



Fritidslandsbyen Tang & Lyng

Almenr

Om organisationen



Du er på vej til at blive medstifter og medskaber af en hel landsby, der ikke bare er en samling huse, men en vision om at skabe et helt unikt sted – som intet andet.

En hel landsby forankret i fællesskab, ferie og natur, huse af høj kvalitet, i det danske sommerland med strand, og med en hel masse som vi deler.

Her ejer og deler vi ikke bare et sommerhus, men en hel landsby.

Vi bliver 80 andelshavere, i Fritidslandsbyen Tang & Lyng der ligger ved Sejerøbugten med den skønne børnevenlige strand, kæmpe naturgrund og direkte adgang til Odsherreds åbne landskab, bare en time fra København. Vi er store og små, unge og gamle, der deler drømmen om livet i Bulderby – bare nyfortolket til moderne bæredygtige huse, nogle smarte digitale værktøjer og fremfor alt masser af fællesskab.

Danske sommerhuse bruges i gennemsnit af deres ejere ca. 50 dage om året (og står altså tomme mere end 300 dage!). Det synes vi er ærgerligt. Tang & Lyng går imod ideen om, at vi hver især skal eje alt selv og have ansvaret og alt besværet med det.

Samtidigt oplever mange af os at det skønne ved et sommerhus faktisk ikke handler om "huset" og vedligeholdelse, men handler om ferie, om nærvær, om relationer, om legende børn i sommerlandet og lange sommeraftner med vennerne.

Ved at gå sammen og dele de faciliteter og ressourcer, vi har brug for, får vi en hel masse fordele, husene vil blive brugt mere, vi vil være i stand til at opbygge et stærkt lokalsamfund, og vi kan leve meget mere bæredygtigt.

Fordi vi er mange, koster medejerskab kun en fjerdedel af et normalt sommerhus - og du bliver ejer af en hel landsby!

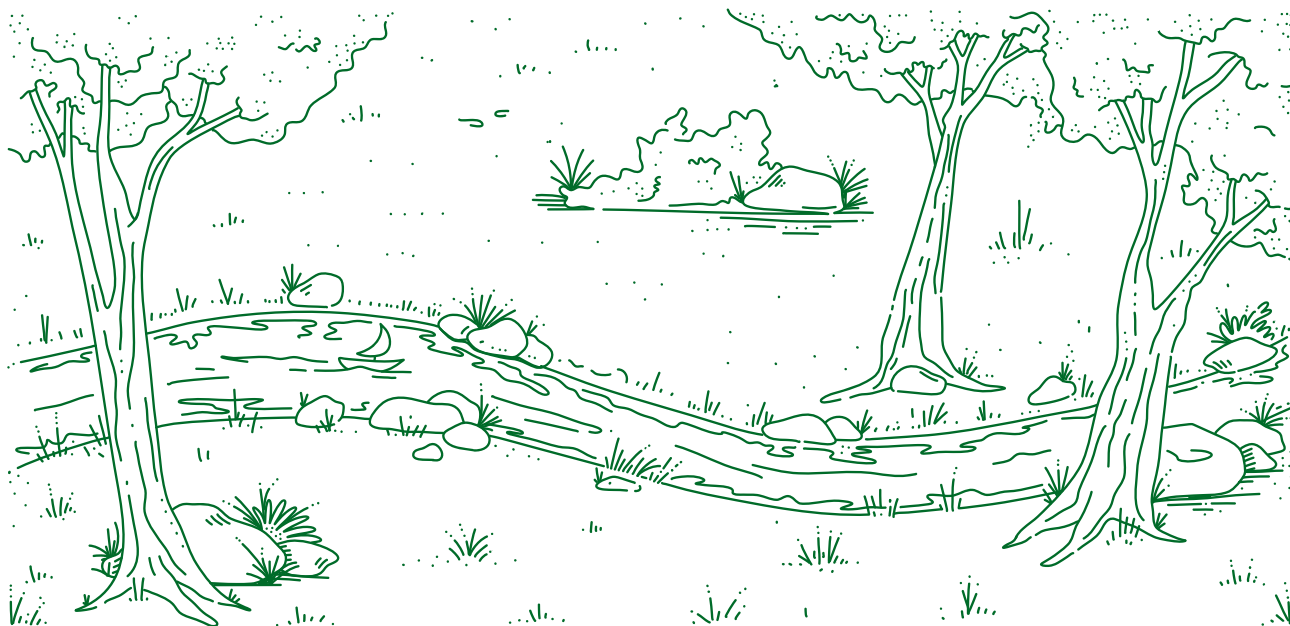
Og fremfor alt så bliver vi et fællesskab – og faktisk en masse fællesskaber – for børn og voksne.

Tang & Lyng kombinerer på den måde det bedste i sommerhusets frirum med bofællesskaber og deleøkonomi.

I løbet af dette år, mens husene bygges (under Almenrs kyndige ledelse), mødes vi - fællesskabet - og finder ud af landsbyens liv, regler og arkitektur.



Velkommen til en ny og fleksibel, social og langt mere bæredygtig måde at tænke sommerhuse på.



Hvordan er vi organiseret?

Vi er organiseret som et kooperativ.

Hvorfor kooperativ? Jo, Tang & Lyng er et værdibaseret fællesskab, hvor medlemmerne sammen og demokratisk driver landsbyen og aktiviteterne. En anden vigtig kooperativ pointe er at Tang & Lyng som formål har at skabe størst mulig nytte og livskvalitet for medlemmerne fremfor at give størst muligt overskud. Det betyder også at andels-prisen er fast for at undgå spekulation. Og endeligt, så er en grundpræmis, at vi ikke lejer vores huse ud, men kun kan bruge dem internt mellem medlemmerne.

Kooperativet står som juridisk ejer af fællesfaciliteter, og forestår vedligeholdelse og administration af alle husene.

Kooperativet udgør grundejerforeningen af 8 husklynger (formelt tinglyst som sommerhuse) på hver deres matrikel. I alt er vi op til 80 andelshavere i Tang & Lyng med 8 samejerskaber af de 8 husklynger. Hver husklynge består af et hovedhus og en række selvstændige annekser. Et medlemskab giver adgang til alle fællesfaciliteterne, og medejerskab og adgang til at booke dig ind på alle huse og annekser i de 8 husklynger.

Kooperativet er juridisk en **forening**, hvor hver andelshaver er medlem.

Kooperativet er den juridiske ejer af fællesfaciliteterne og som aftalepart i forhold til bl.a. vedligeholdelse og andre parter.

Dit ejerskab er juridisk struktureret sådan, at du formelt står som medejers af 8 matrikler med hver en husklynge på. Hver **husklynge** består af en række huse og annekser i forskellige størrelser – og på tværs af klyngerne ejer du via kooperativet endvidere fællesjorden og en lang række faciliteter.

Hvordan fordeler vi brugsretten?



Brugsret

110 dage/år i et hus /
37 dage/år i hel klynge
+
Og alt, når der er ledigt



2 typer booking

Planlagt: 4 gange/år
+
Spontan-booking: Alt ledigt

Som andelshaver får du adgang til alle husene og fællesfaciliteterne. Almenr har udviklet et unikt booking- og pointsystem, der sikrer en let og fair bytning.

Booking af de mest efterspurgte perioder sker ved hjælp af point. Hver medejer tildeles et bestemt antal point om året, og de point, der kræves for en nat i et hus, afhænger af sæsonen og husets størrelse

og faciliteter.

Når bookingtiden er slut, kan alle ledige pladser til den kommende sæson bookes uden point, og vi forventer, at det uden for højsæsonen ofte vil være muligt at booke med kort varsel.

Antallet af huse og senge skaleres, så alle kan booke et hus eller anneks i op til 110 dage om året og pointsystemet sikrer, at husene fordeles ligeligt.

Du er altid velkommen til at have besøg af venner og booke huse for dem, når du er i Tang & Lyng, men du kan ikke låne din brugsret ud – dette for at sikre en tryk landsby. Du kan dog dele din andel med udvalgte venner og familie (se afsnittet "Du kan dele din andel" i dette dokument), der kan tage venner og familie med.



Hvordan ser økonomien ud?

Hvornår skal jeg betale?

Almenr

2025	2026	2027
2 KVT 3 KVT 4 KVT	1 KVT 2 KVT 3 KVT 4 KVT	1 KVT
Designfællesskab (fase ét)	Byggefællesskab (fase to)	Fritidslandsby
Lancering Dato Fra 1. maj Du betaler 8.000 DKK Du bliver Medstifter	Byggestart Dato Fra 24. September 2025 Du betaler 75.000DKK + Bankgaranti på resten Du bliver Andelshaver	Ibrugtagning Dato Sommer 2026 Du betaler Rest købesummen Du bliver Medejer af hele landsbyen

Brugsomkostninger: Ca. 25-100 kr. pr. person pr. nat for rengøring, vask af linned, vand, el mv. Dette kan justeres efter ønsket serviceniveau.

Deling af andel:

- En andel kan deles af op til 4 navngivne personer (én Ejer A og op til tre Ejere B).
- Hver ekstra B-ejer koster 20.000 kr. ekstra i anskaffelse. For eksempel: 780.000 kr. + 2 ekstra ejere (2 x 20.000 kr.) = 820.000 kr., svarende til 210.000 kr. pr. samejer ved 3 ejere.
Alle samejere registreres individuelt i bookingappen med egne brugsrettigheder.
- Andelen deles gennem en samejekontrakt, som definerer ejerskab, stemmerettigheder og andre praktiske hensyn.
- Ejer A har det juridiske og økonomiske ansvar og står for køb og salg af hele andelen samlet.

Brugsrettigheder og ophold

- En andel har et bestemt antal "garanterede" overnatninger tilknyttet (se pointsystemet og bookingappen).
- Hvis andelen deles, deles også pointene og overnatningerne mellem samejerne.

- Enhver navngiven person på en andel kan tage gæster med. Gæster skal dog altid opholde sig i landsbyen sammen med den navngivne ejer for at sikre tryghed og fællesskab.

Stemmeret

- Hver andel har én stemme i Tang & Lyng-fællesskabet.

Opbygning af et fællesskab

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 en række arrangementer og workshops, men når I er blevet medejere, kan vi begynde at arbejde med de mere konkrete ting som at etablere f.eks. manifester, vedtægter, husorden og traditioner.

Vi har mange kompetencer og interesser blandt landsbyens medejere. De skal aktiveres, så de, der har lyst og evner, er med til at bygge en yogaplatform, skabe bålfade eller eksempelvis udvikle og gennemføre et søprojekt.

Derfor nedsætter vi en række arbejdsgrupper. Det kan f.eks. dreje sig om:

Det er naturligvis op til fællesskabet, 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



Vi starter i Designfællesskabet

Når man bliver medstifter af Tang & Lyng starter den virkelige rejse sammen om at designe landsbyen i fællesskab. Meget mere om de vigtige detaljer og processer i dokument-pakken *Designfællesskabet*.

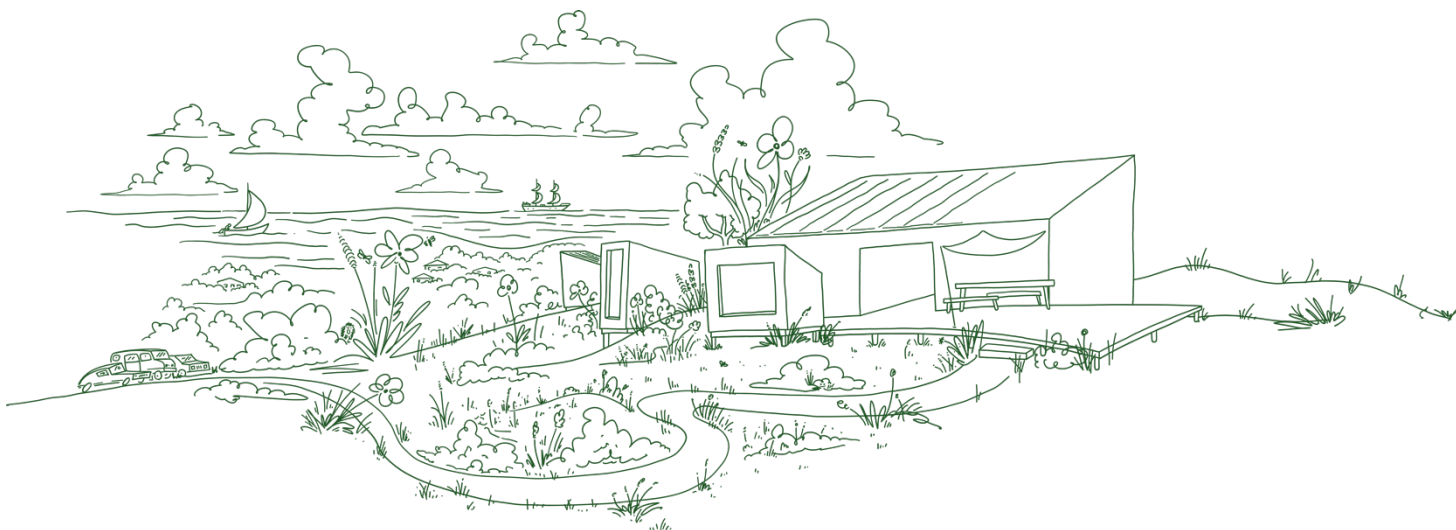
Forneden ses et overblik over processen fra nu til vi har en fritidslandsby - og meget mere om det i det omtalte dokument.



Tipi-telte på grunden!

Som medstifter kan man bruge grunden. I både sommeren 2025 & 2026, vil der være mulighed for at bo i tipi-telte på grunden, lave bål, spise sammen & plante mere lyn, hvis man har lyst til det. Grunden er vores & vi kan bruge den allerede nu!

Efter lancering den 1. maj, får du som medstifter unik mulighed for frit at booke dig ind i tipi-landsbyen og bruge grunden med det allerede spirende fællesskab!



Landsbyen er dimensioneret efter 4 principper

Der er fire principper for dimensionering af landsbyen med hensyn til huse og senge:

- 1) Vi skal være medejere nok til at skabe en bred vifte af interessefællesskaber (alt fra mountainbike-uge, til vinterbade-klub til yogalejr, svampejagtweekender og børnelejr)
- 2) Der skal være mennesker og huse nok til, at landsbyen er i smuk balance, og der er plads til privatlivet
- 3) Vi skal være nok til at opretholde den angivne pris
- 4) Hver medejer skal kunne booke mindst 2 uger om sommeren hvert år, og i gennemsnit skal man kunne booke et mindre hus i op til 110 dage om året. (herudover kan der bookes alt der er ledigt)

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 til 80 medejere, afspejles dette i antallet af sengepladser: med 10-12 senge i hver husklynge kan 80 medejere alle have mindst 2 uger i sommeren (juni, juli og august) og i alt op til 110 dage om året. Skulle vi blive et andet antal (færre eller flere), vil antallet af huse og senge blive justeret efter de samme principper.

Praktisk set vil det selvfølgelig være anderledes, da efterspørgslen ikke vil blive jævnt fordelt over året, og derfor er pointsystemet det retfærdige og enkleste værktøj til styring af booking og prioritering.

Du kan sammenligne dette med at privatejede sommerhuse bruges ca 50 dage om året. Vores model gør det således muligt, at du har den samme fleksibilitet og kan bruge landsbyen *mindst* lige så meget som havde du et privat hus, men bare meget federe, billigere, mere bæredygtigt og langt mere socialt.



Hvordan køber og sælger jeg?

Når du køber og sælger en andel, så køber du formelt 1/80 af 8 sommerhuse (husklyngerne). Dvs. du står registreret som medejer på skødet af 8 sommerhuse. Du kan ikke sælge din del af 1 sommerhus ad gangen, men kun af alle 8 på en gang (Det er det vi kalder en "andel".)

For at mindske papirarbejdet omkring køb og salg (så alle ikke skal underskrive hver gang en andelshaver sælger), giver hver andelshaver fuldmagt til advokatselskabet DLA Piper, der så kan underskrive skødet pva af alle 80 ved et salg/køb.

På Almenrs platform opretholder Tang & Lyng en venteliste af interesserede købere, der på forhånd har underskrevet Tang & Lyngs manifest og andel kan sælges herigennem. Hvis der ikke er nogle på ventelisten, er det tilladt at sælge sin andel eksternt.

Hvad er et kooperativ?

En kooperativ består af medlemmer, og står for lige og demokratisk ejerskab og ledelse, hvor hvert medlem repræsenterer en stemme på den årlige generalforsamling. Ingen kan eje en større del af kooperativet end nogen anden.

Et kooperativs formål er kun at drive virksomhed, som dens medlemmer deltager i og drager fordel af. I vores tilfælde er fordelene brugen af hele landsbyen, opdelt omkostninger ved forskellige slags tjenester (elektricitet, affaldsindsamling, rengøring osv.) og selvfølgelig sociale aktiviteter.



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 potentielle medarbejdere eller andre medlemmer og arbejdsgrupper.

Kooperativet skal kun betale skat af potentiel fortjeneste ved salg af varer og tjenesteydelser (hvilket vi ikke behøver). Medlemskontingentet er ikke skattepligtigt.

Da din personlige andel er et normalt medejerskab af alle fritidshuse, betaler du ikke skat ved salg af andel.



Hvem bestemmer i Tang & Lyng?

Det gør fællesskabet! Fritidslandsbyen Tang & Lyng er en demokratisk forening, hvor hver medejer har én stemme. Der nedsættes en bestyrelse, som vælges demokratisk.

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, der strækker sig over det næste år, sker gennem en entreprisekontrakt med projektselskabet Almenr Tang & Lyng, som skal levere hele byggeprojektet.

På denne måde tager Almenr det fulde ansvar for hele byggeprojektet. Når byggeprojektet er afsluttet, overdrages det til forening.

Du kan læse mere om den overordnede struktur og forventede aftaler i perioden op til at andelene udbydes til salg. Der er naturligvis den sidebemærkning, at vi kan justere dette, så det er mest hensigtsmæssigt for opførelsen af Fritidslandsbyen Tang & Lyng.

For at sikre maksimal gennemsigtighed og fælles fodslag i byggefasen nedsætter vi en følgegruppe i foreningen. Følgegruppen mødes regelmæssigt gennem hele byggeprocessen med Per Feldthaus (administrerende direktør for Almenr Ejendomme) og byggeteamet.

Når man, allerede til sommeren 2026, tager landsbyen i brug, ansætter foreningen, betalt af driftsbudgettet, personale til at håndtere alt det praktiske, samt skaffe rengøring, affaldsindsamling og andre ydelser. Alt dette afspejles i driftsbudgettet, der vil blive skabt i den kommende fase.

Når byggefasen er overstået, og andelshaverne overtager alle beslutninger i foreningen, vil vi foreslå og tilbyde, at Almenr fortsætter med at være repræsenteret i bestyrelsen i 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 af Fritidslandsbyen Tang & Lyng, er du sikret færdiggørelsen af byggeriet gennem et grundkøb og en udbygningsaftale med Almenr. Aftalen består af følgende tre vigtige komponenter:

1. Stedet og projektet med godkendt byggetilladelse. Helt konkret sælges grundene til de 80 andelshavere i Fritidslandsbyen Tang & Lyng med et antal huse, som Almenr står for at bygge (antallet fastsættes i designfællesskabet)
2. Levering af husene udviklet af Almenr sammen med Njordrum i overensstemmelse med masterplanen.

Aftalen med entreprenøren sikrer følgende:

- Virksomhedskontrakten er i det væsentlige i overensstemmelse med den danske ABT18)
 - Entreprenør stiller tilfredsstillende kapitalgaranti
 - Betalinger til entreprenøren falder på baggrund af det, der kaldes stadevurderinger, således at betalinger sker i samme takt som byggeriet færdiggøres. Tilsvarende er foreningen kun forpligtet til at betale Almenrs betalingskrav, da Almenrs ledelse godkender det leverede og betaler entreprenørens krav. Dette reducerer risikoen for samfundet betydeligt.
3. Facilitering af interessegrupper i lokalsamfundet, herunder det endelige design af bookingsystemet, husorden, fællesfaciliteter, naturbeskyttelse mv.



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

Når vi kommer til køb af selve andelen, vil der i tillægget "002 Udviklingsaftale". Stå de konkrete de leverancer. Leverancerne er det vi aftaler i den kommende fase.

Og du kan læse mere bygningerne i "Om arkitektur".

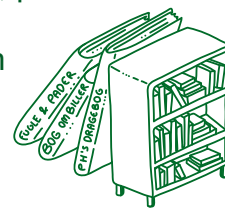
Hvem har ansvaret for administrationen?

En af de vidunderlige bonusser i vores landsby er, at vi har råd til at få Tang & Lyng serviceret. I praksis betyder det, at vi alle betaler et mindre beløb i husleje for driften, så vi kan vedligeholde og administrere landsbyen.

Vi forventer at ansætte en-to personer på deltid, sandsynligvis blandt medejerne, på deltid til at varetage disse opgaver: Tang & Lyngs "forstander" og "vicevært".

Juridisk kan foreningen ansætte personale og købe enhver form for service, som fællesskabet har brug for.

(I bilag "004 Driftsbudget" kan du læse mere om driftsselskabet og driftsbudgettet, hvilket ligger som udkast klar i næste fase.)



Naturen er vores bestyrelsesformand



Landskabs arkitektur

- I samarbejde med **Krydsfelt Arkitekter** har vi udviklet en landskabsstrategi med udgangspunkt i en **regenerativ tilgang**. Her tænkes landskabet ikke blot som en kulisse for bebyggelsen – men som et levende økosystem, der både understøtter biodiversitet, klimatilpasning og menneskelig trivsel.
- Vi arbejder med det, man kunne kalde en ny grøn bevægelse: hvor naturen ikke kontrolleres, men støttes og samarbejdes med. Alt, hvad vi etablerer, skal over tid gøre området mere levende – ikke mindre. Det handler ikke om at være bæredygtig, men regenerativ.

Praktiske løsninger, æstetiske oplevelser

- Landskabet formes med tanke på fremtidens klimaudfordringer, herunder stigende nedbør og ekstreme vejrhændelser. Ved at:
 - **Plante træer**, som kan opsuge og dirigere regnvand (gerne frugttræer og nøddetræer),
 - **Skabe regnvandsrender** og åbne grøfter,
 - **Etablere et vådområde** der både opsamler vand og inviterer til ophold,

...skaber vi et landskab, der er både **rekreativt, praktisk og spiseligt**.

Huse hævet over jorden

- Husene indgår nænsomt i dette landskab. De **løftes** fra jorden, så regnvand og vegetation frit kan bevæge sig under og omkring bygningerne. Det beskytter mod fugt og styrker den naturlige dynamik i området.

Permakultur og biodiversitet

- Træer og beplantning udvælges efter **permakulturelle principper**: Vi planter, så både mennesker, dyr og insekter får gavn af det. Frugttræer, bestøver venlige blomster og regnvandsvenlige buske bliver en del af landsbyens fælles økosystem.

I designfasen arbejder vi også sammen med medstifterne om at skabe løsninger og vil allerede fra i år, starte op nogle af initiativerne.

