

Business Case: Foreningen Genskabet køber det nedlagte mejeri, Brøndevvej 40B på Orø, for at skabe muligheder for udvikling og facilitere bæredygtig vækst.

Formålet er at realisere Genskabet's potentiale for at udvikle et borgerdrevet kraftcenter med aktiviteter, vidensdeling og projektudvikling indenfor genbrug, deleordninger, energirenovering med genbrugsmaterialer og vedvarende energi. Genskabet's strategi er at eje egen ejendom og få nogle attraktive omgivelser og mere plads til nuværende aktiviteter, samt muligheder for at etablere et demonstrationshus.

Fakta

Mejeriet, Brøndevvej 40B, 4305 Orø

Etableringsår: 1960

Grundareal: 3028 m²

Bebygget areal: 658 m²

Antal helårsboliger med køkken: 1

Antal lokaler til udlejning: 3

Baggrund – Genskabet har siden sin opstart i 2016 haft succes med at engagere borgerne på Orø og sætte fokus på genbrug og bæredygtighed med en kreativ vinkel. Genskabet er en almennyttig forening for alle med interesse for genbrug, energi og cirkulær økonomi. Genskabet har et godt samarbejde med Fors om genbrug og affald på Orø.

Aktiviteterne og organiseringen af Genskabet har effekt og har vakt interesse, således, at der i dag er mange ressourcer i Genskabet, der arbejder med at drive stedet, udvikle idéerne og skabe nye aktiviteter og projekter. Der er også løbende kommet invitationer til at deltage i projekter med eksterne aktører, som fx fra Holbæk Kommune og universiteter.

Genskabet står stærkt, men foreningen er placeret i et lejemål, der begrænser initiativer og muligheder for at realisere ambitionerne.

Forretningsstrategi – Genskabet har en forretning, hvor kunderne er borgere og turister på Orø, som engageres i aktiviteter, der mindsker affald og energiforbrug.

Strategien er for det første, at Genskabet skal udvikle de bedst mulige rammer for aktiviteter og projekter, og samtidig generere indtægter til drift, vedligeholdelse og eventuelt renovering/ombygning samt nye initiativer. For det andet vil Genskabet selv eje ejendom for bedre at kunne skabe og vedligeholde faciliteter. Det er fx ikke muligt at søge støtte til finansiering af renovering og energioptimering af lejede lokaler.

Formålet med at købe at Mejeriet (Brøndevvej 40B) – Mejeriet kan blive den ramme, der skaber handlekraft og autonomi samt giver plads til nye tiltag, fx et energikontor. Der er grænser for hvor store opgaver, der kan løftes med frivillige kræfter, og i mejeriet kan der skabes et eksperimenterende projektmiljø for recirkulerende aktiviteter og tilbud, der giver rum til foreninger, erhverv og offentlige institutioner/ selskaber (fx undervisnings- og fritidsaktiviteter).

Hvorfor er projektet nødvendigt? – Fordi rammerne for at realisere Genskabet's potentiale ikke er gode nok i foreningens nuværende lejemål. Der mangler plads til at recirkulere i større volumen: Byggematerialer, haveaffald, møbler, vinduesglas, etc. og til lærings-, udviklings- og produktionsfaciliteter som værksteder/ kursuslokaler og møde- /spisesal.

Potentialer – Mejeriet kan blive et attraktivt eksperimentarium/ akademi for og med borgere som enkeltpersoner eller familier og foreninger på Orø, men også danne ramme om aktiviteter for en større offentlighed, uddannelse, forskning, kurser, fagturisme og grøn turisme via workshops og udstillinger om energi og klima med fokus på bæredygtige ressourcer (à la Samsø Energiakademi). Mejeriet kan fungere som lokalt samlingssted for øens mangfoldige foreningsliv og støtte for private virksomheder/ iværksættere.

Følgende ressourcer/ aktører der kan bidrage og drage fordel af projektet (ikke prioriterede og uspecificerede): Holbæk Kommune, energiselskaber (Fors og Andel), Orø Beboerforening, Orø Lokalforum, andre foreninger, forretningsdrivende/ håndværkere, landmænd (fødevareproducenter), skole, iværksættere, kunstnere m.fl.

Mejeriet kan blandt andet være med til at realisere nogle af potentialerne beskrevet i ”Strategisk-fysisk udviklingsplan for Orø” (Dansk Kyst- og Naturturisme, 2024), som blev vedtaget i marts i år.

Omkostninger, økonomimodeller for Mejeriets drift og udvikling – Se vedhæftede Etableringsbudget og Driftsbudget Økonomiske scenarier.

Etableringsbudgettet viser et finansieringsbehov på 2,5 mill. kr. Der undersøges forskellige muligheder for at rejse det beløb.

Genskabet indtægter har været konstant stigende siden starten.

Driftsbudgettets tre scenarier - et konservativt, et forventet og et potentielt - viser, at Genskabet med nuværende indtægtsniveau kan afdrage på et realkreditlån på 2,5 mill. kr. De tre driftsbudgetter betragtes alle som forsigtige og realistiske, da mulighederne for at skabe indtægter er mange.

Investeringsvurdering (risiko) – Vurderingen er derfor, at Genskabet med nuværende aktiviteter, opsparing og et kreditlån på 2,5 mill. hos Kommunekredit kan løfte økonomien.

Mejeriets nuværende ejere udlejer erhvervslokaler. Der er også mulighed for at frasælge en parcel med udsigt over fjorden (værdi ca. 600.000 kr.).

Finansieringsmuligheder – Kommunekredit, Merkur Andelskasse, andre banker, Søge fonde (projekt ”demonstrationshus”), crowdfunding, se Genskabet forretningsplan.

Tidshorisont – Nuværende ejere har ejendommen til salg og der er derfor risiko for, at den bliver solgt til anden side. Vi arbejder derfor på at få underskrevet en købskontrakt hurtigst muligt og hvad det indebærer.

Bilag – 1) Etableringsbudget, 2) Driftsbudget Økonomiske scenarier, 3) BBR-Meddelelse, 4) Genskabet Forretningsplan 2024, 5) Bilag til Genskabet forretningsplan – Nøgletal.