

# Det, som Danmark ikke har

Toscana er alt andet en dansk. Det er gamle stenhuse, mad og livsglæde – vi tog til Italien for at finde den indre, toscanske ild.

## UDLAND

Af Jean Tonnesen

Det er oktober – den italienske sol har ikke sluppet grebet om de toscanske veje i historiske Lucca, der ligger centralt mellem Firenze og Pisa. Et område omgivet af bakket landskab beplantet med olivenlunde og vinranker. Rød- og hvidvine fra egnen er D.O.C. registreret, og olivenolien hører absolut til landets bedste.

Adspredelsesmulighederne er mange med de 20 kilometer til lange sandstrande, en time til skisportsområde, golfbanerne, arkitektoniske og kulturelle attraktioner og vingårdene

Der er 20 kilometer til sandstrande, en time til skisportsområde, golfbanerne, arkitektoniske og kulturelle attraktioner og vingårdene.

### Et gammelt marmorsliberi

Elisabeth Hjorth viser vej. Via San Marco, et gammelt marmorsliberi er blevet til en helt nyrenoveret egoist ferielejlighed, der ligger omkring 300 meter fra Luccas bymur. Ferielejligheden – eller rettere huset – er malet beige, har nye døre og vinder og egen port indtil en lille have.

Indtil for et år siden sleb håndværkere marmor, så støvet stod ud

på gaden og helt uden åndedrætsbeskyttelse, siger Elisabet Hjorth.

Hun er sammen med sin mand, Pier Luigi, ejer af Toscanas eneste danske ejendomsmæglerfirma, danitalia der tilbyder både og køb og leje af ferieboliger. Faktisk er hun den ene af to danske ejendomsmæglere i Italien – den anden er Jane Mørk Pedersen fra Casa Laghi, som opererer længere i nord i provinsen Veneto ved Gardasøen.

Elisabeth Hjorth låser døren op til 75 kvadratmeter bolig. Til venstre ud mod vejen går en trappe op til en lille repos, der er tiltænkt en seng – for enden af reposen er der et lille rum, som kan bruges som walk-in closet. Trappen står lidt ude i rummet, og under reposen er der plads til et lille køkken. Lige nu er der tomt, for i Italien følger køkkenet ikke med, når man køber bolig.

### Ikke nybyggeri

Det er vigtigt for Elisabeth Hjorth, at hun ikke sælger boliger som dem i Danmark.

– Jeg vil ikke sælge nybyggeri – jeg kunne sagtens, men jeg vil hellere tilbyde noget, folk ikke kan få i Danmark, siger hun.

Det gamle marmorsliberi er endnu ikke færdigt til indflytning. Trappen mangler et gelænder og andre småting skal ordnes, inden ferielystne danskere, nordmænd eller svenskere flytter møblerne på plads. Loftet går til kip, hvor de originale tagsten kan ses mellem gamle, men stærke træbjælker.

Elisabeth Hjorth fører videre til nabobygningen – et ældre etagebyggeri med fire etager. Hun låser op til et en nyrenoveret lejlighed på 60



Gennemrenoveret byhus. Huset blev indtil for et år siden brugt som marmorsliberi. Huset ligger få hundrede meter fra Luccas bymur.

### BYMUREN OG HUSNUMRE

Husnumrene udenfor italienske Luccas bymure følger ikke den danske norm, hvor nummer 4 kommer efter 2 og 14 efter 12. Bygningerne er historisk nummeret efter, hvor langt fra bymuren ad en bestemt vej et hus ligger.

Ejendomsmæglerfirmaet danitalia ligger på adressen Via Matteo Civitali 423. Det vil sige, at når man står foran bymuren og kigger op ad Via Matteo Civitali, skal man gå 423 meter.

kvadratmeter. Solen får ikke lov til at snige sig ind de to rum – træskodder foran ruderne hjælper med at holde temperaturen nede, når solen bliver for slem om sommeren.

Lejligheden har nyt parketgulv, nye vinduer, og loftet er renoveret – alle brædder og bjælker er taget ned, renoveret og sat op igen – tilbage står de originale bjælker, der krummer sig som de træstammer, de er lavet af.

Døren smækker bag Elisabeth Hjorth, og en fem kilometers køretur ad veje, der med lidt god vilje kan lade to små biler køre forbi hinanden. Et gammelt bondehus skal besøges.

### Udsigt over dal med vinmarker

Et bondehus omgivet af olivenlund glider frem på toppen af bakken. En gammel stald, der skal huse en italiensk familie om et års tid, når den er renoveret, ligger længst ud mod



vejen. Ved siden af den ligger hovedbygningen. Der er gitter for de nederste vinduer, som endnu ikke har ruder – huset er ved at blive renoveret og skal indeholde fire lejligheder med udsigt over dalen mod Lucca.



### TRANSPORT TIL OG FRA TOSCANA

Lucca og Toscana er let at komme til. Der er flere internationale lufthavne indenfor kort afstand – RyanAir har netop åbnet for rejser til Pisa via Billund Lufthavn. Derudover er det muligt at køre til området på 18 timer, hvis man ikke har noget imod at sidde bag rettet.

Et gammelt bondehus nord for Lucca. Huset er ved at blive renoveret – der kommer i alt fire lejligheder – i haven bliver der etableret en stor nedgravet swimmingpool omgivet af terrasse arealer.

Huset er pudset i en brændt orange farve, så man kan se, hvordan det kommer til at se ud. Foran huset ligger en lettere skånende have med oliventræer – når lejlighederne er solgt, og feriefolket flyttet ind, vil der være en swimmingpool, hvor sommersolens stråler kan få lidt modstand i det kølende vand.

Elisabeth Hjorth understreger, at byggeriet endnu er så nyt, at en kommende køber kan være med til at

indrette lejlighederne – to lejligheder kan endda lægges sammen til en.

På øverste etage står oktobersolen ind gennem de tomme huller, der inden længe får vinduer. Lyset rammer de rå gulve, hvor ferieparadiset kan indrettes med pragtfuld udsigt over vin- og olivenmarker og den historiske by Lucca i det fjerne.

### DE TRE BOLIGER

#### Et gammelt marmorsliberi

- Adresse: Via San Marco, Lucca
- 72 kvadratmeter ferielejlighed i et hus, der tidligere husede et gammelt marmorsliberi.
- Der er intet køkken – det hører almindeligvis ikke med i boligkataloger i Italien.
- Huset er gennemrenoveret med nye døre, nye vinduer og helt ny indretning.
- De 75 kvadratmeter fordeler sig over et stort rum i stueetagen, hvor der er plads til et lille køkken under en repos, en stue og en spiseplads. På reposen er der plads til soveværelse og indgang til et lille rum, der er tiltænkt walk-in closet. Derudover er der et badeværelse med bruse, håndvask, toilet og bedst.
- Hele huset har marmor-klinker på gulvene.
- Der er egen indgang til feriehuset og en lille have.
- Lejligheden ligger på Via San Marco, der ligger cirka 300 meter fra Luccas gamle bymur.
- Pris uden køkken: 280.000 euro – cirka 2.100.000 kroner.
- Det gamle marmorsliberi er klar til indflytning.

#### To værelses lejlighed

- Adresse: Via San Marco, Lucca
- Lejlighed i etageejendom ved siden af det gamle marmorsliberi.
- Der er 60 kvadratmeter bolig med to store værelser, plads til et køkken og en lille mellemgang med indgang til et nyt badeværelse med toilet, håndvask og bedst.
- Alt er gennemrenoveret i lejligheden. Loftet med de originale, antikke sten og bjælker er taget ned og renoveret – de elementer, der var for dårlige blev kasseret og erstattet af nye.
- Gulvene i lejligheden med mørke parket.
- Lejligheden ligger – som marmorsliberiet – cirka 300 meter fra bymuren til Lucca.
- Pris uden køkken: 200.000 euro – cirka 1.500.000 kroner.
- Lejligheden er klar til indflytning.

#### Et gammelt bondehus

- Adresse: Mutigliano
- Fire lejligheder
- Fire nyrenoverede lejligheder fem kilometer nord for Lucca.
- Lejlighederne indrettes i et gammelt, toscansk bondehus med tre etager. Husets gamle stald bliver indrettet til en enkelt bolig, hvor en italiensk familie skal bo.
- Hver lejlighed får enten udgang til haven eller en stor terrasse.
- I haven bliver der etableret en stor nedgravet swimmingpool omgivet af terrasse arealer, og en havemand bliver ansat til at passe området og poolen.
- Fra lejlighederne er der udsigt over dalen mod Lucca, hvor vinmarker blander sig med olivenmarker.
- Priser fra 270.000 til 480.000 euro – mellem 2.000.000 og 3.600.000 kroner.
- Lejlighederne er endnu ikke indrettet, men skal stå klar til indflytning i løbet af et år. Køber kan være med til at bestemme indretning og interiør.

## Mere en rådgiver end en mægler



Danitalia er den eneste danske ejendomsmægler i Toscana – Elisabeth Hjorth har gennem de seneste 10 år opbygget firmaet sammen med sin italienske mand, Pier Luigi.

Af Jean Tonnesen

Hun er italiensk gift, 37 år, uddannet akademiokonom, født i Grindsted og ikke mindst den eneste danske ejendomsmægler i Toscana. Gennem de seneste 10 år har hun sammen med sin mand, Pier Luigi, opbygget ejendomsmæglerfirmaet Danitalia, der har hovedsæde på Via Matteo Civitali i den historiske by Lucca.

Hun ser danitalia og sig selv mere som et rådgivningsfirma og rådgiver end et egentlig ejendomsmæglerfirma.

### Vender aldrig tilbage

Elisabeth Hjorth har italiensk guld og –far og for 15 år siden – da hun var 22 år – flyttede hun til støvlelandet og har ingen planer om at flytte tilbage til Dannevang. Hun beskriver området omkring Lucca som populært, men alligevel ikke overrendt af turister.

– Helt banalt er der forskel på klimaet. Det er svært at tænke på at bo i dansk grøft igen, siger hun om grunden til, at moderlandet ikke trækker. Derudover har hun mand og tre børn.

### Udsigt over olien- og vinmarker

Hun undervurderer ikke stigningerne i de danske friværdier og mener, at et køb af en feriebolig i Toscana rent prismæssigt svarer til at købe et sommerhus langs den danske vestkyst. Desuden er det med de nye lavpris-flyruter blevet let og hurtigt at komme til området. Køberne er typisk mellem 30 og 60 år og køber enten for at bruge ferieboligen selv eller som ren investering – prognoserne lyder på en stigning på seks procent om året de næste år. Ofte indgår købere et samarbejde med danitalia om udleje af deres boliger i de perioder de ikke selv ønsker at opholde sig der for derved at få et lille ekstre afkast.

– Køberne vil generelt have noget, de ikke kan finde i Danmark. De vil have udsigt, ikke over grøn skov,

men over olien- og vinmarker, cyprer og stenhuse, forklarer hun.

Alt, hvad hun sælger gennem Danitalia er gammelt – der er intet nybyggeri, men kun renoverede, ældre huse og lejligheder med sjæl og historie.

### Købstilbud på italiensk

Elisabeth Hjorth rådgiver danskere, svenskere og nordmænd, når friværdien skal bruges på et ferieparadis.

Det italienske boligmarked fungerer ikke som det danske, hvor sælger sætter et hus til salg, og køberen køber det – i Italien bliver en ejendom sat til salg, så giver køber et skriftligt købstilbud i form af en formular, som sælgeren så enten accepterer eller afviser. Hvis sælgeren accepterer, skal køberen overføre et garantibeløb, der afhænger af ejendommens pris, men typisk svarende til 20.000 euro. Hvis køber herefter ombestemmer sig er pengene tabt. Hvis sælgeren fortryder, skal garantien plus et tilsvarende beløb tilbage til køberen. Reglerne er komplicerede og foregår på italiensk.

Efter at have købt en ejendom skal el-, gas, vand, telefon og internet føres over i købers navn. Det er tidskrævende og foregår alt sammen på italiensk på vidt forskellige kontorer i byen. Dette er alt sammen ting danitalia og Elisabeth Hjorth kan hjælpe med.

### SPECIALITETER FRA TOSCANA:

- Køb fårest i området Garfagnana, hvor dyrene går ude året rundt.
- Olivenolie fra Toscana og specielt Lucca-området er blandt verdens bedste og kan med fordel tages med hjem fra en ferie i området – det skal ikke købes hos købmanden, men hos den lokale bondemand.
- Kastanjer har gennem historien været vigtig for området – derfor er kastanjemel en specialitet, der bruges til pasta, kage og brød.
- Lædervare specielt sko og støvler. Ikke langt fra Lucca i byen Segromigno in Monte ligger flere rigtig gode skofabrikker, som eksportører til hele verden.

## THAILAND

Dansk rådgivning  
i Hua Hin. Eksklusive boliger  
www.thomsenseberg.com

## Bolig Berlin

Eksklusive lejligheder i city  
Tlf. 46 98 08 88  
www.boligberlin.dk