



Sådan så den forladte landsby ud, da arkitekten Fulvio di Rosa første gang kom kørende hertil for 17 år siden.

En ruin i Toscana

genopstår

I Borgo di Vagli er det ikke god tone at flashe sin lejede Ferrari eller tale højt og brovtende om sine aktier. Her sætter man sig med en bog på en af de diskret placerede liggestole, vandrer en tur i de omkringliggende dale eller kører til Arezzo og kigger på Piero della Francescas fresker.

Af Gitte Nielsen

Lad os begynde med det negative. Der er potentielle købere, som har vendt bilen og kørt igen straks de så bjerglandsbyen Borgo di Vaglis stenhuse. Der er også ægtepar, som efter et ophold i en af de lavloftede og rustikt indrettede lejligheder fandt ud af, at de hellere måtte blive skilt.

»Det er ikke godt at flytte ind i f.eks. nr. 21 med den antikke seng øverst oppe, hvorfra der er udsigt over dalen og så finde ud af, at man hellere vil nyde udsigten sammen med en anden end ens mand eller kone,« fortæller Fulvio di Rosa og tilføjer et: »Disastrous!«.

Han har inviteret to svenske og overtegnede danske journalister til bjerglandsbyen Borgo di Vagli midt i Toscana for at vise sit seneste restaureringsprojekt frem og få det formidlet videre til skandinaver, som sætter pris på både italiensk natur og kultur og måske derfor drømmer om at købe en lille bid fast ejendom i den populære re-



Landsbyen ligger i lidt over 500 meters højde. I vintermånederne kan man godt risikere at sne inde, men man kan også være heldigt, at vejret er til en frokost udendørs i januar.



Uden for alle lejlighederne er der en lille terrasse med pergola. Her kan man sidde i fred og ro for nabokig og nyde udsigten over dalen.

gion. Økonomisk er mulighederne lidt mere fremkommelige end normalt, for boligerne i Borgo di Vagli-komplekset sælges på sameje-vilkår (læs mere i artikelen side 8.red.).

Vi er kommet hertil i bil fra Firenzes lufthavn, en køretur på lidt under to timer. Nærmeste større by er middelalderperlen Cortona. Her bor i øvrigt den amerikanske forfatter Frances Mayes, som skrev bestselleren »Et hus i Toscana«, der senere blev filmatiseret i en noget »lyserød« udgave, som arkitekten Fulvio di Rosa ikke sætter specielt stor pris på. Han er en nær ven af Mayes og har restaureret hendes hus, Casa Fonte delle Foglie, hvor hun bor med sin mand Ed.

Det tager 20 minutter at køre op til Borgo di Vagli fra Cortona, og det foregår ad snoede veje forbi slotsruinen Pierle. De sidste to kilometer op til bebyggelsen er en ubefærdet grusvej. Det er allerede mørkt, da vi ankommer. På denne årstid er det kun et begrænset antal af ejerne, som ophol-

der sig i lejlighederne, men de, der er her, ser ud til at sætte pris på den toscanske efterårsblæst, der rusker godt i ruderne. Det er en god anledning til indendørs aftenhygge med rødvin til i den lavloftede restaurant, som hører til komplekset. Her kan beboerne bestille aftensmad, hvis de ikke vil spise for sig selv i boligernes små og rustikke landkøkkener.

Restauranten er indrettet i det, der oprindeligt var landsbyens vagttårn. Fra tårnets top kunne man overskue dalen og vogte slottet Pierle, og det var nødvendigt, for i middelalderen lå slottene i området i konstant krig med hinanden om territorier. De ældste af bygningerne i Borgo di Vagli kan dateres tilbage til det 11. århundrede, men de fleste af landsbyhusene er bygget i 1300-tallet.

FULVIO DI ROSA har arbejdet som restaureringsarkitekt siden midten af 80'erne. Hans første projekter i Toscana var store villaer, men senere be-



Det har taget ti år at bygge landsbyens ruiner om til attraktive fritidsboliger for udlændinge. Boligerne ligger i små klynger med masser af kroge, hvor beboerne kan sidde i fred og ro. Udendørs er der ikke ændret på den oprindelige byggestil.

KORT OM FULVIO DI ROSA

■ Fulvio Di Rosa, 58 år, er oprindelig uddannet civilingeniør fra Torinos polytekniske universitet, men har reelt altid arbejdet som arkitekt og developer både inden for restaurering af gamle toscanske huse samt kultur og musikevents.

■ I begyndelsen af 70'erne fik han til opgave at stå for det nye domicil for faderens store ingeniørfirma, FATA European Group. Den innovative Fulvio fik en aftale i stand med den verdensberømte brasilianske arkitekt, Oscar Niemeyer, der udførte tegningerne hjemme i Brasilien, hvorefter Fulvio hjembragte dem til Torino og sørgede for, at det berømte kontorbyggeri blev realiseret.

■ Senere arbejdede Fulvio di Rosa i otte år som arkitekt i Brasilien sammen med bl.a. Niemeyer.

■ Efter hjemkomsten til Italien slog han sig ned i Toscana og begyndte at involvere sig i en række restaureringsprojekter, som har fået meget positiv omtale, fordi de udviser stor respekt for den oprindelige arkitektur.

■ Fulvio di Rosa er kendt for sit store engagement i italiensk kulturliv. Bl.a. har han stiftet et produktionsselskab for at fremme moderne kompositionsmusik, som han har interesseret sig for siden han var helt ung.



Fulvio di Rosa er en anerkendt restaureringsarkitekt og har modtaget en arkitekturpris for restaureringen af Borgo di Vagli.

Læs mere på fulviودیrosa.com



VILLAER FRA



BÜLOW & NIELSEN



VILLAER TIL DE KRÆSNE FRA BÜLOW & NIELSEN

En velbygget villa med sjæl, charme og kvalitet er som en blomst: Der skal være plads, lys og luft for at skabe grobund for liv og vækst. Bülow & Nielsen er raffinerede og eksklusive villaer til dig, der ikke har plads til at gå på kompromis.

Vi bygger villaer som i "de gode gamle dage", hvor håndværkstraditioner og funktionel indretning var i højsædet. Kun de bedste materialer finder vej ind i villaerne, og du har naturligvis rig mulighed for at sætte dit præg på indretningen.

Villaer fra Bülow & Nielsen fås i tre eksklusive serier.

Læs mere på www.nccbolig.dk.

Ring allerede nu til os på 39 10 37 00 (også søndag) og få et uforpligtende tilbud.

Besøg os allerede i dag kl. 13-16 i vores udstillingshuse:

- Bülow & Nielsen Classic, Allékredsen 257 i Hillerød og Dalen 6 i Ringsted
- Bülow & Nielsen Archline, Dalen 5 og Dalen 9 i Ringsted

Bülow & Nielsen sælges af NCC Bolig

Hos NCC Bolig er du beskyttet af en **KVALITETSGARANTI**. Læs mere om den på www.nccbolig.dk og se vores udstillingshuses åbningstider under "Nybyggeri" i del 2 af Boligsektionen.

NCC
FORVENT LIDT MERE

gyndte han at lede efter større bebyggelser, hvor der kunne indrettes mange boliger. Han var fascineret af arkitekturen i de små bjerglandsbyer. Mange af dem har ligget øde hen siden Anden Verdenskrigs afslutning, hvor det feudale samfund gik i opløsning, og landbefolkningen søgte mod de store norditalienske byer for at finde arbejde.

Fulvio di Rosa så potentialet i at bygge disse gamle og smukke forladte bjergbyer om til ferieboliger for især udlændinge. Borgo di Vagli er hans femte projekt af sin art. Her måtte han forhandle om købet med over 60 ejere og efterkommere af ejere til ruinerne. Det var ikke nemt, men det lykkedes.

»Og disse huse bliver nu til glæde for moderne mennesker, som sætter pris på arkitekturen og det fredelige liv her i bjergene,« siger han.

»Som arkitekt har jeg ikke behov for at sætte mine egne fingeraftryk, når jeg restau-

rer et sted som Borgo di Vagli. Her skal man gå til opgaven med ydmyghed og vise respekt for den ånd, som bygningerne er opført i.«

Husene i landsbyen er nærmest bygget lag på lag med mange tilbygninger, som er skudt op, efterhånden som familierne er vokset. Men selve placeringen af husene på skrånningen har langt fra været tilfældig. Det handlede om sikkerhed mod udefrakommende angreb, men også om sundhed. Heroppe i den friske bjergluft var menneskene beskyttet mod daltidens plager som pest, kolera, malaria m.m. Jordskred blev modvirket ved at anlægge terrasser, hvor der f.eks. blev dyrket oliven.

»Byggematerialerne var altid det, som det enkelte områdes undergrund kunne byde på. Derfor ser vi også, at byggematerialer og farven på stenene kan ændre sig blot vi kommer nogle få kilometer væk. Her i Vagli er murene af kampesten, og taget af store skærver, men

når vi kommer tættere på Siena, har man brugt tegl,« fortæller Fulvio di Rosa.

LEJLIGHEDERNES INDRETNING ER et kapitel for sig, for også her har Fulvio di Rosa haft en sikker hånd. Hist og her kan der godt stå en moderne sofa, men ellers er inventaret overvejende gamle bondemøbler fra regionen. Stilarterne går fra renaissance til jugend, selv mange af sengene er originale modeller. Møblerne har han fundet og købt gennem årene på antikmarkeder rundt omkring i Toscana. Og det er tydeligt, at han husker hver eneste af de 21 lejligheder i Borgo di Vagli, som hver især har sit eget personlige præg.

De første lejligheder i landsbyen blev solgt for to år siden, men der er stadig plads til flere ejere på deltid. I øjeblikket tæller ejer kredsen flest englændere og amerikanere, et par schweiziske familier og et norsk advokatpar.

Ejerne er typisk mellem 40 og 60 år, veluddannede og rimeligt velbeslåede mennesker i liberale erhverv. De er berejste, og flere af dem ejer også andre ferieboliger. Toscana er således ikke det eneste sted, hvor de tilbringer deres fritid.

»Stedet er for mennesker, der har mere end et overfladisk kendskab til Toscanas historie og kultur. Her bliver man heller ikke service-ret døgnet rundt med diverseres underholdningstilbud,« siger Fulvio di Rosa.

Den type velhavende turister, der godt kan lide at vifte med Gucci-solbrillerne og speede op i Ferrarien, vil ikke sætte pris Borgo di Vagli. Her dyrkes andre værdier. Man flokkes heller ikke omkring den opvarmede pool for at blive set, men tager en stille dukkert og sætter sig derefter til rette i en af de mange diskret placerede liggestole for at nyde udsigten over dalen og ned mod Pierle. Eller man hiker på de omkringliggende naturstier, tager

Boliger på delebasis



Man køber enten en lejlighed med to eller et soveværelse. Alle boligerne har stue og køkken, enkelte spisekøkken. Mange af husene er bygget om, så de nu er i to etager, hvor soveafdelingen typisk ligger øverst. De oprindelige beboere i landsbyen måtte derimod nøjes med en etage.

Priserne på fast ejendom i den populære italienske region er steget med raket fart i de senere år. Men der findes billigere alternativer til køb af eget hus.

Af Gitte Nielsen

Rockmusikeren Sting har tre ejendomme, men selv for en rimelig velbeslået mand er det en nord-sjællandsk friværdi i baghånden er det i dag svært at finde et hus, der er til at betale i Toscana. Vi taler her om adskillige millioner for de rene ruiner.

Fulvio di Rosa har beskæftiget sig med restaurering og salg af toscanske huse, lige siden han fik opgaven at finde en residens til sine egne forældre, der bor i Torino. Det var i starten af 80'erne.

Men da han kort efter selv begyndte at opkøbe og restaurere først huse, senere hele bjerglandsbyer og sælge dem til især udlændinge, var priserne nok høje, men dog på et rimeligt niveau, hvor mange kunne være med.

Toscana er i dag et af Italiens dyreste områder. Ifølge boligudlandet.dk, der rådgiver om

køb af bolig i udlandet, får man ikke ret meget for pengene her, og priserne ligger langt over huspriserne i f.eks. de øvrige regioner i Italien.

»**SIDEN SLUTNINGEN AF 90'ERNE** er det gået helt amok, og det har betydet, at færre mennesker i dag har råd til at købe deres eget hus her i området,« siger Fulvio di Rosa.

Derfor besluttede han sammen med sin salgsdirektør, englænderen Lee Cogher, at prøve en ny form for ejerskab i sit seneste restaureringsprojekt, bjerglandsbyen Borgo di Vagli. Her sælges de hyggelige, lavloftede boliger som andele eller »fractional ownership«, som begrebet hedder på engelsk. Fractional ownership har været kendt i flere år og benyttes især som ejerform i ferieboligkomplekser. De første boliger, som blev solgt på denne måde, ligger på det eksklusive skisportssted

Deer Valley i Utah, men ejerformen har bredt sig til typisk enten luksuriøse eller mere adventure-agtige ferieboliger over hele verden. I dag findes der omkring 100 steder i verden, hvor man har fractional ownership.

Begrebet kan bedst oversættes til dansk som andele eller sameje. I Borgo di Vagli kan man købe medejerskab af to typer lejligheder. For en lille bolig med stue, køkken, lille bad, soveværelse samt terrasse er prisen p.t. 63.000 euro. Ønsker man adgang til en bolig med to soveværelser er prisen 96.000 euro. Ti af de i alt 21 lejligheder i Borgo di Vagli sælges som sameje. En bolig sælges til i alt ti ejere, og med let hovedregning betyder det, at hver ejer kan benytte sin feriebolig i fem uger om året.

»Men det er et minimum, for flere af vores nuværende ejere benytter deres bolig mindre, fordi de ikke har tid, eller fordi de har andre

boliger rundt om i verden,« siger Lee Cogher.

De 11 lejligheder, som først blev restaureret i Borgo di Vagli, er solgt som timeshare, men den ejerform er mindre fleksibel end sameje, mener Lee Cogher, for her køber man kun retten til at bruge lejligheden i nogle bestemte uger om året. Med fractional ownership ejer man reelt en bid af stedet.

»Ejerne reserverer boligerne én gang om året i november. Når fordelingen er gennemført, kan de booke yderligere ledige uger. Og får de pludselig et par ekstra fridage og en spontan lyst til at rejse herved, kan de altid ringe og høre om ledige lejligheder i den valgte kategori,« fortæller Lee Cogher.

Man bliver kun placeret den kategori, man er medejer af, f.eks. med to soveværelser, men for at systemet skal være så fleksibelt så muligt, får man ikke den samme bolig hver gang.

på marked i en af de nærliggende byer eller udforsker de mange kulturelle og historiske steder i regionen.

»Med det kendskab jeg har til Skandinavien, tror jeg, at stedet vil tiltale mange af jeres landsmænd,« lyder det forventningsfuldt fra Fulvio di Rosa.

Det er 17 år siden, at han først kom kørende fra Cortona og så det, der dengang var én stor forladt ruin. Restaureringen har taget over ti år, og nu er han så småt ved at gå i gang med at lede efter et nyt sted, som han kan bygge op. Men det er ikke blevet nemmere. Toscana er blevet dyrt, og der er mange om budet.

»Men for mig gælder det om at finde et sted, hvor jeg kan se nogle muligheder, som ingen andre kan se. Jeg leder ikke efter det, som alle andre leder efter.«

gitte@berlingske.dk

DET FÅR DU FOR PENGENE

■ Ti af i alt 21 boliger i Borgo di Vagle sælges som sameje. Man kan vælge mellem boliger med et eller to soveværelser. Prisen er p.t. henholdsvis 60.000 euro og 92.500 euro. Boligerne kan til enhver tid sælges igen til markedsprisen.

■ Ejerne betaler desuden et årligt beløb til dækning af administration og vedligeholdelse plus forsikring, skatter og afgifter. Det er på 1.240 og 1.570 euro for de to typer lejligheder. Dertil kommer mindre beløb til rengøring med mere.

■ Ejerne får ikke tildelte samme bolig fra gang til gang. Men specielle ønsker efterkommes, hvis det er muligt.

■ Én gang om året har ejerne ret til at lægge beslag på en bolig i tre sammenhængende uger, typisk om sommeren. Alternativt kan man invitere familie og venner ned og benytte tre boliger, men så kun i én uge.

■ Boligerne er indrettet med originale italienske bondemøbler. Til udstyret hører f.eks. også køkken-tøj med kobbergryder, rustikt, italiensk keramik og fine Busatti-håndklæder og -linned.

■ Det små landkøkkener med stenvask er forsynet med køleskab, gaskomfur og mini-opvaskemaskine. Desuden er der TV, DVD, radio og internetforbindelse i alle boliger.

■ Borgo di Vagli har sit eget lille minimarked med kvalitetsfødevarer fra regionen. Inden ankomsten kan man dog bestille indkøb i nærmeste by i receptionen.

■ På restauranten skal man altid bestille middagen på forhånd. Kokken hedder Dina, og hendes familie var en af de sidste af de oprindelige beboere, der forlod Borgo di Vagli.

■ Der er opvarmet swimmingpool og otte private gangstier i dalene rundt om landsbyen.

■ Foruden middelalderbyen Cortona ligger Borgo di Vagli godt for dagudflugter til en masse af Toscanas perler som f.eks. Montepulciano, Pienza, Arezzo, Siena, Crete Sensi-landskabet og Assisi i Umbrien. Til Firenze skal man regne med cirka halvanden til to timers kørsel.

■ Borgo di Vagli blev i 2007 belønnet som bedste restaurering i forbindelse med en kåring af ferieresidenser over hele verden.

Se mere på www.borgodivagli.com

Der er heller ikke mulighed for at indrette boligerne med personlige ting, til gengæld slipper man for al vedligeholdelse.

Lee Cogher har tidligere arbejdet med feriebolig-koncepter på Tenerife og Algarve i Portugal. Men nu har han slået sig ned i en af de nærliggende små byer med sin italienske kone og parrets tre børn.

»Og jeg har ingen planer om at forlade Italien og Toscana. Jeg kom hertil, fordi jeg blev grebet af Fulvio og hans lidenskab og interesse for smuk arkitektur og kultur i det hele taget. Og så er jeg i gang med at lære at lave italiensk mad, for det interesserer nemlig ikke min kone,« fortæller den livlige englænder, som personligt kender hver og en af de nuværende ejere af boligerne i Borgo di Vagli.

gitte@berlingske.dk



På skråningen oven for landsbyens huse kan beboerne nyde den opvarmede swimmingpool.

Træt af kedelige indvendige døre?

Profil Line er en innovativ dørserie, der kombinerer funktional kvalitet med eksklusiv stilrent design. Dørene giver dig mulighed for at sætte dit eget præg på din bolig. Vælg mellem overflader i massiv fyr, elletræ, bøg, eg, mahogni eller i netop din favorit RAL farve.

Ikast Design Doors A/S

www.ikastdesigndoors.dk
Tlf. 97 15 20 20 for nærmeste forhandler

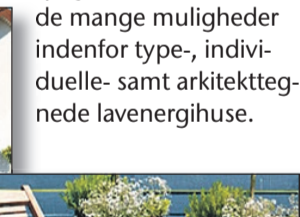
Åbent hus arrangement

Den 7. december 2008 fra kl. 13.00 – 15.00

På adressen Bakkehusene 6, Brøderup, 4700 Tappernøje

Kom til åbent hus og se vores kompromisløse byggekvalitet. Her kan du få en uforpligtende snak om

de mange muligheder indenfor type-, individuelle- samt arkitekttegnede lavenergihuse.



Hagemann Nybyg
Individuelle familiehuse

Marskvej 27 • 4700 Næstved • Tlf. 44 99 00 77
info@Hagemann-nybyg.dk • hagemann-nybyg.dk