

# Alt det praktiske

- Så du føler dig helt tryk

## Indholdsfortegnelse

Indledning.....	2
Skat.....	6
Investering.....	7
Investering på kort sigt.....	8
Investering på lang sigt .....	10
Administration, hvad dækker fællesudgifterne? .....	13
Opløsning af en forening .....	15

# Indledning

Der er rigtig mange forhold, som skal undersøges og afdækkes i relation til økonomi, skat og jura, når man skal samle 21 familier, der sammen skal eje 5 ferieboliger i udlandet. I 21-5 har vi gjort alt for at undersøge alle elementer, hvilket er jeres tryghed for, at I ikke pludseligt står med store ubehagelige overraskelser.

## Økonomi

Boligerne er spredt over flere lande og destinationer, hvilket generelt gør investeringen i en andel mere sikker, end hvis I f.eks. købte en enkelt feriebolig et sted, hvor I bliver 100% afhængige af netop det områdes stabilitet både politisk og økonomisk.

Hvert enkelt land og hvert enkelt område har sin egen prisdannelse på boligmarkedet, hvilket vil udjævne konjunktur-forskellene. Eksempelvis kan lavkonjunktur på f.eks. det spanske marked udjævne eventuel højkonjunktur i f.eks. Frankrig osv.

Med andre ord vil en 21-5 feriebolig-del være mere pris-stabil end en enkelt feriebolig, og man er dermed mindre afhængig af et enkelt lands prisudvikling.

De faste driftsomkostninger tager bl.a. udgangspunkt i reallønnen i de pågældende lande, og også her vil driften være udjævnet over de pågældende landes udgiftsniveau.

Vi har i 21-5 med alle de foreninger vi indtil nu har stiftet, et godt grundlag for at kunne udarbejde budgetter for de månedlige udgifter i foreningerne.

De månedlige fællesudgifter indeholder bl.a. følgende poster:

- Forsikringer
- Renovation
- Ejendomsskatter
- Mindre løbende ordinær vedligeholdelse
- Management fee
- Administration og revision både i Danmark og de respektive lande

Og meget meget mere.

Vand, varme, el og obligatorisk rengøring afregnes efter hvert ophold.

Alle familier deponerer i foreningen et års fællesudgifter, således at alle er sikret, hvis nogen skulle stoppe med at betale de løbende fællesudgifter.

Såfremt foreningen vælger at opgradere eller forbedre på boligerne, skal dette ske via afstemning på generalforsamling. Her sættes arbejderne ikke i gang, før alle har indbetalt eventuelt ekstra indskud.

Vi bliver ind i mellem spurgt: "Hvad hvis der nu sker noget med boligerne, som koster penge, og det ikke er dækket af forsikringen?"

Til det svarer vi: "Jamen så er det jo ekstra godt at være 21 familier om at dele regningen, i stedet for at man skulle sidde med den hele selv".

Spøg til side, boligerne er fuldt forsikrede, men der KAN jo godt opstå en eller anden helt ekstraordinær eller uventet udgift, når man ejer fast ejendom. Alle som har ejet ejerbolig, har oplevet uventede omkostninger til et eller andet i ejerforløbet. Og så er det altså rart at kunne dele disse udgifter med 20 andre familier.

## Jura

21-5 foreningerne er meget stramt regulerede. Af kendte konstruktioner minder 21-5 opbygningen mest af alt om set up'et i andelsforeninger. Den største forskel er at der ikke er lån i 21-5 foreninger, og dermed er der rent faktisk en meget mindre risiko ved at købe en andel i en 21-5 forening end f.eks. at købe en andelsbolig.

Den stramme regulering i 21-5 foreningerne gør bl.a. at en familie som ophører med at betale sine fællesudgifter, kan af de øvrige familier blive ekskluderet af foreningen. Hvis det sker, skal den ekskluderede familie afhænde deres feriebolig-del, og hvis de ikke selv tager skridt til at gøre det, vil 21-5 gøre det for dem.

Det er hårde betingelser, men lige netop i 21-5 er det vigtigere at beskytte fællesskabet mod eventuelle dårlige betalere, end at en familie med økonomiske udfordringer beskyttes. Vi vil i 21-5 naturligvis gøre alt for at hjælpe familien med at sælge til den bedste pris, men i sidste ende er det fællesskabets interesser, som vi varetager.

De 21 familier i en forening er de legale (ene)ejere af de 5 boliger.

Det er de 21 familier - og ingen andre, som ejer de 5 ferieboliger.

Foreningerne stiftes som Partnerselskaber (PS), hvilket er en optimal måde at gøre det på, idet der bl.a. ingen omskødnings-omkostninger er ved gensalg.

Som ejer i en 21-5 forening bliver I således legale medejere  $1/21$  af de 5 ferieboliger.

## Forkøbsret

Når vi etablerer nye 21-5 foreninger, skal alle familier mødes med os til "kaffemøde", for at få adgang til vores foreninger.

"Kaffemøder" er ikke i spil ved gensalg.

Ved gensalg har de øvrige 20 familier forkøbsret, hvilket sikrer at der ikke kommer uønskede familier eller personer ind i foreningerne.

Kun ved salg eller arv til ægtefælle eller familie i lige linje op og ned udløses forkøbsretten ikke.

## Arveregler

Der er forskellige arveregler i alle lande. 21-5 rådgiver alle familier separat i denne henseende, helt afhængig af hver families sammensætning.

# Skat

- 4 typer skat er i spil ved ejerskab af fast ejendom:

## Ejendomsskat

Lokale ejendomsskatter, disse er for de 5 boliger indeholdt i de faste fællesudgifter.

## Ejendomsværdiskat (den gamle lejeværdi af egen bolig)

Som ejer af en 21-5 feriebolig-del, er I stillet mht. ejendomsværdiskatten, fuldstændigt som hvis I ejer jeres egen feriebolig alene.

I skal derfor betale 1/21 del af den samlede ejendomsværdiskat for de 5 ejendomme, ud over de faste fællesudgifter.

I det notat som vi udarbejder i forbindelse med lanceringen af de enkelte foreninger, har vi beregnet, hvad I kan forvente at skulle betale i ejendomsværdiskat hvert år.

Hvert år leverer 21-5 tallet for ejendomsværdiskatten til brug for jeres selvangivelse.

## Rådighedsskat

Der er ingen rådighedsbeskatning, da en feriebolig-del indtil videre kun kan købes af private med beskattede private midler.

## Avancebeskatning (ved salg af jeres feriebolig-del)

I betaler ikke avanceskat i Danmark af jeres eventuelle gevinst, når I sælger jeres feriebolig-del, når I blot kan anskueliggøre, at I har benyttet alle fem boliger i løbet af jeres ejerskab. Der kan komme eventuelle lokale avanceskatter i spil (som I også skulle have betalt, hvis I havde jeres egen feriebolig).

# Investering

Hvordan vil prisen på en feriebolig-del udvikle sig?

Når man køber fast ejendom - det være sig helårs eller feriebolig i både ind- og udland, tænker langt de fleste først og fremmest over, om boligen opfylder de behov, man gerne vil have dækket med købet.

Det vigtigste for de fleste er derfor brugsværdien - om boligen vil danne den helt rigtige ramme om en del af familiens fremtidige ferier.

I dag er investeringsperspektivet dog også blevet en faktor, som mange tager med i deres overvejelser, når der købes fast ejendom.

- og dette gælder nok endda især for køb af ferieboliger i udlandet.

Vi har ikke designet vores ejerforeninger som investeringsobjekter, men det er rart på forhånd at have en fornemmelse af, at I kan komme af med jeres andel igen - uden at tabe penge.

Vi handlede de første gensalg i 2016 og sælger løbende for familier som er med. Nogle skal skilles, andre er blevet syge eller det der er værre, nogle få passer det ikke godt for, men de fleste som vi sælger for, vælger at hoppe over i en anden større eller mindre 21-5 forening.

Interessen for gensalgene er løbende stor, og liggetiderne er som regel meget korte.

Den gennemsnitlige værdiforøgelse har været over 50%, og gennemsnits-ejertiden for de sælgende familier har været ca. 3 år.

På de følgende sider kan I læse om, hvordan I kan forvente at prisen på jeres feriebolig-del vil udvikle sig - både på kort og lang sigt.

# Investering på kort sigt

Hvordan vil prisen på en feriebolig-del udvikle sig, fra en forening bliver stiftet indtil alle 5 boliger er købt, istandsat, møbleret og gjort klar. Dvs. indtil foreningen er i fuld drift?

**21-5 har vist sig at være en god investering på den korte bane**

Allerede nu konstaterer vi grundlag for, at en feriebolig-del har en værdiforøgelse allerede det første år. Altså fra tidspunktet hvor foreningen stiftes og I betaler for jeres feriebolig-del - til tidspunktet, hvor alle 5 boliger er i brug af jer og foreningens øvrige familier.

Den væsentligste årsag til værdiforøgelsen er, at vi oplever, at mange familier gerne vil købe sig ind i en allerede etableret forening, fremfor at være med til at stifte en ny.

I kan sammenligne det lidt med at købe en lejlighed på projektplan, her er der ofte også en værdistigning, når lejligheden efterfølgende er klar til benyttelse.



Ved at købe sig ind i en etableret forening kan man:

- se de faktiske 5 boliger, der allerede er indkøbt. (Er I med til at etablere en forening, købes boligerne først når foreningen er stiftet.)
- booke ferier med det samme. (Er man med til at etablere en forening, går der op til et år, før I kan komme på ferie.)

Med baggrund i især de ovenstående to punkter, har vi erfaret at der er stor interesse for en "brugt" feriebolig-del. Interessen fører helt naturligt til en værdiforøgelse allerede fra det tidspunkt, hvor alle 5 boliger er klar til brug! Vi forventer ikke at I køber en feriebolig-del, og kun ejer den et kort stykke tid. - men det er godt at vide, at I kan sælge igen til en fornuftig pris - selv på den korte bane.

Værdiforøgelsen ved etablering - dvs. når vi går fra stiftelsen til foreningens 5 boliger er i fuld drift, er baseret på de faktiske salg vi har foretaget for nogle af vores 21-5 familier.

Ud over at der skabes værdi ved at få en forening i drift, er der andre faktorer, som også spiller ind, heriblandt:

- 21-5 er professionelle og rigtig gode til, at finde de bedste boliger og købe dem til fordelagtige priser.

- 21-5 går ikke af vejen for, at købe håndværkertilbud eller deciderede ruiner som skal om- og tilbygges, og på den måde skabe værdi i boligerne. Vi har allerede istandsat - og flere tilfælde gennemgribende renoveret boliger i Frankrig, Italien og Spanien. Vi har efter endt istandsættelse kunnet konstatere, at en del af det arbejde vi får udført, tilfører boligerne værdi – ud over den pris vi betaler for ombygningerne.

Ovenstående faktorer er med til at skabe værdi både på den korte og på den lange bane.

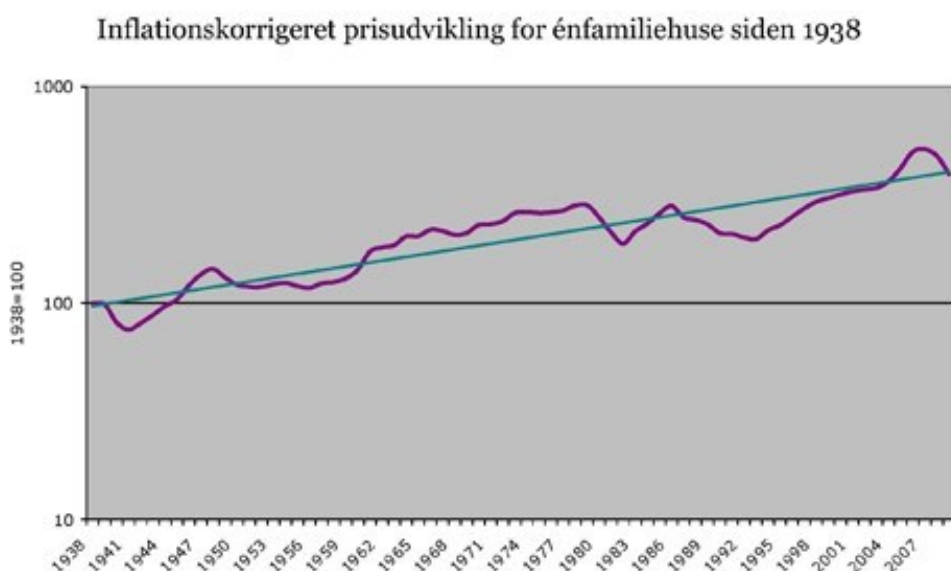
# Investering på lang sigt

Hvordan vil prisen på en feriebolig-del udvikle sig ad åre, dvs. på lang sigt?  
**"Boliger stiger altid over tid"**

Nedenstående graf viser udviklingen i de danske huspriser 1938 – 2010, renset for inflation.

Priserne rundt om i verden følger samme mønster, så længe vi holder os til traditionelle destinationer og markeder, og ikke vover os ud på usikre markeder og lande med ustabile økonomiske og politiske klimaer.

Billedet er tydeligt - over tid stiger priserne på boliger mere end inflationen. Der vil altid være perioder med prisenfald og prisstigninger, men gennemsnittet er tydeligt.



Kilde: Danmarks Nationalbank

Historien viser at boliger altid stiger over tid - og endda mere end inflationen. Samtidig viser historien også, at timingen og ikke mindst beliggenheden, er vigtig.

Mange der har købt boliger i både ind- og udland i de gyldne år lige før finanskrisen, har oplevet endog meget store prisfald. I nogle lande/områder/byer er bunden næsten gået ud af markedet, men de fleste har rettet sig, nogle er endda steget til et højere niveau end før finanskrisen.

Danmark oplever, at yderområderne lider mens priserne i storbyerne blomstrer, resten af verden reagerer på nøjagtig samme måde.

Når vi udvælger destinationer til vores ejerforeninger, går vi uden om de potentielt for følsomme markeder, for på den måde at sikre en så stabil prisudvikling som muligt.

Investeringsaspektet er slet ikke det vigtigste, når I skal tage beslutningen om at være med i en ejerforening fra 21-5. Men det er rart at vide, at I med en 21-5 feriebolig-del med overvejende sandsynlighed vil opleve en værdiforøgelse - både på den korte og på den lange bane.

# Finansiering

Hvordan skal I finansiere købet af en 21-5 andel?

Når I køber en 21-5 feriebolig-del, betaler I indskuddet kontant til jeres ejerforening umiddelbart efter foreningen er stiftet. Hertil kommer sikkerhedsstillelse for 1 års fællesudgifter, som bliver liggende i foreningen i hele jeres ejertid.

Der kan ikke opnås sikkerhed i foreningens boliger, hvorfor der ikke kan opnås realkreditbelåning i boligerne. Dvs. I skal selv finde købesummen:

1. I har allerede rådighed over beløbet og betaler kontant.
2. I har friværdis i jeres danske bolig (eller anden fast ejendom), som I udnytter og dermed belåner.
3. I låner pengene i et pengeinstitut.

Vi arbejder på en finansieringsløsning med et anerkendt pengeinstitut, så kontakt os såfremt det kunne være interessant for jer.

Der kan ikke optages gæld i boligerne i en 21-5 forening, men I må gerne stille sikkerhed i jeres andel, såfremt I låner pengene i en bank.

# Fællesskab i foreningen

- hver 21-5 forening har sit eget elektroniske univers.

Hver ejerforening har sit eget member-site under 21-5's hjemmeside. Som ejerfamilie af en 21-5 feriebolig-del får I tildelt et password og brugernavn, som I kan benytte til at logge Jer ind på ejerforeningens member-site.

På jeres member-site finder I alle relevante dokumenter, som I til en hver tid kan downloade. På member-sitet kan I også udveksle erfaringer med de øvrige ejere, erfaringer I har gjort i forbindelse med benyttelsen af jeres fælles ejendomme og udforskningen af lokalområdet.

Hvis I har haft en god oplevelse - eller en dårlig, så kommuniker evt. dette til de øvrige ejere: "Hold jer fra Papas Pizza nede på hjørnet, men prøv Alfredos Tapas Bar lidt længere nede, der havde vi en super madoplevelse!" eller " Vi har lejet bil gennem dette selskab - det var en rigtig god oplevelse".

I kan ydermere finde kontaktinformationer til administrationen og til alle foreningens familier.

Oplysninger om boligerne samt et omfattende billede kartotek er ligeledes at finde på member-sitet.

Member-sitet er således ikke alene et sted hvorigennem I kan kommunikere med de øvrige ejere, men også et sted hvor I let finder alle de informationer, der er vigtige for jer i forbindelse med jeres ejerskab.

Den vigtigste funktion på member-sitet i hverdagen er foreningens bookingsystem, som er åbent for booking 24 timer i døgnet.

# Administration, hvad dækker fællesudgifterne?

Det er rigtig svært at lægge budget for en feriebolig i udlandet. Der er mange udgifter, som vi ikke kender i Danmark, så det er umuligt at lægge et ordentligt budget, før man har en omfattende erfaring.

Med over 100 boliger i brug - de første i slutningen af 2012 giver os et unikt erfaringsgrundlag, som er din tryghed for at budgetterne er fornuftige.

Fællesudgifterne dækker alle faste udgifter i foreningen.

Hver måned betaler I jeres del af de fællesudgifter, der er til de 5 ejendomme i ejerforeningen.

Sagt helt kort, så dækker den månedlige fællesudgift ALT, herunder (men ikke begrænset til) nedenstående:

Ejendomsforsikring  
Indboforsikring  
Renovation  
Ejendomsskat  
Fællesudgifter i ejendommen  
Snerydning  
Have, pool mm.  
Løbende småreparationer og småanskaffelser  
Revisor/advokat  
21-5 Administration

og meget meget mere :-)

Fællesudgifterne dækker udgifterne for alle 5 boliger der indgår i foreningen.

Hvad dækker fællesudgifterne ikke?

- 1) Hver families andel af den samlede ejendomsværdiskat. (estimat vil fremgå i notat over foreningen)
- 2) Forbrugsudgifter afregnes efter hvert ophold - el, vand og varme

3) Rengøring afregnes efter hvert ophold

4) Langsigtet vedligehold herunder bl.a. nyt køkken, nye vinduer og nyt tag osv. i fremtiden. Vi tilbyder at udarbejde vedligeholdelsesplaner for boligerne, så foreningerne kan tage højde for fremtidige omkostninger i denne forbindelse. Det vælger langt de fleste foreninger at gøre.

# Opløsning af en forening

- en 21-5 forening kan opløse sig selv når den vil.

Da en feriebolig-del i en af vores foreninger bedst sammenlignes, med det at købe sin helt egen feriebolig, giver det ingen mening evt. at tidsbegrænse foreningerne. Man har jo de lange briller på, og mange har slet ikke taget stilling til, hvornår de skal ud igen. Hvis der blev sat et fast tidspunkt for opløsningen af en forening, kunne det måske ramme et uheldigt tidspunkt for salg, såfremt konjunkturerne på det pågældende tidspunkt ikke er gunstige. Hvis foreningerne var sat i verden i investeringsøjemed, og ikke primært som investering i forøget livskvalitet, ville det være naturligt at have en klar exitplan på forhånd.

Vi har derfor udformet vedtægterne således, at en forening kan opløse sig selv, når 2/3 af familierne ønsker det.

Det giver en tryghed for, at en enkelt - eller få familier ikke kan bremse for en så væsentlig beslutning. Samme flertal går i øvrigt igennem hele setup'et omkring foreningerne i forbindelse med væsentlige beslutninger.

Det er svært at spå om hvor lang tid vores foreninger vil eksistere. I teorien kan de fortsætte i uendelighed.

Når en forening skal opløses, skal de 5 ubehæftede ferieboliger sælges, og pengene fordeles ligeligt mellem de 21 familier. Det er relativt enkelt.

# Hvordan sælger vi vores andel igen?

Ved enhver investering vil man fra begyndelsen automatisk altid have fokus på exit, hvordan - og *kan* man overhovedet komme ud af det igen?

Dette er gældende for deciderede investeringsobjekter, men også for køb af både sommer- og helårsboliger.

Vi har i 21-5 allerede erfaret, at mange danske familier gerne vil købe sig ind i en eksisterende 21-5 forening, hvor alle boliger er i brug. Dette især af to årsager:

- 1) Man kan se præcist hvilke 5 boliger man bliver medejer af.
- 2) Man kan booke ferier med det samme.

Vi solgte de første andele i 2016, og siden har vi solgt for flere familier. Ejertiden for et dansk sommerhus er gennemsnitligt omkring 8-9 år. Dvs. at hvis ejertiden i en 21-5 forening er den samme, så vil der være godt gensalg hvert år i alle foreninger.

Gensalg vil derfor være en helt naturlig del af 21-5 fremover.

Liggetiden på vores gensalg har været korte, og flere gange er andelen gået i



budrunde, da der har været flere købere.

Den gennemsnitlige avance har været over 50%.

Vi står for alt, både for at finde en ny familie til andelen, men også for at den nye familie kommer på alle skøder mm.

Ca. halvdelen af vores gensalg har indtil videre været pga. skifte til anden 21-5 forening, med primært større boliger - en enkelt til en forening med mindre boliger. Andre har solgt pga. sygdom eller det der er værre.

Vi er meget glade på vores familiers vegne, at vi allerede nu kan konstatere, at det er nemt at sælge sin andel igen, hvis man skulle ønske det på et tidspunkt.