LAS COLINAS NORDIC



Å EIE HER

# Kostnadene ved *å eie*

*Hva det faktisk koster å drifte en bolig på Las Colinas, år for år, uten at noe er utelatt.*



SAMMEN MED MEG

# Spørsmålet folk stiller *litt forsiktig*

Kjøpesummen snakker folk åpent om. De løpende kostnadene kommer gjerne senere, litt forsiktig, nesten som en ettertanke. Det burde de ikke.

En bolig du eier med åpne øyne, er en bolig du gleder deg over. En bolig der kostnadene overrasker deg, blir en kilde til småbekymring, og bekymring er det stikk motsatte av det dette stedet skal gi deg.

Så denne guiden gjør noe enkelt. Den går gjennom hver eneste kostnad ved å eie her, med ærlige veiledende tall, slik at du kan sette en sum på helheten før du forplikter deg til noe som helst. Min egen familie drifter en bolig her, så dette er ikke tall fra en brosjyre. Det er regningene jeg kjenner.

**John Uppard**
Eiendoms- og livsstilsrådgiver, Las Colinas Nordic



ESTATEN

# Fellesutgifter, og *hva de kjøper*

Alle eiere bidrar til driften av estaten og av sitt eget sameie. Dette er kostnaden folk vet minst om før de kjøper, og setter mest pris på når de bor her.

| | |
|---|---|
| **Villaer** | Som en rettesnor, rundt 2 000 euro i året. Det nøyaktige beløpet avhenger av sameiet og størrelsen på boligen, og kan ligge litt under eller litt over. |
| **Leiligheter** | Som en rettesnor, rundt 250 euro i måneden. Også her trekker sameiet og størrelsen tallet i begge retninger. |
| **Hva de dekker** | Vakthold og adgangskontroll døgnet rundt, stell av hager og fellesarealer, vedlikehold av veier og belysning, og administrasjonen av sameiet ditt. I leilighetssameiene dekker de også felles bassenger og bygninger. |
| **Hvordan de betales** | Kreves inn av sameiet, normalt ved avtalegiro fra din spanske konto. Sameiet holder årsmøte der budsjettet settes og gjøres rede for. |

> VERDT Å FORSTÅ
>
> Fellesutgiftene er ikke en skatt og ikke en margin. De er den delte driftskostnaden for miljøet du kjøpte deg inn i: porten, beplantningen, roen. Anlegg som nesten ikke krever inn noe, pleier å se slik ut etter et tiår.

# Skattene ved *bare å eie*

To skatter kommer hvert år enten du bruker boligen eller ikke. Begge er beskjedne, og begge er helt forutsigbare når du først vet at de finnes.

| | |
|---|---|
| **IBI, den kommunale avgiften** | Spanias svar på kommunale eiendomsavgifter, krevd inn av kommunen og beregnet av boligens offisielle ligningsverdi. For boliger her ligger den typisk fra noen hundre euro til noe over tusen i året, avhengig av eiendommen. |
| **Skatt for ikke-bosatte** | Spania skattlegger utenlandske eiere for en beregnet leieverdi av boligen, selv om du aldri leier den ut. Det er en prosent av en prosent av ligningsverdien, og for de fleste blir det noen hundre euro i året. Den leveres på et enkelt årlig skjema som din skatterepresentant sender inn for deg. |
| **Renovasjon** | En liten kommunal avgift, typisk godt under to hundre euro i året. |
| **Formuesskatt** | Spania har regionale formuesskatter med fribeløp og terskler. Om de berører deg, avhenger av verdien av det du eier i Spania og hvordan det er strukturert. Det er et spørsmål for skatterådgiveren din før du kjøper, ikke etterpå. |
| **Det som ikke hører hjemme her** | Skattene ved kjøp og salg er engangshendelser med egne regler, og dem dekker jeg i kjøpsguiden. Denne siden handler bare om den stille, årlige kostnaden ved rett og slett å eie. |

I praksis håndteres hele denne siden av én person. Skatterepresentanten din leverer skjemaene, passer fristene og sier fra hvis en sats endres. Du leser om det i en e-post i stedet for å oppdage det i et brev.

Satser og terskler endres med regionale og kommunale budsjetter. Skatterepresentanten din bekrefter gjeldende tall for din eiendom hvert år.

MÅNED FOR MÅNED

# Strøm, forsikring og *vedlikehold*

| | |
|---|---|
| **Strøm** | Den største driftskostnaden, og den som svinger med årstidene. Aircondition i høysommeren er det som driver den. Boligene her er nye og godt isolerte, og det holder vintrene rimelige. |
| **Vann** | Målt forbruk og beskjedent for en leilighet. En villa med hage og eget basseng bruker merkbart mer. |
| **Internett og mobil** | Rask fiber dekker hele estaten og koster mindre enn de fleste nordboere venter. |
| **Boligforsikring** | Typisk noen hundre euro i året for bygning og innbo, avhengig av eiendommen og dekningen du velger. |
| **Basseng og hage** | Villaeiere avtaler dette lokalt. Fast bassengstell og hagebesøk er de stående kostnadene en villa har utover en leilighet. |

Ingen av disse tallene kommer til å avgjøre om du kjøper. Men å se dem samlet, før du forplikter deg, er det som gjør at ingen av dem noen gang plager deg.



NÅR DU ER BORTE

# Hvem som passer på *når du ikke er her*

De fleste eiere her lever i to land. Boligen må gå stille og rolig i begge retninger, og det finnes en innarbeidet måte å få til det på.

### 1 En skatterepresentant

En lokal regnskapsfører eller advokat som leverer den årlige erklæringen for ikke-bosatte, passer fristene og mottar offentlig post på dine vegne. Dette er en fast ordning de fleste utenlandske eiere har, og årskostnaden er beskjeden.

### 2 Avtalegiro på alt

IBI, strøm, fellesutgifter og forsikring trekkes fra din spanske bankkonto. Når det først er satt opp, administrerer boligen seg selv, og du leser kontoutskrifter i stedet for å betale regninger.

### 3 Nøkkelhold og tilsyn

Lokale firmaer holder nøkler, ser til boligen etter uvær, tar imot leveranser og gjør den klar før du kommer. Villaeiere kombinerer gjerne dette med basseng- og hageavtalen.

> MIN TOMMELFINGERREGEL
>
> Sett alt til å gå av seg selv, og ha én person lokalt som legger merke til når noe trenger tilsyn. Den kombinasjonen er det som gjør en feriebolig avslappende i stedet for et stående punkt på huskelisten.

DET JEG VILLE SAGT

# Forutsigbarhet er den *egentlige luksusen*

Ingen har noen gang fortalt meg at driftskostnadene her endret beslutningen deres. Flere har fortalt meg at det å kjenne dem på forhånd endret hvordan eierskapet føltes.

Mønsteret jeg ser er enkelt. Eierne som trives best her, er de som satte hele årssummen på papir før de signerte, satte alt til å betale seg selv, og deretter aldri tenkte på det igjen.

Det er det jeg ønsker for deg. Før du forplikter deg til noe, setter vi oss ned med den konkrete boligen du vurderer og fører reelle tall mot hver linje i denne guiden. Så bestemmer du deg med hele bildet foran deg.

---

## «En bolig skal koste deg penger på papiret og gi deg ro i virkeligheten. Aldri omvendt.»

JOHN UPPARD




## John Uppard

Eiendoms- og livsstilsrådgiver
Las Colinas Nordic

+47 40 10 55 80

john@lascolinas.no

lascolinas.no


*«Spør meg om de konkrete tallene for enhver bolig du vurderer. Jeg vil heller at du vet alt nå enn at du oppdager noe senere.»*

**Om denne guiden.** Skrevet for generell orientering og oppdatert per juli 2026. Alle tall er veiledende, ikke tilbud: fellesutgifter, skatter, strøm og forsikring varierer med den konkrete eiendommen, sameiet, de offisielle verdiene og din situasjon, og satser endres med regionale og kommunale budsjetter. Ingenting her er juridisk, skattemessig eller finansiell rådgivning, og erstatter ikke slik rådgivning.

**Bekreft før du handler.** Få tallene for en konkret eiendom bekreftet uavhengig før du legger dem til grunn. Vi kan anbefale et utvalg av juridiske, økonomiske og skattefaglige eksperter dersom du ønsker en introduksjon, men vi foretrekker generelt at du velger dine egne rådgivere, slik at de forblir uavhengige og upartiske.