

# MEJERIET

## GENBRUG OG FÆLLES RESSOURCER

FORENINGEN MEJERIET

CVR. NR. 38545272

### PROJEKTRESUMÉ

En gruppe aktive borgere ønsker at etablere og drive et bæredygtigt multihus i det nedlagte mejeri på Orø. Tiltaget har genbrug som sit omdrejningspunkt, med specielt fokus på bæredygtig omstilling og ressourcefællesskab.

På en række deleværksteder istandsættes og produceres nye produkter af kasserede effekter. Her skabes og udstilles kunst og kunsthåndværk og holdes workshops og kurser. Huset er demonstrationshus for energirenovering og bæredygtig forsyning gennem rundvisninger, foredrag mv.

Mejeriet tænkes som et symbiotisk lokale- og ressourcesamarbejde mellem projekter med offentlige og private partnere.

Ejendommen er til salg, og initiativgruppen søger i første omgang midler til et køb.

### FORMÅL, MÅL, BAGGRUND

Mejeriet vil sætte fokus på ressourceforbrug og medvirke til en bæredygtig omstilling ved at nedbringe mængden af affald fra Orø.

Vi vil udvikle produktion og arbejdspladser med afsæt i de ressourcer der findes i lokalsamfundet.

Mejeriets aktiviteter vil give kreative udfoldelsesmuligheder og et aktivt mødested for alle aldersgrupper, lokale såvel som turister.

## PROJEKTETS INDHOLD

Projektet går ud på at erhverve det gamle Mejeri på Orø og drive det som et multihus med genbrug og upcycling som omdrejningspunkt.

### MEJERIETS BÆRENDE ELEMENTER

**GENBRUGSBUTIK** - salg af direkte genbrug indsamlet på Orø, fx beklædning, møbler og køkkenudstyr samt upcycledede materialer, fx til hobby, møbelfremstilling og byggeri.

**UPCYCLING** - udvikling af produkter af genbrugsmaterialer, hvor brugte ting kan få nyt liv gennem redesign. Denne del af projektet rummer et socialøkonomisk potentiale.

**REPARATIONSWORKSHOPS** - for at forlænge levetiden på visse forbrugsgoder, fx cykler, elektronik, møbler.

**KURSER** - gør-det-selv-kurser inden for småsnedkeri, møbelpolstring, syning, maleteknikker, vedligehold og istandsættelse af husets dele (fx vinduer), energirenovering og opsætning af fx solvarmeanlæg.

**ÅBNE VÆRKSTEDER** – makerspace, fab-lab eller hyggepuslerier på egen hånd eller med lidt hjælp fra en kyndig frivillig.

**DELEORDNING** - for værktøj, trailere mm.

**FORMIDLING** - udstillinger med fokus på genbrug og bæredygtighed. Foredrag og konferencer med fokus på ressourceforbrug og bæredygtig udvikling.

**BÆREDYGTIG ENERGI** – Mejeriet energirenoveres med genbrugsmaterialer og integrerer på sigt passiv varme, solvarme, jord- eller kompostvarme med flisfyr og/eller raketovn i sin varmeløsning. Mejeriet ønsker på sigt at være selvforsynende med energi.

## MANGE POTENTIALER

Med mejeriet som ramme er der mulighed for at sætte et utal af aktiviteter i gang for forskellige interessegrupper, fx cafémiljø, ungdomsboliger med mejeriet som fælleshus og varmecentral, produktionskøkken, regnvandsvaskeri, cykelværksted, skovhave, højbede og væksthuse, fællesspisningsordning med skraldemad og økologi, delebiler, kontor- og værkstedsfællesskaber, skraldekunst, byttemarkeder, energiekspementer, forlagsvirksomhed, undervisningstilbud, lejrskole, skraldefestival ...

Perspektiverne rækker ud over øens, regionens, ja, landets grænser.

## MÅLGRUPPER

Mejeriets daglige brugere og dets frivillige og lønnede personale er fortrinsvis lokale. Der sigtes mod at tiltrække interesserede fra hele regionen inkl. hovedstaden til kurser, udstillinger, foredrag og events. Mejeriet ønsker at sætte aktiviteter i gang med relevans for hele familien i alle samfundsgrupper.

## EJENDOMMEN

Projektet ønsker at overtage eller købe det tidligere Orø Mejeri, ejendommen beliggende Brøndevej 42, Bybjerg, med matrikelnummer 27b.

[SE BILAG 1]

Ejendommen består af to murstensbygninger på 2000 m<sup>2</sup>, opført som hhv. mejeri og ostelager i 1952. Mejeriet lukkede som sådan i 1972, og bygningerne har været brugt til blandet erhverv og bolig. Ejendommen blev fraflyttet i 2012, og har siden i perioder været delvist udlejet og beboet.

En parcel mod Vestre Strandvej er til salg som udstykket areal, og kunne potentielt være interessant at inddrage i projektet.

### STAND

Bygningerne er tørre og sunde. Taget er lagt med asbestplader, og er i god stand.

Ejendommen må karakteriseres som et "håndværkertilbud", idet der mangler vinduer i et af rummene, og enkelte rum henligger som byggeplads med opbrudte gulve og rå vægge. Størstedelen af arealet kan dog tages i brug umiddelbart.

Ejendommens el-installation er fra 1980'erne og har flere grupper med separate elmålere.

Mejeriet er opvarmet med træpillefyr. Der er radiatorer i de umiddelbart anvendelige rum, og varmekastere i salen.

## ENERGI OG RENOVERING

### SELVFORSYNING AF ENERGI

Mejeriet ønsker hen ad vejen at blive et energiproducerende hus. Der opføres og installeres en række kendte og eksperimenterende alternative, CO<sub>2</sub>-frie, energiproducerende enheder, så vidt muligt i kombinationsanlæg: Solvarme, jordvarme, kompostvarme, solceller samt forskellige former for små vindmøller og -tunneler.

Mejeriets energiklasse opgraderes fra klasse C til klasse A.

(TRIN BESKREVET I BILAG 2)

### ISTANDSÆTTELSE SOM DEMONSTRATION

Praktisk istandsættelse og energiforbedringer opfylder en del af Mejeriets formål som demonstrationshus for energirenovering med genbrugsmaterialer.

Det meste af renoveringen, tilrettelægges og udføres ad hoc med frivillig hjælp under professionel vejledning og tilsyn.

Der holdes løbende udstillinger om renoveringen og de anvendte materialer og metoder.

Energianlæggene fremvises, og de energiforbedringer, der sker på huset, formidles.

Løbende energiforbrug og energiproduktionen fra de flerfoldige energikilder vil være synlig online, og der udarbejdes energiregnskab.

## ORGANISATIONSFORM

Foreningen Mejeriet er pr. 12. marts 2017 en almindelig frivillig forening med flere arbejdsgrupper som samarbejder med andre lokale bruger- og aktivitetsgrupper, virksomheder og enkeltpersoner.

Ejendommen Mejeriet købes og administreres juridisk af en hertil oprettet fond.

## INTERN ORGANISATION

### BESTYRELSE

Foreningen Mejeriets bestyrelse tegner foreningen og koordinerer arbejdsgrupperne.

Bestyrelsens medlemmer er:

Siri Reiter, forperson;

Jesper Olesen, kasserer;

Henning Deurell, best. med;

Brian Vejrup, suppleant.

### ARBEJDSGRUPPER

Udvikling og drift af Mejeriets aktiviteter og ansvarsområder varetages af arbejdsgrupper.

**EJENDOMSGRUPPE** – overtagelse af bygningerne, forsikring, administration (jura, økonomi)

**BYGGEGRUPPE** – planlægning (bygningsinspektion, bygningshåndværk, brandsikring)

**ENERGIGRUPPE** – dimensionering, opsætning, drift og formidling (specialviden, vvs, IT)

**GENBRUGSGRUPPE** – indsamling, transport og salg af direkte genbrug og materialer (frivillige)

**EVENTGRUPPE** – udvikling, planlægning, koordinering, afvikling af arrangementer (frivillige, projektledelse)

**PR- OG KOMMUNIKATIONSGRUPPE** – Intern og ekstern skriftlig kommunikation, IT

**ØKONOMIGRUPPE** – budgetter og regnskab, salg af andele samt fundraising (økonomi, fundraising)

**KURSUSGRUPPE** – planlægning, koordination og formidling af kurser, tilmeldinger og lokaler (undervisning, admin.)

**VÆRKSTEDSGRUPPE** – etablering og drift af værksteder (håndværk)

**UPCYCLING-GRUPPE** – Udvikling af produkter (design, håndværk)

## MARKEDSFØRING OG BRANDING

### MARKANT SKILTNING OG DESIGNPROFIL

Mejeriets beliggenhed er idéel, tæt på Holbækfærgen og ikke langt fra Bybjerg med indkøbsmuligheder, forsamlingshus, idrætshal, ældrecenter og skole. Det ligger eksponeret ud til Brøndevvej og tiltrækker sig naturligt opmærksomhed.

### AKTIVITETER

Lokal markedsføring via egen kommunikationsplatform, nyhedsbreve, lokalforeningsblad, fysiske opslag, egen aktivitetskalender samt udsendelse af pressemeddelelser til lokale medier samt grønne netværk. Faste procedurer for markedsføring af events og kurser. Faste dage for markeder, café-arrangementer, debataftner mv.

### ONLINE KOMMUNIKATION

Hjemmesiden udvikles til at være en kommunikationsplatform for og inspirationskilde til genbrug, upcykling, bæredygtigt byggeri og energi.

Mejeriets IT-kommunikationsplatform er baseret på fri software, følger åbne standarder, og tager hensyn til tilgang for alle (accessibility).

Foto- og filmdokumentation på egen platform.

## ØKONOMI

### ETABLERING

Mejeriet købes og administreres juridisk af en hertil oprettet fond.

Finansieringen sker via salg af andele, crowdfunding, indskud fra lejere, udviklingsmidler, optagelse af lån, samt projektstøttemidler.

Plan for erhvervelse af ejendommen, se bilag 2

ETABLERINGSBUDGETTER, DRIFTSBUDGET, SE BILAG 3 OG 4

FINANSIERINGSPLAN SE BILAG 5

### DRIFT

Mejeriets enkeltprojekter skal som princip kunne bære sig selv økonomisk og dække en fair andel af Mejeriets udgifter, enten via indtægtsgivende virksomhed eller via tilskud og støttemidler til det enkelte projekt.

Lokaler kan udlejes til samarbejdspartnere såsom interessegrupper, foreninger, projekter og private initiativer; det kan være værkstederne som bruges en aften om ugen, lagerplads, kursuslokale, kontorplads eller bolig.

### RENOVERING

Grundmaterialerne til renoveringen skal ske med genbrugsmaterialer, og der forefindes på ejendommen allerede en del materialer, bla isolering og vinduer til hele huset.

## RESSOUCEGRUPPEN

Foreningens medlemmer har faglige kompetencer spændende fra design og håndværk til undervisning, kommunikation og kunst. Vi er pensionerede skolelærere og håndværkere, handymænd (mk) og kunstnere.

Økonomi og ejendomme er gruppens svageste punkter.

## SAMARBEJDSPARTNERE

Formelle samarbejdspartnere omkring projektudviklingen er Holbæk Kommune og FORS A/S, med baggrund i projektet Orø som Forsynings- og Demonstrations-ø.

Herudover undersøges lokale grupper, foreninger og erhvervsaktører som samarbejdspartnere, fx

Isefjordskolen

Orø Beboerforening

Ungdomsklubben

Orø Pensionistforening

Orø Omstilling

Orø Skovhaver

Det lille Orøværksted

Orø Natur

m.fl.

## EJENDOMMEN

Ejendommen består af to murstensbygninger på 2000 m<sup>2</sup>, opført som hhv. mejeri og ostelager i 1952. Mejeriet lukkede som sådan i 1972, og bygningerne har været brugt til blandet erhverv og bolig. Ejendommen blev fraflyttet i 2012, og har siden i perioder været delvist udlejet og beboet.

En grund på xx m<sup>2</sup> mod Vestre Strandvej er til salg som udstykket areal og kunne potentielt være interessant at inddrage i projektet.

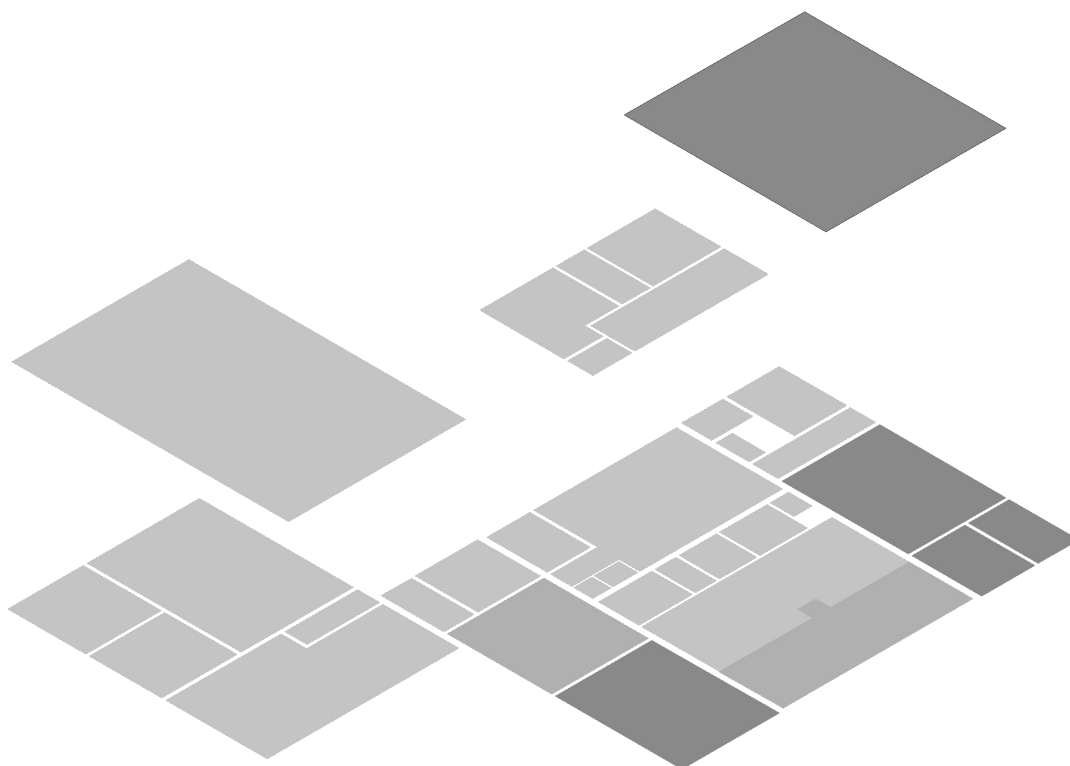
## STAND

Bygningerne er tørre og sunde. Taget er lagt med asbestplader, og er i god stand.

Ejendommen må dog karakteriseres som et "håndværkertilbud", idet der mangler vinduer flere steder, og enkelte rum henligger som byggeplads med opbrudte gulve og rå vægge (på oversigten markeret med mørkere toner), mens størstedelen af arealet kan tages i brug umiddelbart.

Ejendommen er elrenoveret i 1980'erne med fire elgrupper med separate elmålere. [Tjekkes]

Mejeriet er opvarmet med træpillefyr. Der er radiatorer i de umiddelbart anvendelige rum, og varmekastere i salen.



## ENERGI OG RENOVERING

Husets energibehov til opvarmning er xxxkW pr år, anslået efter standardberegninger. Hertil kommer behov for el til belysning, værktøj, ventilation og pumper, anslået xxx kW pr. år.

Mejeriets energiklasse opgraderes fra klasse C [?] til klasse A. Det indebærer en række tiltag over 10 år, faldende i tre faser

### 1. NØDFASEN (1.-2. ÅR)

Eokus på at få lukket alle vindueshuller, sætte forsatsruder op og isolere tagetagen.

### 2. OPTIMERINGSFASEN (2.-5. ÅR)

Etablering af klimavenlige varmeløsninger.

### 3. OMSTILLINGSFASEN (5.-10. ÅR)

Der bygges om, bygges en klimaskal og etableres en vindtunnel.





## ETABLERING

### OVERTAGELSE

Udgifter i forbindelse med overtagelse af ejendommen mv.,  
anslået 15.000

#### Financiering

Salg af andele, crowdfunding, indskud fra lejere,  
udviklingsmidler, optagelse af lån, projektstøttemidler

### RENOVERING

Grundmaterialerne til renoveringen tænkes at ske med  
genbrugsmaterialer, og der forefindes allerede en del indkøbte  
materialer, bla isolering og vinduer til hele huset.

Vurdering af materialeforbrug 30.000

Arbejds løn (instruktører)

Brandsikring, elarbejde mv. 20.000

#### Financiering

Fondsmidler, genbrugsmaterialer, donationer. Mandetimer fra  
frivillige via byggekurser og byggearbejdsdage/ - festivaller.

### VÆRKSTEDER

Værkstederne etableres med donationer og lån af værktøj og  
materialer.

Der udarbejdes behovsoversigter for hvert enkelt værksted.

#### Financiering

Donationer, lån, salg af andele, fonds- og støttemidler samt  
genbrugseffekter.

Etablering af bæredygtige energianlæg

### ENERGI

Solvarmeanlæg ca 100.000

Jordvarmeanlæg ca 300.000

Kompostvarmeanlæg ca 50.000

Raketovn ca 50.000

Solarbox ca 25.000

Solcelleanlæg ca 40.000

Vindtunnel ca 150.000

#### Financiering

Der indgås partnerskab for demonstrationsanlæggene

[Indskud fra FORS til etablering af energicentral]

Fondsmidler

## **DRIFT**

Mejeriets enkeltprojekter skal som hovedregel kunne bære sig selv økonomisk og dække en fair andel af Mejeriets udgifter, enten via indtægtsgivende virksomhed eller via tilskud og støtte.

Visse lokaler i Mejeriet kan udlejes til interessegrupper, foreninger, projekter og private initiativer; det kan være værkstederne som bruges en aften om ugen, lagerplads, kursuslokale, kontorplads eller bolig.

## **UDGIFTER**

Afdrag på lån, advokat, vand, el, varme, renovation, ejendomsskat, administration, revision, bankgebyrer, pr, transport, forplejning, forsikring, lønninger, honorarer, bogføring, telefon, internet, kontorartikler, toiletpapir, sikkerhedsudstyr, brandsikring.

## **INDTÆGTER**

Salg af genbrugseffekter og -materialer

Salg af upcyklingprodukter

Kurser

Foredrag

Udstillinger

Artikler

Udlejning af lokaler

Udviklingsopgaver

Konsulentopgaver

## PLAN FOR ERHVERVELSE AF EJENDOMMEN

### FIRE TRIN

Der er fire trin for at blive andelshaver (fra Andelsværket):

#### TRIN 1

Foreningen Mejeriet finder 30-100 potentielle andelshavere, der hver betaler 1500 kroner for en tegningsret.

#### TRIN 2

Pengene fra tegningsretten går til at lave byggeplaner, opnå tilladelser, finde og konkretisere aftaler med samarbejdspartnere, rekruttere frivillige og ikke mindst:  
Få det formelle i orden omkring overtagelsen af ejendommen.

#### TRIN 3

Andelshaverne køber bygningerne sammen i andele, der vil koste mellem 5.000 og 20.000 kroner.  
Foreningen Mejeriet arrangerer en stiftende generalforsamling for den nye forening.

#### TRIN 4

Andelshaverne istandsætter og administrerer bygningerne sammen med de involverede foreninger og frivillige.  
Foreningen Mejeriet er paraplyorganisation for aktiviteter i huset, markedsføring mv.