

HOME AND HECTARE (PTY) LIMITED

VEILINGSREËLS en VERKOOPSVOORWAARDES

wat na ondertekening deur die Koper en Verkoper, 'n koopooreenkoms daar sal stel

PLEK VAN VEILING:	<u>Aanlyn</u>
DATUM VAN VEILING:	<u>3 SEPTEMBER 2024</u>
TYD VAN VEILING:	<u>8h00 – 12h00</u>
Verteenwoordig deur:	<u>ANDRÉ BOTHA</u> (die "AFSLAER")

behoorlik gemagtig deur en in opdrag van

CHERANGANI TRADE AND INVEST 125 PTY LTD
REGISTRASIENOMMER 200800543007

(die "VERKOPER")

Bied hiermee per openbare veiling die volgende onroerende **EIENDOM** te koop aan:

Erf 27844 en Erf 27845
Gutschestraat Ehrlichpark Bloemfontein
Gehou onder Titelakte no T15654/2008 en T15774/2008

(die "EIENDOM") onderhewig aan die volgende bepalinge en voorwaardes:

PROSEDURE VAN VEILING

- 1.1. Die **EIENDOM** word verkoop met 'n reserweprys.
- 1.2. Die veilings reëls voldoen aan artikel 45 van die Wet op die Beskerming van Verbruikers, Wet 68 van 2008 ("die Wet") en aan die Regulasies in terme van die Wet ("die Regulasies") wat gepubliseer is in Staatskoerant No. 34180 op 1 April 2011 (Volume 550) en enige wysigings daaraan van tyd tot tyd.
- 1.3. Artikel 45 (2) van die Wet bepaal dat: "*Wanneer goedere stuksgewys per veiling te koop aangebied word, dan sal elke item geag word om die onderwerp te vorm van 'n aparte transaksie, tensy inligting op die teendeel dui.*" (**eie vertaling**)
- 1.4. Die veiling sal op die gepubliseerde tydstip begin en sal nie verdrag word om aan enige spesifieke persoon 'n geleentheid te bied om daaraan deel te neem nie.

1.5. Registrasie om tydens die veiling te bie:

Die veiling sal aangebied word op die VEEWINKEL TOEP / APPLIKASIE en platform.

1.5.1. 'n Persoon wat beoog om tydens die veiling te bie, moet **voor die aanvang van die veiling** registreer op die VEEWINKEL TOEP / APPLIKASIE of by online.veewinkel.co.za, registrasie moet voldoen aan die vereistes van die Wet op Finansiële Intelligensiesentrum, 2001 (FICA), ten opsigte van die bevestiging en verifiëring van die identiteit van die persoon of regspersoon wat van voorneme is om te bie.

1.5.2. 'n Persoon wat aan die veiling deelneem of **namens 'n ander persoon of regspersoon bie (bv. namens 'n maatskappy)** moet 'n magtigingsbrief voorsien waarin hy/sy uitdruklik gemagtig word om namens daardie ander persoon of maatskappy of regspersoon te bie en daardie persoon en die persoon wat namens hom of haar bie moet voldoen aan die vereistes soos uiteengesit in paragraaf 1.5.1 hierbo. Waar 'n persoon namens 'n maatskappy of 'n regspersoon bie moet die magtigingsbrief op 'n amptelike briefhoof van die maatskappy of regspersoon verskyn en dit moet vergesel word deur 'n gesertifiseerde afskrif van die resolusie wat hom/haar magtig om namens die maatskappy te bie.

1.6. Die verkoopsvoorwaardes sal beskikbaar wees vir inspeksie by die kantore van HOME AND HECTARE (EDMS) BEPERK Eiendomme gedurende gewone besigheidsure sonder die heffing van 'n fooi. Die verkoopsvoorwaardes is ook beskikbaar op die VEEWINKEL TOEP / APPLIKASIE.

1.7. Die verloop van die veiling word beheer deur die **AFSLAER** wie die alleenreg het om die veiling prosedure te reguleer.

1.8. Die veiling word per stygende prys hanteer teen inkrimente van R 50 000.00_____ (VYFTIG DUISEND_____ RAND) per bod en die **EIENDOM** sal aan die hoogste bieder toegeslaan word, onderhewig aan die bepalings en voorwaardes hiervan.

1.9. Elke voornemende koper moet die veilings reëls lees en moet nie bie op die eiendom nie tensy hy of sy dit gedoen het.

1.10. Elke bod sal 'n aanbod wees om die **EIENDOM** te koop teen die bod prys op die terme en voorwaardes hierin vervat en sal deur die **VERKOPER** of die **AFSLAER** na eie goeddunke aanvaar of verwerp kan word. Die **VERKOPER** mag die **EIENDOM** voor aanvaarding van die bod van die veiling onttrek.

1.11. Indien geen bod gelyk is aan die reserweprys of dit oorskry nie, mag die **EIENDOM** van die veiling onttrek word. Die **VERKOPER** mag die **AFSLAER** opdrag gee om enige laer bod te aanvaar.

1.12. In die geval van 'n geskil tussen die bidders sal die besluit van die **AFSLAER** finaal en bindend wees.

1.13. Die **AFSLAER** mag enige foute wat deur hom begaan word, regstel.

1.14. Die eiendom word per veiling aangebied onderhewig aan die **VERKOPER** se reserweprys.

1.15. Geen bod mag onttrek word nadat die bod toegeslaan is totdat die bevestigingstydperk verstryk het nie. Gedurende hierdie tydperk sal die aanbod oop bly vir aanvaarding deur die **VERKOPER** of sy Agent en indien die aanbod aanvaar word, sal die verkoop geag wees om 'n verkoop by wyse van veiling te wees vir doeleindes van die Wet.

1.16. Die hoogste bieder (die "**KOPER**") moet hierdie Verkoopsvoorwaardes onmiddellik onderteken sodra die bod toegeslaan is.

2. AANVAARDING EN BEVESTIGING

2.1. Die **KOPER** se aanbod sal oop bly vir aanvaarding deur die **VERKOPER** tot **17H00** op die **5de werksdag na die veiling**. ("bevestigingstydperk"). Die **KOPER** en die **AFSLAER** kom ooreen dat hierdie bepaling ingevoeg is ten gunste van die **VERKOPER**.

2.2. Die **KOPER** se aanbod sal geag aanvaar te wees slegs wanneer die **VERKOPER** of die **AFSLAER**, watter een ookal van toepassing mag wees, hierdie verkoopsvoorwaardes namens die **VERKOPER** onderteken het in die spasie daarvoor aan die einde van hierdie ooreenkoms en dit sal nie vereis word dat die **VERKOPER** die **KOPER** in kennis moet stel van die aanvaarding van sy aanbod voor die verstryking van die bevestigingstydperk nie.

2.3. Indien die **VERKOPER** die **KOPER** se aanbod verwerp sal _____ enige deposito en kommissie wat die **KOPER** betaal het, aan hom terugbetaal.

2.4. Die **VERKOPER** sal die **KOPER** inlig omtrent die aanvaarding of verwerping van sy aanbod onmiddellik teen ontvangs van 'n skriftelike versoek daarvoor deur die **KOPER** wat nie gemaak sal word voor verstryking van die bevestigingstydperk nie.

2.5. Indien hierdie verkoping die toestemming van enige statutêre owerheid of enige hof vereis, dan is hierdie verkoping onderhewig aan die verlening van sodanige toestemming.

3. KOOPPRYS

Die koopprys van die **EIENDOM**, plus Belasting op Toegevoegde Waarde ("BTW") indien van toepassing, moet as volg betaal word:

- 3.1 'n deposito van 10 % (tien _____ persent) van die koopprys betaalbaar deur die **KOPER** aan _____, synde die **VERKOPER** se oordragprokureurs sodra die **KOPER** se Aanbod skriftelik deur die **VERKOPER** aanvaar is. _____ as oordragprokureurs sal die **KOPER** skriftelik in kennis stel van die aanvaarding van die **KOPER** se Aanbod.
- 3.2 Die **KOPER** se handtekening hierop verleen toestemming en magtiging aan die _____ om die geld te belê wat ten opsigte van die koopprys betaal word in 'n rentedraende rekening by _____. Die rente op die belegging sal die **KOPER** toeval aan die Eiendomsagentskaps getrouheidsfonds in terme van artikel 32 (2) (c) van die Wet op Eiendomsagentskapsaangeleenthede tensy die partye tot die teendeel ooreenkom.
- 3.3 Die balans van die koopprys moet in kontant betaal en gewaarborg word ter bevrediging van die **VERKOPER** se prokureurs deur middel van 'n skriftelike waarborg van 'n geregistreerde finansiële instelling, betaalbaar sonder enige heffing teen registrasie van die oordrag van die **EIENDOM** in naam van die **KOPER**. Die **KOPER** mag verkies om die balans van die koopprys te verseker deur dit in kontant by die **VERKOPER** se prokureurs in te betaal, wie dan die bedrag in trust sal hou hangende registrasie van die oordrag in naam van die **KOPER**. Voorgenoemde waarborg en/of kontant moet deur die **KOPER** aan die **VERKOPER** se prokureurs betaal word binne 45 (vyf-en-veertig) dae na 'n skriftelike versoek daarvoor deur die **VERKOPER** of die **VERKOPER** se prokureurs gelewer is.
- 3.4 Alle gelde wat deur die **KOPER** verskuldig is in terme hiervan en wat onbetaald is, sal onderhewig wees aan rente teen 'n koers van 2% (twee persent) bo die prima uitleenkoers, per maand, bereken vanaf die datum waarop dit verskuldig word tot datum van betaling (beide dae ingesluit).
- 3.5 Elke betaling wat gemaak word deur die **KOPER** in terme hiervan sal eerstens geallokeer word vir die betaling van afslaerskommissie, daarna aan rente en daarna aan die betaling van ander gelde verskuldig in terme hiervan.

4. BELASTING OP TOEGEVOEGDE WAARDE

- 4.1 Die koopprys sluit BTW uit.
- 4.2 In geval waar BTW betaalbaar is op die koopprys as gevolg van die verkoping, moet die **KOPER** sodanige BTW addisioneel tot die koopprys onmiddellik op aanvraag aan die **VERKOPER** se prokureurs betaal.
- 4.3 Waar die koers waarteen BTW gehef word verander na afloop van die datum van ondertekening hiervan deur die **KOPER** en in omstandighede waarin die gewysigde koers van toepassing is op hierdie transaksie, dan sal die koopprys dienoreenkomstig aangepas word met die bedoeling dat die **VERKOPER** dieselfde bedrag sal ontvang en behou na afloop van betaling, ongeag die koers waarteen BTW gehef word.

5. AFSLAERSKOMMISSIE

- 5.1.1. Die **VERKOPER** is aanspreeklik om behalwe die bedrae betaalbaar ingevolge klousules 3.1 en 3.3 die **AFSLAER** se kommissie van 5% (VYF persent) op die koopprys plus BTW daarop te betaal. Hierdie kommissie sal geag verdien te wees en is betaalbaar sodra die **VERKOPER** hierdie ooreenkoms onderteken ter aanvaarding van die **KOPER** se aanbod.
- 5.2. Die **VERKOPER** sal die volle **AFSLAERSKOMMISSIE** in die trust bank rekening van die **AFSLAER** betaal onmiddellik met die val van die hamer, maar hierdie bedrag sal die eiendom van die **VERKOPER** bly en sal in trust gehou word deur die **AFSLAER**, onderhewig aan dieselfde bepalinge as in klousule 3.2 hierbo, tot en met aanvaarding van die **KOPER** se aanbod deur die **VERKOPER** of totdat die **VERKOPER** of die **KOPER** se aanbod verwerp of totdat die bevestigings periode verstryk.
- 5.3. Indien afslaerskommissie om watter rede ookal nie deur die **VERKOPER** aan die **AFSLAER** betaal is nie gee die **VERKOPER** hiermee aan sy prokureurs opdrag om die afslaerskommissie of die uitstaande balans daarvan, wat ookal van toepassing, aan die **AFSLAER** te betaal as 'n eerste trekking teen die opbrengs van hierdie verkoop, teen registrasie van oordrag van die **EIENDOM** in die naam van die **KOPER**.
- 5.4. Die **VERKOPER** sal aanspreeklik wees om onmiddellik op aanvraag 'n fooi aan die **AFSLAER** te betaal wat gelyk sal wees aan enige bank fooie/heffings waarvoor die **AFSLAER** aanspreeklik mag word teen betaling van die afslaerskommissie in die **AFSLAER** se bankrekening.
- 5.5. Klousule 5 is ingevoeg en bedoel tot voordeel van die **AFSLAER** wat met ondertekening hiervan sodanige voordeel aanvaar.

6. OKKUPASIERENTE

Indien die **KOPER** voor registrasie van oordrag besit neem van die **EIENDOM** sal die **KOPER** verplig wees om okkupasierente aan die **VERKOPER** te betaal, bereken as _____ per maand, vooruitbetaalbaar op die eerste dag van elke

maand, vanaf die datum van besit tot datum van oordrag, beide dae ingesluit, betaalbaar direk aan die **VERKOPER** se prokureurs (verminder *pro rata* vir enige periode korter as 'n maand).

7. HEFFINGS EN BELASTING

- 7.1 Die **VERKOPER** is aanspreeklik vir alle belasting en ander munisipale heffings wat verband hou met die **EIENDOM** vir die tydperk tot onmiddellik voor die datum van besit en die **KOPER** is aanspreeklik vir alle belasting en enige ander munisipale heffings wat daarna gehef word.
- 7.2 Die **KOPER** moet 'n *pro rata* gedeelte van alle belasting en heffings aan die **VERKOPER** terugbetaal vir dienste wat deur die **VERKOPER** vooruit betaal is ten opsigte van die tydperk ná die datum van besitneming en hierdie bedrag is betaalbaar teen registrasie van die oordrag.

8. VERKOPER SE VERBLIFY STATUS EN DIE WEERHOUDING VAN BELASTING

Die **VERKOPER**, die **AFSLAER** en die **KOPER** is bewus van die **KOPER** se verpligting om 'n gedeelte van die koopprijs van die **VERKOPER** te weerhou indien die **VERKOPER** nie 'n Suid-Afrikaanse inwoner is nie en om die bedrag aan die SAID te betaal volgens Artikel 53A van die Inkomstebelastingwet, (hierin na verwys as die "Wet") en in hierdie verband:

- 8.1 Bevestig die **VERKOPER** dat hulle 'n **INWONER** van die Republiek van Suid-Afrika is;
- 8.2 Vrywaar die **VERKOPER** hiermee die **AFSLAER** sowel as die **VERKOPER** se prokureur wat die oordrag behartig van die eiendom wat hiervolgens verkoop word, en stel hulle skadeloos teen enige en alle eise wat volgens die Wet uit hulle handeling mag voortspruit, gebaseer op inligting wat deur die **VERKOPER** of uit enige ander bron verskaf is. Die **VERKOPER** doen ook afstand van enige verhaalsreg wat hy teen die **VERKOPER** se prokureur en/of **AFSLAER** mag hê ten opsigte van enige handeling of versuim deur hulle volgens die Wet, gebaseer op enige inligting wat aan hulle deur die **VERKOPER** of enige ander bron verskaf is.
- 8.3 In die geval waar die **VERKOPER** bevestig het dat hy 'n inwoner is, en inligting beskikbaar word wat die vermoede wek by die **AFSLAER** of die **VERKOPER** se prokureur dat die **VERKOPER** nie 'n inwoner is nie, mag die **AFSLAER** of die **VERKOPER** se prokureur per kennisgewing 'n beroep doen op die **VERKOPER** om binne 30 dae 'n bevestiging ten opsigte van sy residensiële status van die SAID te bekom, en by gebrek daaraan sal die bepalinge van artikel 8.4.1 hieronder van krag wees.
- 8.4 Indien die **VERKOPER** volgens 'n deskundige interpretasie van die Belastingwet vir belastingdoeleindes nie as 'n inwoner beskou kan word nie;
- 8.4.1 Gee die **KOPER** met die registrasie van oordrag, onherroepelik opdrag aan die **VERKOPER** se prokureur om die voorgeskrewe persentasie van die koopprijs te weerhou en om daardie bedrag binne 14 dae aan die SAID te betaal.
- 8.4.2 Nieteenstaande klousule 8.4.1 hierbo sal die **VERKOPER** die reg hê om bevestiging van die SAID te verkry vir die nie-weerhouding of 'n verminderde weerhouding van belasting. Hierdie bevestiging sal binne 21 dae ná die aanvaarding van hierdie ooreenkoms aan die aktebesorger gelewer word, en indien nie, sal die **VERKOPER** aan die persentasie-weerhoudingsbelasting soos in die Wet uiteengesit onderworpe wees.

9. OORDRAG EN OORDRAGKOSTE

- 9.1. Oordrag sal nie plaasvind in die naam van die **KOPER** nie, nieteenstaande enigeiets tot die teendeel hierin vervat, tensy die volle koopsom en alle ander bedrae waarvoor die **KOPER** in terme hiervan aanspreeklik is betaal is, en / of betaling daarvan verseker is soos hierin bepaal.
- 9.2. Transport van die **EIENDOM** sal deur die **VERKOPER** se prokureurs gegee word, so gou as moontlik na die aanvaardingsdatum, onderhewig daaraan dat die **KOPER** voldoen het aan die bepaling van die sub-klousule hierbo.
- 9.3. Die **KOPER** verleen hiermee spesifieke magtiging aan die **VERKOPER** se prokureurs om 'n hereregte vorm by die SAID voor te berei gebaseer op inligting verskaf deur die **KOPER** ten einde toestemming vir die oordrag van die **EIENDOM** vanaf die SAID te bekom en om sodanige vorm by die SAID in te dien.
- 9.4. Oordrag van die **EIENDOM** sal deur die **VERKOPER** se prokureurs behartig word en alle uitgawes daarvan of insidenteel tot die voorbereiding en registrasie van oordrag, die oordrag fooie, uitgawes en BTW (indien van toepassing) ten opsigte van die oordrag sal deur die **KOPER** betaal word, wat sal insluit uitgawes en regskostes insidenteel tot die voorbereiding en registrasie van enige verbandelening aan 'n finansiële instelling wat die finansiering goedgekeur.
- 9.5. Indien die **KOPER** versuim om binne 7 (sewe) dae na behoorlike versoek daartoe deur die **VERKOPER** se prokureurs van getekende dokumente van watter aard ookal vir registrasie van die oordrag te voorsien, of waar die registrasie van oordrag sloer as gevolg van 'n versuim deur die **KOPER** (met die wydste moontlike interpretasie van toepassing in hierdie opsig), dan sal die **KOPER** met effek vanaf die 8ste (agste) dag tot datum van oordrag (beide dae ingesluit) aanspreeklik wees vir die betaling van boete rente bereken teen 2% (twee persent) hoër as die prima uitleenkoers, per maand, van die uitstaande balans van die koopprijs.

- 9.6. Die **KOPER** onderneem om alle vereistes van FICA na te kom soos uiteengesit in **Aanhangsel "1"** binne 7 dae na ondertekening van hierdie verkoopsvoorwaardes deur die **VERKOPER** en om alle toepaslike inligting en dokumente aan die **VERKOPER** se prokureurs te voorsien in terme van FICA ten einde hul in staat te stel om hul verpligtinge in terme van FICA na te kom.

10. BESIT EN RISIKO

- 10.1 Besit van die **EIENDOM** sal deur die **VERKOPER** gegee en deur die **KOPER** geneem word teen registrasie van oordrag met dien verstande dat aan klousule 3.1 en 3.3 hierbo voldoen is, van welke datum alle risiko's en voordele van eienaarskap ten opsigte van die eiendom na die **KOPER** sal oorgaan.

- 10.2 Indien die **KOPER** besit neem en die **VERKOPER** toelaat dat die **KOPER** besit van die **EIENDOM** neem voor registrasie van oordrag, dan sal die **KOPER** op eie koste die **EIENDOM** en alle verbetering daarop teen die volle vervangingswaarde daarvan vanaf die datum van besit tot die datum van registrasie van oordrag en wel teen risiko van verlies of skade as gevolg van enige oorsaak laat verseker deur 'n versekeraar wat vir die **VERKOPER** aanvaarbaar is. Die **VERKOPER** se belang by die **EIENDOM** sal teen sodanige polis vir sodanige tydperk geëndosseer word.

- 10.3 Vanaf die datum van besit van die **EIENDOM** deur die **KOPER** en tot datum van registrasie van oordrag sal die volgende bepalinge geld:

- 10.3.1 Die **KOPER** sal nie die **EIENDOM** verkoop, verhuur of dit op enige ander wyse vervreem of daarvan afstand doen (tydelik of permanent), insluitende van sy / haar reg van okkupasie, behalwe met die skriftelike toestemming van die **VERKOPER** wat nie onbehoorlik weerhou sal word nie.

- 10.3.2 Die **KOPER** sal aanspreeklik wees vir betaling van alle koste vir water of elektrisiteit verbruik op die **EIENDOM**.

11. BESTAANDE HUURKONTRAKTE

NIE VAN TOEPASSING NIE

12. HERSTELWERK EN VERBETERINGE

- 12.1 Voor registrasie van oordrag is die **KOPER** nie by magte om enige veranderinge aan die **EIENDOM** aan te bring, sonder die voorafgaande skriftelike toestemming van die **VERKOPER** nie.

- 12.2 Die **VERKOPER** is nie verplig om die **KOPER** te vergoed vir enige gemagtigde verandering wat aangebring is nie in geval waar die verkoping gekanselleer word weens die toedoen van die **KOPER** nie.

- 12.3 Die **KOPER** is aanspreeklik vir enige skade wat die **VERKOPER** gely het as gevolg van enige veranderinge deur die **KOPER** aangebring en wat nie deur die **VERKOPER** gemagtig is nie.

13. VOETSTOOTS, GROOTTE EN VOORSTELLINGS

- 13.1 Die **EIENDOM** word "voetstoots" verkoop en is onderhewig aan die bepalinge en voorwaardes en serwitute genoem of waarna verwys is in die huidige en/of voormalige titelaktes en die voorwaardes van vestiging van die dorp waarin dit geleë is en die sonering van toepassing op die Stadsbeplanningskema. Die **EIENDOM** word verkoop ten opsigte van grootte soos dit nou bestaan. Die **VERKOPER** sal nie baat as gevolg van enige oorskot nie en sal nie aanspreeklik wees vir enige tekort aan die grootte van die **EIENDOM** nie. Nie die **VERKOPER** of die **AFSLAER** is aanspreeklik daarvoor om enige landmeterpenne of –bakens ten opsigte van die **EIENDOM** aan die **KOPER** uit te wys **nie tensy spesifiek daartoe versoek deur die KOPER of tensy die VERKOPER en/of die AFSLAER kennis dra van enige wesentliche gebreke ten opsigte daarvan**.

- 13.2 Die **KOPER** erken hiermee dat hy nie ooreed is om hierdie ooreenkoms aan te gaan as gevolg van enige uitdruklike of geïmpliseerde inligting, verklaring, advertensie of voorstelling deur die **AFSLAER** of enige ander persoon of deur of namens die **VERKOPER** nie, en wat nie in hierdie dokument vervat is nie.

- 13.3 Die **KOPER** bevestig dat hy volledig die **EIENDOM** ondersoek het en dat hy volledig vertrou is daarmee alternatiewelik dat hy/sy kies om die **EIENDOM** te koop sonder om volledig vertrou te wees met alle aspekte van die **EIENDOM**.

- 13.4 Aanhangsel 2 sit die inligting uiteen ten opsigte van die **EIENDOM** wat spesifiek tot die aandag van die **KOPER** gebring is.

14. KONTRAKBREUK

- 14.1. Indien enige van die partye versuim om die voorwaardes vervat in hierdie ooreenkoms behoorlik en stiptelik na te kom, sal die **benadeelde party** daarop geregtig wees om 7 dae kennis aan die **skuldige party** te gee om sy of haar versuim aan te suiwer of reg te stel (tensy die versuim plaasvind nadat die oordrag dokumente reeds ingedien is by die Aktekantoor vir registrasie, in welke geval die 7 dae periode ter keuse van die benadeelde party verminder mag word to 48 (agt en veertig) uur). Indien die skuldige party versuim om te voldoen aan sodanige kennisgewing dan sal die benadeelde party geregtig wees maar nie verplig nie, sonder benadeling van enige ander regte wat hy of sy regtens mag hê, insluitende die reg om skade te eis, om:

- 14.1.1. Die kontrak te kanselleer en teen kansellasië: -

- 14.1.1.1. Indien die skuldige party die **KOPER** is sal die **VERKOPER** geregtig wees om alle geld wat deur die **KOPER** betaal is, uitgesluit die **AFSLAERSKOMMISSIE**, as *rouwkoop* of as 'n werklike vooraf bepaling van skade vir die **VERKOPER** te behou en verder sal die **KOPER** nie geregtig wees op enige vergoeding vanaf die **VERKOPER** ten opsigte van enige verbetering van enige aard wat dit aan die **EIENDOM** aangebring het nie, selfs al het dit plaasgevind met die **VERKOPER** se toestemming. Die **KOPER** en die **VERKOPER** kom spesifiek ooreen dat die **AFSLAER** geregtig sal wees, maar nie verplig nie, om die **EIENDOM** onmiddellik weer op veiling te koop aan te bied; en
- 14.1.1.2. As die skuldige party die **VERKOPER** is sal die **KOPER** geregtig wees op die volle terugbetaling van alle gelde wat in terme hiervan aan die **VERKOPER** en die **AFSLAER** betaal is en om enige ander skade van die **VERKOPER** te eis wat dit mag ly as gevolg van die **VERKOPER** se versuim.

(OF)

- 14.1.2. Om spesifieke nakoming te eis en / of betaling van alle gelde wat deur die skuldige party in terme hiervan verskuldig is.

- 14.2. Met kansellering van hierdie ooreenkoms vir watter rede ookal onderneem die **KOPER** hiermee om onmiddellik die **EIENDOM** te ontruim en dat hy sal toesien dat die **EIENDOM** ontruim word deur enige persone wat dit okkupeer deur middel van die **KOPER** se titel of met sy / haar toestemming. Okkupasie sal aan die **VERKOPER** terugbesorg word in dieselfde goeie toestand as wat dit was op die datum van okkupasie deur die **KOPER**.
- 14.3. Okkupasie van die **EIENDOM** deur die **KOPER** of deur persone met toestemming verleen deur die **KOPER** sal nie enige reg op okkupasie of verblyf skep in terme van enige statutêre bepaling of die gemene reg nie.
- 14.4. Nieteenstaande enigeiets hierin vervat, indien die **KOPER** enige bedrag betaal in terme hiervan, stem die partye in dat die **AFSLAER** geregtig sal wees om as 'n eerste trekking van sodanige bedrag die waarde van afslaterskommissie en enige direkte kostes te verhaal en om enige uitstaande bedrag daarop van die **KOPER** te vorder.
- 14.5. Dit word aangeteken dat enige aftrekking van afslaterskommissie deur die **AFSLAER** wat aan dit verskuldig is in terme van hierdie transaksie nie die **KOPER** vrystel van enige ander verpligtinge wat hy / sy mag hê in terme van hierdie veilingreëls nie.

15. REGSKOSTE

Die skuldige party is aanspreeklik vir alle regskoste aangegaan deur die benadeelde party, die **AFSLAER** en sy agent / prokureur om die bepaling van hierdie ooreenkoms af te dwing op die skaal soos tussen prokureur en kliënt, insluitende invorderingskommissie.

16. ADRES / DOMICILIUM

- 16.1. Die **KOPER** en die **VERKOPER** kies hiermee hul onderskeie adresse / *domicilium citandi et executandi* vir alle doeleindes van hierdie ooreenkoms, insluitende kennisgewings en hofproses, die adres wat onder sy handtekening hieronder aangebring is. Enige kennisgewing wat per voorafbetaalde geregistreerde pos gestuur word sal beskou word as ontvang te wees op die vyfde dag nadat dit gepos is; enige kennisgewing wat per hand afgelewer word sal beskou word as ontvang te wees op die dag van aflewering; enige kennisgewing wat per telefaks of elektronies gestuur word deur middel van epos, sal beskou word as ontvang te wees op die eerste sakedag na die dag van versending.
- 16.2. Nieteenstaande enigeiets tot die teendeel hierin vervat sal enige skriftelike kennisgewing of kommunikasie wat werklik deur 'n party ontvang is geag word behoorlike kennisgewing of kommunikasie aan daardie party te wees nieteenstaande dat dit nie gestuur is aan die verkose adres / *domicilium citandi et executandi* of gestuur is aan sodanige party se telefaks nommer of epos adres nie.
- 16.3. "Skriftelik" sal enige epos kommunikasie insluit.

17. GESAMENTLIKE EN AFSONDERLIKE AANSPREEKLIKHEID

Indien hierdie ooreenkoms met meer as een **KOPER** aangegaan word, sal die aanspreeklikheid van alle sodanige **KOPERS** teenoor die **VERKOPER** en die **AFSLAER** gesamentlik en afsonderlik *in solidum* wees.

18. ARTIKEL 112 VAN DIE MAATSKAPPYWET

- 18.1. Die **KOPER** en die **VERKOPER** is bewus van die bepaling van artikel 112 van die Maatskappywet 71 van 2008 ("artikel 112"), wat stipuleer dat indien die **VERKOPER** 'n maatskappy is en indien die **EIENDOM** óf die geheel óf die grootste gedeelte van die **VERKOPER** se onderneming is, óf die geheel óf die grootste gedeelte van die **VERKOPER** se bates uitmaak, die direkteure van die **VERKOPER** nie gemagtig sal wees om die eiendom te verkoop nie, behalwe ingevolge 'n spesiale resolusie deur die lede van die **VERKOPER**.

18.2. Dienooreenkomstig, waarborg die **VERKOPER** dat die bepalings van artikel 112 van toepassing is / nie van toepassing is nie (**skrap waar nodig**) op die verkoop van die **EIENDOM**.

18.3. Indien artikel 112 op die verkoop van die **EIENDOM** van toepassing is en die nodige volmag ten opsigte van artikel 112 nog nie aan die direkteure van die **VERKOPER** toegestaan is om die **EIENDOM** te verkoop nie, sal die **VERKOPER** stappe neem om toe te sien dat sy lede binne 45 dae vanaf die aanvaardingsdatum 'n spesiale resoluëie wat die verkoop van die eiendom bekragtig, sal goedkeur.

19. **GENOMINEERDE**

Die **KOPER** is geregtig om per skriftelike kennisgewing aan die **VERKOPER** 'n genomineerde in sy plek as **KOPER** te benoem en wel onderhewig aan die volgende bepalinge en voorwaardes:

19.1 Die voorgemelde kennisgewing moet aan die **VERKOPER** gelewer word nie later as 24h00 op die aanvaardingsdatum;

19.2 Die kennisgewing sal die naam en adres van die genomineerde **KOPER** bevat;

19.3 Die kennisgewing sal vergesel word deur die genomineerde koper se skriftelike erkenning:

19.3.1 dat hy of sy ten volle bewus is van die voorwaardes en bepalings van hierdie ooreenkoms en veilings reëls asof dit volledig uiteengesit is in voorgenoemde geskrewe erkenning; en

19.3.2 Die genomineerde gebonde is aan die bepalings van hierdie ooreenkoms as die **KOPER**;

19.4 Indien die **KOPER** 'n genomineerde persoon volgens die bepalings van hierdie artikel aanwys, dan:

19.4.1 sal alle verwysings na die **KOPER** in hierdie ooreenkoms as 'n verwysing na sy genomineerde beskou word; en

19.4.2 sal die **KOPER** deur ondertekening hiervan, homself interponeer en verbind as borg en mede-hoofskuldenaar *in solidum* vir en namens al die verpligtinge van die voorgenoemde genomineerde as **KOPER**, tot en ten gunste van die **VERKOPER**, tot alle verpligtinge van die **KOPER** volgens hierdie ooreenkoms, skade ingesluit, en doen hy afstand van die voordele van verdeling en uitwinning.

20. **MAATSKAPPY OM GESTIG TE WORD**

20.1 In die geval waar die **KOPER** hierdie ooreenkoms onderteken in sy hoedanigheid as agent vir 'n maatskappy wat nog gestig moet word en die **KOPER** versuim om binne 20 (twintig) dae vanaf die datum van aanvaarding en bevestiging van hierdie ooreenkoms, sodanige maatskappy te registreer met een van die doelstellings as synde bekragtigting en aanvaarding van hierdie ooreenkoms, of indien sodanige maatskappy versuim om hierdie ooreenkoms binne 15 (vyftien) dae na die datum van sy inlywing te bekragtig of aan te neem, dan sal onder sodanige omstandighede die **KOPER** beskou word as synde hierdie ooreenkoms in sy persoonlike hoedanigheid aan te gegaan het met al die regte en verpligtinge van die **KOPER** ingevolge hierdie ooreenkoms.

20.2 In die geval waar sodanige maatskappy geregistreer word en hierdie ooreenkoms na behore bekragtig of aangeneem of die benoëming teweeg gebring is, dan verbind die **KOPER** deur middel van sy handtekening hieronder homself tot die **VERKOPER** as borg en mede-hoofskuldenaar *in solidum* met sodanige maatskappy vir die behoorlike nakom as die **KOPER**, van die bepalings, voorwaardes en verpligtinge wat uit hierdie ooreenkoms spruit.

21. **MAATSKAPPYE, BESLOTE KORPORASIES OF TRUSTS**

21.1 Indien die **KOPER** 'n maatskappy, beslote korporasie of trust is verbind die persoon wat hierdie ooreenkoms onderteken namens die **KOPER** hom- of haarself as borg en mede-hoofskuldenaar met die **KOPER** vir die behoorlike uitvoering van al die verpligtinge wat uit hierdie ooreenkoms spruit.

21.2 Enige persoon wat hierdie dokument onderteken namens 'n ander persoon, insluitend 'n maatskappy, beslote korporasie, vereniging of trust, sal persoonlik aanspreeklik wees vir die behoorlike nakoming van alle verpligtinge van die **KOPER** in terme van die veilingsreëls en daardie individu sal geag word om die **KOPER** te wees waar sodanige ander persoon nie tydens ondertekening hiervan deur daardie persoon bestaan nie. Hierdie bepaling is nie van toepassing op gevalle beoog in paragraaf 21 nie.

22. **SERTIFIKAAT VAN VOLDOENING VIR ELEKTRIESE INSTALLASIES**

22.1 Die **KOPER** onderneem om aan die **VERKOPER** se prokureurs, voor registrasie van oordrag of okkupasie, watter ookal eerste plaasvind, 'n sertifikaat van voldoening vir elektriese installasies ten opsigte van die **EIENDOM** te voorsien in terme van die Elektriese Installasie Regulasies van 2009 in terme van die Wet op Beroepsgesondheid en -veiligheid (Wet No. 85 van 1993, soos gewysig). Alle kostes verbonde aan sodanige sertifikaat, insluitende kostes vir herstelwerk of vervangings vereis ten einde die sertifikaat te bekom, sal deur die **KOPER** gedra word. Die partye kom dus ooreen dat die **KOPER** vir eie rekening 'n Elektriese

Nakomingsertifikaat sal bekom indien een benodig word. Die **KOPER** stel die **VERKOPER** skadeloos t.o.v. lewering van die voormelde Sertifikaat.

22.1.1 Teen die voorsiening van die sertifikaat aan die **VERKOPER** se prokureurs, sal die **KOPER** geen verdere eise hoegenaamd teen die **VERKOPER** hê ten opsigte van elektriese installasies en geen verdere aanspreeklikheid in hierdie verband sal verder op die **VERKOPER** rus nie.

22.2 Die **VERKOPER** onderneem dat, op die datum van okkupasie of oordrag, wat ookal eerste plaasvind, sou daar geen toevoeging of wysiging aan die elektriese inastallasies wees op die **EIENDOM** nie na afloop van die uitreik van sodanige sertifikaat nie. Indien daar wel enige wysiging of toevoeging was sal die **VERKOPER** 'n verdere nakoming sertifikaat ten opsigte daarvan bekom.

22.3 'n Elektriese sertifikaat wat uitgereik is binne 'n tydperk van twee (2) jaar voor die datum van hierdie ooreenkoms sal geldig en effektief wees vir die doeleindes hiervan op voorwaarde dat daar geen wysiging of toevoegings tot die elektriese installasies gedoen is nie.

23 GAS VOLDOENING SERTIFIKAAT

Die **VERKOPER** sal op eie koste op of voor datum van registrasie 'n sertifikaat wat uitgereik is deur 'n persoon genoem in die Druk Toerusting Regulasies (Pressure Equipment Regulations) 2009 gepubliseer deur die minister in terme van die Wet op Beroepsgesondheid en -veiligheid (Wet No. 85 van 1993, soos gewysig) aan die **KOPER** oorhandig, wat bevestig dat die gas installasie op die **EIENDOM** voldoen aan die vereiste gesondheid- en veiligheidsstandaard. Die **VERKOPER** onderneem om nie enige veranderinge, nuwe installasies of verwyderings te doen ten opsigte van enige gas installasies na uitreik van die sertifikaat nie. Tot die mate dat enige herstelwerk vereis word alvorens die sertifikaat uitgereik word, sal die **VERKOPER** toesien dat sodanige werk op sy of haar koste voltooi word. Enige bestaande sertifikaat sal nie geldig wees vir doeleindes hiervan nie tensy dit minder as 2 (twee) jaar voor datum van aanvaarding uitgereik is.

24 WATER INSTALLASIE VOLDOENING (Slegs van toepassing op eiendomme geleë binne die jurisdiksie gebied van die Stad Kaapstad)

Die **VERKOPER** sal 'n sertifikaat deur 'n geakkrediteerde Loodgieter aan die Stad Kaapstad munisipaliteit lewer waarin gesertifiseer word dat die water voorsiening aan die **EIENDOM** voldoen aan die vereistes genoem in artikel 14 van die Stad Kaapstad: Water Bywet, 2010, naamlik dat (a) die water installasie voldoen aan nasionale bouregulasies; (b) daar geen gebreke is wat watervermorsing sal veroorsaak nie; (c) die water meter is funksioneel; (d) daar is geen invloed van stormwater in die riool sisteem. Die sertifikaat sal voor registrasie van oordrag ingedien word by die Stad Kaapstad en 'n afskrif daarvan sal voor registrasie aan die **KOPER** voorsien word.

25 GESKIL BESLEGTING: MEDIASIE DAN ARBITRASIE

25.1 Indien enige geskil, meningsverskil of eis ontstaan tussen die partye, wat die **AFSLAER** sal insluit, ("die geskil") wat verband hou met hierdie ooreenkoms sal die partye geregtig wees, nieëntstaande enigeiets tot die teendeel hierin vervat, om:

25.1.1 die geskil vir mediasie te verwys om behartig te word deur die Arbitrasie Forum van Suid-Afrika ("**AFSA**"), op sodanige bepalings en voorwaardes soos ooreengekom tussen die partye en die sekretariaat van AFSA; en

25.1.2 by gebrek aan ooreenkoms soos genoem binne 7 (sewe) dae van wanneer die geskil vir mediasie verwys is, sal die partye die geskil vir arbitrasie verwys soos hieronder bepaal.

25.2 By gebrek aan ooreenkoms soos hierbo genoem sal die geskil verwys word vir arbitrasie vir finale beregting in ooreenstemming met die reëls van AFSA deur 'n arbiter of arbiters aangestel deur AFSA.

25.3 Tensy anders ooreengekom deur al die partye sal enige sodanige mediasie of arbitrasie plaasvind in Kaapstad, Suid-Afrika.

25.4 Die bevinding van die arbiter sal finaal en bindend wees op alle partye tot die geskil en dit sal 'n bevel van 'n bevoegde hof gemaak word op versoek van enige van die partye tot die geskil. Die partye sluit hiermee alle reg op appél uit, waarop hulle andersins geregtig mag wees.

25.5 Die partye stem in om arbitrasie verrigtinge (insluitend die onderwerp van die arbitrasie en enige getuienis wat tydens die verrigtinge aangebied word) vertroulik te hou en om dit nie aan enige iemand beskikbaar te stel behalwe met die doel om 'n hofbevel te laat maak nie.

25.6 Die bepalinge hierin stel 'n onherroeplike toestemming daar deur elke party tot enige verrigtinge in terme hiervan en geen party sal geregtig wees om van die verrigtinge te onttrek nie, of om tydens enige verrigtinge te eis dat hy of sy nie daaraan gebonde is nie. Hierdie bepalinge is verder skeibaar van die res van hierdie ooreenkoms en sal van toepassing bly ten spyte van die beëindiging of ongeldigheid vir enige rede van hierdie ooreenkoms.

26 JURISDIKSIE VAN DIE LANDDROSHOF

Die partye hierby betrokke stem in tot die jurisdiksie van die Landdroshof ingevolge Artikel 28 van die Landdroshofwet van 1944 soos gewysig. Nieëntstaande voorgenoemde sal dit nie een van die partye verhinder om die Hooggeregshof van Suid-Afrika te nader vir enige regshulp wat nodig mag wees nie.

27 **ALGEMENE KLOUSULES**

- 24.1 Hierdie Veilings reëls en verkoopsvoorwaardes bevat die hele ooreenkoms tussen die partye in verband met die onderwerp hiervan en geen ooreenkoms, voorstelling of waarborg tussen die partye, behalwe dié wat hierin uiteengesit word, is bindend op die partye nie.
- 24.2 Geen verlenging van tyd, afstanddoening, toewyning of opskorting van enige van die bepalings van hierdie ooreenkoms wat enige van die partye hierby betrokke verleen het, sal bindend wees nie tensy op skrif gestel en deur beide partye onderteken nie.
- 24.3 Geen wysiging of verandering aan of kansellasië van hierdie verkoopsvoorwaardes of van enige van die bepalings hiervan sal van enige krag of effek wees nie, tensy op skrif gestel en deur beide partye tot die ooreenkoms onderteken nie.
- 24.4 Woorde wat enkelvoudig gestel word sal die meervoud insluit en omgekeerd, en woorde met 'n manlike betekenis sal die vroulike insluit en woorde wat op persone dui sal vennootskappe en korporatiewe liggame insluit en omgekeerd.
- 24.5 Die partye wat hierdie dokument onderteken bevestig dat hulle al die bepalinge en voorwaardes hierin vervat gelees en begryp het en stem daartoe in dat hulle daaraan verbind word.
- 24.6 Die **VERKOPER** en die **KOPER** waarborg dat hy na behore gemagtig is om aanvaarding van die Koopakke te onderteken.

POPIA

Die Verkoper/s en die Koper/s gee hiermee toestemming aan HOME AND HECTARE wat betrokke is by die verkoop, en aan die Akteprokureurs wat die oordrag van die eiendom sal registreer, om ons persoonlike inligting te verwerk vir alle doeleindes wat verband hou met hierdie verkoop, ooreenkomstig die bepalings van die Wet op die Beskerming van Persoonlike Inligting.

Hiermee verleen ons toestemming om toekomstige eiendoms-verwante bemerking van Home & Hectare te ontvang:

Koper Verkoper

KOPER: _____ **VERKOPER:** _____

DIE EIENDOM IS PER OPENBARE VEILING TE KOOP AANGEBIED OP DIE

DAG VAN _____

20 _____

En verkoop per stygende prys vir die bedrag van

R _____

(woorde) _____

(PLUS BELASTING OP TOEGEVOEGDE WAARDE INDIEN VAN TOEPASSING)

AAN:
MAATSKAPPY/ BESLOTE KORPORASIE/ TRUST/ ANDER

die "KOPER") (vervolgens na verwys as

ENTITEIT REGISTRASIE NO.: _____

ENTITEIT ADRES: _____

KONTAKBESONDERHEDE: (Landlyn) _____
(Epos) _____
(Sel) _____

AAN:
MNR/MEV/MEJ _____
(vervolgens na verwys as die "KOPER")

IDENTITEITS NO.: _____

ADRES: _____

KONTAKBESONDERHEDE: (Landlyn) _____
(Epos) _____ (Sel) _____

HUWELIKSTATUS: _____ (Binne / Buite Gemeenskap van goedere)

NAAM VAN EGGENOOT: _____

ID NO VAN EGGENOOT: _____

EK, DIE KOPER, BEVESTIG HIERMEE DAT DIE VOLLE OMVANG VAN MY VERPLIGTINGE EN REGTE HIERIN AAN MY VERDUIDELIK IS EN DAT VOLDOENDE GELEENTHEID AAN MY GEBIED IS OM NOODSAAKLIKE NAVRAE TE DOEN TEN OPSIGTE VAN DIE EIENDOM EN ALLE WESENLIKE ASPEKTE DAARVAN EN DIE VERKOOP DAARVAN EN DAT EK DIE UITWERKING VAN HIERDIE OOREENKOMS VERSTAAN.

GETEKEN TE _____ OP DIE _____ DAG VAN _____ 20 _____

AS GETUIES:

1. _____

KOPER (waar van toepassing verbind die ondertekenaar homself tot borg en medehoofskuldenaar in solidum)

2. _____

HOME AND HECTARE (EDMS) BPK
behoorlik gemagtig

AANVAARDING EN BEVESTIGING

GETEKEN TE _____ OP DIE _____ DAG VAN _____ 20 _____

AS GETUIES:

1. _____

VERKOPER (waar van toepassing is die **VERKOPER** na behore gemagtig)

2. _____

VERKOPER SE ADRES:

Ek verklaar hiermee dat die veiling reëls na die beste van my wete voldoen aan die vereistes van Regulasie 21

AFSLAER

AFSLAER VOLLE NAAM/NAME: _____

ADRES: _____

KONTAK NOMMER: _____

SKEDULE 1

1. SPESIALE VOORWAARDES

Die verkoop van hierdie eiendom is onderworpe aan die volgende spesiale voorwaardes:

	JA	NEE
1.1 Vruggebruik		x
1.2 Serwitute		x
1.3 Waterregte		x
1.4 Lopende Saak		x
1.5 Huurooreenkomste		x

2. KOMMISSIE

Die koper is verantwoordelik vir afslaskommissie teen 'n koers van VIER persent (4 %) plus BTW teen die heersende koers en sal aan die **AFSLAER** betaal word.

3. OKKUPASIEHUUR

Okkupasie huur, soos wedersyds ooreengekom tussen die onderskeie partye, per maand en soos na verwys in klousule 6 sal betaalbaar wees.

GETEKEN DEUR VERKOPER TE _____ OP DIE ____ DAG VAN _____ 20__

AS GETUIES:

1. _____

2. _____

VERKOPER

GETEKEN DEUR KOPER TE _____ OP DIE ____ DAG VAN _____ 20__

AS GETUIES:

1. _____

2. _____

KOPER

BORGAKTE

Ek/ons die ondergetekende(s),

ID NOMMER: _____

verbind hiermee myself / onself as borg en medehoofskuldenaar/s in solidium vir en namens die **KOPER** tot en ten gunste van die **VERKOPER** en die **AFSLAER** in verband met alle verpligtinge van die **KOPER** onder voorgaande verkoopsvoorwaardes en in besonder vir alle bedrae geld wat verskuldig mag wees, insluitende skadevergoeding as gevolg van watter rede ook al en doen afstand van die voordele van verdeling en uitwinning. **Verder erken ek/ons dat ek/ons ten volle bewus is van al die bepalinge en voorwaardes van die verkoopsvoorwaardes soos voorgaande uiteengesit.** Ek/ons aanvaar *domicilium et executandi* by die adres wat hierna hierin vermeld word.

GETEKEN TE _____ OP DIE ____ DAG VAN _____ 20__

AS GETUIES:

1. _____

BORG

2. _____

HOME AND HECTARE (EDMS) BPK
behoorlik gemagtig

UITTREKSEL UIT DIE NOTULE VAN 'N VERGADERING VAN DIE LEDE

VAN _____

GEHOU TE _____ OP _____

OOREENGEKOM DAT:

1. DIE BESLOTE KORPORASIE KOOP die volgende EIENDOM

van _____

vir die bedrag van R _____

2. Dat _____ in sy hoedanigheid as Lid hierdeur gemagtig is om alle dokumente wat nodig is om uitvoering te gee aan die bogenoemde resoluție, te onderteken en ten uitvoer te bring.

Gesertifiseer 'n ware afskrif,

LID

UITTREKSEL UIT DIE NOTULE VAN 'N VERGADERING VAN DIE DIREKTEURE VAN

GEHOU TE _____

OP _____

OOREENGEKOM DAT:

1. Die MAATSKAPPY KOOP die volgende EIENDOM

van _____

vir die bedrag van R _____

2. Dat _____ in sy
hoedanigheid as Direkteur hierdeur gemagtig is om alle dokumente wat nodig is om uitvoering te gee aan die bogenoemde
resolusie, te onderteken en ten uitvoer te bring.

Gesertifiseer 'n ware afskrif,

DIREKTEUR

UITTREKSEL UIT DIE NOTULE VAN 'N VERGADERING VAN DIE TRUSTEES VAN

GEHOU TE _____

OP _____

OOREENGEKOM DAT:

1. Die Trust KOOP die volgende EIENDOM

van _____

vir die bedrag van R _____

2. Dat _____ in sy
hoedanigheid as Trustee hierdeur gemagtig is om alle dokumente wat nodig is om uitvoering te gee aan die bogenoemde
resolusie, te onderteken en ten uitvoer te bring.

Gesertifiseer 'n ware afskrif,

TRUSTEE