

MONTE CHRISTO EKOLANDGOED

GEDRAGSREËLS VIR EIENAARS EN INWONERS

Hersiening 7



1. Hersiening 1:

Goedgekeur op 14 Maart 2016 gedurende 'n Spesiale Algemene Vergadering en goedgekeur op die Algemene Jaarvergadering (AJV) in Mei 2016.

2. Hersiening 2:

Klein veranderinge op 31 Oktober 2017 en 9 November 2017 om met die 2002-Grondwet ooreen te stem.

3. Hersiening 3:

(1) Voeg by paragrawe 10.3 en 10.4.

Hersiening 3(1):

Goedgekeur deur die Bestuurskomitee van die Monte Christo Ekolandgoed Vereniging op 16 Januarie 2018.

(2) Paragraaf 3.5.10 (Tabel): Voeg by "Roekelose en nalatige bestuur" (kategorie 1), "Rommelstrooiing" (kategorie 1), asook 'n verdere kategorie (6)

(3) Hersien bewoording in paragraaf 20.2 om die interpretasie te verbreed.

(4) Voeg by 'n kruisverwysing na die Gedragskode vir Eiendomsagente (paragraaf 12.3)

(5) Paragraaf 20.4.1: Verander die besonderhede t.o.v. toegang vir huiswerkers en tuinwerkers deur kruisverwysing na die Werksprosedure op die Terrein (WPT).

(6) Paragraaf 6.4.4: Geskrap "deur die Bloodhound-patrolliestelsel".

(7) Die spoedbeperking is verlaag van 40 na 30 kilometer per uur.

(8) Voeg by paragraaf 12.3 (Gedragskode vir Eiendomsagente).
Hersiening 3(2) tot 3(8):

Goedgekeur deur die Bestuurskomitee van die Monte Christo Ekolandgoed Vereniging op 13 Februarie 2018.

4. Hersiening 4:

Die Hersiening 3 Engelse dokument word vertaal na Afrikaans. Alle vorige verwysings na HEV en klousules volgens die 2002 Grondwet is verander nadat die 2018 Grondwet deur die Munisipaliteit van Mosselbaai op 12 Junie 2018 goedgekeur is.

5. Hersiening 5:

Wysiging van paragraaf 12 om enige teken, kennisgewing of advertensie van enige aard op enige deel van die eiendom te vertoon sodat dit van buite af sigbaar is nie, behalwe 'n kennisgewing van 'n gekontrakteerde sekuriteitsmaatskappy, of kennisgewings ooreenkomstig toepaslike wetgewing.

Goedgekeur deur die Bestuurskomitee van die Monte Christo Ekolandgoed Vereniging op 11 September 2018.

6. Hersiening 6:

Skraping van paragraaf 18.2 met betrekking tot die hou van veilings op die Landgoed aangesien dit onder paragraaf 18.1 aangespreek word.

Goedgekeur deur die Bestuurskomitee van die Monte Christo Ekolandgoed Vereniging op 12 Februarie 2019.

7. Hersiening 7:

- (1) Paragraaf 3.5.10 (Tabel): Voeg by “strate en” (kategorie 1), en vervang “100%” met “200%”, (kategorie 6).
- (2) Paragraaf 11: Voeg “wasgoed” by voor “wasgoeddrade”.
- (3) Wysiging van klousule 10.3 om die kennisgewing tydperk van dertig (30) tot sewe (7) dae te verminder.
- (4) Voeg sub-paragraaf 17.8 by om die gebruik van kraggedrewe gereedskap wat oormatige geraas veroorsaak, te verbied.
- (5) Voeg paragraaf 18 by om die installering en gebruik van elektriese kragopwekkers te reguleer.
- (6) Voeg sub-paragraaf 19.2 by om “Airbnb” te verbied.
- (7) Sub-paragraaf 20.5: Vervang “bougainvillea” met “dwerg bougainvillea”.
- (8) Sub-paragraaf 22.2: Voeg sub-paragraawe 22.2.3, 22.2.4 en 22.2.5 by om die verhuring van woonhuise te reguleer.
- (9) Byvoeging van paragraaf 25 om vandalisme te voorkom en reguleer.

Goedgekeur deur die Bestuurskomitee van die Monte Christo Ekolandgoed Vereniging op 5 November 2021.

1. INLEIDING

Hierdie Reëls dien om die beheer- en instandhoudingsfunksies ingevolge klousules 3, 6, 12, 23 en 25 van die Grondwet toe te pas. Dit is ook 'n verwysingsdokument om orde, veiligheid en sekuriteit vir alle eienaars en inwoners van die Monte Christo Ekolandgoed te verseker.

Die Reëls sal altyd konsekwent toegepas word om in ooreenstemming met die bepalings van die Grondwet en Argitektoniese Riglyne van die Monte Christo Ekolandgoed te wees.

2. DEFINISIES EN INTERPRETASIES

Die opskrifte in hierdie Reëls is daar vir gerief en verwysingsdoeleindes en moet nie in ag geneem word by die interpretasie van die bepalings van hierdie dokument nie. Tensy die teenoorgestelde anders aandui, sal woorde wat na een geslag verwys, ook die ander geslag insluit. Dieselfde geld vir enkelvoud en meervoud, asook natuurlike persone en entiteite wat geskep is (hetsy met of sonder regs persoonlikheid) en omgekeerd.

Die onderstaande terme beteken soos verduidelik, en die ooreenstemmende uitdrukkings het die ooreenstemmende betekenis, byvoorbeeld:

2.1.1 “**Argitektoniese Riglyne**” is die riglyne waarbinne ontwikkeling op die Ekolandgoed mag plaasvind. Dit behels ook die boureëls.

2.1.2 “**Diensverskaffer**” beteken enige persoon en/of entiteit wat ontwikkeling of bouwerk doen of wat onderhoudsdienste op die Landgoed lewer, met inbegrip van, maar nie beperk tot bou-ondernemers, projekbestuurders, verskaffers van boumateriale, ontwikkelaars of eenaar-bouers nie. Hierdie definisie van ‘diensverskaffer’ is nie volledig nie en waar die interpretasie van die paragraaf dit regverdig, sal dit ook van toepassing wees op werknemers, agente, tydelike werkers en subkontraakteurs (hierna verwys as ‘die personeel’) van die genoemde diensverskaffer wat aangewys mag word om ontwikkeling, bouwerk of onderhoudsdienste op die landgoed uit te voer.

2.1.3 “**Eenaar**” is die geregistreerde **Eenaar** van 'n Erf soos geregistreer deur die betrokke Aktekantoor.

- 2.1.4 “**Erf**” beteken enige residensiële of groepbehuising/meenthuis-erf wat geregistreer is by die Aktekantoor in Kaapstad volgens die bepalings van die Registrasie van Aktes Wet no. 47 van 1937, soos gewysig vir die totstandkoming van die dorp en enige Erf wat mag ontstaan as gevolg van die onderverdeling van die grond van die Landgoed, met inbegrip van gekonsolideerde erwe.
- 2.1.5 “**Estetiese sub-komitee**” beteken ’n subkomitee wat daargestel is volgens klousule 22 van die Grondwet.
- 2.1.6 “**Gemeenskaplike areas**” is sodanige gedeeltes van die Landgoed soos paaie, parke, sypaadjies, hoofpad, erwe, natuureservaat, asook die verbeterings daarop, wat gemeenskaplike eiendom van HEV-lede is en wat deur HEV-lede gewysig kan word.
- 2.1.7 Die “**Grondwet**” is die Monte Christo Ekolandgoed (HEV) se Grondwet wat vir die Ekolandgoed opgestel is in ooreenstemming met artikel 29 van Ordonnansie 15 van 1985.
- 2.1.8 “**Heffing**” beteken die maandelikse heffing betaalbaar deur die Eienaar en waarna in klousule 20 van die Grondwet verwys word, en wat ook Spesiale heffings sal insluit.
- 2.1.9 “**Landgoed**” beteken die dorpsontwikkeling van Monte Christo Ekolandgoed soos van tyd tot tyd in gebruik geneem of onderverdeel en geregistreer by die Aktekantoor in Kaapstad volgens die bepalings van die Registrasie van Aktes Wet no. 47 van 1937, soos gewysig.
- 2.1.10 “**Landgoedbestuurder**” beteken enige natuurlike of regspersoon wat deur die HEV aangestel is en wat die HEV beskou as geskik om die doelwitte van die HEV te bereik.
- 2.1.11 “**Plaaslike Owerheid**” beteken die plaaslike owerheid wat jurisdiksie oor die Landgoed het.
- 2.1.12 “**Reëls**” is die stel Gedragsreëls wat vir eienaars en inwoners geld (hierdie dokument) en wat van tyd tot tyd deur die HEV uitgereik word.
- 2.1.13 “**Straf**” kan moontlik ’n boete behels wat ’n lid sal moet betaal as gevolg van optrede of nalatigheid wat strydig is met hierdie Reëls of die Grondwet en wat ingesluit sal word by en deel sal uitmaak van die maandelikse heffingstaat.

- 2.1.14 “**Die HEV**” is die Monte Christo Ekolandgoed Huiseienaarsvereniging wat tot stand gekom het ingevolge die bepalings van artikel 29 van die Ordonnansie op Grondgebruikbeplanning, 1985. Ingevolge klousules 9 tot 13 van die Grondwet van die HEV sal ’n komitee die sake van die Monte Christo Ekolandgoed bestuur en beheer.
- 2.1.15 “**Vervreem**” beteken enige erf of gedeelte daarvan, hetsy deur middel van die verkoop, uitruil, donasie, akte, intestaat, testament, oordrag, afstanddoening, hofbevel vir bankrotskap, verandering in aandeelhouding van ’n maatskappy of vervreemding van lidmaatskap in ’n beslote korporasie ongeag of so ’n vervreemding onderworpe is aan ’n opskortende of resolute voorwaarde. Vervreemding het ’n ooreenstemmende betekenis.
- 2.1.16 Indien enige stipulasie in ’n beskrywing ’n wesentlike stipulasie is wat regte en pligte aan enige party voorskryf, ongeag of dit net in die beskrywende paragraaf voorkom, sal toegepas word asof dit ’n substantiewe stipulasie in die Reëls is.
- 2.1.17 Waar ’n aantal dae in die Reëls voorgeskryf word, sal dit bereken word met uitsluiting van die eerste, maar met insluiting van die laaste dag, tensy die laaste dag ’n Saterdag, Sondag of openbare vakansiedag is, in welke geval die laaste dag die volgende dag is wat nie ’n Saterdag, Sondag of openbare vakansiedag is nie.

3. NAKOMING VAN DIE REËLS

- 3.1 Die Reëls is opgestel ingevolge klousule 23 van die Grondwet van die HEV. Die Reëls asook die besluite wat die Komitee neem aangaande die interpretasie en die toepassing van die Reëls is regtens bindend op al die lede van die Landgoed.
- 3.2 Eienaars moet toesien dat hulle gesinne, besoekers, vriende, huurders, huiswerkers of diensverskaffers bewus gemaak word van die Reëls en dat hulle die Reëls streng gehoorsaam.
- 3.3 Eienaars en/of hulle huurders moet daarna strewende om harmonieuse lewensomstandighede te skep terwyl hulle hulle private eiendomme geniet. Daarbenewens moet almal mekaar te alle tye respekteer en die Reëls toepas om ’n vreedsame gemeenskap te verseker.

- 3.4 In die geval van enige steurnisse, dispute of klagtes, om welke rede ook al, behoort die betrokke partye die aangeleentheid in der minne onder mekaar te probeer besleg. Probleemoplossing behoort plaas te vind in 'n gees van verdraagsaamheid en bedagsaamheid. Indien probleme nie opgelos kan word nie, kan 'n party die saak na die HEV verwys vir oorweging.
- 3.5 Versuim deur 'n eienaar of inwoner om hierdie Gedragsreëls na te kom, sal lei tot optrede deur die HEV op die onderstaande maniere:
- 3.5.1 Die Landgoedbestuurder sal die oortreding met die Eienaar/Inwoner/Huurder bespreek en op 'n datum (na gelang van die graad van erns van die probleem) ooreenkom waarop die probleem reggestel sal word [binne vyf (5) werksdae ná die bespreking].
- 3.5.2 Indien die probleem voortduur, sal 'n skriftelike kennisgewing op die Eienaar/Inwoner/Huurder bestel word met die volledige besonderhede aangaande die oortreding. Die party moet binne vyf (5) werksdae ontvangs van die kennisgewing erken en die oortreding binne vyf (5) werksdae remedieer.
- 3.5.3 Indien die probleem nie binne vyf (5) werksdae nadat die Eienaar/Inwoner/Huurder aangaande die oortreding ingelig is, tot die HEV se bevrediging geremedieer is nie, sal 'n skriftelike kennisgewing by die Eienaar/Inwoner/Huurder afgelewer word of aan hom gestuur word, waarin die Eienaar/Inwoner/Huurder gewaarsku sal word dat, as die probleem nie binne tien (10) dae ná ontvangs van die waarskuwing reggestel is nie, die party 'n boete opgelê sal word. Indien dit 'n huurder is, sal 'n afskrif van die brief waarin die waarskuwing vervat is, ook aan die Eienaar en/of die verhuringsagentskap gegee word.
- 3.5.4 Indien die probleem bly voortbestaan ná die tydsverloop wat in paragraaf 3.5.3 gestipuleer is, sal 'n skriftelike kennisgewing waarin 'n boete opgelê word (in ooreenstemming met paragraaf 3.5.10) op die oortreder(s) bestel word met 'n opgaaf van die rede(s) vir die oplegging van die boete.

- 3.5.5 Die boete wat in paragraaf 3.5.4 hierbo opgelê word, is binne vyf (5) werksdae vanaf die ontvangs van die kennisgewing betaalbaar.
- (a) Indien die eienaar in die huis woon en die boete word nie betaal nie, sal dit by die heffing deur die eienaar verskuldig, gevoeg word. Dit sal op dieselfde manier ingevorder word as wat agterstallige heffings ingevorder word. Betaling van boetes sal voorkeur geniet bo gewone heffings.
 - (b) Indien dit 'n huurder is, sal die boete betaalbaar wees aan die HEV deur middel van 'n Elektroniese Vondsoorplasing/bankdeposito. Indien die boete nie binne die voorgeskrewe tydperk betaal word nie, sal regstappe volg.
- 3.5.6 'n Eienaar/Inwoner/Huurder kan binne tien (10) werksdae ná ontvangs van 'n kennisgewing, soos beskryf in paragraaf 3.5.4, 'n skriftelike beswaar teen die boete by die HEV indien, waarin die redes vir die beswaar uiteengesit word.
- 3.5.7 By ontvangs van die beswaar, kan die HEV:
- (a) die boete terugtrek of verminder, of
 - (b) 'n Bestuursvergadering skeduleer om die beswaar te oorweeg en die Eienaar/Inwoner/Huurder uitnooi om dit by te woon, of om verteenwoordig te wees.
 - (c) By sodanige vergadering [paragraaf 3.5.7(b)] sal die oortredende party die reg hê om sy saak te stel, bewyse voor te lê, met inbegrip van getuies, om sy saak te ondersteun.
 - (d) Ná die vergadering [paragraaf 3.5.7(b)] kan die HEV besluit om:
 - (i) die boete te bekragtig; of
 - (ii) die boete terug te trek of te verminder.
- 3.5.8 Indien enige dispuut tussen die HEV en die Eienaar/Inwoner/Huurder ontstaan, kan die saak ingevolge toepaslike wetgewing vir beslissing verwys word.
- 3.5.9 Nieteenstaande strydige bepalinge vervat in paragraaf 3, is die HEV daarop geregtig om regstappe te doen deur middel van aansoek, optrede of andersins in enige Hof wat jurisdiksie het met die doel om verbrekings van enige van die bepalinge vervat in die Reëls te beperk of te verbied.

3.5.10 Kategorieë en oortredings

Kategorie	Beskrywing van die reël	Boete (as % van die heffing)
1	<ul style="list-style-type: none">• Verontagsaming van die 30 km/h spoedgrens in die Landgoed.• Roekelose en agterlosige bestuur.	100%
2	<ul style="list-style-type: none">• Onwettige storting van tuinvullis en boumateriaal op ander erwe.• Bemors van strate en sypaadjies.• Rommelstrooiing.	100%
3	<ul style="list-style-type: none">• Die aanhou van pluimvee, duiwe/voëls (in hokke), wilde diere of vee op die eiendom.• Troeteldiere wat nie aan leibande is nie.• Inwoners wat nie hulle diere se ontlasting op openbare areas optel nie.	100%
4	<ul style="list-style-type: none">• Inwoners wat 'n steurnis veroorsaak.• Troeteldiere wat 'n steurnis veroorsaak (bv. honde wat aanhoudend blaf).	200%
5	<ul style="list-style-type: none">• Eiendomme wat nie onderhou word nie en wat verval.	200%
6	<ul style="list-style-type: none">• Enige skending/ oortreding/nienakoming van die Reëls wat in hierdie dokument vervat is en wat nie in hierdie lys vermeld word nie.	200%

3.5.11 Die boetes en opskortings sal deur die HEV of sy agent of die Landgoedbestuurder toegepas word.

4 HEFFINGS

- 4.1 Om aan klousule 20 van die Grondwet uitvoering te gee, sal die HEV van tyd tot tyd heffings aan alle eienaars oplê om die uitgawes ten opsigte van die fasiliteite en dienste aan of in verband met die Landgoed te befonds, en om vir alle nodige en redelike onkoste aangaande die bestuur van die HEV en sy werksaamhede, met inbegrip van die Landgoed, te betaal.
- 4.2 Alle heffings moet maandeliks vooruit voor of op die 15de dag van elke maand aan die Bestuursagente betaal word.
- 4.3 Heffings sal eweredig deur alle lede in besit van geregistreeerde erwe binne die Landgoed betaal word.
- 4.4 Die HEV mag, van tyd tot tyd, ingevolge klousule 20.7 van die Grondwet, bo en behalwe die gewone heffings, spesiale heffings aan lede oplê.
- 4.5 Enige bedrag verskuldig deur 'n eenaar by wyse van 'n heffing, 'n spesiale heffing of 'n boete, sal 'n skuld las wees wat hy aan die HEV verskuldig is. Die opvolger in titel van 'n eenaar van 'n erf (nuwe eenaar) sal daarvoor aanspreeklik wees om die heffings toeskryfbaar aan daardie erf te betaal, maar geen lid sal daarop geregtig wees of toegelaat word om sy erf oor te dra nie tensy die HEV 'n sertifikaat uitgereik het dat die lid op die datum van oordrag alle gelde deur hom aan die HEV verskuldig, betaal het.
- 4.6 Indien 'n erf gekonsolideer is, sal dit oorgedra word asof die konsolidasie nie plaasgevind het nie, ongeag die omstandighede, op voorwaarde egter dat die HEV waar hulle dit billik ag, aan enige eenaar 'n groter of kleiner deel van die koste mag toeskryf soos wat die HEV onder die omstandighede redelik mag ag.
- 4.7 Boetes sal gehef word, bereken op alle agterstallige betalings van enige bedrag verskuldig deur 'n lid aan die HEV teen 'n jaarlikse koers van prima plus 2% en hierdie bedrag sal jaarliks saamgestel word.

5 ADMINISTRASIE

- 5.1 Die HEV sal daarvoor verantwoordelik wees om te verseker dat klaringsertifikate uitgereik word om aan die voorwaardes van die aktes van al die eiendomme wat deel is van die Landgoed te voldoen.

- 5.2 Wanneer 'n eiendom verkoop word, sal klaringsertifikate nie uitgereik word nie alvorens 'n eienaar se heffings en/of boetes ten volle betaal is, tesame met die heffings vir drie maande vooruit.
- 5.3 Die HEV behou die reg voor om regstappe te doen ten opsigte van agterstallige rekeninge. Regstappe sal gedoen word in die vorm van 'n aanmaningsbrief ten opsigte van alle rekeninge wat sestig (60) dae of meer agterstallig is. Daarna sal verdere stappe gedoen word, in samewerking met die prokureurs van die HEV, soos wat dit nodig blyk om uitstaande bedrae in te vorder.
- 5.4 Indien die HEV enige rekeninge vir heffings en/of boetes wat agterstallig is, sou oorhandig vir invordering, sal die eienaar verantwoordelik wees vir enige verwante koste, met inbegrip van kommissie vir invordering, rente teen die toepaslike koers en opsporingskoste, indien enige.
- 5.5 Geen deposito van toepassing ingevolge hierdie Reëls kan gebruik word as 'n vereffening van heffings en/of boetes nie.
- 5.6 Alhoewel die HEV alle stappe sal doen om te verseker dat die kontak- en posbesonderhede reg is ten einde te verseker dat rekeninge hul regte bestemming bereik, rus die onus op die eienaars om te verseker dat hulle besonderhede en/of veranderinge reg en bygewerk is.

6. SEKURITEIT EN VRYWARING

- 6.1 Aangesien sekuriteit geag word van die uiterste belang te wees, moet lede te alle tye bystand verleen en hulle neerlê by die sekuriteitstelsel en -prosedures met verwysing na toegangsbeheer en ander sekuriteit, soos deur die HEV geïmplementeer.
- 6.2 Die elektriese veiligheidsheining aan die buiterand van die Landgoed, geslotebaantelevisie (GBTV), monitering van beweging en 'n toegangsbeheerstelsel dien as 'n afskrikmiddel en opsporingsfunksie, en is nie 'n waarborg om 'n gedetermineerde poging om toegang tot die eiendom te verkry, te voorkom nie. Dienooreenkomstig sal nóg die HEV nóg die bestuursagent, die sekuriteitsondernemer of enige van hulle agente of werknemers vir enige lewensverlies, skade aan of verlies van eiendom wat deur enige persoon gelyk word, aanspreeklik wees nie.
- 6.3 Die HEV sal 'n sekuriteitsmaatskappy aanstel met hoof funksies waarvoor ooreengekom sal word.

- 6.4 Die hoof funksies van die sekuriteitsmaatskappy sal behels:
- 6.4.1 om 'n veilige omgewing vir almal op die Landgoed te bied;
 - 6.4.2 om aandag te skenk aan sekuriteitsklagtes wat mense aanhangig maak;
 - 6.4.3 om van tyd tot tyd stappe te doen om misdaad te voorkom;
 - 6.4.4 om toesig oor die Landgoed te handhaaf;
 - 6.4.5 om inligting saam te stel en te evalueer en aan die HEV verslag te doen;
 - 6.4.6 om toegangsbeheer tot die Landgoed uit te oefen;
 - 6.4.7 om sekuriteitsreëls en -regulasies te implementeer; en
 - 6.4.8 om van tyd tot tyd en op lukrake wyse voertuie van besoekers en diensverskaffers te deursoek.
- 6.5 Die sekuriteitsmaatskappy wat ingevolge paragraaf 6.3 aangestel word, sal ook gemagtig wees om:
- 6.5.1 bystand te verleen met die arrestasie van enige verdagte persoon/persone op die perseel. Dit mag alleenlik gedoen word indien die sekuriteitsbeampte(s) ooggetuie(s) was van die beweerde misdaad of as 'n ooggetuie 'n beweerde misdaad aan die sekuriteitsbeampte gerapporteer het.
 - 6.5.2 'n verdagte persoon/persone ingevolge paragraaf 6.5.1 aan te hou totdat lede van die Suid-Afrikaanse Polisiediens opdaag.
- 6.6 Die onderstaande items mag nie op die Landgoed vertoon of gebruik word nie.
- 6.6.1 Hommeltuie
 - 6.6.2 Vuurwapens
 - 6.6.3 Windbukse
 - 6.6.4 Kruisboë
 - 6.6.4 Ketties
 - 6.6.6 Verfbalgewere
 - 6.6.7 Strikke vir diere
 - 6.6.8 Vuurwerke
 - 6.6.9 Enige ander gevaarlike items nie hier gespesifiseer nie.
- 6.7 Die HEV sal die gesag hê om van tyd tot tyd maatreëls en prosesse aangaande sekuriteitstoegang te implementeer, welke gesag ook die aanstelling van deskundiges vir hierdie doel sal behels. Eienaars, hulle gesinslede, besoekers, vriende, huurders, huiswerkers en diensverskaffers moet sodanig geïmplementeerde Reëls en prosedures gehoorsaam.

7. NOODPLANNE VIR SEKERE VOORVALLE WAT MOONTLIK OP DIE LANDGOED KAN VOORKOM

Die HEV sal die gesag hê om, indien nodig, noodplanne wat met brand, gewapende roof, bomdreigemente, stakings, gyselaardramas en mediese situasies wat kan voorkom verband hou, te implementeer en te verander. Eienaars, hulle gesinslede, besoekers, vriende, huurders, huiswerkers en diensverskaffers moet sodanige Reëls aldus geïmplementeer, nakom.

8. DIE GEBRUIK VAN PAAIE/STRATE

Ten einde 'n aangename omgewing wat so veilig moontlik vir kinders en voetgangers is, teweeg te bring, moet eienaars en inwoners te alle tye hulle voertuie so versigtig moontlik op die paaie en in opritte bestuur. Die paaie/strate is 'n integrale deel van die Landgoed en is daar tot die voordeel van alle inwoners, besoekers, diensverskaffers en ander mense, hetsy in voertuie, op motorfietse, op fietse of te voet. Dit moet gerespekteer word en as 'n essensiële deel van die gemeenskaplike omgewing gesien word.

- 8.1 Die spoedbeperking is 30 km per uur.
- 8.2 Geen roekelose en/of nalatige bestuur sal geduld word nie.
- 8.3 Alle padtekens moet gehoorsaam word.
- 8.4 Behoudens artikel 9.1 van die Padverkeerswet, no. 29 van 1989, geld alle bepalings van dié wet asook enige ander munisipale verordeninge.
- 8.5 Ouers is daarvoor verantwoordelik om toe te sien dat hulle kinders nie in die strate speel nie. Indien daar 'n ongeluk sou plaasvind, sal die HEV nie deur enige persoon aanspreeklik gehou kan word vir enige verlies, skade of besering wat kan voorkom nie.
- 8.6 Die bestuurders van enige soort gemotoriseerde voertuie, moet in besit van 'n wettige en geldige rybewys wees.
- 8.7 Inwoners moet die registrasienommer van enige voertuig wat hulle dink die HEV se Reëls en regulasies oortree, bv. te vinnig ry, nie padtekens gehoorsaam nie, en enige ander oortreding, aan Sekuriteit rapporteer.
- 8.8 Enjinaangedrewe voertuie mag slegs op geplaveide paaie bestuur word. Landskapgebiede, parke en sypaadjies is uitdruklik verbode gebiede.

8.9 Bestuur van gholfkaretjies word nie op die oop paaie van die Landgoed toegelaat nie.

9. MOTORVOERTUIG EN MOTORFIETSE: DIE GEBRUIK VAN OPRITTE EN PARKERING

9.1 Herstelwerk aan en opknapping van voertuie op die gemeenskaplike areas word nie toegelaat nie.

9.2 Die gebruik van enige voertuie en motorfietse wat uitermate raas, word nie toegelaat nie. Vierwiel- en veldmotorfietse is veral verbode.

9.3 Die HEV sal die reg hê om enige voertuie wat onpadwaardig of ongelisensieer is of blyk onpadwaardig of ongelisensieer te wees, toegang tot die Landgoed te weier.

9.4 Beskadigde voertuie of motorfietse wat nie gereeld gebruik word nie, wat olie of remvloeistof op die gemeenskaplike areas lek, of wat nie padwaardig is nie, mag nie op die gemeenskaplike areas geparkeer word nie, tensy vir kort tydperke waarvoor die HEV vooraf deur skriftelike toestemming, goedkeuring kan gee.

9.5 Geen voertuig of motorfiets mag gereeld op enige deel van die gemeenskaplike area geparkeer word nie behalwe op sodanige plekke wat spesifiek goedgekeur is en vir daardie doel aangewys is, en dan alleenlik op sodanige manier dat die verkeersvloei na en van erwe nie belemmer word nie.

9.6 Geen handelsvoertuig of vragmotor (behalwe vir aflewering), motorfiets, karavaan, sleepwa of boot mag op die gemeenskaplike area geparkeer word nie.

9.7 Geen voertuig of motorfiets mag op sodanige manier op of in die omgewing van 'n erf geparkeer word dat die voertuig oor of in die padreserwe of enige toegang tot 'n erf of die gemeenskaplike area met inbegrip van die strate, uitsteek nie.

9.8 Voertuie en motorfietse word op die eienaar se eie risiko geparkeer.

9.9 Die HEV mag enige voertuig/motorfiets/karavaan/sleepwa of boot wat in stryd met die Reëls op die gemeenskaplike area geparkeer is, staan en verlate blyk te wees, op eienaarsrisiko en onkoste van die eienaar verwyder of wegsleep.

9.10 Garagedeure moet oor die algemeen toegehou word.

10. ONDERHOUD VAN EIENDOMME

- 10.1 Lede sal te alle tye die buitekante van hulle eiendomme, met inbegrip van hulle tuine, grensmure of heinings, asook die sypaadjies tussen die straatrand en die straatgrens van hulle eiendomme tot die HEV se tevredenheid onderhou, byvoorbeeld natmaak van grasperke en bome, opruim van rommel en die verwydering van bourommel.
- 10.2 Geen berging van materiale, karavane, bote of waterponies van enige aard sal op onontwikkelde eiendomme toegelaat word nie. Daar sal slegs drie (3) dae ná kennisgewing toegelaat word om sodanige voorwerpe te verwyder, waarna die HEV sodanige voorwerpe sal verwyder. Die eienaar van die eiendom sal aanspreeklik wees vir die koste betrokke, welke koste tot die bestaande heffings bygevoeg sal word.
- 10.3 Leë erwe moet op 'n gereelde grondslag skoongemaak word tot die HEV se tevredenheid. Indien die netheid van die erf nie aan die estetiese standaard van die HEV voldoen nie, sal die eienaar in kennis gestel word om die situasie reg te stel. Indien die eienaar nie binne sewe (7) dae ná die datum van die kennisgewing gehoor gee nie, dan behou die HEV die reg voor om die erf skoon te maak en op te ruim. Die koste (soos die HEV van tyd tot tyd sal bepaal) vir die skoonmaak en opruim sal op die eienaar se heffingsrekening gedebiteer word.
- 10.4 As 'n algemene riglyn word 'n gemiddelde struikgewas van hoër as 200 mm as esteties onaanvaarbaar beskou.

11. ONOOGLEKE VOORWERPE/VOORKOMS VANAF DIE BUITEKANT

Eienaars sal te alle tye verseker dat geen voorwerp wat volgens die mening van die HEV onooglik is of wat afbreuk doen aan die voorkoms van die Landgoed, vanaf die straat, gemeenskaplike areas of ander eiendomme sigbaar sal wees nie. Voorwerpe wat versteek moet wees, sluit in, maar is nie beperk nie tot wasgoed, wasgoeddrade, karavane, bote, swembadpompe, afval en tuinafval, watertenks en warmwatersilinders.

12. TEKENS EN KENNISGEWINGS

- 12.1 Geen eienaar of inwoner mag enige teken, kennisgewing of advertensie van enige aard op enige deel van die eiendom vertoon sodat dit van buite af sigbaar is nie, behalwe 'n kennisgewing van 'n gekontrakteerde sekuriteitsmaatskappy, of kennisgewings ooreenkomstig toepaslike wetgewing.

12.2 'n Afsonderlike dokument (Gedragreëls vir Eiendomsagente) kan van die Landgoedbestuurder verkry word.

13. ROMMELSTROOIING/STORTING

13.1 Geen rommelstrooiing of storting sal op die gemeenskaplike areas toegelaat word nie. Oortreders sal verantwoordelik gehou word vir alle koste aangegaan om sodanige optrede reg te stel, en kan aanspreeklik wees vir 'n addisionele boete, soos deur die HEV bepaal.

13.2 Sigaretstompies en ander voorwerpe mag nie vanuit voertuie, vensters, afdakke of stoepe op die gemeenskaplike areas gegooi word nie.

14. VULLISVERWYDERING

Die eienaar of inwoner van 'n erf sal:

14.1 'n Higiëniese, droë houer vir vullis op sy erf aanhou.

14.2 Om die verwydering van vullis moontlik te maak, moet sodanige houer binne die gebied beskikbaar wees en op sodanige tye as wat die HEV sal aanwys.

14.3 Sodra die vullis verwyder is, moet die houer onverwyld na sy eiendom of na ander areas waarna in paragraaf 14.1 hierbo verwys word, teruggeneem word.

14.4 Nie toelaat dat hoegenaamd enige van sy besittings, of afval, vuilgoed of gemors op enige deel van die gemeenskaplike area gelos word nie.

14.5 Die stortingsfasiliteite gebruik indien nodig, wat op die Landgoed in 'n aangewese toegeboude gebied beskikbaar is.

14.6 Te alle tye gehoor gee aan die Munisipaliteit se regulasies aangaande rommel, en voldoen daaraan.

15. BERGING VAN ONTVLAMBARE STOWWE EN ANDER SOORTE GEVAARLIKE OPTREDE

Geen inwoner mag enige gevaarlike of plofbare stowwe wat die uitbetaling van versekeringseise deur die HEV ingedien kan beïnvloed, berg nie. Indien 'n inwoner hierdie reël oortree, sal hy verantwoordelik gehou word vir enige verlies of skade.

16. TROETELDIERE

- 16.1 Geen inwoner mag, sonder skriftelike goedkeuring van die HEV, meer as twee troeteldiere op sy eiendom aanhou nie.
- 16.2 Geen pluimvee, duiwe, voëlhokke, wilde diere of plaasdiere mag op die eiendom aangehou word nie.
- 16.3 Geen troeteldiere word toegelaat om los op die gemeenskaplike areas rond te dwaal nie.
- 16.4 Troeteldiere moet op die gemeenskaplike areas aan 'n leiband stap.
- 16.5 Indien 'n troeteldier op 'n gemeenskaplike area ontas, is dit die verantwoordelikheid van die dier se eienaar om die ontlasting onmiddellik te verwyder.
- 16.6 Elke troeteldier moet 'n nekbandjie met die kontakbesonderhede van die eienaar dra. Rondloperdiere sonder nekbandjies kan gevang en aan die tersaaklike owerhede oorhandig word.
- 16.7 Geen inwoner mag 'n hond aanhou wat vir langer as ses (6) minute per uur of drie (3) minute per halfuur blaf en wat sodoende 'n steurnis vir inwoners van die Landgoed veroorsaak nie.
- 16.8 Alle katte, manlik en vroulik, moet gesteriliseer wees om gebiedsinstinkte en telery te voorkom. Skriftelike bewys hiervan deur 'n geregistreerde veearts moet aan die HEV verskaf word.
- 16.9 Die HEV het die reg om 'n troeteldier wat 'n steurnis op die Landgoed is, te verwyder.

17. GERAAS EN WANORDELIKE GEDRAG

'n Eienaar of inwoner moet:

- 17.1 Verseker dat hy en sy besoekers of gaste nie buitensporige lawaai veroorsaak nie.
- 17.2 Nie wanordelike gedrag op sy eiendom en/of die gemeenskaplike areas veroorsaak of toelaat nie.
- 17.3 Nie op enige manier optree wat 'n steurnis of ongerief vir die eienaars of inwoners of die ander lede, of vir die HEV en enige ander werknemer van die HEV sal uitmaak of veroorsaak, of dit toelaat nie.

- 17.4 Nie radio's musiekinstrumente, elektroniese apparaat, musieksentrums, televisiestelle en tuisflics op so 'n manier gebruik dat dit in aangrensende eiendomme of op die gemeenskaplike areas gehoor kan word nie.
- 17.5 Toesig hou oor hulle kinders en die kinders van besoekers om te verseker dat daar geen skade of steurnis ten opsigte van die gemeenskaplike eiendom of die eiendom van ander eienaars veroorsaak word nie.
- 17.6 In besonder verhoed dat hulle kinders plante, versierings, huisnommers, buiteligte, ensovoorts beskadig.
- 17.7 Nie stokperdjies of ander aktiwiteite op die gemeenskaplike areas bedryf indien dit 'n steurnis vir ander lede of inwoners sou veroorsaak nie.
- 17.8 Nie kraggedrewe gereedskap wat oormatige geraas veroorsaak, gebruik nie.

18. ELEKTRIESE KRAGOPWEKKERS

Lede word toegelaat om 'n elektriese kragopwekker aan te hou op voorwaarde dat die volgende vereistes nagekom word:

- 18.1 Slegs 'n kragopwekker met 'n geraasvlak van 85 dB of minder, op 'n afstand van 7-meter, mag geïnstalleer word.
- 18.2 Geen draagbare kragopwekkers wat nie aan hierdie reëls voldoen, sal toegelaat word nie.
- 18.3 Alle geïnstalleerde kragopwekkers moet versteek wees en nie van die gemeenskaplike areas sigbaar wees nie.
- 18.4 Die huiseienaar moet 'n voorstel indien van hoe die kragopwekker klankdig gemaak sal word en 'n onderneming gee dat die geraasvlakke nagekom sal word.
- 18.5 Alle kragopwekkers moet korrek en deur 'n gekwalifiseerde persoon geïnstalleer word wie 'n sertifikaat van voldoening moet uitreik dat die kragopwekker korrek geïnstalleer is.

- 18.6 Kragopwekkers mag nie 'n steurnis aan omliggende inwoners veroorsaak nie.
- 18.7 Uitlaatgasse mag nie enige bure of gemeenskaplike areas nadelig beïnvloed nie.
- 18.8 Indien die kragopwekker op 'n outomatiese omskakeling gestel is, moet 'n tydskakelaar geïnstalleer wees om steurnis buite werksure aan inwoners te verhoed.
- 18.9 Wees bedag op die gevare met betrekking tot die installasie van 'n kragopwekker waar daar reeds 'n son-fotovoltaïese stelsel, rugsteun/omskakel of ander netwerkstelsel geïnstalleer is en verseker dat alle toerusting korrek geïnstalleer en geïsoleer is.
- 18.10 Versuim om aan enige van die bogenoemde reëls te voldoen, sal 'n boete per gebeurtenis tot gevolg hê.

19. SAKE-AKTIWITEITE

- 19.1 Geen onderneming, beroep of ambag mag sonder die skriftelike toestemming van die HEV op die Landgoed bedryf word nie.
- 19.2 As gevolg van die sekuriteit van inwoners van die Landgoed, word geen "Airbnb" toegelaat nie. Versuim om aan hierdie reëls te voldoen, sal 'n boete tot gevolg hê.
- 19.3 Geen advertensies of reklamemateriaal, om sakebedrywigheide te bevorder, mag vertoon of versprei word nie.

20. TUINE

- 20.1 Geen plante of blomme mag op die gemeenskaplike areas gepluk word nie, en geen skade mag aangerig word aan die tuine op die gemeenskaplike areas nie.
- 20.2 Nadat 'n eiendom ontwikkel is, word dit die verantwoordelikheid van die eienaar of inwoner om die sygaardjie vanaf die randsteen tot by die straatgrens tot die bevrediging van die HEV te onderhou, byvoorbeeld om die grasperke te sny en grasperke en bome water te gee. Die versorging en instandhouding van die tuine binne hulle eie eiendom is die verantwoordelikheid van die eienaar of inwoner.
- 20.3 Die snoei van bome op die gemeenskaplike areas mag net deur iemand wat die Landgoedbestuurder goedgekeur het, gedoen word.

- 20.4 Die eienaar van 'n nuwe eiendom moet binne 12 maande nadat die eiendom in sy naam geregistreer is, vier bome plant. Twee van die bome moet op die sypaadjie voor die huis geplant word en twee bome op die erf. Andersins kan die eienaar die voorgeskrewe bome aan die HEV skenk om te plant volgens hulle goeddunke.
- 20.5 Die bome wat geplant word, moet nie kleiner nie as 1.5 m hoog wees. Voorkeur moet verleen word aan inheemse boomsoorte. Aanvaarbare uitheemse plantsoorte soos akkerbome, olyfbome, palmbome, asook klimplante soos, spesifiek die dwerg bougainvillea en bloureën, is ook toelaatbaar.
- 20.6 Uitheemse en indringerplante, veral dennebome, bloekombome, jakarandabome of wattelbome, word nie toegelaat nie.
- 20.7 Bestaande gevestigde bome sal toegelaat word, onderhewig daaraan of hulle die uitsig belemmer en die diskresie van die HEV.

21. HUISHOUDELIKE PERSONEEL

'n Eienaar of inwoner:

- 21.1 Sal verantwoordelik wees vir die aktiwiteite en gedrag van sy huiswerker en tuinwerker en moet verseker dat hulle die Reëls van die HEV verstaan en gehoorsaam.
- 21.2 Sal verseker dat sy huiswerker/tuinwerker nie onnodig en sonder goeie redes op die gemeenskaplike areas rondrentel nie.
- 21.3 Inwoners wie se huiswerker/tuinwerker nie hierdie Reëls gehoorsaam nie, kan gevra word om sodanige werker van die eiendom te verwyder indien die Landgoedbestuurder dit vereis.
- 21.4 Die onderstaande Reëls is van toepassing:
- 21.4.1 Toegang sal alleenlik aan 'n huiswerker/tuinwerker verleen word volgens die Werksprosedure op die Terrein (WPT) van die HEV. Dit kan van die Landgoedbestuurder verkry word.
- 21.4.2 Die eienaar of inwoner is verantwoordelik vir die vervoer van sy huiswerker/tuinwerker na die landgoed en weer daarvandaan.

22. BEWONING VAN HUISE EN VERHURING VAN HUISE

22.1 Bewoning van huise

22.1.1 Ter wille van goeie orde, is daar 'n beperking van (gemiddeld) twee mense per slaapkamer. Garages mag nie as slaapkamers/slaapgeriewe gebruik word nie.

22.2 Die verhuring van woonhuise

22.2.1 Indien enige eienaar sy eiendom vir 'n gegewe tydperk verhuur, moet hy die naam van die huurder, die kontaknommers en die tydperk van die huurkontrak skriftelik aan die HEV bekend maak.

22.2.2 Alle huurders van eenhede en alle persone wat reg van bewoning van die eienaar van die betrokke eenheid verkry, is verplig om die Reëls van die HEV te gehoorsaam, ongeag enige strydige bepaling in enige huurooreenkoms of die toestaan van regte van bewoning.

Die eienaar is verplig om die huurder in te lig aangaande die Reëls en Regulasies van die Landgoed en moet die huurder verbind tot nakoming van die Reëls. Enige gevolge van oortreding van die Reëls sal die verantwoordelikheid van die huurder wees, en nie van die eienaar nie.

22.2.3 Die eienaar sal die HEV Bestuurskomitee deur die Bestuursagent skriftelik in kennis stel rakende die aantal mense wat 'n eiendom bewoon asook volle besonderhede van elke bewoner en ook hulle name en identiteitsnommers.

22.2.4 Die eienaar sal die HEV Bestuurskomitee deur die Bestuursagent onmiddellik in kennis stel indien 'n huurder sou dros.

22.2.5 Die eienaar sal die HEV Bestuurskomitee deur die Bestuursagent ten minste 14 dae kennis gee voor die vertrek van die huurder by opskorting of kansellasië van die huurkontrak van 'n geregistreerde eiendom.

22.2.6 Eienaars sal altyd aanspreeklik wees vir koste soos heffings, ongeag 'n skriftelike ooreenkoms tussen eienaar en huurder.

23. STRUKTURELE VERANDERINGE AAN BESTAANDE GEBOUE (SIEN OOK ARGITEKTONIESE RIGLYNE EN BOUREËLS)

- 23.1 Alle veranderinge of aanbouings aan bestaande strukture moet aan die Estetiese sub-komitee voorgelê word en deur hulle goedgekeur word.
- 23.2 Die betrokke plaaslike owerheid is verantwoordelik vir die finale goedkeuring van bouplanne, maar bouplanne mag net aan die plaaslike owerheid voorgelê word nadat die Estetiese sub-komitee dit goedgekeur het.
- 23.3 Die Estetiese sub-komitee mag bouplanne na argitekte verwys vir leiding.
- 23.4 Die HEV sal nie aanspreeklik wees teenoor enige persoon aangaande die afkeuring of goedkeuring van 'n bouplan nie.
- 23.5 Die Estetiese sub-komitee mag enige sodanige veranderinge ten opsigte van ontwerp of terreinuitleg versoek wat, volgens hulle mening, nodig is om die argitektoniese of omgewingsdoelwitte van Monte Christo Ekolandgoed te behou.

24. BOU-ONDERNEMERS EN DIENSVERSKAFFERS BETROKKE BY BOUERY

Sien Argitektoniese Riglyne en Boureëls, asook Gedragskode vir Bouery Diensverskaffers.

25. VANDALISME

- 25.1 Die HEV het 'n nul-toleransie benadering tot vandalisme (beskadiging) van die Landgoed se eiendom. Enige sodanige beskadiging sal 'n boete, soos vermeld in klousule 3.5.10(6) hiervan tot gevolg hê.
- 25.2 Die SAPD sal verwittig word en 'n saak van beskadiging van eiendom sal geopen word. Alle skade sal op die koste van die eienaar van die eiendom waar die oortreder woonagtig is, of kuier, herstel word.
- 25.3 Sou skade aan die eiendom van 'n eienaar binne die Landgoed aangerig word, sal die HEV al die nodige inligting tot sy beskikking aan die eienaar voorsien. Enige regsaksies sal dan na goeddenke van die eienaar geskied.

26. VRYWARING

- 26.1 Nóg die HEV nóg enige van sy agente sal aanspreeklik wees vir enige besering of verlies of skade, van enige aard hoegenaamd wat enige eienaar of inwoner van 'n gedeelte, of enige lid van sy gesin, sy werknemer of huis- en/of tuinwerker of sy familielid, vriend, kennis, genooide of gas mag ly, fisies of ten opsigte van sy of hulle eiendom, direk of indirek, op of in die omgewing van die gemeenskaplike eiendom of op die individuele gedeelte weens enige defek op die gemeenskaplike eiendom of vir enige nalatigheid deur die HEV of enige van die HEV se werknemers, agente of kontrakteurs of ander werkers (huis en tuin) nie.
- 26.2 Die HEV of sy agente, verteenwoordigers en personeel sal op hoegenaamd geen manier vir die ontvangs of nie-ontvangs en aflewering of nie-aflewering van goedere, pos of enige ander eiendom aanspreeklik of verantwoordelik wees nie.

EINDE