



Club Diana Generalforsamling 2026

21. marts 2026

Dagsorden jf. vedtægterne §4

1. Bestyrelsens beretning ved foreningens formand, Thomas Keller
2. Fremlæggelse af regnskab for 2025 ved foreningens kasserer, Annette Grif
3. Fastlæggelse af kontingent for 2027 – herunder fremlæggelse af budget for 2026-27
 - Bestyrelsen foreslår at kontingentet pr. uge forhøjes med 200 kr. til kr. 3.600.
4. Valg af bestyrelse
5. Valg af Revisor
 - Der foreslås genvalg af John Mikkelsen fra S.A. Christensen & W. Kjærulff, Statsautoriseret Revisionselskab.
6. Behandling af indkomne forslag
 1. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes §8
 2. Indstilling til generalforsamlingen om overtagelse af 3-44 og 3-48
7. Eventuelt.

1. Beretning

1. Huset Villa Diana

- Vedligehold og anskaffelser
- Haven og omgivelserne
- Personale

2. Diverse sager

- Eva Kampmanns ejendom
- Appelsagen
- CIN

3. Lokalnyt



Bestyrelsen

Thomas Keller, formand
Annette Grif, kasserer
Betty Søgaard
Jesper Søgaard
Ove Bech-Holdensen
Anne-Marie Thuresen Graae
Malene Graae
Camilla Dolberg Schmidt

Suppleanter:
Finn Arvid Olsson



Vedligeholdelse og anskaffelser

- Ny port ved vejen
- Rækværk ved lejlighed 1-4
- Malerarbejde inde og ude
- Trærydning og fældning
- Rækværk ved skråningen (gå aldrig ned i haven på grund af risikoen)
- Fibernet
 - uændret wifi-kode: **laudrup2024**

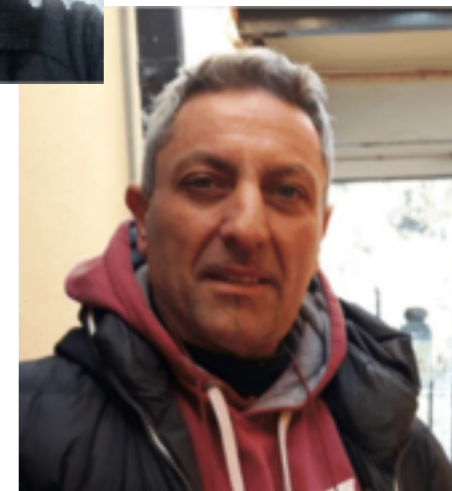
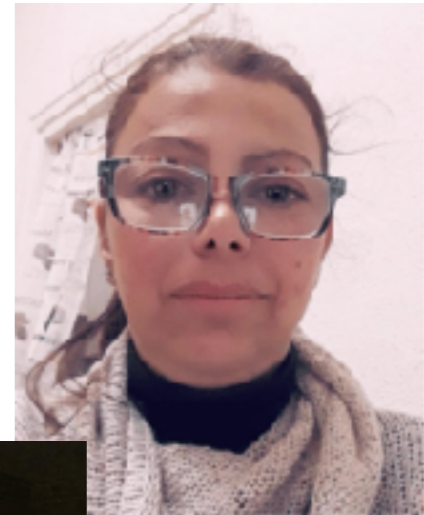




Fældning februar 2026

Personale i Nemi

- Antonella får hjælp af Susanna
- David løser store og små problemer, og holder vores gasfyr kørende
- Carlo laver diverse vedligehold
- Ad hoc havemand og poolservice
- Regulering af aftaler +2-3%



Brug af lejlighederne

- Fortsat høj belægning
- Ved udlån husk at informere om husreglerne – og især om hvornår og hvordan lejligheden forlades
- Giv besked til Betty om brugsretten benyttes og af hvem
- Giv besked til Betty med det samme, hvis noget går i stykker
- Delejer er altid ansvarlig



Faste gebyrer og strafafgift

For sent check-ud:	1.000 kr.
Ekstra rengøring:	1.500 kr.
Ekstra oprydning:	1.000 kr.
Bortskaffelse affald:	1.000 kr.
Nyt delejerbevis:	250 kr.

*Ødelagt indbo:
Genanskaffelsespris + 1.500 kr.*

*Vedtægter §8, stk. 4:
Efterlades lejligheden ikke i den foreskrevne stand jf. retningslinjerne, pålignes den ansvarlige delejer en af bestyrelsen fastlagt strafafgift. Krav om erstatning for skader på lejligheden eller dens inventar vil tilsvarende blive rettet mod den pågældende delejer. generalforsamling.”*

Lokalnyt i Nemi

- Ny læge (opslag i gangen og hjemmeside)
- Restaurant Taverna lukket
- Fortsat 4 lokale restauranter i Nemi
og flere i Genzano - blandt andre Angoletto
- Eva Kampmanns ejendom er sat til salg



Status på sagerne

- Matrikelsagen
 - lovliggørelse af altaner
- Appel i nabosagen
 - Dom afsagt 28. februar 2026
- Eva Kampmanns ejendom
 - Fællesudgifter til vedligeholdelse
- CIN og forslag til vedtægtsændring

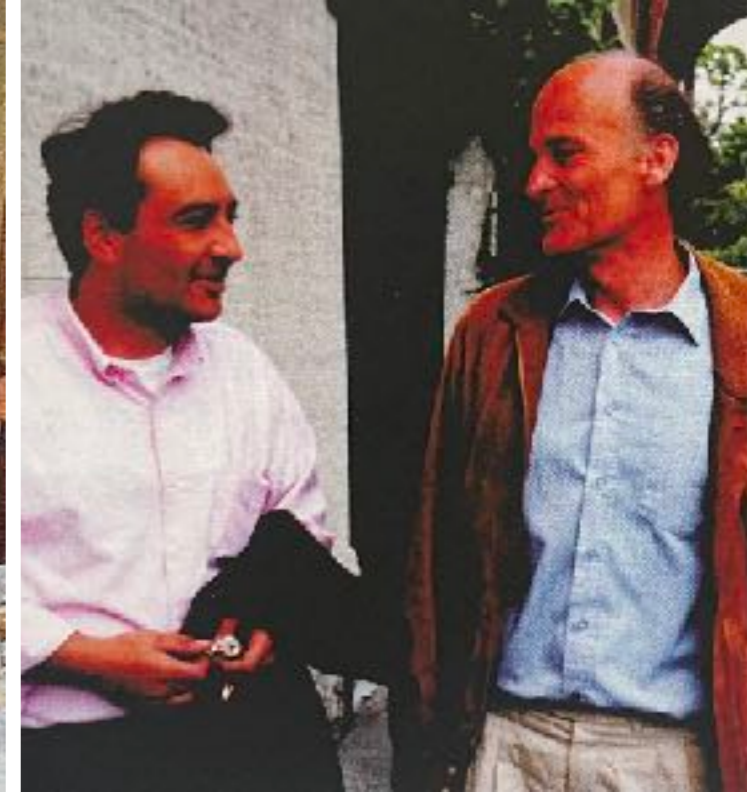


Det er 40 år siden Locanda Ruspoli blev erhvervet - næste år har Villa Diana jubilæum

ET REFUGIUM VED NEMISØEN



VILLA DIANA 1987 - 2012



Forslag til vedtægtsændring af § 8

Fremtidssikring af Villa Diana

- Beskyttelse af foreningens formue mod kollektive bøder
- Beskyttelse af medlemmernes brugsret mod myndighedsindgreb
- Vi skal tilpasse os nye, strenge italienske lovkrav for at undgå kollektivt ansvar og bøder

Baggrunden

Hvorfor har Italien indført CIN?

- Bedre kontrol og regulering af ferieudlejning
- Kamp mod "skyggeøkonomi": Den italienske stat vil sikre, at alle lejeindtægter bliver beskattet (målrettet Airbnb-væksten)
- Terrorbekæmpelse: Krav om at alle gæster registreres hos politiet – præcis som på hoteller.
- Fysisk sikkerhed: Harmonisering af krav til ferieboliger, så de skal have samme sikkerhedsudstyr som professionelle udlejere (brandslukkere, gasdetektorer m.m.).

Tidslinje

Hvad er der sket?

- 1. januar 2025: Nye CIN-regler (Codice Identificativo Nazionale) træder i kraft i Italien
- Foråret 2025: Bestyrelsen igangsætter undersøgelse af rækkevidde og undtagelser
- Forår/sommer 2025: Orientering til medlemmerne om stop for udlejning
- Efteråret 2025: Ekstern rådgivning fra specialister hos 360 Law Firm.
- I dag: Rettidig omhu. Vi skal handle nu for at lukke foreningens juridiske flanke.

Ingen vej udenom

Hvad siger de italienske myndigheder?

- Villa Diana betragtes som en enhed, der kræver godkendelse til turistbolig ved udlejning.
- Enhver form for udlejning kræver en individuel CIN-kode pr. delejer.
- Myndighederne i Nemi bekræfter: Der findes ingen kollektiv undtagelse for timeshare/delejere.
- Uden CIN er udlejning ulovlig og kan udløse store bøder

Økonomiske og tekniske barrierer - individuel CIN

- Sekretariatsgebyr: 70 €
- Kommunalt gebyr (Nemi): 700 €
- Advokatbistand: 6.250 kr.
- I alt ca. 12.000 kr. i opstart pr. delejer.

- Krav om godkendt beboelighedscertifikat (abitabilitá)
 - Professionelle plantegninger (1:100) med præcise mål
 - Installation af lovpligtigt sikkerhedsudstyr (brand/gas)
- Løbende indberetning til myndighederne

Konklusion: En uforholdsmæssig stor investering og administrativ byrde for den enkelte og for foreningen

Risikoen ved foreningens CIN

Hvorfor søger foreningen ikke bare på alles vegne?

- Hvis Club Diana søger, bliver foreningen en erhvervsvirksomhed.
- Foreningen skal modtage, beskatte og udbetale lejeindtægter til de enkelte ejere.
- Vi risikerer at miste vores status som frivillig forening.
- Dette ændrer foreningens fundamentale status og skaber en enorm administrativ byrde.

Løsningen: Ændring af vedtægternes § 8

Fokus på privat brug og vederlagsfrit udlån

- Forbud imod kommerciel udlejning mod betaling (vederlag).
- Vi beskytter "ånden" i Villa Diana som et privat fristed.
- Vi placerer det økonomiske ansvar direkte hos den delejer, der måtte bryde reglerne, så fællesskabet ikke hæfter.

Løsningen: Ændring af vedtægternes § 8

§ 8. **Delejerens** ansvar og begrænsninger i brug

Stk. 1. Lejlighederne er udelukkende til rådighed for delejerens private brug, vederlagsfrit udlån til familie og personlige venner, samt indbyrdes bytte af lejlighedsuger mellem foreningens delejere. Enhver form for udlejning mod vederlag, herunder annoncering på platforme som Airbnb, Booking.com eller lignende, er ikke tilladt. Dette forbud er absolut og uafhængigt af udlejningens omfang, da det er begrundet i foreningens ønske om at sikre overholdelse af den til enhver tid gældende italienske lovgivning vedrørende turisme, skat og registrering.

Stk. 2. Den enkelte delejer er overfor Club Diana fuldt ud ansvarlig for sin(e) lejlighedsuge(r), uanset om denne selv benytter lejligheden eller udlåner den. Ansvaret omfatter overholdelse af foreningens vedtægter samt de til enhver tid gældende retningslinjer for brug, der fremgår af foreningens hjemmeside og opslag i lejligheden.

Stk. 3. Såfremt en delejer overtræder forbuddet mod udlejning i stk. 1, er delejeren forpligtet til at holde Club Diana skadesløs for ethvert tab, foreningen måtte lide som følge heraf. Dette inkluderer, men er ikke begrænset til, administrative bøder fra myndigheder, skattekrav samt rimelige omkostninger til juridisk bistand og rådgivning forbundet med sagen.

Stk. 4. Efterlades lejligheden ikke i den foreskrevne stand jf. retningslinjerne, pålignes den ansvarlige delejer en af bestyrelsen fastlagt strafafgift. Krav om erstatning for skader på lejligheden eller dens inventar vil tilsvarende blive rettet mod den pågældende delejer.

Hvad må man stadig?

Bevarelse af fleksibilitet

- **JA:** Privat brug af dig og din familie.
- **JA:** Gratis udlån til venner og bekendte.
- **JA:** Indbyrdes bytte af uger mellem medlemmer.
- **NEJ:** Annoncering på Airbnb, Booking.com eller modtagelse af betaling.

Fleksibilitet i hverdagen

Praktisk fortolkning: Bytte og omkostninger

- **Asymmetrisk bytte:** * Vi anerkender "skæve" byttehandler (f.eks. en uge i år mod en uge næste år).
- Så længe det foregår indbyrdes mellem medlemmer, betragtes det som en intern rokering – ikke udlejning.

Omkostningsdækning vs. Vederlag:

- **Omkostningsdækning:** Gæster må gerne dække de direkte udgifter til deres ophold f.eks. til rengøring, linned, vask og forbrug.
- Vederlag (forbudt) er, når medlemmet opnår en profit/lejeindtægt.
- **Fokus:** Reglerne er til for at stoppe hoteldrift, ikke for at stoppe naboskab.

De gamle delejerbeviser

Juridisk klarhed over gamle dokumenter

- De fysiske delejerbeviser har forældede vilkår og vedtægter trykt på bagsiden.
- Vi vedtager en "lukke-paragraf", der gør hjemmesidens vedtægter til de eneste gældende.
- Dette sikrer, at ingen nye købere kan handle i "god tro" ud fra 30 år gamle regler

Slutbestemmelse – Vedtægternes forrang

Nærværende vedtægter er vedtaget på generalforsamlingen den 21. marts 2026 og erstatter i deres helhed alle tidligere vedtægter og bestemmelser for Club Diana. Dette inkluderer de bestemmelser, der måtte være påtrykt fysiske delejerbeviser tidligere. De til enhver tid juridisk gældende vedtægter er de, som er offentliggjort på foreningens hjemmeside."

Opsamling og afstemning

Sammen passer vi på Villa Diana

- Bestyrelsen anbefaler et JA til forslaget.
- Alternativet er en uoverskuelig økonomisk og juridisk risiko for os alle.
- Krav: 1/3 repræsentation og 2/3 flertal.
- Spørgsmål?

2. Fremlæggelse af regnskab og budget

Annette Grif, kasserer



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	2024
1 Boligafgift	1.231.549	1.209.681
2 Lejeindtægter	1.270	1.610
3 Øvrige indtægter	2.850	8.100
Indtægter i alt	1.235.669	1.219.391
4 Ejendomsskat og forsikringer	-51.331	-47.089
5 Forbrugsafgifter	-92.120	-75.076
6 Renholdelse	-252.641	-218.672
7 Vedligeholdelse, løbende	-163.320	-194.698
8 Administrationsomkostninger	-332.956	-248.840
Øvrige foreningsomkostninger	-3.400	0
9 Reparationer og vedligeholdelse	-277.814	-45.589
Afskrivninger	-150.749	-150.749
Omkostninger i alt	-1.324.331	-980.713
Resultat før finansielle poster	-88.662	238.678
Finansielle indtægter	0	1.855
Finansielle omkostninger	-47	-224
Finansielle poster netto	-47	1.631
Årets resultat	-88.709	240.309
Årets resultat fordeles således:		
Overført restandel af årets resultat	-88.709	240.309
Overført til "Overført resultat"	-88.709	240.309
I alt	-88.709	240.309

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	321.304	472.052
	Anlægsaktiver i alt	321.304	472.052
Omsætningsaktiver			
10	Andre tilgodehavender	55.000	55.000
	Tilgodehavender i alt	55.000	55.000
	Likvide beholdninger	254.657	132.354
	Omsætningsaktiver i alt	309.657	187.354
	Aktiver i alt	630.961	659.406

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
11 Overført resultat	426.311	515.020
Egenkapital i alt	426.311	515.020
Gældsforpligtelser		
Forudbetalt kontingent	40.900	74.830
Anden gæld	20.501	69.556
Periodeafgrænsningsposter	143.249	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	204.650	144.386
Gældsforpligtelser i alt	204.650	144.386
Passiver i alt	630.961	659.406

	Regnskab 01.01.25 - 31.12.2025		Budget 2025	Budget 2026	Revideret budget 2026	Budget 2027 - med bet. 3600,-
1010	Kontingent, ejerafgifter mv.	1.232.819,00	1.241.000	1.241.000	1.228.800	1.299.600
4620	Øvrige indtægter	2.850,00			20.000	
		1.235.669,00			1.248.800	
3660	Skatter og afgifter	35.819,00	45.000	45.000	45.000	45.000
3450	Forsikringer	15.512,00	15.000	17.500	17.500	18.500
		51.331,00	60.000	62.500	62.500	63.500
3663	Vand	17.732,00	18.000	20.000	20.000	21.000
3410	Elektricitet	31.115,00	35.000	40.000	35.000	36.000
3420	Gas	42.524,00	30.000	35.000	45.000	48.000
3411	Brænde	749,00		1.000	1.000	1.000
		92.120,00	83.000	96.000	101.000	104.000
1330	Vicevært o.lign.	58.554,00	60.000	60.000	60.000	61.000
1360	Rengøring af pool og poolområde	27.280,00	30.000	30.000	30.000	31.000
1315	Rengøring af lejligheder	90.794,00	95.000	105.000	105.000	110.000
1390	Rådighedsvagt	9.351,00	10.000	10.000	10.000	11.000
1321	Hovedrengøring	12.180,00	10.000	10.000	12.000	13.000
1325	Vaskeri (linned og håndklæder)	54.482,00	50.000	50.000	58.000	60.000
		252.641,00	255.000	265.000	275.000	286.000
1340	VVs - løbende tilsyn mv.	88.487,00	100.000	110.000	110.000	115.000
3110	Småanskaffelser	36.111,00	50.000	75.000	50.000	50.000
1350	Have, beplantning og udendørs fejning	38.722,00	40.000	40.000	40.000	45.000
		163.320,00	190.000	225.000	200.000	210.000
3120+3125	Udvendig rep. og vedl.	159.517,00	205.000	200.000	190.000	175.000
3130	Indvendig rep. og vedl.	118.297,00	30.000	30.000	55.000	55.000
	Rep. og vedl. i alt	277.814,00	235.000	230.000	245.000	230.000

	Regnskab 01.01.25 - 31.12.2025		Budget 2025	Budget 2026	Revideret budget 2026	Budget 2027 - med bet. 3600,-
3640	Revisor	21.125,00	18.000	19.000	22.000	23.000
3645	Advokat	110.305,00	50.000	50.000	50.000	50.000
3628	Porto og gebyrer	13.730,00	10.000	10.000	15.000	16.000
3600	Kontorartikler og tryksager	2.597,00	1.000	1.000	3.000	3.000
3670	Generalforsamling	15.260,00	20.000	20.000	15.000	16.000
3604+3621+3664	It-udgifter / software	16.008,00	16.500	18.000	18.000	20.000
3661	Administrationshonorar DK	24.800,00	31.600	33.000	30.000	31.000
3662	Administrationshonorar Italien	5.737,00	10.000	10.000	10.000	10.000
3665+3720	Øvrige administrationsomkostninger	9.787,00	9.000	10.000	10.000	10.000
2750+2754	Restaurationsbesøg + gaver	5.199,00	3.500	3.500	6.000	6.000
2770+2775	Rejseudgifter	61.378,00	40.000	50.000	70.000	72.000
3646	Arkitekt	47.030,00			47.030	
	Administrations omkostninger i alt	332.956,00	209.600	224.500	296.030	257.000
4640	Øvrige foreningsomkostninger	3.400,00				
	Afskrivninger	150.749,00			150.749	150.749
	Udgifter i alt	1.324.331,00			1.330.279	1.301.249
	Finansielle omkostninger	47,00				
	Underskud	-88.709,00			-81.479	-1.649

3. Fastlæggelse af kontingent for 2027

- Bestyrelsen stiller forslag om forhøjelse med 200 kr. pr. uge til i alt kr. 3.600 pr. uge



4. Valg af bestyrelsen

Vedtægterne §5:

Foreningen ledes af en bestyrelse på 5-8 medlemmer valgt for 1 år ad gangen blandt foreningens medlemmer. Bestyrelsen har tillige mulighed for at supplere sig med 1-2 suppleanter.

Følgende i den nuværende bestyrelse søger genvalg:

- Thomas Keller (2007)
- Annette Grif (2025)
- Betty Søgaard (2007)
- Jesper Søgaard (2023)
- Malene Graae (2024)
- Ove (2024)
- Anne-Marie Thureson Graae (2024)
- Finn Arvid Olsson (2025)

4. Valg af bestyrelsen

Følgende i den nuværende bestyrelse søger genvalg:

- Thomas Keller (2007)
- Annette Grif (2025)
- Betty Søgaard (2007)
- Jesper Søgaard (2023)
- Malene Graae (2024)
- Anne-Marie Thureson Graae (2024)
- Finn Arvid Olsson (2025)
- Ove Bech Holdensen (2024)

Andre kandidater

- Mie Graae
- Malene Clante

5. Valg af revisor

- Bestyrelsen foreslår genvalg af statsautoriseret revisor John Mikkelsen fra S.A. Christensen & W. Kjærulff, Statsautoriseret Revisionselskab.



6. Behandling af indkomne forslag

- Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes §8
- Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at foreningen overtager ugerne 3-44 og 3-48 på grund af misligholdelse af kontingentforpligtelse



7. Eventuelt

