

# 주택 구입자의 책임사항

적은 돈으로 큰 집을 구입하신 것을 축하합니다! Quadrant 주택 구입자의 여정은 아주 신나는 체험이 될 것이며 여행 중에 궁금하신 점이 많으실 것입니다. 당사의 목표는 될 수 있는 대로 많은 답변을 제공하여 논란의 여지가 없는 체험 코스를 안내하는 데 있습니다.

간간이 행사를 어떻게 진행할지에 관해 여쭙겠습니다. 공정한 피드백이 이루어지면 행사가 모든 관계자에게 최선이 될 수 있는 방향으로 진행될 것입니다. 이번 체험을 맘껏 즐기신 다음 나아가시면서 다른 사람들에게도 저희 서비스에 대해 소개해주시기 바랍니다.

## 담당 커뮤니티 영업 부장

CSM 이름: \_\_\_\_\_

전화번호: \_\_\_\_\_

팩스: \_\_\_\_\_

전자우편: \_\_\_\_\_

**담당 커뮤니티 영업 부장(CSM)은 직접적인 Quadrant 관계자이므로 여러분의 질문에 대해 답변할 수 있습니다.**

담당 CSM 과의 처음 만남에서는 다음을 포함한 몇 가지 중요한 주제 - 그 중 대부분은 여기에도 포함될 수 있음 - 를 검토했어야 합니다.

- 매입 프로세스 및 타임라인
- 당사 품질 기준
- 주택 건설
- 선택 프로세스
- 보증 유효화 방법
- 주택 소유자 지침서의 중요성
- 고객 조사 피드백 프로세스

## 예측 가능한 로드 맵 수행

여기에는 Quadrant 신규 주택 로드 맵이 포함되어 있으며, 해당 로드 맵은 신규 주택 건설 방침을 설명하는 데 도움이 됩니다.

# 신규 주택 전시실

신규 Quadrant 주택 구입자 체험에는 신규 주택 전시실을 방문하여 여러분 자신에게 중요한 기능을 선택하는 순서가 포함되어 있습니다. 신규 홈 전시실은 미국 북서부에서 같은 종류의 것으로는 유일한 존재입니다. 여기서는 수천 가지의 마감재, 기능, 컬러 및 재질 중에서 선택할 수 있습니다. 신규 주택 전시실은 주 7일 내내 공개되므로 신규 주택 구입자는 원하시는 대로 얼마든지 방문하셔도 좋습니다. 평균 4-6회 방문 시 전시실의 모든 사항을 결정할 수 있습니다. 전시실 예약의 경우, 토요일과 일요일에는 방문자가 많아서 월요일부터 금요일까지만 신청 가능합니다.

## > 신규 주택 전시실의 첫 방문

신규 주택 매입 후 5일 이내에 신규 주택 전시실을 방문하십시오. 예약하실 필요는 없습니다. 처음 방문 시 10-15분간 안내를 받으신 다음 선택사항 패킷 및 자료 검토가 이어집니다. 또한 온라인으로 모든 선택사항을 입력하는 Quadrant 특유의 온라인 선택사항 시스템에 대한 사용자 이름 및 비밀번호가 지정됩니다. 전시실은 보통 주말보다 덜 붐비는 평일에 방문하시는 것이 좋습니다.

## > 질의응답 예약

특수 "질의응답"(Q&A) 예약 서비스는 전시실 직원으로부터 일대일 지원을 제공하기 위해 사용 가능합니다. 이 질의응답 세션을 사용하여 최종 예약 준비를 돕는 것은 매우 바람직합니다. 많은 주택 구입자는 이 예약을 사용하여 전기 평면도 초안을 작성하거나 조명 및 전기배선 선택사항을 작성하거나 설계 및 컬러 선택사항에 대해 추가 지원을 받을 수 있습니다. 선택하는 모든 질의응답 예약사항을 스케줄에 넣을 수 있습니다.

## > 선택사항 최종 승인

매입 시점부터 신규 주택 전시실에서 선택사항을 최종 승인하기까지 최대 45일의 시간이 걸립니다. CSM은 매매 계약을 체결할 때 2시간의 "최종" 전시실 예약 스케줄을 작성합니다. 예약 시 전시실 직원은 (CSM에 등록된) 최종 외장 컬러 선택사항을 포함하여 온라인 계정에 입력한 선택사항을 모두 검토합니다. 모든 선택사항은 최종 예약 전에 온라인 계정에 입력되어야 합니다.

## > 최종 변경 주문

최종 변경 주문 (FCO) 예약은 최종 선택사항에 대한 막바지 변경의 기회를 제공합니다. 이 2시간의 예약에서는 평면도, 구성, 입면도, 주택용지 번호 또는 외장 컬러에 대해 어떠한 변경도 허용되지 않습니다. FCO 예약은 주택 양도 이전에만 사용 가능합니다. FCO 예약 스케줄을 작성할 때마다 \$250의 처리 요금이 부과되고 예약 시점에 (수표로) 지불해야 합니다.

## > 주의 (州外)의 매입자

- 다른 주에 살고 있고 일정 기간동안 워싱턴에서만 체류할 경우, 최종 예약 전에 다음을 수행해야 합니다.
- CSM이 2시간의 소개/질의응답 예약을 하여 전시실 프로세스를 검토하고 전기배선 및 조명 선택사항을 작성하게 하십시오.
  - 될 수 있는 대로 빨리 전시실을 방문하여 선택사항 패킷을 입수하고 컬러 및 재질 선택을 시작하십시오. 온라인 선택 시트에는 사진이 들어 있지 않으므로 어떤 도시를 떠나기 전에 이 작업을 수행하는 것이 매우 중요합니다.
  - 전시실의 최종 예약에 출석할 수 없는 경우, 최종 예약 전에 조정자에 의해 작성된 전기 평면도 및 조명도를 작성하고 온라인으로 컬러, 전기배선 및 조명 선택사항을 모두 입력해야 합니다.

신규 주택 전시실로 문의할 수 있습니다(전화번호: (425) 562-4005, 전자우편: newhomeshowroom@quadranthomes.com). 전시실의 이용 시간, 가용도, 폐관 및 지시사항은 www.quadranthomes.com을 방문하십시오.

### >자금조달 및 마감 프로세스

입주 및 전입 시 대출자가 적절히 관여해야 합니다. 다음 단계는 주택이 완공되어 인도되는 날 그 특권을 향유할 준비가 되어 있을지 여부를 보증하는 데 도움이 됩니다.

### >대출 신청

아직 신청하지 않은 경우, 매매 계약일 날짜로부터 5 일 이내에 주택 매입에 필요한 용자를 신청해야 합니다. 이 단계는 주택을 짓기 시작하여 공사를 마무리할 때까지 필요한 모든 기준을 충족시키기에 족할 만큼의 시간이 허용되도록 보장합니다. 다음 점검표는 대출자에게 제공해야 할 문서 작업에서 착수합니다. 대출자는 당사에서 언급하지 않았어도 이 단계를 순조로이 시작하는 데 필요한 항목을 요구할 수 있습니다.

대출 신청 점검표	
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 소유권 정보</li> <li><input type="checkbox"/> 구매 계약에는 소유권 및 매매 가격에 대한 법률 설명이 포함되어 있습니다.</li> <li><input type="checkbox"/> 개인 정보</li> <li><input type="checkbox"/> 각 차용자의 사회 보장 번호 및 운전 면허증</li> <li><input type="checkbox"/> 최근 2년간의 집 주소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 이혼 판결 또는 별거 계약(해당되는 경우)</li> <li><input type="checkbox"/> 신용 거래 계약(해당되는 경우)</li> <li><input type="checkbox"/> 대행 권한 (해당되는 경우)</li> <li><input type="checkbox"/> 현재 거주 상태에 대한 증거 자료 (미국 시민이 아닌 경우)</li> <li><input type="checkbox"/> 토지 소유자의 이름, 주소 및 전화번호 (미국 시민이 아닌 경우)</li> </ul>
소득	
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 가장 최근의 급여 명세서</li> <li><input type="checkbox"/> 상여금이나 수수료와 같은 보조 수입에 대한 증거 자료</li> <li><input type="checkbox"/> 최근 2년간의 모든 고용주의 이름, 주소 및 전화번호</li> <li><input type="checkbox"/> 최근 2년간의 W-2s</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 자영업자이거나 위탁 매매로 수입을 얻은 경우, 회계사에 의해 서명 날인된 최근 2년간 세금 신고서와 모든 예정사항 및 금년도 연초대비 손익계산서 사본</li> <li><input type="checkbox"/> 본 소득이 대출 용도로 검토되는 경우 별거 수당 또는 자녀 양육비에 대한 증거 자료</li> </ul>

## 소유 부동산

- 최근 2년간 모든 담보 대출자의 이름, 주소, 전화번호 및 계좌 번호
- 임대용 부동산에 대한 임대차 계약서 및 2년간의 세금 신고서 사본
- 시장 가격 평가

## 유동 자산

- 모든 은행, 신용 조합, 401K 및 투자 계정의 전체 이름, 주소, 전화번호 및 계좌 번호
- 모든 받을 어음 사본
- 자동차, 세간 및 취미용품 등 기타 자산 가치
- 최근 3개월간의 모든 은행 거래 입출금 내역 사본
- 생명보험 증권의 현금 가치
- 퇴직 연금 또는 IRA(개인 퇴직 계좌)의 기득권

## 채무 항목

- 모든 리볼빙제 직불 카드의 이름, 계좌 번호, 잔고 및 현재 월 지급액
- 이혼 수당 또는 자녀 양육비 지급 금액
- 모든 할부상환 채무 및 대략적인 잔고에 대한 이름, 주소, 전화번호 및 계좌 번호 및 저당증서, 주택 담보 대출 및 자동차 할부 대출 등의 항목에 대한 월 지급 금액
- 신용도를 증명하는 데 사용되는 경우, 최근에 지급된 모든 계정의 이름, 주소, 전화번호 및 계좌 번호

### > 사전검증(PQ) 및 대출 승인

Quadrant는 대출자가 주택 건설 착수 전에 대출을 승인하도록 요구합니다. 지불 가능한 최대 금액을 판별하는 데 도움을 주기 위해 신규 주택 전시실을 방문하기 전에 대출자로부터 사전 승인을 얻어야 합니다. 신규 주택 전시실에서 선택사항을 완료하기 위해서는 최종 승인이 필요합니다.

사전 승인은 제일 먼저 충족되는 특정 요구사항에 따라 달라질 수 있습니다. 세금 신고서 사본, 최근 급여 명세서 사본을 제시하거나 외상 거래 계정 중에서 가장 최근에 부과된 세금을 밝혀야 할 수도 있습니다. 될 수 있는 대로 빨리 모든 대출 조건을 충족시키십시오.

### > 대출자 제휴

당사는 Quadrant Home Loans와 제휴를 맺고 있지만 고객이 선택하는 어떤 대출자와도 협업할 수 있습니다. 다른 대출자를 구한 경우 CSM에게 담당자의 연락처 정보를 제공해야 합니다. 해당 대출자에게 지시하여 대출 프로세스의 흐름을 CSM이 파악할 수 있게 하십시오.

### > 대출자에게 정보 전달

프로세스의 처음부터 끝까지 대출자와 연락을 취해야 합니다. 대출자가 알아야 할 중요한 획기적 사건에 대해 정보를 제공하는 서신을 보냅니다.

## > 이자율 확정

주택 완공 시 대략 (합리적인 정확도로) 예측할 수 있지만 비근무일 및 기타 예기치 않은 상황으로 인해 스케줄이 지연될 수 있습니다. 대개의 경우 이자율은 만기일이 정해져 있으므로 비상시에 대비하십시오.

## > 대출 마감 준비

마감을 준비할 경우, 재정상태가 전체 프로세스를 통해 시종일관 변함없이 유지되고 모든 변경사항에 대해 대출자에게 알리는 것이 매우 중요합니다. 주택이 완공되었는데 대출자가 마감할 준비가 되지 않았거나 주택 구입자의 신용상태에 뭔가 변화가 생긴 경우, 그렇지 않으면 순조롭게 진행될 주택 매입 경험이 마지막 순간에 어려워질 수도 있습니다.

예를 들어, 대출자가 대출 서류를 작성하기 전에 추가 서류를 필요로 하는 경우 대출 서류 마감 준비가 완료될 수 있도록 에스크로 (escrow) 회사에 연기 신청을 할 수 있습니다. 에스크로 회사는 마감 전 30일 경에 주택 구입자에게 연락하여 자사를 소개하고 서명계약 및 마감에 대한 질문에 답변합니다. 에스크로 회사는 대출자의 대출 서류를 받은 후 계약 예약 스케줄을 잡기 위해 주택 구입자에게 연락합니다.

## > 신규 주택 점유

주택 “인수 검토안” 이 완료되는 즉시(평일기준 50일) 주택의 인도가 완료되고 주택 구입자에게 양도 계약 매듭짓도록 요구합니다. 최종 단계는 대출 서류 기록 및 대출 자금 지불입니다. 그 일이 처리되면 커뮤니티 직원이 새 집의 열쇠를 줍니다.

건설 프로세스를 알면 다른 건설자와의 차이점을 정확히 파악할 수 있고 건설에 대한 훈련 및 체계화된 접근법을 통해 Quadrant 주택의 가치가 높아지는 이유를 이해할 수 있습니다.

# 일관되고 예측 가능한 건축 프로세스

Quadrant Homes 는 효율성을 최대화하고 적정 주택구입 가격에 고급 주택을 생산하기 위해 설계된 생산 기법 및 절차를 사용합니다. Quadrant Homes 가 주목할 만한 가치를 낳는 방법 중 하나는 예측 가능한 건설 스케줄에 따라 수행하는 데 있습니다. 근무일마다 같은 수량의 주택 거래를 시작하고 종료합니다. 각 주택은 완공되어 인도되기까지 54일 (근무일 기준) 이 소요됩니다. 근무일은 월요일부터 금요일까지의 평일로 정의되며 휴일 및 “비근무일” 은 제외합니다.

다시 말해서, 매일 정확한 수량의 주택 건설을 시작합니다. 이는 또한 계약자가 일련의 건설공사 활동에 필요한 노동력 및 재료를 체계적으로 공급하고 있음을 의미합니다. 이것은 단순 프로세스가 아니라 Quadrant Homes 에서 위탁 도급업자에 이르기까지 특별 정보 품질 및 커뮤니케이션을 필요로 합니다. 임의의 주택 구입자가 주택 용지를 선택하거나 신규 주택 전시설에서 선택사항을 작성하기 오래 전에 Quadrant Homes 및 도급업자는 각 계획과 사용 가능한 기능 및 선택사항을 완전히 프로그래밍하였습니다.

주택 생산을 개시할 때 당사 시스템에서 미리 설계된 프로그래밍과 일치시키는 컴퓨터 파일을 모든 도급업자에게 전자적으로 전달합니다. 해당 파일은 단독 주택 특정의 모든 관련 정보에 대한 도급업자용 편집판입니다. 도급업자는 사전 프로그래밍된 각 이벤트를 미리 시작하였습니다. 예정 시스템 덕분에 도급업자는 해당 작업을 시작하기 전에 작업일의 경과 추이를 정확하게 알 수 있습니다. CSM 은 각 주택에 대해 사용하는 작업 일정표를 제시합니다.

## > 집의 시작

주택은 대출 승인, 신규 주택 전시설에서의 최종 선택사항, 건설대금 지불, 건축 허가를 받은 후 “양도” 명령이 내려지고 (해당 주문에 따라) 주택 기반시설을 설치할 수 있습니다.

이 시점부터 선입선출법에 따라 해당 커뮤니티에 주택 양도가 시작됩니다. 이와 같은 과정을 밟고 있는 커뮤니티가 많기 때문에 양도 날짜는 주문 대기열에 대기 중인 주택 수에 따라 달라질 수 있습니다. CSM은 언제든지 양도 준비가 완료된 주택 수에 대한 의견을 내고 커뮤니티에서 활동을 개시할 수 있습니다.

주택 양도 시 시작 번호가 지정됩니다. 건설공사는 양도일로부터 10일 (근무일 기준) 후에 시작됩니다. 1일은 골조공사를 시작합니다. 거기서부터 54일 후에 완공 및 인도해야 하는 각 주택의 건설 진척 상태가 매일 Quadrant Homes의 중앙 계획 센터에 보고됩니다.

## > 근무일 및 비근무일

예정 시스템에서는 두 종류의 “비근무일”이 허용됩니다. 일반적인 근무일은 휴일이 인정되지 않는 모든 평일입니다. 주말 및 휴일은 항상 “비근무” 일입니다. 예측 가능한 “비근무” 일을 계획하고 사용하여 정상적인 사업 지연(예: 납기 연장 또는 예정에 잡히지 않은 조사)을 벌충합니다.

다른 종류의 “비근무일”은 예측 가능성이 낮습니다. 예를 들어, 날씨나 기타 자연 재해, 노동력 및 재료 부족 상황이 발생하여 건설 일정에 차질을 가져올 수 있습니다. 이러한 경우에는 수동으로 일정에 “비근무일”을 추가합니다. 이 추가 복구 메커니즘을 사용하면 도급업자가 54일 일정에 맞춰 모든 주택을 복구, 완공할 수 있으므로, 당사의 사업 진행을 막는 장애가 제거됩니다. 도급업자는 단독 주택의 공사가 지체될 경우 다음 비근무일을 스케줄에 유입하여 사용하기로 합의하였습니다. 일정을 따라잡기 위해 비근무일에도 작업하는 도급업자를 볼 수도 있습니다. 대부분의 경우, 건설 진행상 약 47일이 경과한 주택은 비근무일 작업 대상에 해당되지 않습니다.

다음은 인정되는 휴일(비근무일) 목록입니다. CSM으로부터 현재 일정표를 받을 수 있습니다.

## > 추가된 “비근무” 일에 대한 통지

비근무일이 일정에 추가되는 즉시 통지됩니다. 이에 따라 일정표의 이벤트가 변경됩니다. 추가되는 비근무일이 무슨 요일이냐에 따라 일정표의 1일과 4일 사이에 추가할 수 있습니다. 이러한 이유로 추가된 비근무일을 고려하지 않고 입주 날짜를 약속해서는 안됩니다. 입주, 대출 이자율 및 결원 통지와 관련된 날짜를 계획할 때 유연하게 대처할 수 있도록 만약의 경우를 고려하는 것이 좋습니다. 일정표의 한 달을 평균 15-17일로 잡고 주택 건설 기간동안 최대 4일의 비근무일을 경험할 수 있습니다. CSM은 공사진행 추적 작업을 도울 수 있습니다.

# 해당 건설 프로세스

주택 구입자는 주택의 실제 건설에 관심이 많기 때문에 감독자와 4가지의 합의사항을 결정하여 건설 경과를 검토하고 일정에 따른 진행 사항을 설명하였습니다. CSM은 해당 합의사항을 조정하고 각 단계를 보다 자세히 설명합니다.

## > 안전성

안전성은 Quadrant Homes, 벤더 및 주택구매자의 최우선순위입니다. 당사는 집을 짓는 동안 안전한 작업 환경을 유지해야 할 모든 책임과 의무를 집니다. 모든 사람의 이익을 위해 당사의 안전 규칙이 확립되어 있습니다.

건설 지역에 허가 없이 접근할 수 없으며, 모든 주택은 인도하기 전까지 “건설 중”인 것으로 간주됩니다. 사전 협약을 맺고 CSM 및 감독을 동반하는 경우 수시로 주택을 방문할 수 있습니다. 단, 안전모, 보호 안경 및 보호 투슈즈 착용을 포함하여 모든 안전 방침을 준수해야 합니다. 건설과 연관된 위험이 있으니 방문 시 아이들을 데려오지 마십시오.

## > Quadrant 품질

꾸준한 제품 품질 개선을 위해 주택 소유자 서비스부에서 건설 프로세스 기간동안 여러 차례 주택 점검을 실시합니다. 주택 건설에 관계하는 건축부, 감독자 및 벤더에 의해 수행된 필수 점검 외에 개인별 서비스 직원 (PSR)에 의한 정밀검사도 수행됩니다.

## > 1차 회의 - 주택 용지 오리엔테이션

이 회의는 주택이 건물 용도로 양도된 후에 예정됩니다. CSM은 주택 소유자를 소집하여 이 회의의 스케줄을 작성하고 감독자를 소개합니다. 회의는 약 1시간 정도 지속되고 보통 영업소에서 개최됩니다. 전시실 선택사항 정보 및 이 주택 소유자 지침서를 가지고 오십시오. 감독자는 여러분의 질문에 답변하고 다음에 대해 논의합니다.

- 주택 소유자에 대한 Quadrant Homes 안전 방침
- 신규 주택 전시실에서의 선택사항(외장 옵션 포함)
- 주택 용지에 기반시설을 “배치” 하는 방법
- 주택 소유자의 최종 평가 조건에 대한 책임
- 예정 시스템 및 비근무일

## > 2차 회의 - 프레임 워크 오리엔테이션

이 회의는 건식벽보다 먼저, 구조 작업이 완료되고 기계, 전기 시스템 및 기능이 가시화되는 시점에 예정됩니다. 회의는 보통 작업 20 일경에 열리고 약 1 시간동안 지속됩니다. 다루어지는 주제 중 일부는 다음과 같습니다.

- 사용된 구조 재료의 유형 및 사용의 이유
- 현재까지 설치된 선택사항 및 기능의 검토(전기적, 기계적)
- 현재까지 설치된 기능의 성능 및 유지보수 특성
- 건설공사 스케줄 “스트링라인” 검토

## > 3차 회의 - 최종 오리엔테이션 회의 (작업 52 일)

이 회의는 주택이 완공될 때 열립니다. 에스스로 계약을 종료하고 입주하기 위해서는 당사의 주택 “인도”가 선행되어야 합니다. 가장 유리한 입장에서 자택 사용 및 관리 방법을 터득할 수 있기 바랍니다. 최종 오리엔테이션 기간동안 가족 및 친지를 초대하면 이 중요한 핵심을 놓칠 수 있습니다. 주택 건축 프로세스에서 이 마지막 “기회”는 보통 2 시간동안 계속되지만 최대 3 시간까지 걸릴 수도 있습니다.

Quadrant Homes의 54 일 예정 시스템에 따라 이 오리엔테이션 회의는 항상 작업 52 일에 예정됩니다. 예약은 CSM에 의해 확인됩니다. 최종 오리엔테이션의 3대 요소는 다음과 같습니다.

- 주택 및 선택사항이 완료되었음을 증명합니다.
- 주택의 기능 및 시스템에 대한 작동 및 유지보수 절차를 설명합니다.
- 고객 보증 사용 방법 및 Quadrant의 보증 서비스 프로세스를 검토합니다.

## > 4차 및 최종 회의 - 승인 검토 (작업 54 일)

감독자가 오리엔테이션 기간에 어떤 결함을 지적한 경우 입주하기 전에 시정됩니다. 작업 54일에 그러한 시정사항에 대한 확인 요청을 받습니다. 대출을 장기 차입금으로 대체하는 조건으로 주택을 점유할 수도 있습니다.