



Fritidslandsbyen Gammalstorp

Almenr

Indholdsfortegnelse

Introduktion

1. Om organisationen af Gammalstorp: Beskrivelse af økonomi og formaliteter
2. Hvad skal jeg gøre nu? Guide til processen med at købe en andel
3. Arkitektur
4. Tegninger
5. Masterplan

Bilag

6. Byggebudget
7. Udviklingsaftale mellem Fritidslandsbyen Gammalstorp EF og Almenr Gammalstorp AB
8. Gammalstorps faser (forældet)
9. Driftsbudget
10. Hvad er en økonomisk forening?
11. Detaljeret plan
12. Fællesaftale: Hvis I er flere personer
13. Vores vedtægter

Til underskrift

- 009 Medlemsaftale
- 010 Dogmer

Om organisationen



Du er på vej til at blive medejer og medskaber af en hel landsby, der ikke bare er en samling af huse, men en vision om at skabe et virkelig unikt sted. En hel landsby forankret i naturen. Et fællesskab, høj kvalitetshuse, i den vildeste natur og med meget at dele. Her ejer og deler vi ikke bare et feriehus, men en hel landsby. Vi er 120 familier, der bygger Fritidslandsbyen Gammelstorp i det vilde skånske landskab på en kæmpe naturgrund, en time og tyve minutter fra hovedbanegården i København. Vi er store og små, unge og gamle, der deler drømmen om livet i Bulderby – bare genfortolket til moderne bæredygtige huse, nogle digitale værktøjer og masser af fællesskab. Danske feriehusene bruges i gennemsnit 65 dage om året. Det synes vi er synd. Gammelstorp går imod ideen om, at vi hver især skal eje alt selv og have ansvaret og alt besværet ved det. Ved at gå sammen og dele de faciliteter og ressourcer, vi har brug for, opnår vi en masse fordele, husene vil blive brugt mere, vi vil kunne bygge et stærkt fællesskab, og vi kan leve meget mere bæredygtigt. Fordi vi er mange, koster medejerskabet kun en fjerdedel af et normalt feriehus – og nu ejer du en hel landsby! I løbet af dette år, mens husene bliver bygget (under kyndig ledelse af Almenr), samles vi og finder ud af livet og reglerne for landsbyen.

Denne guide beskriver formaliteterne omkring køb af en andel.

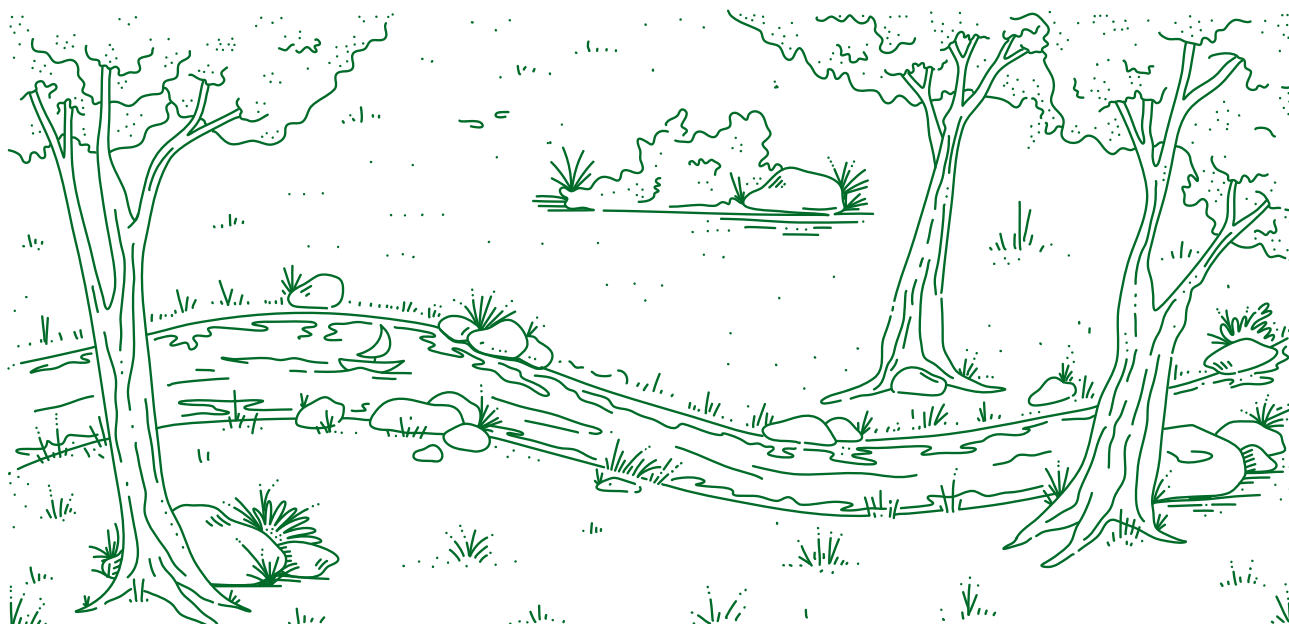
Gammelstorp-projektet er beskrevet på almenr.dk/gammelstorp, og du kan downloade materialet på almenr.dk/gammelstorp/medejer – dette er også, hvor du tager det endelige skridt.



Guiden er til de to specifikke dokumenter, du skal underskrive for at blive medejer:

- Vores 4 dogmer er essensen af vores værdier.
- Medlemskabsaftalen er din konkrete og bindende reservation af en andel i Gammelstorp Økonomiske Forening – vores medlemsejede forening, der ejer landsbyen. Guiden henviser til nogle bilag, der er relateret til dette dokument.

Velkommen til en ny og fleksibel, social og meget mere bæredygtig måde at tænke feriehjem på.



Hvordan er vi organiseret?

Vi er organiseret som et kooperativ. Formelt som en såkaldt økonomisk forening, hvor hver medejer er medlem. Et medlemskab giver medejerskabsadgang til alle huse, den store grund og alle faciliteter og giver ret til brug både til dig som medejer og til de venner eller familiemedlemmer, du skriver på medlemskabet.

Den økonomiske forening Fritidslandsbyen Gammelstorp er den juridiske ejer af den store grund og husene og som en kontraktuel part i forhold til f.eks. bank og andre parter i aftalen, herunder og ikke mindst udviklingsaftalen med Almenr, som er den professionelle udvikler, der er ansvarlig for at styre hele byggeprocessen.

Hvordan ser økonomien ud?

For hvert medlem er økonomien som følger: •

- Hver medejer køber en andel til den pris, der er angivet i medlemskabsaftalen
- Hver medejer betaler et gebyr/leje på cirka DKK 790,- pr. måned (2025), der dækker administration, drift og vedligeholdelse osv. Du kan se budgettet i bilaget "004 Driftsbudget". •
- Derudover betales et skønnet beløb på DKK 30kr pr. person pr. nat for brugsomkostninger (vand, elektricitet osv.) samt ca 600 kr pr ophold for rengøring af hus (gælder ikke shelters).
- Beløbene justeres på den årlige generalforsamling.



Hvordan fordeler vi brugsretten?

Som medejer får du medejerskab og fri adgang til alle husene og fællesskabsfaciliteterne. Almenr har sammen med fællesskabet udviklet Gammelstors pointsystem i henhold til fællesskabets ønsker og behov. Booking af de mest eftertragtede perioder sker ved hjælp af point. Hver medejer får tildelt et specifikt antal point pr. år, og de point, der kræves for en nat i et hus, afhænger af sæsonen og husets størrelse og faciliteter. Når bookingtiden er ovre, kan alle tilgængelige pladser for den kommende sæson bookes uden point, og vi forventer, at det ofte vil være muligt at booke med kort varsel uden for højsæsonen.



Antallet af huse og senge er skaleret, så alle kan booke mindst 60 dage inklusive 2 uger om sommeren (juni-august), og pointsystemet sikrer, at husene fordeles retfærdigt. Da der er tale om sommerboliger, kan man dog ikke opholde sig i Gammelstorp mere end 30 dage i træk. Du er altid velkommen til at besøge venner og booke huse til dem, når du er i Gammelstorp, men du kan ikke låne din brugsret ud. Du kan dog dele din andel med udvalgte venner og familiemedlemmer (se afsnittet "Du kan dele din andel" i dette dokument).

Landsbyen er dimensioneret efter 4 principper

Der er fire principper for dimensionering af landsbyen i forhold til huse og senge:

1. Vi skal være nok medejere til at skabe et bredt spektrum af interessefællesskaber (alt fra mountainbikeuge til yogacamp og svampejagtweekender til børnelejr)
2. Der skal være nok mennesker og huse, så naturen og landsbyen er i smuk balance, og der er plads og fred til den enkeltes kontakt med naturen - og deres privatliv
3. Vi skal være nok til at opretholde den angivne pris
4. Hver medejer skal kunne booke i gennemsnit 2 uger i sommerperioden, når alle ønsker at holde sommerferie i landsbyen, og igen i gennemsnit kunne booke 60 dage pr. år.

Principperne er udarbejdet både kreativt og praktisk for at kontrollere antallet af senge og huse på grunden, placeringen af dem og infrastrukturen. Når vi bygger for 120 medejere, afspejles dette i antallet af senge: med 75 senge fordelt på 20 huse (herunder 5 skovhytter), kan alle 120 medejere have 2 uger om sommeren (juni, juli og august) og i alt tæt på 60 dage over året med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på tre.

Praktisk vil det selvfølgelig være anderledes, da efterspørgslen ikke vil være jævnt fordelt over hele året, og derfor er pointsystemet det mest retfærdige og enkle værktøj til at styre booking og prioritering.

Du kan dele din andel

Du kan vælge at dele dine andelsrettigheder (og dermed point) med tre navngivne venner eller familiemedlemmer. Dem, du vælger at give disse rettigheder til, skal være skrevet på dit ejerskabscertifikat og fremgå af vores landsbys platform. De kan booke nætter og tage gæster med på samme måde som dig, men du administrerer dine delte point, og du er den eneste, der har ret til at dele dine rettigheder med andre.



Hvorfor er vi en økonomisk forening?

Landsbyen består af flere nybyggede (sommer)huse på et 5,6 hektar stort areal. Vi har også medlemskab i den lokale grundejerforening med brugsret til ca. 36 hektar naturareal. Landsbyen ejes af en svensk økonomisk forening (Fritidslandsbyen Gammalstorp EF) med op til 120 familier som medejere, hvilket betyder, at medejerne er investerende medlemmer i foreningen, der ejer landsbyen.

En økonomisk forening er en svensk virksomhedsstruktur, som består af medlemmer. Det er en kooperativ og demokratisk type virksomhed, og det er en bredt anvendt model af eksisterende fællesskaber i Sverige i dag. En kooperativ økonomisk forening står for lige og demokratisk ejerskab og styring, hvor hvert medlem repræsenterer en stemme på den årlige generalforsamling. Ingen kan eje en større del af virksomheden end nogen andre.

Måske har du hørt om en "Bostadsrättsförening" i Sverige. Det er en form for økonomisk forening, men enkeltpersoner ejer specifikke huse eller lejligheder selv. En kooperativ økonomisk forenings formål er kun at drive en finansiel virksomhed, som dens medlemmer deltager i og drager fordel af. I vores tilfælde er fordelene brugen af hele landsbyen, delte omkostninger til forskellige slags tjenester (elektricitet, affaldsindsamling, rengøring osv.) og selvfølgelig sociale aktiviteter.

En økonomisk forening er en virksomhed, der er kendetegnet ved, at du kun hæfter for dit indskud. Foreningen ejer jorden og betaler ejendomsskat og serviceomkostninger, og den kan ansætte og betale medarbejdere til at passe jorden og husene.

De store beslutninger og valg træffes på den årlige generalforsamling. Det er også her, bestyrelsen udpeges. Nogle beslutninger kan også træffes af bestyrelsen på de tilbagevendende bestyrelsesmøder i løbet af året, og opgaver kan uddeles til medarbejdere eller andre medlemmer og arbejdsgrupper.

Hvis du sælger din andel, skal du betale 30% svensk skat på den eventuelle fortjeneste.

Hvem har ansvaret i Gammalstorp?

Fællesskabet har! Den økonomiske forening Fritidslandsbyen Gammalstorp er en demokratisk forening, hvor hver medejer har en stemme. En bestyrelse skal oprettes og demokratisk vælges. Det er derfor vigtigt at forstå, at det faktisk er det fælles ejerskab, der er ansvarlig for at drive

landsbyen, når den er bygget. Samtidig er det vigtigt at forstå, at selve byggefasen gennemføres gennem en byggekontrakt med projektvirksomheden Almenr Gammalstorp AB, som vil levere hele byggeprojektet. På denne måde tager Almenr fuldt ansvar for hele projektet. Byggeprojektet afsluttes og overdrages til den økonomiske forening i faser svarende til tilføjelsen af nye medlemmer op til målet på 120 medlemmer.

Du kan læse mere om den overordnede struktur i bilaget "002 Udviklingsaftale mellem EF og Almenr Gammalstorp AB". Der er naturligvis den sidebemærkning, at vi kan justere dette, så det er så passende som muligt for opførelsen af Fritidslandsbyen Gammalstorp.

For at sikre maksimal gennemsigtighed og fælles grundlag under byggefasen har vi oprettet en række grupper, der arbejder med eksempelvis naturen, udvikling af en sø, indretning og fælleshus. De mødes jævnligt med teamet fra Almenr.

Når du begynder at bruge landsbyen, ansætter foreningen personale til at håndtere alle praktikaliteter samt indkøb af rengøring, affaldsindsamling og andre tjenester. Dette afspejles alt sammen i driftsbudgettet.

Når byggefasen er overstået, og I overtager alle beslutningerne i foreningen, vil vi foreslå og tilbyde, at Almenr fortsat er repræsenteret i bestyrelsen de første par år for at bidrage med kontinuitet, viden og erfaring.

Hvordan fungerer udviklingsaftalen, og hvordan sikrer Almenr, at projektet leveres?

Når du bliver medlem i den økonomiske forening Fritidslandsbyen Gammalstorp, er du garanteret færdiggørelsen af byggeriet gennem et jordkøb og en udviklingsaftale med Almenr. Aftalen består af følgende tre vigtige komponenter:

5. Grunden og projektet med godkendt planlægningstilladelse. Specifikt er grunden solgt til Fritidslandsbyen Gammalstorp EF fra Almenr Ejendomme Aps.
6. Levering af husene (i overensstemmelse med masterplanen. De faktiske forventede leverancer af Gammalstorps Masterplan (se afsnittene "Om arkitektur" i dette dokument og "Masterplan"): i. 16 helårsisolerede huse i forskellige områder med i alt 60 senge ii. 10 skovhytter "enkel luksus" med i alt 20 senge.¹ iii. Fælles facilitetshus og fællesskabsfaciliteter inklusive et opvarmet fælleshus, sauna, udendørs køkken, skovbad, opbevaring og et uopvarmet fælleshus med værksted og andre fælles faciliteter. Aftalen med entreprenøren vil sikre følgende: – Entreprisekontrakten overholder i det væsentlige den danske ABT18 alternativt abt06, som er det svenske ækvivalent) – Entreprenøren giver tilfredsstillende kapitalgaranti – Betalinger til



¹ Der sker løbende små ændringer i dette, efterhånden som vi får erfaringer med behov og muligheder. Eksempelvis har vi købt et eksisterende sommerhus (Tjädervägen 10), som vil blive konverteret til fælleshus med værksted, brusebad og toiletter. Større ændringer tages op med bestyrelsen.

entreprenøren falder baseret på det, der kaldes tilstandsbedømmelse, så betalingerne foretages i samme takt som byggeriet færdiggøres.

7. Facilitering af fællesskabsinteressegrupper, herunder det endelige design af bookingssystemet, husorden, fælles faciliteter, naturbevaring osv.

Desuden sikrer Almenr, at alle kontrakter og aftaler er i overensstemmelse med danske og svenske regler som relevant.

Du kan læse mere om udviklingskontrakten i bilaget "002 Udviklingsaftale mellem Fritidslandsbyen Gammalstorp EF og Almenr Gammalstorp AB".

Og du kan læse mere om masterplanen i afsnittet "Om Arkitektur".



Hvem står for administrationen?

En af de vidunderlige bonusser ved vores fællesskab er, at vi har råd til at få Gammalstorp serviceret. I praktiske termer betyder dette, at vi alle betaler et lille beløb i leje for driften, så vi kan vedligeholde og administrere landsbyen.

Juridisk kan den økonomiske forening ansætte personale og købe enhver form for tjeneste, som fællesskabet kunne have brug for.

Gammalstorp-området

Som medlem af den økonomiske forening Fritidslandsbyen Gammalstorp bliver du medejjer af det 5,6 hektar store areal, hvor husene er bygget. De 5,6 hektar er opdelt i en række grunde, hvor der ifølge svensk lovgivning om feriehuse kan være et hovedhus og op til tre udhuse af forskellig størrelse og formål. I udviklingen af Gammalstorp har vi valgt at sprede bygningerne så meget som muligt og ikke bygge på alle grundene for at sikre, at vi kan nyde naturen og få en god blanding af fællesskab og privatliv. Grunden er en del af foreningen Samfälligheten Gammalstorp, som er en udvikling af sommerhusgrunde på et 43 hektar stort areal. De fælles arealer ejes af den oprindelige jordejer, men forvaltes af foreningen. Som medejere har vi fri adgang til de ca. 36 hektar fællesarealer, og vi er forpligtet til at vedligeholde vejkanterne i vores del af området.



Hvad skal jeg præcist gøre?



Her tager vi dig igennem hele processen i enkle trin.

Skulle du have spørgsmål undervejs, er du altid velkommen til at kontakte os. Husk: Almenr er den professionelle ramme for byggefællesskabet, og du bør aldrig tøve med at bruge vores professionelle for at få klarhed over de ting, du er usikker på.

De fleste familier i Gammalstorp har været medgrundlæggere i en længere periode og kender projektet godt. Er du ny, så tag kontakt til vores community manager, som er ivrig efter at hjælpe dig.

Læs projektbeskrivelsen og de formelle dokumenter

Sammen med dette dokument finder du beskrivelser af projektet, ejendommen, arkitekturen, processen og fællesskabet.

Det er blandt andet vigtigt, at du læser udviklingsaftalen. Bemærk, at når du køber en andel i Gammalstorp, er du medlem af Fritidslandsbyen Gammalstorp EF, som har en kontrakt med projektvirksomheden Almenr Gammalstorp AB, der står for byggeriet. Der er også et dokument med vedtægterne, som kan ændres af fællesskabet. Og du vil finde de formelle dokumenter, som du skal underskrive:

- De 4 dogmer. Gammalstorps manifest er vores fælles værdisæt, som alle medejere underskriver.
- Medlemskabsaftale. Det er ved at underskrive aftalen for at deltage i Gammalstorp, at du er garanteret medlemskab og medejerskab.

Underskrivelsen af medlemskabsaftalen sker elektronisk.

Hvis du er ny medejer, underskriv venligst:

- Medlemskabsaftale
- De 4 dogmer Og upload dine underskrevne dokumenter på almenr.dk/gammalstorp/medejer

Underskriv og overfør indmeldelsesgebyr

Har du allerede betalt dit depositum? Så snart du er klar og senest den dag, du kan begynde at bruge landsbyen, underskriver du medlemskabsaftalen og betaler det fulde medlemsgebyr, som angivet i medlemskabsaftalen. Du underskriver aftalen elektronisk ved at gå ind på www.almenr.dk/gammalstorp/medejer og følge guiden.

Medlemsgebyret skal betales til Gammalstorps bankkonto hos Merkur Bank med følgende kontoplysninger:

Reg. Nr. 8401

Kontonr.: [5440815]

Reference: Gammalstorp - "Medejer Navn"

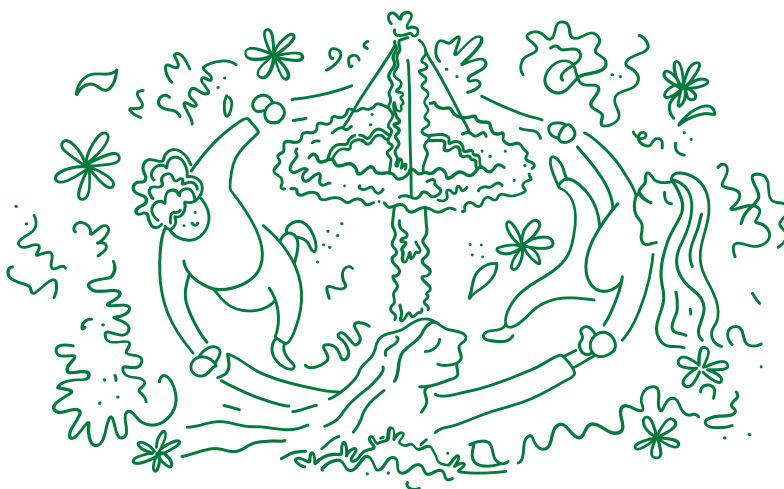
Mens vi bygger

De første huse er klar til brug, når du læser dette, og nye huse bliver bygget, efterhånden som vi samler flere medlemmer.

Byggeriet foregår i to parallelle processer:

Husene: Projektvirksomheden Almenr Gammalstorp AB bygger landsbyens egentlige huse, designet og udviklet sammen med arkitekterne Njordrum, vores egen arkitekt Per Feldthaus og husproducenten Fiskarhedenvillan. Vores skandinavisk designede huse produceres in-house i Fiskarhedenvillans tømmerfabrik og samles på stedet.

Fællesfaciliteter: Vi holder også en række workshops undervejs, hvor fællesskabet hjælper med at designe og bygge de fælles, udendørs faciliteter. Og selvfølgelig, som vi allerede har gjort i lang tid, vil vi arrangere flere sociale begivenheder.



Bygning af fællesskabet

En af de vigtigste ting ved at bo i en landsby er, at du er en del af et fællesskab. Vi lægger derfor stor vægt på, at fællesskabet bliver stærkt og baseret på fælles værdier og interesser. Og det kan vi kun gøre med alles hjælp. Vi har allerede afholdt adskillige arrangementer og workshops, men når du er blevet medejer, kan vi begynde at arbejde med de mere konkrete ting som for eksempel at etablere manifest, vedtægter, husorden og traditioner.

Vi har mange færdigheder og interesser blandt landsbyens medejere. De skal aktiveres, så de, der har lyst og evner, hjælper med at bygge en yogaplatform, skabe bålpladser eller udvikle og færdiggøre søprojektet. Derfor danner vi arbejdsgrupper. Det kunne for eksempel være om:



Det er selvfølgelig op til fællesskabet at beslutte, hvilke grupper der skal dannes. Nogle arbejdsgrupper (f.eks. arkitektur og sø) er aktivt involveret som sparringspartnere for det professionelle byggeteam, og Almenr hjælper med at få grupperne i gang.