

# APPENDIX I

---

## Accepted Offer to Purchase

# KOOPKONTRAK

## MEMORANDUM VAN OOREENKOMS AANGEGAAN DEUR EN TUSSEN:

**PIETER WILHELM JOHAN COETZER**

**Identiteitnommer 720430 5005 085**

Getroud met Simone Melanie Malz Coetzer, welke huwelik beheer word deur die wette van Switserland en bygestaan deur haar vir sover nodig

Van: Posbus 68  
Marchand  
8870

Woonadres: Perseel 1423  
Alheit  
8873

E-pos: johan@veldland.com  
Telefoonnommer: 078 183 3288

Inkomstebelastingnommer: 1202 727 143

*(hierna genoem die VERKOPER)*

EN

**VERNEUJK PAN TRUST**

**Registrasienommer IT 311/1999**

*(Hierin verteenwoordig deur Charel Andries Bruwer in sy hoedanigheid as Trustee, kragtens resoluie gedateer 15 Junie 2018)*

Van: Augrabiesweg, Kakamas, 8870  
Kakamas  
8870

Posadres: Posbus 241, KAKAMAS, 8870  
Kakamas  
8870

Tel: 082 555 2018 / 054 431 1124  
E-pos: [marie@isat.co.za](mailto:marie@isat.co.za)

BTW: 4350204378  
IB NR: 0169 891 140

*(hierna genoem die KOPER)*



**NADEMAAL** die VERKOPER begerig is om die ondervermelde vaste eiendom te verkoop;

**EN NADEMAAL** die KOPER begerig en gewillig is om die vaste eiendom van die VERKOPER oor te koop teen die voorwaardes hierna bepaal.

**NOU DERHALWE GETUIG DIE PARTYE AS VOLG:**

**1. EIENDOM**

Die eiendom wat hierby verkoop word, word as volg omskryf:

Perseel 2372 Kakamas South Settlement

Geleë in die Kai !Garib Munisipaliteit

Afdeling Kenhardt

Provinsie Noord-Kaap

Groot: 853,4794 (Agt Vyf Drie komma Vier Sewe Nege Vier) Hektaar

Gehou kragtens Sertifikaat van Verenigde Titel Nr T79713/2012

*(hierna genoem die EIENDOM)*

**2. KOOPPRYS**

2.1 Die koopprys beloop die bedrag van **R3 500 000.00** (Drie Milioen Vyf Honderd Duisend Rand) eksklusief, betaalbaar deur die KOPER aan die VERKOPER in kontant nie later nie as 30 April 2019 .

2.2 Betaling van die koopprys geskied direk deur die KOPER aan die prokureur van die VERKOPER, aan wie die KOPER toestemming verleen om betalings sodanig ontvang, op 'n rentedraende rekening te belê tot voordeel van die KOPER.



Handwritten signatures and a number 2.

### 3. BESIT EN RISIKO

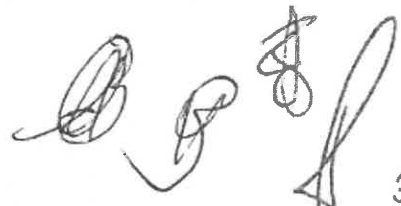
Besit en vakante okkupasie van die EIENDOM en die finale risiko, wins en/of verlies van die EIENDOM gaan oor op die KOPER op datum van ondertekening van hierdie ooreenkoms deur alle partye hiertoe.

### 4. OKKUPASIERENTE

Die KOPER betaal aan JC STRAUSS AGRICULTURE (PTY) LTD okkupasierente teen 10.5 % op die koopsom PLUS BTW daarop, enkelvoudig bereken, vanaf datum van ondertekening tot op datum van betaling van die koopsom, beide datums ingesluit. Die rente is maandeliks agteruitbetaalbaar met die eerste betaling op die laaste besigheidsdag volgende op die maand waarop die rente in aanvang neem met die laaste betaling / pro rata betaling op datum van betaling van die koopsom. Betalings van die okkupasierente sal direk gedoen word in die bankrekening wat deur die VERKOPER voorsien sal word.

### 5. BELASTINGS

- 5.1 Die VERKOPER is tot en met die laaste kalenderdag voorafgaande dag van besitname verantwoordelik vir betaling van alle belastinge (insluitende enige waterbelastinge) en verbruiksgelde wat gehef word op die EIENDOM;
- 5.2 Die KOPER is vanaf, en insluitende dag van besitname, verantwoordelik vir die betaling van alle belastinge (insluitende enige waterbelastinge) en verbruiksgelde;
- 5.3 Indien die plaaslike owerheid vooruitbetaling van die belastinge vir die betrokke finansiële jaar of periode vereis, ten einde uitklaring te verleen, sal die VERKOPER die vooruitbetaling daarvan maak en die KOPER dan 'n proporsionele en pro rata terugbetaling maak op datum van registrasie van oordrag en verstaan die KOPER hiermee dat sodanige



terugbetaling op datum van registrasie van oordrag opeisbaar en betaalbaar sal wees;

5.4 Die partye erken dat hulle behoorlik ingelig is dat, nieteenstaande die uitreiking van 'n belastinguitklaringsertifikaat deur die toepaslike munisipale owerheid aangaande die verkoopte EIENDOM tot die effek dat belastings en heffings betaal is vir 'n periode twee jaar voorafgaande die datum van sodanige sertifikaat, die munisipale owerheid nogtans die reg het:

5.4.1 Om enige gelde verskuldig, langer as twee jaar voorafgaande die uitreiking van die belastinguitklaringsertifikaat, te verhaal van die geregistreerde eienaar van die EIENDOM op daardie stadium; en

5.4.2 'n Voorkeur vordering het ten opsigte van die opbrengs van die EIENDOM vir die verhaal van voormelde gelde genoem in 5.4.1; en

5.4.3 Die VERKOPER vrywaar hiermee die KOPER teen uitwinning vir die betaling van voormelde uitstaande heffings en/of belastings soos bedoel in klousule 5.4.1 en sal by voorlegging van 'n skriftelike bewys vir die bestaan van sulke onbetaalde heffings of belastings, dit onmiddellik aansuiwer, tesame met enige rente, heffings of boetes daartoe opgeloop.

## 6. AGENTEKOMMISSIE

Dit word op rekord geplaas dat hier geen agentekommissie betaalbaar is nie en vrywaar die VERKOPER die KOPER dus van enige eis wat in hierdie verband teen hom ingestel kan word.

## 7. OORDRAGKOSTE

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the left, a smaller one in the middle, and the initials 'R4' on the right.

Die KOPER betaal die oordragkoste vir die oordrag van die EIENDOM insluitende Hereregte, die koste van hierdie koopkontrak en enige ander insidentele koste tot die transaksie, welke bedrag onmiddellik betaalbaar is op versoek van die VERKOPER se aktebesorger.

## 8. OORDRAG

Oordrag van die EIENDOM sal geskied deur Menere Van der Westhuizen Le Roux Ingelyf, Voortrekkerstraat 30, Kakamas, 8870, en sal gegee en ontvang word by nakoming deur die Koper van die betalings verskuldig ingevolge klousules 2 en 7 hiervan.

## 9. VOETSTOOTS

9.1 Die VERKOPER en KOPER erken dat hulle hulle ten volle op hoogte gestel het van die tersaaklike feite wat die aangaan van hierdie ooreenkoms mag beïnvloed. Die partye bevestig dat daar geen voorstellings ten opsigte van die EIENDOM deur of namens die VERKOPER gemaak is wat aanleiding gegee het tot hierdie ooreenkoms nie en verklaar dat hierdie kontrak die volledige ooreenkoms tussen die partye beliggaam.

9.2 Die KOPER erken dat hy die verkoopte EIENDOM met verbeterings geïnspekteer het tot sy bevrediging en dat geen waarborge van enige aard deur die VERKOPER of sy agent aangaande toestand of kwaliteit / vermoëns van die verkoopte EIENDOM of enige van die verbeterings of toevoegings daaraan aan hom gemaak is nie

## 10. VERBETERINGS EN AANPLANTINGS

Die KOPER is nie geregtig om voor datum van registrasie van oordrag enige strukturele veranderings aan die gebou en/of buite geboue (indien enige), of ander verbeterings op die EIENDOM aan te bring, of om enige van die verbeterings aan die EIENDOM te verwyder of af te breek, of om enige



aanplantings of strukture uit te haal, behalwe met die skriftelike toestemming van die VERKOPER nie, welke toestemming nie onbehoorlik deur die VERKOPER aan die KOPER weerhou sal word nie. Sulke verbeterings gemaak met die toestemming van die VERKOPER, sal die eiendom van die VERKOPER bly tot datum van registrasie van oordrag.

## 11. WYSIGINGS

Hierdie koopkontrak stel die hele ooreenkoms tussen die partye daar en geen wysiging daaraan sal geldig wees nie tensy dit op skrif gestel word en deur beide die partye hiertoe geteken word nie.

## 12. AFSTANDDOENING

Enige gracie of verlenging van tyd wat deur die VERKOPER toegestaan word aan die KOPER om hom te verplig om te presteer, sal geensins beskou word as 'n afstanddoening van die VERKOPER se regte in terme van hierdie kontrak nie.

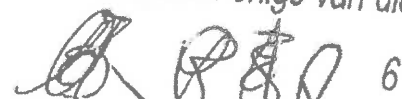
## 13. WANPRESTASIE

13.1 In geval die KOPER versuim om op die vervaldatum enige van die terme of voorwaardes van hierdie koopkontrak na te kom, en nog steeds in versuim is na verstryking van 7 (sewe) dae, na versending van 'n skriftelike kennisgewing gerig aan die KOPER by sy gekose *domicillium*, sal die VERKOPER of sy agent die reg hê om: of

13.1.1 die koop te kanselleer per aangetekende brief wat aan die KOPER geadresseer is, in welke geval die KOPER alle gelde verbeur wat ingevolge hiervan aan die VERKOPER of sy agent betaal is, sonder benadeling van die VERKOPER se ander regte en remedies en die reg om skadevergoeding te eis, of

13.1.2 onmiddellike betaling van die hele koopprys en nakoming van al die bepalinge en voorwaardes hiervan te eis.

13.2 Ingeval die VERKOPER versuim om op die vervaldatum enige van die

 6

bepalings en voorwaardes van hierdie koopkontrak na te kom, en nog steeds in versuim is na verstryking van 7 (sewe) dae, na versending van 'n skriftelike kennisgewing gerig aan die VERKOPER by sy gekose *domicillium*, sal die KOPER of sy agent die reg hê om: óf

13.2.1 die koop te kanselleer per aangetekende brief wat aan die VERKOPER geadresseer is en om sodanige skade van die VERKOPER te verhaal as wat die KOPER gely het, óf

13.2.2 onmiddellike nakoming van al die bepalings en voorwaardes hiervan te eis.

#### 14. VERSEKERING

14.1 Die VERKOPER sal verplig wees om die versekering van die EIENDOM in sy geheel in stand te hou tot en insluitende datum van registrasie, met dien verstande dat die KOPER die maandelikse premie, gelyktydig met betaling van die huur, aan die VERKOPER betaal. Die laaste maand voor datum van registrasie van oordrag, word die premie pro-rata bereken deur die oordrag prokureur en sal 'n pro-rata terugbetaling aan die VERKOPER gedoen word deur die KOPER.

14.2 Sou enige voorval ontstaan as gevolg waarvan 'n eis onder sodanige assuransiekontrak ingedien mag word, sal die VERKOPER op versoek so 'n eis indien by die versekeraar, en sal hy die opbrengs daarvan aan die KOPER sedgeer wat te alle tye geregtig sal wees op die opbrengs daarvan.

14.3 Indien hierdie koopooreenkoms gekanselleer word of die koop nie realiseer nie, vir watter rede ook al, sal die sessie van sodanige eis aan die KOPER, of die reg om enige sodanige betaling onder die versekeringskontrak te vorder, *pari passu* verval.

#### 15. DOMICILIUM

The image shows three handwritten signatures in black ink, followed by the number '7'. The signatures are stylized and appear to be initials or names. The number '7' is written to the right of the signatures.



Dit word ooreengekom deur die partye dat hulle respektiewelike adresse hierbo uiteengesit, die adresse sal wees waarheen alle kennisgewings of ander dokumente gestuur mag word wat betrekking het op hierdie transaksie. Verder word daar ooreengekom dat alle kennisgewings wat hieruit mag voortspruit geag word ontvang te wees deur die geadresseerde daarvan, sewe (7) dae nadat sodanige kennisgewing per geregistreerde pos gestuur is.

## **16. ELEKTRIESE INSTALLASIE REGULASIE**

Die partye plaas op rekord dat die VERKOPER op sy koste sal toesien tot die verkryging en uitreiking van die nodige Sertifikaat van Nakoming ten aansien van die Elektriese Installasie Regulasies (indien van toepassing).

## **17. DIE KOPER SE REG OM DIE AANBOD TE HERROEP OF KOOPKONTRAK TE BEËINDIG (SOGENAAMDE AFKOELINGSREG VAN DIE KOPER)**

17.1 Hierdie klousule is in terme van Art.29A(5) van die Wet op Vervreemding van Grond, No. 68 van 1981, nie van toepassing op aanbiede of vervreemdingsaktes t.o.v. grond waar:

17.1.1 Die aanbod of koopprys R250 000,00 oorskry nie.

17.1.2 Die Koper nie 'n natuurlike persoon is nie.

17.1.3 Die Koper op 'n openbaar geadverteerde veiling koop.

17.1.4 Die partye tot die ooreenkoms vantevore 'n koop-ooreenkoms t.o.v. dieselfde grond op wesenlik dieselfde voorwaardes aangegaan het.

17.1.5 Die Koper die reg voorbehou het in die aanbod of koopkontrak om 'n genomineerde aan te wys.

17.1.6 Die Koper koop deur die uitoefening van 'n opsie wat oop was vir uitoefening vir 'n tydperk van minstens 5 dae.




**18. VOORWAARDES TEN OPSIGTE VAN DIE WET OP GRONDREGTE NR 22 VAN 1994, DIE WET OP GRONDHERVORMING (HUURARBEIDERS) NR 3 VAN 1996 EN DIE WET OP UITBREIDING VAN SEKERHEID VAN VERBLYFREG NR 62 VAN 1997**

- 18.1 Die KOPER bevestig dat hy ten volle op hoogte is met die aard en praktiese uitwerking van die bogemelde wetgewing en van alle verdere wetgewing wat 'n uitwerking mag uitoefen op die KOPER se eiendomsreg in die EIENDOM na die datum van oordrag.
- 18.2 Die VERKOPER bevestig hiermee dat hy nie bewus is dat enige persoon enige reg of aanspraak het in terme van bogemelde wetgewing nie. Geen waarborge word egter deur die VERKOPER aan die KOPER hieromtrent verleen nie.
- 18.3 Die VERKOPER bevestig of waarborg dat geen kennisgewing of endossement kragtens Artikel 11(6)(b) van die Wet op Herstel van Grondregte (Nr. 22 van 1994) teen die titelakte van die EIENDOM aangebring is nie.
- 18.4 Die KOPER erken dat hy hom vergewis het van die bepalings van die Wet op die Uitbreiding van Sekerheid van Verblyfreg Nr. 62 van 1997 en meer spesifiek die reg van die okkupeerder van grond op voortgesette bewoning en gebruik van daardie grond en vrywaar die KOPER die VERKOPER hiermee van enige skade of eis wat enige okkupeerder van daardie grond mag instel.

**19. WAARBORGE**

Die partye waarborg teenoor mekaar dat:

- 19.1 Geen opgawes ten opsigte van inkomstebelasting, BTW of kapitaalwins uitstaande is nie.
- 19.2 Geen belasting ten opsigte van voormelde opgawes uitstaande of agterstallig is nie.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the left, a smaller one in the middle, and a number '9' on the right.

19.3 Geen appèl ten opsigte van enige belastingopgawes of aanslae aanhangig is nie,

19.4 Die partye erken dat hul bekend is met die prosedure dat indien enige opgawes of belasting ten opsigte van voorgenoemde aangeleenthede uitstaande of agterstallig is, die owerheid nie die voorgeskrewe hereregterystellingsertifikaat of hereregterekwitansie of nul koerskwitansie ten opsigte van BTW uitreik nie, en dat geen registrasie van oordrag van eiendom aangeteken kan word sonder sodanige kwitansie of vrystelling nie.

## 20. ONTBINDENDE VOORWAARDE

Dit word op rekord geplaas dat die KOPER verplig is om gelyktydig met hierdie ooreenkoms, 'n koopoooreenkoms met JC STRAUSS AGRICULTURE (PTY) LTD aan te gaan in terme waarvan die KOPER los bates soos per inventaris, aangeheg by daardie kontrak, van JC STRAUSS AGRICULTURE (PTY) LTD aankoop, by gebreke waarvan hierdie ooreenkoms verval en van nul en gener waarde sal wees.

GETEKEN te Komgat Park op hierdie 30 dag van Junie 2018.

As Getuies:

1. J. [Handwritten Signature]

2. \_\_\_\_\_

[Handwritten Signature]  
VERKOPER

GETEKEN te \_\_\_\_\_ op hierdie \_\_\_\_\_ dag van \_\_\_\_\_ 2018.

As Getuies:

1. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KOPER