

"THE QUARTER"

Nog 'n spogontwikkeling deur

GLC DEVELOPMENT

('n LID VAN DIE CONRADIE GROEP VAN MAATSKAPPYE)

GLC
DEVELOPMENT



DIE PARTYE

<p style="text-align: center;">Koper Een</p> <p>Naam: _____ (identiteitsnommer, huwelikstatus, adres ens. soos per Aanhangel "A") <i>(indien die koper 'n maatskappy, beslote korporasie of 'n trust is – sien Aanhangel E')</i></p> <p>Hierin verteenwoordig deur _____, behoorlik daartoe gemagtig</p> <p style="text-align: center;">Koper Twee</p> <p>Naam: _____ (identiteitsnommer, huwelikstatus, adres ens. soos per Aanhangel "A") <i>(indien die koper 'n maatskappy, beslote korporasie of 'n trust is – sien Aanhangel E')</i></p> <p>Hierin verteenwoordig deur _____, behoorlik daartoe gemagtig</p> <p>GETEKEN TE _____ OP HIERDIE ____ DAG VAN _____ 20__.</p>	KOPER
--	-------

<p style="text-align: center;">GLC DEVELOPMENT PROPRIETARY LIMITED</p> <p>hierin verteenwoordig deur Gerhard Lotter Conradie, behoorlik daartoe gemagtig</p> <p>Domicilium adres: c/o MHI Prokureurs, 295 Durbanweg, Tyger Vallei, 7536</p> <p>Email: gerhard@glcgroup.co.za & cecile@glcgroup.co.za</p> <p style="text-align: center;">Tel: 021-987 1650</p> <p>GETEKEN TE _____ OP HIERDIE ____ DAG VAN _____ 20__.</p>	VERKOPER
---	----------

DIE "EIENDOM"

<p>Deeltitel Eenheid no _____ "THE QUARTER", geleë op Erf 309 Brackenfell, soos per Aanhangsels "B" tot "D" hiervan, wat insluit die residensiele eenheid sowel as die geallokeerde parkeerarea (nie notarieel oorgedra), in grootte ongeveer _____ vierkante meter, ingesluit 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom.</p>	EIENDOM
--	---------

INDEKS

1. KLOUSULE 1 (DEFINISIES)	BLADSY 4
2. KLOUSULE 2 (KOOPPRYS)	BLADSY 4
3. KLOUSULE 3 (VERBANDGOEDKEURING)	BLADSY 4
4. KLOUSULE 4 (BETALING EN/OF VERSEKERING VAN KOOPPRYS)	BLADSY 5
5. KLOUSULE 5 (OKKUPASIE)	BLADSY 7
6. KLOUSULE 6 (SUID- AFRIKAANSE INKOMSTEDIENS)	BLADSY 7
7. KLOUSULE 7 (OORDRAG, KOSTES EN INFORMASIE)	BLADSY 8
8. KLOUSULE 8 (RISIKO, DEFEKTE EN VOETSTOOTS, BEPERKINGE OP EIENDOM)	BLADSY 8
9. KLOUSULE 9 (BEPERKINGS)	BLADSY 9
10. KLOUSULE 10 (ONDERTEKENING VAN PRAKTIESE VOLTOOIINGSERTIFIKATE)	BLADSY 10
11. KLOUSULE 11 (HERVERKOOP VAN EIENDOM VOOR REGISTRASIE IN KOPER SE NAAM)	BLADSY 10
12. KLOUSULE 12 (GEEN WYSIGINGS VOOR OORDRAG)	BLADSY 11
13. KLOUSULE 13 (KOMMISSIE)	BLADSY 11
14. KLOUSULE 14 (ARBITRASIE)	BLADSY 11
15. KLOUSULE 15 (OPSKORTENDE VOORWAARDES)	BLADSY 11
16. KLOUSULE 16 (KONTRAKBREUK EN JURISDIKSIE)	BLADSY 12
17. KLOUSULE 17 (DOMICILIA EN KENNISGEWINGS)	BLADSY 12
18. KLOUSULE 18 (NAKOMINGSERTIFIKATE)	BLADSY 13
19. KLOUSULE 19 (REG OP BEëINDIGING)	BLADSY 13
20. KLOUSULE 20 (KORPORATIEWE MAATREëLS)	BLADSY 13
21. KLOUSULE 21 (NHBRC EN ONTWIKKELINGSASPEKTE)	BLADSY 15
22. KLOUSULE 22 (ALGEMENE TERME)	BLADSY 15
23. KLOUSULE 23 (VERKOOP VAN KOPER SE EIENDOM)	BLADSY 16
24. KLOUSULE 24 (VOLGEHOUE BEMARKING)	BLADSY 16

1. DEFINISIES

Tensy die teendeel duidelik afleibaar is uit die konteks, sal die volgende woorde, name en uitdrukkings in die dokument die volgende betekenisse hê:

- 1.1 “Deel” beteken die eiendom soos aangetoon op die vloerplan van die eenheid (Aanhangsel “C” hiervan) en verdere aanhangsels hiertoe.
- 1.2 “Regspersoon” is die regspersoon soos voorsien kragtens Artikel 36 van die Wet op Deeltitels 95 van 1986;
- 1.3 “Voorwaardes vir Totstandkoming” is die voorwaardes van toepassing op die ontwikkeling soos uitgereik deur die plaaslike owerheid of tribunaal;
- 1.4 “Aktebesorger” beteken MHI Prokureurs (Verw: Marcelle Strydom) van 295 Durbanweg, Tyger Vallei, tolvrye telefoonnommer 086-1919070, e-pos Marcelle@mhilaw.co.za, soos aangestel deur die verkoper;
- 1.5 “Deelnemingskwotas” is die persentasie geallokeer aan ‘n eenheid in die deeltitelskema, uitgedruk tot vier desimale plekke en bereken deur die vloerarea van die deel korrek tot die naaste vierkante meter, te deel deur die vloerarea van alle eenhede binne die geboue wat die deeltitelskema uitmaak, korrek tot die naaste vierkante meter;
- 1.7 “Registrateur van Aktes” is die Registrateur van Aktes, Kaapstad en die “Aktekantoor” is die Aktekantoor ingevolge waarvan die Registrateur van Aktes jurisdiksie het;
- 1.8 “Deeltitelskema” beteken die deeltitelskema wat bekend staan as **THE QUARTER**;
- 1.9 “Oordrag” beteken registrasie van oordrag van die eiendom in die Koper se naam;
- 1.10 “Aktebesorger se Trust rekening” beteken MHI Prokureurs, Standard Bank, Takkode 05 04 10, Rekeningnommer 270 903 518, Verw: **THE QUARTER** + eenheid nommer;
- 1.11 “Verbandmakelaar” beteken die person(e) en/of entiteit behoorlik aangestel deur die verkoper om aansoek te doen vir ‘n verband namens die koper by enige finansiële instelling van sy/haar keuse;
- 1.12 “Die Verbruikersbeskermingswet” beteken die “Verbruikersbeskermingswet 68 van 2008” tesame met die regulasies daartoe (Hierna verwys na as die “CPA”).

2. KOOPPRYS

Die koopprys is: R _____ (_____ Rand).

Die verkoper bevestig dat dit vir BTW geregistreer is en die koopprys derhalwe BTW insluit.

3. VERBANDGOEDKEURING

- 3.1 Hierdie aanbod is onderhewig aan die opskortende voorwaarde dat die koper kwalifiseer vir ‘n verbandlening van ‘n bank soos gereguleer deur die Nasionale Kredietwet, 34 of 2005 (indien van toepassing), ten bedrae van R _____ (_____ Rand) binne 30 (dertig) dae vanaf datum van ondertekening deur die verkoper op die normale terme en voorwaardes van toepassing en van tyd tot tyd soos deur die banke vereis. Hierdie voorwaarde sal geag vervul te wees onmiddellik teen aanvaarding van die bank se kwotasie deur die koper. Die koper erken dat, sodra aan hierdie opskortende voorwaarde voldoen is, hierdie ooreenkoms finaal en bindend sal wees vir die partye, ongeag of die koper met die verband wil voortgaan, al dan nie.

- 3.2 Die koper is verplig om onmiddellik na die aanvaarding van hierdie aanbod aansoek te doen vir die verband.
- 3.3 Ondanks die bepalings van klousule 3.1:
- 3.3.1 indien die koper se verband nie voor die datum van die vervulling van die verband in klousule 3.1 goedgekeur is nie, het die verkoper die reg om die datum van vervullingsdatum eensydiglik uit te stel deur voor die sodanige vervullingsdatum skriftelik aan die koper kennis te gee;
- 3.3.2 indien die koper in aanmerking kom vir 'n laer verband as wat in klousule 3.1 vereis word, maar steeds met die transaksie wil voortgaan, het hy / sy / dit die reg om eensydiglik afstand te doen van die betrokke opskortende voorwaarde, in geheel of gedeeltelik, by wyse van skriftelike kennisgewing daarvan aan die verkoper, voor sodanige vervaldatum. Dit sal dan geag word dat hierdie opskortende voorwaarde nagekom is. Die tekort is verskuldig en betaalbaar onmiddellik op versoek van die Aktebesorger as 'n bykomende deposito.
- 3.4 Die koper gee toe dat die genomineerde verbandmakelaar soos deur die verkoper aangewys, die aansoek om die verband en die goedkeuring daarvan namens hom / haar sal hanteer. Die koper stem ook in om binne 3 (drie) dae na ondertekening van die ooreenkoms deur die verkoper alle nodige dokumentasie wat nodig is vir die goedkeuring van die verband, aan die verbandmakelaar te verskaf.
- 3.5 Indien die koper weier om sy/haar samewerking te gee, of die goedkeuring van die verband alternatiewelik frustreer, selfs na 'n skriftelike kennisgewing waarin die teendeel versoek word, word dit geag dat hy/sy/ dit hul kontraktuele verpligting repudieer, welke as kontrakbreuk deur die koper beskou sal word en hy/sy/dit sal onder andere aanspreeklik gehou word vir betaling van enige agente kommissie.
- 3.6 Die koper erken dat die bank wat die verband goedkeur, die herinstelling van die verband mag vereis voor oordrag. In die verband onderneem die koper om sy volle samewerking aan die verbandmakelaar te verleen.

4. BETALING EN/OF VERSEKERING VAN KOOPPRYS

Die koopprys is as volg betaalbaar (alle betalings moet in die Aktebesorger se Trust rekening inbetaal word):

4.1 Onderhewig aan 'n verband:

4.1.1 Deposito

'n Deposito van **R22 500.00 (Twee en Twintig Duisend Vyf Honderd Rand)** is betaalbaar deur die koper binne **3 (drie) dae** na ondertekening van hierdie ooreenkoms. Hierdie ooreenkoms is onderhewig aan betaling van gemelde deposito binne die gestipuleerde 3 (drie) dae, by versuim waarvan hierdie ooreenkoms sal verval en nietig sal wees.

4.1.2 **Balans uit lening:**

Die koper (of die verbandmakelaar namens die koper) sal binne 15 (vyftien) kalenderdae na die Aktebesorger se skriftelike versoek daartoe bankwaarborg lewer uit 'n verbandlening soos in klousule 3.1 voorsien, wat redelikerwys aanvaarbaar is vir die verkoper, betaalbaar op datum van registrasie ten bedrae van R _____ (_____ Rand).

Indien die bedrag van die verbandlening nie voldoende is om betaling van die volle koopprys te verseker nie, sal die koper verseker dat betaling van die uitstaande balans in die Aktebesorger se Trust rekening gemaak word binne tien (tien) kalenderdae na goedkeuring van die verbandlening.

4.2 **Nie onderhewig aan 'n verband:**

4.2.1 **Deposito:**

'n Deposito van **R22 500.00 (Twee en Twintig Duisend Vyf Honderd Rand)** is betaalbaar deur die koper binne **3 (drie) dae** na ondertekening van hierdie ooreenkoms. Hierdie ooreenkoms is onderhewig aan betaling van gemelde deposito binne die gestipuleerde 3 (drie) dae, by versuim waarvan hierdie ooreenkoms sal verval en nietig sal wees.

4.2.2 **Die Balans:**

4.2.2.1 Die balans koopprys ten bedrae van R _____ (_____ Rand) in die Aktebesorger se Trust rekening binne 10 (tien) kalender dae na ontvangs van 'n skriftelike versoek daartoe deur die Aktebesorger, welke versoek so laat as moontlik gedurende die transport proses gemaak sal word.

OF

4.2.2.2 Die koper of sy/haar genomineerde sal 'n bankwaarborg lewer ten bedrae van R _____ (_____ Rand), welke waarborg binne die verkoper se eie diskresie vir hom aanvaar moet wees en betaalbaar moet wees op datum van registrasie. Gemelde waarborg moet gelewer word binne 15 (vyftien) kalender dae vanaf datum van ontvangs van 'n skriftelike versoek daartoe deur die Aktebesorger.

Alle deposito's sal aan die Aktebesorger betaal en in trust gehou word, hangende registrasie van die eiendom. Die koper magtig die Aktebesorger om die deposito(s) te belê ooreenkomstig die bepalings van artikel 86 (4) van die Wet op Regspraktyk, 28 van 2014, tot voordeel van die koper. Die koper erken hiermee dat die koper, voordat die deposito in 'n rentedraende trustrekening belê is, verplig is om aan die vereistes van die Wet op die Finansiële Intelligensiesentrum te voldoen en afskrifte van sekere dokumentasie aan die Aktebesorger te verskaf. Versuim om aan die Aktebesorger se versoeke vir die verskaffing van bogenoemde dokumentasie te voldoen, sal daartoe lei dat die bedrae wat in die trust gedeponeer word, nie rente vir die koper verdien nie.

4.3 Dit word bevestig dat die koopprys en enige ander bedrae wat kragtens hierdie ooreenkoms aan die verkoper betaal moet word, BTW inklusief is. Indien die standaard BTW-koers verander van die

bestaande 15% (vyftien persent), sal die koopprys en ander bedrae wat kragtens hierdie ooreenkoms betaalbaar is, outomaties verhoog of verlaag word, na gelang van die geval.

5. OKKUPASIE

- 5.1 Okkupasie van die eiendom sal geskied teen registrasie, op welke datum die verkoper voordelige besit aan die koper sal gee. Die koper sal verplig wees om maandelikse okkupasie huur te betaal ten bedrae van R8 000,00 (Agt Duisend Rand) per maand, vooruitbetaalbaar indien die koper okkupasie van die eiendom neem voor registrasie.
- 5.2 Indien die koper okkupasie neem voor registrasie, sal alle regte en verpligtinge om die eiendom te okkupeer en te besit op die okkupasiedatum op die koper oorgaan. Voor okkupasie moet die koper al sy/haar verpligtinge nakom en alle gelde wat ingevolge hierdie ooreenkoms betaalbaar is (met inbegrip van deposito's op die koopprys en deposito's by water- en elektrisiteitsdiensverskaffers) betaal, en alle oordrag- en verbanddokumentasie onderteken, insluitend die praktiese voltooiingsbrief. Die koper sal ook verplig wees om okkupasiehuur en beraamde heffings vanaf voormelde datum te betaal, ongeag of okkupasie fisies geneem is deur die koper of nie.
- 5.3 Indien hierdie ooreenkoms gewysig word om 'n datum van okkupasie voor die datum van registrasie te bevat, het die verkoper die reg om die okkupasiedatum te verleng. As 'n toegewing sal die Aktebesorger die koper skriftelik met 30 (dertig) kalenderdae kennisgewing (waar moontlik) in kennis stel indien die eiendom nie op die okkupasiedatum gereed sal wees vir okkupasie nie, maar die verpligting bly op die koper om die datum van okkupasie vas te stel. In so 'n geval is die koper verplig om okkupasie van die eiendom te neem op die verlengde okkupasiedatum soos aan hom hom/haar gekommunikeer. Die koper sal verplig wees om die verkoper of die agent te kontak en te bevestig of daar enige wysiging aan die okkupasiedatum aangebring is. Die koper erken dat die okkupasiedatum soos uiteengesit in klousule 5.1 nie van wesenlike belang is nie en dat enige redelike verlenging nie aan die koper die reg sal gee om hierdie ooreenkoms te kanselleer nie.
- 5.4 Diverse finansiële aangeleenthede: Die koper sal vanaf die datum van okkupasie verantwoordelik wees vir die betaling aan die verkoper van alle elektrisiteit en water wat met betrekking tot die eiendom verbruik word, vanaf die okkupasie van die eiendom tot en met die datum van oordrag.

6. SUID-AFRIKAANSE INKOMSTEDIENS ("SAID")

Die koper erken dat die Suid-Afrikaanse Inkomstediens (SAID) 'n risiko-ontleding op die verkoper en die koper doen voordat hy die vrystelling van hereregte van toepassing op die eiendomstransaksie uitreik. Die koper waarborg dat alle belastingverwante sake (privaat of andersins), insluitend, maar nie beperk nie tot, belastingopgawes en betalings in orde is. As dit nie die geval is nie, onderneem die koper om dit dadelik op datum te bring. Die koper bevestig dat hy/sy 'n inkomstebelastingnommer het en indien nie, sal hy/sy/dit onmiddellik daarvoor sal aansoek doen by die SAID.

7. OORDRAG, KOSTES EN INFORMASIE

- 7.1 Oordrag

Die verkoper stel MHI Prokureurs (verw. Marcelle Strydom) as die Aktebesorger aan. Die partye sal onmiddellik op versoek alle nodige dokumentasie onderteken om die oordrag van die eiendom en/of verbandregistrasie te bewerkstellig.

7.2 Transport en Verbandregistrasie Koste

- 7.2.1 die verkoper sal verantwoordelik wees vir die betaling van die koste vir die oordrag van die eenheid op die naam van die koper; en
- 7.2.2 die verkoper sal verantwoordelik wees vir die betaling van die verbandregistrasiekoste, uitgesluit alle finansiële instellings se waardasie- en administrasiefooie, en die versekeringsertifikaatfooie, laasgenoemde welke die koper se verantwoordelikheid sal wees; en
- 7.2.3 die koper sal verantwoordelik wees om 'n beraamde voorlopige bedrag ten opsigte van voorlopige heffings aan die regspersoon te betaal vir dienste wat gelewer moet word (die werklike heffing sal 'n bedrag beloop wat van tyd tot tyd deur die Regspersoon bepaal word);

welke betalings gemaak sal word nie later nie as 5 (vyf) kalenderdae nadat die Aktebesorger dit versoek het.

7.3 Informasie: (Wet op die Finansiële Intelligensiesentrum, 38 van 2001 (FICA) & Wet op die Beskerming van Persoonlike Inligting, 4 van 2013 (POPI))

Die koper sal met ondertekening hiervan die inligting in **Aanhangsel "A"** invul en verifieer. Die inligting in hierdie aanhangsel is vertroulik en word as sodanig deur die POPI-wet beskerm en mag dus nie sonder toestemming aan enige ander party bekend gemaak word nie.

Die koper sal op versoek onmiddellik alle inligting en dokumentasie (in terme van FICA of ander wetgewing) aan die agentskap, die Aktebesorger en die verbandprokureur verskaf.

Al die inligting soos hierbo genoem, sal slegs gebruik word vir doeleindes van die transaksie en sal nie aan enige derde party bekend gemaak word nie, behalwe die instansies wat betrokke is by die transaksie, dws die bank, verbandmakelaar, die eiendomsagent, die Aktebesorger, die verbandprokureur, munisipaliteit, SAID, Regspersoon en Huiseienaarsvereniging, (indien van toepassing).

Die koper magtig uitdruklik die Aktebesorger, verbandprokureur, verbandmakelaar, bank en eiendomsagent (of hul genomineerdes) om inligting uit te ruil om vas te stel of die koper vir 'n verband sal kwalifiseer.

8. RISIKO, DEFEKTE EN VOETSTOOTS, BEPERKINGE OP EIENDOM

- 8.1 Risiko: Eienaarskap sowel as die risiko van skade aan die eiendom wat daarmee gepaard gaan, tesame met alle voordele, sal oorgaan op die koper vanaf die datum van oordrag of okkupasie, wat ook al eerste sou plaasvind.
- 8.2 Wet op Verbruikersbeskerming 68 van 2008 (CPA) en voetstoets: Waar die CPA van toepassing is, is artikel 55 (2) van die wet van toepassing, behalwe tot die mate bedoel in artikel 55 (6) wat bepaal dat 'n verbruiker die reg het om goedere te ontvang wat-

- 8.2.1 redelik geskik is vir die doel waarvoor dit gewoonlik aangewend word;
 - 8.2.2 van goeie gehalte, in 'n goeie werkende toestand en sonder gebreke is;
 - 8.2.3 bruikbaar en duursaam sal wees vir 'n redelike tydperk, met inagneming van die normale gebruik en omliggende omstandighede;
 - 8.2.4 voldoen aan die toepaslike standarde soos uiteengesit in die Wet op Standarde.
- 8.3 Artikel 55 (6) van die CPA bepaal dat die bepalings van klousule 8.2.1 hierbo nie van toepassing sal wees nie waar:
- 8.3.1 die verbruiker uitdruklik in kennis gestel is dat die eiendom in die spesifieke toestand aangebied word; of
 - 8.3.2 die verbruiker uitdruklik ingestem het om die goedere in die toestand te aanvaar, of wetend opgetree het in ooreenstemming met die aanvaarding van die eiendom in daardie toestand.
- 8.4 Die verkoper lewer geen eksplisiete waarborge ten opsigte van die eiendom nie.
- 8.5 Die koper sal die eiendom inspekteer en 'n defektelys saamstel soos hieronder uiteengesit wat al die patente defekte aan die eiendom lys. Teen voltooiing van voorgenoemde lys stel die koper die verkoper vry van enige aanspreeklikheid rakende patente defekte. Die koper sal binne 7 (sewe) kalenderdae vanaf die okkupasiedatum die verkoper skriftelik in kennis stel van enige defekte, en die verkoper onderneem om gemelde defekte binne 'n redelike tyd te herstel.
- 8.6 Die verkoper aanvaar dat al die vereistes van klousule 8.2.1 nagekom is teen ondertekening van die retensiebrief deur die koper.
- 8.7 Indien die CPA nie van toepassing is op die transaksie tussen die partye nie, word dit hiermee op rekord geplaas dat ondanks enige ander bepaling tot die teendeel, klousules 8.2 tot 8.6 nie van toepassing is nie, dat die eiendom voetstoots aan die koper verkoop word en dat die koper geen eise van enige aard teen die verkoper vir enige gebreke in die eiendom mag hê nie.
- 8.8 Die koper moet die nodige werkers en kontrakteurs redelike toegang tot die eenheid verleen met die doel om die patente defekte reg te stel indien die koper in besit en okkupasie van die eenheid is gedurende die tydperk waarin die defekte reggestel moet word.
- 8.9 Die verkoper sal nie aanspreeklik wees vir enige veranderinge aan die toestand van die eiendom wat kan voorkom of veroorsaak word na datum van okkupasie, hetsy as gevolg van normale slytasie, vestigings- en / of haarlyn krake of erosie, klimaatstoestande of andersins.

9. **BEPERKINGS**

- 9.1 Die verkoper verkoop hiermee die eiendom aan die koper, wat dit koop, onderhewig aan:
 - 9.1.1 die bepalings vervat of bedoel in hierdie dokument;
 - 9.1.2 die titelvoorwaardes vervat in die titelakte/s van die deeltitelskema;
 - 9.1.3 die Voorwaardes van Dorpstigting;

- 9.1.4 die **THE QUARTER** Bestuurs- en Gedragsreëls (die koper erken dat hy/sy/dit 'n verpligte lid van die Regspersoon van die deeltitelskema word en verplig sal wees om aan genoemde reëls te voldoen.
- 9.2 Afskrifte van al die reëls (en die Grondwet, indien van toepassing) is op versoek van die koper by die agent beskikbaar.
- 9.3 Die verkoper bevestig dat die deelnemingskwota, vorm en die posisie en/of omvang van die eiendom aangedui word op die deeltitel uitleg plan. Indien op die opmeting van die eiendom vir doeleindes van die deelplan die eenheid se deelnemingskwota, presiese vorm, posisie of omvang verskil van wat op die genoemde gedeeltelike uitlegplan aangedui word, sal die koper nie geregtig wees om op grond daarvan hierdie ooreenkoms te kanselleer of om enige bedrag geld van die verkoper te eis nie, hetsy by wyse van 'n vermindering in die koopprys of as skadevergoeding of andersins, met dien verstande dat sodanige variasie nie met meer as 10% (tien persent) afwyk van die grootte soos aangetoon in die eiendomsklousule hierbo nie.
- 9.4 Die verkoper het die reg om die skema of enige gedeelte daarvan aan 'n ander entiteit te seeder of te verkoop, mits die bepalings en voorwaardes met betrekking tot die koper sowel as sy verpligtinge ingevolge hierdie ooreenkoms nie verander het nie. Die koper stem in om alle dokumente te onderteken wat nodig is om hierdie oordrag te fasiliteer binne 3 dae wanneer en nadat hy/sy/ dit deur die verkoper daartoe versoek word.

10 ONDERTEKENING VAN PRAKTIESE VOLTOOIINGSERTIFIKATE

Die verkoper, sy agent of die Aktebesorger kan, na praktiese voltooiing van die eenheid, die koper 3 (drie) kalenderdae skriftelike kennisgewing gee om die praktiese voltooiingsertifikaat te onderteken. Die koper mag nie ondertekening van die sertifikaat weier vir sake wat onder defekte resorteer nie. Defekte word gedefinieer as sake van 'n "kosmetiese" aard, en nie strukturele gebreke nie.

11. HERVERKOOP VAN EIENDOM VOOR REGISTRASIE IN KOPER SE NAAM

Die koper sal nie die eiendom aan derde partye kan bemark en verkoop voor registrasie in die koper se naam nie, behalwe waar skriftelike toestemming en die voorwaardes waarop die herverkoop toegelaat sal word, vooraf van die verkoper bekom word. Indien die verkoper sodanige toestemming verleen, erken die koper dat dit hom nie op enige wyse vryskeld van enige van sy verpligtinge ingevolge hierdie ooreenkoms nie en in die besonder dat die koper verplig is om oordrag van die eenheid hierin vervat te neem. Die verkoper is geregtig, in die verlening van sodanige toestemming, om te bepaal dat die koper óf die verkoper se goedgekeurde verkoopsagente aangestel word vir doeleindes van die bemarking en die verkryging van 'n koper vir die eenheid. Die gelyktydige oordrag van die eenheid aan die koper se derde party aankoop mag slegs, in die uitsluitlike diskresie van die verkoper, toegelaat word op voorwaarde dat sodanige oordrag deur die Aktebesorgers hanteer word en verder op voorwaarde dat sodanige gelyktydige oordrag geensins die oordrag van die eenheid vanaf die verkoper na die koper vertraag nie.

12. GEEN WYSIGINGS VOOR OORDRAG

Voor die datum van oordrag sal die koper nie, sonder die verkoper se vooraf verkreë skriftelike toestemming, geregtig wees om enige verbeterings of veranderinge van 'n strukturele aard aan die gebou of ander struktuur op die eiendom op te rig nie. Voor die okkupasiedatum mag die koper nie sonder skriftelike toestemming van die verkoper enige veranderinge aan die eenheid aanbring nie.

13. KOMMISSIE

- 13.1 Agentekommissie sal deur die verkoper betaal word soos per die kommissie-ooreenkoms. Die kommissie word geag verdien te wees teen aanvaarding van hierdie aanbod en die vervulling van die opskortende voorwaardes (indien van toepassing), en is betaalbaar teen registrasie.
- 13.2 Indien die verkoop gekanselleer word as gevolg van versuim van die koper om aan enige verpligting hierin vervat uitvoering te gee, sal die kommissie verskuldig en betaalbaar wees deur die koper op aanvraag.
- 13.3 Alle koste en uitgawes, insluitend regs-koste op 'n prokureur-en-eie-kliënt-skaal, wat aangegaan word deur die agentskap vir die invordering van of poging tot invordering van die agentekommissie, sal betaalbaar wees deur die koper indien die kontrak gekanselleer word as gevolg van versuim van die koper om enige verpligting hierin vervat uit te voer. Die koper magtig die Aktebesorger om voorgenoemde te verhaal van enige deposito wat deur die Aktebesorger gehou word.

14. ARBITRASIE

- 14.1 Indien enige geskil tussen die partye ontstaan voortspruitend uit hierdie ooreenkoms, sal sodanige geskil verwys word na arbitrasie vir finale beoordeling deur 'n arbiter wat deur die Voorsitter van die Raad vir Regspraktyke aangestel is ingevolge die Wet op Regspraktyke (Nr. 28 van 2014).
- 14.2 Die arbitrasieproses sal plaasvind ingevolge die bepalings van die Wet op Arbitrasies, Nr 42 van 1965, op voorwaarde dat die arbiter gemagtig sal word om die proses in sy uitsluitlike diskresie te bepaal, en op sodanige manier as wat die geskil so spoedig en koste-effektief as wat redelikerwys moontlik is opgelos sal word.

15. OPSKORTENDE VOORWAARDE (FINANSIËLE HAALBAARHEID)

Die koper erken dat die finansiële lewensvatbaarheid van die **THE QUARTER** deeltitelskema afhanklik is van onder meer die reaksie deur die publiek op die bemarkingsveldtog wat deur die verkoper ten opsigte daarvan geloods word en die vlak van verkope wat behaal moet word. Gevolglik sal die verkoper geregtig wees om, indien dit so bepaal dat die skema in sy uitsluitlike en absolute diskresie nie lewensvatbaar is nie, met skriftelike kennisgewing aan die koper kennis te gee dat dit van die ooreenkoms terugtree. Hierdie reg om terugtrede moet uitgeoefen word deur die verkoper voor of op **15 Desember 2021**, by gebreke waarvan hierdie ooreenkoms finaal en bindend sal word op die partye. Sou die verkoper uit hierdie ooreenkoms terugtree soos hierbo beoog, sal geen party oor enige eis teen die ander party beskik nie, behalwe dat alle gelde wat deur die koper betaal is ingevolge hierdie ooreenkoms, onverwyld aan die koper (insluitend enige opgelope rente) terugbetaal sal word.

16. KONTRAKBREUK EN JURISDIKSIE

- 16.1 Indien 'n party versuim om enige oortreding van die bepalings van hierdie ooreenkoms aan te suiwer binne 7 (sewe) werksdae vanaf datum van ontvangs van 'n kennisgewing waarin hy/sy/dit versoek word om sodanige oortreding reg te stel, sal die party wat nie in kontrakbreuk is nie geregtig wees in sy/haar uitsluitlike diskresie en sonder benadeling van enige van sy/haar regte, om die volgende stappe te neem:

- 16.1.1 om hierdie ooreenkoms skriftelik te kanselleer (indien okkupasie reeds aan die koper gegee is, kan die verkoper onmiddellik die eiendom weer beset);
- 16.1.2 om die ooreenkoms af te dwing en spesifieke nakoming te eis, insluitend die betaling van die volle balans koopprys en alle ander bedrae verskuldig ingevolge hiervan;
- 16.1.3 om in samewerking met die regte vervat in klousules 16.1.1 en 16.1.2, skadevergoeding van die nie-presterende party te eis;
- 16.1.4 om rente te eis van die party wat registrasie verdraag, met die verstandhouding dat die party wat nie in kontrakbreuk is nie eers die Aktebesorger moet opdrag gee om die wanpresterende party ingevolge klousule 16.1 op terme te plaas om sodanige oortreding reg te stel.

Die rente word bereken op die volle koopprys teen 5.5% (vyf komma vyf persent) per jaar bo die prima repokoers soos van tyd tot tyd bepaal vanaf datum van verstryking van bogenoemde kennisgewingstydperk tot die datum waarop die oortreding reggestel word.

- 16.2 Indien die koper in kontrakbreuk is, kan enige deposito sowel as enige bedrae betaal aan die verkoper of die Aktebesorger, versoek en gehou word deur die verkoper as i) "roukoop" of ii) 'n boete, of iii) gelikwideerde skadevergoeding gelyk deur die verkoper as gevolg van die koper se kontrakbreuk, bo en behalwe enige verdere skade geëis (soos beperk deur die Wet op Konvensionele Strawwe 15 van 1962) of iv) 'n rente betaling soos bereken ingevolge klousule 16.1.4.
- 16.3 Die partye stem hiermee in tot die jurisdiksie van die Kaapse Hooggeregshof, welke hof jurisdiksie sal hê oor alle partye wat by die onderhandeling van hierdie ooreenkoms betrokke is, ongeag die feit dat die bedrag in geskil die hof se jurisdiksie mag oorskry al dan nie.

17. DOMICILIA EN KENNISGEWINGS

- 17.1 Die koper kies as sy /haar domicilium citandi et executandi, die adres soos uiteengesit in die **Aanhangsel "A"** (inligtingsblad) en die verkoper kies as sy domicilium citandi et executandi adres die adres soos uiteengesit onder verkoper hierbo, by welke adresse alle kennisgewings en regsproesse met betrekking tot hierdie ooreenkoms of enige aksie wat daaruit mag voortspuit, effektiewelik afgelewer en beteken kan word.
- 17.2 Die partye stem in dat die e-posadres, soos uiteengesit in die inligtingblaaie, as 'n bykomende domiciliumadres gebruik kan word om kennisgewings te bedien en af te lewer. Die e-pos drukstuk sal voldoende bewys wees dat die kennisgewing gestuur is.
- 17.3 Enige kennisgewing wat deur een party aan die ander of deur die Aktebesorger ingevolge hierdie ooreenkoms gegee moet word, moet skriftelik geskied en na die voorgenoemde domicilium citandi et executandi of e-posadres gestuur word.
- 17.4 Daar bestaan 'n onweerlegbare vermoede dat die geadresseerde ingelig is van die inhoud van die kennisgewing:
 - 17.4.1 indien dit per voorafbetaalde geregistreeerde pos versend word, op die 5de (vyfde) besigheidsdag na die versending daarvan;

17.4.2 indien dit met die hand afgelewer word, op datum van aflewering daarvan per hand;

17.4.3 indien dit per e-pos gestuur word, op die dag wat die e-pos drukstuk aflewering bevestig.

17.5 Enige party mag sy/haar fisiese domiciliumadres verander op voorwaarde dat dit 'n adres binne Suid-Afrika bly. Enige verandering van 'n domiciliumadres of e-posadres moet aan die bepaling van klousule 17.3 voldoen.

18. NAKOMINGSERTIFIKATE (OCCUPATIONAL HEALTH AND SAFETY ACT, 85 OF 1993)

Die verkoper moet 'n elektriese nakomingsertifikaat aan die Aktebesorger lewer voor registrasie.

19. REG VAN BEËINDIGING

Die Verkoper bevestig dat die ooreenkoms nie aangegaan is as 'n gevolg van direkte bemerking nie en dat geen onbehoorlike invloed oor die koper uitgeoefen is om hierdie ooreenkoms aan te gaan nie.

20. KORPORATIEWE MAATREËLS (slegs van toepassing indien enige van partye 'n regs persoon of trust is)

20.1 Verteenwoordiging en magtiging

Die ondertekenaar hiervan wat optree as 'n verteenwoordiger van 'n maatskappy, beslote korporasie (hierna 'n "regsentiteit") of trust waarborg deur hierdie ooreenkoms te onderteken dat hy/sy behoorlik gemagtig is (soos hieronder uiteengesit) om hierdie ooreenkoms, asook enige bylaes en addendums daartoe en die kommissie-ooreenkoms aan te gaan:

20.1.1 in die geval van 'n maatskappy of beslote korporasie:

20.1.1.1 by wyse van 'n resoluëie onderteken voor ondertekening deur die verteenwoordiger; of

20.1.1.2 by wyse van ratifikasie onmiddellik na ondertekening deur die verteenwoordiger;

20.1.2 in die geval van 'n trust, by wyse van 'n resoluëie voor ondertekening deur die verteenwoordiger.

20.2 Aanspreeklikheid en sekerheidstelling

In die geval van nie-nakoming van die voorwaardes soos hierin uiteengesit of indien die nodige magtiging nie van die regs persoon of trust verkry kan word nie, verbind die ondertekenaar hom-/haarself persoonlik as borg en mede-hoofskuldenaar gesamentlik en afsonderlik tot die behoorlike nakoming van die regs persoon of trust se verpligtinge ingevolge hierdie ooreenkoms.

20.3 Aanbieding van dokumente

Die onderskeie partye moet onmiddellik op versoek alle dokumente, insluitende, maar nie beperk nie tot, resoluëies, ratifikasies, stigtingsdokumente en enige samewerking ooreenkomste aan die Aktebesorger en/of verbandregistrasieprokureur verskaf. Die partye

bevestig dat al die dokumente wat as sodanig verskaf word, die korrekte, geregistreerde en mees onlangs opgedateerde dokumente is.

20.4 Nakoming

Die ondertekenaars verklaar dat:

20.4.1 hierdie ooreenkoms is nie teenstrydig met enige artikel van die Maatskappywet, 40 van 2010, Wet op Beslote Korporasies 69 van 1984, die Wet op Trusteïendomsbeheer, 57 van 1988 of enige ander toepaslike wetgewing nie; en

20.4.2 hierdie ooreenkoms is nie in stryd met enige van die doelwitte van enige memorandum van oprigting, samewerkingsooreenkoms, trustakte of grondwet nie; en

20.4.3 alle nodige stappe geneem is en dat hierdie transaksie in die besonder, maar sonder enige beperking, deur die direkteure, lede of trustees gemagtig is (afhangende van die geval); en

20.4.4 hy/sy inderdaad binne sy/haar regte optree sowel as binne die omvang van sodanige magtiging en die doelwitte en mandaat van die regsentiteit en/of trust.

20.5 Voorinlywingsooreenkomste

Indien die ondertekenaar hiervan as verteenwoordiger optree vir 'n regspersoon wat gevorm moet word, sal die ondertekenaar persoonlik aanspreeklik wees indien die regspersoon wat gevorm moet word nie aan die verpligtinge ingevolge hierdie ooreenkoms voldoen nie. Deur hierdie ooreenkoms te onderteken, verbind die verteenwoordiger hom-/haarself as borg- en medeskuldenaar gesamentlik en afsonderlik tot die behoorlike nakoming van die regspersoon of trust se verpligtinge ingevolge hierdie ooreenkoms.

Na sluiting van hierdie ooreenkoms-

20.5.1 moet die te-stigte entiteit binne 40 (veertig) besigheidsdae vanaf aanvaarding hiervan geïnkorporeer word; en

20.5.2 moet die te-stigte entiteit hierdie ooreenkoms ratifiseer binne 10 (tien) besigheidsdae vanaf datum van inkorporasie.

Indien die verteenwoordiger versuim om aan bogenoemde te voldoen, sal genoemde verteenwoordiger die koper in sy/haar persoonlike hoedanigheid word en sal hy/sy verplig wees om oordrag in sy/haar eie naam te neem.

In die geval waar meer as een verkoper of meer as een koper 'n party tot hierdie ooreenkoms is, sal hulle gesamentlik en afsonderlik aanspreeklik wees vir die behoorlike nakoming van enige verpligtinge wat hieruit voortspruit.

21. NHBRC EN ONTWIKKELINGS ASPEKTE

21.1 Dit word aangeteken dat die verkoper 'n kontrakteur sal aanstel om die konstruksie van die deeltiteleenheid te behartig, welke kontrakteur die verantwoordelike kontrakteur/geregistreerde Bouer sal wees wat by die Nasionale Huisbouersregistrasieraad

(NHBRC) geregistreer is, en wie onderneem om aan die vereiste wetgewing en die regulasies van genoemde wet te voldoen.

- 21.2 Die koper erken dat boubedryghede op die perseel sal plaasvind en dat genoemde boubedryghede vir die koper sekere ongerief kan veroorsaak, maar dat hy/sy/dit hoegenaamd geen eis teen die verkoper of enige ander eienaar vir enige sodanige ongerief sal hê nie.
- 21.3 Die Deeltitelregister is nog nie geopen ten tyde van die maak van hierdie aanbod deur die koper nie. Die verkoper sal alle redelike stappe neem as wat nodig is vir die opening van die Deeltitelregister.
- 21.5 Die koper erken en stem toe dat dit nie vir die verkoper moontlik sal wees om oordrag van die koper se eenheid te gee totdat die Deeltitelregister geopen is nie en die koper aanvaar dat hy/sy/dit nie geregtig sal wees om kansellasië van hierdie ooreenkoms of skadevergoeding van die verkoper te eis indien die opening van die Deeltitelregister om welke rede ook al vertraag sal word nie.
- 21.6 Die verkoper en/of sy gemagtigde agent/s en/of kontrakteurs sal te alle tye die reg op toegang tot die eiendom hê vir doeleindes van die doen van 'n inspeksie en om sodanige werk en uitgrawings te doen en sodanige materiaal tydelik te deponeer as wat die verkoper mag bepaal of vereis vir alle doeleindes in verband met die installering van dienste of andersins.
- 21.7 Afwerkings: Die koper sal nie geregtig wees en die verkoper sal nie verplig wees om enige variasies of wysigings hoegenaamd aan die afwerkings hierby aangeheg aan te bring nie.

22. ALGEMENE TERME

- 22.1 Hierdie ooreenkoms vorm in geheel die enigste ooreenkoms tussen die partye. Geen waarborge, voorstelling of ander bepalings en voorwaardes van welke aard ook al deur die agent, verkoper of koper gemaak sal van krag wees, tensy dit hierin vervat of aangeteken word, of in 'n addendum of aanhangsel onderteken deur beide die partye, vervat is nie.
- 22.2 Geen wysiging, byvoeging of skrapping van enige van die bepalings en voorwaardes van hierdie ooreenkoms, sy aanhangsels of addendums, insluitend hierdie klousule, sal van enige krag of effek wees nie, tensy:
- 22.2.1 dit op skrif gestel word en deur beide partye in 'n addendum onderteken word; alternatiewelik
- 22.2.2 dit per e-pos bevestig word (soos uiteengesit in klousule 17) deur beide die verkoper en koper op skriftelike versoek deur die Aktebesorger of agent, in welke versoek die omvang van die wysiging uitdruklik vervat is en dit uitdruklik verklaar word dat die partye van voorneme is om die wysigings, toevoegings of skrappings aan die ooreenkoms te maak soos uiteengesit in die versoek.
- 22.3 Geen versuim, afstanddoening, kwytskelding of verslapping van enige van die bepalings van hierdie ooreenkoms, of enige versuim deur 'n party om die bepalings van hierdie ooreenkoms af te dwing as gevolg van enige oortreding, sal as 'n remedie gebruik kan word teen die ander

party ten opsigte van sy/haar regte vervat ingevolge hierdie ooreenkoms nie, en sal dit ook nie sodanige party verhoed om sy regte ingevolge die ooreenkoms streng uit te oefen nie.

- 22.4 Die partye bevestig dat hulle hierdie ooreenkoms deurgelees het en die inhoud daarvan verstaan.
- 22.5 Hierdie ooreenkoms is 'n pro forma-ooreenkoms met oop spasies. Indien enige van die leë spasies (insluitend getuies) oopgelaat word by ondertekening daarvan sal dit nie die effek hê dat hierdie ooreenkoms nietig, vernietigbaar of ongeldig is nie.
- 22.6 Alle verwysings na die enkelvoud sal ook die meervoud insluit en omgekeerd (indien van toepassing). Alle verwysings na die manlike sal die vroulike en omgekeerd insluit (indien van toepassing).
- 22.7 Enige term of bepaling in hierdie ooreenkoms wat nietig en/of onafdwingbaar is, sal beperk word tot sodanige klousule van die ooreenkoms en sal nie as deel van die ooreenkoms beskou word nie. So 'n bepaling sal vir alle doeleindes geag nie deel te vorm van die ooreenkoms sonder om die wettigheid van die res van die ooreenkoms te beïnvloed nie.
- 22.8 Alle klousules in hierdie ooreenkoms wat die koper se verpligtinge uiteensit sal van krag wees vanaf die datum van ondertekening van hierdie ooreenkoms deur die koper en is skeibaar van die opskortende voorwaarde klousule. Die koper sal verplig wees om sy/haar verpligtinge ingevolge die ooreenkoms na te kom ondanks die feit dat die datum vir die vervulling van die opskortende voorwaardes nog nie aangebreek het nie.

23. VERKOOP VAN KOPER SE EIENDOM

Hierdie ooreenkoms is onderhewig aan die verkoping van die koper se eiendom geleë te _____ voor of op _____20__. Registrasie van oordrag van die koper se eiendom moet voor of op _____20__ geskied (welke datum nie later as die okkupasiedatum sal wees nie). Die partye bevestig dat die ooreenkoms outomaties sal verval indien daar nie aan hierdie klousule voldoen word nie.

24. VOLGEHOUE BEMARKING

- 24.1. In die geval dat enige van (of beide) van klousules 3 (verbandfinansiering) en klousule 23 (verkoop van koper se eiendom) van toepassing is, sal die verkoper geregtig wees om voort te gaan met die bemarking van die eiendom.
- 24.2. Indien die verkoper 'n ander aanbod vir die aankoop van die eiendom ontvang ("die mededingende aanbod") voor vervulling van al die genoemde opskortende voorwaardes, sal die verkoper geregtig wees om die mededingende aanbod te aanvaar op voorwaarde dat hierdie ooreenkoms sal verval. Die verkoper sal dan verplig wees om die koper van die mededingende aanbod in te lig, in welke geval die koper 'n tydperk van 72 (twee en sewentig) uur (uitgesluit Saterdag, Sondag en openbare vakansiedae) gegun sal word om óf afstand te doen van die beskerming van die opskortende voorwaarde(s), of om die nakoming daarvan te verseker, by gebreke waarvan hierdie ooreenkoms outomaties sal verval en nietig sal wees. In die geval waar hierdie ooreenkoms verval, sal alle bedrae wat die koper ingevolge hierdie ooreenkoms betaal het, insluitende rente wat op die belegging daarvan verdien word, onverwyld aan die koper terugbetaal word.

25. AANHANGSELS

Die volgende aanhangsels vorm 'n integrale deel van hierdie ooreenkoms:

Aanhangsel	Beskrywing
A	Informasie blad: Koper
B	Terreinplan, Vloeruitleg (toon ligging van Eenhede aan) en Uitleg plan van parkering & parkeer allokasie
C	Vloerplan van Eenheid
D	Spesifikasies en Afwerking
E	Resolusie (indien Koper 'n maatskappy/beslote korporasie of trust is)

KOPER/S

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

VERKOPER

AANBOD _____	AANVAAR _____	DEUR 20 _____	MY	te _____	op _____	hierdie _____	_____	dag	van
				Getuie 1: _____					
				Naam: _____					
				Getuie 2: _____					
				Naam: _____					
Verkoper									

AANHANGSEL "A" – INFORMASIE BLAD: KOPER

BESONDERHEDE	KOPER 1				KOPER 2			
Titel:								
Voorname:								
Van:								
Identiteitsnommer:								
*BK/Mskpy/Trust Naam:								
*Registrasie Nommer:								
*BTW Nommer:								
Inkomstebelasing- tingnommer:								
Tel (Werk):								
Sel Nommer:								
Tel (Huis):								
Faks Nommer:								
E-pos adres:								
Residensiële Adres (<i>Domicilium citandi et executandi</i>):								
Posadres:								
Poskode:								
Huwelikstatus:	Getroud:		Ongetroud		Getroud:		Ongetroud	
	• Wet op Huweliksgoedere				• Wet op Huweliksgoedere			
	• Civil Union Act (Dieselfde geslag huwelik)				• Civil Union Act (Dieselfde geslag huwelik)			
	• Gebruiklike Huwelik (Customary Marriage)				• Gebruiklike Huwelik (Customary Marriage)			
	Binne Gemeenskap van Goed		Buite Gemeenskap van goedere		Binne Gemeenskap van Goedere		Buite Gemeenskap van Goedere	
	• Getroud ooreenkomstig buitelandse wetgewing				• Getroud ooreenkomstig buitelandse wetgewing			
	Land:				Land:			
• Muslim/Hindu Regte:				• Muslim/Hindu Regte:				

Enige informasie wat verskaf word sal slegs vir doeleindes van finalisering van hierdie transaksie gebruik word en sal nie aan enige derde party beskikbaar gestel word anders as die partye tot hierdie transaksie nie. Instansies betrokke by die transport/verbandregistrasie prosesse, soos gestipuleer in die "Protection of Personal Information Act, 4 of 2013".

****Indien van toepassing***

Ek/Ons die ondergetekende bevestig dat die inligting hierin vervat geverifieer is en dat dit waar en korrek is: