

*Villa Cortona*  
RETIREMENT VILLAGE

□ **Behuisingsontwikkeling Skema vir Afgetrede Persone Wet 65/1988** □

## VILLA CORTONA AFTREE-OORD

### 1. BEHUISINGSONTWIKKELING SKEMA VIR AFGETREDE PERSONE WET (65/1988)

Die onverbeterde erf wat hierkragtens verkoop is vorm deel van 'n Behuisingsontwikkeling Skema binne die betekenis van die "Behuising Ontwikkeling Skema vir Afgetrede Persone Wet" (Wet 65 van 1988) en word die volgende addisionele inligting hiermee voorsien soos vereis word in artikel 4 van Wet 65 van 1988:

1.1 Die regsbasis van die behuisingsbelang hierby vervreem is afsonderlike titel wat geregistreer sal word in die aktekantoor te Kaapstad in die naam van die Koper daarvan en is derhalwe ook vir 'n onbeperkte termyn of duur en daar is geen beperkings op die belang nie behalwe vir sover dit hierin of in die koopooreenkoms vermeld word nie. Die Eiendom is tans onregistreerbaar as sulks totdat die algemene Plan van onderverdeling van die moeder-erf, synde 'n gedeelte van Erf 15622 opgemeet en ongeregisteerde Gedeelte van Gedeelte 5 van die Plaas Groot Phesantekraal 1165 en Gedeelte van Gedeelte 4 van die Plaas Groot Phestantekraal 1165 Durbanville, in die Stad Kaapstad, Afdeling Kaap, goedgekeur is deur die Landmeter Generaal in ooreenstemming met die liggingsplan (Aanhangsel "A" tot die Koopkontrak).

1.2 Die eiendom hierby verkoop sal oorgedra word aan die Koper vry van enige verbande tensy 'n nuwe verband geregistreer word op versoek van die Koper om hierdie transaksie of die oprigting van die werke te finansier en die Kontrakteur onderneem om nie sodanige erf met 'n verband te beswaar nie.

1.3 Die Reëls van die skema soos neergelê deur die Ontwikkelaar (Verkoper) is daardie bestuurs en gedragsreëls soos vervat in die regulasies uitgereik in terme van bogemelde wet en is beskikbaar vir inspeksie by die kantoor van die Verkoper, elke normale werksdag tussen 10h00 en 16h00.

'n Huiseienaarsvereniging sal daargestel word vir die skema in terme van Artikel 29 van Ordinansie 15 van 1985, van welke instansie alle eienaars in die skema (insluitende eienaars van Deeltiteleenhede in verdere fases van die skema), lede sal word, met die doel om tot die gemeenskaplike voordeel van lede en inwoners die skema te promoveer en reguleer teen die agtergrond dat dit as 'n Aftree-oord bedryf moet word.

1.4 Die Koper erken dat hierdie ooreenkoms in die offisiële landstaal van sy keuse is.

1.5 Die Koper se verpligting ten opsigte van die versekering van die Vaste Eiendom is om te verseker dat sy eiendom en die werke daarop behoorlik verseker is teen alle risiko's vir die vervangingswaarde daarvan en om sy jaarlikse of maandelikse premies tydig te betaal en om nie strydig met die bepaling van die polis, soos uitgeneem, op te tree nie. Die Koper moet voorts dekking reël vir die inhoud van sy woning. Die Huiseienaarsvereniging sal geen versekering reël nie behalwe ten opsigte van dienste en strukture opgerig of geïnstalleer op die eiendom van die Vereniging nie.

1.6 Geen bedrag is aan enige instansie betaalbaar ingevolge enige wet ten opsigte van die grond of eiendom as begiftigings-, verbeterings- of waardevermeerderings-heffing nie behalwe vir 'n eksterne dienste-heffing

bydrae of soortgelyke heffing betaalbaar aan die plaaslike owerheid deur die Ontwikkelaar voor registrasie van elke erf betaalbaar.

- 1.7 Die Verkoper is nog nie die eienaar van die eiendom nie maar is wel geregtig om transport daarvan te neem kragtens 'n ooreenkoms gesluit met die geregistreerde eienaar, Multidirect Investments 41 (Edms) Beperk en Die Trustees indertyd van die Groot Phesantekraal Plaas Trust en Great Cormorant Investments 130 (Edms) Beperk, gedateer 22 Maart 2005 en waarvan oordrag geneem sal word teen betaling van die koopprys, welke dokument beskikbaar is vir inspeksie by die Verkoper soos hierbo aangedui tussen 10h00 en 16h00 op weekdae.
- 1.8 Die aangehegte raming, Aanhangel "A3", vir 'n tydperk van drie jaar vooruit, dui alle uitgawes vir die beheer, bestuur en administrasie van die skema en alle dienste en fasiliteite waarvoor die Huiseienaarsvereniging aanspreeklikheid sal aanvaar en benewens die maandelikse heffings betaalbaar deur die koper, sal hy nie vir die betaling van enige ander uitgawes ten opsigte van die skema teenoor enige instansie aanspreeklik wees nie. Die Eienaar sal vir normale erfbelasting en diensgelde teenoor die plaaslike owerheid op 'n maandelikse of jaarlikse basis verantwoordelik wees.
- 1.9 Die grondslag vir die berekening van die heffing betaalbaar deur die koper, is ooreenkomstig die pro-rata verhouding tussen die eiendom en die totale aantal erwe en deeltitel-eenhede in die ontwikkeling, met dien verstande dat eienaars van erwe en deeltitel-eenhede nie afsonderlik identifiseerbare uitgawes sal deel nie, maar elke groep vir sy eie uitgawes. 'n Raming van wat die bedrag van die heffing beloop, vir 'n tydperk van twee jaar, word in bylae "A4" gegee.
- 1.10 Die Koper word daarop gewys dat indien die Kontrakteur se Argitek nie 'n sertifikaat van voltooiing uitgereik het dat die eenheid geskik is vir okkupasie by die beoogde datum nie, kan die Koper die kontrak opsê of in stand hou in welke geval die Kontrakteur op geen verdere rente geregtig sal wees nie totdat sodanige sertifikaat uitgereik is nie.
- 1.11 Die Verkoper wys hiermee die koper op sy regte en regsmiddels kragtens die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir afgetrede persone (65/1988) in terme van:

art 4(3)-indien die verkoper nalaat om die sertifikaat vermeld in artikel 6 teen die daarin vermelde datum te lewer, het die Koper die reg om óf die kontrak te kanselleer óf om dit in stand te hou met die gevolg dat die verkoper kontraktuele rente sal moet verbeur.

art 8 -Die Koper sal in die geval van die moontlike nietigheid of nietigverklaring van hierdie kontrak, indien hy reeds gepresteer het, benewens die verhaling van die koopprys, sekere bykomende rentes, uitgawes en koste van verbeterings deur hom aangebring, van die Verkoper kan verhaal.

art 9 -indien 'n kontrak nie wesenlik aan artikels 3 en 4(1) van die betrokke wet voldoen nie en die koper bewys dat hy 'n nadeel gely het, kan 'n bevoegde Landdroshof, indien 'n gepaste geding ingestel word deur die Koper binne 3 jaar vanaf kontraksluiting, sekere voorgeskrewe regshulp verleen soos

ondermeer 'n vermindering van die rentekoers, regstelling van die kontrak, nietigverklaring van die kontrak of alternatiewe regshulp.

(Die Koper behoort homself te vergewis van volledige inhoud van die artikels wat beskikbaar is by die kantoor van die bestuurder.)

- 1.12 Die verkoper onderneem om 100% van die eenhede te vervreem vir okkupasie deur persone 50 jaar of ouer soos meer volledig omskryf is in artikel 7 van die Wet.
- 1.13 Die bestuurstruktuur van die skema sal in ooreenstemming wees met die grondwet van die Huiseienaarsvereniging asook die bepalings van regulasies 7 tot 14 uitgereik kragtens wet 65/1988.

## 2. GEMEENSKAPSENTRUM EN SIEKEBOEG

- 2.1 Die Ontwikkelaar beoog om 'n fasiliteit, wat **nie deel vorm** van die Huiseienaarsvereniging se bates nie en ook nie deel sal wees van die gemeenskaplike eiendom onder deeltitel nie, as 'n afsonderlike eenheid onder deeltitel, op te rig of te laat oprig en te vestig binne die area van jurisdiksie van die Huiseienaarsvereniging, om benut te word deur alle inwoners van die Groepsbehuising en die Deeltiteleenhede asook lede van die publiek, ten opsigte van welke fasiliteit, nog die Koper, nog enige ander Eienaar binne die skema enige eiendomsregte sal hê. Sodanige fasiliteit sal voorsien word van 'n eetsaal, kombuis, sitkamer en 'n aantal vertrekke vir algemene doeleindes en nuts gebruike, wat aangewend mag word soos die Eienaar of Operateur daarvan in sy administrasie daarvan mag bepaal. **Die koste van alle etes, drankies ens. vanuit die kombuis of kroeg sal vir die rekening van elke individu wees wat dit benut en is nie ingesluit in enige heffings nie**
- 2.2 Dit is die oogmerk dat 'n gedeelte van die Fasiliteit so uitgerus word dat dit gebruik kan word as 'n siekeboeg en gedeeltelik of ten volle as 'n fasiliteit vir verswaktes, in welke geval die fasiliteit, of die gedeelte daarvan, registreerbaar sal wees in terme van artikel 3 van die Wet op Bejaarde Persone (Wet 81 van 1967) aangesien die struktuur van die gebou sal voldoen aan die vereistes neergelê ingevolge die regulasies uitgevaardig onder die voormelde wet. Die totale fasiliteit sal beskik oor ten minste 22 beddens en die kamers sal almal, wat grootte betref, voldoen aan die vereistes vir registrasie, soos voormeld. Die terme en voorwaardes waaronder die koper of enige okkuperder van sy eiendom van die fasiliteite of dienste mag benut sal van tyd tot tyd gereël word deur die Eienaar of Operateur van die Fasiliteit, wie ondermeer die koste van die benutting van die dienste kan bepaal asook onder welke omstandighede die Koper of sy eggenote tot die fasiliteit toegelaat sal word asook vir welke periodes en siekte toestande daar voor voorsiening gemaak word. Geen van die dienste word deur enige gewone heffings gedek nie en die gebruikers sal daarvoor moet betaal teen die voorgeskrewe tariewe vir dienste gelewer en materiale verbruik.

Die fasiliteite en dienste wat betrekking het op die gemeenskapsentrum en siekeboeg sal beskikbaar wees teen die voltooiing van die finale fase van die skema, waarvoor daar tans geen datum bepaal is nie, maar as 'n tussentydse maatreël sal die Ontwikkelaar 'n perseel beskikbaar stel na fase 2 om 'n verpleegsuster, met tydelike fasiliteite, te huisves, totdat die siekeboeg voltooi is.