

“买方独家代理协议”概述了买方与经纪人之间的条款和条件。以下是该文件的要点摘要：

- **经纪人的任命：** 买方授予经纪人独家权力，在弗吉尼亚州代表其购买房产。
- **买方声明：** 买方确认未与弗吉尼亚州的其他经纪公司签订任何其他买方代理协议，并已披露之前参观过的房产或其他销售人员展示过的房产。
- **目的：** 买方聘请经纪人在弗吉尼亚州购置指定类型的房产。
- **通知：** 协议的所有通知和修订都必须以书面形式进行，并通过所提供的买方和经纪人的联系信息送达。
- **期限和终止：** 协议自签署之日起生效，期限为指定的到期日晚上 11:59，如果未指定到期日，则为协议日期后 90 天。如果销售合同在期限内签署，则自动延期。买方可以书面通知提前终止合同，如果没有正当理由，可能需要支付提前终止费。
- **经纪人的职责：** 经纪人将通过履行协议条款、寻找合适的房产、提出报价、披露重要事实以及保密来维护买方的利益。经纪人必须遵守法律，诚实对待卖家，并且可以代表其他买家或卖家，向多个买家展示同一房产。
- **买方的职责：** 买方同意只与经纪人合作，支付经纪人费用，提供必要信息，与经纪人合作，并遵守相关法律。未经卖方书面同意，买方不得张贴或展示房产照片或视频，并承认房产内可能存在视频/音频录制系统。
- **佣金：**
 - 经纪人的佣金可以协商，如果买方在协议期限内或协议期满后的规定期限内购得房产，则应支付经纪人的佣金。
 - 买方负责在结算时向经纪人支付费用，卖方的分担费用则由双方协商确定。
 - 可能需要支付预付费，预付费不予退还。
 - 可能需要支付额外的经纪人服务费。

- **搬迁计划**：该协议包括针对参与搬迁计划的购房者条款，详细说明了该计划的条款和义务。
- **房地产代理类型 - 披露&知情同意**：
 - **卖方代表**：当卖家使用自己的经纪人代表其行事时发生。
 - **买方代表**：通过本协议发生。
 - **指定代表**：当买方和卖方在同一交易中由同一经纪公司的不同销售人员代表时发生。
 - **双重代表**：当同一经纪人和销售人员在同一交易中代表买方和卖方时发生。买方可以同意或不同意指定或双重代理。
- **遵守公平住房法**：在展示和提供房产时，不得因法律规定的受保护群体而有所歧视。
- **买方违约**：
 - **买方违约**：该文件概述了买方违反协议的后果，包括可能终止协议和追讨法律费用。
 - **经纪人在终止合同时的职责**：经纪人将交付代表买方签订的所有合同和其他文书的副本，并可保留副本存档。
- **律师费**：如果任何一方违反协议，非违约方有权收回为行使其权利而产生的法律费用，包括律师费、法庭费用和诉讼费用。
- **买方房地产执照**：买方需说明其是否持有有效或无效房地产执照。
- **定义**对“代理关系”和“经纪关系”等关键术语进行了定义，以明确其在协议中的含义。

- **免责声明：**
 - **专业服务：** 经纪人不负责提供房地产咨询以外的服务，建议买方寻求适当的专业建议。
 - **梅根法：** 买家应对已登记的性犯罪者进行尽职调查。
 - **电汇欺诈：** 关于电汇欺诈的警告以及核实与资金转账有关的电子通信的重要性。
 - **服务提供商推荐：** 推荐并非代表认可，买家应独立调查服务提供商。

- **其他事项：** 本协议（包括任何附件和附录）构成双方之间的完整协议，受弗吉尼亚州法律管辖，只能以书面形式修改。可分割性条款确保在任何条款无法执行的情况下，其余条款仍然有效。

- **可分割性：** 如果协议中的任何条款被认定为不可执行，则其余条款和规定仍然有效。

- **其他规定：** 协议的其他具体条款和细节，包括建议在参观房产前与买方代理进行磋商，以避免对经纪关系和赔偿责任产生混淆。

本文件是弗吉尼亚州北部房地产经纪人协会的表格，供其信誉良好的会员使用。