

# Ware Fees Gees!

M.C. van der Berg Ingelyf en Louis Greyling van Greyling Motors het gesamentlik die jaarlikse eindjaar funksie van Huis Remme-Los op 16 November by hul huis in Germiston geborg. Huis Remme-Los is 'n self-onderhoudende huis vir kwadupleë. Al agt inwoners het elk 'n versorger wat hulle met alledaagse funksies help. Die huis ervaar geweldige finansiële druk aangesien hulle geen staatshulp ontvang nie.



Die funksie is bygewoon deur personeel van Huis Remme-Los, die agt inwoners en naby vriende in die buurt. M.C. van der Berg Ingelyf en Greyling Motors is trots daarop om geassosieër te word met Huis Remme-Los en beskou dit as 'n groot voorreg om hulle finansiël en emosioneel by te staan. Hierdie mense is 'n ware inspirasie vir ons!

- Rich Redinger

MCSudoku

	6		9			
1			8		9	7
8			1	2	4	5
	5	7				2
	9			5	3	
6						
2			3			1
		1		6		
7				4	2	9

## Office in the East!

M.C. van der Berg Ing./Inc.  
 Jacqueline Drive 645  
 Garsfontein Office Park Building 32  
 Constantia Park  
 Pretoria  
 0184



**M.C. VAN DER BERG** INC  
 ATTORNEYS, CONVEYANCERS & NOTARIES

Your Property Attorneys

Tel: 012 660 6000 Fax: 012 660 6001  
 info@mcvdberg.co.za www.mcvdberg.co.za

## Social Media



@mcvanderberg



M.C. VAN DER BERG INC.



M.C. van der Berg Inc. 2013 Gatsby Yearend Function at Rovos Rail.

# M.C. Monthly

Issue 18

M.C. van der Berg Incorporated - Your Property Attorneys

November 2013

*The Newsletter with a difference*



*En so kom 2013 ook tot 'n einde.*

*Ons wil al ons kliënte hartlik bedank vir die ondersteuning deur die jaar.*

*Sonder julle lojale ondersteuning sou niks moontlik gewees het nie.*

*Ek wens julle almal 'n wonderlike Kersfees en 'n rustige vakansie toe.*

*Mag 2014 die beste jaar ooit wees.*

*And so 2013 comes to an end.*

*We want to thank all our clients for the support during the year.*

*Without your loyal support nothing would have been possible.*

*I wish all of you a wonderful Christmas and a pleasant holiday.*

*May 2014 be the best year ever.*

*Spread Kindness & Hope*

## Non-compliant Electrical Certificates

The Occupational Health and Safety Act 85 of 1993 prescribes that on selling a property the seller has to provide the purchaser with an electrical certificate of compliance (COC). This certificate cannot be older than 2 years and must certify that the electrical installation is safe.

Often purchasers receive the COC but do not agree that the installation is safe or that the necessary repairs were done to make it safe. As conveyancing attorney we can offer limited assistance. Our usual course of action is to refer the purchasers' queries and complaints back to the seller and the electrician appointed to issue the certificate.

Not many purchasers are however aware that there is another avenue available should they not be satisfied with the COC. The purchaser can also contact the Gauteng Electrical Inspection Authority (GEIA). GEIA was established after an initiative was implemented whereby the Department of Labour established the criteria within which Approved Inspection Authorities could investigate incidents and complaints on their behalf.

If you contact the GEIA an inspector will visit the premises to ascertain if the Certificate of Compliance which has been issued is in fact a valid COC. This inspection does not constitute a comprehensive inspection of the entire electrical installation, but enables GEIA to issue a Notice of Non Compliance (if applicable), in terms of the provisions of the Electrical Installation Regulations (2009). This notice will then enable the purchaser to go back to the seller and request a valid Certificate of Compliance in terms of the provisions of the sale agreement. The seller will have recourse against the electrician who issued the non-compliant COC to do the necessary repairs and issue a valid COC.

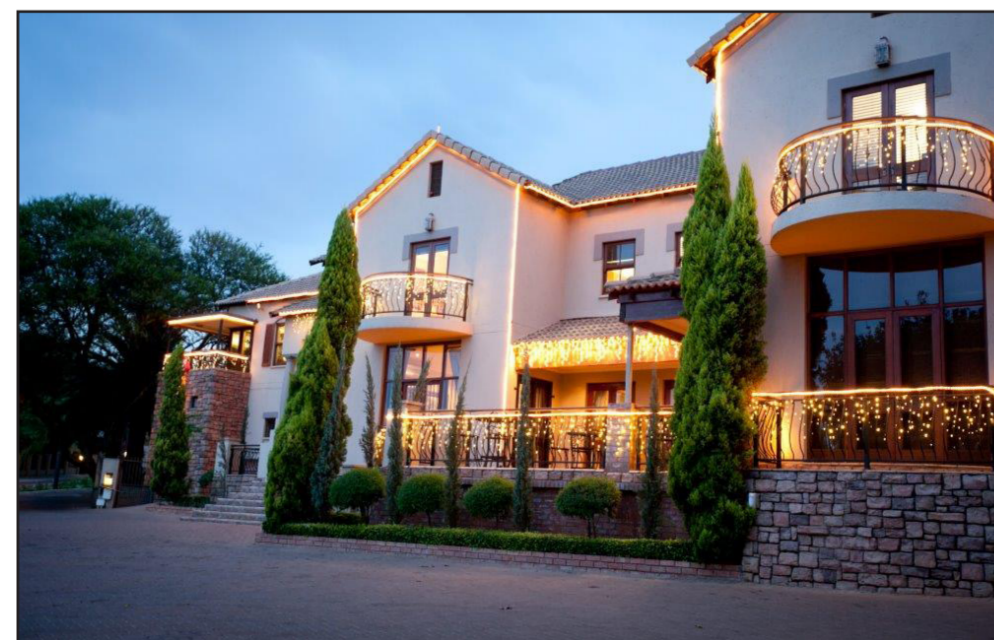
A comprehensive inspection can also be requested by the purchaser. This inspection entails a visit to the premises to conduct a comprehensive inspection and provide the user with a report and detailed fault list indicating areas of non-compliance. A Notice of Non Compliance (if applicable) will also be issued.

This notice will then enable the purchaser to go back to the seller to obtain a new valid Certificate of Compliance in terms of the provisions of the sale agreement and the seller shall have legal recourse to an electrical contractor where electrical installation work was contracted into between the seller and such electrical contractor.

The seller may also choose to contract another electrician to rectify all detected faults and defects with the knowledge of the extent of non-compliance of the electrical installation.

Sellers can also utilize the services of GEIA and call for a Validation Inspection or a Comprehensive Inspection.

The Validation Inspection entails a visit to the premises to validate as to whether a Certificate of Compliance which is to be issued is in fact valid. This inspection will be done in the presence of the appointed electrical contractor before final payment is made to ensure the issue of a valid certificate of compliance. Any detected faults and defects can then be rectified prior to the issue of the certificate of compliance.



The Comprehensive Inspection entails a visit to the premises to conduct a comprehensive inspection and provide the seller with a report and detailed fault list indicating areas of non-compliance. The report can be used as a tender document for electrical contractors to quote on only required repairs in order for a valid certificate of compliance to be issued.

The costs of the inspection vary depending on how comprehensive the inspection is that is conducted. The costs of the inspection is to be borne by the person requesting such inspection (however a case is to be made that the seller can be held liable if the sellers' appointed electrician issued a non-compliant COC). The seller will then have to recoup the extra expense from the electrician.



The inspector who conducts the inspection will also report the electrical contractor to the Department of Labour.

Approaching GEIA seems like a worthwhile alternative to keep in mind if you are not satisfied with the COC presented to you.

- *Sonja du Toit*

## Ongeldige Elektriese Sertifikate

Die Wet op Beroepsgesondheid en Veiligheid 85 van 1993 bepaal dat met die verkoop van 'n eiendom die verkoper die koper moet voorsien van 'n elektriese sertifikaat van nakoming. Hierdie sertifikaat mag nie ouer as 2 jaar wees nie en moet sertifiseer dat die elektriese installasie veilig is.

Dikwels ontvang kopers die elektriese sertifikaat, maar stem hulle nie saam dat die installasie veilig is of dat die nodige herstelwerk gedoen is om te verseker dat dit veilig is nie. As oordragprokureur kan ons beperkte bystand aan die koper verleen. Ons gewone plan van aksie is om die koper se navrae en klagte terug te verwys na die verkoper en aan die elektrisiën wat die sertifikaat uitgereik het.

Daar is egter 'n ander uitweg vir kopers indien hulle nie tevrede is met die elektriese sertifikaat nie. Die koper kan ook kontak maak met die Gauteng Elektriese Inspeksie-owerheid (GEIA). GEIA is gestig ná 'n inisiatief geïmplementeer is deur die Departement van Arbeid, in terme waarvan die departement die kriteria waarbinne goedgekeurde inspeksie-owerhede voorvalle en klagtes kan ondersoek namens die departement, ingestel het.

Wanneer die koper GEIA kontak sal 'n inspekteur die eiendom besoek om die nodige inspeksie te doen om te bepaal of die sertifikaat van nakoming wat uitgereik is, 'n geldige elektriese sertifikaat is. Hierdie ondersoek is nie 'n omvattende ondersoek van die hele elektriese installasie nie, maar stel GEIA instaat om 'n kennisgewing van nie-nakoming uit te reik (indien van toepassing), in terme van die bepalings van die Elektriese Installasie Regulasies (2009). Hierdie kennisgewing sal dan die koper in staat stel om terug te gaan na die verkoper en hom te versoek om 'n nuwe geldige sertifikaat van nakoming in terme van die bepalings van die koopkontrak uit te reik. Die verkoper het die reg om die elektrisiën wat die ongeldige elektriese sertifikaat uitgereik het te versoek om die nodige herstelwerk te doen en 'n geldige elektriese sertifikaat uit te reik.

'n Omvattende ondersoek kan ook versoek word deur die koper. Die ondersoek behels dat die inspekteur 'n omvattende ondersoek doen en hy voorsien dan die koper van 'n verslag en gedetailleerde foutelys wat areas van nie-nakoming aantoon. 'n Kennisgewing van nie-nakoming (indien van toepassing) sal ook uitgereik word.

Hierdie kennisgewing sal dan die koper in staat stel om terug te gaan na die verkoper en 'n nuwe geldige sertifikaat van nakoming te eis in terme van die bepalings van die koopkontrak en die verkoper sal die reg hê om van die elektriese kontrakteur te verwag om die nodige herstelwerk te doen en 'n geldige elektriese sertifikaat uit te reik.

Die verkoper kan ook kies om eerder die dienste van 'n ander elektrisiën te gebruik om toe te sien tot die herstel van die foute en gebreke in terme van die verslag.

Verkopers kan ook gebruik maak van die dienste van GEIA en versoek dat 'n geldigheids inspeksie of 'n omvattende inspeksie gedoen word.

Die geldigheids inspeksie behels 'n besoek aan die eiendom om te bepaal of 'n sertifikaat van nakoming wat uitgereik moet word, wel geldiglik uitgereik is. Hierdie inspeksie sal gedoen word in die teenwoordigheid van die aangestelde elektriese kontrakteur voor finale betaling gemaak word om die uitreiking van 'n geldige sertifikaat van nakoming te verseker. Enige foute en defekte kan dan voor uitreiking van die sertifikaat van voldoening reggestel word.

Die omvattende inspeksie behels 'n besoek aan die eiendom deur 'n inspekteur wat 'n omvattende ondersoek doen en hy voorsien die verkoper met 'n verslag en gedetailleerde foutelys wat die areas van nie-nakoming aandui. Die verslag kan gebruik word deur die verkoper as 'n tender dokument by die aanstelling van 'n elektriese kontrakteur om die nodige herstelwerk te doen ten einde 'n geldige sertifikaat te kan uitreik.

Die koste van die inspeksie wissel afhangend van die omvang van die inspeksie. Die koste van die inspeksie is vir die rekening van die persoon wat sodanige inspeksie aanvra (daar is 'n saak uit te maak dat die verkoper aanspreeklik gehou kan word vir die aangestelde elektrisiën se ongeldige sertifikaat). Die verkoper sal om die beurt die ekstra koste kan verhaal van die eerste elektrisiën.

Die inspekteur wat die inspeksie doen verkla ook die elektriese kontrakteur by die Departement van Arbeid.

Om GEIA te nader is 'n sinvolle alternatief wat kopers in gedagte kan hou in die geval dat hulle ontevrede is met die elektriese sertifikaat wat gelewer is.

- *Sonja du Toit*

## Bonds : Frequently asked Questions

- What is the additional amount?**

The bond will make provision for an additional amount, over and above the principle debt borrowed by the mortgagor, to make provision for circumstances where the mortgagor may be in default and does not fulfil the obligations in terms of the loan agreement. It is additional security for the bank.
- What happens in the event of the Mortgagor's insolvency?**

If the property is sold as a result of the insolvency of the mortgagor, the bank will have a preferential claim on the proceeds of the property.



## Minderjariges en oordrag van eiendom

Daar ontstaan gevalle waar dit die behoefte is van ouers of die minderjarige self om eiendom te koop of te verkoop. Daar is wetgewing wat hierdie gevalle reguleer, ondermeer die Kinderwet 38 van 2005, die Wet op Voogdy 192 van 1993 en die Boedelwet 66 van 1965.

Indien 'n minderjarige onder die ouderdom van 7 jaar is, is hy handelingsonbevoeg. Die minderjarige se voogde moet namens hom die eiendom koop of verkoop en die oordragdokumente teken.

Indien die minderjarige tussen die ouderdom van 7 en 18 jaar is, is die minderjarige beperk handelingsbevoeg. Die minderjarige is dan geregtig om self sy oordragdokumente te teken maar moet bygestaan word deur sy voogde.

Artikel 80 van die Boedelwet 66 van 1965 stipuleer addisionele vereistes benewens die bystand van voogde indien 'n minderjarige sy onroerende eiendom verkoop of indien die eiendom met 'n verband beswaar moet word. Hierdie artikel bepaal dat indien die waarde van die eiendom minder as R100 000 is, die magtiging van die Meester van die Hooggeregshof verkry moet word. Indien die waarde van die eiendom meer as R100 000 beloop, word die magtiging van die Hooggeregshof benodig.

Onroerende eiendom wat aan 'n minderjarige behoort mag nie deur sy natuurlike voogde verkoop of met 'n verband beswaar word nie, tensy magtiging verleen is deur die Meester of die Hooggeregshof of in die geval van 'n voog, die testament dit so bepaal.

Indien bogenoemde vereistes nie nagekom word nie, beteken dit nie noodwendig dat die transaksie tot niet is nie. Indien die handeling geratificeer (goedgekeur) word na mondigwording, sal die ondertekening van die oordragdokumente na mondigwording as bewys dien dat die transaksie goedgekeur is.

Die Meester van die Hooggeregshof en die Hooggeregshof word volgens wetgewing as die oppervoogde van minderjariges beskou. Dus word hierdie prosedures, soos deur die wet vereis, inwerking gestel om altyd die belange van minderjariges te beskerm.

- *Nicole Rokebrand*

## Minors and transferring property

Certain cases may arise where it is necessary for the parents of a minor, or the minor themselves, to purchase or sell property. There is legislation that regulates these types of transactions, such as the Childrens Act 38 of 2005, the Guardianship Act 192 of 1993 and the Estate Act 66 of 1965.

A minor under the age of 7 years lacks any contractual capacity to act. The minor's guardian must represent the minor and sign the transfer documents on his behalf.

A minor between the age of 7 and 18 years of age has limited capacity to act. The minor is therefore legally allowed to sign the transfer documents himself but his guardian must assist him by co-signing the documents.

Section 80 of the Estate Act 66 of 1965 stipulates requirements in addition to the assistance required by the guardian where a minor sells immovable property or where the property should be mortgaged. This section determines that if the value of the property is less than R100 000, the authorisation from the Master of the High Court must be obtained. If the property is valued higher than R100 000 then authorisation must be obtained from the High Court.

Immovable property of a minor may not be sold or mortgaged by his natural guardians unless the authority of the Master, the Court or in the case of a guardian, the will determines it.

If the above-mentioned requirements are not met, it does not necessarily mean that the transaction is not valid. If the act is ratified (approved) after majority then the signing of the transfer documents after majority will prove that the transaction is approved.



The Master of the High Court and the High Court, according to legislation, is considered to be the upper guardian of minors. Therefore these procedures, are there to protect the interests of minors.

- *Nicole Rokebrand*

## Verbande : Gereelde vrae en antwoorde

- Wat behels die addisionele bedrag?**

Die verband sal voorsiening maak vir 'n addisionele bedrag, bo en behalwe die hoofskuld deur die verbandgewer geleen, om voorsiening te maak vir omstandighede waar die verbandgewer nie sy verpligtinge in terme van die verband nakom nie. Dit dien dus as addisionele sekuriteit vir die bank.
- Wat sal gebeur indien die verbandgewer insolvent verklaar word?**

Indien die eiendom verkoop word omdat die verbandgewer insolvent verklaar word, sal die verbandhouer (bank) 'n voorkeureis op die opbrengs van die eiendom hê.

## True Festive Spirit!

M.C. van der Berg Incorporated and Louis Greyling from Greyling Motors sponsored the annual yearend function of Huis Remme-Los on 16 November at their home in Germiston. Huis Remme-Los is a self-sustained home for quadriplegics. All eight residents each have a caregiver that assist them with everyday functions. The house experiences great financial difficulties as no state funding is available to them.

The function was attended by all the staff members of Huis Remme-Los, the eight residents and close friends of the residents in the neighbourhood. M.C. van der Berg Incorporated and Greyling Motors are proud to be associated with Huis Remme-Los and take great pride in assisting them financially and emotionally – They are a true inspiration for the abled!

- *Rich Redinger*

