

# KOOPOOREENKOMS

VAN ONROERENDE EIENDOM

KOPER 1 : \_\_\_\_\_

KOPER 2 : \_\_\_\_\_

VERKOPER 1 : \_\_\_\_\_

VERKOPER 2 : \_\_\_\_\_

EIENDOM : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

AGENT : \_\_\_\_\_

## DIE PARTYE

<p><b>Koper 1</b></p> <p>Naam: _____ (Huwelikstatus soos in Aanhangsel A)</p> <p>Id / Reg Nr.: _____ en (indien die koper 'n maatskappy, beslote korporasie of 'n trust is) hierin verteenwoordig deur die ondergetekende en behoorlik daartoe gemagtig synde _____</p> <p><b>Koper 2</b></p> <p>Naam: _____ (Huwelikstatus soos in Aanhangsel A)</p> <p>Id / Reg Nr.: _____ en (indien die koper 'n maatskappy, beslote korporasie of 'n trust is) hierin verteenwoordig deur die ondergetekende en behoorlik daartoe gemagtig synde _____</p>	<b>KOPER</b>
---	--------------

Maak hiermee 'n aanbod aan "die verkoper" om die ondergenoemde eiendom te koop teen die bepalings en voorwaardes wat hierin uiteengesit word deur \_\_\_\_\_ "die agent", met **FFC nr.** \_\_\_\_\_ van \_\_\_\_\_ "die agentskap", **Reg Nr.** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

<p><b>Verkoper 1</b></p> <p>Naam: _____ (Huwelikstatus soos in Aanhangsel B)</p> <p>Id / Reg Nr.: _____ en (indien die verkoper 'n maatskappy, beslote korporasie of 'n trust is) hierin verteenwoordig deur die ondergetekende en behoorlik daartoe gemagtig synde _____</p> <p><b>Verkoper 2</b></p> <p>Naam: _____ (Huwelikstatus soos in Aanhangsel B)</p> <p>Id / Reg Nr.: _____ en (indien die verkoper 'n maatskappy, beslote korporasie of 'n trust is) hierin verteenwoordig deur die ondergetekende en behoorlik daartoe gemagtig synde _____</p>	<b>VERKOPER</b>
---	-----------------

## DIE "EIENDOM"

<p><b>Deeltitel:</b> Eenheidnommer _____ met deurnommer _____ tesame met motorhuis _____, motorafdak _____, parkeringnommer _____, met begrip van 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom van die deeltitelskema bekend as: _____</p> <p>Geleë te (Straat adres of erf nr.): _____</p> <p style="text-align: center;">OF</p> <p><b>Voltitel:</b> Erfnommer _____ Voorstad/Dorpsgebied _____</p> <p>Straatadres _____</p> <p>_____</p>	<b>EIENDOM</b>
--	----------------

Koper 1

Koper 2

Agent

Verkoper 1

Verkoper 2

## 1. KOOPPRYS

1.1 Die koopprys is: R \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Rand)

Verkoper 1 parafeer	Koper & Verkoper	<ul style="list-style-type: none"><li>Die verkoper bevestig dat hy/sy (of die entiteit verteenwoordig hierin) vir BTW geregistreer is en dat die eiendom 'n lewering in terme van die Wet op Belasting op Toegevoegde waarde is. <b>Die koopprys sluit dus BTW in.</b> Die verkoper sal BTW aan SAID betaal * of</li><li>Die verkoper bevestig hiermee dat hy/sy (of die entiteit verteenwoordig hierin) nie vir BTW geregistreer is nie en/of dat die eiendom nie 'n lewering in terme van die Wet op Belasting op Toegevoegde waarde is nie. <b>Hereregte is aan die SAID betaalbaar deur die koper</b> deur bemiddeling van die oordragprokureur:* (indien van toepassing)</li></ul>
Verkoper 2 parafeer		
Koper 1 parafeer		
Koper 2 parafeer		
* Skrap die gedeelte wat nie van toepassing is nie. Verkoper en koper moet parafeer.		

## 2. GOEDKEURING VAN VERBAND

- 2.1 Hierdie aanbod is onderhewig aan die opskortende voorwaarde dat die koper kwalifiseer vir 'n verband by 'n bank, soos geregleer deur die Nasionale Kredietwet 34 van 2005, indien die wet van toepassing is, vir 'n bedrag van R \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Rand) voor 23h59 op \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
(verbandnakomingsdatum) op die normale terme en voorwaardes soos van tyd tot tyd van toepassing en vereis word deur die banke.
- 2.2 Die koper onderneem om onmiddellik na aanvaarding van hierdie aanbod aansoek te doen vir die verband, ongeag of hierdie transaksie onderworpe is aan die verkoop van die koper se eiendom al dan nie. Die koper moet, op versoek deur die agent of die oordragprokureur, kontak besonderhede van die persoon en instelling wat die verband aansoek hanteer verskaf.
- 2.3 Nieteenstaande die bepalings van klousule 16.2.
- 2.3.1 Indien die koper se verband nie voor die verbandnakomingsdatum in klousule 2.1 goedgekeur word nie, het die verkoper die reg om die verbandnakomingsdatum eensydig uit te stel deur skriftelik kennis aan die koper te gee voor sodanige verbandnakomingsdatum.
- 2.3.2 Indien die koper vir 'n laer verband as die uiteengesit in klousule 2.1 kwalifiseer, maar wil voortgaan met die transaksie, het hy/sy die reg om, ten volle of gedeeltelik, eensydig afstand te doen van die tersaaklike opskortende voorwaarde deur skriftelik kennis aan die verkoper voor sodanige verbandnakomingsdatum te gee. Dit word dan geag dat die koper hierdie opskortende voorwaarde vervul het. Die tekort is onmiddellik op aanvraag as 'n verdere deposito aan die oordragprokureur betaalbaar.
- 2.4 Die koper stem toe dat die agent of sy/haar genomineerde verbandmakelaar namens hom/haar aansoek mag doen om die goedkeuring van 'n verband.
- 2.5 Indien die koper weier om sy/haar samewerking te gee vir die verbandaansoek, alternatiewelik die goedkeuring daarvan teëwerk selfs na skriftelike kennisgewing wat die teendeel versoek, word dit geag dat die koper sy/haar kontraktuele verpligting repudieer en gevolglik dat hy/sy kontrakbreuk pleeg en aanspreeklik gehou kan word vir ondermeer die eiendomsagent se kommissie.
- 2.6 Die verkoper word verplig om, op versoek van die bank se waardeerder, onmiddellik toegang tot die eiendom te gee en/of verseker. Indien die verkoper sou weier of nalaat om toegang aan die waardeerder te verseker selfs na skriftelike versoek daartoe, word die verbandnakomingsdatum soos in klousule 2.1, na elke sodanige skriftelike versoek met drie (3) werksdae verleng.

### 3. BETALING EN/OF WAARBORG VAN DIE KOOPPRYS

Die koopprys is soos volg betaalbaar:

#### 3.1 Deur kontantbetalings/deposito's: ( indien 'n gedeelte of die volle koopprys kontant betaal word).

##### 3.1.1 'n Aanvanklike deposito/volle koopprys teen:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/20\_\_\_\_ ten bedrae van: R\_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ Rand)

##### 3.1.2 'n Verdere deposito/balans koopprys (indien van toepassing) teen:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/20\_\_\_\_ ten bedrae van: R\_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ Rand)

Alle deposito's moet aan die oordragprokureur betaal word en in trust gehou word hangende registrasie van die eiendom. Die koper magtig die oordragprokureur om genoemde deposito'(s) te belê in ooreenstemming met die bepalinge van artikel 78(2)(A) van die Wet op Prokureurs 53 van 1979, tot voordeel van die koper.

Indien enige gedeelte van die koopprys in kontant betaalbaar is, later as 10 werksdae na kontraksluiting, moet die koper binne 3 (drie) werksdae na skriftelike versoek daartoe bewys van sodanige fondse lewer, en/of

#### 3.2 Bankwaarborg vanuit 'n verband:

Die koper (of die verbandprokureur namens die koper) moet bankwaarborg vanuit die verbandlening soos beoog in klousule 2.1 lewer, welke redelikerwys aanvaarbaar vir die verkoper moet wees, betaalbaar op datum van registrasie, in die bedrag van R\_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ Rand)

binne 10 (tien) werksdae na goedkeuring van sodanige verbandlening, en/of

#### 3.3 Waarborg uit 'n belegging (As die fondse nie dadelik aan die oordragprokureur uitbetaal word nie)

Die koper of sy/haar genomineerde sal bankwaarborg, wat redelikerwys aanvaarbaar vir die verkoper moet wees vanuit 'n belegging, betaalbaar op datum van registrasie, lewer in die bedrag van R\_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ Rand)

binne 10 (tien) werksdae na aanvaarding van hierdie ooreenkoms.

Indien hierdie waarborg langer as 10 dae na kontraksluiting gelewer moet word, moet die koper binne 3 (drie) werksdae na skriftelike versoek bewys van sodanige fondse lewer, en/of

#### 3.4 Betaling uit 'n verwyderde transaksie (slegs indien fondse uit verkoop van koper se eiendom kom)

Die koper (of die oordragprokureur in die verwyderde transaksie, namens die koper) moet op versoek deur die oordragprokureur in hierdie transaksie soos uiteengesit of in **Aanhangsel D** vir die bedrag van:

R\_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ Rand)

3.4.1 Bankwaarborg, wat redelikerwys aanvaarbaar vir die verkoper moet wees, betaalbaar op datum van registrasie, uit die opbrengs van die verwyderde transaksie, lewer, of

3.4.2 'n betaling maak uit die opbrengs van die verwyderde transaksie, in die bedrag van:

R\_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ Rand)

**= Koopprys**

Koper 1

Koper 2

Agent

Verkoper 1

Verkoper 2

#### 4. OKKUPASIE

4.1 Okkupasie van die eiendom sal aan die koper gegee word:

Verkoper 1 parafeer	Verkoper & Koper	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Op registrasie*</li></ul>
Verkoper 2 parafeer		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Voor registrasie op _____/_____20_____ teen 12:00 * (onderhewig aan die voorwaardes soos uiteengesit in <b>Aanhangsel E</b>)</li></ul>
Koper 1 parafeer		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Na registrasie op _____/_____20_____ teen 12:00 * (onderhewig aan die voorwaardes soos uiteengesit in <b>Aanhangsel E</b>)</li></ul>
Koper 2 parafeer		
<p><i>*Skrap die gedeelte wat nie van toepassing is nie. Verkoper en koper moet parafeer.</i></p>		

4.2 Die koper moet maandeliks vooruit, voor of op die eerste dag van elke maand, okkupasiehuur (sonder enige aftrekkings of bankkoste) ten bedrae van R\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_ Rand)  
aan die oordragprokureur betaal.

#### 5. AANHEGTINGS EN TOEBEHORE

5.1 Die eiendom word verkoop met alle aanhegtings van 'n permanente aard wat 'n eenheid met die eiendom vorm. Die verkoper waarborg dat dit ten volle betaal is, dat hy/sy die eienaar daarvan is en dat dit in 'n werkende toestand is. Dit sluit in, maar is nie beperk nie tot: \*plante nie in potte nie, \*stoof, \*lugverkoelers, \*vasgehegte TV/M-NET-antennas/satellietskottels, \*alarms, \*gordynkappe, \*sleutels, \*afstandbeheerders, \*interkom, \*gasbottels \*swembadskoonmaaktoerusting (insluitend outomatiese toestelle), \*swembadnet, \*blindes, \*sekuriteitshekke (\*indien van toepassing) asook: \* Skrap die items wat nie van toepassing is nie.


5.2 Die volgende toebehore en items word spesifiek uitgesluit van die koop en sal deur die verkoper verwyder word:


Koper 1

Koper 2

Agent

Verkoper 1

Verkoper 2

## 6. DIVERSE FINANSIËLE AANGELEENTHEDE

### 6.1 Verbandlenings

Die verkoper bevestig dat die verbandlenings soos uiteengesit in **Aanhangsel B** op datum betaal is, en onderneem om dit opbetaald te hou tot die datum van oordrag.

### 6.2 Munisipale rekeninge

Ten einde die koper se aanspreeklikheid vir enige historiese skuld te beperk sal die oordragprokureur vir 'n volledige uitklaringsertifikaat, met inbegrip van historiese skuld, by die munisipaliteit aansoek doen. Die verkoper vrywaar verder die koper teen enige eis (historiese skuld ingesluit) vir uitstaande eiendomsbelasting en diensgeld wat deur die munisipaliteit gehef mag word tot en met registrasie.

Die verkoper sal op aanvraag die aansoekfooi asook 'n geskatte voorsiende bedrag vir toekomstige erfbelasting en verbruik aan die oordragprokureur oorbetal ten einde die oordragprokureur in staat te stel om die uitklaringsertifikaat te bekom.

### 6.3 Heffings - Huiseienaarsvereniging (HEV) en/of Deeltitel Regspersoon *(indien van toepassing)*

**Die verkoper:** Die verkoper bevestig dat alle heffings opbetaald is. Die verkoper is verantwoordelik vir die koste van enige heffingsertifikate asook enige heffings tot en met die datum van registrasie. Die verkoper is verantwoordelik vir die betaling van enige spesiale heffings bekragtig voor registrasie.

**Die Koper:** Die koper is verantwoordelik vir 'n geskatte bedrag vir die vooruitbetaling van heffings vir 'n tydperk na registrasie. Enige balans sal as krediet op die koper se heffingsrekening(e) aangetoon word na registrasie. Enige bedrag van die koper se fondse wat aangewend is vir heffings, vir die periode voor registrasie, sal terugbetaal word aan hom/haar. Die koper is verantwoordelik vir enige inkoopheffing wat deur die Huiseienaarsvereniging/Beheerliggaam gehef word (indien van toepassing).

Alle bedrae is op aanvraag aan die oordragprokureur betaalbaar.

### 6.4 Tekorte op Verbande, Munisipale rekeninge en Heffingsrekeninge

Die verkoper bevestig dat die koopprys voldoende is om, na die verrekening van die kommissie, enige verband/e af te los. Indien daar bedrae verskuldig is op verband(e), munisipale rekenings en/of heffingsrekeninge, moet die verkoper binne 7 (sewe) werksdae nadat hy/sy skriftelik deur die oordragprokureur versoek word, die tekort inbetaal in die verband, munisipale rekening of heffingsrekening, alternatiewelik die nodige finansiële reëlings tref sodat registrasie van die transaksie bewerkstellig kan word.

### 6.5 SAID

Die partye is bewus dat die Suid-Afrikaanse Inkomstediens (SAID) 'n risiko-ontleding op sowel die verkoper as die koper onderneem voor die hereregte-kwitansie/hereregte vrystelling van toepassing op die eiendomstransaksie uitgereik word. Die verkoper en koper waarborg dat alle belastingverwante aangeleenthede (privaat óf andersins) insluitend, maar nie beperk tot belastingopgawes en – betalings, in orde is. Indien dit nie die geval is nie, onderneem die betrokke party om dit onmiddellik op datum te bring.

Beide party bevestig dat hulle oor inkomstebelastingnommers beskik en indien nie, dat hulle onmiddellik aansoek daarvoor sal doen by SARD.

## **7. OORDRAG, KOSTE EN INLIGTING**

### **7.1 Oordrag**

Dit is die verkoper se reg om die oordragprokureur aan te stel. Die oordragprokureur word onherroeplik opdrag gegee en gemagtig om oordrag van die eiendom te bewerkstellig, so gou as wat redelikerwys moontlik is nadat aan alle opskortende voorwaardes in hierdie ooreenkoms voldoen is.

Die partye sal onmiddellik op versoek alle nodige dokumentasie onderteken en oorhandig om oordrag van die eiendom en/of verbandregistrasie en/of verbandkansellasie te bewerkstellig.

### **7.2 Koste**

**7.2.1 Die koper** moet onmiddellik (nadat daar aan alle opskortende voorwaardes voldoen is) op versoek die oordrag- en verbandkoste en alle verwante uitgawes soos professionele fooie, hereregte aktekantoorfooie, ensovoorts aan die oordrag- en/of verbandprokureur betaal. Die koper bevestig dat hy/sy bewus is van die omvang van die kostes en voorsiening daarvoor gemaak het.

**7.2.2 Die verkoper** is verantwoordelik vir die kansellasiekoste van enige bestaande verband(e) (indien van toepassing) en magtig die oordragprokureur om sodanige bedrag uit die opbrengs van die transaksie te verhaal.

### **7.3 Inligting (Wet op Finansiële Intelligensiesentrum, 38 van 2001 (FICA)) en Wet op Beskerming van Persoonlike Inligting 4 van 2013 (POPI)**

Die koper sal by ondertekening hiervan alle inligting soos uiteengesit in **Aanhangsel A** verskaf en verifieer. Die verkoper sal by aanvaarding van die aanbod alle inligting soos uiteengesit in **Aanhangsel B** verskaf en verifieer. Die inligting vervat in bogenoemde aanhangsels is vertroulik en word beskerm deur POPI en mag nie aan enige ander party sonder skriftelike toestemming geopenbaar word nie.

Die partye sal onmiddellik op versoek alle inligting en dokumentasie (ingevolge FICA en/of ander wetgewing) aan onderskeidelik die eiendomsagent, asook verband-, oordrag- en kansallasieprokureurs voorsien.

Alle inligting wat deur die partye verskaf word, mag slegs gebruik word vir die doel om die transaksie te bewerkstellig en mag nie aan enige derde party bekend gemaak word nie, buiten daardie partye/instellings wat betrokke is by die transaksie byvoorbeeld die bank, verbandmakelaar, eiendomsagent, oordrag-/verband-/verbandkansallasie prokureurs, munisipaliteit, SAID, Beheerliggaam en Huiseienaarsvereniging.

Die koper gee egter spesifiek toestemming dat die oordragprokureur, verbandmakelaar, bank en eiendomsagent (of hulle genomineerdes) inligting aan mekaar mag voorsien om vas te stel of die koper vir 'n verband sal kwalifiseer.

## **8. RISIKO, DEFEKTE EN VOETSTOOTS, BEPERKINGS OP DIE EIENDOM**

### **8.1 Risk**

Eiendomsreg en gepaardgaande daarmee die risiko van skade aan die eiendom, tesame met alle voordele en verantwoordelikhede vir alle heffings, eiendomsbelasting en/of ander uitgawes ten aansien van die eiendom gaan op die koper oor op die datum van registrasie. Die verkoper moet toesien dat die eiendom verseker is tot en met datum van registrasie, waarna die versekering die koper se verantwoordelikheid word.

## 8.2. Defekte en voetstoots

### 8.2.1 Patente gebreke – koper se verantwoordelikheid

Koper 1 parafeer	Koper	Patente gebreke aan die eiendom is daardie gebreke wat met die blote oog gesien kan word of wat vasgestel kan word na redelike inspeksie deur die koper.
Koper 2 parafeer		<p>Daar rus 'n regsverpligting op die koper om die eiendom deeglik te inspekteer voor hy/sy 'n aanbod maak ten einde patente gebreke teenwoordig aan die eiendom vas te stel. Daar is 'n onweerlegbare vermoede dat die koper tevrede is met die toestand van die eiendom ten aansien van enige patente gebreke (insluitende sonering en bouplanne) aan die eiendom op die datum van ondertekening van hierdie ooreenkoms. Indien die koper nalaat om die nodige inspeksie te doen, word vermoed dat die koper bewus is van al die patente gebreke en dat hy/sy die eiendom as sodanig koop.</p> <p>Die koper erken dat hy/sy bewus gemaak is van alle aspekte rakende moontlike indringerplante en koop die eiendom soos dit is met alle plantegroei daarop.</p>

### 8.2.2 Latente (verborge) gebreke – (Voetstoots) Verkoper se vrywaring

Verkoper 1 parafeer	Verkoper & Koper	Verborge gebreke aan die eiendom is daardie gebreke wat nie met die blote oog gesien kan word nie of wat nie na 'n redelike inspeksie deur die koper vasgestel kan word nie.
Verkoper 2 parafeer		Die eiendom word voetstoots (soos dit is) aangebied en verkoop in die huidige toestand, aard en grootte waarin dit staan soos geïnspekteer en aanvaar deur die koper, vrygestel van normale slytasie vanaf die datum van hierdie ooreenkoms tot die datum van oordrag.
Koper 1 parafeer		Indien die verkoper bewus is van enige verborge gebreke moet hy/sy sodanige verborge gebreke skriftelik aan die koper openbaar voor aanvaarding van die aanbod. Die verkoper kan vir die doeleindes <b>Aanhangsel F</b> voltooi en onderteken.
Koper 2 parafeer		Die koper het, benewens die voormelde, geen eise hoegenaamd teen die verkoper vir enige verborge gebreke nie.

8.2.3 Die koper is daarop geregtig om, op sy/haar eie koste, 'n deskundige en/of persoon met tegniese vaardigheid en kennis aan te stel om gebreke, regulatoriese vereistes en nie-nakomingsaspekte ten aansien van die eiendom vas te stel voor hy/sy 'n aanbod maak.

8.2.4 Die agent/agentskap het geen plig om die eiendom of enige regulatoriese vereistes vir en namens die koper te inspekteer nie en is geensins aanspreeklik vir enige latente of patente gebreke aan die eiendom nie, en is ook nie aanspreeklik vir enige gevolgskaade wat die koper as gevolg van sodanige gebreke ly nie.

8.2.5 Die verkoper moet verseker dat die eiendom, tuin en swembad (indien van toepassing) in dieselfde toestand vanaf datum van ondertekening tot en met datum van okkupasie onderhou word. Die koper moet die eiendom, tuin en swembad (indien van toepassing) onderhou in dieselfde toestand vanaf datum van okkupasie tot datum van registrasie.

## 8.3. Beperkings op die eiendom

8.3.1 Die eiendom word verkoop onderworpe aan al die bepalinge, voorwaardes en serwitute in die huidige en vorige tersaaklike titelaktes van die eiendom, asook enige voorwaardes vervat in die skedule van voorwaardes (in die geval van 'n deeltiteleenheid). Die titelaktes en skedules is vir openbare inspeksie beskikbaar by die betrokke aktekantoor. Die eiendom word verkoop onderhewig aan enige beperkings in die dorpstigtingsvoorwaardes, ondermeer sonering, wat op die eiendom van toepassing is.



Koper 1 parafeer	Koper	Daar rus 'n verpligting op die koper om vas te stel of die eiendom onderworpe is aan bestuurs- en gedragsreëls van 'n Beheerliggaam in 'n deeltitelskema en/of 'n Huiseienaarsvereniging. Die koper moet hom/haarself vergewis van die aard en inhoud daarvan en onderneem om 'n lid van sodanige Beheerliggaam en/ of Huiseienaarsvereniging te word, indien van toepassing.
Koper 2 parafeer		

## 9. KOMMISSIE

- 9.1 Die partye bevestig dat die “agent” van die “agentskap” die enigste, effektiewe en deurslaggewende oorsaak van hierdie transaksie is.
- 9.2 Agentekommissie word deur die verkoper betaal volgens die kommissie-ooreenkoms onderteken deur die verkoper en agent en hierby aangeheg as **Aanhangsel C**. Die kommissie word geag verdien en betaalbaar te wees wanneer hierdie aanbod aanvaar word en daar aan al die opskortende voorwaardes (indien van toepassing) voldoen is. Die oordragprokureur word onherroeplik gemagtig en opdrag gegee om die kommissie aan die eiendomsagentskap of hulle genomineerdes op die registrasiedatum te betaal.
- 9.3 Betaling van die kommissie kan voor registrasie aan die eiendomsagentskap gemaak word, indien die koper en verkoper skriftelik toestemming daartoe verleen.
- 9.4 Indien die koop-ooreenkoms ingevolge 'n ooreenkoms tussen die verkoper en koper gekanselleer sou word, is die verkoper en koper gesamentlik en afsonderlik aanspreeklik vir die betaling van die agent se kommissie. Die kommissie is in sodanige geval onmiddellik op aanvraag opeisbaar en betaalbaar, ongeag of daar aan enige opskortende voorwaardes voldoen is al dan nie.
- 9.5 Indien die koop-ooreenkoms gekanselleer sou word weens die versuim van enige van die partye om enige verpligting ingevolge daarvan na te kom, is die kommissie op aanvraag opeisbaar en betaalbaar deur sodanige party wat in gebreke is.
- 9.6 Die agent mag 'n verkoop bord op die eiendom vertoon vanaf die datum waarop hierdie ooreenkoms nie meer aan opskortende voorwaardes onderworpe is nie tot en met 1 (een) maand na registrasie.
- 9.7 Alle kostes en uitgawes, met inbegrip van regskostes op prokureur en eie kliënt-skaal wat deur die agentskap aangegaan is vir die invordering of die poging om die agent se kommissie in te vorder, is betaalbaar deur die party wat verantwoordelik is vir die kommissie aan die agent.

## 10. KONTRAKBREUK EN JURISDIKSIE

- 10.1 Indien 'n party versuim om enige bepaling van die ooreenkoms na te kom binne 7 (sewe) werksdae vanaf datum van ontvangs van 'n kennisgewing waarin hy/sy versoek word om sodanige kontrakbreuk reg te stel, is die nie-versuimende party daarop geregtig om in sy/haar uitsluitlike diskresie en sonder benadeling van enige van sy/haar regte die volgende te doen:
- 10.1.1 Hierdie ooreenkoms skriftelik te kanselleer. Die verkoper kan onmiddellik die eiendom weer okkupeer indien okkupasie reeds aan die koper verleen is;
- 10.1.2 Die ooreenkoms af te dwing en spesifieke nakoming te eis met inbegrip van betaling van die volle balans van die koopprys en alle ander bedrae wat ingevolge hiervan verskuldig is;
- 10.1.3 Tesame met die regte vervat in 10.1.1 en 10.1.2 skadevergoeding van die versuimende party te eis.

10.1.4 Rente te eis van die party wat volhou om die registrasie te vertraag, met dien verstande dat die kontraksparty wat aldus op rente aanspraak wil maak eers instruksie aan die oordragprokureur moet gee om sodanige verdragende party kragtens 10.1 op terme te plaas om die vertraging uit die weg te ruim.

Sodanige rente word bereken teen 5.5% per jaar bo die prima uitleenkoers soos van tyd tot tyd vasgestel op die volle koopprys vanaf datum van verstryking van die bovermelde kennisgewing tot datum van die herstel van die vertraging.

10.2 Indien die koper kontrakbreuk gepleeg het, is die verkoper geregtig om enige deposito asook enige ander bedrae insluitende hereregte wat aan die verkoper of die oordragprokureur betaal is (minus die agentekommissie, oordrag- en verbandregistrasiefooi), op te eis en te hou, as i) "rouwkoop" of ii) 'n boete of iii) gelikwideerde skadevergoeding deur die verkoper gelyk as gevolg van die koper se kontrakbreuk, bo en behalwe enige verdere skadevergoeding wat geëis kan word (soos beperk deur die Wet of Strafbepalinge 15 van 1962) of iv) betaling ten aansien van rente bereken kragtens klousule 10.1.4.

10.3 Die partye stem toe tot die jurisdiksie van die landdroshof, welke hof jurisdiksie oor alle betrokke partye in die onderhandeling van hierdie ooreenkoms het, ongeag die feit dat die bedrag in geskil moontlik die hof se jurisdiksie kan oorskry al dan nie.

## **11. DOMISILIE EN KENNISGEWINGS**

11.1 Elke party kies as sy/haar domicilium citandi et executandi die adres soos uiteengesit in **Aanhangsel A en B** (inligtingsbladsye) hierby aangeheg, by welke adres alle kennisgewings en regsprosesstukke ten aansien van hierdie ooreenkoms of enige aksie wat daaruit voortspruit doeltreffend gelewer en beteken kan word.

11.2 Die partye hierby stem toe dat die faksnommers en die e-pos adresse, soos in die voormelde inligtingsbladsye uiteengesit, gebruik mag word as 'n bykomende domicilium-adres vir die betekening/versending van kennisgewings. Die faks aflewingsverslag of e-pos uitdruk sal voldoende bewys wees dat die kennisgewing gestuur was.

11.3 Kennisgewings wat deur een party aan die ander of deur die oordragprokureur ingevolge van hierdie ooreenkoms gegee moet word, moet op skrif wees en aan bogenoemde *domicilium citandi et executandi*, faksnommer of e-posadres gestuur word.

11.4 Die geadresseerde word onherroeplik geag kennis te neem van die inhoud van die kennisgewing:

11.4.1 indien met vooraf betaalde geregistreerde pos gepos is, op die 5de werksdag nadat dit gepos is.

11.4.2 indien per hand afgelewer, op die datum van aflewering per hand.

11.4.3 indien gefaks of ge-e-pos, op die dag soos bevestig op die faks- of e-posaflewingsverslag.

11.5 Enige party mag sy/haar fisiese domicilium-adres verander, op voorwaarde dat dit 'n adres in Suid Afrika bly. Die wysiging van enige domicilium adres, faksnommer of e-posadres moet aan die vereiste van klousule 11.3 voldoen.

## **12. NAKOMINGSERTIFIKATE (WET OP BEROEPSGESONDHEID EN VEILIGHEID, 85 VAN 1993)**

### **12.1 Elektriese-nakomingsertifikaat**

Die verkoper moet op eie koste binne 7 (sewe) werksdae na voldoening aan die opskortende voorwaardes hierin, maar voor okkupasie, 'n nakomingsertifikaat aan die oordragprokureur lewer. Dit moet uitgereik wees deur 'n gekwalifiseerde en geregistreerde elektrisiën, wie op versoek bewys van sy/haar akkreditasie aan die oordragprokureur moet verskaf.

Die nakomingsertifikaat mag nie ouer as 1 (een) jaar op datum van registrasie wees nie. Dit moet sertifiseer dat die geheel van die elektriese installasie (sonder enige beperkings of uitsluitings) asook enige verwysings daartoe aan bogenoemde Wet voldoen.

Die verkoper waarborg dat die geheel van die elektriese installasie, asook alle elektriese toebehore in goeie werkende toestand is. Indien enige herstelwerk of vervangings gedoen moet word, moet die verkoper dit op eie koste voor registrasie laat doen.

## 12.2 Gas-nakomingsertifikaat

Verkoper 1 parafeer	Verkoper	<ul style="list-style-type: none"><li>Die verkoper sertifiseer dat die eiendom 'n permanente gas installasie <b>het</b>*</li><li>Die verkoper sertifiseer dat die eiendom <b>nie</b> 'n permanente gas installasie <b>het nie</b>*</li></ul>
Verkoper 2 parafeer		
* Skrap die gedeelte wat nie van toepassing is nie. Verkoper moet parafeer		

Indien daar 'n permanente gas installasie of gas toestelle op die eiendom is, moet die verkoper op eie koste binne 7 (sewe) werksdae na voldoening aan die opskortende voorwaardes hierin, maar voor okkupasie, 'n nakomingsertifikaat aan die oordragprokureur lewer. Dit moet uitgereik wees deur 'n gemagtigde persoon, ('n geregistreerde vloeibare petroleum (LP) gas praktisyn of 'n goedgekeurde inspeksie owerheid), wat op aanvraag 'n bewys van sy/haar akkreditasie moet lewer aan die oordragprokureur.

Die sertifikaat moet sertifiseer dat die installasie en toestelle (sonder enige uitsluitings of beperkings) asook enige veranderings daartoe, aan die bogenoemde Wet voldoen.

Die verkoper waarborg dat die geheel van die gas installasie, asook alle vloeibare petroleum gas toestelle in 'n goeie werkende toestand is. Indien daar enige herstelwerk of vervanging nodig is, sal die verkoper dit op eie koste voor registrasie laat doen.

## 12.3 Elektriese omheinings-nakomingsertifikaat

Verkoper 1 parafeer	Verkoper	<ul style="list-style-type: none"><li>Die verkoper sertifiseer hiermee dat die eiendom 'n elektriese omheining <b>het</b>*.</li><li>Die verkoper sertifiseer hiermee dat die eiendom <b>nie</b> 'n elektriese omheining <b>het nie</b>*.</li></ul>
Verkoper 2 parafeer		
* Skrap die gedeelte wat nie van toepassing is nie. Verkoper moet parafeer		

Indien 'n elektriese omheining aan die eiendom gekoppel is (in geval van 'n Deeltiteleenheid - op die gemeenskaplike eiendom), moet die verkoper op sy/haar eie koste binne 7 (sewe) werksdae na voldoening aan die opskortende voorwaardes, maar voor okkupasie, 'n elektriese omheining nakomingsertifikaat aan die oordragprokureur lewer. As die elektriese heining op die gemeenskaplike eiendom van 'n deeltitelskema geïnstalleer is, moet die verkoper seker maak dat die beheerliggaam hierdie sertifikaat aan die oordragprokureur verskaf. Dit moet uitgereik wees deur 'n gekwalifiseerde en geregistreerde persoon, wie op versoek bewys van sy/haar akkreditasie aan die oordragprokureur moet lewer.

Dit moet sertifiseer dat die installasie en toebehore (sonder enige uitsluitings of beperkings) asook enige wysigings aan bogenoemde Wet voldoen.

Indien die eiendom voltitel is, waarborg die verkoper dat die hele elektriese omheining in 'n goeie werkende toestand is en indien enige herstelwerk of vervangings gedoen moet word, moet die verkoper dit op eie koste voor registrasie laat doen.

Hierdie sertifikaat is 'n aparte sertifikaat en nie ingesluit in die elektriese-nakomingsertifikaat nie.

### 13. HUURDER WAT DIE EIENDOM OKKUPEER

Verkoper 1 parafeer	Verkoper	<ul style="list-style-type: none"><li>Die verkoper bevestig dat die eiendom <b>niet verhuur word</b> aan 'n huurder op datum van ondertekening van hierdie ooreenkoms nie *.</li></ul>
Verkoper 2 parafeer		<ul style="list-style-type: none"><li>Die verkoper bevestig dat die eiendom <b>verhuur word</b> aan 'n huurder op datum van ondertekening van hierdie ooreenkoms. Die aangeleentheid word gevolglik gereguleer deur <b>Aanhangsel G</b>.</li></ul>
* Skrap die gedeelte wat nie van toepassing is nie. Verkoper moet parafeer		

Die verkoper onderneem om nie enige huurooreenkoms na ondertekening van hierdie kooporeenkoms aan te gaan sonder die voorafverkreë skriftelike toestemming vanaf die koper nie.

### 14. AFKOELKLOUSULE

Die koper het die reg om hierdie aanbod te herroep of om hierdie ooreenkoms te beëindig, soos gestipuleer in artikel 29A van die Wet op Vervreemding van Grond 68 van 1981 by wyse van 'n skriftelike kennisgewing wat binne 5 (vyf) werksdae vanaf die datum waarop die aanbod gemaak is aan die koper of sy/haar agent gelewer moet word. Hierdie reg is onder andere slegs beskikbaar vir die koper indien die koopprys R250 000 of minder is en indien die koper 'n natuurlike persoon is.

### 15. KORPORATIEWE MAATREËLS (slegs indien een van die partye 'n maatskappy, beslote korporasie of trust is)

#### 15.1 Verteenwoordiging en magtiging

Die ondertekenaar hierby tree op as verteenwoordiger van 'n maatskappy/beslote korporasie (hierna genoem "regsentiteit") of trust en waarborg deur ondertekening van hierdie ooreenkoms dat hy/sy behoorlik daartoe gemagtig is (soos hieronder uiteengesit) om hierdie ooreenkoms, enige aanhangsels, addendums en die kommissie ooreenkoms hiertoe aan te gaan:-

15.1.1 In die geval van 'n maatskappy en/of beslote korporasie

15.1.1.1 per resoluë (Aanhangsel H) voor die ondertekening van die verteenwoordiger of

15.1.1.2 per ratifikasie onmiddellik na die ondertekening van die verteenwoordiger.

15.1.2 In die geval van 'n trust, per resoluë (Aanhangsel H) voor ondertekening deur sodanige ondertekenaar.

#### 15.2 Aanspreeklikheid en borg

In geval van nie-nakoming van enige bepaling of verpligting hierin of indien die regsentiteit of trust nie die nodige magtiging verleen/verleen het nie, verbind die ondertekenaar hom-/haarself persoonlik as borg en medehoofskuldenaar gesamentlik en afsonderlik vir die behoorlike nakoming deur die regsentiteit of trust van al sy/haar verpligtinge ingevolge hierdie ooreenkoms.

#### 15.3 Oorhandiging van dokumente

Die onderskeie partye moet onmiddellik op aanvraag alle dokumente insluitende, maar nie beperk tot, resolusies, ratifikasies, stigtingsdokumente en enige samewerkingsooreenkomste aan die oordragprokureur en/of verbandprokureur oorhandig. Die partye bevestig dat al die dokumente as sodanig verskaf die korrekte, geregistreerde en mees onlangs opgedateerde dokumente is.

#### 15.4 Nakoming

Die ondertekenaar verklaar dat:

15.4.1 Hierdie ooreenkoms nie strydig is (afhangende van die betrokke geval) met enige bepalings van die Maatskappyywet 40 van 2010, die Wet op Beslote Korporasies 69 van 1984, die Wet op die Beheer oor Trustgoedere 57 van 1988 of enige ander tersaaklike wetgewing nie.

15.4.2 Hierdie ooreenkoms nie bots met enige van die oogmerke van (afhangende van die geval) die memorandum van inkorporasie, trustakte, samewerkingsooreenkoms of konstitusie nie.

15.4.3 Alle nodige stappe geneem is en dat hierdie transaksie in die besonder, maar sonder beperking, deur die direkteure, lede of trustees (afhangende van die geval) gemagtig is. Die ondertekenaar waarborg verder dat hy/sy binne sy/haar regte en die omvang van sodanige magtiging en die oogmerke en mandaat van die regsentiteit of trust optree.

#### 15.5 Voorinlywingskontrakte

Indien die koper 'n te stigte maatskappy is, word **Aanhangsel I** met die voorwaardes en terme daarin vervat by hierdie ooreenkoms geïnkorporeer.

### 16. ALGEMENE BEPALINGS

16.1 Hierdie ooreenkoms bevat die uitsluitlike en volledige ooreenkoms tussen die partye. Enige waarborge, ondernemings of ander bepalinge en voorwaardes van enige aard hoegenaamd deur óf die agent óf verkoper óf koper is onafdwingbaar, tensy dit hierin of in 'n addendum of aanhangsel hiertoe vervat en deur die betrokke partye onderteken is.

16.2 Geen wysigings, toevoeging of deuring van die bepalinge en voorwaardes van hierdie ooreenkoms, aanhangsel of addendums daartoe, met inbegrip van hierdie klousule is van krag nie, tensy

16.2.1 dit op skrif gestel is in 'n addendum en deur beide partye daarby onderteken is, alternatiewelik

16.2.2 dit deur beide die koper en verkoper per e-pos of faksimile (soos uiteengesit in klousule 11.2) bevestig is op skriftelike versoek deur die oordragprokureur of agent, waarin die trefwydte van die wysiging duidelik vervat is en dit uitdruklik vermeld word dat dit die bedoeling van die partye is om 'n wysiging, toevoeging of deuring aan die ooreenkoms aan te bring.

16.3 Geen versuim, late, afstanddoening of verslapping van enige van die bepalinge van hierdie ooreenkoms, of enige versuim deur 'n party om die bepalinge van hierdie ooreenkoms stiptelik af te dwing, geld as regsverweer teen daardie party ten aansien van sy/haar regte ingevolge hierdie ooreenkoms nie. Dit verhinder ook nie sodanige party daarna om sy/haar regte streng in ooreenstemming met hierdie ooreenkoms uit te oefen nie.

16.4 Die koper en die verkoper bevestig dat hulle hierdie ooreenkoms gelees het en die inhoud daarvan verstaan.

16.5 Hierdie ooreenkoms is 'n pro forma-ooreenkoms met blanko/oningevulde spasies. Indien enige van die blanko/oningevulde spasies (insluitende getuies) by sluiting daarvan oopgelaat word, het dit nie tot gevolg dat hierdie ooreenkoms nietig of vernietigbaar is nie.

16.6 Alle verwysings na die enkelvoud sluit ook die meervoud en omgekeerd in (indien van toepassing). Alle verwysings na die manlik sluit ook die vroulik en omgekeerd in (indien van toepassing).

16.7 Enige bepaling in hierdie ooreenkoms wat nietig en/of nie-afdwingbaar is, word beperk tot sodanige klousule van die ooreenkoms en word nie geag deel van die ooreenkoms te wees nie. Sodanige bepaling word vir alle doeleindes geag ongeskrewe te wees sonder dat dit die regsgeldigheid van die res van die ooreenkoms raak.

16.8 Enige verwysing na dae hierin vervat is werksdae, tensy anders aangedui in wetgewing. Met die berekening van dae sal die eerste dag uitgesluit wees en die laaste dag ingesluit wees.

### 17. ONHERROEPLIKHEID VAN AANBOD

Hierdie aanbod is onherroeplik tot \_\_\_\_h\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_20\_\_\_\_ en is bindend by aanvaarding, ongeag kennisgewing van aanvaarding aan die koper al dan nie.

\_\_\_\_\_  
Koper 1

\_\_\_\_\_  
Koper 2

\_\_\_\_\_  
Agent

\_\_\_\_\_  
Verkoper 1

\_\_\_\_\_  
Verkoper 2

## 18. AANHANGSELS

Die volgende aanhangsels vorm 'n integrale deel van hierdie ooreenkoms \*Kies watter een is van toepassing:

X or J	Aanhangsel	Beskrywing	Koper 1 Parafeer	Koper 1 Parafeer	Verkoper 1 Parafeer	Verkoper 2 Parafeer
✓	<b>A</b>	Inligtingsblad: Koper			NVT	NVT
✓	<b>B</b>	Inligtingsblad: Verkoper	NVT	NVT		
✓	<b>C</b>	Kommissie ooreenkoms	NVT	NVT		
	<b>D</b>	Verkoop van kopers se huidige eiendom				
	<b>E</b>	Okkupasie voor of na registrasie				
	<b>F</b>	Beperking van die verkoper se aanspreeklikheid vir defekte				
	<b>G</b>	Eiendom verhuur aan 'n derde party				
	<b>H</b>	Resolusie				
	<b>I</b>	Voorinlywingskontrak				
	<b>J</b>	Addisionele blanko aanhangsel/addendum				

**19. ANDER VOORWAARDES:**


En verder soos per **Aanhangsel J** (indien van toepassing)

---

Koper 1

---

Koper 2

Agent

Verkoper 1

## Verkoper 2

## Koper/s

<b>AANBOD GEMAAK DEUR MY/ONS</b> te _____ hierdie _____ dag van _____ 20 _____	
<b>Koper 1 :</b> _____	<b>Getuie 1:</b> _____
Naam : _____	Naam : _____
<b>Koper 2 :</b> _____	<b>Getuie 2:</b> _____
Naam : _____	Naam : _____

## Verkoper/s

<b>AANBOD AANVAAR DEUR MY/ONS</b> te _____ hierdie _____ dag van _____ 20 _____	
<b>Verkoper 1 :</b> _____	<b>Getuie 1:</b> _____
Naam : _____	Naam : _____
<b>Verkoper 2 :</b> _____	<b>Getuie 2:</b> _____
Naam : _____	Naam: _____

Die ondertekenaar hierby bevestig dat die verkoper nie onroerende eiendom in die normale gang van sy besigheid verkoop nie en dus dat die regte vervat in die Wet op Verbruikersbeskerming 68 van 2008 nie tot beskikking van die koper is nie.

## Agentskap

<b>AGENT AANVAARDING</b>
Die ooreenkoms is onderhandel deur _____ "die agent" (behoorlik daartoe gemagtig) namens _____ "die agentskap", <b>Reg. Nr.:</b> _____ / _____ / _____, en aanvaar hiermee die voordele wat uit die transaksies voorspruit.
_____ <b>Die Agent</b>
<div><p>Indien hierdie ooreenkoms deur 'n kandidaat agent voltooi is, word die kandidaat behoorlik ondersteun deur die ondergemelde gekwalifiseerde agent:</p><p>Ek, _____ (volle name van gekwalifiseerde agent) sertifiseer dat hierdie ooreenkoms voltooi is volgens die Raad van Eiendomsagentskapsaangeleenthede se Regulasies R1469 gedateer 20 June 1990.</p><p>_____ <b>Prinsipaal/Gekwalifiseerde agent</b></p></div>

## Oordragprokureur

Naam:	_____	Firma:	_____
Tel :	( _____ ) _____	e-pos:	( _____ ) @ _____

## Verbandprokureur

Naam:	_____	Firma:	_____
Tel :	( _____ ) _____	e-pos:	( _____ ) @ _____

## Verband makelaar

Naam:	_____	Firma:	_____
Tel :	( _____ ) _____	e-pos:	( _____ ) @ _____