



PJC Prokureurs

*Geregistreer as PJ Coetzee Prokureurs handeldrywend
as PJC Prokureurs*

Transporte Veilings Eiendomme



PJC Prokureurs

*Geregistreer as PJ Coetzee Prokureurs handeldrywend
as PJC Prokureurs*

**Die Proses gevolg om 'n Eiendom oor te dra
vanaf die Verkoper aan die Koper**

Transporte Veilings Eiendomme

Proses gevolg om 'n eiendom oor te dra

Inleiding

PJ Coetzee is toegelaat as 'n Prokureur in 2002 en as 'n Aktevervaardiger in 2006. PJ Coetzee praktiseer sedert 2007 vir sy eie rekening.

PJC Prokureurs spesialiseer in die oordrag van eiendomme wil u graag behulpsaam wees in die verband.

Die proses begin sodra die Koper of Verkoper 'n Aanbod om te Koop/Koopooreenkoms aan PJC Prokureurs versend. Die kontrak kan via e-pos versend word of opgelaaai word op hierdie webtuiste.

Ten einde die Koper of Verkoper tydig en effektief te adviseer t.o.v. die regsimplikasis van 'n koop-ooreenkoms, moet die kontrak voor ondertekening versend word.

Die Koper of Verkoper is meer as welkom om PJC Prokureurs te versoek om 'n Koop-ooreenkoms gebaseer op die tersaaklike feitestel daar te stel.

U is op die punt om 'n bindende kontrak te teken, u moet kalm bly, die nodige inligting inwin en nie rondgestoot word deur ander partye betrokke by die proses nie.



Proses gevolg om 'n eiendom oor te dra

Elke oordrag is gebaseer op 'n unieke feitestel. Die eiendom word byvoorbeeld met kontant of met 'n verband gekoop, die Koper is woonagtig in Kaapstad en die Verkoper in Pretoria, die eiendom vorm deel van 'n kompleks of het 'n gewone straatadres in 'n woonbuurt, daar is 'n Eiendomsagent betrokke al dan nie. Elke oordrag moet dus noodwendigerwys deur die Prokureur wat die oordrag hanteer as 'n unieke projek aangepak word. Dit maak die werk uitdagend maar ook lekker en interessant.

PJC Prokureurs dra eiendomme oor in samewerking met die firma se korrespondente. PJC Prokureurs kan deur middel van korrespondente eiendomme oordra op enige plek in Suid-Afrika. Ons fokus tans op Pretoria, Potchefstroom en Klerksdorp omdat ons in persoon met die munisipaliteite en beheerliggame kan skakel indien nodig. Transporte in hierdie stede word geregistreer in die Akekantoor in Pretoria en ons is spesifiek gerat om diesulke oordragte te hanteer.

Ons maak gebruik van die jongste tegnologie. Nuwe ontwikkelinge in sagteware stel ons in staat om in ons werkstasies aanlyn te koppel. Dit is m.a.w. 'n span wat wat die nodige dokumente opstel en sorg dra dat 'n oordrag suksesvol geskied. Ten einde die nodige standaard van dienslewering aan ons kliente te verseker kan somtyds van video oproepe (Zoom of Google meet) gebruik maak. Mense doen besigheid met mense en kliente wil partykeer net gesels en gemaklik voel met die verloop van gebeure.

el met die verloop van gebeure.



Proses gevolg om 'n eiendom oor te dra

PJC Prokureurs geniet sedert 2007 'n goeie werksverhouding met gemelde korrespondente. In samewerking is boedels, transporte en Hooggeregshof litigasie gehanteer. Ons vertrou mekaar en werk as 'n span saam ten einde uitstekende diens aan ons kliente te verseker.

My korrespondente beskik oor 'n "ge-oliede" masjien met personeel wat jare en jare se ondervinding in die Aktekantoor het. Hul huidige Akte-afdeling word bestuur deur Barend wat self 'n Ondersoeker in die Aktekantoor was, 3 transportdames en 8 tiksters is werksaam in die afdeling. Voordat dokumente by die aktekantoor in Pretoria ingedien word, word dokumente deur hul behoorlik nagegaan ten einde te verseker dat als in orde is. In praktyk noem ons die "prep". 'n Verbuiging op "preparation". Nadat die dokumente ingedien is monitor hul personeel die vordering van die dokumente op 'n daaglikse basis en doen aan my verslag.

Kostes verbonde aan die oordrag van 'n eiendom word bepaal deur die waarde van die eiendom wat oorgedra word. Die feit dat meer as een firma saamwerk ten einde 'n oordrag daar te stel hou m.a.w. nie ekstra kostes in nie. Daar is inderdaad voordele verbonde aan hierdie werkswyse vir ons kliente omdat 'n span bekwame persone inderwaarheid toesien dat als reg verloop.

Hier volg dan 'n gedetailleerde beskrywing van die proses wat gevolg word, vanaf die ondertekening van 'n aanbod tot die uiteindelijke registrasie van die eiendom in die Koper se naam:

Stap 1: Ondertekening van die Aanbod om te Koop.

Alvorens die Koper 'n aanbod om te koop onderteken is die Verkoper verplig om in terme van, die wet op Eiendomspraktisyns Wet No 22 van 2019, 'n verslag t.o.v die toestand van die eiendom aan die voornemende Koper te oorhandig.

PJC Prokureurs sal, indien nodig, 'n proforma Verslag asook 'n Aanbod om te Koop aan u beskikbaar stel.

Indien die Koper en die Verkoper 'n Aanbod om te Koop onderteken, kom 'n afdwingbare regsgeldige ooreenkoms tot stand. Voordat enige aanbiedinge gemaak of aanvaar word moet die Koper of Verkoper sodanige ooreenkoms via e-pos versend na info@pjcgroup.co.za of op PJC Prokureurs se webtuiste (www.pjcgroup.co.za) oplaai. (Voor ondertekening).

Die party wat die ooreenkoms oplaai of via e-pos versend, sal vinnig en tersaaklik geadviseer word. Daar sal dan ook 'n waardasie van die eiendom deur 'n gerespekteerde instelling aan u beskikbaar gestel word.

Eiendomsagente gebruik meestal "standaard" kontrakte wat gewoonlik die volgende bepaling insluit:

- 'n Beskrywing (adres en erfnommer) van die eiendom en die koopprys.
- Termes waarop die koopsom betaalbaar is deur die Koper (kontant of 'n verband ens).
- Verkoopsvoorwaardes (Meestal standaard).

Proses gevolg om 'n eiendom oor te dra

- Spesiale voorwaardes (indien van toepassing).
- 'n Afsnydatum vir die aanbod wat gemaak word.

Die aktekantoor asook die SAID se personeel is oorwegend engelsprekend en word daar om praktiese redes meestal van engelse dokumente gebruik gemaak. Die Firma bied egter steeds aan u as gewaardeerde klient 'n keuse in die verband.

Stap 2: Aanstelling van 'n Prokureur om die Transport te hanteer.

Die Verkoper stel 'n Prokureur aan om die oordrag te hanteer. Sodanige Prokureur word aangewys in die Aanbod om te Koop. Die Koper en of die Eiendomsagent is welkom om hul insette te lewer t.o.v. die spesifieke Prokureur wat aangestel word. Die Koper betaal die Oordragskoste van die transaksie.

- Die Prokureur wat die oordrag hanteer stel die nodige dokumente op en koordineer die proses tussen all die betrokke party: Verkoper, Koper, Verbandprokureurs (indien van toepassing), Verbandkanselasieprokureurs (indien van toepassing), die Eiendomsagent (indien van toepassing), die Beheerliggaam (indien van toepassing), die Plaaslike Munisipaliteit.
- Hy of sy maak dan ook seker dat aan al die regsvereistes voldoen word en stel die nodige dokumente vir ondertekening deur die Koper en Verkoper op.
- Hy of sy verkry die tersaaklike kanselasie syfers en dra sorg dat alle uitstaande bedrae aan die beheerliggaam en Munisipaliteit betaal word.
- Die Prokureur wat die oordrag hanteer dra sorg dat die nodige bankwaarborg uitgereik word. (Kontantkoper).
- Hy of sy koordineer die proses in die Aktekantoor in samewerking met die Verbandprokureurs asook die Verbandkanselasieprokureurs. (indien van toepassing). Sodra die eiendom geregistreer is in die aktekantoor word verbande afgelos of geregistreer (indien van toepassing) en die opbrengs word betaal aan die Verkoper. Die Transportprokureur is die gom wat die transaksie bymekaar hou

Stap 3: Ondertekening van die Transportdokumente

PJC Prokureurs maak gebruik van e-posse, koerierdienste en of korrespondente ten einde te verseker dat die partye betrokke dokumente onderteken op 'n tyd en plek waarmee hul gemaklik is.

Dokumente voorberei vir ondertekening:

Plaaslike Munisipaliteite en Regspersone (waar van toepassing)

- Aansoek met betrekking tot uitklaringssertifikate.
- Uitklarinssertifikate (waar van toepassing).
- 'n Volmag vir ondertekening deur die Beheerliggaam (Indien van toepassing).

Proses gevolg om 'n eiendom oor te dra

Vir die Verkoper

- 'n Koopoooreenkoms (Indien van toepassing).
- 'n Volmag.
- "FICA" verklarings (Daar bestaan nie 'n bekende afrikaanse afkorting nie).
- Hereregte verklarings.
- Ander verklarings en sertifikate (Indien van toepassing)

Vir die Koper

- 'n Koopoooreenkoms (Indien van toepassing).
- "FICA" verklarings. (Daar bestaan nie 'n bekende afrikaanse afkorting nie).
- 'n Rekeningstaat t.o.v die oordragskoste betaalbaar.
- Hereregte verklarings.
- Ander verklarings en waarborge (Indien van toepassing).



Stap 4: Transportkoste betaalbaar deur die Koper

Transportkoste sluit die volgende in:

- Koopsom (Kontantkoper)
- Transportkoste wat gebaseer is op die waarde van die eiendom wat oorgedra word. (Geen ekstra koste as meer as een firma op oordrag werk)
- Aktekantoor fooi.
- Fooi vir aansoeke t.o.v. uitklaringssyfers (Munisipaliteit, Beheerliggaam (Indien van toepassing)).

Proses gevolg om 'n eiendom oor te dra

- Pro rata heffings t.o.v. uitklaringssertifikate (Munisipaliteit, Beheerliggaam (Indien van toepassing)).
- Dokumente elektroniese gegenereer asook fooie vir pos en kleinighede.
- “FICA” Identifikasie en Verifikasie. (Geen bekende afrikaanse afkorting nie).
- Fooi vir indiening van die Hereregte aansoek. Hereregte is 'n belasting betaalbaar aan die SAID, die bedrag betaalbaar word bereken op die koopsom. Die Koper betaal die toepaslike bedrag waarop die Prokureur wat die oordrag doen aansoek doen vir die ter saaklike kwitansie. Die kwitansie word benodig ten einde 'n eiendom te registreer, 'n tabel wat huidige koerse betaalbaar weerspieel sal op versoek aan u beskikbaar gestel word.

Stap 5: Indiening van dokumente by die Aktekantoor

Sodra die nodige betaling ontvang is, en dokumente onderteken is, neem die Prokureur wat die oordrag hanteer die volgende stappe:

- In samewerking met ons korrespondente word die ondertekende dokumente weer nagegaan en word seker gemaak dat die nodige finansiële reëlings getref is
- 'n Sertifikaat van Nakoming word verkry vanaf 'n Elektriese of die Eiendomsagent.
- Die Uitklaringssertifikaat word afgehaal by die Munisipaliteit.
- Die Uitklaringssertifikaat word afgehaal by die Beheerliggaam (Indien van toepassing).
- In samewerking met die Verbandprokureurs asook die Verbandkanselasieprokureurs word die toepaslike dokumente ingedien by die Aktekantoor.

Stap 6: Registrasie van die Akte van Transport.

- Nadat die dokumente suksesvol ingedien is, word die dokumente ge-eksamineer deur Onderzoekers op verskillende vlakke in die Aktekantoor. Ons hou dan die vordering van die spesifieke stel dokumente tussen die verskillende vlakke op 'n daaglikse basis met valkoë dop. Die proses neem gewoonlik 8 na 10 werksdae.
- Hierna gaan die dokumente op “Prep” in die Aktekantoor en is ons as span gewoonlik baie verlig want dit beteken als is in orde en ons kan registreer.
- Tydens registrasie vind die volgende gelyktydig plaas:
 1. Enige uitstaande verbande word gekanseleer en die betaling van uitstaande bedrae word gekorreleer (Indien van toepassing).
 2. 'n Nuwe verband of verbande word geregistreer en die finansiële implikasies word gekorreleer (Indien van toepassing).
 3. Die eiendom word geregistreer in die Koper se naam (Nuwe titelakte).
 4. Die Verkoper ontvang die opbrengs gegenereer!

Proses gevolg om 'n eiendom oor te dra

'n Benaderde Eiendomsoordrag Tydlyn.

Fase	Tydsverloop	Sleutel Aktiwiteite
Inisierings fase	1 tot 2 weke	Ondertekening aanbod, Verband aansoek
Dokumentasie	2 tot 3 weke	Opstel van dokument, "FICA" verifikasie
Finansiele fase	2 tot 4 weke	Betaling van Hereregte, Heffings, Uitklaringssertifikate
Indiening	1 tot 2 weke	Indiening van dokumente by die Aktekantoor
Registrasie	8 tot 10 werksdae	Eksaminering en Registrasie
Totale Tydlyn	2 tot 3 maande	Proses om 'n eiendom oor te dra



PJC Prokureurs

*Geregistreer as PJ Coetzee Prokureurs handeldrywend
as PJC Prokureurs*

Transporte Veilings Eiendomme