

Køb feriebolig i Sydfrankrig tilpasset dit behov!

**Det er dyrt at købe bolig ved den franske riviera.
Men tilpasser man investeringen til eget
behov, rækker 2 - 300.000 kroner ofte!**



Af Alex Lindsov
medindehaver i EDC Poul Erik Bech

Efterspørgslen på ferieboliger ved den franske riviera er meget stor og dette smitter naturligvis af på priserne. Disse er da også steget betydeligt de seneste mange år. Ved Côte d'Azur kan en ejerlejlighed på 70 – 90 m² og med en kystnær beliggenhed sagtens løbe op i 3 – 4 millioner kroner.

Som fast tilbagevendende turist i Sydfrankrig har jeg gennem mange år haft tanken og ønsket om at eje en andel af en bolig i Sydfrankrig – tilpasset mit behov.

Mit årlige behov gennem de seneste 20 år har vel været 3 – 4 uger om året.

Jeg er medindehaver i ejendomsmæglerfirmaet EDC Poul Erik Bech. Men også for en dansk ejendomsmægler er det sin sag blot at suse til Sydfrankrig og købe uden at have et detaljeret kendskab til priser, handelskutymer – læs: mulighed for afslag, indsigt i juridiske og skattemæssige forhold osv. For nogle år siden etablerede vi os firmamæssigt i Sydfrankrig under navnet EDC MaxImmo. I dag har vi afdelinger i Draguignan, Frejus/St. Raphaël og i Antibes, - Alle bemandet med danske og franske mæglere.

Disse mægleres loyale rådgivning med baggrund i deres detaljerede kendskab til markedet, lovgivningen osv. i Frankrig gav mig mulighed for at købe uden at ryste på hånden.



Siden har jeg som en del af mit arbejde beskæftiget mig med at rejse til Sydfrankrig for at finde passende lejligheder, købe dem, og hjemme igen i Danmark sælger jeg den enkelte lejlighed i 13 andele til nøjagtig samme pris, som jeg har betalt for lejligheden. Hertil skal naturligvis tillægges købsomkostninger. En typisk andels pris ligger på 200.000 – 300.000 kr. incl. alle omkostninger til notar, dansk advokat, oversættelser, møblering, formidlingshonorar osv. Det er væsentligt at fremhæve, at når lejligheden er solgt i 13 andele, er det disse 13 købere, som herefter suverænt ejer lejlig-

heden. Den enkelte ejer får således bl.a. andel i denne eventuelle prisstigning, og det er naturligvis ejerne selv, som bestemmer alt omkring boligens vedligeholdelse, fordeling af ugerne mellem ejerne osv.

Samejekonceptet kan således på ingen måde sammenlignes med timesharekonstruktioner, hvor man køber sig til en brugsret, men ikke ejer boligen.

Når køberne overtager lejligheden, er den lige til at tage i brug. I samarbejde med Idé Møbler, Danmark, er lejligheden udstyret med alt fra møbler og udsmykning til kaffemaskine og støvsuger – eller med andre ord, med alt hvad en almindelig husholdning har brug for.

Opdeling i 13 andele?

Er en lejlighed solgt i 13 andele til 13 forskellige købere, har den enkelte køber selvsagt mulighed for at bruge lejligheden 4 uger om året. Men der er intet til hinder for at købe flere andele og dermed få adgang til f.eks. 8 eller 12 uger om året. Selv er jeg medejer af en ejerlejlighed i Frejus/St. Raphaël

ved den franske riviera. Vi har i denne gruppe, hvor vi også er 13 ejere, valgt at fordele ugerne således, at vi hver især har 2 sammenhængende uger i sommerhalvåret og 2 enkelt uger i vinterhalvåret. Efter en fastlagt plan har vi skiftende ugenumre fra år til år, og således vil vi efter 13 år alle have haft adgang til lejligheden i alle årets uger. En anden sag er så, at ejerne ofte bytter uger med hinanden, f.eks. vil børnefamilier gerne have uger i skoleferierne, mens andre f.eks. hellere vil derved i maj/juni eller september.

Kontant køb

Den enkelte køber betaler kontant for sin andel, det kan f.eks. være af en opsparing eller ved at man løsner lidt af friværdien i boligen i Danmark. Under alle omstændigheder oplever jeg, at stort set alle foretrækker det som kontant køb, hvorved hæftelse for et fælleslån undgås. Driftsudgifterne pr. andel pr. år beløber sig til ca. 3.000 – 4.000 kroner og dækker boligskatter, indboforsikring, fællesudgifter i den franske ejerforening, administration og revisor.

Nyanskaffelser

En gang om året mødes ejerne til den årlige generalforsamling. Og det er en hyggelig og fornøjelig affære. Her tages beslutninger om eventuelle nyanskaffelser, hvilket jeg indtil videre ikke har oplevet føre til større diskussioner, idet det jo ikke bliver så dyrt, når vi er så mange om det. Som eksempel blev man for-

nyelig i en samejergruppe enige om at indkøbe et fladskærms-tv. Pris kr. 6.500, altså kr. 500 pr. deltager.

Et andet emne ved det eller de årlige møder er naturligvis også at hygge sig med hinanden og fortælle om egne oplevelser og videregive gode tips om restauranter, udflugter osv.

I køreafstand

En anden fordel er naturligvis også, at ferieboligen ligger i køreafstand fra Danmark. Køretiden ligger mellem 15 og 18 timer afhængig af, hvor i landet man bor. Tager man i stedet flyet er rejsetiden fra hhv. Billund og Kastrup ca. 2 timer til Nice. Ved bestilling af flybilletter i god tid fås returbilletten til priser i niveauet 1.000 til 1.500 kr. Er man bosiddende i det sydjyske kan det være en fordel at flyve fra Hamborg. Flyvetiden er også herfra ca. 2 timer, men ofte fås her endnu billigere billetter.

I øvrigt er der fra Nice Lufthavn og Nice rigtig gode tog- og busforbindelser til byerne langs den franske riviera.

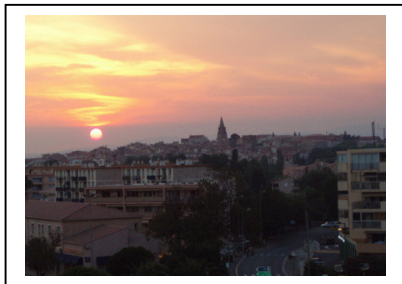
Man kan naturligvis også leje en bil i Lufthavnen. Prisen for en lille bil ligger på ca. 1.700 kr. pr. uge.

Dette fører mig også til at gentage den økonomiske fordel ved at være flere om udgifterne. Pt. er der flere samejere med planer om at købe en bil i fællesskab. Eksempelvis koster en ny VW Fox 60.000 kr. i Frankrig, altså ca. 4.600 kr. pr. samejer!!! Det er da en overvejelse værd, om man skal have en bil i den til boligen hørende garage.

Kan 13 ejere blive enige?

Sagtens! Ejerne laver aftale om en husorden og en tjekliste, som man gennemgår inden afrejse. Det fungerer. Når man ankommer, er man sikker på, at der ligger rent sengelinned klar, at der er kaffe, te, sukker osv. Vi har også aftalt, at der i køleskabet står et par vand og 6 øl, på spisebordet står der en flaske rødvin m.m.

Kommer man sent om aftenen eller om natten, er det rart at vide, at ved ankomst kan man tage sig en øl eller et glas vin, tænde nogle fyrfadslys, læne sig tilbage og konstatere: "Så holder vi ferie – c'est la vie"!



Ring til Alex Lindsov og hør nærmere om aktuelle tilbud på – 76 10 48 00 eller klik ind på www.maximmo.dk