



## Sotoventoturist og Kroatien

House er inviteret til Kroatien og øen Krk af Nelle og Michael Kronsten, der ejer ejendomsmæglerfirmaet Sotoventoturist. Parret har specialiseret sig i at finde og sælge huse, lejligheder og byggegrunde på øen – til blandt andet danskere. De har desuden kontakter til advokat, revisor, entreprenør og turistbureau, der kan hjælpe, når papirerne skal udfyldes.

Nelle og Michael Kronstens firma er udløber af drømmen om at bo under solen. Parret startede firmaet for seks år siden, da de selv købte en grund på øen. I dag bor de der fast og er kun i Danmark, når familien skal besøges, eller de er på messer – blandt andet messen "Bolig i Udlandet" i Bella Center i weekenden den 8.-9. november. Se mere på [sotoventoturist.dk](http://sotoventoturist.dk)

Solen bager på Henning Grønning og hans kammerats hus, mens den finder hvile i havet mod vest. Huset er ved at blive renoveret – efter kroatisk tradition og med respekt for de fredede bygninger.

# Håndværksmæssig tidsmaskine

I den UNESCO-beskyttede by Omisalj på øen Krk har Henrik Grønning sammen med en kammerat købt et byhus, hvorfra der – når det er renoveret – er udsigt over Adriaterhavet og Kroatiens tredjestørste by Rijeka.

## Af Jean Tonnesen

Efterårsolens stråler spiller et puds med Kvarner-bugtens bølger 80 meter under Omisalj, der ligger på nordtoppen af den Kroatisk ø Krk ud for landets vestkyst.

Halvøen på Istrien, der er Kroatiens vestligste punkt danner ramme om bugten Kvarner – det er her, Henning Grønning og kammeraten skal nyde nytårsaften.



Temperaturen er, på trods af at kalenderen viser oktober, et stykke over 20 grader, og et sjak håndværkere er ved at renovere et byhus fra det 16. århundrede. Arbejdet foregår med spand, trillebøremønstre og hejseværk, også selvom betonen i spandene, der sendes op, skal bruges på en tagterrasse med udsigt over havet og til områdets hovedby, Kroatiens tredjestørste, Rijeka.

## Beskyttes af UNESCO

Her har danske Henrik Grønning – sammen med en kammerat – købt et hus i tre plan med 90 kvadratmeters bolig, der er ved at blive sendt gennem en håndværksmæssig tidsmaskine. Huset ligger på gaden Male Steni i Omisalj, der er på UNESCOs liste af Kroatisk byer, som skal beskyttes – det betyder, at huset er udhulet, så kun ydermurene er, som det altid har været.

- Jeg har det sammen med min allerbedste kammerat, siger Henrik Grønning

og forklarer, at de to blandt andet havde været i italienske Toscana og Sydfrankrig for at kigge på en feriebolig – men som han siger; så kan man ikke få noget for penge de to steder. Huset er et af de større i byen – normalt er der ikke mere end 50-60 kvadratmeter bolig i byens huse.

En skrænt af klipper, hvor laurbærtræer og pinjetræer strækker sig mod himlen og livsgivende sol, ender i en lille havn. Her mødes de lokale ved hotellet Vila Eva for at drikke espresso og se friske makreller blive landet. Og netop udsigten over bølger, og at byen er fredet var vigtigt for de to – det betyder, at de er sikret mod, at der bliver bygget et stort hotel foran huset.

## By med 1.700 års historie

Omisalj er en lille, men betydningsfuld by på øen. Dens historie strækker sig tilbage til det tredje århundrede, hvor den blev grundlagt af romerne og fik navnet Fulfinium. Byen er fyldt med små, blankslidte gader efter århundredes fødders vandren. Og biler er forbudt i den indre by, hvor Henrik Grønning's hus ligger.


- Vi var tre gange dernede i sommer, men det var mere forretningsrejser, hvor vi skulle bestemme, hvilke klinker der skal på, og hvilken puds, der skal bruges,

siger Henning Grønning, der til dagligt bor i Støvring ved Aalborg i Nordjylland.

Han er bygningskonsulent i Danmark og beskriver håndværkernes arbejde som samme standard som danskes – måske endda bedre. Og så er det fedt, at husets oprindelige stil beholdes.

## Investering blev ferie

Solens stråler er så småt ved at finde sit hvile i havet mod vest – men de sidste varme stråler rammer husets facade og tag, hvor der i løbet af et par måneder er en tagterrasse med endnu mere udsigt over bugten, Adriaterhavet og Rijekas fyrværkeri af lys, der vækker minder om at sidde i et fly over en storby om natten.

Til at begynde med var købet af huset kun en investering, men efter at de to har været der flere gange, er det blevet til mere – faktisk håber de på, at håndværkerne er færdige til nytår, så de kan nyde årsskiftet over Rijeka på den anden side af Kvarner-bugten. Derudover vil de rejse derned i sommerferien. 



### Kroatiens nationalflag

Den kroatiske trikolorer stammer fra 1848. Farverne er de panslaviske – rød, blå og hvid. I sin nuværende form blev flaget indført i 1990, da den kommunistiske stjerne blev erstattet af landets rød-hvide, ternede våbenskjold, som muligvis kan føres tilbage til 1500-tallet. I 1990 fik våbenskjoldet en krone med fem historiske skjolde for fra venstre Gammel-Kroatien, Dubrovnik, Dalmatien, Istrien og Slavonien.

Kilde: Gyldendals Online Leksikon.

### Kroatien - Hrvatska

Kroatien er en republik på Vestbalkan – ud mod Adriaterhavet, der skiller Østeuropa fra Italien. Indtil 1991 var Kroatien en del af Jugoslavien. Landet er kendt for sin kyst ud mod havet – fra Istrien i nord til Dubrovnik i syd – med en lang række øer. Før krigen var Jugoslavien feriemål for mange turister – især tyskere. Langs kysten ligger bjergkæderne Dinariderne, der er op til 1.500 meter høje. Nordøst for bjergene ligger flodsletter omkring bifloder til Donau, blandt andet det frugtbare Slavonien; hovedstaden Zagreb ligger ved floden Sava. Klimaet ved Adriaterhavskysten er præget af havet med varme somre og milde regnrigte vintre. Befolkningen var før 1991 meget etnisk sammensat, men under de jugoslaviske krige skete der store omflytninger, og nu er cirka fire femtedele kroater; og et serbisk mindretal, der især bor i Slavonien og i Krajina neden for Dinariderne. Efter Første og Anden Verdenskrig hed Jugoslavien først Kongeriget af Serbere, Kroater og Slovenere og senere Kongeriget Jugoslavien. Efter Anden Verdenskrig – 29. november 1945 – blev Den Føderative Folkerepublik Jugoslavien dannet og frem til 1992 var landet en del af kommunistiske Jugoslavien. Gennem 1980'erne gik Jugoslavien gradvis i opløsning, og i 1990 vandt Franjo Tudman landets første fire valg med et program for løsrivelse, der fulgte året efter, og i 1992 opnåedes international anerkendelse. Kroatien er endnu ikke med i den Europæiske Union, men har officiel ansøgerstatus.

Kilde: Gyldendals Online Leksikon.



Ved foden af klipperne, der fører op til Omisalj, mødes de lokale til morgensespresso, mens fiskerne lander friskfangede makreller.



Floden Mrtvi flyder gennem Rijeka, der er Kroatiens tredjestørste by.

# Svaret er et firma

Drømmen om et hus i Kroatien kan være en lang vandring under en ubarmhjertig sol, hvis man ikke har professionel hjælp, når papirer og skøder skal underskrives.

### Af Jean Tonnesen

Danskerne kan – som udgangspunkt – ikke eje en bolig i Kroatien. I hvert fald ikke direkte. Løsningen er, at man starter et firma, der ejer boligen. På den måde er det muligt at eje drømmen i landet, der minder om Italien. Det forklarer Davor Pindulie, der er advokat i kroatiske Rijeka.

- Danskerne kan kun købe her, hvis de har et firma – eller har fast opholdstilladelse, siger Davor Pindulie og forklarer, at systemet virker som det danske sommerhus-system, hvor udlændinge heller ikke kan eje en feriebolig langs de danske kyster.

Han forklarer, at det kroatiske system er bygget sådan op, at det kun er udlændinge, der bor i et land, der tillader, at kroater køber bolig, der kan købe indenfor de kroatiske grænser.

### Lovlig at omgå regler

Reglerne er dog ikke strammere end, at det – helt lovligt – er muligt at omgå dem og blive ejer af en feriebolig langs Adriaterhavets bølger.

- Hvis du vil købe en lejlighed, er der flere muligheder. En af dem er, at du kan lave et firma, og at firmaet køber boligen, siger Davor Pindulie og forklarer, at firmaet ligger i dvale så længe, du ikke benytter dig af de momsregler, der – ligesom i Danmark – gør det muligt at købe varer uden moms.


Davor Pindulie forklarer, at reglen om, at udlændinge ikke må købe kroatiske

ejendom, bunder i, at regeringen prøver på at forsinke udviklingen. Den er simpelthen bange for, at de udenlandske købere har flere penge end de kroatiske og derved vil overtage alle boliger og presse priserne op på et plan, hvor kroaterne ikke har råd til at følge med. Han forklarer, at der allerede er områder langs den kroatiske vestkyst, særligt i byen Dubrovnik, hvor priserne ligger på 10.000-15.000 euro – 75.000 og 110.000 kroner – per kvadratmeter. Det betyder, at en lejlighed på 100 kvadratmeter hurtigt kan koste 11 millioner kroner.

### Systemet er lig det tyske

Davor Pindulie råder danskerne til at søge hjælp hos en advokat, hvis drømmeboligen er fundet. Prisen for at få hjælp til at starte et kroatiske firma, der fuldt lovligt kan eje en bolig under den kroatiske sol, er cirka 7.500 kroner.

- Det er let at lave et kroatiske firma. Det tager cirka én dag, hvor du underskriver papirerne, siger Davor Pindulie og forklarer, at det kroatiske boligsystem er inspireret af den tyske og østrigske. Det betyder, at boligen bliver tinglyst, og at man kan optage lån i de kroatiske eller østrigske banker.

Firmaet, man ejer, kan til en hver tid sælge boligen igen – derudover vil det være muligt at overføre skødet til ens eget navn, når eller hvis Kroatien optages i Den Europæiske Union. 



# Livet leves ti meter fra havet

Om ti år flytter Hans Nielsen fra Hellerup til Kroatien – indtil videre er hans lille byhus i landsbyen Jadranovo små 18 kilometer syd for Rijeka udelukkende til feriedage.

## Af Jean Tonnesen

En gul bøjle slår smut i Adriaterhavets overflade få meter fra molen, der skiller landsbyen Jadranovo i det vestlige Kroatien fra bølgerne. Bøjen er sat af Hans Nielsen fra Hellerup, og den markerer, hvor hans bådplads er – nøjagtig ti meter fra hoveddøren ind til hans byhus, der er indrettet som to små lejligheder på hver 25 kvadratmeter.

- Huset ligger ti meter fra vandet. Jeg har haft mine børn hernede, de hoppede i vandet, og det var første gang, de ikke brokkede sig, griner Hans Nielsen og kigger ud over vandet, mens han fortsætter:

- Jeg har altid drømt om at have en sejlbåd. Jeg skal have en båd, det er helt sikkert.

Han forklarer, at han meget vel kan blive tvunget til at fuldføre drømmen med hus og båd med få meters mellem-

En halvø strækker sig ud i vandet og giver en naturlig krammer til Jadranovo havn. Halvøen har et tæppe af pinjetræer og granskov, der kun bliver afbrudt af klipper.

rum – det er nemlig ikke nok at markere sin bådplads med en gul bøjle, der skal også være en båd. Det bliver nok kun til en jolle i første omgang.

## Kun seks ugers ferie

I marts, da Hans Nielsen på en tur til Kroatien så huset for første gang, sagde det, med hans egne ord, "kling" – og han købte det med det samme, og indtil videre er planen, at han kun skal bruge det i de seks ugers ferie, han har.

- Jeg bliver nødt til at arbejde, og jeg har jo kun seks ugers ferie, siger han og gætter på, at han nok bor i huset om ti år – det er så afstressende at vågne op til lyden af klukkende bølger og udsigt til en halvø, hvor klipper skærer op gennem pinjetræer og granskov, der giver havnen en naturlig krammer.

Bag huset er der en lille have, hvor jorden er overtaget af laurbærtræer og en betonterrasse. En terrasse, som Hans Nielsen overvejer at grave ud og ned, så der er plads til at fordoble husets kvadratmeter, men indtil videre er de 50 af slagsen nok.

Byhuset ligger på kanten mellem vand og land i Jadranovo. Og på trods

## Kroatiens facts

Hovedstad: Zagreb  
Officielle sprog: Kroatisk  
Regeringsform: Republik  
Areal: 56.542 km<sup>2</sup> – Danmark  
43.094 km<sup>2</sup>  
Indbyggertal: 4.495.904 (2005)  
Valuta: Kuna (HRK)  
Største byer: Zagreb (784.900), Split (175.140) og Rijeka (143.800)  
Nabolande: Mod nord ligger Ungarn og Slovenien, mod øst ligger Serbien og Bosnien-Herzegovina og helt mod syd Montenegro.

Kilde: Wikipedia.dk og Gyldendals Online Leksikon



Hans Nielsen foran sit byhus i Jadranovo – ti meter fra Adriaterhavet, der ligger om en kile op mellem Kroatien og Italien.

af, at temperaturen stadig er over de 20 grader i oktober, er der ingen turister i byen – de er der kun om sommeren, hvor byens sandstrand skifter fra at være små, gyldne sandkorn til at være et klistrende fluepapir, hvor solhungrende gæster ligger skuldre ved skuldre med udsigt til klippeøen Krk og den grønne halvø. 🏠

# Landligt mad-mekka

Midt i Rijeka, der ligger ud mod Kvarnerbugten på Kroatiens vestkyst, ligger et dagligt madmarked. Et mekka for amatørkokke og professionelle madelskere.

En ældre dame sælger valnødder, der er plukket og knækket i baghaven, mens nabo-boderne er fyldt med lokalpresset

olivenolie, krydderier og ikke mindst tomater, agurker og grøntsager. Boderne og de handlende ligger kilet ind mellem tre haller – en til fisk, en anden til kød og en tredje til specialiteter som honning og chokolade. 🏠

Lange boder med frisk frugt, nødder og olier fylder dagligt mellem 06 og 14 gaderne i Rijekas madcentrum.



Fiskehuset i Rijekas markedsdel er fyldt med fiskekoner og -mænd, der langer friske fisk henover disken. Her er det kæmperejer til en rejemad, der vejes.

