



Hoe lank neem 'n oordrag?

(sien aangehegte kalenders en pen vir maklike aantekeninge)

Verkopers en Kopers se groot vraag is: Hoe lank gaan alles neem en wanneer gebeur wat?

Wanneer die regte Koper by die voordeur gaan instap, kan ons nie bepaal nie, maar die volgende is min of meer die ritme van die proses:

1. Veronderstel u eiendomsagent bel en deel die goeie nuus met u dat sy/hy 'n aanbod op u huis ontvang het en u aanvaar die aanbod – op **23 Mei 2017** (net 'n voorbeeld) – teken aan op die kalender – “aanvaar aanbod”

Ek onderbreek myself:

- 1) Weet u dat u geregtig daarop is om self u eie Oordragsprokureur aan te stel.
 - 2) Weet u dat u toegang het tot advies ten opsigte van die hele oordragproses reeds voordat u 'n koopkontrak teken.
 - 3) Dus: Kry u Aktebesorger vandag aangestel en voordat u enige iets teken, net om doodseker te maak u regte word 100% beskerm, gee die kontrak aan u Oordragprokureur om namens u deur te gaan en u te adviseer.
 - 4) Goeie nuus: Daar is geen ekstra koste vir u rekening vir hierdie diens nie!
2. Nou, na aanvaarding van die aanbod deur u, moet die Koper aansoek doen vir 'n verband. Dit neem die Koper normaalweg ±2 weke om verbandoedkeuring te kry. Dit neem ons na **6 Junie 2017** (teken aan op Kalender “Koop finaal deur”).
 3. Nou begin die oordragsproses amptelik.

Opstel van dokumente neem ±2 weke (1 week as alles spoedig verloop). Dit neem ons na **20 Junie 2017**. Alle partye sal nou hul FICA dokumente aan die Oordragsprokureur deurgee, waarna die oordragsdokumente opgestel sal word.

Watter dokumente word benodig?

(eers net afskrifte, oorspronklikes om met die ondertekening van oordragsdokumente aan die Prokureur voorgelê te word vir sertifisering van die afskrifte gelewer)

- 1) ID dokumente van almal in wie se naam die eiendom geregistreer is;
 - 2) Bewys van adres van elke party – Munisipale rekening, jonger as 3 maande;
 - 3) Huweliksertifikaat;
 - 4) Huweliksvoorwaardekontrak.
4. Na die ondertekening van die oordragsdokumente, betaal die partye hulle kostes (Verkoper betaal die Munisipale uitklaringsyfers en die Koper betaal sy kosterekening in totaal) en die Oordragsprokureur betaal die Munisipale-uitklaringsyfers aan die Stad Kaapstad en ook die Hereregte aan SARS.
 5. Dit neem ±2 weke om alle, kwitansies (SARS) en uitklarings (Munisipaliteit) te

Caren Langenhoven, B.Iuris LLB Aktebesorger, h/a Caren Langenhoven Prokureurs
Regalstraat 9, Brackenfell • Posbus 5698, Tygervallei, 7536
Tel: 021 981 8139 • Faks: 021 981 3915

E-pos: caren@langenhovenlaw.co.za & admin@langenhovenlaw.co.za



CAREN LANGENHOVEN PROKUREURS

Prokureur en Aktebesorger van die Hooggeregshof van Suid - Afrika

ontvang – dit neem ons na 4 Julie 2017.

6. Nou skakel alle Prokureurs (Oordrag Prokureur, Kopers se Verband Prokureurs en u Verbandkansellasië Prokureurs) met mekaar en reël indiening van die Aktes by die Aktekantoor – dit neem ons na 17 Julie 2017.
7. Die Akte-nasien proses neem \pm 2 weke in die Aktekantoor, voordat registrasie kan plaasvind – dit neem ons na \pm 28-31 Julie 2017 as die registrasie datum.

DUS: Vanaf 23 Mei – 31 Julie 2017 is dit \pm 8/9 weke wat dit neem om 'n huis vanaf die huidige Eienaar/Verkoper na die nuwe Eienaar/Koper se naam oor te dra.

8. Hierdie is belangrik vir beplanning van ook die oordragdatum wanneer u weer koop. Onthou – u verkooptransaksie moet gelyktydig of voor u koop transaksie registreer aangesien u opbrengs vanuit u verkoop, heel moontlik 'n gedeelte van u koopprijs, u oordragkoste en ook u verbandkoste waar u weer koop, sal moet betaal.
9. Behoorlike beplanning met die skakeling van die twee transaksies is baie belangrik, want dit verlig intense finansiële spanning. Waarom sê ek so?
10. Beplanning help ons om te weet wanneer wat betaal moet word. Wanneer u , u oordragdokumente gaan teken waar u dalk weer koop, gaan die Oordragprokureur vir u vra om u volle kosterekening te betaal, waarna u gaan bevestig dat die rekening uit u verkoop se opbrengs betaal moet word. Vir alle uitgawes behalwe vir uitgawes wat voor u verkoop se registrasie betaal moet word, kan hierdie reëling werk, maar SARS hereregte en ook Huiseienaarsvereniging-toestemmingsfooie (indien enige) moet voor registrasie van u verkoop en koop transaksie betaal word. Hoekom? Die SARS hereregte kwitansie is een van die dokumente wat deel is van al die dokumente wat in oordrag by die Aktekantoor ingedien moet word en moet eers betaal word, voordat jy die kwitansie kan kry.
11. Wat is die oplossing? U kan, indien u die kontantvloeit het, hierdie uitgawes solank self betaal aan die Oordragprokureur, of u Oordragprokureur wat u Verkoop hanteer kan vir u oorbrugging van u hereregte, waar u koop en ander uitgawes wat vooraf betaal moet word, teen u opbrengs met verkoop reël. Alles kos geld en weereens moet hierdie finansieringsbedrag voor begroot word as aftrekking teen u opbrengs met registrasie.
12. Wat kos oorbrugging/lening teen u opbrengs met verkoop van u eiendom? Hierdie klink baie goedkoop maar dit tel op: R1.50/R1000/dag. Koop u bv nou weer 'n eiendom van R 3 000 000-00 sal u hereregte aan SARS R 163 000.00 beloop en die rente hierop vir \pm 1.5 maande = R 11 002.50. Hierdie moet ook dan as aftrekking in u pro-forma verrekeningstaat met die verkoop van u huidige eiendom ingewerk word, so ook die



CAREN LANGENHOVEN PROKUREURS

Prokureur en Aktebesorger van die Hooggeregshof van Suid - Afrika

deposito wat u op u nuwe huis wil neersit, u oordragkosterekening en u verbandkosterekening.

Sien hierby aangeheg 'n pro-forma verrekeningstaat met al hierdie "koop-uitgawes" ingesluit.

Die goeie nuus bly:

"Beplanning verlig spanning"!!

U Oordragprokureur wat u verkoop se oordrag gaan hanteer kan so gou moontlik alles vir u verwerk en so kan u behoorlike beplanning doen en uitgawes en kostes baie akkuraat bereken. Geen onaangename verrassings nie!

U is welkom om die volgende skakel na my webtuiste se kosterekenaar te volg en oordragkoste, verbandkoste en ook verbandpaaime daar te bekom:

<http://www.langenhovenlaw.co.za/kosterekenaar.html>

U is ook welkom om 'n ogie oor die getuigskrifte te gooi – ek het tot en met 28 Februarie 2017 onder my nooiens-van (Esterhuizen) gewerk.

EN

U kan verder kostes bespaar om onder spesiale voorwaardes in die kontrak waar u dalk weer koop die voorwaarde neer te lê, dat die oordragproses waar u weer koop, ook deur u Oordragprokureur, waar u verkoop, hanteer moet word.

Hierdie sal die skakeling van die transaksies vergemaklik, maar die grootste rede kan wees dat u nou prokureursfooie waar u koop, met u Oordragprokureur kan beding.

Ek is bereid om in 'n geval waar ek die Verkoop en weer die Koop transaksies van kliënte hanteer, 50% korting op hul prokureursfooie, as deel van die oordragkoste met die koop van 'n nuwe eiendom, aan hul toe te staan.

Op R 3 000 000-00 se eiendom beloop die besparing in ± R 17 700.00, welke besparing ± 80% van 'n R 1 000 000-00 verband se prokureursfooie kan betaal.

Kry dus u strategiese beplanner van dag een af aan u kant en....wen!!