

WAT 'N AKTEBESORGER ALLES MOET DOEN OM 'N OORDRAG TE REGISTREER

STAP 1: ONTVANG 'N GETEKENDE KOOPKONTRAK

- Doen 'n ontvangserkenning en 'n aktesoek;
- Versoek 'n afdruk van die eiendom se titelakte vanaf die Verkoper;
- Doen by die munisipaliteit aansoek vir munisipale uitklaringsyfers en vir 'n eiendomswaardasie sertifikaat;
- Indien van toepassing, doen aansoek vir heffingsuitklaringsyfers vanaf die regs persoon en/of huiseienaarsvereniging.

STAP 2: NAKOMING VAN OPSKORTENDE VOORWAARDES

- Monitor die nakoming van opskortende voorwaardes (b.v. verbandgoedkeuring of verkoop van die Koper se eiendom) en volg op soos nodig.
- Indien die eiendom aan 'n verband onderhewig is, moet seker gemaak word dat die verkoper se Bank kennis dra van die transaksie en gevra word om verbandkansellasie syfers uit te reik.
- Ontvang dokumente wat volgens wet vereis word vanaf die Koper en Verkoper en stel oordragsdokumente op.

STAP 3: ONDERTEKENING VAN DOKUMENTE EN BETALING VAN KOSTES

- Koper en Verkoper teken oordragsdokumente. Koper teken verbanddokumente (indien van toepassing).
- Koper betaal oordragskoste en (indien van toepassing) verbandkoste. Verkoper betaal werklike eiendomsbelasting wat verskuldig is, asook 'n voorsiening vir 'n paar maande se geskatte eiendomsbelasting ten einde 'n munisipale uitklaring te bekom.
- Aktebesorger doen aansoek vir 'n hereregtekwalifikasie, munisipale uitklaringsertifikaat en heffingsuitklaringsertifikaat (indien van toepassing).

STAP 4: NAKOMINGSERTIFIKATE

- Verkoper moet 'n pyplydingsertifikaat voorsien (indien die eiendom binne die jurisdiksie van die Stad Kaapstad val), sowel as (indien van toepassing) voldoeningssertifikaat ten opsigte van elektriese-, kewer-, gas- en elektriese heininginstallasies.

STAP 5: WAARBORGE EN FICA ("FINANCIAL INTELLIGENCE CENTRE ACT")

- Verseker dat voldoende waarborge vir die koopprys in plek is.
- Kontroleer nakoming van befondsingsvereistes soos gestel in FICA.

• STAP 6: INDIENING VAN AKTES IN DIE AKTEKANTOOR

- Na die dokumente onderteken is en hereregtekwalifikasie, munisipale- en/of heffinguitklaringsertifikaat en oorspronklike titelakte ontvang is, en na voldoening aan tersaaklike vereistes in die koopkontrak, reël die Aktebesorger met die verbandkansellasie- en verbandprokureurs vir gelyktydige indiening van die onderskeie oordrag, verband-, en verbandkansellasie dokumente.
- Die stel aktes word deur die onderskeie prokureurs by die Aktekantoor ingedien, waar 'n strepieskode aan die stel toegeken word (sodat die vordering van die aktes deur die stelsel gemonitor kan word).
- Die aktes word deur die aktekantoorpersoneel nagegaan ("ondersoek").
- Die ondersoekproses duur tussen sewe en tien werksdae.
- Tussen die sewende en tiende werksdag verskyn die stel aktes in die voorbereidingskamer. Die Aktebesorger het dan vyf werksdae om die transaksie te finaliseer. Nadat daar aan alle notas en verdere vereistes voldoen is, moet die onderskeie aktebesorgers die aktes onderteken en dan inhandig.

STAP 7: REGISTRASIE

- Na inhandiging, verskyn die aktes in die uitvoeringskamer. Aktebesorgers registreer die aktes om 10h00. Daarna moet die Registrateur van Aktes die aktes onderteken om die amptelike registrasiehandeling te voltrek.
- Eienaarskap word op die oomblik van registrasie vanaf die Verkoper na die Koper oorgedra. Die Koper se nuwe verband (indien van toepassing) is gelyktydig met die oordrag geregistreer, en die Verkoper se ou verband (indien van toepassing) word gelyktydig met oordrag gekanselleer.
- Finale rekeninge ter verrekening van die finansiële aspekte van die transaksie word vir die partye opgetrek, die netto opbrengs word aan die verkoper betaal en die Agent se kommissie word uitbetaal.

STAP 8: AFLEWERING VAN AKTE

- Nadat die aktes geregistreer is, word dit deur die aktekantoor genommer en mikroverfilm. Dit kan tot drie maande duur voordat die Aktekantoor die nuwe oorspronklike titelakte en verband aan die Aktebesorger terugbesorg. Sodra dit afgelewer is, stuur die Aktebesorger die oorspronklike titelakte aan die Koper se bank (indien die eiendom onder verband is) of aan die koper (indien geen verband oor die eiendom geregistreer is nie).

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