

**DRØMMEBOLIGER I TOSCANA:**

# **DIN GUIDE TIL ET UNIKT BOLIGKONCEPT**



**AF DENNIS JØRGENSEN**

© CASA12 A/S - 2024

Alle rettigheder forbeholdes. Denne e-bog er beskyttet af ophavsret. Det er tilladt at citere korte uddrag med korrekt kildehenvisning. Enhver anden reproduktion, distribution eller kommerciel anvendelse kræver skriftlig tilladelse fra forfatteren.

CASA12 A/S  
Kalundborgvej 46  
4300 Holbæk  
[www.casa12.dk](http://www.casa12.dk)



## INTRODUKTION

Velkommen til CASA12's første e-bog, hvor vi vil komme nærmere ind på vores koncept og nogle af de fantastiske ting Toscana området tilbyder. Vi henviser endvidere til vores hjemmeside, hvor vi går meget mere i dybden med de enkelte emner og hele konceptet. Flere elementer i denne e-bog er taget direkte fra CASA12.DK.

## HVAD VI GØR

Vi realiserer drømmen om en feriebolig i Sydeuropa. Vi udvælger, køber, renoverer, møblerer og drifter enestående boliger på attraktive lokaliteter.

Forestil dig et koncept helt i tråd med tidens trend, hvor du og din familie sammen med 11 andre familier deler ejerskabet af en enestående feriebolig, som I kan bruge året rundt. I stedet for at hver især ejede sin egen bolig, som I alligevel ikke ville kunne udnytte fuldt ud, er dette essensen af CASA12-konceptet og en



realitet for de familier, der bliver en del af en CASA12-ejerforening.

I hver ejerforening er der op til 12 familier, der i fællesskab ejer en unik, nyrenoveret og stilfuldt indrettet feriebolig beliggende på en eftertragtet lokalitet. Værdien af ferieboligen vil stige med tiden, som fast ejendom gør herhjemme og som den gør alle andre steder i verden. Derfor er det ikke kun en investering i livskvalitet, men også en fornuftig investering generelt.

Dette delekoncept giver god mening, især med ferieboliger, da de fleste af os kun bruger boligerne en begrænset del af året. Faktisk bruges en feriebolig i gennemsnit kun knap 4 uger årligt. Hver familie får meget mere bolig for pengene, og ferien bliver samtidig i helt fantastiske rammer.

# FERIEDRØMMEN GÅR I OPFYLDELSE MED CASA12

Mange danskere har allerede taget skridtet og købt en bolig i populære destinationer som Spanien, Frankrig eller Italien. Men det kræver overskud, tid og indgående kendskab til lokale love, regler og de mange forskellige faldgruber, før man trygt kan sætte sin underskrift på et skøde. Der skal ligeledes afsættes et ikke ubetydeligt beløb til juridisk bistand og besigtigelsesrejser mv.

Ovenstående afholder mange fra at forfølge drømmen om en feriebolig i udlandet. Ligesom det f.eks. efterfølgende er kommet bag på mange familier efter sommerhus feberen i 2019-2021, hvor meget arbejde, vedligehold og tid, der følger med at eje et sommerhus i f.eks. Danmark. Den udfordring bliver kun endnu større, når boligen ligger uden for landets grænser. Det er her, CASA12 kommer ind i billedet med en unik og smart løsning.

## NØGLEN TIL TOSCANAS SKATTE

I CASA12 har vi en særlig kærlighed til Italien, og specielt til Toscana. Derfor var det naturligt for os at basere vores koncept netop her. Selvom der findes flere aktører på markedet, som tilbyder køb af ejendomme i udlandet, er der ingen, der har skabt et koncept, der appellerer så bredt og specifikt som CASA12. Vi tilbyder boliger, der passer til både små og store drømme.



## Service & indretnings-klasser

RENVÆRSELSE	CASA MARE	CASA DEL SOLE	CASA TRAVOLIA	CASA LUNA	CASA FELICITA	CASA MARE	CASA NERO
klasse	★★★	★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
Tynde	★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
Pris (€)	1.000.000	1.000.000	5.940.000	7.300.000	9.900.000	19.800.000	29.700.000
Areal (m <sup>2</sup> )	80,00	100,00	495,000	690,000	825,000	1.850,000	2.475,000
Indgangsmuligheder (st)	85	85	1.495	2.745	3.245	4.745	5.495
Indgangs (st) med	11	21	31	125	150	175	200
Indgangs (st) med	24	44	64	8-10	10-12	12-14	14-16
Indgangs (st) med			JA	JA	JA	JA	JA
Indgangs (st) med	11	13	24	24	24	24	24
Indgangs (st) med	10	10	10	10	10	10	10
Indgangs (st) med	10	10	10	10	10	10	10
Indgangs (st) med	10	10	10	10	10	10	10
Indgangs (st) med	10	10	10	10	10	10	10
Indgangs (st) med	10	10	10	10	10	10	10
Indgangs (st) med	10	10	10	10	10	10	10

## GØR DRØMMEN TIL VIRKELIGHED UDEN BESVÆR

Med CASA12 slipper du for bøvlet med at sætte dig ind i komplekse lokale love og regler. Vi tager hånd om alt det praktiske, så du kan fokusere på at nyde din nye feriebolig fra første dag. Vores ekspertise og dybdegående kendskab til det toscanske marked gør, at vi kan sikre dig et tryk forløb over igennem hele processen.



## EN INVESTERING I LIVSKVALITET

Forestil dig, at eje en lækker bolig i Toscana, hvor hele familien kan samles og skabe minder. For et yderst fornuftigt beløb i vores 7 kategorier, får I adgang til boliger, der ellers måske ville være uden for rækkevidde. Investeringen er en investering i sig selv, så den kan du bare “glemme” indtil du skal sælge igen. I betaler således kun for fællesomkostninger, forbrug, rengøring og transport omkostninger.

Regnestykket kunne f.eks. se sådan ud ved en investering i Casa Famiglia:

Investering udgør 495.000 DKK plus 15 mdr. fællesudgifter (3 mdr. forud +12 mdr. depositum). De

495.000 forrentes med værdistigning i boligmarkedet, mens de 12 mdr. fællesudgifter tilbagebetales ved salg.

Casa Famiglia har fællesudgifter for 1.495 DKK pr. mdr. hvilket årligt beløber sig til 17.940 kr. plus rengøring og forbrug. (Bemærk i højere klasser er rengøring inkl. i fællesudgifter)

Hvis vi tager et eksempel hvor en familie bruger boligen 4 uger om året, vil det kun koste 4.485 kr./uge plus rengøring og forbrug, for op til 8 personer. Billigere ferie findes selvfølgelig, men ikke på dette niveau - også endda i din egen bolig lige midt i Toscana.

Hvis du vil være eneejer af din bolig, så kan vi også klare det ønske igennem vores koncept "One Family".

Når behovene ændrer sig, og boligen enten bliver for lille eller for stor, kan I nemt sætte jeres andel til salg og få investeringen tilbage igennem CASA12. På den måde er I altid klar til næste kapitel i familiens liv, som måske kunne være en større eller mindre bolig i samme område eller i et helt nyt. Med CASA12 investerer I ikke kun i mursten, men også i livskvalitet, glæde og energi.

## **HVORDAN ADSKILLER KONCEPTET SIG FRA TIMESHARE**

CASA12 etablerer et partnerselskab (P/S), hvor ejendommen ejes af de 12 ejere gennem et dansk registreret P/S. At investere i en bolig fra CASA12 betyder ikke kun at eje en feriebolig til glæde for familien, men også at sprede sin investeringsrisiko





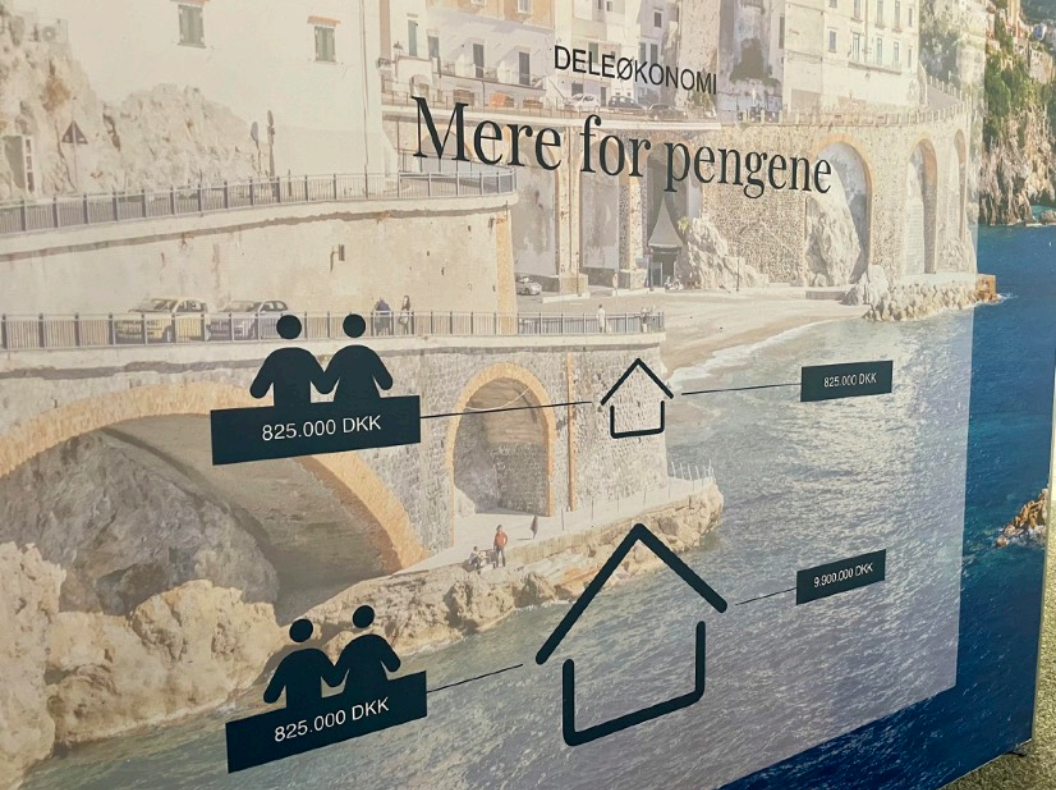
gennem ejerskab af fast ejendom. Familierne ejer dermed hele ejendommen gennem P/S-strukturen.

CASA12 fungerer som administrator og sikrer rengøring, renovering, havearbejde, maling og andre nødvendige vedligeholdelsesopgaver, så ejernes ferietid forbliver uforstyrret. Når boligen er solgt til de 12 ejere, har CASA12 ikke længere nogen ejerandel i ejendommen.

Ved videresalg af ejendommen tilfalder gevinsten den enkelte ejer. P/S'et opdateres med den nye ejer, og fortsætter som hidtil for de øvrige ejere.

Der findes mange forskellige udformninger af timeshare, og det kan virke ugenomsigtig at forstå alle aspekterne i de forskellige setup. Sammenlignet med CASA12 konceptet er her listet de primære opmærksomhedspunkter ved timeshare:

- ▶ Timeshare har typisk fastlåste uger for den enkelte familie og tager derfor ikke hensyn til familiens løbende udvikling og dermed behov for at lægge fremtidens ferie i andre perioder.
- ▶ I en CASA12 ejerforening har man fuld ejerskab af sin bolig, mens man i timeshare normalt kun har ret til at bruge ejendommen. Dog findes der også timeshare med ejerskab af boligen.
- ▶ Mange timeshare projekter er solgt gennem ugenomsigtige salgsforløb og måske endda under en ferie, hvor ikke alle aspekter og vilkår bliver afdækket tilstrækkeligt for køberen.
- ▶ Der er typisk indbygget signifikante stigninger i de årlige vedligeholdelsesgebyrer i timeshare kontrakter. Ikke alle timeshare projekter er bygget efter standard og der er derfor løbende behov for større udbedringer og forbedringer. Ligeledes er der kun en lille eller ingen kontrol for den enkelte over vedligeholdelsen og renoveringer af ejendommen.
- ▶ Flere timeshare selskaber er heller ikke hjemhørende i Danmark.
- ▶ Markedet for brugte timeshares er mættet, hvilket gør det vanskeligt at finde købere. Timeshares mister derfor ofte værdien, og det kan være svært at sælge dem til en rimelig pris. Det er ikke ukendt, at flere prøver at overdrage deres timeshare gratis, hvis blot andre vil overtage deres share.
- ▶ En timeshare er en langsigtet forpligtelse, ofte med kontrakter der strækker sig over mange år. Det kan være udfordrende at komme hurtigt ud af en timeshare-aftale, hvis dine omstændigheder ændrer sig.
- ▶ CASA12 ejerforeninger giver ejere mere direkte indflydelse på ejendommens drift gennem generalforsamlinger, mens timeshare-ejere har mindre eller ingen kontrol og indflydelse.



## CASA12 BOOKING PORTAL

Når foreningen startes, får hver ejer 6 nøgler, og de første 6 måneder åbne for booking. Hver måned tilskrives hver ejer automatisk 1 nøgle, og yderligere 1 måned bliver tilgængelig for booking. En ejer kan maksimalt have 12 nøgler på sin konto. Bookinger fratrækkes kontoen, sideløbende med bookingen.

Alle ejere tilskrives nøgler samtidig hver måned. Således alle har lige muligheder for at booke lige netop den uge, de ønsker sig. Har en ejer haft booket en specifik uge før, så forsinkes frigivelsen af denne uge for den pågældende ejer. Hermed får andre muligheden for at booke. 1. år forsinkes frigivelsen 9 dage, 2. år forsinkes frigivelsen 6 dage, og i år 3 forsinkes frigivelsen 3 dage. Har ingen efterfølgende

booket ugen, så kan samme ejer naturligvis booke igen.

Booking af 1 uge lukkes 5 dage før ankomst, af hensyn til klargøring af boligen.

Boligen kan kun bookes i hele uger fra søndag til søndag. En ejer kan booke en eller flere uger ad gangen – fx. 4 på hinanden følgende uger eller 4 separate uger fordelt ud over året.

Ankomsten er altid fra søndag kl. 16:00 og afrejse er næste søndag kl. 11:00. Dermed åbnes der for muligheden at benytte boligen til en forlænget weekend, hvor torsdag og fredag bliver “hjemmearbejdsdage” og lørdag og søndag er til afslapning og familien.

En ejer vil kunne booke uger, der ikke er blevet booket af andre, uden brug af nøgler. 14 dage før ankomst frigives uger, der ikke er booket af andre ejere, til booking uden brug af nøgler. På den måde står boligerne mindre tomme, og I kan som ejer få flere ugers ferie i jeres dejlige bolig.



## LIDT OM TOSCANA

Toscana er kendt for sine enestående historiske skatte, som er verdenskendte og vidner om regionens rige kulturarv. Byerne i Toscana bugner af kulturelle og historiske seværdigheder, og det er svært ikke at blive betaget af de små, maleriske landsbyer, som stammer helt tilbage fra middelalderen. Disse landsbyer tilbyder et unikt indblik i fortiden, hvor man kan opleve den autentiske charme og atmosfære, som har overlevet gennem århundreder.

Landskabet i Toscana er utrolig smukt og varieret. De bløde, grønne bakker strækker sig så langt øjet rækker, og skaber en rolig og idyllisk baggrund for enhver rejse. Ud for kysten ligger 7 spændende øer, som er perfekte til dagsture og eventyr. Der er også masser af badestrande, hvor man kan nyde det azurblå

Middelhav og tage en dukkert i det klare vand. Disse strande tilbyder en vidunderlig mulighed for afslapning og kan danne rammen og en perfekt familiedag på stranden.

Store dele af Toscana består af frodigt landbrugsjord, som gennem historien har været brugt til at dyrke en bred vifte af afgrøder. Her finder man marker med alverdens grøntsager, ris, solsikker, rødbeder, tobak, oliven, korn, kartofler og vindruer, som vidner om regionens rige landbrugstraditioner. For slet ikke at snakke om en picnic imellem de skønne lavendel marker under blomstring.

Især i de centrale provinser er landskabet karakteriseret ved bløde bølgende bakker, lange alléer med knejsende cypresser, vinmarker og olivenlunde, der tilsammen skaber en postkortperfekt oplevelse. Vi lover din telefon vil fragte mange fantastiske billeder med hjem til Danmark eller sende moderne postkort via Snap, Insta eller blot via en SMS.

Toscana nyder et behageligt klima med masser af sol og varme, hvilket gør det til et meget attraktivt rejsemål for danske turister. Sommerens varme og vinterens milde temperaturer gør det muligt at besøge regionen året rundt. Den imødekommende og gæstfrie befolkning i Toscana gør det endnu mere fornøjeligt at være turist i deres smukke land. Lokalbefolkningen er kendt for deres venlighed og villighed til at dele deres kultur og traditioner med besøgende.

Det er forholdsvis let at komme til Toscana. Regionen har flere lufthavne inden for en times kørsel, hvilket gør det nemt at flyve til området. Køreafstanden fra den dansk-tyske grænse er ca. 1.600 km, hvilket betyder, at det også er muligt at tage bilen, hvis man foretrækker et roadtrip gennem Europa.

Toscana består af ni provinser: Massa-Carrara, Lucca, Pisa, Livorno og Grosseto, som alle har en kystlinje til Middelhavet, samt Firenze, Siena, Arezzo, Pistoia og Prato ligger inde i landet. Regionen dækker et område, der er omtrent halvt så stort som Danmark, og har en befolkning på ca. 3,7 millioner indbyggere. Denne opdeling bidrager til Toscanas mangfoldighed, hvor hver provins har sine egne unikke træk og attraktioner.

En tur til Toscana er en fest for sanserne. Regionen er kendt som hjemsted for den allerfineste hjemmedyrkede mad. Med et verdenskendt ry inden for vin og olivenolieproduktion kan man forvente at smage på den lækreste, mest naturlige kost, alt tilberedt fra bunden og med kærlighed. Toscana byder på et væld af vine, som rangerer blandt de bedste i verden.

Det at spise ude i Toscana er en oplevelse i sig selv. Trattoriaer, som er udendørs spisesteder badet i sol, er det perfekte sted at indsuge den toscanske levevis. Her virker det at spise ude som en festlig begivenhed, hvor man kan nyde den autentiske atmosfære. Pizzeriaer, restauranter og landsbyspisesteder serverer kun det traditionelle køkken for at sikre, at man får den sande smag af Italien på hver tallerken. Disse kulinariske oplevelser er med til at gøre besøget i Toscana til noget helt særligt.

Toscana byder således på en unik kombination af historie, kultur, natur, mad og vin, hvilket gør det til et fantastisk rejsemål for alle sanser. Regionen tilbyder noget for enhver smag, hvad enten man er interesseret i at udforske historiske byer, nyde det smukke landskab, opleve autentisk italiensk mad, dyrke motion i bjergene eller blot slappe af på stranden.

Toscana er en destination, der vil efterlade et varigt indtryk og give gode minder for livet.

Følg CASA12 på vores SoMe kanaler herunder og besøg gerne vores hjemmeside på [CASA12.DK](http://CASA12.DK) for yderlige informationer.



Tak for du læste med og ræk endelig ud til os, hvis dine drømme også skal opfyldes.

På vegne af CASA12  
Dennis Jørgensen



CASA12 A/S  
Kalundborgvej 46  
DK-4300 Holbæk

CVR: 44634570  
TEL: +45 77 101 101  
[www.casa12.dk](http://www.casa12.dk)



# OM FORFATTEREN

---



Dennis Jørgensen, founder og direktør, har været manden bag flere succesrige startups.

Senest har Dennis og hans norske medejer solgt EasyAccess AS i Norge og Danmark til svenske RCO, ejet af Axel Johnson Group.

Dennis har altid haft en forkærlighed for Italien og har siden barnsben været på årlige rejser til specielt Toscana. Drømmen har altid været at kunne dele sin passion og glæde over dette skønne område med andre ligesindede.