies word, of jaarliks na afloop van die Algemene Jaarvergadering of vir elke vergadering. Die notuleboek sal ter insae wees vir Lede van die Vereniging, bestuurslede, ouditeure en 'n plaaslike owerheid.
- 10.4 Spoedeisende sake kan telefonies of per e-pos onderling deur Bestuurslede bespreek en afgehandel word, maar moet by die eersvolgende bestuursvergadering bekragtig en genotuleer word.
- 10.5 Indien geeneen van die voorsitter of ondervoorsitter 'n vergadering bywoon nie, maar daar wel 'n kworum teenwoordig is, kan die vergadering voortgaan en moet 'n voorsitter vir daardie vergadering uit Bestuurslede wat teenwoordig is, gekies word.
- 10.6 Enige Lid het die reg om Bestuursvergaderings by te woon met die toestemming van die Bestuurskomitee en mag selfs daartydens 'n spreekbeurt kry, maar sal geen stemreg tydens sodanige vergaderings hê nie en sal onderwerp wees aan die gesag van die voorsitter.

11. ALGEMENE VERGADERINGS VAN DIE VERENIGING

- 11.1 Binne drie maande na elke Finansiële Jaareinde sal die Vereniging 'n Algemene Jaarvergadering, wat alle Lede van die Vereniging betrek, hou. Die vergadering word deur die Bestuurskomitee gereël, wat die tyd en plek bepaal. Die vergadering moet egter binne die gebied van die Drakenstein Munisipaliteit plaasvind.
- 11.2 Behalwe die Algemene Jaarvergadering, kan die Bestuurskomitee ook ander algemene vergaderings byeenroep indien hulle 'n geldige versoek daartoe ontvang en 'n dringende saak besleg moet word wat alle Lede van die Vereniging moet insluit en nie kan wag tot die volgende Algemene Jaarvergadering nie. So 'n vergadering sal genoem word: Spesiale Algemene Vergadering.
- 11.3 Kennisgewing van Algemene Vergaderings moet skriftelik of per e-pos aan Lede van die Vereniging gestuur word ten minste 14 (VEERTIEN) dae (die dag van die kennisgewing uitgesluit) voor die vergadering en moet die plek, datum en tyd van die vergadering aandui. 'n Kennisgewing van 'n Spesiale Algemene Vergadering moet ook aandui wat die aard van die sake is wat bespreek gaan word en die rede daarvoor.
- 11.4 By 'n Algemene Vergadering van Lede moet ten minste 51% stemgeregtigde Lede van die Vereniging verteenwoordig wees om 'n kworum te vorm. Lede kan persoonlik teenwoordig wees of verteenwoordig word by wyse van volmag of 'n wetlike erkende verteenwoordiger. Indien 'n kworum nie binne 'n halfuur na die tyd wat vir die vergadering vasgestel is, teenwoordig is nie, word die vergadering verdaag tot dieselfde dag van die volgende week met dieselfde plek en tyd. Indien daar by die laasgenoemde vergadering weer nie 'n kworum teenwoordig is nie, vorm die stemgeregtigde Lede wat persoonlik teenwoordig is of kragtens volmag verteenwoordig word, 'n kworum.

12. AGENDA VAN ALGEMENE JAARVERGADERING

Die sake waarmee op die Algemene Jaarvergadering gehandel word, moet die volgende insluit:

- 12.1 'n Verslag deur die Voorsitter oor die sake van die Vereniging;
- 12.2 voorlegging en aanvaarding van die balansstaat en rekeninge van die afgelope Finansiële Jaar;
- 12.3 voorlegging, bespreking en aanvaarding van 'n jaarlikse begroting vir die volgende finansiële jaar, met of sonder wysigings;

- 12.4 voorlegging en oorweging van enige ander item wat die Bestuurskomitee besluit het om op die agenda te plaas;
- 12.5 oorweging van enige gemotiveerde voorstel rakende die sake van die Vereniging, mits dit ten minste 48 uur voor die vergadering skriftelik ingedien word by die voorsitter van die Bestuurskomitee; en
- 12.6 verkiesing van Bestuurskomitee-lede vir die volgende finansiële jaar.

13. **STEMPROSEDURE BY 'n ALGEMENE JAARVERGADERING**

By alle Algemene Vergaderings sal 'n mosie wat tot stemming op die vergadering gebring word, volgens die volgende reëls afgehandel word:

- 13.1 elke Lid teenwoordig of verteenwoordig sal een stem hê vir elke Erf wat in sy naam geregistreer is, onderhewig aan die bepalings van die Grondwet;
- 13.2 die Ontwikkelaar sal vir so lank daar nog onverkoopte Erwe in die Kompleks is, een stem hê vir elke Erf wat nog nie verkoop en aan die koper oorgedra is nie;
- 13.3 eiendomsreg van 'n Erf in onverdeelde aandele sal slegs een lidmaatskap daarstel, en stemreg sal uitgeoefen word deur een gevolmagtigde persoon;
- 13.4 elke gevolmagtigde persoon sal een stem hê vir elke Erf geregistreer in naam van die Lid van wie hy die volmag ontvang het;
- 13.5 elke Lid en elke gevolmagtigde van 'n Lid sal per geslote stembrief, mondeling, of per handopsteek, soos die voorsitter mag beslis, elke stem uitbring waarop hy geregtig is;
- 13.6 alle besluite word by gewone meerderheid van stemgeregtigde Lede teenwoordig in persoon, of per volmag verteenwoordig, by die vergadering geneem;
- 13.7 die voorsitter van die vergadering sal die stemme tel of laat tel vir en teen die voorstel en sal verklaar dat dit aanvaar of verwerp is na gelang van die geval; en
- 13.8 'n verklaring van die voorsitter van die uitslag van die stemming en inskrywing daarvan in die notuleboek van die Vereniging sal afdoende bewys van die besluit wees.

14. **REKENINGKUNDIGE REKORDS**

- 14.1 Die Bestuurskomitee sal toesien dat behoorlike rekenkundige rekords van die administrasie en finansies van die Vereniging gehou word en sal jaarliks na die finansiële jaareinde 'n ge-ouditeerde balansstaat en inkomstestaat daarstel.
- 14.2 Die Bestuurskomitee sal die jaarlikse ge-ouditeerde balansstaat asook die inkomstestaat ten opsigte van die voorafgaande Finansiële Jaar aan die Vereniging se Algemene Jaarvergadering voorlê.
- 14.3 Die rekeningkundige rekords sal op redelike tye deur enige Lid van die Vereniging, of hulle gemagtigdes, ter insae wees.
- 14.4 Die Bestuurskomitee mag professionele persone aanstel om rekeningkundige rekords by te hou, te audit en jaarstate op te stel vir voorlegging aan die Algemene Jaarvergadering.

15. GEMEENSKAPLIKE EIENDOM

- 15.1 Die Vereniging sal uitsluitlik verantwoordelik wees vir die verfraaiing en onderhoud van die gemeenskaplike eiendom, in ooreenstemming met die bepalings van die Drakenstein Munisipaliteit in hierdie verband.
- 15.2 Die Vereniging sal toesien dat gemeenskaplike eiendom, waar van toepassing, voldoende verseker word.
- 15.3 Die Vereniging sal nie geregtig wees om gemeenskaplike eiendom te verkoop of te verhuur nie.

16. SKADELOOSSTELLING

Geen lid van die Bestuurskomitee sal persoonlik teenoor die Vereniging, of enige Lid daarvan, of enige ander persoon, aanspreeklik wees vir enige doen of late deur homself, die Vereniging of sy werknemers of agente nie. 'n Bestuurslid sal vir geen skade of verlies wat deur sy optrede deur die Vereniging gely word, aanspreeklik wees nie, mits hy te goeder trou gehandel het en nie skuldig is aan growwe nalatigheid nie.

17. LIKWIDASIE

Die Vereniging kan nie gelikwider word nie.

18. WYSIGING VAN DIE GRONDWET

- 18.1 Die Grondwet kan slegs op 'n Spesiale Algemene Vergadering of Algemene Jaarvergadering gewysig word deur 'n twee-derde meerderheid van die Lede persoonlik teenwoordig of per volmag verteenwoordig.
- 18.2 Wysigings van die Grondwet, behalwe wysigings aan Bylaes A en B tot hierdie Grondwet, moet by die Drakenstein Munisipaliteit ingedien word.

19. INTERPRETASIE / DISPUTE

- 19.1 Enige dispuut wat tussen Lede, of tussen die Bestuurskomitee en 'n Lid, mag ontstaan, of 'n geskil wat mag ontstaan oor die vertolking van hierdie Grondwet, sal verwys word vir 'n beslissing na 'n advokaat, prokureur, geoktrooieerde rekenmeester of 'n argitek, afhangende van die aard van die dispuut, soos ooreengekom tussen die partye tot die dispuut, en by gebrek aan ooreenkoms binne 7 (sewe) dae dan aangewys te word deur die Voorsitter van die Balieraad te Kaapstad. Sodanige advokaat, prokureur, geoktrooieerde rekenmeester of argitek se beslissing sal finaal en bindend wees op die partye en sal afgedwing kan word in 'n geregshof.
- 19.2 Ondanks enige bepaling tot die teendeel hierin vervat, sal die Bestuurskomitee bevoeg wees om in sy uitsluitlike diskresie aksie in 'n hof met jurisdiksie in te stel vir enige regshulp waarop dit geregtig is ingevolge die bepalings van hierdie Grondwet, insluitend die verhaal van agterstallige heffings.

20. ALGEMEEN

- 20.1 Motors van inwoners en hulle besoekers moet oornag op hulle erwe parkeer word en nie in die straat of gemeenskaplike eiendom nie.
- 20.2 Bote, sleepwaens en woonwaens moet in 'n motorhuis of in die agterplaas gestoor word.

- 20.3 Geen inwoning van personeel van 'n Lid word toegelaat nie. Inwoners wat tuisversorging nodig het, kan 'n gemotiveerde aansoek rig aan die Bestuurskomitee, wat volgens meriete sal besluit of 'n tuisversorger mag inwoon. Alle Lede sal skriftelik in kennis gestel word as so 'n versoek toegestaan word. Die Bestuurskomitee behou die reg om die vergunning terug te trek.
- 20.4 Inwoning per wooneenheid word beperk tot een gesin, wat ook die ouers en/of enkelopende kinders van die eienaar/huurder, of sy/haar gade, mag insluit.
- 20.5 Geen motorherstelwerk mag in die kompleks gedoen word nie.
- 20.6 Afstandbeheertoestelle vir die hekmotors sal deur die Bestuurskomitee uitgereik en beheer word en 'n behoorlike register van die uitreikings sal bygehou word.
- 20.7 Bouwerk op 'n Erf moet begin word binne 2 jaar nadat dit oorgedra is van die Ontwikkelaar na die eerste koper en moet voltooi wees binne twaalf maande nadat bouwerk 'n aanvang neem.

Bylae A tot die Grondwet van Damsig Huiseienaarsvereniging (Hierna die HEV genoem)

Gedragreëls

1. **BETALING VAN HEFFINGS EN LEDEREKENINGE**
 - 1.1 Betalings kan geskied deur elektroniese betaling of direkte deposito in die bankrekening van die HEV;
 - 1.2 Heffings is vooruit betaalbaar binne 7dae na die begin van die maand.

2. **TROETELDIERE**
 - 2.1 Troeteldiere sal toegelaat word in die kompleks.
 - 2.2 Honde word nie op die gemeenskaplike area toegelaat sonder 'n leiband en toesig nie. Ontlasting moet onmiddellik deur die eienaars verwyder word.
 - 2.3 Eienaars moet te alle tye behoorlik toesig oor hul troeteldiere uitoefen en verseker dat dit nie die ander inwoners steur nie. As 'n troeteldier 'n oorlas is, behou die Bestuurskomitee van die HEV die reg om te versoek dat die troeteldier vanaf die perseel verwyder word.

3. **MOTORVOERTUIE**
 - 3.1 Bestuurders moet versigtig ry. Die maksimum spoed is 30 km/uur.
 - 3.2 Voertuie mag nie sodanig parkeer word dat dit ander inwoners ontrief nie. Snags moet dit op die inwoners se erf parkeer wees en nie in die straat of op die sypaadjie nie.
 - 3.3 Enigiemand wat roekeloos bestuur of te vinnig ry, sal deur die Bestuurskomitee aangemaan word en aan strafmaatreëls onderwerp word, soos uiteengesit in paragraaf 15 van hierdie handleiding. Onnodige druk van die toeter en lawaaierige enjins sal nie toegelaat word nie.
 - 3.4 Bote, sleepwaens en woonwaens mag nie voor die huis staan nie maar moet in die agterplaas met 'n hek van ten minste 1,8 meter hoog, parkeer word.

4. **VULLISVERWYDERING**
 - 4.1 Die Munisipale vuilgoedhouers moet weekliks op die bepaalde dag na die omheinde area in Erikastraat geneem word, totdat dit deur die Munisipaliteit leeggemaak word. Die houers moet dieselfde dag teruggeneem word na die huis vanwaar dit kom. Herwinbare afval moet in 'n spesiale sak, wat deur die Munisipaliteit voorsien word, gegooi word.
 - 4.2 Slegs huishoudelike vullis moet in die houers geplaas word. Alle ander vullis, byvoorbeeld tuinvullis, moet deur bewoners self na die Munisipale stortingsterrein geneem word. Tuinafval mag nie op sypaadjies versamel word nie, maar buite sig in die agterplaas.

5. **AANBOUINGS & VERANDERINGS**
 - 5.1 Alle bouplanne moet eers aan die Bestuurskomitee van die HEV voorgelê word, voordat dit by die Munisipaliteit ingedien word. Geen bouwerk mag begin word voordat die plan nie deur die Munisipaliteit en Bestuurskomitee van die Huiseienaarsvereniging goedgekeur is nie. Enige bouwerk sonder 'n goedgekeurde plan word verbied en die Bestuurskomitee kan die eienaar verplig om dit op sy/haar koste af te breek.
 - 5.2 Bouwerk moet voldoen aan die ontwerpriglyne en boureëls van die HEV en eienaars wat bouwerk beplan, moet 'n afskrif van beide dokumente by die Bestuurskomitee bekom ten einde daaraan te voldoen.

6. **TE KOOP-BORDE VAN VERKOOPSAGENTE**

Borde mag op die eiendom wat verkoop word, vertoon word, maar nie op gemeenskaplike eiendom of voor die hekke van die kompleks nie.

7. **WENDYHUISE AS STOORPLEK**
Wendyhuise van hout word nie toegelaat nie. 'n Geboude tuinhuis slegs vir stoorplek, met dieselfde afwerking as die huis, kan in die agterplaas opgerig word.
8. **TUINE**
Elke eienaar is verantwoordelik vir die instandhouding van sy eie tuin en moet dit so versorg dat dit 'n aanwinst vir die kompleks is. As 'n eienaar nie hieraan voldoen nie, sal die Bestuurskomitee met hom/haar in gesprek tree en as dit nie die gewenste uitwerking het nie, sal die Bestuurskomitee reël dat regstelling op koste van die eienaar gedoen word.
9. **STOOR VAN GOEDERE & ITEMS**
Onooglike items moet gestoor word waar dit nie van die straat sigbaar is nie.
10. **RUSVERSTORING/GERAAS**
Radio's, musiekinstrumente, TV-stelle, motorradios ens. sal te alle tye so gebruik word dat dit nie die rus en vrede van ander inwoners versteur nie. Veral na 10 uur saans moet die inwoners hulle stil gedra. Byeenkomste soos partytjies moet vooraf op die selfoongroep bekendgemaak word, moet stemmig verloop en mag nie later as 11 uur saans aangaan nie.

Byeenkomste wat buitenshuis plaasvind, soos byvoorbeeld op gemeenskaplike eiendom van die HEV, mag nie later as 10 uur saans aanhou nie. Vir enige oortreding van die bepalinge onder paragraaf 10, kan strafmaatreëls toegepas word soos uiteengesit in paragraaf 15 van hierdie handleiding.
11. **VERHURING VAN HUISE**
Huise mag nie as vakansie-huisvesting verhuur word nie. Sodra 'n huis verhuur word moet die Bestuurskomitee skriftelik in kennis gestel word en moet reëlins getref word vir die betaling van diensterekening aan die HEV. Die verhuurder bly altyd primêr verantwoordelik vir die betaling van die lederekening. Die verhuurder is ook daarvoor verantwoordelik om die bepalinge van hierdie handleiding onder die aandag van die huurder te bring en die huurder moet skriftelik aan die Bestuurskomitee bevestig dat hy/sy hom/haar sal hou by die bepalinge.
12. **ALGEMENE BEPALINGS**
 - 12.1 Inwoners moet help waak oor die algemene netheid van die kompleks. Die strooi van rommel sal nie geduld word nie enige oortreding moet by die Bestuur aangemeld word.
 - 12.2 Die herstellkoste van enige skade, van watter aard ookal, aangerig op die gemeenskaplike area deur 'n eienaar, sy familie, vriende, besoekers of huurders, sal die verantwoordelikheid wees van die eienaar.
 - 12.3 Enige klagtes (en voorstelle) moet op skrif gestel word en kan ingedien word by die Bestuurskomitee van die HEV.
13. **INWONING VAN WERKNEMERS**
Geen werknemers mag inwoon nie. Inwoners wat tuisversorging nodig het, kan 'n gemotiveerde aansoek rig aan die Bestuurskomitee, wat volgens meriete sal besluit of die versorger mag inwoon. Ander inwoners sal in kennis gestel word as so 'n versoek toegestaan word. Die Bestuurskomitee behou die reg om die vergunning terug te trek.
14. **WERK OOR NAWEKE EN OP VAKANSIEDAE**
Geen werk mag oor naweke en vakansiedae by huise in aanbou of voltooid huise wat onbewoon is, gedoen word nie. Die reëls vir boupersele wat deur die HEV aan bouers voorsien word, geld ten opsigte van sulke huise.

By **bewoonde huise** mag werk oor naweke en op vakansiedae gedoen word, onderhewig aan die volgende beperkings:

a. Saterdag en vakansiedae:

- Tuinwerkers en ander werkers soos bv verwers, mag gebruik word tussen 8:00 en 15:00.
- Huiswerkers se ure sal deur hul werkgewers bepaal word.
- Werkers mag nie vryelik in die kompleks rondbeweeg nie en werkgewers moet self sy werkers by die kompleks in- en uitlaat. Die werkgewer aanvaar volle verantwoordelikheid vir die beweging van sy werkers.
- Grassnyers mag gebruik word tussen 8:00 en 18:00
- Kraggereedskap wat lawaai maak, mag net tussen 8:00 en 13:00 gebruik word.

b. Sondae:

- Slegs huiswerkers sal op Sondae toegelaat word.
- Grassnyers mag net tussen 8:00 en 12:00 gebruik word.
- Geen kraggereedskap mag gebruik word nie.

15. OORTREDING VAN REËLS:

Aanmelding van 'n oortreding van die reëls sal deur die Bestuurskomitee ondersoek word en indien dit duidelik is dat die reëls inderdaad oortree is, sal die Bestuurskomitee 'n eerste mondelinge waarskuwing aan die oortreder rig. 'n Herhaling van die oortreding sal lei tot 'n finale skriftelike waarskuwing. As dieselfde oortreding weer deur die persoon begaan word, sal 'n boete as volg aan die oortreder opgelê word:

Eerste oortreding R1000,

Tweede oortreding R2000.

By elke verdere oortreding van dieselfde aard, sal die boete elke keer verdubbel word.

Bylae B tot die Grondwet van Damsig Huiseienaarsvereniging (Hierna die HEV genoem)
Bouriglyne vir nuwe Woonhuise
(Nie van toepassing op bestaande woonhuise op erf 16237 nie)

1. **DAKKE:** Staandakke van teëls of Cromadeck-plate, verkieslik steenkoolkleurig, met of sonder gewels. Die val van dakke moet na weerskante ten minste 30 grade wees. Geen platdakke word toegelaat nie.
2. **VENSTERS:** Vensters moet van aluminium of hout wees.
3. **STENE:** Gewone kleistene (gepleister) of 14mPa sement maxistene (gepleister) of sierstene. Sement boublokke word nie toegelaat nie.
4. **OMHEININGS:** Omheinings moet dieselfde afwerking as die huis hê. Geen vibracrete word toegelaat nie. Agterplase kan met 'n muur van 1,8 meter hoog omhein word en die muur kan van die voorste lyn van die huis na agter strek. Aan die straatkant van die huis moet verkieslik geen mure wees nie of 'n muur van hoogstens een meter of traliewerk, wat deur die HEV goedgekeur moet word. 'n Lae heining van plante is ook aanvaarbaar.
5. **MOTORHUISE:** Ten minste een dubbel-motorhuis moet gebou word. Geen vals motorhuisdeure wat toegang na die agterplaas verleen, word toegelaat nie. Genoegsame parkeerplek moet op die erf geskep word sodat motors nie in die straat hoef te staan nie. 'n Prieel of afdak van gekleurde skadunet oor 'n voorafvervaardigde galvaniese raamwerk wat die wydte van die motorhuis is, kan voor die motorhuis aangebring word, maar moet deur die Bestuurskomitee goedgekeur word. Opritte moet tot teen die randsteen plavei word.
6. **HUISOPPERVLAKTE:** Huise moet ten minste 200 vierkant meter groot (motorhuis ingesluit) wees.
7. **VERF:** Monsters van verfkleur-keuses moet aan die HEV voorgelê word vir goedkeuring.
8. **BOUPLANNE:** Alle bouplanne moet aan die HEV vir goedkeuring voorgelê word, voordat dit by die Drakenstein Munisipaliteit ingedien word. Planne wat deur die Munisipaliteit goedgekeur is, moet aan die HEV voorgelê word voordat met bouwerk begin mag word.
9. **SYPAADJIES:** Sypaadjies moet ongeskonde gelaat word om te verhoed dat skade aan ondergrondse dienste aangerig word, behalwe vir die aanbring van plaveiwerk soos bedoel in paragraaf 5.
10. **ERFPENNE:** Erfpenne mag nie verwyder word nie. Ontbrekende penne, sal op koste van die bouer en/of die eienaar vervang word.
11. **MENG VAN BOUMATERIAAL:** Geen vermenging van materiaal van enige aard (byvoorbeeld sement) mag op gemeenskaplike eiendom soos strate en sypaadjies plaasvind nie.
12. **SKADE TYDENS BOUWERK/ REËLS VIR BOUPERSELE:** Skade wat tydens bouwerk aan strate, randstene of aangrensende erwe aangerig word, moet deur die betrokke bouer en/of eienaar herstel word, anders sal die HEV die skade laat herstel en die koste van die eienaar verhaal. 'n Deposito wat deur die Bestuurskomitee vasgestel en periodiek verander kan word, sal betaalbaar wees deur die bouer of eienaar voordat met bouwerk begin word. 'n Stel reëls vir boupersele sal daarna deur die HEV aan die bouer en eienaar oorhandig word.

13. WENDY-HUISE: Wendy-huise van hout mag nie opgerig word nie. 'n Geboude tuinhuis slegs vir stoorplek, met dieselfde afwerking as die huis, kan in die agterplaas, soos omskryf in paragraaf 4, opgerig word.
14. TYDSBEPERKING VIR BOUWERK: Bouwerk aan 'n huis moet begin word binne twee jaar nadat 'n erf van die ontwikkelaar na die eerste koper daarvan oorgedra is en moet voltooi word binne twaalf maande nadat met bouwerk begin is.
15. GROOTTE VAN KONSTRUKSIEVOERTUIE: Weens die aard van die straatuitleg word slegs voertuie wat 'n maksimum van ses kubieke meter vervoer, toegelaat. Geen vragmotors met dubbele agter-aste word toegelaat nie behalwe vragmotors wat betonmengsels kom aflaai, wat gewoonlik dubbele agter-aste het.
16. TOEGANG TOT DIE KOMPLEKS: Ingevolge die Munisipale goedkeuring van die ontwikkeling, mag slegs die ingang by vyfde Laan gebruik word vir konstruksievoertuie en voertuie wat konstruksiepersoneel vervoer.