

Tej Lus Uas Yog Yawmsij Los Yuav Tsev (2007)

Koj yuav tau ib lub tsev

Kev yuav tsev yog ib qho uas tseem ceeb tshaj ua koj yuav tau tshwm nyiaj yuav nyob hauv koj lub neej. Daim ntawv no yuav qhia txog tej yam tseemceeb uas tej tus yuav tsev yuavtsum paub, xwsli yuav npaj dabtsi ua ntej, seb cov nqi yuav muaj li cas, xyuas seb lub tsev twg yuav zoo rau yus, nrhiav chaw txais nyiaj thiab yuav muab tus nqi (offer) li cas.



Tej lus uas yog ywmsij yuav tsev

Kev yuav ib lub tsev yog ib qhov uas tseem ceeb tshaj nyob yus lub neej. Yog koj muaj koj ib lub tsev no yuav pab koj tseg tau nyiaj, tseg them se ntau thiab yus yuav ua tau tswv tsev rau yus tus kheej. Tabsis koj yuav tsum to taub tej yam uas yuav pab tau koj kom koj npaj tiav them tau kev yuav tsev kom tsis nkim koj lub sijhawm, koj tus zog losis tej nyiaj txiag.

Tej nqi thaum koj yuav tau tsev tsis yog tus nqi them tsev (mortgage) xwb. Koj yuav tsum them se tsev (property taxes), yuav insurance, thiab kho tau tej yam uas yuav puas los tsis ua hauj lwm hauv yus lub tsev.

Insurance thiab tej nyiaj koj khaws tseg los kho tej yam uas puas hauv koj lub tsev yog ob yam uas tseem ceeb heev rau cov uas yuav tau tsev lawm. Homeowner's Insurance yuav los pab tau rau tej yam uas raug puas hauv koj lub tsev, koj tej khoom hauv tsev, thiab teeb meem (liability) thaum lwm tus tuaj raug mob hauv koj lub tsev. Ib txhia uas tsis muaj homeowner's insurance tau poob txhua yam lawv muaj thaum muaj teeb meem txog ntawm lawv lub tsev.

Keu npaj yuav tsev

Keu yuav tsev yog ib qhov tseem ceeb heev. Yuavuav siv sijhawm ntau. Thawj kauj ruam yog npaj koj cov nyiajtxiag:

- ∞ **Tsegnyiaj.** Muab nyiaj khaws rau tom tsev txhab nyiaj (savings account) txhua hli tseg rau qhov nyiaj downpayment. Cov nyiaj no yog los tseg rau lub tsev qhov downpayment uas yuav txog li 3% mus rau 20% ntawm lub tsev tus nqi losis yog koj xav no them ntau txiv los tau thiab. Yog ntau npaum li cas los haj yam zoo dua. Yog koj cov nyiaj downpayment tsis muaj txog 20% ces cov chaw qiv nyiaj yuav kom koj them nyiaj ntxiv rau cov private mortgage insurance (PMI). Yog li no, koj yuav tau them nqi tsev ntau me ntsis txhua lub hlis.
- ∞ **Tej tus pab yuav tsev (housing counseling).** Koom nrog HUD tej kev pab tswvyim yuav tsev. Yog koj xav nrhiav tej kev pab li no mus rau HUD qhov web site uas qhia txog Yuav Tsev (<http://www.hud.gov/buying>) es nyem lo lus “Housing Counselor,” losis hu mus rau tus xovtooj 800-569-4287.
- ∞ **Keekwm them nuj nqi.** Yog koj them nuj nqi zoo ces koj yuav tau them paj laum tsawg. Yog koj xav kom tau keekwm them nuj nqi zoo ces them koj tej nuj nqi raws li sijhawm. Yog koj xav tau ib daim ntawv tshabxub dawb qhia tau tias koj them nuj nqi zoo li cas ces mus rau Annual Credit Report lub website (<http://www.annualcreditreport.com>) losis hu tus xovtooj 877-322-8228. Yog koj tau daim ntawv no lawm es pom tias tej yam tsis yog (xwsli muaj koj tsev neeg losis lwm tus uas muaj tib lub npe cov nuj nqi thiab) ces nyeem ntxiv thiab ua raws li daim ntawv no hais tom qab seb yuav kho li cas.
- ∞ **Siv nyiaj zoo (budget).** Sau tej yam uas koj yuav tseg rau ib daim ntawv. Ua li no koj thiaj li paub tias yuav txo koj kev siv li cas thiaj li khaws tau nyiaj los yuav ib lub tsev. Yog koj xav nrhiav tswvyim siv nyiaj zoo nomus xyuas tau “Manage Your Money Wisely” uas nyob rau MoneyWi\$e (<http://www.money-wise.org>).
- ∞ **Nyiaj tau los thiab qub txeeg qub teg (assets).** Sau seb tagnrho koj tsev neeg cov nyiaj tau los muaj npaum li cas (xwsli nyiaj khwv los, nyiaj them los rau menyuum, nyiaj nomtswv xa tuaj thiab lwm qhov uas yus tau nyiaj los) thiab tej qub txeeg qub teg (xwsli cov txais nyiaj sau tawm, cov txhab nyiaj yuav paj me losis nyiaj laus.)
- ∞ **Nyiaj qiv.** Tagnrho koj cov nyiaj qiv no muaj npaum li cas? Sau tseg seb koj siv li cas xws li tej nuj nqi txhua hli, nyiaj xauj tsev, nyiaj them insurance, nyiaj them tsheb thiab tej nuj nqi tiv los mus rau lwm yam.

Koj yuav txais tauj nyiaj ntau npaum li cas?

Tsuas yog tsawg tsawg leej thiaj li muaj nyiaj txaus them tus nqi tsev tagnrho. Tabsis feem coob ces yuavtsum tau mus thov qiv nyiaj los yuav tsev.

Tej yam uas yuav qhia tias koj yuav qiv tau cov zoo li cas thiab npaum li cas yog:

- ∞ Koj kev them tej nuj nqi zoo li cas
- ∞ Koj thiab koj tsev neeg uas yuav pab koj txais tus nqi muaj nyiaj li cas
- ∞ Koj cov nyiaj nas tseg rau tsev (downpayment) ntau npaum li cas
- ∞ Koj tej nuj nqi ntau npaum cas
- ∞ Koj cov nyiaj uas koj tseg tau ntau npaum li cas

∞ Koj xaiv them koj cov nuj nqi li cas (xws li fixed rate losis adjustable rate)

Tom qab ntawd, seb lub tsev koj xav yuav zoo li cas, xwsli ib lub tsev rau tib yim xwb, los sis ib lub uas muaj lwm lub tsev sib txuas, los sis lwm hom tsev no, yuav los raug rau hom nyiaj (loan) uas koj txais tau. . Yog muab saib los ces yog koj xav them tus nqi tsawg ces koj yuavtsum ua kom koj cov nuj nqi tsawg li tsawg tau. Yog ua tau noces them koj cov nuj nqi tag kom tsawg li uas tsawg tau ua ntej koj sau ntawv mus thov nyiaj.

Yog koj cov nyiaj nas tseg rau tsev ntau ces koj tau txais nyiaj yuav tsev tsawg. Tus nqi uas koj yuavtsum tau nrhiav nyiaj los nas tseg mas yuavtsum yog muab feem los ntawm seb qhov twg tsawg tshaj, xwsli seb yog tus nqi uas koj yuav lub tsev ntawd los yog tus nqi uas tau ntsuas seb lub tsev muaj nqi npaum li cas. Cov uas muag thiab cov uas qiv nyiaj nyiam siv 20% (losis 1 feem 5) ntawm tus nqi tiv paib los ua tus nqi nas tseg, tabsis muaj tej tus uas yuav li 3% xwb (losis txog li ze 1 feem ntawm 30) los tau thiab. Tabsis txhob rawm nas tagnrho koj cov nyiaj— koj tseem yuav tau siv nyiaj los ua ntaub ntawv kaw qhov kev sib hais tsev no thiab los pab koj tsiv. Yog koj xav paub tej qhov uas yuav pab nrhiav nyiaj nas rau tsev nua ces mus rau Local Homebuying Programs (<http://www.hud.gov/buying/localbuying.cfm>) chaw faisfab (internet) los tau.

Thaum uas koj ua ntaub ntawv txais nyiaj, cov qiv nyiaj ntawd yuav saib tej nyiaj uas koj ua tau thiab tej nqi uas koj muaj seb koj them tau nqi tsev npaum li cas txhua lu bli. Qhov uas lawv ntsuas no yuav qhia tias koj txais tau nyiaj npaum li cas. Feem ntau mas lawv xav saib tias koj cov nuj nqi tagnrho, ntxiv rau tej nuj nqi tsev, yuav tsum yog 36% ntawm koj cov nyiaj ua tau los.

Tej tus tibneeg uas yuavtsum paub hauv kev yuav tsev yog leejtws??

Cov yuav sawv cev yuav losis muag tsev (real estate agents). Cov sawv cev los yog real estate agents no yuav pab tau koj nrhiav tau ib lub tsev, thiab yuav pab koj hais tus qi. Cov sawv cev no muaj ob hom. Hom ib yog cov sawv cev pab tus xav yuav tsev, hom ob yog cov sawv cev pab tus xav muag nws lub tsev. Feem ntau mas yog tus uas muag tsev uas yuav tsum tau them ob tug sawv cev tus nqi.

Cov yuav sawv cev thov nyiaj (mortgage brokers) yog cov uas yuav nrhiav seb lub chaw qiv nyiaj twg yuav pab tau koj tshaj. Yus siv tau cov nyiaj qiv (loan origination fee) them tus mortgage broker no los sis yus siv yus cov nyiaj them los tau—los yus siv tau ob yam tib si. Cov nqi them tus broker nomuab coj los sib tham kom luv nqi los tau—koj yuav tsus noog koj tus broker seb nws cov nqi yog li cas thiab them rau ab tsi kom koj tsis them ntau tshajqhov uas nws pab tau.

Cov tsev qiv nyiaj (mortgage banks) thiab qiv nyiaj hauv internet. Yog koj xav qiv hom nyiaj (loan) uas zoo tshaj rau koj no mus ntsib koj lub chaw qiv nyiaj (bank) thiab lwm qhov chaw qiv nyiaj los sis mus nrhiav hauv internet.

Cov mus kuaj lub tsev rau tusnqi. Cov no yog cov uas niaj hnuv mus kuaj tsev uas paub zoo tias tus nqi rau koj lub tsev yuavtsum yog li cas. Cov tsev qiv nyiaj (mortgage lender) rau koj yog cov yuav ntiav tus kuaj tsev tuaj, tab sis koj yuav tau them rau qhov nws tuaj kuaj koj lub tsev. Tus nqi kuaj ntawv txog li \$300-\$500.

Cov mus kuaj lub tsev seb nyob puas tau. Yog yuav kom zoo mas koj yuavtsum tau nrhiav ib tug kuaj tsev nyob seb puas muaj teebmeem li cas. Thaum koj tabtom ua daim ntawv yuav tsev, nug kom lawv sau ib lo lus hais tias yog lawv kuaj es lub tsev muaj teebmeem li cas no koj tsis yuav lub tsev lawm los tseem hloov tau thiab, ua li no yog muaj teebmeem, uas koj tsis xav kho no koj hloov siab tau. Yog koj xav paub cov kuaj tsev nyob no, nug koj tus sawv cev nrhiav tsev (realtor) seb nws xav pom tias leejtwg zoo losis koj cia li tiv tauj koj xwb cov koomhaum The National Association of Certified Home Inspectors (<http://www.nachi.org>), 877-FIND-INS losis The American Society of Home Inspectors (<http://www.ashi.org>), 800-743-2744.

Nrhiav lub tsev zoo rau koj

Saib cov nyob ib ncig lub tsev ntawd. Yog tau, koj yuavtsum taug kev mus los thiaj li paub zoo tias ua neej nyob thaj chaw ntawd yuav zoo li cas. Mus saib cov tsev kawmntawv, cov khw, thiab xyuas seb kev tub sab tub nyiag nyob ib ncig ntawd zoo li cas los ntawmtej uas tas npluaj sau tseg losis hauv cov ntawv xovxwm losis nyob ntawm lub chaw faisfab Homefair web site (<http://www.homefair.com>).

Saib kev siv tsheb mus los. Saib seb puas muaj chaws caij tsheb loj mus los xwslu npav los cov tsheb nqug thiab seb puas muaj tej kev loj nyob ze es thiaj li tau kev mus los.

Saib puas nyob ze tej thaj chaws uas yuav ua teeb meem. Ua ib daim ntawv nug seb puas muaj tej yam tsis zoo nyob ze xws lis tej yam yuav ua rau yus mob los yuav raug yus lub tsev (toxic contaminants, natural hazards). Nug koj tus sawv cev pab yuav tsev seb yog xav yuav daim ntawv no yuav ua li cas.

Dej nyab. Tej yam uas raug puas vim dej nyab (flooding) yuav txais tsis tau kev pab los ntawm koj cov homeowner's insurance, tiam sis tsoom fwm muaj kev pab rau cov teeb meem no. Yog koj xav paub seb thaj tsam twg hos muaj muaj dej nyab ces mus xyuas qhov chaw faisfab FloodSmart web site (<http://www.floodsmart.gov>)no los tau.

Nqi Tsev (Mortgages)

Feem ntau mas neeg qiv nyiaj yuav tsev txog 15 los 30 xyoo. Hauv qab no yog tej txojkev uas koj tiv thiab them tau (types of mortgages).

Txais nyiaj uas muaj ib tug paj laum xwb (fixed rate mortgages) ces koj yuav tau them li ntawd mus txog nub uas koj them tagrho. Tsim tag li, koj tus nqi uas them txhua hli yuav yog tib tug nqi xwb. (Yog lub chaw qiv nyiaj rau koj yuav kom koj them se tsev txhua hli thiab koj li insuranceraw lawv es lawv mam li mus them rau koj no, koj tus nqi them txhua hli yuav hloov txhua txhua xyoo.) Nco tias cov ua 15 xyoo them yuav ua koj tus nqi them txhua hli ntau dua li cov ua 30 xyoo them.

Txais nyiaj uas tus paj laum hloov raws li tebchaws (variable rate mortgages) ces yuav pab tau koj txais nyiaj tsawg zog thiab tus paj laum tsawg zog ib ntus (introductory rate), tiabsis no tsis txhais tias zoo thiab. Qhov tsim zoo mas yog tias nomtswv tus paj laum nce rau lub hlis ntawd ces koj tus qhi them rau lub hlis ntawd yuav nce thiab. Yog koj xav mus txojkev no ces koj yuavtsum xyuas zoo zoo seb tus paj laum yuav nce siab npaum li cas, tus paj laum no hloov

sai npaum cas, thiab seb koj puas yuav them taug tus nqi txhua hli thaum nws nce siab tuaj lawm.

Nomtswv cov nyiaj qiv (los ntawd Federal Housing Administration (FHA) loans). Yog koj cov ntawv tshabxu them nuj nqi tsis zoo ces FHA yuav qiv yoojyim dua thiab lawv tseem txo tus nqi nas kom tsis ntau rau koj. Tsim tag li, yog koj cov tau thov nomtswv zam koj cov nuj nqi lawm ces koj tseem txais nyiaj ntawm lawv los tau thiab. Yog koj xav paub ntxiv, mus xyuas nomtxwv qhov chaw faisfab FHA web page (<http://www.hud.gov/fha/loans.cfm>).

Ceev faj: Cov kev tiv nuj nqi yuav tsev uas txawv txawv

Ceev faj tej txojkev qiv nyiaj uas txawv txawv. Tej txoj kev hauv qab no yuav tsis zoo rau feem coob cov tibneeg thov txais nyiaj.

Txojkev them cov paj laum xwb ua ntej mas yus xav tias zoo vim yus them ib tus nqi txhua hli tsawg tsawg xwb tiabsis yuav zoo li no rau ib ntu xwb. Dhau li ntawd lawd, qhov tsis zoo yog tias cov nyiaj uas koj them tsis yog mus them tus nqi tiag tiag thiab tsi tag li, koj tus nqi yuav nce mus siab dua li lawm.

Txoj kev tsi them nyiaj nas rau tsev mas yuav tsi laib them nyiaj nas rau tsev li, uas txhais tau tias thaum koj xav muag lawm losis rov ua ntaub ntawv qiv tshiab rau lub tsev ntawd ces koj yuav poob nyiaj yog tus nqis rau koj lub tsev tsis tau nce li. Nco tias muaj ntau tus uas tau poob nyiaj es tseem tau them thiab thaum uas lawv muab lawv lub tsev muag vim tias tus nqi rau lawv lub tsev tau poob lawm tiabsis tus nqi uas lawv tiv tseem ntau dua.

Txojkev nyiaj qiv 2/28 losis 3/27. Cov nyiaj qiv yuav tsev no mas yuav pib tsawg tiabsis txhua lub tsau hli twg yuav nce siab dua thiab yuav ua li no txog 2 losis 3 xyoo mam tsis hloov ntxiv lawd. Yog tus nqi nce li no mas, yog koj tsis ceev faj, yuav ua rau koj them tsis tau tus nqi txog qhov uas yuav ua rau koj poob koj lub tsev.

Txojkev them tus paj laum ntau tshaj luas tej lawm. Cov tsev txhab nyiaj uas qiv cov them paj laum ntau no tiv tus nqi siab tshaj thiab ntxiv tej yam nqi ntxiv rau tej tus neeg uas lawv kev them nuj nqi tsis zoo, thiab ntau zaus yog cov tibneeg pluag, cov tibneeg laug losis tibneeg uas tsi yog tawv dawb uas tsi paub tej no zoo. Cov nyiaj qiv no ua rau tus thov qiv poob nyiaj ntau dua losis yog txhob txwm kaus yug nyiaj, xwsli lawv tsub tus nqi ub nqi no tuaj vim yug kev them nuj nqi tsi zoo (tej nqi uas siab siab thiab tseem tau them kom tiav sai thiab).

Yuav ua li cas thiaj li qiv tau nyiaj

Nug tej qhov chaw txais nyiaj xyuas koj cov nyiaj kom pom zoo ua ntej seb koj thov tau npaum li cas tiag. Lawv yuav mus xyuas tej yam ua ntej mam li qhia tias koj thov tau npaum li cas xwsli lawv yuav mus xyuas koj cov ntawv keebkwm them nuj nqi thiab nyiaj tau los. Thaum lawv xyuas li no tag lawm ces lawv mam li sau ib tsab ntawv rau koj mus qhia lwm tus. Qhov no zoo vim tias tej tus pab sawv cev yuav tsev thiab tej qhov chaw qiv nyiaj yuav xav pom daim no ua ntej mam nrog koj hais dejnum. Nco tias cov ntawv pom zoo no yuav txawv cov ntawv qhia tias tshe yuav qiv ntau npaum li cas. Cov ntawv tshe yuav qiv ntau npaum li cas no mas tsi tau yog saib zoo zoo thiab—lawv tsua yog lam xyuas xwb.

Tej qhov chaw uas koj thov tau nyiaj yuav tsev yog tej lub tsev txhab nyiaj, tej lub tsev koom nyiaj, tej qhov chaw qiv nyiaj xwb losis qiv nyiaj yuav tsev xwb losis tej qhov chaw qiv nyiaj nyob chaw faisfab. Yog zoo ces koj yuav tau tiv tuaj ob peb qhov chaw es seb lawv cov paj laum, lawv cov nqi thiab lawv kom koj yuavtsum ua puas tsawg qhuab lawv thiaj yuav pab tau koj lub tus paj laum. Ib qhuab no yuav pab tau koj lub 1 feem ntawm 100 (lois 1%) ntawm tus nqi rau koj lub tsev.

Yog koj yuav mus xyuas cov tibneeg qiv nyiaj no koj yuavtsum npaj li hauv qab no:

- ∞ Kais koj cov ntawv se, cov ntawv tau nyiaj los, thiab ntawv qhia tias koj tshuav puas tsawg tom cov tsev txhab nyiaj uas yog lis ob peb hlis tag los no.
- ∞ Paub tias koj cov ntawv tshabxo kev them nuj nqi tus leb zoo li cas lawm—ib tus tibneeg muaj ib tus leb uas qhia tau rau lwm tus tias tusg ntawd kev them nuj nqi yav tag los zoo li cas. Yog koj xav yuav, koj thov tau daim ntawv do los ntawm Myfico (<http://www.myfico.com>), Experian (<http://www.experian.com>), Equifax (<http://www.equifax.com>) or Transunion (<http://www.transunion.com>).
- ∞ Thaum uas yuav txog sijhawm koj mus thov qiv nyiaj, tsis txhob mus thov rau daim yas nyiaj uas qiv nyiaj thiab vim tias thaum lawv tshuaj no lawv yuav pom tias koj nyiaj nyuas mus thov nyiaj thiab, txawm yog me me xwb los, lawv lam siv los txo koj tus leb qiv nyiaj kom koj them ntau dua.
- ∞ Yog cov paj laum tab tom nce ces xav seb koj them puas tau mentsiv los xauv koj tus paj laum koj tsis nce.

Yog koj thov nyiaj ntawm ntau qhov chaw qiv nyiaj ces thov lawv kom sai kom tagrho tsis txog 60 hnub vim yog lawv pom tias koj kuaj ntau zaus li no los tsis ua li cas. Li no, koj tus leb qiv nyiaj thiaj li tsis poob thiab lawv thiaj li tseem yuav pub txojkev them nuj nqi zoo rau koj. Yog koj tus leb qiv nyiaj siab ces zoo vim lawv yuav muab tus nqi nyiaj laum qeg rau koj.

Yog no yog koj thawj thawj lub tsev ces koom nrog lawv tej qhov chaw uas pab cov yuav thawj lub tsev koom es lawv cov qiv nyiaj thiaj li muab tus nyiaj paj laum qeg zog, pab kom tsis muaj tej nqi loj loj losis lawv yuav pab them koj cov nyiaj nas rau tsev los tau thiab. Yog xav paub ntxiv, koj yuavtsum tivtuaj cov pab tswvyim yuav tsev, losis nrog cov nomtswv hauv koj lub zos losis tebchaw me seb lawv paub qhov chaw twg thiab qhov twg.

Them nyiaj ntxiv rau eesalas. Yog koj cov nyiaj nas rau tsev tsis muaj txog 20% ces cov chaw txais nyiaj yuav kom koj them nyiaj ntxiv rau eesalas los pab koj them lawv thaum koj them tsis tau koj cov nuj nqi lawm. No yog ib qhov nqi uas koj yuavtsum tau them. Rau txhua \$100,000 ntawd cov nyiaj qev los mas koj tau them \$25 rau \$65. Muaj ntau qhov chaw qiv nyiaj yuav muab qhov no rho tawm thaum uas nuj nqi ntawm lub tsev nce txo lis 20% ntawd tus nqi uas koj yuav los. Yog koj tsis xav them qhov nqi no ces koj yuavtsum thov ib koog nyiaj dua los pab them tus nyiaj nas rau tsev kom txaus li lawv xav. Nco tias tej nyiaj uas koj siv los them qhov nqi no txhua hli thiab cov paj laum uas koj txiv ntawd ob koog nyiaj no mas nomtswv yuav zam se rau tau thaum koj ua se txhua xyoo.

Kev tshuaj tsev rau tus nqi. Cov uas qiv nyiaj yeej nrhiav lawv ib tug mus tshuaj seb tus nqi rau lub tsev yuav yog li cas tiag tiag. Ib tub uas nwg qhov dejnum yog mus tshuaj xwb yuav mus xyuas seb lub tsev khov thiab zoo nyob li cas thiab nwg muab coj mus ntsuag nrog cov tsev uas

nyob ib ncig uas muaj tej yam zoo li lub tsev ntawd thiab li mam hais tus nqi. Yog koj thov, koj yeem muaj cais los txais ib daim ntawv no ua ntej uas nej kaw kev sis hais no.

Daim ntawv qiv nyiaj uas qhia tias qiv li cas tiag. Tus uas qiv nyiaj rau koj yuavtsum muab ib daim ntawv ua ntej peb hnuv tom qab qhia tias koj kev txais nyiaj ntawd lawv no muaj li cas tiag xwsli txo tus nqi paj laum, tus nqi qiv nyiaj, tus nqi uas koj yuav txais thiab tagrho no muaj npaum li cas. Daim ntawv no yuavtsum qhia haistias yog them tsis tau no yuav tsaug npluas li cas, thiab tias yog koj them tsis tau nua neb, seb lwm tus them puas tau rau koj, qhia haistias txhua hli them npaum li cas thiab puas tsawg hli mam them tag, thiab nwg yuavtsum qhia tias yog koj tsis them lig no lawv puas nplua koj thiab yog nplua no yuav nplua puas tsawg.

Daim ntawv qiv nyiaj uas qhia tias them li cas tiag. Ua ntej peb hnuv tom qab lawv txais koj daim ntawv thov qiv nyiaj, tus qiv nyiaj rau koj yuavtsum muab ib daim ntawv uas qhia seb tej yam koj them rau yuav yog dabtsi. Daim ntawv no yuavtsum qhia hais tias tus nqi kaw kev sib hais tsev no txog li 3%-6% xwb ntawd lub tsev tus nqi. Tsim tag li daim ntawv no yuavtsum qhia tias txhua hli no koj yuav tau them npaum cas—uas yuav yog txhua yam xwsli tus nqi rau lub tsev, cov paj laum, cov se, thiab eesalaas. Vim tias tus nqi txhua hli no tsis suav tej yam uas yuav hais txog ces lawv tus nqi yuav yog li tej puas tsawg dua tus nqi thaum xaus. Vim li no yog xav paub meej ces koj yuavtsum nug tias tej yam uas koj them no yog dabtsi.

Nyiaj eesalaas them ib ntsiv daim ntawv tswv tsev tsis zoo. Cov uas yuav qiv nyiaj yuav xav kom ua ntej lawv muab nyiaj qiv rau koj mas koj yuavtsum them tus nqi no los tiv thaiv ib ntsiv daim ntawv tswv tsev tsis zoo, ib ntsiv yog lwm tus li lawm thiab ib ntsiv ho sau tsis yog lawm. Yog koj xav no yuav pab tau koj ntxiv xwb yog koj them cov eesalaas no sub ib ntsiv yog muaj lwm yam teebmeem uas nej tsis hais txog tshwmsim tuaj ces lawv mam pab koj thiab pab koj them tus yuav sawv cev koj tom xam (losis tusk wm lichoj) yog luas yuav coj koj mus rau tom xam. Yog koj xav saib seb cov nqi eesalaas rau cov ntawv tswv tsev no leejtwg ua kim npaum cas nyob rau nej lub tebchaw me, mus xyuas lub chaw faisfab American Land Title Association web site (<http://www.alta.org/search/state.cfm>).

Hais tus nqi rau lub tsev

Yog koj hais koj tus nqi rau tus uas muag tsev thiab nwg txaus siab yuav koj tus nqi ces zoo—thiab qhov uas neb ob leeg txaus siab rau tuab tus nqi muaj kev los sib hais.

Tej yam uas hloov. Koj yuavtsum ua zoo zoo kom yog muaj teebmeem dabtsi yav tom ntej xwsli yog kev mus tshuaj lub tsev tsis pom tias tej yam tsis zoo losis muaj teebmeem txog nyiaj txiag ces koj tseem muaj kev tawm. Pivxam tias yog koj ua zoo zoo ces yog tus tshuaj mus xyuas tau hauv tias lub tsev hauv qab tsis zoo losis yog koj txais tsis tau nyiaj no koj yuav tawm tau thiab leejtwg yuav ua teebmeem tsis tau rau koj.

Nyiaj nas tseg rau tus muag. Feem ntau cov uas muag tsev xav kom koj muab ib cov nyiaj nas tseg rau lawv kom lawv paub tias koj tsis yog lam hais xwb. Thaum lawv txais koj cov nyiaj lawm, lwm tus yuav khaws koj cov nyiaj cia txog thaum neb xaus kev sib hais tsev no—lwm tus xwsli lub chaw khaws nyiaj cais tseg tom tsev txhab nyiaj losis cov chaw sau cov ntawv tswv tsev.

Kev sib hais tus nqi. Ceev faj tias yog lawv tsis yuav koj thawj thawj tus nqi uas koj thov ces koj yuavtsum paub tias yuav thov zaum ob li cas. Koj yuavtsum paub tias koj ua thiab them tau npaum li cas xwb es tsis xob cia lawv tsub koj mus mus los los txog qhov uas koj yuav ua tsis tau li koj hais.

Thaum koj xaus kev sib hais

Kauj tsuam uas kawg yog los xaus kev sib hais tsev no. Daim ntawv yuav tsev yuav qhia tias yuav muaj puastsawg hnuv xwb ces txhua yam yuav tiav, feem ntau mas yog 30-90 hnuv rau cov tsev uas luas tub ua tau lawm. (Cov tsev tshiab uas tseem tsis tau ua tiav ces yuav dev zog.) Ua ntej nej xaus kev sib hais tsev, koj yuavtsum tau xyuas txhua yam meej meej es mus taug kev mus mus los los hauv lub tsev thiab tshuaj seb puas muaj tej teeb meem uas tshwmsim uas koj tsis tau pom dua ua ntej koj ua txhua yam tiav.

Ib ob hnuv ua ntej nej xaus kom tiav txhua yam, qhov chaw qiv nyiaj rau koj yuav muab ib daim ntawv hu ua HUD-1 uas yuav qhia txog txhua nqai uas koj yuav tau them los kom xaus tau. Thaum koj txais daim ntawv no lawd, koj yuavtsum muab los saib zoo zoo—qhov tseem ceeb yog tus nqi no muaj dabtsi tiag tiag thiab kev uas yuav them nyiaj yog muaj dabtsi. Yog koj daim ntawv qhia tias tej yam koj yuav them rau yuav yog dabtsi uas lawv muab rau koj thaum ua ntej sib hais thiab daim uas qhia tias tej yam koj raug them yuav yog dabtsi tiag tiag thaum hais tag lawm (HUD-1 statement).

Hnuv xaus kom tiav txhua yam ces koj yuavtsum tau npaj koj daim nyiaj uas koj lub chaw txais nyiaj sau tias muaj tiag kom zoo zoo lawv li daim HUD-1 hais, koj ib daim duab uas nomtswv tau ua tuaj rau koj thiab lwm daim ntawv sau nyiaj yuav khoom. Lawv yuav kom koj sau npe leeg rau ntau ntau daim ntawv. Tiabsis koj yuavtsum saib txhua daim zoo zoo ua ntej koj sau koj lub npe—yog tsis saib zoo ces ib ntsiv koj yuav tau them tej nam koog nyiaj loj loj. Yog yuavtsum ua ces thov kom ib tus uas paub qhov no zoo los nrog koj mus xaus kev hais tsev no.

Thaum no ces lawv yuav kom koj them misntsiv cov nqi rau lub hlis uas yuav tag uas koj mus nyob kiag tau xws li cov se thiab lwm yam rau lub tsev yam li faisfab, roj rau suavtawg rau dej kub thiab rau suavtawg ua mov. Tus uas qiv nyiaj tej zaum yuav thov kom koj them rau cov eesalaas rau lub tsev thiab cov paj rau lub tsev rau lub sijhawm hauv lub hlis thaum koj xaus kev sib hais tsev es nyob tau lawd mus txog thaum koj them koj cov nyiaj qiv yuav tsev.

Thaum tagrho cov ntau ntawv tiav lawm thiab koj tau sau npe leeg txhua yam lawm, lawv mam muab ywmsij rau koj mus nyob koj lub tsev.

Yog xav paub ntxiv

Tsis muaj dabtsi li

Cov Pab Nyiaj Kom Muaj Daim No

Consumer Action’s Housing Information Project; Capital One Services

Lwm Yam

Consumer Action's Housing Information Project ua daim no nrog rau Capital One Services, Inc.

Yog Tus No Li

© 2007 Consumer Action.