

K O O P K O N T R A K

(Klein Paternoster Groepsbehuisings ontwikkeling)

MEMORANDUM VAN OOREENKOMS AANGEGAAN DEUR EN TUSSEN:

ANKER TRUST

REG. NR: IT 1381/2004

Hierin verteenwoordig deur André Cornelius Kleynhans (ID No 610604 5018 081), synde behoorlik daartoe gemagtig.

(Hierna genoem die VERKOPER)

Adres:

Posbus 133, Paternoster, 7381

Telefoon: 083 480 4930

Faks No: 022 752 2144

E-pos: paternoster@absamail.co.za

EN

Volle name en beskrywing van koper:.....

Identiteitsnommer :

Huwelikstatus :

(Binne of Buite gemeenskap van goedere)

Indien BK / Mpy / Trust :

(Volle name van verteenwoordiger)

BK / Mpy / Trust No :

(Hierna genoem die KOPER)

Adres:.....

Tel:.....(h).....(w).....

Faks:.....

E-pos:.....

Opgestel deur:

PP Smit Prokureurs

Hoofstraat Jacobsbaai

Tel no: 022 715 3330

Faks no: 022 715 3221

GETUIG AS VOLG:

Die VERKOPER verkoop hiermee aan die KOPER wat hiermee van die VERKOPER koop, die ondergemelde eiendomme (hierna genoem die EIENDOM);

Op die volgende terme en voorwaardes:

1. DIE EIENDOMME

Erwe.....en.....Paternoster, in die Munisipaliteit Saldanhaabaai, Afdeling Malmesbury, Provinsie Wes-Kaap, soos aangedui op "Bylaag K1" tot hierdie ooreenkoms en behoorlik geparafeer deur die partye vir identifikasiedoeleindes.

GROOT (Erf.....):.....vierkante meter (woonhuis perseel)

GROOT (Erf):.....vierkante meter (motorhuis perseel)

2. KOOPSOM EN WYSE VAN BETALING

Die koopsom van beide EIENDOMME betaalbaar deur die KOPER aan die VERKOPER is die som van R.....
ingesluit BTW @ 14%, agentekommissie en munisipale kapitaalheffing.

welke koopsom betaalbaar is vry van bankkoste as volg:

2.1 Deposito vansynde 10% van die koopprys betaalbaar op datum van ondertekening deur die koper. Die gemelde deposito sal op trust gehou word deur die VERKOPER se prokureurs.

2.2 Die balans van die koopprys teen datum van registrasie

Die KOPER onderneem hiermee om binne een en twintig (21) dae nadat hy deur die VERKOPER of sy prokureur daartoe versoek word, 'n onherroeplike bankwaarborg te verskaf aan die VERKOPER of sy genomineerde, vir die betaling van die koopsom plus rente, indien enige.

Die KOPER magtig die transportbesorgers om die deposito in trust te belê op naam van die transportbesorgers vir sy rekening. Die rente aldus verdien word aan die KOPER oorbetal teen registrasie van transport. Indien daar nie met die koop voortgegaan word nie, word die deposito oorbetal aan die persoon wat kragtens hierdie ooreenkoms daarop geregtig is en die rente ook betaal aan die persoon wat daarop geregtig is.

3. **KOPPELINGS VOORWAARDE**

Die eiendomme vermeld in klousule 1 hierbo is onderskeidelik bestem vir 'n woonhuis en motorhuis.

Die eiendomme mag nie afsonderlik vervreem word nie en sal 'n voorwaarde met daardie strekking ingevoeg word in die titelaktes van beide eiendomme.

4. **RENTE**

Die VERKOPER se prokureurs sal die KOPER kennis gee, sodra die VERKOPER gereed is om transport te passeer. Registrasie in die naam van die KOPER moet dan binne 50 (vyftig) kalenderdae na sodanige kennisgewing plaasvind. Indien registrasie nie binne gemelde periode plaasvind nie weens enige versuim aan die kant van die KOPER of sy/haar finansierders, direk of indirek, onderneem die KOPER hiermee om rente aan die VERKOPER te betaal teen 16% per jaar bereken op die koopprys. Indien die KOPER besit van die EIENDOM neem voor registrasie van transport van die EIENDOM op naam van die KOPER, onderneem die KOPER om:

- 4.1 voormelde rente maandeliks vooruit aan die VERKOPER te betaal tot by registrasie van transport op naam van die KOPER, by sodanige plek as wat die VERKOPER skriftelik mag bepaal;
- 4.2 geen verandering, verbrekings of toevoegings tot die EIENDOM te maak of toe te laat sonder die voorafverkreë skriftelike toestemming van die VERKOPER nie;
- 4.3 in die geval van kansellasië van hierdie ooreenkoms, om welke rede ookal, die EIENDOM onmiddellik te ontruim of te laat ontruim deur enige persoon wat dit met die magtiging van die KOPER okkupeer.

5. **BESITNAME**

Besitname van die EIENDOM sal deur die VERKOPER gegee en deur die KOPER geneem word op datum van voltooiing van die bouwerk soos uiteengesit in die bouooreenkoms hierby aangeheg as "Bylaag K3".

6. **OKKUPASIE**

Okkupasie van die EIENDOM sal aan die KOPER gegee word op datum van besitname.

7. **TRANSPORT**

Registrasie van transport van die EIENDOM sal deur PP Smit Prokureurs, Hoofstraat, Jacobsbaai gepasseer word so gou moontlik, maar slegs nadat die waarborg genoem in paragraaf 2 supra deur die KOPER verskaf is en die bedrae verskuldig kragtens paragrawe 8 en 9 infra, vereffen is.

8. **BELASTINGS EN HEFFINGS**

Die KOPER sal aanspreeklik wees vir die betaling van alle belastings en heffings verskuldig ten opsigte van die EIENDOM, gereken vanaf datum van registrasie en 'n pro rata terugbetaling aan die VERKOPER maak ten opsigte van enige bedrag vooruitbetaalbaar deur die VERKOPER in die verband.

9. **TRANSPORTKOSTE**

Die KOPER sal aanspreeklik wees vir die betaling, op aanvraag, van alle koste noodsaaklikerwys aangegaan om transport van die EIENDOM op naam van die KOPER te laat registreer.

10. **KANSELLASIEKLOUSULE**

Indien die KOPER sou versuim om enige van die bepalinge van hierdie ooreenkoms stiptelik na te kom, is die VERKOPER of sy prokureur te enige tyd geregtig om:

- 10.1 behoorlik nakoming van al die terme van hierdie ooreenkoms te eis en betaling te vorder van alle bedrae nog uitstaande en verskuldig deur die KOPER in terme van hierdie ooreenkoms; of
- 10.2 die ooreenkoms te kanselleer deur middel van 'n geregistreerde kennisgewing gerig aan die KOPER, in welke geval die VERKOPER geregtig sal wees om alle bedrae reeds deur die KOPER betaal in terme hiervan, te behou as roukoop, of om skadevergoeding van die KOPER te eis vir sodanige skade as wat die VERKOPER mag ly as gevolg van die KOPER se kontrakbreuk.

11. **DIVERSE BEPALINGS**

- 11.1 Die EIENDOM word verkoop soos omskryf in die VERKOPER se Titellakte(s) en onderworpe aan die voorwaardes en serwitute waaraan die EIENDOM onderhewig mag wees of in die genoemde Titellakte(s) vermeld of na verwys word. Die KOPER stem toe om die titel soos gehou deur die

VERKOPER oor te neem, en die VERKOPER sal nie aanspreeklik wees vir enige tekort in die grootte van die EIENDOM wat mag blyk by heropmeting nie en wens voorts ook nie te baat by enige oorskot wat aldus gevind mag word nie.

- 11.2 Die VERKOPER gee geen uitdruklike of stilswyende waarborg hoegenaamd met betrekking tot die EIENDOM of enige aspek daarvan nie.
- 11.3 Die EIENDOM word “voetstoots” verkoop soos dit nou staan met enige sigbare of verborge gebreke waaraan dit onderhewig mag wees.
- 11.4 Die KOPER erken dat hy nie tot die sluiting van hierdie ooreenkoms beweeg is deur enige uitdruklike of stilswyende mededeling, verklaring of voorstelling wat deur of namens die VERKOPER gemaak is tensy dit uitdruklik in hierdie ooreenkoms vervat is nie.
- 11.5 Die word hiermee ooreengekom dat hierdie ooreenkoms met aanhangsels die algehele ooreenkoms tussen die VERKOPER en die KOPER weergee, en dat geen wysiging of verandering daarvan van enige regsrag hoegenaamd sal wees tensy sodanige wysiging of verandering op skrif gestel en deur beide partye hiertoe onderteken is nie.
- 11.6 Enige toegewing of kondonasië deur of namens die VERKOPER aan die KOPER gemaak ten opsigte van enige van die terme van hierdie ooreenkoms, sal geheel en al sonder benadeling van die VERKOPER se regte kragtens hierdie ooreenkoms wees, en sal in geen opsig geag word ‘n afstanddoening te wees deur die VERKOPER van sy regte in terme hiervan nie.
- 11.7 Die VERKOPER en die KOPER kies hiermee “domicilium citandi et executandi” hul onderskeie adresse soos hierbo uiteengesit vir die betekening van alle kennisgewings en/of prosesstukke wat uit hierdie ooreenkoms mag spruit.
- 11.8 Die VERKOPER kan in sy uitsluitlike diskresie enige aksie ontstaande uit of in verband met hierdie ooreenkoms in ‘n Landdroshof instel wat kragtens Artikel 28 van die Landdroshofwet Nr 32 van 1944 jurisdiksie het, ondanks die feit dat die aksie andersins weens Artikel 29 van gemelde wet buite die jurisdiksie van ‘n Landdroshof sou wees. Die KOPER gee hiermee kragtens Artikel 45 van die gemelde wet skriftelike toestemming wat vereis word om jurisdiksie aan sodanige hof te verleen.

12. **BOUVOORSKRIFTE**

Dit word geboekstaaf dat die plaaslike owerheid bouriglyne opgelê het wat van toepassing is op die erwe wat die Koper hiermee koop.

Die Verkoper het 'n argitek aangestel om bouplanne op te stel vir elke eenheid in lyn met gemelde bouriglyne. Eenhede moet gebou word in ooreenstemming met hierdie bouplanne.

Vir meer besonderhede, sien die bouooreenkoms hierby aangeheg as "Bylaag K3".

13. **ERFEIENAARSVERENIGING**

Hierdie transaksie is verder onderhewig aan die volgende voorwaarde welke voorwaarde as titelvoorwaarde in die KOPER se transportakte ingevoeg sal word:

"Onderhewig aan die volgende voorwaarde opgelê deur Anker Trust Reg Nr. IT 1381/2004 ten gunste van die Klein Paternoster Erfeienaarsvereniging, naamlik:

Die titelhouer sal op datum van die passeer van transport in sy naam outomaties lid word van die Klein Paternoster Erfeienaarsvereniging en homself gebonde ag aan die reëls van die vereniging se konstitusie soos dit van tyd tot tyd mag geld."

Dit word geboekstaaf dat die Klein Parternoster Erfeienaarsvereniging konstitusie hierby aangeheg as "Bylaag K2" deur die KOPER onderteken sal word as aanvaarding daarvan.

14. **KAPITAALBYDRAES BETAALBAAR**

Die VERKOPER sal aanspreeklik wees vir die betaling van die bydrae wat die Plaaslike Owerheid ten opsigte van bogemelde perseel vereis met betrekking tot die skepping van kapitaal ten opsigte van water, elektrisiteit en riool.

15. **HOEDANIGHEID VAN KOPER**

Indien die ondertekenaar hiervan hierdie ooreenkoms teken namens 'n ander persoon of 'n Trust of as Trustee vir 'n Maatskappy of Beslote Korporasie reeds geregistreer of geregistreer te word, sal hy (die ondertekenaar) in alle opsigte persoonlik aanspreeklik wees as Koper vir behoorlik nakoming van al die terme en voorwaardes hiervan indien die gemelde Maatskappy of Beslote Korporasie nie binne 60 (sestig) dae na datum van ondertekening hiervan geregistreer word nie of indien wel geregistreer, nie al die terme en voorwaardes hiervan onvoorwaardelik bekragtig en aanvaar nie of indien sodanige Maatskappy, Beslote Korporasie, Trust of enige ander persoon om enige rede hoegenaamd nie as Koper verbind word of kan word nie

Voorts, met aanname en bekragtiging deur die Maatskappy, Beslote Korporasie, Trust of enige ander persoon soos voormeld, sal die ondertekenaar hiervan sondermeer aanspreeklik wees as borg en mede-hoofskuldenaar ten gunste van die VERKOPER vir die behoorlik nakoming deur die Maatskappy, Beslote Korporasie, Trust of ander persoon van alle verpligtinge ontstaande uit of in verband met hierdie ooreenkoms en doen die ondertekenaar hiermee afstand van die regseksepsies van splitsing, uitskudding, sessie van aksies, non causa debiti en errore calculi, die regsgevolge waarvan hy hom verklaar ten volle vertrouwd mee te wees.

16. **AGENTEKOMMISSIE**

16.1 Die VERKOPER betaal verkoopskommissie aan Jevlek Pty Ltd h/a Chas Everitt (hierna genoem die agent) in 'n bedrag en op 'n stadium ooreengekom te word.

16.2 Die KOPER waarborg dat die agent die enigste persoon is met wie hy onderhandel het as eiendomsagent in verband met die koop van die eiendom van die VERKOPER. Indien enige persoon, behalwe die agent, geregtig is om verkoopskommissie van die VERKOPER te verhaal as gevolg van die KOPER se aankoop van die eiendom van die VERKOPER, betaal die KOPER sodanige verkoopskommissie aan die VERKOPER op aanvraag plus rente daarop bereken teen die koers vermeld in die klousule getiteld "rente".

17. **SPEZIALE VOORWAARDES**

18. **VERBANDLENING**

Dit is 'n opskortende voorwaarde van die koopkontrak dat die KOPER voor of op.....(of binne 'n verdere tydperk soos verleen in die uitsluitlike diskresie van die Verkoper) skriftelike bewys lewer aan die VERKOPER se prokureurs, dat sy verbandaansoek vir die verkryging van 'n lening van minstens R..... goedgekeur is.

Die koper moet in die aansoek om verbandverkryging gebruik maak van die verkoper se genomineerde verbandwerwers genaamd "I Qualify" telno: 7143147 / 7143649 of

faks no:086 658 1019, Posbus 493 Saldanha 7395 verwysing Cobus Krige.

Die koper sal verplig wees om op versoek van die verbandwerwingskonsultant onmiddelik alle informasie en dokumentasie te voorsien ten einde die konsultant in staat te stel om die verbandaansoek tydig te verwerk. Indien die koper versuim om dit te doen kan die verkoper die bepalings afdwing of die ooreenkoms kansleer soos gespesifiseer in klousule 10 hierbo met gepaardgaande gevolge.

19. **BOUOOREENKOMS**

Aangeheg tot hierdie ooreenkoms as “Bylaag K3” is ‘n bouooreenkoms gesluit te word tussen die koper en verkoper of laasgenoemde se genomineerde.

Dit is ‘n voorwaarde van hierdie ooreenkoms dat die koper wel met die verkoper of sy genomineerde moet kontrakteer vir die bouwerk op beide persele, dat bouwerk ‘n aanvang moet neem binne 7 maande na registrasie van die eiendomme in die koper se naam (of binne ‘n verdere termyn soos toegestaan in die uitsluitlike diskresie van die verkoper) en dat die koper streng hou by die terme van die boukontrak.

20. **REG VAN BEËINDIGING VAN OOREENKOMS OF HERROEPING VAN AANBOD**

Ingevolge die bepalings van Artikel 29A van die Wet op Vervreemding van Grond (Wet Nr 68 van 1981, soos gewysig) en onderhewig aan die ander bepalings van die gemelde Wet, en indien die koopsom minder as R250 000,00 (Twee Honderd en Vyftig Duisend Rand) beloop en die partye nie voorheen 'n vervreemdingsakte ten opsigte van die eiendom, op wesenlik dieselfde bedinge as hierin vervat aangegaan het nie, en die KOPER -

- (a) 'n natuurlike persoon is; en
- (b) nie die reg voorbehou het om 'n ander persoon aan te wys of te nomineer om sy regte en verpligtinge hierkragtens oor te neem nie;

is die KOPER geregtig om hierdie ooreenkoms binne 5 (VYF) DAE nadat hy dit onderteken het te beëindig of die aanbod te herroep deur 'n skriftelike kennisgewing tot dien effekte binne die gemelde tydperk aan die VERKOPER of sy AGENT te lewer. Die tydperk van 5 (VYF) dae word bereken met uitsluiting van die dag waarop die KOPER die ooreenkoms geteken het en van enige Saterdag, Sondag, of openbare vakansiedag.

ALDUS GEDOEN en GETEKEN te
op hierdie dag van

20

AS GETUIES

1. _____

2. _____

VERKOPER

ALDUS GEDOEN en GETEKEN te
op hierdie dag van

20

AS GETUIES

1. _____

2. _____

KOPER