

mit italienske slot

FAQ

Denne FAQ er opdelt i emner. Her finder du korte og præcise svar på de fleste spørgsmål med henvisning til uddybende redegørelser.

Nederst finder du fakta om stedet og området, herunder afstandsoversigt og oversigt over faciliteter i tal: værelsesantal, sengekapalet, køkkenfaciliteter, parkeringspladser m.m.

Du finder alle detaljer om projektet på www.mititalienskeslot.dk

HVAD ER MIT ITALIENSKE SLOT?

Mit Italienske Slot A/S er et aktieselskab, der køber det smukke feriested Villa Stabbia i det eftertragtede område Toscana, tæt på Montecatini Terme med overtagelse senest den 1. april 2020. Ved køb af aktie bliver du medejer af stedet og ejer en forholdsmæssig del sammen med andre aktionærer.

Hver aktie giver brugsret til Villa Stabbia på mindst 6 uger om året. Brugsretten er reguleret i en [aktionæroverenskomst](#) og kan deles med hhv. dine forældre, dine børn, børnebørn eller som alternativ med gode venner.

[Villa Stabbia](#) er et stort fællesejet fritidshus og landbrug med alt, hvad det indebærer ... bare meget større, nemmere og billigere, end hvis du var ene-ejer. Du får meget mere for pengene.

Der er p.t. 6 huse. I fase 1 bliver der 24 boliger. I Fase 2 bliver der 25/28. Alle boliger har eget bad og toilet, adgang til udendørsarealer. De varierer i størrelse.

Hvor mange aktionærer er der?

Der kalkuleres med 180 aktionærer, når projektets Fase 1 er fuldt indfaset. Der er i august 2019 indgået aftale med sælger om at effektuere købet, når vi er 150 aktionærer. Sælger venter med en del af betalingen. Det samme gør de 3 stiftere.

Der kalkuleres med i alt 212 aktionærer til færdiggørelse af Fase 2.

Hvem er den typiske aktionær?

Den typiske aktionær er en, der sætter pris på det gode liv og Italien, og som ønsker sig et hus i Toscana, men finder det for besværligt/omstændeligt/dyrt at eje et selv.

Derudover er der ingen fællestræk.

Aktionærgruppen omfatter alt fra det ældre ægtepar, der gerne vil have et sted i Toscana, men som ikke ønsker eller magter besværet med vedligeholdelse og alt det andet, ejerskab medfører, til det modne par, hvis børn er flyttet hjemmefra, og som måske ønsker fællesskabet med børn og børnebørn i kendte rammer, til børnefamilier, der gerne vil have deres eget børnevenlige sted, hvor de også kan samle venner og familie. Og så er der vennerne, der gerne vil have et fast sted at samles, uden at nogen enkeltperson skal stå for det hele. Og alle dem midt imellem.

mit italienske slot

Aktionærerne er med andre ord en blandet skare med forskellige bevæggrunde og interesser, hvilket bidrager til, at brugen fordeles over hele året.

Vores erfaring er, at det giver den bedste ejergruppe.

Er det timeshare?

Nej. Med timeshare køber man *retten* til at leje en bolig *i en fastlagt bestemt periode* hvert år i et bestemt antal år.

Hos Mit italienske Slot bliver man **medejer** og kan bruge stedet, når man har tid og lyst – og du holder ferie i din egen bolig. Der er heller ikke nogen virksomhed bag, der skal tjene på aktiviteten – du er medejer, og som medejer kan du gøre din indflydelse gældende.

Hvad skal der gøres ved stedet, inden det kan tages i brug?

Det meste af Villa Stabbia er stort set nøgleklart.

Stedet har hidtil været brugt som kombineret privathjem, Agriturismo og landbrug med olivenplantage. Stedet overtages i vel vedligeholdt stand og klar til at tage i brug med det samme uden væsentlige ændringer. Der kræves lidt ombygning af hensyn til opdeling af boliger. Se plantegninger.

Der er planlagt at etablere en ny swimming pool i fase 2.

Hvornår kan det tages i brug?

Vi regner med at tage Villa Stabbia i brug den 1. juli 2020.

OMRÅDET

Hvor ligger Villa Stabbia?

Villa Stabbia ligger tæt på spabyen [Montecatini Terme](#) og er smukt beliggende på en bjergskråning midt i Toscana mellem Firenze og Lucca. 45 minutters kørsel fra lufthavnen i Pisa og 1½ time fra lufthavnen i Bologna.

Hvorfor købe landsted i Montecatini Terme?

Det kan siges kort: Fordi Montecatini Terme ligger i smørhullet med alt det bedste, [Toscana](#) har at byde på. Montecatini Terme er et eftertragtet område, men uden at være overrendt og 'turistet' således som Firenze og Lucca. Villa Stabbia er det perfekte udgangspunkt til at besøge Toscanas seværdigheder på dagsture.

Men selv om verden har fået øjnene op for områdets skønhed og herligheder, er det autentisk og, åh, så italiensk.

[Montecatini Terme](#) er en livlig by med dagligdags aktiviteter hele året rundt med et driftigt handelsliv: bagere, slagtere, fiskehandler, supermarked, vinhandlere, apotek, sygehus, posthus, bank, frisører, barer, caféer og restauranter m.m. Der er både designvarer og lokale markeder.

Eventyrligt.

mit italienske slot

Aktiviteter i nærheden af Villa Stabbia

Der er flere festivaler og aktiviteter året rundt i området. Der er et aktivt musikalsk liv: Klassisk, Jazz, Blues og store sangstjerner besøger bl.a. Lucca.

[Klik her](#) for at læse mere. Der kommer en kalender på hjemmesiden som opdateres løbende.

VEJRET

Montecatini Terme er begunstiget af et varmt og tempereret klima. Det regner mere om vinteren end om sommeren.

Gennemsnitstemperaturer i Montecatini Terme:

MONTECATINI TERME VEJRET PR. MÅNED // GENNEMSNI TSVEJR

	januar	februar	marts	april	maj	juni	juli	august	september
Gns. temperatur (°C)	5.5	6.9	9.8	13.1	17.1	20.9	23.4	23.2	21.8
Min. temperatur (°C)	1.9	2.9	5.3	8.2	11.8	15.3	17.5	17.4	15.8
Maks. temperatur (°C)	9.2	11	14.3	18	22.4	26.5	29.4	29.1	27.2
Regn (mm)	74	72	72	77	64	51	32	54	68

Forskellen mellem den mest tør og den mest våd måned er 82 mm. Gennemsnitstemperaturer varierer over hele året med 17.9 °C.

AKTIVITETER

Er der swimmingpool?

Ja, Villa Stabbia har 1 saltvands swimmingpool. Ved siden er poolen bliver der en overdækket terrasse og pool house med bruser og toilet.

Vi planlægger at etablere en til saltvands swimmingpool.

Er der mulighed for at spille tennis i området?

Der er 7 tennisbaner i nærheden og vi planlægger at etablere egen tennisbane på den tidligere ridebane ved Villa Stabbia.

Er der mulighed for at spille golf i området?

Området omkring Villa Stabbia byder på flere muligheder for at spille golf:

[Montecatini Golf](#)

[Golf Club Quarrata](#)

[Golf Club Ugolino](#) i Firenze

[Tirrenia Golf Club](#)

[Cosmopolitan Golf Club](#) i Pisa,

[Castelfalfi Golf and Country Club](#)

[Golf Club Le Pavoniere](#) i Prato

mit italienske slot

Er der spa i Montecatini Terme?

Ja. Der er mange gode spafaciliteter i den historiske kurby. Du kan nemt blive forkælet under en dagstur. Der findes også et gratis termisk bad i byen.

Er der mulighed for at vandre i området?

Der er mange afmærkede vandrerruter i naturen rundt om Montecatini Terme. Bakker med oliventræer og de charmerende landsbyer Massa og Cozzile. Der er også mulighed for at vandre i Apenniner bjergene og i vådområdet Padule di Fucecchio.

Er der mulighed for at cykle i området?

Landevejscykling. Der er mange mindre kuperede biveje med ringe trafik og i øvrigt stor hensyntagen til trafik. Området er meget afvekslende og rig på byer med mulighed for caféstop.

Mountainbike. Mange skovveje, stier og kuperinger i nærområdet ... lidt som Silkeborg gange tre – der er garanti for sved på panden.

Mange af de kendte danske cykelryttere bruger dette område til træning.

Vi forestiller os, at der hurtigt oprettes en fælles videnbank.

Er der mulighed for hesteridning i området?

Ja, der er flere rideskoler i nærheden, hvor der kan lejes heste, og hvorfra der arrangeres ture.

Hvilke aktiviteter er der for børn?

Fra Leonardo da Vinci til Pinocchio – byerne Collodi og Vinci er lærerige og sjove steder for børn – og deres voksne.

Hvad kan man lave om vinteren på Villa Stabbia?

Der er mange muligheder i fælleskabet eller alene. Her tænkes italiensk undervisning, madlavningskurser og kunstbesøg med rejseleder. Tænk hvor fredeligt det bliver at besøge Domkirken i Firenze i januar måned når der ikke er så mange turister.

Bortset fra villaen er der varme i alle boliger og påklædning skal blot afpasses efter vejret. Det er bedst for alle aktionærer at belægningsprocent er så høj som muligt året rundt. Der kommer et udvalg som vil komme med forslag til aktiviteter uden for højsæsonen.

mit italienske slot

VILLA STABBIA – FACILITETER

Er der en reception på stedet?

Villa Stabbia er et feriested og har derfor ingen traditionel reception.

Stedet ledes af en daglig leder, som står for modtagelse og nøgleudlevering samt fører tilsyn med rengøring, håndværkere og kan være behjælpelig med forespørgsler om stort og småt.

Er der restaurant på stedet?

Villa Stabbia er ligesom at have et stort fritidshus – bare sammen med flere andre. Der er derfor ingen restaurant på Villa Stabbia, men alle værelser har adgang til de mindre fælleskøkkener i stenhuse eller til et fælleskøkken med plads til, at flere kan lave mad uafhængigt af hinanden. Der er spiseborde både ind og ude i alle stenhuse.

Hvert køkken har vask, ovn, komfur og opvaskemaskine.

Vi indretter et stort køkken i det gamle køkken med topmoderne industrimaskiner - og beholder den uerstattelige gamle marmorvask som siger Toscana ned stort T! Udenfor det store fælleskøkken er der nok borde og stole til alle beboere hvis der skal være en stor fællesspisning/fest. Her er der også smukke træer som giver lidt skygge og duft om sommeren.

Der er en lokal og dygtig kok som kender stedet som vil gerne holde madlavningskurser og forberede middage på stedet, mod betaling,

Derudover er der pizzaovn og 2 grill.

Hvad med køkkenudstyr?

Køkkenerne rummer alt, hvad der skal være til en almindelig husholdning: potter, pander, glas, porcelæn, service osv.

Skal man selv købe basisfornødenheder såsom salt, peber mv. hver gang?

Som med ethvert andet sommerhus sørger man selv for at dække sine behov. Erfaringsmæssigt vil køkkenerne hurtigt blive fyldt op med basisfornødenheder, som brugerne efterlader ved afrejse – ingen tager jo en halv flaske olivenolie med hjem i flyet.

Hvad med rengøringsartikler m.m. – skal man selv købe det?

Almindelige remedier til rengøring såsom kost, spand, støvsuger, rengøringsmidler m.m. er naturligvis til rådighed på stedet. Du er din egen stuepige under opholdet, men slutrengøringen ved afrejse klares af en professionel.

Vi regner i øvrigt med at beholde de rengøringsfolk som har arbejdet på Villa Stabbia i mange år.

mit italienske slot

Hvad er en bolig?

En bolig kan enten være et enkeltværelse eller flere sammenhængende værelser (lidt ligesom en suite). Alle boliger har eget badeværelse.

Er alle værelser lige store?

Værelserne er beregnet til 2 personer. Ved at leje flere værelser i samme hus kan du leje et helt stenhuse med eget køkken, stue mm til egen familie. Det anbefaler vi især til familier med børn. Værelserne varierer i størrelse.

Alle boliger har imidlertid samme høje standard med eget bad, udsigt m.v.

Værelserne er inddelt i kategorier efter beliggenhed og størrelse. Se [plantegninger](#).

Hvordan er værelserne indrettet?

Alle værelser har dobbeltseng, sengeborde, skabe, kommode og eget badeværelse. Alle stenhuse har et fælles område med lænestole, kaffebord, køkken og spisebord. Mange har også en sovesofa, som kan bruges til opredning.

Alle badeværelser er rummelige med egen bruser, toilet og håndvask. Se [plantegninger](#).

Kan jeg risikere at skulle dele badeværelse med fremmede?

Nej.

Er der fjernsyn på værelserne?

Der er wifi i hele området, så man kan til enhver tid se fjernsyn på sin computer.

Filosofien bag Villa Stabbia er, at det er et sted, hvor man kobler af fra dagligdagens trummerum, og hvor der er fokus på ferie og samvær og glæden ved fordybelse og at være udenfor. Der er derfor ingen fjernsyn på de enkelte værelser.

Boligerne er indrettet forskelligt i toskansk stil

Villa Stabbia er et helt unikt landsted med meget personlig indretning. Boligerne er indrettet i autentiske toskanske stil med en del af de oprindelige antikke møbler og billeder fra Villa Stabbia. Hertil er der behagelige sofaer, lænestole, gulvtæppe mm af mere moderne oprindelse som passer dog i stilen.

Hvem står for indretningen?

Mit italienske Slot A/S køber, istandsætter, møblerer, færdiggør og administrerer boligerne på ejernes vegne.

Det gør vi naturligvis ikke egenhændigt – vi hyrer professionelle teams til at udføre de forskellige opgaver, således at stedet fremstår indbydende og i en international standard, der appellerer til et dansk klientel med sans for den lokale særpræg.

Alt i henhold til den designmanual, der bliver udarbejdet for stedet, således at stedet til enhver tid fremstår homogent og i ægte toskansk stil.

mit italienske slot

Mht. indretningen af selve villaen tænker vi at etablere en arbejdsgruppe som står for selve indretningen. Så vidt muligt beholder vi de antikke møbler som villaen er indrettet med, dog skal stedet gøres brugbare som fællesareal for aktionæerne. Mht. selve denne arbejdsgruppe vil man kunne foreslå sig selv efter den 1. generalforsamling i Mit italienske Slot A/S.

Er der private terrasser til de enkelte værelser?

Nej, alle værelser/boliger har ikke direkte udgang til en terrasse. Dog har alle adgang til flere store fællesterrasser og -områder. Villa Stabbia har et areal af 15 hektarer hvilket betyder at der er god plads til alle.

Hvordan kommer man omkring, hvis man ikke er i bil?

Man kan spadserere til Montecatini Terme på godt 10 minutter (25 minutter til byens centrum).

Den daglige leder kan være behjælpelig med taxa og billeje både med og uden chauffør.

Er der togforbindelser?

Der er tog i Montecatini Terme. Det tager ca. 25 minutter at gå til togstationen fra Villa Stabbia. Togene kører direkte til Pisa og Firenze og på den måde undgå man besværlig og dyr parkering i turistbyerne. Herfra er der også togforbindelse til Rom mm.

Er der cykler på stedet?

Der kommer til at være nogle "bagercykler". Det vil også blive muligt at have sin egen cykel opstaldet.

Hvor parkerer man?

Der er mulighed for at parkere sin bil på to parkeringspladser. Den ene parkeringsplads er delvis overdækket med solceller.

Der er således ingen kørsel på selve ejendommen bortset fra til- og frakørsel i forbindelse med ankomst og afrejse.

Er området afspærret og aflukket?

Ja, området er indhegnet, og adgang sker via elektronisk aflåst port med kode.

Kan man parkere sin motorcykel på stedet fra gang til gang? ?????

Det er et emne, som vi aktionærer bestemmer, så det vil skulle besluttes på en generalforsamling, men det burde være muligt, så længe det ikke er samtlige 180 aktionærer, der ønsker det, hvilket dog næppe bliver tilfældet.

mit italienske slot

Kan man opbevare sit golfgrej, cykel og andet grej på stedet fra gang til gang?

Der er en del opbevaringsplads under tag på Villa Stabbia og her kan opbevares udstyr som golfgrej og cykler m.m.

Hertil kommer der også mulighed for opbevaringsskab til hver aktionær, så man kan opbevare personlige ting fra gang til gang. Det bliver måske med mindre betaling.

TILGÆNGELIGHED

Hvordan kommer man fra lufthavnen til Villa Stabbia?

Mange kommer kørende hertil i egen bil eller lejer en bil i lufthavnen.

Den daglige leder vil kunne være behjælpelig med at arrangere afhentning i lufthavnen. Prisen afhænger af antal personer.

Er Villa Stabbia børnevenligt?

Stedet er yderst børnevenligt med masser af krinkelkroge og sjove steder at udfolde sig, inklusive sportsaktiviteter som legeplads, swimmingpool, bordtennis, billard, bordfodbold, brætspil, fodboldbane og tennis.

Der er endvidere højstole/senge og legetøj, som kan lånes efter behov.

Er Villa Stabbia noget for ældre mennesker?

Stedet er yders velegnet til alle aldersgrupper, også den ældre generation, der bare ønsker at komme frem til et nemt og bekvemt sted, hvor alt fungerer, og hvor der ikke skal udføres en masse praktisk arbejde. Og der vil altid være nogen at få fat på, hvis der opstår en uforudset situation.

Der er desuden sygehuse med skadestue i byerne Pescia (12 km afstand) og Montecatini Terme.

Er Villa Stabbia handicapvenligt?

Huset ligger på en skråning, så der vil være en vis niveauforskel rundt omkring – det er der dog i høj grad taget højde for i designet af grunden, så det er nemt at komme omkring. Der er imidlertid ingen elevator, og der er derfor behov for, at man kan gå på trapper for at få den fulde oplevelse.

Personer i elektrisk kørestol vil kunne bevæge sig rundt på en stor del af området, da der er mange slisker – der vil dog være områder, som er utilgængelige for personer i kørestol.

Pt. Er der én handicapvenlig bolig. Det er med i overvejelserne at gøre udvalgte rum mere handicapvenlige.

Til gengæld er beliggenheden garanteret for en enestående udsigt.

mit italienske slot

FÆLLESSKAB

Hvad er udgangspunktet, når der tales om fællesskab?

Udgangspunktet er at købe og være ejer af en feriebolig, som indeholder en masse kvaliteter, muligheder og fleksibilitet. Det vil være uden for de flestes rækkevidde at anskaffe en feriebolig til 50 millioner kroner.

Udgangspunktet er således et funktionelt fællesskab – det giver ganske enkelt god mening at deles om omkostninger, vedligeholdelse m.m. Det kan sammenlignes med f.eks. en ejerforening, en medlemsejet golfbane eller en lystbådehavn.

Er der fællesspisning?

Der er ikke tænkt i formaliseret fællesspisning.

Det står naturligvis ejerne frit for at arrangere sig i mindre grupper, at købe fælles ind på torvet. Der er endog meget stor køkkenkapacitet. Gode muligheder for familiemæssigt og i mere eller mindre aftalte smågrupper at eksperimentere med kulinariske udfoldelser.

Der kan også – efter aftale og mod betaling – arrangeres kogekone, gæstekokke mm. til *private dining*, fester m.m.

Der er gode indkøbsmuligheder i lokalområdet, ligeledes er der et stort udbud af restauranter.

Der er en god bager inden for gåafstand og aktionærene kan naturligvis arrangere fælles afhentning fra bageren om morgenen.

Med udgangspunkt i eksemplet fra Mit franske Slot håber vi at der tit vil blive fællesspisning på Villa Stabbia.

Er der fællesaktiviteter?

Et ophold på Villa Stabbia lægger op til såvel en aktiv ferie som en driverferie ... der er noget for enhver.

Man kan enten selv tage initiativ til fælles udflugter og/eller aktiviteter eller få stedets daglige leder til at arrangere det.

Men alle er velkomne med initiativer. Det kan være morgensvømning med efterfølgende yoga, vinsmagning, en cykeltur på landevejsræsere, en aften/workshop om Toscana ...

Hvad og hvor meget man vil fællesskabet, er op til den enkelte. En fordel ved at være flere er at mere kan lade sig gøre.

Kan man blive gift på Villa Stabbia?

Der findes et konsekret kapel på Villa Stabbia. Kapellet er fra d. 1. maj 1700 og her hviler nogle af de tidligere ejere af Villa Stabbia. Det er generelt besværligt at blive gift i udlandet, men en velsignelses ceremoni er en mulighed.

PRIVATLIV

Behøver man at have noget med de øvrige gæster at gøre?

mit italienske slot

Nej. Villa Stabbia har noget for enhver smag, uanset om man måtte ønske at være sig selv eller søger fællesskabet. Det afgør I suverænt med jer selv. Der er plads til alle præferencer.

Netop de mange terrasser, kroge og store arealer indendørs og udendørs giver muligheder for fælles foretagsomhed, men i høj grad også muligheden for den enkelte familie at være sig selv.

RESERVATION OG BRUG

Hvordan reserverer man værelser?

Der vil være tre årlige reservationsterminer, hvor årets brug af Villa Stabbia planlægges, og fordeling af værelser foretages.

Reservation af værelser kan naturligvis også ske løbende – der er også plads til at være impulsiv. Ledig kapacitet kan altid reserveres fra online så det kan samtidig med flybilletter.

Hvornår er der skiftedag?

Der er ingen fast skiftedag, hvilket sikrer fleksibel og optimal brug, så man til enhver tid kan tilrettelægge sit ophold i henhold til tid, man har til rådighed, og når flybilletterne er billigst. Og være impulsiv.

Kan man booke et fast værelse hvert år på samme tid?

Mit italienske Slot er ikke at forveksle med timeshare. Det er ikke muligt at opnå eksklusivret til bestemte værelser og/eller bestemte perioder. I forbindelse med reservation oplyser man, hvilke prioriteter man har. Disse søges imødekommet bedst muligt.

Kan man booke et helt hus for sig selv?

Man kan sagtens bruge sine point på at booke et helt hus – man disponerer selv, hvordan man anvender sine garanterede 42 nætter.

Kan man tilkøbe sig til ekstra værelser?

Der kan sagtens bestilles flere værelser. Du garanteres som aktionær at kunne disponere over en bolig i minimum 42 nætter, men dette kan fint fordeles på flere værelser. Eksempelvis vil 3 boliger i en uge tælle som 21 nætter.

Kan man medbringe venner og familie?

I vælger selv, hvordan I bruger jeres ret til ophold i 42 nætter. I kan vælge at bruge dem alle på en enkelt uge, fordi I er flere, der holder ferie sammen og derfor har booket flere boliger, eller at fordele jeres ophold over flere kortere ophold.

I vælger med andre ord frit, hvem I vil have med i sommerhus.

mit italienske slot

Hvad nu, hvis jeg bliver forhindret i at bruge min reservation?

Der er faste regler for afbestilling, som er fair og ens for alle. Frem til 30 dage før ophold kan afbestilling foretages uden betaling. Point tildeles dog under alle omstændigheder.

Kan man overdrage/sælge sin brugsret til andre, hvis man ikke selv får den brugt?

Brugsret har aktionærens ægtefælle, forældre, børn og børnebørn. Alle disse kan – med aktionærens accept – selvstændigt bestille ophold, uden at aktionærer behøver at deltage.

Har man ingen børn, kan brugsretten deles med to navngivne venner og disses børn. Kredsen omkring den enkelte aktie afregner selv indbyrdes.

Derudover kan brugsretten ikke overdrages til andre, hverken med eller mod betaling.

Må man holde fest på Villa Stabbia?

Ja, da. Som i en boligforening vil det dog altid være god stil at orientere de øvrige beboere.

Må man invitere gæster til Villa Stabbia?

Det er jo dit eget feriehus, så selvfølgelig må du invitere gæster. De kan naturligvis overnatte i din bolig, ligesom det vil være muligt at bestille et ekstra værelse, hvis der er ledig kapacitet.

Hvor mange kan der være i alt ved 100 procent belægning?

Der er 28 boliger, hvis de i gennemsnit bebos af 2,5 personer, vil det ved 100 procent belægning svare til 70 personer i alt. I praksis vil der oftest være maksimum 45-60 personer ad gangen.

KLIPPEKORT / POINTSYSTEM

Hvordan fungerer klippekort-/pointsystemet?

Alle aktionærer belastes med et antal point (eller klip) ved brug – antallet udtrykker, hvor meget man har benyttet sin brugsret de seneste 3 år. Jo flere point/klip den enkelte aktionær har, des mere har man besøgt og udnyttet sin brugsret.

Ugerne er vægtet i forhold til sæson og bolig, hvilket giver en fin balance i udnyttelsen. Højsæsonen udløser således flere klip end lavsæsonen.

Point/klip er per værelse, uanset hvor mange der bebor værelset.

Hvor mange point/klip man har, vil fremgå af bookingsystemet/aktionærside på hjemmeside.

Hvad bruges pointene til?

mit italienske slot

Når man booker til de tre faste terminer, prioriterer man sine ønsker for ophold de kommende 4 måneder år. Det sker i forhold til perioder, antal værelser og kategorien af værelser m.m.

Såfremt to aktionærer har sammenfaldende ønsker i deres prioriteringer, f.eks. samme værelse og periode, er det aktionæren med de færreste point, som får sit ønske opfyldt. Den anden aktionær må da vige, men får med stor sandsynlighed sin anden prioritet opfyldt, typisk et andet værelse, men samme periode.

Aktionæren med de færreste point har første ret, idet vedkommende i de tre foregående år har udnyttet sin brugsret mindst.

Udløser alle ophold point/klip?

Den kapacitet, som er tilovers efter de 3 årlige bookingterminer, kan man bestille til spontane ophold – dette udløser ikke point. Deltagelse i de frivillige arbejdsuger giver ikke point.

Man er som aktionær garanteret 42 dages brugsret, men reelt er det 56 dage, inklusive 2 fællesuger, og kan blive til langt mere.

Kan jeg sælge/overdrage min brugsret til andre aktionærer?

Nej, du kan på den måde ikke købe dig til særrettigheder. Ønsker du mere end 6 ugers garanteret ophold, køber man blot flere aktier.

Hvad sker der, hvis man slet ikke benytter sin brugsret et år?

Det betyder, at man kun har få point/klip og med stor sandsynlighed får alle sine ønsker opfyldt til punkt og prikke, næste gang man vil bruge stedet.

Fungerer systemet i praksis?

Et næsten identisk system har fungeret i mere end 25 år i et lignende fællesskab i forbindelse med en norsk fjeldstue ejet af 153 danske familier www.kvitaavatn.dk og i knap 2 år med 179 aktionærer i [Mit franske Slot](#).

Systemet er transparent, værelserne fordeles efter objektive kriterier, ingen har særlige rettigheder.

Erfaringerne fra Norge og Frankrig viser, at pointsystemet kun træder i kraft få gange, og når det endelig er tilfældet, opleves det af alle som retfærdigt.

Viser systemet at have brug for at blive justeret, tilrettes dette på en kommende generalforsamling.

UDGIFTER

Betaler man fællesudgifter?

mit italienske slot

Ja. Hver aktionær betaler 500 kr. om måneden som sit forholdsmæssige bidrag til de løbende faste omkostninger for at eje og drive Villa Stabbia.

Hvad koster det at bruge Villa Stabbia?

Prisen afhænger af sæson, værelsestype og antal personer.

Der budgetteres p.t. med i gennemsnit 175 kr. per person per døgn.

Prisen dækker driftsomkostninger i forbindelse med det enkelte besøg, f.eks. el, vand, varme, håndklæder, sengelinned, booking, opsyn, slutrengøring af værelse, rengøring og pasning af fællesarealer samt vedligeholdelse

Koster alle værelser det samme?

Bestyrelsen udarbejder en prisliste ud fra gennemsnitsprisen kr. 175 per person per døgn. Prisen varierer afhængigt af værelseskategori og sæson.

VEDLIGEHODELSE

Hvad med vedligeholdelse?

Villa Stabbia er vel vedligeholdt ved overtagelse og fuldt udstyret med møbler, linned, porcelæn, glas, bestik, køkkenudstyr, sportsudstyr, haveredskaber, værksted m.m.

Der afsættes løbende beløb til vedligeholdelse. Dette sker med afsæt i en vedligeholdelsesplan som bestyrelsen er pligtig at lade udarbejde.

Er der en vedligeholdelsesplan?

Der udarbejdes en rullende vedligeholdelsesplan, og der vil løbende i budgettet blive sat til side til vedligeholdelse, reparationer m.m.

Stedet overtages i vel vedligeholdt stand, så der forestår ikke umiddelbart store vedligeholdelses-opgaver.

Skal eller kan man som aktionær deltage i vedligeholdelsesarbejdet?

Vi regner med at afsætte to uger om året til fælles arbejdsuger; det er frivilligt at deltage i arbejdsugerne. Deltagelse er således ikke nogen pligt, men et tilbud til dem, der har lyst og tid.

I disse uger, som typisk er fordelt på for- og efterår eller vinter, kan ejere med familie og venner bo frit og kvit mod at deltage i planlagte lettere vedligeholdelsesopgaver m.m., typisk opgaver, som ikke kræver professionelt håndlag. Opgaverne er defineret på forhånd, og arbejdsindsatsen er 5 timer dagligt for hver deltager.

Arbejdsugerne tæller ikke med i aktionærers 6-ugers brugsret og giver ikke klip/point.

mit italienske slot

LEDELSE

Som i ethvert andet aktieselskab vælger generalforsamlingen en bestyrelse blandt aktionærerne. Der er lagt op til en bestyrelse på 6-9 personer. Dette fremgår af vedtægterne.

Bestyrelsen er ansvarlig for overordnede beslutninger og varetager den overordnede ledelse, herunder at ansætte og aflønne en kvalificeret daglig ledelse lokalt.

Alle daglige og praktiske opgaver – pasning af have, tekniske faciliteter, indretning, vedligeholdelse, reparationer – udføres af professionelle team med kendskab til stedet og området.

DRIFT

Er der en reception på stedet?

Villa Stabbia er et fritidshus og har derfor ingen traditionel reception.

Stedet ledes af en daglig leder, som har kontor på stedet og desuden vil være kontaktbar per telefon. Den daglige leder står for modtagelse og nøgleudlevering og fører tilsyn med rengøring, håndværkere samt kan være behjælpelig med forespørgsler om stort og småt.

Den daglige leder er ansat af og refererer til bestyrelsen.

Er der portvagt?

Spabyen Montecatini Terme anses for at ligge i et særdeles fredeligt område i Toscana. Det vurderes derfor ikke at være nødvendigt med portvagt – det vil være at skyde gråspurve med kanoner.

Villa Stabbia er desuden indhegnet, indgangsporten er elektronisk aflåst og kræver adgangskode.

Hvem holder øje med stedet?

Den daglige leder, der bor på stedet eller i området, og som kender lokalområdet og de lokale håndværkere, vil have sin daglige gang på stedet og holde opsyn med stedet.

Hvem passer de grønne områder?

De grønne områder til Villa Stabbia bliver passet og plejet af fast tilknyttet personale. Vi overtager de aftaler, som hidtil har været gældende, og som fungerer fint.

Skal der fortsat være landbrug og Agriturismo status på Villa Stabbia og beholder vi oliventræerne?

Ja. Der er en stor skattemæssig fordel for os. Villa Stabbia har 2.500 oliventræer som vi beholder. Nogle daterer fra 1700- tallet. Det vil vi værne om.

Hvad med viden om at passe oliventræerne når den tidligere ejer Mario ikke længere er på Villa Stabbia?

mit italienske slot

Vi er i dialog med Marios ven og landmand Roberto som bor lige over for Villa Stabbia. Roberto har bl.a. "det grønne kort" som er nødvendigt for at dyrke landbrug i Italien.

Villa Stabbia er pt. et økologisk landbrug. Fortsætter vi med økologi?

Ja. Som udgangspunkt mener vi at det giver god mening at bygge videre på Villa Stabbias fremragende ry for økologisk olivenolie af den bedste kvalitet. På sigt skal aktionærerne tage stilling til hvad dette indebærer af ekstra dokumentation/udgifter sammenlignet med almindeligt landbrug.

Kan aktionærer være med til at beskære og høste oliven?

Det er et krævende arbejde, men i et vist omfang mener vi at aktionærerne kan være med - og alle aktionærer kan få glæde af vores egen produktion – måske kommer der en årlig levering af olivenolie.

Beholder vi hestene og ridebanen på Villa Stabbia?

Tine og Mario tager deres 9 heste med sig når de flytter. Der er dog hesteridning i nærheden.

Hvem holder fællesarealet?

Fællesarealerne til Villa Stabbia bliver passet og plejet af fast tilknyttet personale. Vi overtager de aftaler, som hidtil har været gældende, og som fungerer fint.

Skal man selv gøre rent på værelset?

Ved ankomst er værelserne professionelt rengjort, udstyret med sengetøj og håndklæder. Den efterfølgende daglige rengøring af egne værelser klarer man selv under sit ophold.

Har man behov for yderligere rengøring/assistance, vil dette kunne arrangeres med den daglige leder til kostpris.

Slut rengøring af værelser og klargøring i forbindelse med skiftedag varetages ligeledes af det faste personale og indgår i brugsretten.

Løbende rengøring af fællesarealer varetages af fast tilknyttet personale og indgår i brugsretten.

Opvask og rengøring af fælleskøkkener efter brug står man dog selv for.

Skal man selv have håndklæder og sengelinned med?

Villa Stabbia er fuldt udstyret med såvel håndklæder (til vask og swimmingpool) som sengelinned – I skal bare møde op ... og nyde ferien.

Kan man få vasket tøj på stedet?

Villa Stabbia har **????(vi spørger Tine!)** vaskemaskiner, som står til fri afbenyttelse.

mit italienske slot

ØKONOMI

Hvad går aktiekapitalen til?

Den indbetalte aktiekapital går til at købe stedet kontant samt dækker de omkostninger, der er forbundet med gennemførelse af købet.

Der er desuden afsat midler til indretning, indkøb af bookingsystem og likviditet til driftsstart. Se [købsbudget](#).

Kan man risikere at skulle betale mere end 250.000 kr. i indskud, hvis der ikke kommer nok aktionærer?

Nej, prisen ligger fast. Ditto antallet af aktionærer.

Såfremt vi mod forventning ikke når i mål med 180 aktionærer den 1. april 2020, forlænges salgsperioden, indtil det ønskede antal aktionærer er nået. Dette sker i henhold til aftale med sælger.

Er der nogen uforudsete udgifter?

Nej, du vil som aktionær altid kende dine udgifter, som ikke kan blive større end de månedlige fællesudgifter.

Der er i [købsbudgettet](#) afsat midler til indretning, ombygning, indkøb af bookingsystem samt driftsstart. Driftsbudget omfatter hensættelse til vedligeholdelse. Tanken er at vedligeholdelse betales kontant, og at der hensættes løbende til større fremtidige opgaver, således at foreningen holdes gældfri.

Initiativtagerne har 25 års erfaring fra lignende projekt i Norge og 2 år fra lignende projekt i Frankrig.

Hvilke omkostninger har Villa Stabbia?

Som med alle andre ferieboliger er der omkostninger forbundet med drift af Villa Stabbia. Qua dets størrelse er omkostningerne naturligvis tilsvarende større end for et enfamiliehus.

Driftsomkostninger omfatter el, vand, varme, drift, administration, vedligeholdelse, reparationer, forsikring, skatter og afgifter m.m. [Se driftsbudget](#). **OBS ikke lavet endnu**

Hvilke indtægter har Villa Stabbia?

Der er to typer indtægter:

- 1) det faste bidrag på 500 kr. om måneden per aktie
- 2) betaling for ophold

Vi har opstillet budget med tre scenarier: [Med henholdsvis 70, 80 og 90 procent belægning](#).

mit italienske slot

Hvad går indtægterne til?

Ejerskabet er et aktieselskab – der sker ingen udbytteuddeling, og det er ikke hensigten at akkumulere formue ud over det, der løbende skal hensættes til vedligehold i henhold til vedligeholdelsesplan.

Alle indtægter går til den løbende drift – herunder pasning af fællesarealer og grønne områder – administration, løbende vedligeholdelse af ejendommen, fornyelse og udskiftning af inventar samt skatter, afgifter og forbrugsudgifter (el, vand, varme m.m.)

Der hensættes årligt et beløb til fremtidig vedligeholdelse.

Betaler man fællesudgifter?

Hver aktionær betaler ca. 500 kr. om måneden i fællesudgifter.

Hvad sker der, hvis nogen misligholder sine månedlige betalinger?

Aktionærer, som eventuelt kommer i restance med de månedlige betalinger, vil få sat deres brugsret i bero, indtil skyldigt beløb er betalt. I sidste ende kan generalforsamlingen træffe afgørelse om tvangssalg af aktien og et skyldigt beløb vil blive modregnet heri.

Man kunne overveje, at der lægges et depositum på et års fællesudgifter, så foreningen er garanteret mod tab.

Skal man betale dansk ejendomsskat?

Nej. Du ejer en dansk aktie og er som aktionær underlagt gældende regler herfor, dvs. dansk selskabslov.

Aktier kan frit afhændes i henhold til aktionæroverenskomsten. Bemærk, at salg sker til markedspris, dvs. følger udbud og efterspørgsel, og køber skal tiltræde aktionæraftalen.

Kan man optage lån med sikkerhed i ejendommen?

Investering i Mit italienske Slot foretages som et kontant indskud på lige fod med alle andre aktiekøb. Du kan pantsætte din aktie i lighed med andre værdipapirer.

Har man i forvejen en ejerbolig med friværddi, kan man naturligvis optage lån i denne og benytte friværdien til at placere i Mit italienske Slot.

Kan man købe mere end en aktie?

Sagtens. For hver aktie får man op til 6 ugers brugsret af Villa Stabbia, så hvis man køber flere aktier, får man tilsvarende flere ugers brugsret.

Kan man dele en aktie til andre?

Til en aktie er der knyttet en brugsret, denne omfatter aktionærens ægtefælle, fælles forældre, børn og børnebørn. Alle disse kan – med aktionærens accept – selvstændigt bestille ophold.

mit italienske slot

Kan man sælge sin aktie?

Du kan til enhver tid sælge din aktie, hvis du måtte ønske det. Der er en frist på 3 uger hvori aktien skal tilbydes til de øvrige aktionærer til den salgspris som du sætter. Efter fristens udløb kan aktien sælges frit til højstbydende – prisen afgøres af efterspørgsel og udbud.

En ny køber skal tiltræde aktionæraftalen.

Det vil være naturligt, at bestyrelsen har en liste over potentielle købere, ligesom det vil være naturligt at spørge eksisterende aktionærer, om de ønsker at købe en aktie yderligere til en given pris.

Kan man testamentere sin aktie til andre?

Ja. Erfaringsmæssigt overdrages aktien oftest til børn eller andre nærtstående. Forudsætningen er dog altid, at den nye aktionær tiltræder aktionæroverenskomsten.

Holder budgettet for driften?

Teamet bag Mit italienske Slot har mange års erfaring fra et lignende projekt i Norge, som har fungeret siden 1992 og et lignende projekt i Frankrig i drift siden 1. juni 2018.

Budgettet kalkulerer med såvel drift som vedligeholdelse, herunder en rullende vedligeholdelses-plan. Se [driftsbudget](#).

I sidste ende er det generalforsamlingen, der fastlægger ambitionsniveauet for driften.

Princippet er meget enkelt, alle omkostninger betales kun af en kilde, nemlig aktionærerne. En del betales som et fast løbende bidrag 500 kr. per måned. Og en del betales i form af bidrag til driften, når man benytter sin brugsret, p.t. kalkuleret til 175 kr. per døgn per person.

Kan man bruge pensionsmidler til at købe en aktie?

Vi anbefaler at du taler med din bank/finansiell rådgiver. Det er ikke noget som Mit italienske Slot kan involveres i da holdninger varierer meget fra bank til bank.

GENERELT

Jeg vil gerne høre mere, hvordan bliver jeg orienteret?

Vi vil meget gerne holde dig løbende orienteret. [Tilmeld dig vores nyhedsmail her](#).

Du kan til enhver tid framelde dig nyhedsbrevet. Det er også en god idé at holde øje med vores hjemmeside

Hvem kontakter man, hvis man har spørgsmål, der ikke bliver besvaret her?

Vi foreslår dig at deltage i et af de [inspirationsmøder](#), vi afholder i løbet af 2019 – det er gratis og helt uforpligtende. Du finder [kalender her](#).

mit italienske slot

Du er naturligvis også altid velkommen til at kontakte [Kim](#), [Børge](#) eller [Lars](#) hos Mit italienske Slot A/S.

Jeg er også interesseret i at blive aktionær, hvordan kommer jeg videre?

Har du også besluttet dig for at blive husejer i Montecatini Terme – det er der allerede mange andre, der har gjort – [finder du tegningsblanket her.](#)

mit italienske slot

Omkostninger, som afholdes i fællesskab i regi af Mit italienske Slot

Alle aktionærer betaler hver måned 500 kr. per aktie, i alt 6.000 kr. om året. Derudover betales der i gennemsnit 200 kr. per person per døgn, når man udnytter sin brugsret. Tilsammen udgør disse Mit italienske Slot A/S' indtægter, som bruges til at dække følgende fællesudgifter:

Fællesudgifter

Belysning, inklusive udskiftning af elpærer
Tv og internet
El, vand og varme
Brand- og bygningsforsikring
Lokale ejendomsskatter

Administration

Sekretariat
Afvikling af generalforsamling
Aflønning af daglig leder samt leder af sekretariat
Kommunikation med aktionærer
Kommunikation med offentlige myndigheder i ind- og udland
Opkrævning af fællesudgifter
Budget, regnskab og bogføring

Support

Bookingsystem
Medlemsside for aktionærer
Hjemmeside og sociale medier
Supporttelefon og –mail

Drift

Pasning af fællesområder og grønne områder
Slutrengøring af værelser på skiftedag
Vask af håndklæder og linned på skiftedag

Vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse af stedet, inklusive tekniske anlæg
Udskiftning af inventar
Indretning

Udgifter, som afholdes af den enkelte bruger

Alle udgifter, som ikke er nævnt ovenfor. Dvs. eget forbrug under ophold: Forplejning, toiletartikler, rengøring af egne værelser under ophold, inklusive rengøringsmidler, tøj- og linnedvask, transport, fritidsforholdelser, rejseforsikring osv.

Akkurat, som hvis du havde dit eget sommerhus.

mit italienske slot