

DIVAN'S PLACE

KOOPKONTRAK VAN ONBEOUDE ERF: 15517
PLOT & PLAN

Aangegeven deur en tussen:

CHARLES POTGIETER INVESTMENTS (EIENDOMS) BEPERK
MAATSKAPPY REGISTRASIENOMMER: 1998 / 009337 / 07
KAROOSTRAAT 15
BELLVILLE
7530
TEL : 948-4860
FAKS : 948-3833
(Die Verkoper)

en

1. NAME: Herisma CC No
IDENTITEITSNOMMER:
ADRES: 30 Jaggerstraat
Durbanville 7550
TELEFOONNOMMERS: (W) 4802642 (H) 9769723 (SEL) 0827159355
(FAKS) (E-POS)

HUWELIKSTATUS: Getroud binne / buite gemeenskap van goedere met:

2. NAME:
IDENTITEITSNOMMER:
ADRES:
TELEFOONNOMMERS: (W) (H) (SEL)
(FAKS) (E-POS)

(Die Koper)

WAARKRAGTENS die Verkoper aan die Koper verkoop, wie hiermee aankoop, die eiendom op en onderhewig aan die terme en voorwaardes hierin uiteengesit.

1. **INTERPRETASIE:**

1.1 In hierdie ooreenkoms het die volgende uitdrukkings die betekenis hieronder uiteengesit tensy dit onversoenbaar is met die konteks waarin dit gebruik word.

1.1.1 "die Wet" beteken die Wet op Vervreemding van Grond (68/1981) insluitende die regulasies daaronder uitgereik asook enige wysigings van tyd tot tyd;

1.1.2 "die aktebesorgers" beteken VAN NIEKERK, GROENEWOUD & VAN ZYL Ingelyf,
Sentyger Gebou 204, Durbanweg 313, Bellville: Tel: (021) 914-2922 / Faks: (021) 914-2999 /
E-Pos: hvanzyl@vgv.co.za; (Aandag: Hennie van Zyl)

[Handwritten signatures and initials]

- 1.1.3 "die eiendom" beteken die erf wat hierkragtens verkoop word tesame met die gebou daarop opgerig of wat daarop opgerig gaan word, kragtens 'n afsonderlike Boukontrak gesluit tussen die Koper en die Verkoper of die Verkoper se genomineerde, welke gebou voorgestel word in 'n Aanhangsel tot sodanige ooreenkoms;

- 1.2 Woorde in die enkelvoud gebruik sal ook die meervoud insluit en omgekeerd, en woorde in die manlike vorm gebruik sal ook die vroulike insluit en woorde na persone verwys sal ook vennootskappe en regspersone insluit asook omgekeerd.
- 1.3 Verwysings na die ooreenkoms beteken hierdie ooreenkoms tesame met al die aanhangsels daartoe.
- 1.4 Die kopstukke van paragrawe in hierdie ooreenkoms word ingesit slegs vir die doeleindes van verwysing en sal nie die interpretasie van enige van die voorwaardes waarop dit van toepassing is, affekteer nie.

2. VERKOOP VAN DIE ERF:

Die Verkoper verkoop hiermee aan die Koper wie aankoop die onverbeterde erf beskryf in Aanhangsel "A".

3. KOOPPRYS:

Die koopprys van die Erf word aangedui op in Aanhangsel "A".

4. BETALING VAN KOOPPRYS:

- 4.1 Die koopprys sal betaalbaar wees op die wyse soos uiteengesit in Aanhangsel "A";
- 4.2 Enige en alle bedrae betaalbaar hierkragtens sal betaal word deur die Koper aan die Verkoper en/of die aktebesorgers sonder enige afrekkings of skuldvergeljking.

5. RENTE OP UITSTAANDE BEDRAE:

- 5.1 Alle bedrae wat betaalbaar is maar onbetaald bly op die vervaldatum, ongeag die rede daarvoor, sal rente dra teen die prima bank kommersiële oortrokke uitleenkoers soos gehê word deur ABSA Bank Beperk aan sy prima kliënte op 'n onversekerde basis van tyd tot tyd. In die geval van 'n dispuut ten opsigte van die koers wat aldus betaalbaar is sal die koers gesertifiseer word deur enige bestuurder of assistent bestuurder van enige tak van die gemelde bank, wie se beslissing finaal en bindend op die partye sal wees.
- 5.2 Rente soos voormeld sal bereken word vanaf die vervaldatum tot die datum waarop betaling ontvang word.
- 5.3 Enige betaling wat deur die Koper gemaak word sal eerstens toegewys word vir die betaling van rente en dan ter betaling van enige ander gelde verskuldig in terme hiervan en daarna vir delging van die koopprys, maar *nieteenstaande enige poging van die Koper om 'n toedeling tot die teendeel te maak.*

6. WAARBORGE:

Die Koper sal die aktebesorgers van 'n bank- of ander aanvaarbare waarborg aanvaarbaar vir die aktebesorgers voorsien binne sewe (7) dae nadat hy deur die aktebesorgers daartoe versoek is vir die tydige en behoorlike betaling van die koopprys.

7. **BESIT, RISIKO EN VOORKEUR:**

- 7.1 Dit word op rekord gestel dat 'n gebou tans in die proses van beplanning en konstruksie is ingevolge die Boukontrak voormeld.
- 7.2 Die Koper sal geen eis van welke aard ookal teen die Verkoper hê vir enige skade of verlies, indien die voorgestelde voltooiingsdatum vertraag word nie.
- 7.3 Besit sal gegee word en geneem word deur die Koper teen registrasie van transport of sodanige vroeë datum as wat die boukontraakteur met die werke 'n aanvang neem kragtens die boukontrak (onderhewig daaraan dat die Verkoper tevrede is met die Koper se finansiële reëlings betreffende hierdie transaksie) vanaf welke datum alle risiko en wins in die eiendom sal oorgaan aan die Koper.
- 7.4 Indien registrasie van transport in die opinie van die Aktebesorger deur die Koper vertraag word, sal die Koper rente betaal aan die Verkoper teen die koers soos gespesifiseer in Klousule 5.1 hierbo, of enige uitstaande gedeelte van die koopprys vanaf 7 (sewe) dae nadat hy kennis gegee is deur die aktebesorger van die vertraging.

8. **TRANSPORT:**

- 8.1 Transport van die eiendom sal oorgedra word deur die aktebesorger aan die Koper wie oordrag sal neem so spoedig moontlik nadat die Aktebesorger hom aldus versoek het en die Koper sal alle dokumente onderteken om effek te gee aan hierdie ooreenkoms binne vier dae nadat hy daartoe versoek is maar nie alvorens die Koper die volle koopprys en waarde van boukontrak betaal of verseker het nie.
- 8.2 Die Koper sal transport aanvaar van die erf onderhewig en geregtig aan al die voorwaardes en servitute wat die eiendom bevoordeel of ten laste is, of dit reeds bestaan of hierna opgelê word deur enige bevoegde outoriteit en/of opgelê word deur die Verkoper in terme van die bepalinge van klousule 9 hieronder.

9. **TITEL VOORWAARDES:**

- 9.1 Die Erf word voetstoots verkoop onderhewig aan al bestaande voorwaardes van titel.
- 9.2 Die Erf sal verder, in die geval van 'n eerste onderverdeling, onderhewig wees aan die onderverdelings voorwaardes opgelê deur 'n bevoegde owerheid, welke voorwaardes beskikbaar is vir inspeksie by die aktebesorger.
- 9.3 Nadat die koper oordrag van die eiendom ontvang het, sal hy verplig wees om lid te word, en te bly, van die KLEINBRON LANDGOED Huiselenaarsvereniging en die DIVAN'S PLACE Huiselenaarsvereniging. Hy sal onderhewig aan die verenigings se grondwette, asook enige wysigings daarvan, sonder dat hy sy lidmaatskappe kan opgee, maar welke lidmaatskappe hom outomaties ontsê word sodra hy ophou om eienaar te wees van ten minste een eiendom in die ontwikkeling. Afskrifte van die grondwette is beskikbaar by die Verkoper, die Aktebesorger of Eiendomsagent.
- 9.4 Die koper erken voorts dat hy nie die eiendom op enige manier mag vervoer nie tensy sodanige nuwe transportnemer homself verbind het om lid te word van die genoemde verenigings vir die duur van sy eienaarskap en die verenigings 'n sertifikaat elk uitgereik het dat daar voldoen is aan sy vereistes betreffende vervoerdinge van die eiendom. Ten einde hierdie voorwaarde afdwingbaar te maak teenoor derdes, sal dit as 'n verbod op vervoerding ten gunste van die genoemde verenigings in die koper se titelakte opgelê word.

[Handwritten signatures]

10. **VOORWAARDES VAN TOEPASSING IN AFWAGTING OP OORDRAG:**

Sodra die Koper besit geneem het van die eiendom en in afwagting van transport van die eiendom sal die volgende voorwaardes van toepassing wees:

- 10.1 Die Munisipale reëls en regulasies vir sover dit 'n verpligting lê op die eienaar of okkuperder van die eiendom sal bindend wees op die Koper en afdwingbaar wees deur die Verkoper;
- 10.2 Die Koper mag geen wysigings of aanbouings aan die eiendom doen nie tensy die Verkoper se toestemming skriftelik vooraf verkry is nie;
- 10.3 Die Koper sal nie die eiendom verkoop, sodeer of op enige wyse afstand doen van besit daarvan nie (nog tydelik, nog andersins) sonder die voorafverkreë skriftelike toestemming van die Verkoper nie.

11. **BELASTINGS:**

- 11.1 Die Koper sal vanaf die datum waarop die bouplanne deur die Plaaslike Owerheid goedgekeur is, vir Munisipale belastinge, -koste, en -dienste asook enige ander heffings betaalbaar, verantwoordelik wees.
- 11.2 Sodanige bedrae sal betaalbaar wees aan die aktebesorgers soos en wanneer dit aangevra word.

12. **KOSTE EN KOMMISSIE:**

- 12.1 Die ~~Koper~~ ^{Verkoper} sal die koste van die oordrag hiervan en/of enige insidentele kostes op versoek van die aktebesorger betaal, sowel as die koste van enige verband registrasie.
- 12.2 Die Verkoper sal kommissie betaal soos betaalbaar aan die eiendomsagent genoem in bylae "A" ten opsigte van hierdie verkoping.

13. **KONTRAKBREUK:**

- 13.1 Indien die Koper enige term van hierdie ooreenkoms verbreek of nalaat om enige bedrag wat betaalbaar is aan die Verkoper of die aktebesorger te betaal, sal die Verkoper onmiddellik geregtig wees (maar nie verplig nie), en sonder benadeling van enige ander regte of remedies wat hy kragtens reg mag hê, insluitende die reg om skadevergoeding te eis, om:
 - 13.1.1 die ooreenkoms te kanselleer, in welke geval die Koper alle gelde wat aan die Verkoper of sy agent in terme hiervan betaal is, sal verbeur en verantwoordelik sal wees vir enige skade wat die Verkoper mag ly en wat nie deur sodanige gelde gedek is nie; of
 - 13.1.2 onmiddellik voldoening van die ooreenkoms te eis en/of betaling van al die Koper se uitstaande verpligtinge in terme hiervan.

INDIEN die Koper die Verkoper se reg tot kánseilasie in dispuut plaas en/of die eiendom bly okkuper na die datum van sodanige kánseilasie of gepoogde kánseilasie, sal die Koper verplig wees om voet te gaan om rente te betaal asook alle heffings en gelde hierin voorsien as vergoeding vir sy voortgesette okkupasie van die eiendom.

14. **INSPEKSIE VAN DIE EIENDOM:**

Die Verkoper en/of die Verkoper se behoorlike gemagtigde agent sal geregtig wees om die eiendom te inspekteer te alle redelike tye gedurende die periode wat die Koper enigiets in terme van hierdie ooreenkoms verskuldig is aan die Verkoper.

15. **OPSKORTENDE VOORWAARDES:**

15.1 Hierdie ooreenkoms is onderhewig aan dat die Koper -

15.1.1 'n verbundlening bekom met die eiendom as sekuriteit daarvoor vir die bedrag vermeld in Aanhangsel "A" en/of

15.1.2 sy eiendom verkoop vir die prys en voorwaardes vermeld in Aanhangsel "A", teen die datum soos gespesifiseer in Aanhangsel "A".

Versum om Aanhangsel "A" te voltooi in hierdie verband het die gevolg dat hierdie klousule as "pro non scripto" beskou sal word.

16. **GEEN TERUGHOUDING VAN BETALINGS:**

Die Koper sal nie geregtig wees om enige bedrag verskuldig aan die Verkoper in terme van hierdie ooreenkoms te weerhou, te vertraag of te verminder nie, as gevolg van enige verbreking of beweerde verbreking van die Verkoper se verpligtinge hieronder, of indien enige werk van welke aard ookal te enige tyd nog deur die Verkoper gedoen moet word aan die eiendom uit hoofde van 'n boukontrak nie.

17. **KEWERSERTIFIKAAT:**

Die Verkoper is bereid, indien hy daartoe versoek word deur die Koper om 'n sertifikaat te laat uitreik deur 'n voorsiener tot die effek dat slegs vooraf behandelde hout gebruik is vir konstruksie van die gebou.

18. **WET OP VERVREEMDING VAN GROND (68 VAN 1981)(SOOS GEWYSIG):**

18.1 Indien die eiendom nie registreerbaar is nie sal enige bedrag wat betaalbaar word aan die Verkoper se agent of aktebesorger ten opsigte van die koopprys in trust gehou word. Die Verkoper se agent of aktebesorger word egter hierby gemagtig om sodanige bedrag te belê met die rente-voordeel vir die Verkoper se rekening.

18.2 Die gesegde bedrag plus enige rente wat daarop verdien is, sal aan die Verkoper betaal mag word indien 'n bank, bouvereniging of versekeringswaarborg vir die betaling van die bedrag aan die Koper voorsien word. Ten einde onduidelikheid uit die weg te ruim, word dit op rekord gestel, dat sodra die eiendom registreerbaar is, sodanige bedrag in elk geval aan die Verkoper oorbetal mag word sonder verdere verwysing daarna aan die Koper.

19. **JURISDIKSIE:**

Die Koper stem hiermee toe in terme van artikel 45 van die Wet op Landdroshowe nr. 32 van 1944 (soos gewysig) of enige ander wetgewing ter vervanging daarvan, tot die jurisdiksie van die landdroshof van die distrik wat jurisdiksie het in terme van artikel 28(1) van die gemelde wet, in enige aksie wat ingestel word deur die Verkoper voortspruitende uit hierdie ooreenkoms.

20. **BORGSKAP:**

Dit is 'n wesenlike term van hierdie ooreenkoms dat indien die Koper 'n getroude vrou is of 'n maatskappy of 'n beslote korporasie, haar eggenoot of die direkteure of lede hulle persoonlik verbind as borge en medehoofskuldenaars teenoor die Verkoper vir die behoorlike en tydige nakoming van al die verpligtinge van die Koper aan hierdie terme van hierdie tydige ooreenkoms.

21. **ALGEMEEN:**

21.1 Die terme van hierdie ooreenkoms vorm die enigste kontraktuele verhouding tussen die partye hiertoe en geen wysiging van hierdie ooreenkoms sal die terme hiervan affekteer nie tensy sodanige wysiging in skrif beliggaam is en deur alle partye daartoe onderteken is.

21.2 Geen verlenging van tyd, toegif, konsessie of ander toegif wat deur enige party aan die ander verleen is sal in enige wyse geag word die regte van sodanige party sal verstuur of te benadeel nie in enige wyse onder hierdie ooreenkoms nie en dit sal verder ook nie geag word afstanddoening te wees van enige regte hieronder nie en ook nie as 'n novasie van die ooreenkoms nie.

21.3 Elkeen van die partye hiertoe onderneem om alle sodanige dokumente te onderteken en uit te voer, (sonder om die algemeenheid van die voorgaande te bepaal) insluitende die nodige volmag en hereregteverklaring wanneer hulle daartoe versoek word deur die aktebesorger.

21.4 Indien daar meer as een Koper is in terme van hierdie ooreenkoms sal die verpligting van elk van hulle gesamentlik en afsonderlik en in solidum wees met die afstanddoening van die voordele voorspruitend uit die regseksepsies de duobus vel pluribus reis debendi.

21.5 Die Koper sal geen eis teen die Verkoper, sy kontrakteur, werknemers of gaste hê nie, as gevolg van enige skade aan die eiendom of ten opsigte van enige las, geraas of ander ongerief of ten opsigte van enige persoonlike besering of ten opsigte van openbare aanspreeklikheid wat veroorsaak is deur boubedrywighede of soortgelyke aktiwiteite wat op die erf of enige naasliggende erf onderneem word nie.

22. **KENNISGEWING EN DOMICILIA:**

22.1 Die partye hierby kies as hulle domicilium citandi et executandi vir alle doeleindes onder hierdie ooreenkoms hul onderskeie adresse soos verskyn in die aanhef hiertoe.

22.2 Enige kennisgewing aan enige party sal geadresseer word aan hom by sy domicilium hierbo en gestuur word by wyse van vooruitbetaalde geregistreerde pos of per hand afgelewer word. In die geval van enige kennisgewing:

22.2.1 wat gestuur word by wyse van vooruitbetaalde geregistreerde pos sal geag word ontvang te wees, tensy die teendeel bewys kan word, op die derde sakedag na betekening;

22.2.2 afgelewer per hand, sal geag dus ontvang te wees, tensy die teendeel bewys word op die datum van aflewering, met dien verstande dat sodanige datum 'n sakedag is of andersins op die volgende sakedag.

22.3 Die Koper sal met effek vanaf die datum van besit, geag word sy domicilium verander het na die adres van die eiendom.

23. BELASTING OP TOEGEVOEGDE WAARDE:

Aangesien die Verkoper geregistreer is as 'n leweraar in terme van die Belasting op Toegevoegde Waarde Wet, 1991, sluit die koopprys Belasting op Toegevoegde Waarde in soos uiteengesit in Aanhangsel "A" en die Verkoper onderneem hiermee om aan die Koper 'n Belasting Betalingsadvies uit te reik wat die besonderhede soos uiteengesit in die gemelde Wet bevat indien hy dit versoek.

24. SPESIALE VOORWAARDES:

GETEKEN te Bellville op 6 Augustus 2001

AS GETUIES:

1.

W. Leinhaus

W. Leinhaus

NAMENS DIE VERKOPER: BEHOORLIK DAARTOE GEMAGTIG

2.

GETEKEN te DURBANVILLE op 1 AUGUSTUS 2001

AS GETUIES:

1.

W. Leinhaus

W. Leinhaus

KOPER

2.

GETEKEN deur my: Naam: _____ Identiteitsnommer: _____

synde die eggenoot/direkteur/lid/trustee van die bogenelde Koper as borg vir en mede hoofskuldenaar met die Koper onder die afstanddoening van die voordele wat voortspruit uit die regseksepsie de divisionis et excussionis, die betekenis en effek waarvan ek ten volle op hoogte is, vir die behoorlike en tydige nakoming van alle en elk van die Koper se verpligtinge teenoor die Verkoper hieronder.

GETEKEN te _____ op _____ 2001

AS GETUIES:

1.

BORG EN MEDEHOOPSKULDENAAR

2.

DIVAN'S PLACE

GEDRAGREËLS

1. GEbruik VAN PERSEEL

- 1.1 Geen eiensaar sal sy eiendom mag gebruik of toelaat dat dit gebruik word vir professionele of sake doeleindes nie tensy spesifieke goedkeuring daarvoor verkry is van die Uitvoerende Komitee op voorwaarde dat dit ook voldoen aan die plaaslike owerheid se vereistes.
- 1.2 Eiensaar sal te alle tye verantwoordelik wees vir die optredes van enige bediendes.
- 1.3 Fietse, skaatsplanke en rolskaatsse moet met groot omsigtigheid gebruik word en voetgangers en padverkeer in ag neem.
- 1.4 Geen troeteldiere sal op die privaatpad toegelaat word nie tensy hulle op leiband gehou word nie. Inwoners sal verantwoordelik wees om self die diere se keutels te verwyder vanaf die pad of reserwe en om alle skade wat hulle mag veroorsaak te herstel.

2. VULLIS VERWYDERING

- 2.1 'n Inwoner sal:
 - 2.1.1 'n Vullishouer, soos voorsien deur die plaaslike owerheid, in 'n higiëniese en droë toestand hou op sy perseel vir die plasing van vullis uit sy erf.
 - 2.2 Seker maak, dat voordat vullis in die houer geplaas word, dit stewig in 'n plastieksak toegedraai is sodat dit gehanteer kan word deur die vereniging se werknemer.
 - 2.3 Vir die doel van vullisverwydering, die houer plaas binne die area en tyd soos bepaal deur die komitee sodat die werknemer die plastieksakke kan verwyder na die munisipale vullis gebied.
 - 2.4 Enige vullis of afval stroof of dit toelaat binne die gebied van die privaatpad nie.
 - 2.5 Die vullishouers hulle sig hou (in motorhuis of binne hoë) en slegs op die aangewese dag na buite neem vir verwydering.

3. MOTORVOERTUIG

- Die spoedbeperking op die privaatpad is 30 km p/u.
- 3.1 Voertuie moet binne die spoedgrens bestuur word en bestuurders moet ag gee op die regte van ander en in die besonder waaksaam wees vir kinders.

4. GERAAS

- 4.1 Geen inwoner sal toegelaat word om enige radio, televisie, band of ander spele, klankversterkers of musiekinstrument te speel op so 'n wyse dat dit 'n oorlog of irritasie vir ander inwoners is nie.
- 4.2 Die gebruik van kragtoerusting of gereedskap moet nie inbreuk maak op die rustigheid van die omgewing nie. Die komitee sal die reg hê om te bepaal of geraas waaroor daar gekla word, oormatig is en of die voortgesette gebruike van die instrument beperk moet word al dan nie.

5. VERKOOP VAN EIENDOM

- Die verpligting rus op elke eiensaar om die koper van sy eiendom te voorsien van 'n afskrif van hierdie reëls ten tye van die verkoping. Die komitee sal aanvaar dat nuwe eiensaaie in besit is van 'n afskrif van die reëls en dit ten volle verstaan.

* * * * *