

RUS

BOGDAN NICOLAE RUS · REALTOR® · EXP REALTY

Ghidul proprietarului

Cum stabiliți chiria, cum închiriați și cum administrați o locuință de închiriat în Hudson County și în tot New Jersey, plus regulile care transformă o clădire bună într-o problemă atunci când sunt ignorate.

BOGDANNICOLAERUS.COM (201) 584-6156 VORBIM ROMÂNEȘTE · SE HABLA ESPAÑOL

CÂTEVA CUVINTE DE LA MINE

Înainte să începeți, citiți asta.

Să dețineți o locuință de închiriat în New Jersey este o afacere bună, guvernată de reguli pe care majoritatea proprietarilor le învață pe pielea lor: garanția ținută în contul greșit, majorarea pe care primăria nu a permis-o, evacuarea respinsă de judecător pentru că lipsea înregistrarea.

Acest ghid este lista de verificare pe care o parcurg cu fiecare proprietar înainte să listăm o unitate și pe care mi-aș fi dorit să o aibă mai mulți dintre clienții mei înainte să cumpere. Stabilirea chiriei, marketingul, selecția chiriașilor în limitele legii, contractul de închiriere, regulile privind banii, controlul chiriilor, reparațiile și ce faceți când un chiriaș nu mai plătește. Este specific pentru New Jersey și pentru orașele în care lucrez.

Sunt REALTOR® licențiat la eXp Realty. Închiriez unități pentru proprietari în fiecare lună, vând clădirile în care se află acestea și, prin rețeaua mea de concierge, coordonez meseriașii care le țin în funcțiune. Engleză, română și spaniolă.

Citiți-l, apoi să vorbim despre clădirea dumneavoastră.

Bogdan

Bogdan Nicolae Rus · licență NJ #2186044 · eXp Realty LLC



CUPRINS

Ce găsiți aici.

01 Înainte de primul anunț: înregistrare și certificate

02 Stabilirea chiriei

03 Marketing și vizionări

04 Selecția chiriașilor în limitele legii

05 Contractul de închiriere și Truth in Renting

06 Garanția (security deposit): regulile

07 Chiria, majorările și controlul chiriilor

08 Întreținere, plumb și inspecții

09 Când un chiriaș nu mai plătește

10 Schimbarea chiriașilor și cifrele care contează

11 Administrare profesională sau pe cont propriu

12 Pe cine veți întâlni

13 Pasul următor

„Un chiriaș care plătește la timp cinci ani la rând valorează mai mult decât orice majorare de chirie. Tot ce găsiți aici înseamnă să găsiți acel chiriaș și să-l păstrați."

Înregistrare și certificate.

Trei documente decid dacă vă puteți impune propriul contract de închiriere în New Jersey. Obțineți-le înainte de prima vizionare.

Înregistrarea proprietarului

Orice proprietar de locuințe de închiriat trebuie să depună înregistrarea Landlord Identity: la secretariatul primăriei (town clerk) pentru clădirile cu una sau două unități, la Bureau of Housing Inspection al statului pentru cele cu trei sau mai multe. Ea menționează proprietarul, administratorul și o persoană de contact pentru urgențe. Trebuie să dați o copie fiecărui chiriaș și să o afișați. Un proprietar neînregistrat, în general, nu poate câștiga o evacuare.

Certificat de ocupare sau inspecție pentru închiriere

Majoritatea orașelor din Hudson County cer o inspecție și un certificat de fiecare dată când se schimbă chiriașul unei unități, iar unele inspectează periodic. Taxele și termenele diferă de la oraș la oraș; în unele durează săptămâni. Programați-o chiar în ziua în care vechiul chiriaș vă anunță plecarea.

Certificat lead-safe (fără riscuri de plumb)

New Jersey cere ca unitățile de închiriat construite înainte de 1978 să fie inspectate pentru riscuri legate de vopseaua pe bază de plumb, la schimbarea chiriașului și cel puțin o dată la trei ani, de un inspector certificat sau de primărie. Dați certificatul chiriașului și îl păstrați la dosar. Unele orașe îl includ în inspecția pentru închiriere; altele nu.

Detectoare de fum și CO, stingător

Detectoare de fum și de monoxid de carbon funcționale și un stingător, conform normelor, la fiecare schimbare de chiriaș. Este același certificat cerut la o vânzare.

Asigurare

O poliță pentru proprietari de locuințe închiriate, nu una pentru locuința proprie, cu răspundere civilă și cu asigurare pentru inundații acolo unde harta o cere. Cereți în contract asigurare pentru chiriaș; ea ține daunele mici departe de polița dumneavoastră.

Stabiliți chiria pentru chiriașul pe care îl vreți.

Un apartament cu chirie prea mare stă gol, iar fiecare lună goală costă mai mult decât ar fi adus chiria în plus. Chiria corectă este cea care umple unitatea în două săptămâni cu un chiriaș care rămâne.

01 — Comparații, nu dorințe

Cu cât s-au închiriat efectiv unitățile similare de pe strada dumneavoastră în ultimele 60 de zile, nu cu cât au fost listate. Le extrag din MLS și de pe portaluri și vi le arăt.

02 — Ce este inclus

Încălzire, apă caldă, parcare, spălătorie, spațiu exterior, o bucătărie renovată. Fiecare influențează chiria; fiecare merită menționată clar în anunț.

03 — Controlul chiriilor impune un plafon

Dacă clădirea intră sub incidența unei ordonanțe de control al chiriilor, chiria legală este cea stabilită de primărie, iar eliberarea unității poate sau nu să o reseteze. Verificați înainte să anunțați o sumă pe care nu o puteți cere.

04 — Calculul lunilor goale

O lună goală la o unitate de $3,000 costă $3,000. Să cereți cu $100 peste piață ca să „vedeți” vă costă acea lună și ajungeți să închiriați chiriașului care nu a reușit să intre nicăieri altundeva.

05 — Momentul potrivit

Majoritatea contractelor de aici încep pe întâi ale lunii; listați cu aproximativ cinci săptămâni înainte ca unitatea să se elibereze, cu fotografii ale unității curate și goale, sau amenajate (staging) dacă merită.

Marketing și vizionări.

Mai întâi fotografiile

O unitate curată, luminoasă, goală sau bine amenajată, fotografiată profesionist, se închiriază mai repede și unor chiriași mai buni decât aceeași unitate pozată cu telefonul, cu lucrurile vechiului chiriaș înăuntru. Sunt cei mai ieftini bani pe care îi veți cheltui.

Unde apare

În MLS, care alimentează Zillow, Realtor.com și celelalte portaluri, plus în propria mea bază de date cu chiriași care caută chiar acum și la agenții care îi reprezintă. Un proprietar mic care listează pe un singur site vede doar o fracțiune din piață.

Anunțul care face selecția

Menționați chiria, ce este inclus, garanția, data mutării, animalele de companie, parcarea și venitul și istoricul de credit pe care le așteptați. Un anunț clar aduce mai puține apeluri și mai bune.

Comisioane

Cine plătește comisionul brokerului este o chestiune de piață și se schimbă. Pe o piață strânsă îl plătesc chiriașii; pe una slabă, proprietarii. Vă spun ce se întâmplă pe strada dumneavoastră chiar acum.

Vizionări

Grupate în două sau trei intervale, cu cooperarea chiriașului actual și cu preavizul cerut de contract. Eu le conduc, strâng cererile și vă dau o listă ordonată în cel mult o zi.

Regulile fair housing se aplică și anunțului

Fără „ideal pentru un profesionist singur”, fără „fără copii”, fără „fără vouchere”. Descrieți apartamentul, nu chiriașul.

Selecția în limitele legii.

Puteți și trebuie să selectați cu atenție. New Jersey trasează limite ferme privind felul în care o faceți. Dacă treceți de una, nici cel mai bun chiriaș din lume nu vă salvează cazul.

Ce puteți întreba

Venitul și dovada lui, istoricul de credit, istoricul de închiriere și referințele, locul de muncă, un garant, identitatea. Un standard consecvent, aplicat tuturor, în aceeași ordine.

Categorii protejate

Rasă, religie, origine națională, sex, stare civilă și situație familială, dizabilitate, orientare sexuală, identitate de gen, vârstă și, în New Jersey, și sursa legală a venitului, care include voucherele de locuință. Nu puteți refuza un deținător de voucher din cauza voucherului.

Antecedentele penale: Fair Chance in Housing Act

Proprietarii din New Jersey nu pot întreba despre antecedentele penale în cerere sau înainte de o ofertă condiționată. După o ofertă condiționată pot fi luate în considerare doar anumite condamnări, în perioade de verificare stabilite, cu o evaluare individuală și notificare scrisă. Luați formularul statului și urmați-l întocmai.

Credit și venit

Un scor de credit minim și un multiplu al venitului sunt legale dacă sunt aplicate uniform. Pentru deținătorii de voucher, testele de venit se aplică doar părții de chirie plătite de chiriaș.

Taxe de aplicare și avansuri de rezervare

Taxele de aplicare trebuie să reflecte costul real al verificării. Avansurile de rezervare intră în plafonul garanției.

Notați totul

Păstrați cererile, criteriile, ordinea în care au fost primite și motivul fiecărei decizii. Dacă vi se cere vreodată o explicație, dosarul este răspunsul.

Contractul de închiriere și Truth in Renting.

Folosiți un contract de închiriere actual din New Jersey, nu un formular din alt stat. Un contract poate adăuga reguli; nu poate elimina drepturi pe care legea i le dă chiriașului, iar o clauză care încearcă asta nu este aplicabilă și arată rău în instanță.

- [ ] **Fiecare adult în contract.** Nume, durata exactă, chiria, data scadenței, perioada de grație, penalitatea de întârziere. Majoritatea chiriașilor au o perioadă legală de grație de cinci zile lucrătoare înainte să se aplice o penalitate de întârziere.
- [ ] **Garanția și banca.** Suma și, în 30 de zile, notificarea scrisă cu banca, tipul contului, dobânda și suma, așa cum cere legea.
- [ ] **Truth in Renting.** Proprietarii clădirilor cu mai mult de două unități sau ai clădirilor mai mici nelocuite de proprietar trebuie să dea fiecărui chiriaș declarația Truth in Renting a statului și să o afișeze. Gratuită de la DCA.
- [ ] **Utilități și servicii.** Exact care sunt incluse și pe care le plătește chiriașul.
- [ ] **Întreținere și reparații mici.** De ce se ocupă chiriașul, în cadrul garanției de locuibilitate, care rămâne a dumneavoastră.
- [ ] **Accesul în locuință.** Preaviz rezonabil, cu excepția urgențelor. Treceți perioada de preaviz în contract.
- [ ] **Asigurarea chiriașului, animale, fumat, subînchiriere, oaspeți.** Regulile dumneavoastră, spuse direct.
- [ ] **Reînnoirea.** Cum și când se reînnoiește contractul și cum se notifică majorările. Nu treceți în contract un drept de a nu reînnoi pe care nu îl aveți conform Anti-Eviction Act.
- [ ] **Declarația privind vopseaua pe bază de plumb.** Formularele federale și de stat pentru clădirile de dinainte de 1978, semnate, cu broșura și certificatul dumneavoastră lead-safe.
- [ ] **Declarația privind zona inundabilă.** New Jersey cere acum proprietarilor să le spună chiriașilor dacă proprietatea se află într-o zonă inundabilă și dacă a fost inundată. Folosiți formularul statului.
- [ ] **Grilaje la ferestre și ploșnițe.** Notificările cerute de primărie sau de stat, atașate.
- [ ] **Declarația de înregistrare.** Atașată contractului și afișată în clădire.

Garanția: regulile.

Legea garanțiilor din New Jersey este strictă, penalitățile sunt daune duble plus onorarii, iar chiriașul o poate folosi drept credit la chirie dacă greșiți. Respectați-o întocmai și nu va fi niciodată o problemă.

Plafonul

O dată și jumătate chiria pe o lună, în total, indiferent cum o numiți: „ultima lună”, „animal de companie”, „chei”. O majorare anuală a garanției este limitată la 10% și niciodată peste plafon.

Contul

O bancă din New Jersey, un cont purtător de dobândă, în regim fiduciar, niciodată amestecat cu banii dumneavoastră. În 30 de zile de la primire, notificare scrisă către chiriaș cu banca, tipul contului, dobânda și suma. Din nou când îl mutați și anual, odată cu dobânda.

Dobânda

Îi aparține chiriașului. Se plătește anual în numerar sau se creditează din chirie, la aniversarea contractului sau pe 31 ianuarie, cu notificare.

Dacă greșiți, devine chirie

Dacă omiteți notificarea sau dobânda și, după o somație scrisă la care nu răspundeți în 30 de zile, chiriașul poate folosi garanția plus 7% pe an drept chirie, iar dumneavoastră nu mai puteți cere alta.

Returnarea

În 30 de zile de la încheierea închirierii, garanția plus dobânda, minus o listă detaliată a deducerilor, predată personal sau prin poștă recomandată ori cu confirmare de primire. Daunele care depășesc uzura normală și chiria neplătită se pot deduce; zugrăvirea după o închiriere normală și uzura obișnuită nu.

Când vindeți

Garanția și dobânda trec la cumpărător, cu notificarea chiriașului. Cumpărătorul răspunde de ea oricum; includeți transferul în closing.

Chiria, majorările și controlul chiriilor.

Majorări doar la reînnoire

Chiria nu se poate schimba pe durata unui contract pe perioadă determinată decât dacă acesta prevede asta. La sfârșitul perioadei, o majorare presupune încheierea vechii închirieri și oferirea noilor condiții în scris cu cel puțin o lună întreagă de preaviz, mai mult în unele orașe și contracte.

Rezonabil, întotdeauna

Chiar și în afara controlului chiriilor, un judecător poate refuza o majorare „abuzivă". Legați majorările de piață, documentați comparațiile și majorați treptat, nu dintr-odată după ani fără nicio creștere.

Controlul chiriilor în Hudson County

Jersey City, Hoboken, Union City, West New York, North Bergen, Weehawken, Bayonne și altele plafonează majorările anuale pentru clădirile acoperite, de obicei la un indice al costului vieții cu un plafon maxim. Acoperirea depinde de numărul de unități, vechimea clădirii și dacă proprietarul locuiește acolo; multe clădiri mici locuite de proprietar și clădirile mai noi sunt scutite pentru o perioadă. Verificați ordonanța și înregistrați-vă dacă este necesar.

Înregistrarea și chiria legală

Hoboken și Jersey City cer proprietarilor acoperiți să înregistreze chiriile anual, iar Hoboken cere acum și dovada chiriei încasate. Chiria neînregistrată sau încasată în plus poate fi dispusă spre restituire. Țineți dosarul la zi.

Dificultăţi financiare și îmbunătăţiri de capital

Majoritatea ordonanțelor permit o cerere pentru o majorare mai mare, ca să obțineți un randament corect sau să recuperați o îmbunătățire majoră. Înseamnă acte, durează luni de zile și funcționează când cifrele sunt reale.

Penalităţi de întârziere, perioada de graţie, chitanţe

O perioadă de grație de cinci zile lucrătoare pentru majoritatea chiriașilor, o penalitate de întârziere rezonabilă prevăzută în contract și o chitanță pentru orice plată în numerar. Acceptați chiria printr-o metodă care lasă o urmă.

Întreținere, plumb și inspecții.

Garanția de locuibilitate este obligația dumneavoastră și nu se poate renunța la ea. Încălzire, apă caldă, instalații sanitare, electricitate, un acoperiș în stare bună, încuietori funcționale, detectoare, fără dăunători. Rezolvați-le repede, iar restul este afacere.

01 **Răspundeți în scris, în aceeași zi**

O cerere de reparație a chiriașului la care răspundeți în câteva ore, cu o dată, previne vizita inspectorului și scrisoarea de reținere a chiriei. Prin rețeaua mea de concierge, instalatorul, electricianul și meseriașul sunt licențiați, asigurați și deja programați.

02 **Sezonul de încălzire**

Normele din New Jersey stabilesc temperaturi minime în sezonul de încălzire. Faceți revizia centralei în septembrie, nu în ianuarie.

03 **Lead-safe o dată la trei ani**

Locuințe de închiriat de dinainte de 1978: o inspecție pentru vopsea pe bază de plumb la schimbarea chiriașului și cel puțin o dată la trei ani, un certificat pentru chiriaș și remediere dacă se găsesc riscuri. Unele orașe fac inspecția; altele vă cer să angajați un inspector certificat. Prevedeți bugetul pentru asta.

04 **Inspecțiile primăriei**

Certificate de închiriere la schimbarea chiriașului, inspecții periodice ale clădirilor multifamiliale de către stat sau primărie, inspecții de incendiu în clădirile mai mari. Păstrați certificatele într-un singur dosar; le cer și cumpărătorii și creditorii.

05 **Acces cu preaviz**

Preaviz rezonabil pentru reparații și vizionări, acces imediat doar în caz de urgență. Treceți regula în contract și respectați-o.

06 **Raportul inspectorului**

Dacă un chiriaș sună la primărie, cooperați, remediați ce s-a constatat până la data stabilită și obțineți reinspecția în scris. Represaliile împotriva chiriașului pentru acel apel sunt ilegale și îi oferă o apărare.

Când un chiriaș nu mai plătește.

Evacuările din New Jersey sunt procese cu reguli, iar regulile îi protejează pe proprietarii care le respectă. Să vă faceți singur dreptate, schimbând încuietorile, oprind căldura sau scoțând o ușă, este infracțiune aici și vă pierdeți cazul.

A

Mai întâi discutați, apoi scrieți

Cele mai multe întârzieri la chirie vin dintr-un loc de muncă pierdut sau dintr-o problemă de familie. Un telefon și un plan de plată în scris recuperează mai mulți bani decât o acțiune în instanță. Puneți orice înțelegere în scris și respectați datele.

B

Neplata

În majoritatea cazurilor nu este necesară o notificare de părăsire (notice to quit) pentru neplată; depuneți o plângere la instanța Landlord-Tenant a comitatului. Chiriașul poate opri procesul plătind tot ce datorează, inclusiv taxele permise, până în ziua procesului. Aduceți evidența plăților.

C

Alte motive întemeiate

Întârzieri repetate la plată, încălcări ale contractului, daune, comportament perturbator, proprietarul care se mută în locuință: fiecare necesită o notificare scrisă specifică de încetare (notice to cease) și apoi o notificare de părăsire, cu termenele legale, înainte să puteți depune acțiunea. Faceți notificările corect sau cazul este respins și totul o ia de la capăt.

D

Înregistrarea și certificatele

Judecătorul le va cere. O clădire neînregistrată, lipsa certificatului de închiriere în unele orașe sau o chirie peste chiria legală sub controlul chiriilor pot încheia cazul indiferent de ce a făcut chiriașul.

E

Hotărâre, mandat, evacuare

Dacă câștigați, după o perioadă de așteptare urmează un mandat de evacuare (warrant of removal) și doar un funcționar al instanței poate efectua evacuarea. Chiriașii pot cere amânări pentru motive de dificultate. Socotiți luni, nu săptămâni, și planificați fluxul de numerar.

F

Bani în schimbul cheilor

Adesea cea mai ieftină și mai rapidă încheiere: o înțelegere prin care chiriașul pleacă până la o dată stabilită în schimbul unei plăți și al unei referințe curate. Făcută în scris, cu o hotărâre consensuală semnată, este executorie.

Apelați la un avocat specializat în relația proprietar-chiriaș pentru orice depășește un plan de plată. Taxa de depunere este mică; greșelile nu.

Schimbarea chiriașilor și cifrele care contează.

Lista de verificare la schimbarea chiriașului

- [ ] Notificarea primită în scris; confirmați data mutării și inspecția finală.
- [ ] Programați inspecția de închiriere a primăriei și, pentru clădirile de dinainte de 1978, inspecția pentru plumb.
- [ ] Fotografiați unitatea goală având lângă dumneavoastră lista de la mutarea chiriașului.
- [ ] Returnați garanția cu situația detaliată în 30 de zile, prin metoda cerută de lege.
- [ ] Zugrăviți, curățați, reparați, înlocuiți: lucrurile ieftine, complet. Un ventilator nou în baie și rosturi proaspete închiriază un apartament; o interfonie stricată îl pierde.
- [ ] Fotografiați unitatea finalizată și listați-o cu cinci săptămâni înainte să se elibereze.

Cifre de știut

- [ ] **Chiria brută** minus lunile goale, taxele, asigurarea, apa și canalizarea, utilitățile comune, reparațiile, administrarea și o rezervă reprezintă **venitul net din exploatare**.
- [ ] **Rata de capitalizare (cap rate)** este acel venit împărțit la valoarea clădirii. Așa vă va evalua un cumpărător clădirea într-o zi; cunoașteți-o pe a dumneavoastră.
- [ ] **Rezerve.** Puneți deoparte în fiecare lună o parte din chirie pentru acoperiș, centrală și chiriașul care nu plătește. Proprietarii care se chinuie sunt cei care nu au făcut-o.
- [ ] **Taxe și scutiri.** Reevaluările și scutirile care expiră schimbă cifra peste noapte. Contestați o evaluare când comparațiile o susțin.
- [ ] **Amortizarea și contabilul.** O locuință de închiriat este o structură fiscală la fel de mult ca o clădire. Un contabil care lucrează cu locuințe de închiriat se plătește singur.

Administrare profesională sau pe cont propriu.

Pe cont propriu

Funcționează pentru un proprietar care locuiește în apropiere, răspunde la telefon, ține un dosar și are un instalator. Regulile de mai sus sunt munca propriu-zisă. Majoritatea proprietarilor mici se descurcă bine până la a doua clădire sau la primul chiriaș problematic.

Un administrator

Închiriere, încasarea chiriei, apelurile chiriașilor, trimiterea meseriașilor, contabilitatea și înregistrările anuale, pentru un procent din chirie. Merită când sunteți plecat din oraș, nu aveți timp sau când o greșeală ar costa mai mult decât onorariul.

Ce fac acum pentru proprietari

Stabilesc chiria, promovez, prezint și închiriez unitatea; selectez chiriașii în limitele legii; redactez contractul cu anexele specifice New Jersey; coordonez meseriașii pentru schimbarea chiriașului prin rețeaua mea de concierge; și vând clădirea când vine momentul.

Administrarea proprietăților, în curs de lansare

Administrarea completă sub House of Rus este în curs de lansare, în parteneriat cu o platformă operațională, astfel încât să vedeți fiecare unitate, contract, solicitare și dolar într-un singur loc. Întrebați-mă cum stă; până devine activă, vă voi spune sincer pe cine să folosiți.

Oricine ar administra, înregistrările, contul garanției și certificatele rămân, în ochii legii, responsabilitatea proprietarului. Verificați-le o dată pe an.

Pe cine veți întâlni.

Eu, agentul dumneavoastră de închiriere

Stabilirea chiriei, marketing, vizionări, selecția chiriașilor, contractul și meseriașii la schimbarea chiriașului. Engleză, română și spaniolă.

Bureau of Housing Inspection (DCA)

Înregistrarea la stat și inspecțiile pentru clădirile cu trei sau mai multe unități.

Un inspector certificat pentru plumb

Inspecția lead-safe la trei ani pentru unitățile de dinainte de 1978, acolo unde primăria nu o face.

Contabilul dumneavoastră

Amortizarea, cheltuielile, schimbul 1031 când vindeți și entitatea care deține clădirea.

Meseriașii

Instalator, electrician, tehnician de centrale, zugrav, meseriaș pentru reparații, personal de curățenie. Licențiați și asigurați, prin rețeaua mea de concierge.

Secretariatul primăriei și biroul de control al chiriilor

Înregistrarea proprietarului pentru clădirile mici, înregistrarea pentru controlul chiriilor și chiria legală.

Inspectorul de închirieri și de norme al primăriei

Certificatele la schimbarea chiriașului și vizita când sună un chiriaș.

Un avocat specializat în relația proprietar-chiriaș

Notificări, acțiuni în instanță și orice depășește un plan de plată.

Asiguratorul dumneavoastră

O poliță pentru proprietari de locuințe închiriate, răspundere civilă, inundații unde este obligatoriu și cerința de asigurare pentru chiriaș în contract.

Instanța Landlord-Tenant a comitatului

Unde ajunge o acțiune și unde înregistrarea și certificatele sunt verificate înainte de orice altceva.



PASUL URMĂTOR

Să stabilim chiria pentru unitate.

Trimiteți-mi adresa și data eliberării, iar în 24 de ore aveți chiriile comparabile de pe strada dumneavoastră, prețul la care aș lista și lista de verificare pentru schimbarea chiriașului în orașul dumneavoastră. Gratuit, fără obligații. Dacă vă gândiți mai degrabă să vindeți clădirea, același apel acoperă și asta.

SUNAȚI SAU TRIMITEȚI SMS (201) 584-6156

E-MAIL bogdan@bogdannicolaerus.com

WEB bogdannicolaerus.com

BIROU 50 Harrison St, Hoboken, NJ 07030

RUS

Bogdan Nicolae Rus, REALTOR®, licența NJ nr. 2186044 · eXp Realty LLC · Equal Housing Opportunity. Acest ghid conține informații generale pentru New Jersey și nu reprezintă consultanță juridică, fiscală, de creditare sau financiară; legile, programele, taxele și limitele se schimbă și diferă în funcție de oraș și de creditor. Confirmați cifrele actuale cu avocatul, contabilul și creditorul dumneavoastră. Fotografii: Bayonne Bridge, Jim.henderson (domeniu public); North Hudson Park, Jim.henderson (domeniu public), prin Wikimedia Commons. Acte normative menționate: N.J.S.A. 46:8-19 la 26, 46:8-27 la 37, 2A:18-61.1, 2A:42-6.1, 46:8-43; P.L. 2021 c.182 (lead-safe); Fair Chance in Housing Act. © 2026 Bogdan Nicolae Rus.