

Form 400 ng MGA AHENTE ng Virginia - Eksklusibong Awtorisasyon para Magbenta

Binabati ka namin sa pagpili ng ahente para ilista ang bahay mo para ibenta. Ang sumusunod ay buod ng kontrata ng Eksklusibong Awtorisasyon Para Magbenta. Sa loob ng kontratang ito, makikita mo ang mga karapatan at obligasyon mo at ang mga karapatan at obligasyon sa iyo ng ahente mo. Hindi nito nasasaklaw ang lahat at kung mayroon kang anumang mga tanong, pakitanong ang ahente mo o humingi ng legal na payo para mas maunawaan ang kontrata.

Dapat tiyakin mo na tama ang impormasyong nakalista sa kontrata. Pansinin ang panahon ng pagsisimula at pagtatapos, na siyang takdang panahon kung kailan kakatawan sa iyo ang ahente mo. At pakitandaan ang nakalistang presyo. Ito ang presyo ng bahay na ibebenta ng ahente mo. Puwedeng magbago ang presyong ito sa ipinahayag na pahintulot pagkatapos mapirmahan ang kontrata.

Bayad ng Broker

Mayroong maraming mga numero na puwedeng nakalista dito, tandaan ang "Bayad." Babayaran ninyo ang Bayad sa ahente mo pagkatapos ng pagbebenta ng bahay. Subalit, mayroong maraming iba pang mga paraan kung saan kailangan mong ibigay ang bayad.

- Kung nasa loob ng nakalistang bilang ng araw pagkatapos ng pagpaso ng kontratang ito o anumang pagpapalawig, ibebenta mo ang ari-arian sa isang taong ipinakita, inalok, o ipinakilala ng ahente mo para bilhin ang bahay.
- Kung ipinresinta ang isang alok sa iyo sa inisyal na panahon o pagpapalawig ngunit tinanggap mo ito pagkatapos nitong mapaso.
- Kung ipinresinta ang isang alok sa inyo sa inisyal na panahon o pagpapalawig ngunit nagpresinta ka ng ibang alok, at tinanggap ito pagkatapos mapaso ang inisyal na panahon o pagpapalawig.
- Kung pipiliin mong bawiin ang ari-arian mula sa merkado sa panahon ng inisyal na termino o pagpapalawig nang hindi sumasang-ayon ang ahente mo.
- Kung sinasadya mo gumawa ng aksyon para pigilan ang pagbenta ng broker mo sa ari-arian o kung hindi man ay mag-default sa mga obligasyon mo sa panahon ng inisyal na termino o pagpapalawig.

Hindi mo kailangang ibigay ang bayad kung:

- Pagkatapos ng pagpaso ng inisyal na yugto ng panahon o pagpapalawig, papasok ka sa isa pang eksklusibong awtorisasyon para magbenta kasama ng ibang broker.
- Pag-default ng (mga) bumibili sa kanilang kontrata at hindi makabili ng bahay – ngunit pakitandaan na may bisa pa rin ang kontrata sa iyo kung hindi pa ito napaso.
- Mapapaso ang kontrata at hindi naibenta ang ari-arian.

Mag-aalok ang ahente mo ng bayad sa pakikipagtulungan sa ibang ahente at broker, magiging bahagi ito ng kontrata sa pagbebenta at ililista sa MLS bukod sa iba pang bagay. Hindi karagdagan ang bayad na ito sa orihinal, kundi bahagi ng orihinal na bayad. Kung mayroon kang anumang tanong tungkol dito, sabihin ito sa ahente mo at o sa broker niya.

Ahensya

May iba't ibang uri ng mga ahensya, at dapat talakayin mo kasama ng broker mo kung saan ka niya kakatawanin.

Karaniwang Ahensya

Ang una ay ang karaniwang ahensya, ito ay kapag kumakatawan ang ahente mo sa iyo at sa mga interes mo lang. Pero dapat sumunod sa batas ang ahente mo at may ilang bagay na dapat niyang gawin. Halimbawa, dapat niyang ipagbigay-alam ang mahalagang masamang impormasyon na personal na alam nila. Kailangang tratuhin niya ang parehong partido nang pantay at tapat at bigyan sila ng impormasyon tungkol sa bahay. Pinapahintulutan din ang ahente ninyo na tulungan ang ibang mga bumibili sa paghahanda at pag-fill out sa mga alok para bilhin ang ari-arian mo.

Pero pakitandaan, kung kumakatawan ang ahente mo sa iyo bilang isang karaniwang ahente at tinutulungan ang bumibili na ihanda at punan ang kontrata, **hindi** niya tinutulungan ang bumibili sa anumang kaalaman na puwedeng makapinsala sa posisyon mo. Sinabi sa ibang paraan, puwedeng ituro ng ahente mo ang mga bahagi sa kontrata sa bumibili at ipaalam sa kanila na dito nila dapat punan ang mga bagay; ngunit **hindi nila masasabi** kung tatanggapin mo o hindi ang anumang impormasyong pinunan nila.

Itinalagang Ahensya

Ang pangalawang uri ng ahensya ay ang itinalagang ahensya. Nagtatrabaho ang ahente mo sa isang brokerage at may iba pang ahente at broker ang brokerage na iyon. Kung kumakatawan ang ahente mo sa iyo bilang isang itinalagang ahente, nangangahulugan ito na may ahente ang bumibili sa loob ng parehong brokerage. Sa iyo pa rin kumakatawan ahente mo at sa iyo lang, ngunit dapat nang mangasiwa ang kanilang broker sa parehong ahente mo at ang ahente ng nagbebenta. Na nangangahulugan na isa na ngayong dalawahang ahente ang broker at dahil dito, hindi **magagamit** ang impormasyon mula sa isang kliyente (ikaw) para makapinsala sa posisyon ng isa pang kliyente (ang bumibili). Dapat may kasunduan na nakasulat ang magkabilang panig sa ganitong uri ng pagkatawan sa pamamagitan ng pagbibigay-alam.

Ang broker na nangangasiwa sa transaksyon ay hindi, bukod sa iba pang mga bagay, magbibigay-alam ng impormasyon tungkol sa kung anong presyo ang tatanggapin mo, maliban sa presyong nakalista sa kontratang ito. At hindi nila ipagbibigay-alam ang impormasyon sa inyo o sa ahente mo tungkol sa kung magkano ang handang bayaran ang bumibili para sa bahay. Sa ganitong uri ng ahensya, kung pagkatapos ng bumibili at hindi kayo makagawa ng deal, awtomatikong magwawakas ang ganitong uri ng pagkatawan.

Dalawahang Ahensya

Ang dalawahang ahensya ang huling uri ng ahensya. Puwedeng mahirap unawain ang dalawahang ahensya, at ang sumusunod ay kung ano ang dalawahang ahensya. Hindi nito nasasaklaw ang lahat at kung mayroon kayong anumang tanong, makipag-usap sa ahente mo at/o kanilang broker para sa karagdagang impormasyon at/o isang abogado para matulungan kang higit na maunawaan ito. Dapat may kasunduan na nakasulat ang magkabilang panig sa ganitong uri ng pagkatawan sa pamamagitan ng pagbibigay-alam.

Ang dalawahang ahensya ay kapag parehong kumakatawan sa inyo at sa bumibili ang ahente mo, sa sitwasyong ito may dalawahang pagkatawan ang broker. Sa dalawahang ahensya, hindi gagamit ang ahente mo ng anumang may pribilehiyong impormasyon na mayroon siya para sa benepisyo o pinsala mo. Dahil dito, mayroon ka na ngayong responsibilidad na gumawa ng sarili mong desisyon kung aling tuntunin ang isasama sa kontrata sa pagbebenta.

Puwedeng gawin ng ahente mo ang mga sumusunod na aksyon ayon sa itinatakda ng batas, ngunit pakitandaan na hindi nasasaklaw ang lahat ang listahang ito. Ipagbigay-alam ang mga mahalagang masamang impormasyon tungkol sa ari-arian na personal niyang alam. Tratuhin ka at ang bumibili nang tapat at makipagtulungan sa mga kinatawan o kontratista na puwedeng mayroon kayo o ng bumibili para tumulong sa pagbebenta ng ari-arian at tuparin ang mga obligasyon mo. Puwedeng tumulong sa bumibili na ayusin ang mga inspeksyon ng ari-arian kung nasa kontrata. Puwedeng ipaliwanag ang mga gastos at pamamaraan ng pagsasara. Puwedeng tumulong sa bumibili na ihambing ang mga alternatibong pagpopondo. Puwedeng magbigay ng data sa marketing tungkol sa mga nakapaligid na ari-arian para magsagawa ka ng edukadong desisyon tungkol sa nalistang presyo.

Hindi puwedeng gawin ng ahente oo ang sumusunod at hindi rin nasasaklaw ang lahat ang listahang ito. Hindi niya puwedeng gamitin ang anumang kompidensiyal na impormasyong mayroon siya para sa kapakinabangan o pinsala mo o ng bumibili; maliban kung may nakasulat na pahintulot na gawin ito. Ipagbigay-alam kung anong presyo ang handang bayaran o tanggapin ng magkabilang panig, maliban sa presyong nakalista sa kontratang ito. Magrekomenda o magbigay ng anumang payo sa kung anong mga tuntunin at kondisyon ang dapat mong tanggapin o ng bumibili o makipag-negosasyon tungkol dito.

Ang mga Tungkulin Mo

- Makikipagtulungan ka nang eksklusibo sa ahente mo sa panahon ng termino ng kontratang ito.
- Magbigay ng anumang impormasyon o personal na data na kailangan para masunod ang anumang obligasyon.
- Magbayad kung at kapag panahon nito.
- Gawing magagamit ang ari-arian sa mga makatwirang oras para sa mga pagpapakita.
- Ipaalam sa mga bumibili at ibang ahente na nakakasalamuha ninyo na kinakatawan kayo ng ahente ninyo.

Ang mga Tungkulin ng Ahente

- Gumawa ng mga makatuwirang pagsisikap para makahanap ng bumibili para sa ari-arian sa panahon ng termino.
- Ayon sa batas, dapat nilang ipagbigay-alam ang mga mahalagang masamang katotohanan tungkol sa ari-arian na personal nilang alam.
- Ipresinta ang lahat ng alok sa ari-arian kapag natanggap.

Pag-a-advertise

Pinapayagan mo ang ahente mo na ilagay ang karatula niya na “IBINEBENTA” sa ari-arian at tanggalin ang anumang iba pang karatula sa pagbebenta. Pinapayagan mo ang ahente mo na ilagay ang kanilang ilagay sa internet ang impormasyon tungkol sa ari-arian. Pinapahintulutan kang bawiin ito kung gusto mo.

Puwede mong bawiin at hindi payagan ang ahente mo na ilista ang ari-arian sa internet. Puwede mo ring piliing hindi ilathala ang address. Puwede mo ring payagan o hindi payagan ang mga third party na magsulat ng komento, repaso, o magbigay ng mga hyperlink sa ari-arian; isang na-awtomatikong pagtaya ng halaga sa merkado; i-advertise sa social media.

Napakahalaga na makipag-usap ka sa ahente mo tungkol sa mga pagpayag na ito at kung paano mag-a-advertise ng mga ito sa madla. Tandaan, pinipili mong gumamit ng ahente para ibenta ang ari-arian mo dahil sa kakayahan niya at kabilang dito ang pag-advertise. At dapat mong tandaan na kahit na puwedeng magpadala ang ahente mo ng mga kahilingan sa mga third party na tanggalin nila ang materyal na hindi sila awtorisadong ipakita, hindi makontrol, walang kontrol ang ahente mo sa mga third party.

Iba Pang Pagbibigay-alam

Mayroong ilang pagbibigay-alam na dapat ninyong gawin kung naaangkop ang mga ito at hindi nasasaklaw ang lahat ng sumusunod; gagabayan ka ng ahente mo kung alin ang kailangan at hindi. Dapat mong ipagbigay-alam kung nakatira ka sa isang Komunidad ng Pangkalahatang Interes (ibig sabihin, isang HOA, o Asosasyon ng Condo). Dapat mong sabihin kung mayroon kang waiver ng septic na inisyu ng Lupon ng Kalusugan. Dapat mo ring gawin ang mga hinihiling na pagbibigay-alam ayon sa kinakailangan sa Batas sa Pagbibigay-alam sa Residensyal na Ari-arian ng Virginia; nasa hiwalay na form ang mga pagbibigay-alam na ito na pipirmahan mo at ibibigay sa bumibili.