

KONTROLELYS VIR AGENTE

- ❑ **FICA vir Verkoper en Koper:** Kry ID en bewys van adres (minder as 3 maande oud).
- ❑ Het die Verkoper al **die verbandhouer** ingelig dat die verband gekanselleer gaan word?
- ❑ Indien die eiendom nie met verband beswaar is nie, kry die **oorspronklike titelakte** by die Verkoper.
- ❑ Huwelikstatus van Verkoper en Koper: as hulle in terme van buitelandse reg getroud is, stel vas wat die man se *domicilium* was ten tyde van huweliksluiting.
- ❑ Het die Verkoper se **huwelikstatus verander** sedert die eiendom in sy/haar naam registreer is (egkseiding, weduwee/wewenaar of intussen getroud)?
- ❑ Is die Verkoper of Koper voorlopig of finaal **gesekwestreer of gelikwider?**
- ❑ Is 'n **Elektriese Sertifikaat** beskikbaar wat minder as 24 maande gelede uitgereik is? Indien nie word 'n nuwe inspeksie en sertifikaat benodig.
- ❑ Word 'n **kewersertifikaat** benodig? Die inspeksie is nodig indien die partye dit aandui in die koopoooreenkoms.
- ❑ **Gas installasie:** 'n Sertifikaat word vereis as daar 'n gasinstallasie op die eiendom is en moet uitgereik word voor okkupasie of oordrag, welke ookal eerste plaasvind.
- ❑ **Pypleidingsertifikaat:** Nodig vir eiendomme in die jurisdiksie van sekere munisipaliteite. Maak seker of dit 'n vereiste is of nie.
- ❑ **Elektriese Heining:** Maak seker dit word bekom as die eiendom so 'n installasie het.
- ❑ **Latente gebreke?** Die Verkoper moet goed dink oor aspekte soos lekkasies, krake en dies meer. Dit moet in die eiendomstoestandverslag opgeteken word. Maak 'n nota of die koper die eiendom aanvaar met gebreke en/of die Verkoper vereis word om herstelwerk te doen voor oordrag. Sluit dit in die ooreenkoms in.
- ❑ Stel vas wat die **huidige sonering** van die eiendom is.
- ❑ Watter **beperkende titelvoorwaardes** geld? Kry 'n afskrif van die titelakte by die Verkoper of aktekantoor en laat die Koper dit nagaan en kennis daarvan erken. (Dit is raadsaam om enige beswarende klousules met die aktebesorger te bespreek.)
- ❑ Is die **Verkoper 'n buitelander vir belasting doeleindes?** Dit mag wees dat belasting teruggehou moet word indien die koopprys meer as R2 miljoen is. Dit is verkieslik om dit met 'n rekenmeester en/of aktebesorger vooraf te bespreek.
- ❑ Is daar 'n **huurder in die eiendom?** Indien wel, kry 'n afskrif van die huurooreenkoms en bepaal of die huurder aanbly of ontruim? Dit moet in die koopoooreenkoms aangespreek word.
- ❑ In geval van 'n deeltitel eenheid, vind uit of enige **spesiale heffing betaalbaar** is en spreek verantwoordelikheid daarvoor in die kontrak aan, indien nodig.
- ❑ Teken een van die partye die ooreenkoms **in terme van 'n volmag?** Indien wel, kry 'n afskrif daarvan. Dit moet uiteraard gedateer wees voor die datum van ondertekening van die koopoooreenkoms.
- ❑ Indien een van die **partye 'n maatskappy of 'n beslote korporasie** is, maak seker die verteenwoordiger is gemagtig om die kontrak te teken namens die entiteit. Kry die nodige resoluksie.
- ❑ Indien een van die partye 'n **maatskappy of 'n beslote korporasie** is, maak ook seker dat die entiteit steeds registreer is op die register van maatskappye (CIPC) en nie gederegistreer was nie.
- ❑ Indien die **Verkoper of Koper 'n trust is**, moet daar of 'n resoluksie wees wat die betrokke trustee magtig om die kontrak namens die trust te onderteken. Dit resoluksie moet geneem word voor ondertekening; die skriftelike resoluksie moet dus gedateer wees voor die datum van ondertekening van die koopoooreenkoms, anders moet elke trustee die koopoooreenkoms onderteken. Kry ook die mees onlangse Magtigingsbriewe wat aandui wie die trustees van die Trust is.
- ❑ Die Koper kan nie teken as trustee vir 'n **trust wat nog nie registreer is by die Meesterskantoor nie.**
- ❑ As die eiendom 'n **deeltitel eenheid** is, vind uit of die onwikkelaar die reg voorbehou het om uitbreidings in die toekoms aan te bring. Indien wel, moet dit onder die Koper se aandag gebring word en die Koper moet skriftelik bevestig dat hy/sy gebonde wil bly aan die ooreenkoms.
- ❑ Is die **Verkoper 'n BTW ondernemer?** Indien wel, kan BTW van toepassing wees op die verkoop. Dit is raadsaam om hieroor met die Verkoper se rekenmeester of aktebesorger te praat.
- ❑ Is die **inkomstebelasting-opgawes van die Verkoper en Koper** op datum?
- ❑ Is die **tariewe en belasting** ten opsigte van die eiendom op datum?
- ❑ Is daar 'n **huiseienaarsvereniging** of 'n **regspersoon** betrokke? Indien wel, kry die besonderhede van die kontakpersoon.
- ❑ Is daar **goedgekeurde bouplanne** in plek vir al die verbeterings op die eiendom?

stbb.co.za

Commercial Law | Conveyancing | Development Law | Labour Law | Estates | Family Law | Litigation | Personal Injuries & Third Party Claims

Cape Town
Claremont
Fish Hoek
Helderberg

T: 021 406 9100
T: 021 673 4700
T: 021 784 1580
T: 021 850 6400

Blouberg
Tyger Valley
Illovo
Fourways

T: 021 521 4000
T: 021 943 3800
T: 011 219 6200
T: 010 001 2632

Centurion
Bedfordview
East London

T: 012 001 1546
T: 011 453 0577
T: 043 721 1234