

PROJEKTBEKRIVELSE

# MEJERIET

GENBRUG OG FÆLLES RESSOURCER



## LOKAL UDVIKLING

Aktive borgere ønsker at etablere og drive et bæredygtigt multihus i et nedlagt mejeri på Orø. Tiltaget har genbrug som sit omdrejningspunkt, med specielt fokus på bæredygtig omstilling og ressourcedeling.

På deleværksteder i huset 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 er et lokale- og ressource-samarbejde mellem projekter med offentlige og private partnere. Ejendommen er til salg, og initiativgruppen arbejder på at rejse midler til et køb.

## DET VIL VI

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 besøgende.



## KONKRETE TILTAG

Projektets mål 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 materialer til hobby, kunst, produktion og byggeri.

**UPCYCLINGVÆRKSTED** – 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** – til læring, projektarbejde eller hyggepuslerier på egen hånd – evt. med lidt hjælp fra en erfaren.

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

**FORMIDLING** – udstillinger med fokus på genbrug og bæredygtighed, herunder kunstudstillinger. Foredrag og konferencer med fokus på ressourceforbrug og bæredygtig udvikling. Online inspiration.

**BÆREDYGTIG ENERGI** – Mejeriet energirenoveres med genbrugsmaterialer og integrerer flere energiformer i sin samlede varmeløsning, som også tjener som demonstrationsanlæg.

## ALLEREDE I GANG

Alle aktiviteterne er på vej mod realisering i mindre målestok, og flere af dem er allerede i gang.

### MANGE POTENTIALER

Med mejeriet som ramme er der mulighed for at sætte et antal 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, energiekspiriment, forlagsvirksomhed, undervisningstilbud, lejrskole, skraldefestival ...

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

## BRUGERNE

I modsætning til øvrige steder at samles, må aktiviteterne på mejeriet gerne svine, støve og larme, til glæde for øens aktive hobbyfolk, husejere, kunstnere, unge, ældre og familier.

Mejeriets daglige brugere og det frivillige og lønnede personale vil fortrinsvis være lokale, mens der også sigtes mod at tiltrække deltagere fra hele regionen og hovedstaden til kurser, udstillinger, foredrag og events.

## EJENDOMMEN

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

SE BILAG 1

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.

Ejendommen har været til salg i en kortere årrække.

En udstykket parcel mod Vestre Strandvej kunne potentielt være interessant at inddrage i projektet.

## 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 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.



## ORGANISERING

Aktiviteterne ledes i praksis af arbejdsgrupper med en flad organiseringsstruktur og høj grad af selvstyre, som samarbejder med andre lokale bruger- og aktivitetsgrupper, virksomheder og enkeltpersoner. Arbejdsgrupperne er organiseret i Foreningen Mejeriet, som er en almindelig frivillig forening.

Ejendommen Mejeriet administreres af en fond eller andelsforening, som oprettes til formålet.

SE BILAG 5

## FORENINGEN MEJERIET

Foreningen Mejeriets bestyrelse tegner foreningen og koordinerer aktiviteterne.

Bestyrelsens medlemmer (2017)

Siri Reiter, forperson

Jesper Olesen, kasserer

Henning Deurell, alm. bestyrelsesmedlem

Brian Vejrup, suppleant

## VORES RESSOURCER

De involverede i arbejdsgrupperne har faglige kompetencer spændende fra håndværk og design til undervisning, kommunikation og kunst. Vi er flest skolelærere, håndværkere, kunstnere og akademikere.

## SAMARBEJDSPARTNERE

Gruppens eksisterende samarbejdspartnere omkring projektudviklingen er Holbæk Kommune og FORS A/S, gennem projektet Orø som Forsynings- og Demonstrations-ø, som kørte frem til vinteren 2017.

Foreningen Mejeriet et formelt samarbejde med FORS A/S om direkte genbrug.

Øvrige eksisterende samarbejdspartnere:

Orø Omstilling

Det Lille Orøværksted

Kunst på Orø

Orøkontoret

CouchDesign

Varmt vand fra solen

Flere muligheder undersøges.



## 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 KOMMUNIKATION

Lokal markedsføring via hjemmeside, nyhedsbreve, lokalforeningsblad, fysiske opslag, egen aktivitetskalender samt udsendelse af pressemeddelelser til lokale medier og grønne netværk. Der er 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, upcycling, 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.

<http://mejeriet.oroe.dk/>

## ØKONOMI

### ETABLERING

Mejeriet købes og administreres juridisk af en hertil oprettet fond.

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

ETABLERINGSBUDGETTER, DRIFTSBUDGET, SE BILAG 3 OG 4  
PLAN FOR ERHVERVELSE AF EJENDOMMEN, 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.

## EJENDOMMEN

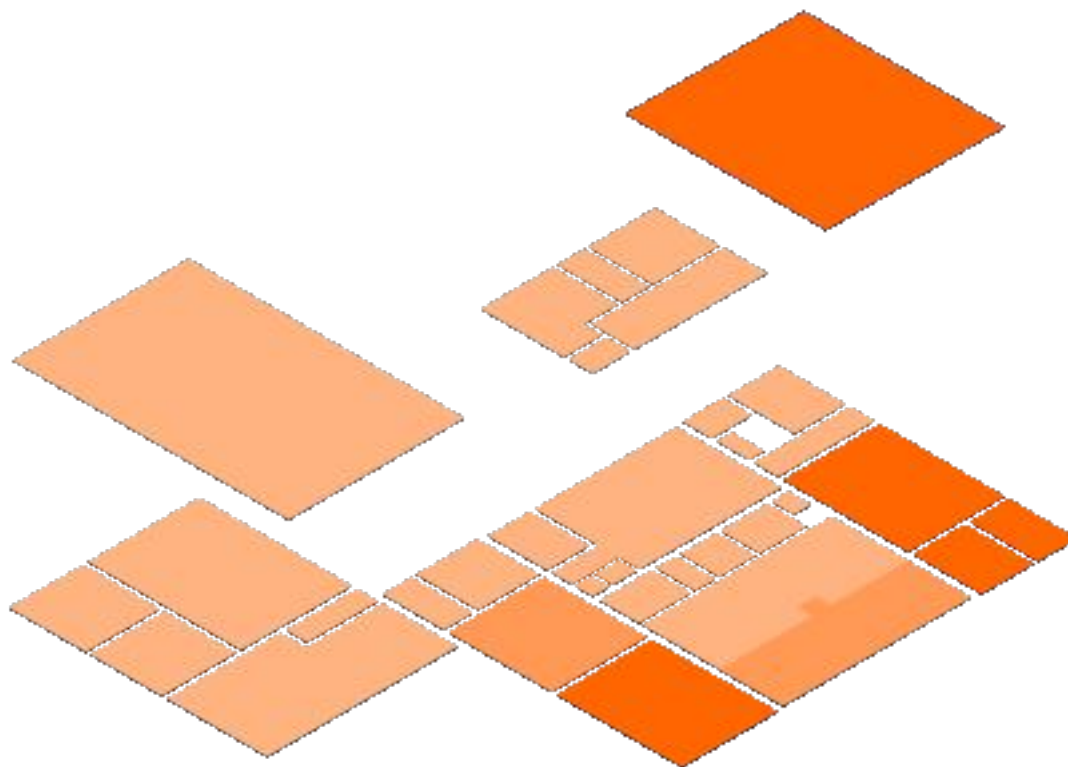
Ejendommen består af to murstensbygninger på 2000 m<sup>2</sup>, opført som hhv. mejeri og ostelager i 1952. Mejeriet lukkede som sådan i 1972, og bygningerne har været brugt til blandet erhverv og bolig. Ejendommen blev fraflyttet i 2012, og har siden i perioder været delvist udlejet og beboet.

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 intakt.

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.



## ENERGI OG RENOVERING

Ejendommen er elrenoveret i 1980'erne med flere elgrupper med separate elmålere.

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

Husets energibehov til opvarmning beregnes. Hertil kommer behov for el til belysning, værktøj, ventilation og pumper.

Mejeriets energiklasse opgraderes til klasse A.

Det indebærer en række tiltag over 10 år, faldende i tre faser

### **1. NØDFASEN (1.-2. ÅR)**

Fokus 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, laves passiv varmeudnyttelse og etableres en vindtunnel.

## ETABLERING

### OVERTAGELSE

Udgifter i forbindelse med overtagelse af ejendommen

#### Financiering

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

### RENOVERING

Grundmaterialer til renoveringen er lokale genbrugsmaterialer.  
Der er indkøbte materialer i ejendommen: isolering, vinduer og  
forsatsruder.

Materialer

Arbejds løn (instruktører) og forplejning af frivillige  
Brandsikring, sikkerhedsudstyr, elarbejde mv.

#### Financiering

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

### VÆRKSTEDER

Der udarbejdes behovsoversigter for hvert enkelt værksted.

#### Financiering

Værkstederne etableres med donationer,  
lån af værktøj. salg af andele,  
fonds- og støttemidler samt genbrugseffekter.

### ENERGI

Solvarme  
Jord- og kompostvarme  
Flisfyr  
Raketovn  
Passiv varme  
Vindtunnel

#### Financiering

Der indgås partnerskab for demonstrationsanlæggene  
og søges fondsmidler.

## DRIFT

### UDGIFTER

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

### INDTÆGTER

Salg af genbrugseffekter og -materialer

Salg af upcyklingsprodukter

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 og 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 andelsforening.

#### **TRIN 4**

Andelshaverne istandsætter og administrerer bygningerne sammen med de involverede foreninger og frivillige.

Foreningen Mejeriet er paraplyorganisation for aktiviteter i huset, markedsføring mv.