

46 Lørdag

BORG
DI VAGLI

1

Nyrenovert
middelalderlandsby
i Toscana

2

Består av fire hus med
ett soverom og seks
hus med to soverom

3

Husene selges nå
på samelebasis, ti
andeler i hvert hus

En bit landsbyidyll

TOSCANA: For 475.000 kroner kan du bli sameier i et middelalderhus i Toscana. Landsbyen Borgo di Vagli jakter nå på nordmenn.

Hvis man lander i Pisa, skal det ifølge Google's veibeskrivelse ta to timer og 13 minutter å kjøre til middelalderlandsbyen Cortona i Toscana. Med en omkjøring nær Firenze, litt køer, norsk sjåfør og et ganske heftig regnvær tar turen over 3 timer.

Et stykke etter Cortona snirkler veien seg mellom skogkledde åser, forbi det tusen år gamle Pierle-slottet, i retning den knøttlille middelalderlandsbyen Borgo di Vagli 500 meter over havet. Den gruskledde veien er etter hvert så bratt og smal at vi godt kan forstå at landsbyen ble avfolket rundt annen verdenskrig.

– Siden vi startet med renoveringen av Borgo di Vagli har vi hatt én ulykke på veien, men det var for seks år siden, før veien ble utbedret, sier Bianca, som tar imot oss i Borgo di Vagli.

Kjøpte og bygget landsby

Borgo di Vagli sto øde i over 50 år. I 1991 kom ingeniøren Fulvio Di Rosa over den, og han kjøpte like godt hele landsbyen. Etter først å ha slåss en del år med å få myndighetenes godkjenning, brukte han ti år på restaurering. I 2006 fremsto Borgo di Vagli i ny drakt. Vel, helt ny er drakten ikke, for alle husene har bevart sine opprinnelige 1300-talls lave dører og små vinduer i gamle, tykke steinvegger.

– I min bransje vil man gjerne «sette sitt preg på bygget», men ingen kan se at det er Fulvio Di Rosa som har gjenoppbygget Borgo di Vagli. Jeg har rett og slett kopiert det de gjorde på 1300-tallet, sier landsbyveieren ydmykt.

Nå selger han de ti landsbyhusene til Toscana-frelste utlendinger. Det gjør han i form av en sameieordning, der hvert hus selges i ti andeler.

– Folk ønsker ikke å betale en formue for et feriehus de bruker et par uker i året. Derfor satser vi på en andelsordning.

– *Timeshare, med andre ord?*

– Nei, dette er ikke timeshare! tordner Di Rosa.

– I Borgo di Vagli kjøper man ikke tid, men en andel av den aktuelle eiendomsmassen, og man eier andelen for evig, hvis ønskelig. Man kan la venner eller barn bruke stedet og man kan selge andelen, la den gå i arv eller gi den til en venn. Hvis markedet boomer, boomer også verdien av andelen. Og så kan man, i motsetning til ved timeshareordningen, komme hit så ofte man vil.

Søker nordmenn

Siden landsbyen sto ferdig høsten 2006, har



FASADENE ER BEVART: Men innvendig har middelalderhusene moderne komfort.

Di Rosa solgt 63 av totalt 100 andeler, hovedsakelig til amerikanere og engelskmenn. Nå kan han godt tenke seg å få inn norske andelseiere.

– Vi startet med amerikanere fordi de kjenner til konseptet «fractional ownership», men så ble valutautviklingen et problem for dem, sier Di Rosa.

– *Hva med italienerne?*

– Italienerne er ikke klare for landsbygden. De foretrekker å feriere i Portofino, på Capri eller i New York, steder med motebutikker og hvor de kan «bli sett».

– *Hvorfor velger du å satse på nordmenn, og ikke for eksempel danskere og svensker?*

– Vi tror ikke de har de samme pengene som nordmenn har, innrømmer landsbyveieren.

Ordnningen

Enhetene koster i dag 60.000 euro (475.000

kroner) for en andel i et hus med ett soverom og 92.500 euro (rundt 735.000 kroner) for to soverom. Ved oppstarten høsten 2006 var prisen 48.500 og 60.000 euro.

– Hvis man skal kjøpe et feriehus i Toscana, koster det minimum 500-600.000 euro, sier Di Rosa, og salgssjef Lee Cogher supplerer:

– Dessuten slipper man vedlikehold og bekymringer hvis for eksempel kjøleskapet skulle bryte sammen.

Slikt betaler man seg fra med en årlig avgift på nærmere 18.000 kroner (ett soverom) og 22.600 kroner (to soverom).

Hvert år i november kommer andelsnaverne med tre ukers ferieønsker for det kommende året. Etter at disse er tildelt, kan man løpende komme med ytterligere ønsker.

– Noen ferierer her i ni-ti uker årlig, forteller Di Rosa.

Middelalderhusene har terrakottagulv,

bjelker i taket og er fullt møblert. Foruten de ti ferieboligene består Borgo di Vagli av et felles svømmebasseng, et lite supermarked med svært begrenset utvalg, resepsjon og en restaurant med plass til 36 gjester. Middagen – som for øvrig blir tilberedt over åpen ild – serveres hver dag klokken 20.00.

Opplevelser i Cortona

Borgo di Vagli er ikke et sted for mennesker som søker liv og røre. Utover å besøke landsbyens eneste restaurant kan man for eksempel lese en bok, se på fugler, prøve å klappe/der habtamme reven som bor der, betrakte naturen og Pierle-slottet – eller gå en tur.

– Hovedvekten av andelsnaverne er i aldersgruppen 45 til 55 år, forteller Di Rosa.

Vil man oppleve litt mer, kan man ta en halvtimes kjøretur til Cortona med sine 3.000 innbyggere. Det er en sjarmerende landsby med smale gater og trappeoppganger. Restau-

4

Priser: 475.000 kroner (ett soverom) og 735.000 kroner (to soverom)

Boligutland



LITT Å GRIPE FATT I...: Silk så Borgo di Vagli ut da Fulvio Di Rosa kjøpte landsbyen.

FOTO: BORGO DI VAGLI



FREDELIG: Borgo di Vagli er ikke for dem som liker liv og røre.



IDYLL OG UTSIKT: Det 1.000 år gamle Perle-slottet kan ses fra landsbyen.



ALLE FOTO: LENA S. FALCK

ranter, spesialbutikker for mat, vin og oljer, kunstgallerier og antikvitethandlere ligger tett i tett.

Man kan kjøpe et stykke av den lokale Pecorino-osten, lekre hjemmetekstiler fra det velrenommerte Toscana-selskapet Busatti eller ta turen innom vinbutikken Molesini. Her finner man alt av italiensk vin. Vil man ha noe lokalt – fra Cortona-området – finnes også det. Cortona er mest kjent for sin syrah-produksjon, og Il Bosco 2004 fra Tenimenti Luigi d'Alessandro er et godt tips.

Vin og god mat skulle det ikke være noe problem å oppdrive. Spørsmålet er bare om man tør å kjøre bil på middelalderveier.

LENA S. FALCK
LENA.S.FALCK@FINANSAVISEN.NO



LOFOTEN NESTE? Sivilingeniør og renoveringseksperert Fulvio Di Rosa har blant annet samarbeidet med den verdenskjente arkitekten Oscar Niemeyer og pusset opp fire italienske landsbyer. FOTO: LENA S. FALCK

Fra olivenlunder til tørrfisk

Fulvio Di Rosa har renoverert en rekke landsbyer i Toscana. Nå snuser han på norske rorbuer.

En liten mann, til forveksling lik Julio Iglesias, med røde briller dinglede fra en snor rundt halsen, kommer mot oss. Det er italienske Fulvio Di Rosa, sivilingeniør og viden kjent for sitt arbeid med å renovere gamle hus.

Høsten 2006 var Di Rosa ferdig med ti års renovering av middelalderlandsbyen Borgo di Vagli i Toscana. Da den

sto klar, hadde han stått for alle detaljer – både innvendig og utvendig – på de vakre steinhusene. Han hadde sågar valgt ut møbler, kniver, gafler og håndklær.

– Jeg er litt diktator. Jeg jobber alene, og tar alle avgjørelser selv. Det fungerer bedre, gir en mer homogen følelse, sier sivilingeniøren med et avvæpnende smil.

Jobbet med Niemeyer

Da han var ferdig utdannet som 25-åring, flyttet han til Brasil. Der samarbeidet han med en av de viktigste navnene i internasjonal, moderne arkitektur, Oscar Niemeyer (blant annet kjent for planleggingen av byen Brasilia).

– Jeg skulle lage et forretningsbygg i Torino. Egentlig foreslo jeg Alvar Aalto som samarbeidspartner, men han døde. Så dermed dro jeg til Brasil og laget bygget sammen med Niemeyer, forteller Di Rosa.

Han ble i Brasil fra 1975 til 1983, og har siden virket i Toscana. Der har han blant annet stått for et byutviklingsprosjekt på 1,5 millioner kvadratmeter, restaureringen av et palass i Montepulciano og for hjemmet

til Frances Mayes, forfatteren av «Under the Tuscan Sun».

– *Hvordan hadde det seg at du kjøpte en hel landsby?*

– Borgo di Vagli er min *fierte* landsby! Jeg fikk ideen i 1984. Det å kjøpe en hel landsby og renovere den virket litt rart på den tiden, men det viste seg å være en god idé, sier Di Rosa.

De tre første landsbyene kjøpte han, for så å renovere og selge husene enkeltvis. I sitt siste prosjekt har han satset på en sameierordning.

– Tidligere kostet husene peanøtter, men med de prisene som er i dag, ville jeg vært i trøbbel hvis jeg skulle selge dem. Den første enheten jeg solgte kostet 700 euro pr. kvadratmeter, i dag ligger prisen på 8.000 euro kvadratmeteren. Derfor måtte jeg finne en smart løsning der eierne deler, forklarer han.

Vil se på rorbuer

– *Hva skal du gjøre nå når du er ferdig med Borgo di Vagli?*

– Jeg er avhengig av en ruin for å jobbe, og ruiner er dyre nå for tiden. Derfor er jeg arbeidsledig, sier ingeniøren og ler.

– Men jeg vurderer seriøst å eksportere sameiekonseptet. Hvorfor ikke en rorbue? Jeg tuller ikke! sier Di Rosa når han ser vår reaksjon.

– Man er selvsagt avhengig av flott arkitektonisk arbeid og av markedet, men det burde være et marked. Man må bare finne de riktige menneskene, sier italieneren, som selv har reist en del i Norge, blant annet til Lofoten.

Så hvis man ser Julio Iglesias med røde briller blant rorbuer i Lofoten, vet man hvorfor.

Fortsetter neste side



48 Lørdag



FØRSTE NORSKE: Camilla Martens, Harald S. Kobbes datter, og hennes mann Thomas Dolven var de første i familien som besøkte Borgo di Vagli. – Fantastisk, lyder dommen fra de to. FOTO: LEVA S. FALCK

Kjøpte usett

Advokat Harald S. Kobbe i Bergen kjøpte en andel i Borgo di Vagli – usett.

– **Min kone** og jeg reiser ned til Borgo di Vagli første gang 28. juni, forteller Harald S. Kobbe, som til daglig er partner i Kluge Advokatfirma.

– *Tør en advokat virkelig å kjøpe bolig i Italia usett?*

– Ja, jeg synes prosjektet virker solid, og eieren og ingeniøren bak prosjektet, Fulvio Di Rosa, regnes som en av de største i Italia på renovering.

Kobbe og hans kone er glade i Italia, og vurderte først å kjøpe en feriebolig i landet. Etter å ha sett prisene i Toscana – 6-7 millioner kroner for en relativt enkel bolig- slo de det fra seg. Så kom de over en annonse for Borgo di Vagli i et magasin. De sjekket prosjektet nærmere og kjøpte en andel med to soverom.

– Vi falt for plasseringen og selve konseptet. Det er folk som tar seg av vedlikeholdet, vi har frihet til å velge når på året vi vil dra og vi får benytte stedet relativt mye. I tillegg er det et økonomiske aspektet. Vi betaler jo bare en tiendedel, sier Kobbe, som kjøpte sin andel i oktober 2007.

Sjekket det juridiske

Advokaten tittet selvsagt også nøye på det juridiske; blant annet kjøpte han prosjektet gjennom Kluges skatteavdeling.

– **Det hele er legitimt.** Landsbyen er eid av en stiftelse som styres av et trustelskap på Isle of Man. De eneste begünstigede er andelseierne. Det er ingen mulighet for at noen for eksempel skal kjøpe alt og bygge et hotell, og ingen skummer overskuddet. I tillegg er stiftelsen overkapitalisert ganske kraftig, mener Kobbe.

– *Så all den negative omtalen rundt timeshare har ikke skremt deg?*

– Nei, for i Borgo di Vagli er man *samerter*. I tillegg har man en evigvarende rett. Timesharerettighetene går oftest ut etter en tid.

Flere turer i året

Under sitt første besøk gleder han seg til å gå turer i området og se på fugler. Besøket skal dessuten kombineres med noen dager i Roma.

– I tillegg til turen nå i juni, ser vi for oss et besøk til høsten og til neste vår. Vi snakker dessuten om en nyttårshelg. Vi hadde ikke brukt det mer hvis vi hadde eid et hus i Toscana.

– *Fulvio Di Rosa iakter nå nå flere norske emigranter. Er...*

Det spanske bolimarkedet går så så susser
BJØRN-ERIK ØYE I PROGNOSESENTERET

Tusenvis av ferieleiligheter langs Middelhavet står tomme, men eksperter tror på en ganske myk landing for boligmarkedet i Spania.



TURBULENT: Markedet for ferieleiligheter i Spania er rammet av tilbudsoverskudd, og nå er det ventet flere av dem vil aldri bli fullført.

- Inngel

760.000 boliger ble påbegynt i Spania i fjor, men flere av dem vil aldri bli fullført.

De siste dagene og ukene har det kommet flere bekymringsmeldinger fra det spanske boligmarkedet. Entreprenørene melder om at ferieprosjekter er lagt på is. Arbeidsløsheten økte i første kvartal, og blir i hovedsak forklart med lavere aktivitet i byggesektoren. aller meste av nye boliger i markedet

- Går så det suser

– Det spanske boligmarkedet går så partner Bjørn-Erik Øye i Prognosesenteret

Han viser til at etterspørselen tross