



Fritidslandsbyen Gammalstorp

En hel andelsejet landsby i den vilde skånske natur
— som vi ejer og deler i fællesskab.

En fleksibel, social og meget mere bæredygtig måde at tænke sommerhus på.

Danske sommerhuse står tomme 300 dage om året. Det er fjollet.

Gammelstorp er et opgør med idéen om, at vi hver især skal eje alt selv – og have alt besværet med det.

Ved at gå sammen får vi mere, end nogen af os kunne få alene. Vi har simpelthen en hel landsby sammen. Husene står ikke tomme – de bliver brugt. Fællesskabet bliver stærkere, kvaliteten højere og vores samlede aftryk mindre.



Det finder du i hoveddokumentet

- 04 Velkommen
- 05 Området
- 08 Arkitekturen Vores landsby
- 18 Andelsmodellen
- 21 Fællesskabet
- 22 Økonomien
- 23 Sådan bliver du andelshaver

Landsbyen på en spiseseddel

EJERFORM

Økonomisk forening

ANDELSHAVERE I DAG

Ca. 90 familier

HUSE (2026)

17 huse: 12 isolerede huse + 5 skovhytter

PÅ VEJ

Sauna ved søen og bålhytte

BOLIGSTØRRELSER

Huse 12 – 86 m²

GRUNDEN

5,6 hektar naturgrund med badesø, å og skov

AFSTAND

1 time 20 min. fra København H

IBRUGTAGNING

2024

ÉN ANDEL

450.000 kr. – kan deles i alt af 4 personer

Foreløbigt materiale, juni 2026. Tal og skitser er vejledende – gældende driftsbudget og vedtægter findes på medejer-siden.



Velkommen til Gammelstorp

Gammelstorp er en andelsejet fritidslandsby midt i den skånske natur. I dag deler omkring 90 andelshavere huse, skovhytter, fælleshus, værksted og store naturområder. Sammen ejer vi ikke hvert vores sommerhus – men en hel landsby.

Som andelshaver kan du bruge landsbyen året rundt. Hver andel er garanteret mindst 60 dage om året gennem vores pointsystem – det svarer til det antal dage, et dansk sommerhus i gennemsnit bliver brugt på et helt år.

Landsbyen byder på mange slags ophold. Nogle ture er stille og enkle – en weekend i skoven og roen. Andre gange samler man familie og venner i et af de store huse – eller booker flere huse samtidigt. Man kan være for sig selv hele weekenden. Eller slentre forbi bålpladsen – landsbyens naturlige mødested – og blive hængende.

Fællesskabet vokser ud af det, vi gør sammen: fællesmøder, arbejdsweekender og en valgt bestyrelse. Her er mennesker i alle aldre, med mange børnefamilier iblandt – og dermed børn i alle aldre.



FORUDEN VORES EGEN BADESØ ER DER OGSÅ EN GOD BADESØ I GÅ-AFSTAND

STEDET

Naturen er vores anker. Gammelstorp ligger på en 5,6 hektar stor naturgrund i det skånske landskab – et levende terræn, hvor skoven skifter karakter undervejs: fra åbne lysninger til tætte skovrum, fra græsarealer til badesø og å.

Vi lever med det, naturen giver os – ikke imod det. Det er ikke et benspænd. Det er et dogme, vi udfordrer os selv til at leve efter. Og det giver en følelse af at være... fri.

NATURGRUND

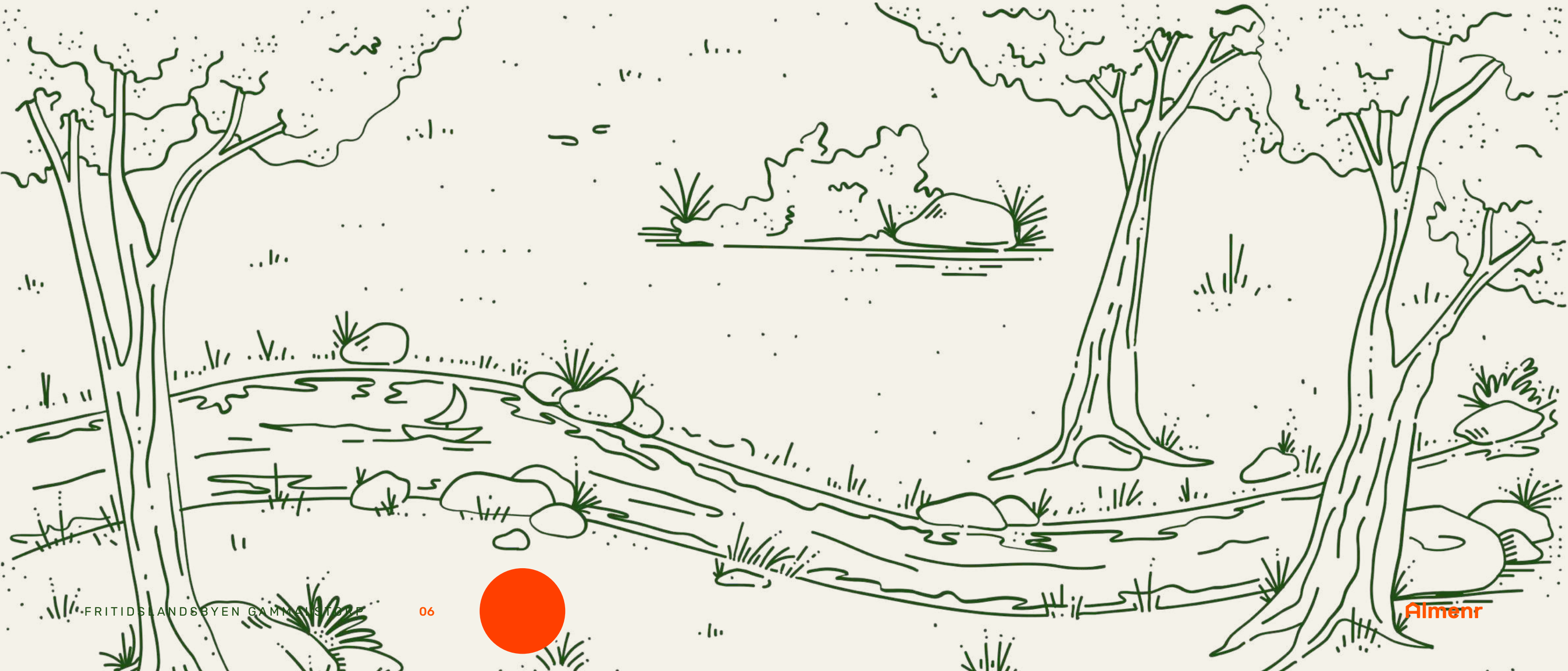
5,6 hektar – skov, lysninger og eng

VAND

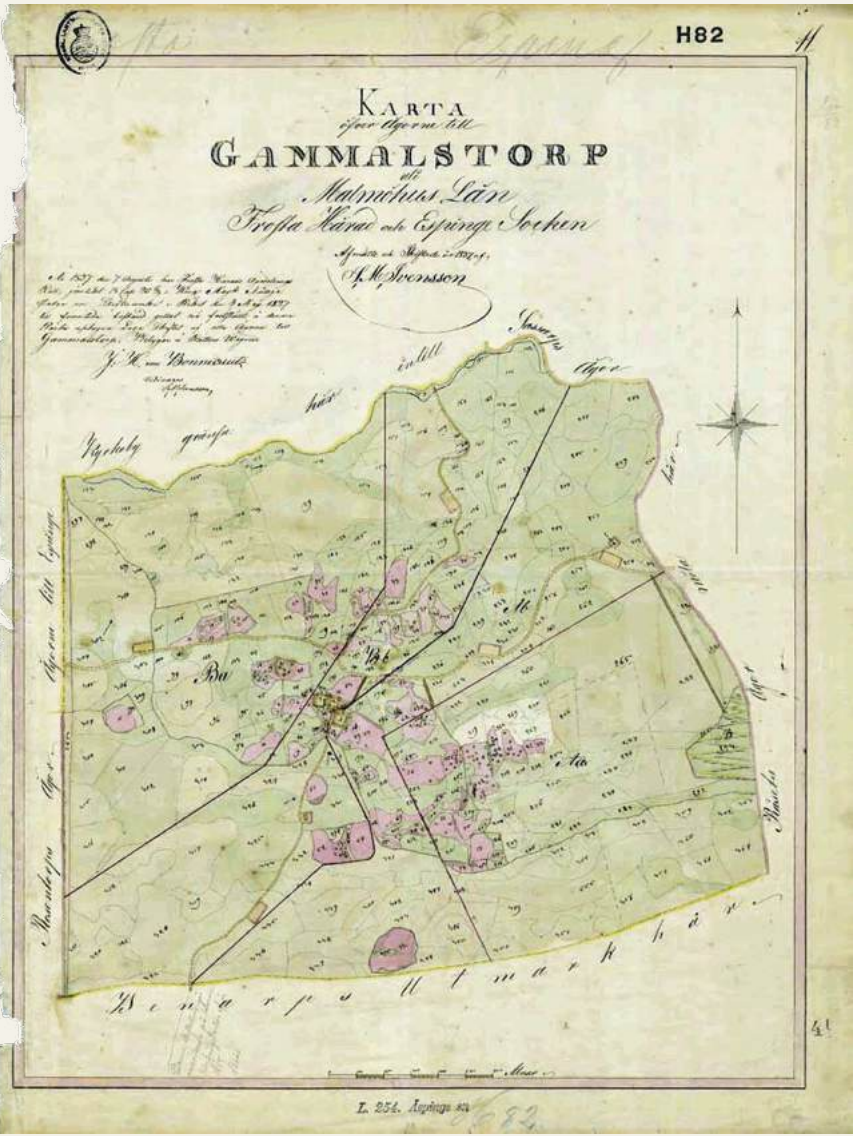
Badesø og å på grunden

AFSTAND

Lidt over en time fra København



Området



Karta över ägorna till Gammalstorp,

VILD SVENSK NATUR

Skåne er fladt som Danmark – men gennem Skåne løber et vildt, grønt bælte med højde, klipper og dyb skov. Det er her, Gammalstorp ligger: muligvis det vildeste område, der samtidig er tættest på København og Malmø. Grunden starter i det åbne og skråner ned mod tætnende træer, en å og et vådområde. Derfra: vores skov. Og bagved: endnu mere vild skov og mark.

Gammalstorp er ikke et navn, vi har fundet på. Området har heddet sådan i flere hundrede år – som på kortet fra 1837. Siden har kommunen givet området særlig beskyttelse som rekreativt område for byboere: Her skal naturen forblive. Deraf navnet Fritidslandsbyen Gammalstorp.

SÅDAN KOMMER DU DERTIL

I bil

70 minutter fra København – stort set motorvej hele vejen fra Øresundsbroen.

Med tog

Øresundstoget til Lund og bus til Hörby, hvor du kan cykle fra. Måske er der andre fra landsbyen i bil, du kan få et lift af? Det skal der nok være.

NÆROMRÅDET

Små bondegårde, bakkede marker, stendiger og skov. Vandreruter i særklasse, fem mountainbikeruter, rideskole som nærmeste nabo – og svampejagt lige uden for døren. I Ringsjön kan man bade og fiske alt fra aborre til gedde, og naturcentret Fulltofta ligger lige i nærheden.

450.000 m²

SAMLET GRUND – DELT MED NABOERNE

365.000 m²

FREDET, REKREATIVT AREAL

56.000 m²

EGEN GRUND MED BYGGERET

STEDET

Skov. Mark. Klipper. Stendiger. Å. Kuperet terræn. Sø.



DU STÅR HER

VORES LANDSBY

FOTO: GAMMALSTORP TIDLIG FORÅR 2023

Oversigt over sommerhusene

**Sommerhuse og fællesfaciliteter
i alle former, placeret mellem træer,
klipper og stengærder. Ikke i stedet for.**

SITUATIONSPLAN

UENDELIG OG MEGET SKOV
↑

ÅEN

VORES VANDRERUTE

Gammalstorp er primært en skov-landsby i en løv-skov. Op til skoven ligger vores eng. Gammalstorp består indtil videre af 17 huse i alle størrelser - og vi arbejder på at udvide en smule.

Vi ejer næsten alt jord omkring de tre små grusveje du ser her, og omkring er vi omringet af uendelig skov mod nord, og mod syd ligger det åbne landskab med bondegårde, marker, enge samt et meget roligt og idyllisk landskab.

Over de kommende år, udvider vi langsomt landsbyen.

Her er et blik på de næste bebyggelser, markeret med grøn:

Selvfølgelig er saunaen højt prioriteret.



De 4 typer huse

Huse i alle størrelser, i den højst mulige kvalitet – arkitektonisk og håndværksmæssigt. Og placeret, så de supplerer hinanden: Book et hus med fire sovepladser, og læg en skovhytte til, når børnebanden vokser. Derudover har vi en række fællesfaciliteter – og på sigt flere.



01 • HUSENE • 30-86 M²

Helårsisolerede træhuse – fra Tjädern på 30 m² til Bjørnen på 86 m² med plads til otte sovende gæster. Gode senge, bad og toilet. Altid professionelt rengjort, når du kommer.



02 • SKOVHYTTERNE • 12 M²

Enkle hytter, der bringer os tættere på naturen. En rigtig god dobbeltseng, en lille terrasse – og altid en fantastisk, uforstyrret udsigt.



03 • FÆLLESHUSET

Stort helårsisoleret fælleshus med køkken, bad og vaskemaskine. Her mødes vi til morgenkaffe, spilleaftener og fælles måltider på terrassen.



04 • LADEN

Da vi overtog den store grund, stod der en bygning midt i skoven. Den har vi omdannet til værksted og krearum. Her på toppen af bakken nyder vi solnedgangen og holder det årlige krebsegilde.

HUSENE I LANDSBYEN

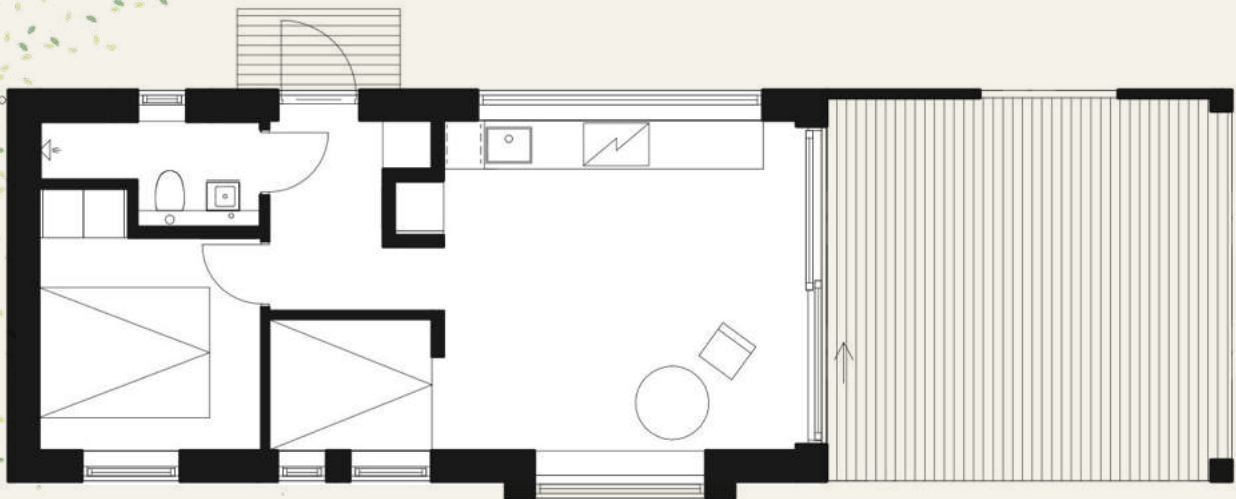
Björnen, 80 m² 8 sovepladser



HUSENE I LANDSBYEN

Björnen, 80 m² 8 sovepladser

Sommerhus, 48 m² 4 sovepladser



Hvad enten du foretrækker at slappe af i den brede vindueskarm, på den indbyggede bæk, i alkoven eller - når det er varmt nok - på terrassen, så er der rig mulighed for at komme helt ned i gear her. Huset har et stort køkken, spise område, toilet, bad og en stor terrasse.

Der er i alt fire sovepladser: en dobbeltseng (160x200) i soveværelset samt en alkove (160x200) i stuen.

FAKTA

ANTAL HUSE	5
STØRRELSE	40 M2
ANTAL SOVEPLADSER	4
TOILET OG BAD	JA
HELÅRSISOLERET	JA
VARME	JA
ARKITEKT	NJORDRUM
NYBYGGET	JA



Om materialevalg og Indretning

Indretningen er ikke tilfældig. Det var vigtigt for os at havde huse med sjæl derfor allierede vi os med Didde, en dygtig indretningsarkitet. Sammen definerede vi en række stemninger – nogle huse er farverige, andre er helt lyse og andre har mørkere farver og mange træelementer. Så der er ikke et hus der er ens, men fælles for alle husene er at møblerne og indretningen har en stærk rød tråd og er af høj kvalitet, stilmæssigt og kvalitetsmæssigt.

Husene er alle sammen bygget i træ, som det naturlige valg for en landsby, der ligger langt ude i skoven. Træhusene passer ind i omgivelserne – de nærmest forsvinder mellem stammerne.

Og træ har nogle meget fine egenskaber: Træer fornyer sig selv, og de binder CO₂, mens de vokser. Men træ gør også noget ved os. Det får os til at føle os tæt på naturen – og giver en hjemlig følelse.



Skovhytte

2 sovepladser

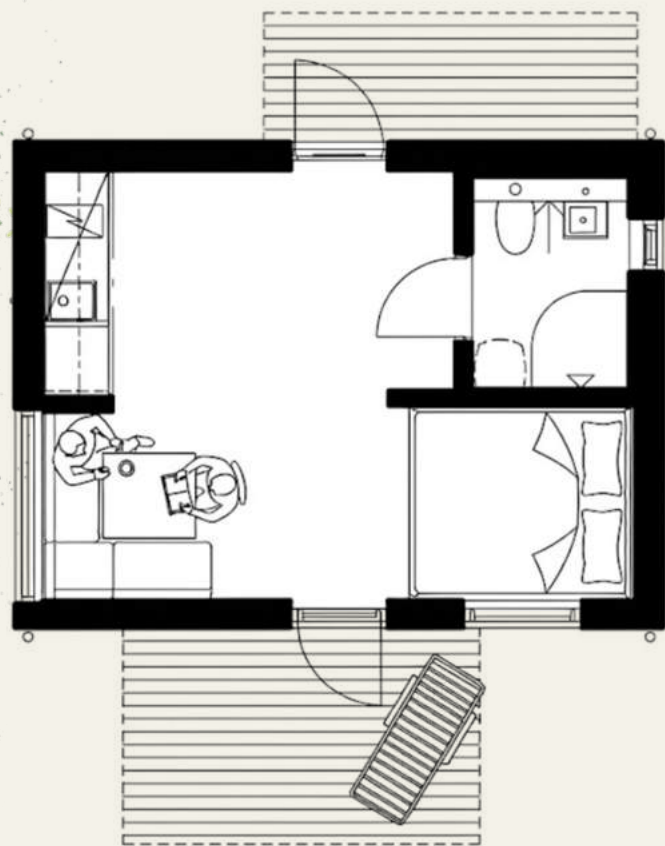


Den simple naturoplevelse. Her er plads til dine ting, en seng og at du vågner op med et sort vindue ud mod naturen.

FAKTA	
ANTAL HUSE	5
STØRRELSE	12 M2
ANTAL SOVEPLADSER	2
TOILET OG BAD	NEJ
HELÅRSISOLERET	NEJ
VARME	VARME
ARKITEKT	STEDSANS
NYBYGGET	JA

Hytte, 30 m²

4 sovepladser



Hytterne på 30 m² har en særlig skovhytte-stemning – intime, rolige og med alt det vigtigste tæt på. Her sover man i to dobbeltsenge bygget som køjer, der giver hytten en hyggelig og næsten gemt-væk-i-skoven-følelse.

Der er i alt fire sovepladser fordelt på to dobbeltsenge i køjeseng.

FAKTA

ANTAL HUSE	4
STØRRELSE	30 M2
ANTAL SOVEPLADSER	2
TOILET OG BAD	JA/NEJ
HELÅRSISOLERET	JA/NEJ
VARME	VARME
ARKITEKT	NJORDRUM
NYBYGGET	JA
ELBIL OPLADER	JA

HUSENE I LANDSBYEN

Hytte, 30 m² 4 sovepladser

Bjørnen, 80 m²

8 sovepladser



Bjørnen er landsbyens største hus – med god plads til den store familie, vennerne eller gæster, der gerne vil overnatte sammen. Her er der rum til både fælles måltider, langsomme morgener og aftener på den store sydvendte terrasse, når vejret er til det.

Der er i alt otte sovepladser fordelt på dobbeltsenge (160x200), køjeseng og hems.

FAKTA

ANTAL HUSE	1
STØRRELSE	80 M2
ANTAL SOVEPLADSER	8
TOILET OG BAD	JA
HELÅRSISOLERET	JA
VARME	GULVVARME
ARKITEKT	PER FELDTHAUS
NYBYGGET	JA
ELBIL OPLADER	2

Én andel. En hel landsby.

Som andelshavere ejer vi ikke ét bestemt hus – vi ejer det hele, sammen. Husene, skovhytterne, fælleshuset, Laden, søen og skoven er fællesejet.

Vi er organiseret som en økonomisk forening med plads til 120 andele. Foreningen ejer landsbyen; vi ejer hver en andel. Én andel giver én stemme – ingen kan eje mere end andre. Vi hæfter hver især kun for vores indskud. Foreningen har ingen gæld og opsparer løbende til renovering.

450.000 kr.

PR. ANDEL – KAN DELES AF I ALT 4 RETTIGHEDSHAVERE

Book lidt eller meget – efter behov

Vores behov er forskellige. Nogle gange skal svigerfamilien med, andre gange har du bare brug for en tur ud af byen. Du booker ét eller flere huse – alt efter hvad ferien kalder på.

60

DAGE OM ÅRET,
MINIMUM

PREBOOKING

Hvert kvartal ønsker vi datoer, huse (et eller flere på en gang) og prioriteter. Fordelingen sker med point: Hver andel får et fast antal point om året, og prisen i point afhænger af sæson og husets størrelse. Bag systemet ligger en fairness-algoritme – bygget på fællesskabets egne ønsker om gennemsigtighed og lighed.

Fri

DU KAN FRIT BOOKE NÅR
DER ER LEDIGT

QUICKBOOKING

Når prebooking-runden er slut, åbner quickbooking. Her bookes alle ledige datoer frit – uden point. Uden for højsæsonen kan du som regel booke med få dages varsel. Aflyser nogen, frigives huset til alle.

4

RETTIGHEDSHAVERE
PR. ANDEL

DEL DIN ANDEL

Du kan dele din andel – og dine point – med tre navngivne venner eller familiemedlemmer. De booker og tager gæster med, ligesom du gør. Du administrerer pointene, og det er kun dig, der kan dele dem.

Appen klarer bøvlet

For ikke at gå fra forstanden i et virvar af logistik har vi bygget en app, der klarer alt det, koordinering plejer at kræve – så vi kan bruge krudtet på det, det hele handler om.

- Book huse, hytter og fællesfaciliteter
- Brug telefonen som nøgle
- Se hvem der kommer til midsommer – og hvornår
- Organisér samkørsel
- Alle betalinger og administration er automatiseret



Interesser på kryds og tværs

Vi er omkring 90 andele – store og små, unge og gråhårede – der deler drømmen om livet i Bulderby. Med så mange mennesker er der altid nogen, der deler netop din interesse:

Der er ikke et krav om at deltage i bestemte grupper, men det kommer helt naturligt, at vi har lyst til at engagere os i at udvikle landsbyen. Udover vores bestyrelse har vi månedlige fællesmøder og et par arbejdsweekender om året.

- KORVKLUBBEN
- ALLE BØRNENE I BULDERBY
- ØL OVER "HÆKKEN"
- MOUNTAINBIKERNE
- SANKEGRUPPEN
- KREBSEGILDE & MIDSOMMAR
- EVENTYRERNES KLUB
- BIODIVERSITETSGRUPPEN
- VÆRKSTEDET
- BESTYRELSEN
- ARBEJDSWEEKENDER



Økonomien

ANDEL • ENGANGSINDSKUD

450.000 kr.

Indbetales til foreningens konto i Merkur Bank. Kan deles af i alt 4 rettighedshavere.

DRIFT & VEDLIGEhold

ca. 750 kr. pr. måned

Dækker administration, drift, opsparing, vedligehold og service (2025-niveau).

FORBRUG

Ca. 30 kr. pr. seng pr. nat

Vand, el, varme, “slid” – afregnes pr. ophold. Pris varier lidt mellem størrelserne.

RENGØRING

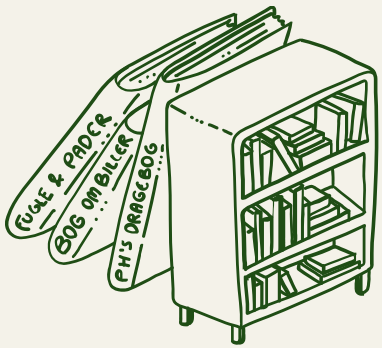
ca. 600 kr. pr. ophold

Gælder de fleste huse – nogle kan man vælge selv at gøre rent i. Dog ikke de mindste Skovhytter.

BRUGSRET

4 navngivne personer

Per andel kan der stå i alt 4 personer, du kan derfor dele andelen med flere.



VÆRD AT VIDE

Tallene justeres på den årlige generalforsamling, hvor hver andel har én stemme. Du hæfter kun for dit indskud.

Det fulde driftsbudget ligger sammen med vedtægter og retningslinjer på medejer-siden – gennemsigtigt og tilgængeligt for alle.

NÆSTE SKRIDT

Bliv andelshaver

1. NY ANDEL

**Bliv medejer af landsbyen
og book spontant med
det samme**

450.000 kr.

Bliv medejer af hele landsbyen. Du betaler "husleje" ved ibrugtagning;

FOTO: MEDSTIFTERNE BLIVER FORMELT ANDELSHAVERE

Almenr

Sådan bliver du andelshaver

01 • ANSØG

Send en uforpligtende ansøgning her: almenr.dk/gammalstorp – så kan du se, om der er et match. Hvis ja, bliver du inviteret til at blive medejer.

02 • SÆT DIG IND I LANDSBYEN

Når du læser dette dokument, er du allerede langt. Hvis alt dette lyder godt, kan du tage afsted på besøg eller intromøde med gåtur og opleve skoven, husene og menneskene. Eller følg hverdagen på Instagram: [@fritidslandsbyen](https://www.instagram.com/fritidslandsbyen).

03 • FORTÆL OS, AT DU VIL VÆRE ANDELSHAVER

Ring eller skriv til Jonas på jonas@almenr.dk, og fortæl, hvis du har spørgsmål, eller hvis du gerne vil være andelshaver. Så hjælper han dig videre.

04 • UNDERSKRIV

Du underskriver de 4 dogmer – vores fælles værdisæt – og medlemsaftalen.

LIGE NU

**Vil du være andelshaver?
Sig til og vi hjælper dig
videre.**

jonas@almenr.dk

[+45 22 81 12 56](tel:+4522811256)





Almenr