



The Riviera Dream/ Agence Nobles and Sons

Kjøp og salg av eiendom i Frankrike, samt tjenester som utleie, property management o.l.

Vi legger vekt på personlig service og oppfølging!



Odd A. Rød
The Riviera Dream
Leder
odd@rivieradream.no



Jane Thalberg
The Riviera Dream
Eiendomskonsulent
jane@rivieradream.no



Olivier Nobles
Agence Nobles and Sons
Owner and manager
noblesandsons@orange.fr

Vi gleder oss til å hjelpe deg!

www.rivieradream.no

www.noblesandsons.com

Hvorfor Frankrike?

Det er mange grunner til å velge å investere i Frankrike og i disse tider er det spesielt gunstig da renten er lav. For informasjon om boliglån se følgende nettside: <https://www.dnb.no/lu/no/boliglan-utlandet/frankrike.html>

Europakrisen fortsetter og det er kjøpers marked der prisene har gått kraftig ned de siste årene. Mange eiere sliter med å selge og det er nettopp nå man kan gjøre meget gode kjøp.

Andre gode grunner:

- Historisk sett har Frankrike hatt et sterkt og stabilt marked for investering i eiendom og det er all grunn til at denne trenden vil fortsette til tross for uro i finansmarkedet.
- Frankrike har en moderne og europeisk kultur med politisk og økonomisk stabilitet.
- Frankrike er et av verdens mest besøkte land og har dermed et meget godt utleiepotensial både på kort tids og langtids utleie.
- Det er som regel enkelt for utlendinger å få lån med sikkerhet i den franske boligen.
- Nice og Cannes har moderne bykultur med utallige muligheter.
- Koselige byer/landsbyer med fransk sjarm på sitt beste i bl.a Antibes, Biot, Valbonne og Mougins.
- Det berømte franske kjøkken, vin og livstil.
- Et trygt marked å kjøpe bolig i da det er et strengt regelverk som sikrer kjøpers interesser og rettigheter.
- Veldig streng regulering av utbygging for å bevare områder og «Provence» stil.
- Skatteavtale mellom Frankrike og Norge for å unngå dobbel beskatning, og man får fratrukk for rentene på utenlandske lån som i Norge.

The Riviera Dream - Agence Nobles and Sons i Cannes.

Vår erfaring og kjennskap til det franske eiendomsmarkedet gir deg en trygg og profesjonell eiendomshandel i Frankrike. The Riviera Dream er vår markedsprofil for det skandinaviske markedet.

Vi har fransk meglerlisens med forsikring og bankgaranti. Som medlem av «French National Real Estate Federation - FNAIM» og «French Real Estate Guarantee Fund – CGAIM», kan vi tilby deg den nødvendige sikkerheten.

Vår norske eiendomskonsulent Jane Thalberg og vår engelsktalende manager Olivier Nobles, vil være dine kontaktpersoner. Jane Thalberg har jobbet som autorisert megler i Frankrike i mange år og hjulpet mange norske kunder å finne sin «drømmebolig». Vi legger vekt på personlig oppfølging og best mulig service.

Vi kan tilby deg både nybygg og brukte eiendommer på Den Franske Riviera og Paris. Et utvalg av eiendommer legger vi ut på FINN, samt vår norske nettside www.rivieradream.no og vår franske nettside www.noblesandsons.com

Vi er din spesialist i Frankrike! Ønsker du visninger i andre områder av Frankrike, kan vi også hjelpe deg.

Vi gir deg veiledning om kjøpsprosessen, kontrakter, skattemessige forhold, bistand til finansiering fra franske eller norske banker, møte med fransk notar for signering av skjøte og praktiske oppgaver ved overtakelse av boligen. Vi tilbyr også mange tjenester etter at du har kjøpt boligen. Se «Våre tjenester» på www.rivieradream.no

Eksempler på tjenester:

- Tilbud om å leie en av våre leiligheter i Antibes eller Golfe Juan mens du er på visning.
- Benytte vårt avtalehotell i Nice til redusert pris.
- Bistand til å ordne alle praktiske forhold etter overtagelse, som bestilling av strømagonnement, telefon, TV, internett osv.
- Bistand til utleie av din bolig. Vi kan ta oss av alt fra annonsering, leiekontrakter, betalingsinnkreving, avtale om nøkkelservice, inn- og utsjekk av gjester, utvasking mm. Utleietjenesten dekker området fra Nice til Mandelieu.
- Formidling av tjenester som transport til og fra flyplass, tilsyn når boligen ikke er i bruk, innkjøpshjelp, vask av bolig mm.
- Tilbud om franskundervisning via Skype fra vår eiendomskonsulent Jane Thalberg.

VISNINGER MED THE RIVIERA DREAM

The Riviera Dream – Agence Nobles and Sons gjør sitt ytterste for å gi deg best mulig service. Vår norske eiendomskonsulent Jane Thalberg og vår engelskspråklige byråsjef og megler i Cannes har hjulpet mange skandinaviske kunder til å finne sin drømmebolig gjennom flere år.

Vi gleder oss til å hjelpe deg også!

Vi har tilgang til alle nye og brukte boliger som er til salgs i det området du ønsker, fra Menton i øst til Saint Tropez i vest. Vi har direkte avtaler med utbyggere av nye boliger, og direkte salgsmandat eller samarbeid med andre meglerbyrå for brukte boliger.

Vi gir deg veiledning om kjøpsprosessen, kontrakter, skattemessige forhold, bistand til finansiering fra franske eller norske banker, møte med fransk notar for signering av skjøte og praktiske oppgaver ved overtakelse av boligen. Vi tilbyr også mange tjenester etter at du har kjøpt boligen. Se «[Våre tjenester](#)» på www.rivieradream.no

Brukte boliger:

Eiendomsmarkedet i Frankrike er strukturert veldig annerledes enn vi er vant med i Norge. En fransk megler har veldig sjeldent eksklusive salgsoppdrag, og hvis de har det vil de likevel samarbeide med andre meglere for å finne kjøper. En fransk megler har tilgang til alle eiendommer enten direkte eller indirekte, så å finne en eiendomsmegler som hjelper deg å finne frem til gode eiendommer for deg er viktig. Et godt samarbeid der megler og kjøper blir godt kjent med hverandre vil øke sannsynligheten for at kjøper finner sin «drømmebolig».

Det er ingen «felles visninger» eller «budrunder» slik vi kjenner i Norge. I Frankrike er det individuelle visninger, og det er veldig sjeldent at mer enn en kunde er interessert i samme bolig samtidig. På diverse Internett-sider finnes forskjellige boliger, samme bolig til forskjellige priser og mange av disse er allerede solgt. Vi hjelper deg i dette «rotet» og gir profesjonell veiledning for at du kan velge den rette boligen med hensyn til pris, beliggenhet, størrelse, standard og fasiliteter. Prisene som annonseres er inklusiv den lokale meglerprovisjonen.

Nye boliger:

Franske meglere har samarbeidsavtaler med utbyggere for salg av nybygg. Det er flere store franske nasjonale utbyggere som har mange flotte prosjekter på den franske rivieraen, og det er mindre lokale utbyggere. Vi selger mange leiligheter i nybygg og har god erfaring. Vi har tilgang til alle nybygg og velger ut de prosjektene som matcher dine ønsker. Vi selger nybygg til utbyggerpris.

Visninger:

Visninger legges opp sammen med vår megler i Cannes ihht den kravspesifikasjonen du har formidlet oss. Vi ordner med alle avtaler for deg.

Vi vil være din representant i hele prosessen: Søk – gjennomføring og oppfølging!

- Vi møter deg på avtalt tid og sted. Viktig å møte presis til visningene.
- Sammen med utbyggere og lokale meglere har vi på forhånd valgt ut noen eiendommer. Vår megler har på forhånd avtalt visningsstider og bistår deg på visningene.
- Vi ønsker en rask tilbakemelding om du liker/ikke liker det du blir vist. Vi må ofte korrigere underveis hvis du under visningene finner ut at du heller ønsker en annen type eiendom, beliggenhet, o.l. Skulle du komme over en eiendomsannonse som virker interessant, vennligst noter deg detaljene og vi tar kontakt med aktuelle megler for deg. *(Hvis du henvender deg direkte til en annen megler, vil vi ikke kunne vise deg den samme eiendommen eller assistere deg i et evt. kjøp.)*
- Vi fortsetter sammen med utbyggere og lokale meglere å organisere visninger de kommende dagene og derfor viktig at du er tilgjengelig på kort varsel.
- Meglere oppgir ikke nøyaktig adresse til eiendommen før visning, da vil kundene kunne ta direkte kontakt med eier og kunne kjøpe direkte. Alle franske meglere gir ut lite informasjon om eiendommen i forkant og prospektene er «dårlige». Etter visning derimot gir meglere kunden alle opplysninger om eiendommen.

Det er viktig å "smake" på områdene, byene og landsbyene. Vi kjenner områdene og kan gi våre kunder fyldig informasjon om "hvor man finner hva", severdigheter, særegenheter, m.m. Det er lurt å ta med seg en notatbok på visningene. Vår megler gir en mengde opplysninger under visningen. Notatene er gode å ha når man skal oppsummere. Spør gjerne megleren om praktiske og tekniske ting vedrørende eiendommen.

Gi oss beskjed dersom du ønsker å gå inn i prisdiskusjoner. Vi kan også undersøke om selger er villig til å "reservere" eiendommen for oss i 1-2 dager. **Ingen forpliktelser om kjøp. Kjøper har 10 dagers angrefrist fra rekommandert mottagelse av signert kjøpsavtale og kan trekke seg uten grunn innen denne fristen iht fransk lov.**

Vi får forholdsvis lite informasjon om de brukte boligene vi skal se på fra meglere på forhånd. Vår megler vet at våre kunder er seriøse kjøpere og bestreber seg på å vise dere det beste som er på markedet akkurat nå. Vi vil gjøre vårt beste for å finne frem til en passende eiendom, og håper vi lykkes med å finne din drømmebolig i Frankrike.

Møt forberedt til visningene, ta med notatbok, kamera og en flaske vann. Husk å spørre om tillatelse til å ta bilder av eiendommen, både innvendig og utvendig. Franskmenn ønsker ikke alltid at det tas bilder på første visning.

Velkommen til visninger!

Kjøpsprosessen

1. Reservasjonskontrakt (Contrat de Réservation)

En reservasjon er kun gyldig om det samtidig foretas en bankoverføring av 2-5 % av kjøpesummen for nye boliger og 5-10 % for eksisterende boliger. Dette beløpet går inn på en sperret konto i kundens navn, enten hos notar eller i en bank som har lov til å håndtere denne typen reservasjonsdepositum.

Reservasjonskontrakten inneholder: - Kontrakten - I tillegg for brukte boliger: Tilstandsrapporter og referat fra siste generalforsamling. - I tillegg for nye boliger: • Teknisk beskrivelse • Plantegninger

Når reservasjonskontrakten er signert av kjøper overføres den til eier/utbygger, signeres der og sendes tilbake til kjøper per rekommandert brev.

Etter at kjøper har mottatt kontrakten igjen hjemme hos seg har man i henhold til fransk lov 10 dagers betenkningstid. Dersom man velger å ikke beholde reservasjonen har man muligheten til å trekke seg fra handelen uten å måtte angi grunn, og dermed få tilbakebetalt reservasjonsdepositumet i sin helhet dersom annulleringen finner sted innenfor betenkingsfristen.

Dersom man i reservasjonskontrakten har angitt at man ønsker fransk lån for kjøpet må man ganske raskt kontakte bank for tilbud. Dersom franske banker avslår å gi lån vil man ikke etter de franske reglene framtvinge et kjøp og kjøper vil dermed ha mulighet til å trekke seg fra handelen. Lån i andre land enn Frankrike ses som "kontant" kjøp og man kan dermed ikke benytte seg av denne annulleringsregelen.

2. Salgsavtale (Acte authentique)

Når betenkningstiden på 10-dager er utløpt kan notaren som er utpekt for å håndtere kjøpet begynne å forberede endelig salgsavtale. Det tar normalt sett 6-8 uker mellom reservasjon og endelig avtale, det kan gå raskere dersom det ikke er lån i Frankrike.

Salgsavtalen oppgir i detalj hvem som er selger og kjøper, hva som selges og til hvilken pris, i tillegg skal det for nye boliger stadfestes for utbyggers kvalitetsgarantier og bankgarantier for ferdigstilling. I Frankrike er disse obligatoriske for alle nybygg.

Notarens rolle: I Frankrike går alle salg av eiendom via Notarius. Notarius skal, som Offentlig Tjenestemann, kvalitet sikre kontrakten helt konfidensielt, og å sørge for kjøpers juridiske trygghet. Notaren forbereder den endelige salgskontrakten på vegne av sine kunder, og passer på at overføring av eiendom skjer på rett måte.

Viktige momenter er: Sjekke identiteten til partene i kontrakten, deres sivilstatus osv. Kontrollere selgers skjøte. Sjekke at det ikke finnes andres fortrinnsrett til eiendommen. Kontrollere at obligatoriske undersøkelser vedrørende boligen er blitt foretatt før den endelige signering finner sted.

Når kontrakten er signert er det notarens ansvar å tinglyse skjøtet. Eiendomsoverdragelsen blir ført inn i pantebøkene, og den nye eieren registret som ny hjemmelshaver. Målet er å gi full oversikt over alle eiendomsrettigheter på bygningen og eventuelle heftelser. Notarius har alene tilgang til dette registret.

Hvorfor kjøpe bolig med framtidig ferdigstilling?

I Frankrike er det meget vanlig å kjøpe bolig før eller under byggingen ("La Vente en Etat Futur d'Achèvement" - forkortet til "VEFA") og denne salgsmåten er streng regulert av fransk lov. Man velger

da sin bolig etter de arkitekttegninger som foreligger, og viktige valgkriterier er da himmelretning, etasjevalg, planløsning,..... og budsjett.

Du vil få opplysninger om: - Den totale boligflaten for huset eller leiligheten - Detaljert oversikt over areale rom for rom - Om det er en leilighet, beliggenheten i bygningen - Himmelretning

Kjøp av bolig under oppføring gir følgende fordeler:

- **10-årsgaranti for strukturen (vegger og tak)**
- **2-årsgaranti for alt utstyr som ikke er lagt inn i strukturen**
- **tilpasning av plantegningen (avhengig av framdrift)**
- **valg av gulvdekke (som oftest fliser)**
- **reduerte notaravgifter (ca 2,5% mot 7-8 % for eksisterende boliger)**
- **delvis fritak fra eiendomsskatt de 2 første årene**
- **moderne utstyr og strenge byggeregler hva gjelder: varmeisolering - lydisolering - seismikk**

Betalingsplan for nybygg

- 5% On reservation
- 25% Deed completion
- 5% Completion of the foundations
- 10% Completion of the floor at ground level
- 15% Completion of the 2nd level floor
 - 10% Upon roofing in
 - 15% Completion of partition walls
- 10% Completion of building work in the apartment
 - 5% Delivery of keys

Normal byggeperiode er ca. 18 måneder, noe variasjon iht prosjektets størrelse.

Skatter, avgifter og finansiering

ENGANGSAVGIFTER - Ved eiendomskjøp vil engangsgifter til den franske stat kreves inn av notaren (dokumentavgift, tinglysningsgebyr osv.). En fransk notar er en statlig advokat. For en bolig som er helt ny, vil avgiften beløpe seg til ca. 2,5%. Ved et objekt som ikke er nytt, vil beløpet være ca 7.5% av kjøpesummen, med en svak degressiv skala for større beløp.

"TAXE FONCIÈRE" - er en lokal eiendomsskatt som har fellestrekk med de norske "kommunale avgifter". Den betales årlig av eiendommens eier pr. 1. januar og selve innbetalingen skjer i perioden september - november. I størrelse varierer skatten fra en kommune til en annen. Skattegrunnlaget tar utgangspunkt i 50% av eiendommens utleieverdi som igjen er en funksjon av kommunenes utleieindekser. Ved eiendomsoverdragelsen betaler kjøper en proratarisk andel av skatten for gjeldende år.

"TAXE D'HABITATION" - er en lokal boligskatt som ilignes eiendommens eier pr. 1. januar. Skatten, som betales ved oppkrav i årets siste kvartal, er basert på eiendommens utleieverdi slik skattekontoret evaluerer den (på basis av opplysninger de besitter omkring eiendommens størrelse, beskaffenhet, osv.).

SKATT PÅ GEVINST AV SALG - Her følges både franske og norske skatteregler ettersom begge land kan kreve gevinstbeskatning på fransk eiendom. I Frankrike er skattesatsen 34,5% dersom man ligningsmessig skatter til Frankrike, EU eller et EØS-land. Er gevinsten større enn 50.000 euro kreves det en progressiv tilleggsatt. Etter 30 års eie er man fritatt for gevinstbeskatning.

FORMUESKATT - Fransk formueskatt trer først inn når aktiva i Frankrike overstiger 1.300.000 euro i nettoverdi (fratrasket gjeldsposter). Skatter man til Norge, unngår man dobbelbeskatning av formue ettersom innbetalte beløp i Frankrike kommer til fradrag i Norge. I Frankrike er "ligningsverdi" et ukjent begrep og markedsverdi anvendes for verdifastsettelsen. Ved innrapportering av den franske formue til Norge, er det allment akseptert at man anslår eiendommens ligningsverdi til ca. 70% av markedsverdien.

ARVESKATT I FRANKRIKE - Gjenlevende ektefelle slipper enhver form for arveskatt. Arvinger i direkte linje får et skattefritt engangsfradrag på 100.000 euro/ barn per forelder. Overskytende verdier som arves blir beskattet etter en progressiv skala. I de fleste tilfeller vil den være ca 20%. Det er interessant å være klar over de regler som også gjelder i Frankrike for « forskudd på arv » eller « donasjon » som det heter i Frankrike. Det er mulig å planlegge overføring av betydelige aktiva i Frankrike til ens familiemedlemmer skattefritt og derigjennom minimere arveskatten. Benyttelsen av fornybare engangsfradrag (100.000 euro fra hver forelder hvert femtende år) i Frankrike er helt uavhengig av de norske reglene, dvs at anvendelsen av de franske regler ikke fratrar for de fritaksrettigheter man har i Norge og vice versa.

FINANSIERING - Før man skriver under kjøpsavtalen ("compromis de vente"), bør finansieringsplanen være klar eller man kan ta forbehold om lån i kjøpsavtalen for å få litt mer tid til å innhente tilbud fra ulike banker. Vi formidler kontakt med skandinaviske, franske eller internasjonale banker som tilbyr spennende og varierte finansieringstilbud tilpasset de ulike behov og til konkurransedyktige vilkår. Vi anbefaler sterkt å bruke en finansrådgiver som kan innhente tilbud på dine vegne hos flere banker og forhandle frem de beste villkår på dine vegne, se nettside til vår kontakt: www.mitchell-johnson.com

FORSIKRING - Ved overtagelsen av den franske eiendommen, må denne umiddelbart forsikres. vi formidler kontakt med forsikringsselskap. Generelt sett er premiene noe lavere i Frankrike enn de er i Norge, mens dekningen er noe mindre.

Uttalelser fra kunder

Nina:

Jeg har kjøpt leilighet i Nice med hjelp av megler Jane Thalberg og har fått kontinuerlig oppfølging. Hun har vært en helt nødvendig støtte for meg som ikke kjenner det franske lovverket og heller ikke behersker det franske språk. Har alltid fått raskt svar ved henvendelse på tlf eller mail.

Med vennlig hilsen
Nina Hagen
tlf.nr 45 60 51 66
ninahag-@hotmail.com

Bente Vederhus & Gunnar Davanger:

16. mai 2013 overtok vi leiligheten vår som ligger i åssiden over Antibes sentrum. I noen år hadde vi feriert og vurdert kjøp av leilighet på den franske riviera. Både nytt og gammelt var aktuelt. Sommeren 2011 hadde vi kontakt med en eiendomsmegler som viste oss nybygg prosjekt i Nice og Frejus, men ikke noe vi ønsket å gå videre med. Samme året hadde vi besøkt Antibes og ble begeistret for byen. Sommeren etter, 2012, ferierte vi så i Antibes. Vi hadde da kontakt med Jane Thalberg som viste oss flere prosjekter uten at vi helt fant det vi ønsket oss denne gangen heller. Vi holdt kontakten med Jane Thalberg, og i februar 2013 var vi tilbake. Olivier Nobles hadde visninger for oss i Antibes, og vi ble vel ivaretatt. Vi hadde på forhånd sagt noe om våre ønsker: prisklasse, størrelse, tilgang til svømmebasseng, havutsikt og gåavstand til sentrum. Kanskje vel optimistisk, men vi var heldige og fant akkurat det vi ønsket oss. En leilighet på 57 m³ i et sameie beliggende i et flott parkanlegg med stort svømmebasseng, gangavstand til Antibes sentrum og med den vakreste utsikten en kan tenke seg. Avgjørelsen om kjøp tok vi etter hjemkomst Norge. Olivier og Jane var uvurderlige støttespillere under hele kjøpsprosessen og overtagelsen. De ledet oss trygt igjennom en prosess som har fortonet seg som sikker og oversiktlig. Olivier har vært en god hjelper rundt flere praktiske forhold etter overtagelsen. Denne sommeren tilbrakte vi 3 uker i vår flotte leilighet, og vi er kjempefornøyde.

bentveder@gmail.com

Andre kundereferanser kan fåes på forespørsel både for den Franske Riviera og PARIS!

Praktisk informasjon

1. Fransk bankkonto:

Våre kontakter i Société Marseillaise de Crédit hjelper deg med det meste og ikke minst å opprette fransk bankkonto!
For Nice/Menton; Mme. Giovanna Sparagna giovanna.sparagna@smc.fr
For Antibes/Cannes: Mme. Compostella francesco.compostella@smc.fr

2. Forsikring av bolig:

IF forsikring tilbyr forsikring av din bolig i utlandet:

<http://www.if.no/web/no/privat/Forsikringer/Fritidsboligiutlandet/Pages/Oversikt.aspx>

3. Oversettelser:

Anbefaler å benytte følgende oversetter som oversetter fra fransk til norsk og fra norsk til fransk:

Elisabeth Petit (Norsk) Tlf. / fax: 0033 494 47 03 82
340, Impasse Morgay E-mail: elisabeth.petit4@orange.fr
83300 DRAGUIGNAN, France

4. Kjøkken:

.Hygena Cuisine, www.hygena.fr . Ta kontakt med Eric Burriez, eric.burriez@hygena.fr. Eric er engelsk talende og gir meget god service.

5. Skifte låser, utrykning, alarm system, glass, elektrisitet og rørlegger tjenester.

Ta kontakt med <http://www.action24-24.com/> 7d/7 24/24 utrykning 30min
16 av. Gambetta 06600, Antibes. Tél. : 04 93 34 24 24

6. Air condition

06 CLIM@TIK
470 Chemin de l'adret 06740 Châteauneuf Grasse
Tel : 06.26.34.18.85 / 06.22.97.92.00
Email : 06climatik@free.fr

Lyst til å lære deg litt fransk?

Jane Thalberg tilbyr privatundervisning i fransk via SKYPE til gunstig pris, lær deg fransk hvor og når det passer deg best!

Hun har høyere utdanning i fransk og lærerererfaring fra AOF.

Tilbyr også leksehjelp til dere som lærer fransk på skolen.

FRANSK ER KJEMPEGØY!

Mer informasjon finnes på hennes nettside: www.frenchconnection.no



Velkommen som elev!

