

Dagsorden

Morgensang og velkomst

10:10 – Morgensang og velkomst

- **Nyt fra bestyrelsen v. Formand Jesper Madsen**
- Bestyrelsesmedlemmer: Jes Lemming, Troels Hovgaard, Lisa Bilde, Agnete Kjær Jepsen (kasserer), Annette Rasmussen (næstformand) og Jesper Madsen.
- De vigtigste lige nu er, at kommunen godt vil snakke med os. Det "gamle" andelssamfundet har tidligere kontaktet kommunen, hvor vi i Hjørnegrundsgruppen nu også er inviteret med.
- Bestyrelsens arbejde indbefatter: administration af ventelister, hjemmesiden, henvendelser fra nye interesserede, medlemsadministration.
- Bestyrelsen er en repræsentativ forsamling. Det vil sige, at det er på fællesmøderne, at beslutningerne træffes.

10:20 – økonomi – hvorledes køber man en storparcel?

- **Ved Peter fra bogruppe 8**
 - o Bor på den yderste parcel med kæreste og 2 børn.
 - o Projektet med bogruppe 7+8 så i starten anderledes ud i forhold til, hvordan det ser ud i dag. Der var også planlagt at lave et andelsprojekt, men da der ikke kunne findes nok andelshavere til at være med i projektet, blev det foreslået at der i stedet kunne laves et privat ejerprojekt i bogruppe 8 i stedet.
 - o Det er der mange interesserede i. Det er også på dette tidspunkt, at Peter kommer med til et møde i gruppen og køber en grund. Så begynder møderne og de afholdes hver 3.-4. uge, hvor det diskuteres, hvordan bogruppen skal udformes.
 - o Efter nogle møder står de med erfaringen, at det er svært at finde ud af, hvordan økonomien skal håndteres.
 - o Erfaring: Hvis man skal købe en grund til 6 mio. kr., bliver man nødt til at snakke om jura og økonomi. Derfor bliver en advokat delvist koblet på.
 - o Alle interesserede skulle slippe 8000 kr. Det gør, at nogle af de interesserede smutter.
 - o I gruppen snakker de om, hvordan de skal få det, de gerne vil realiseret.
 - o Den måde kommunen sælger grunde → De sender en ejendomsmægler ud og spørger: hvad koster den. Kommunen havde endnu ikke lavet lokalplan.
 - o Der er endnu ingen forpligtelser blandt folk i gruppen. Derfor beslutter de, at "Vi er nok nødt til at gøre det sådan, at folk er forpligtede på deres arbejde – derfor skulle ve slippe 50.000 kr. Så skulle folk selv sørge for at overdrage deres del til andre, hvis man ville ud."
 - o Derfor var der nogle, der igen smuttede fra, men der kom også nye til, hvilket skabte en mere homogen gruppe, fordi dem der kom til, godt ville være med på præmisserne.
 - o Grundsalg:
 - Kunne vi ikke sige, at det skulle være naturmaterialer man byggede med? Erfaring: Skrappe krav er ikke for alle.
 - Vi må ikke nedbringe antallet af dem, der kunne være interesserede i at købe sådan en grund (pga. loven). Til trods for sympati.

- Vi er nødt til at forpligte hinanden på, at den dag vi skulle afgive budet, der skulle vi være sikre på, at vi havde pengene til at købe parcellen. Det er også kloakering, udmatrikuleret osv. Der røg nogle flere, så der kun var 2 perceller tilbage.
- Der var en række problemer. Der var ingen vedtægter. De havde kun bogruppe 1 vedtægter at kigge på.
- Vi skal bare have vedtægter som en fuldstændig almindelig grundejerforening, fordi ellers ville bankerne ikke være med. De sagde, at det der AIH noget, var noget hippie halløj. Hårdt slag for selvforståelsen.
Pris: 700-800 kr per kvadratmeter jord.

Mindstepris for grundsalget: 6 mio. Derfor skulle de være en 10-11 huse, der skulle gå sammen.

- De bød i bogruppe 8 6 mio. og 11 kr., fordi det var en krone ekstra fra hver hus.
- Spænding fra grundsalgskontoret. Der var heldigvis ikke andre, der havde budt på grunden.
- I løbet af 3 uger, havde nogle mennesker fra AIH købt grunden til bogruppe 7.

Ejerskab over jorden:

- Hyrede et ingeniørselskab til udbud af veje, projektstyring, regnvandsbassin, kloakering osv., hvilket var en succes.
- Skelpælene sættes op, hvor der bygges 11 huse. Og et fælleshus, hvilket lige er blevet bygget efter 10 år (efter lang debat).

Vedtægterne: Det var her fællesskabet skulle konkretiseres. Det var en dårlig ide, fordi pengeinstitutter vil ikke gå med til mange bindinger.

Anbefaling fra Peter: få styr på vedtægter og juridiske dokumenter, der har med lånemuligheder osv. at gøre.

Enhver beslutning over 25.000 kr. skulle vedtages ved enstemmighed (på baggrund af bogruppe 3s praksis)

Mindretalsdiktatur – hvis et mindretal er imod et forslag nedsættes arbejdsgruppe. Meget sympatisk, men kan være bremsende for dynamisk fremdrift.

Kommentarer:

- Hanne: Har siddet med i den gruppe, der snakkede om passivhuse inden bogruppe 8 fik den udformning det har i dag. Har erfaring med, at det var dem, der havde flest penge, der kom til at træffe beslutningerne. Man skal huske, at det er på stormødet, at man skal træffe beslutningerne ellers kan det hele kuldsejle.
- Jesper: Har det slet ikke været til diskussion om ejerformen?
 - Hende Jeanette, der tager styring på projektet efter det er gået lidt galt får styr på det igen, så derefter har det kun været grundejer.
- Spørgsmål: Hvilket årstal fik du besked fra banken om hippiegruppen? Er tidsånden så en anden nu?
Pengeinstitutterne spørger den lokale ejendomsmægler – er der penge i det herude?
- Det er der jo så nu.
- 11-13 år siden

Peter: Det korte af det lange: Der var mange gode mennesker med til projektet. **Lærestreg:** Det er nødvendigt, at tænke på økonomi, når man skal købe en grund til 6 mio. kr. til sidst. Det kræver økonomisk formåen.

Kort Pause

Kl. 11 – Peter fortsat

- Processerne er selvfølgelig relevante for jer. Der findes forskellige indgange alt efter hvem man er.
- Det er tydeligt, at der er nogen, der har sagt: det er vigtigt, at vi holder alle diskussioner åbne og tager alle diskussioner.
- Omvendt: Det nytter ikke noget at sidde og tage diskussionerne, hvis vi kun er 2 der har råd til at bo her.
- Afgørende for Peter: Det blev først virkeligt, virkeligt, da der var en økonomisk forpligtelse på hinanden. Det var afgørende for fremdriften, da de begyndte at sætte penge i det.
- Hvis I er ejer- eller andelshavere – så ved I jo, at I skal købe jord. Man kan for eksempel gå til en ejendomsmægler og sige: hvad koster 6000-7000 kvadratmeter jord i Hjortshøj ca.
- 11 parceller i bogruppe 8, der er mellem 250-550 kvadratmeter.
- Hvis man går til realkreditforening, skal det man bygger kunne sælges igen.
- Det ville være en god samtale at tage med realkreditforening at snakke om økonomi.
- Ejendomsmæglerne kalder det herude for liebhaveri, fordi der ligger noget i prisen ud over kvadratmeterprisen – altså folk vil herud og bo. Der er efterspørgsel på det.
- Peters projekt var 300.000 kr. over budget
- Bare fordi ens mave har det godt med nogle ting, gør det det ikke nødvendigvis bæredygtigt.

Lise supplerer:

- Lise har haft et firma til at bygge sit hus, som hun selv har tegnet. Det var et almindeligt firma, hvor mesteren var skeptisk. Det, der med træfiberisolering, det havde han aldrig hørt om før. Der var nogle ting, som hun var nødt til at trække ud af entreprisen, som hun selv sørgede for – fx isoleringen og den lerpudsede væg.
- Den udvendige beklædning ville de heller ikke have med at gøre, hvor Lise selv måtte købe det ind, men de satte det op.
- **Mødet d. 27. oktober handler om materialer.**

Peter: God grund til at være fokuseret på materialer. Bæredygtighed er mange perspektiver: Det er ikke kun materialer, men også sociale forhold – bygger man fx et rigtigt bæredygtigt hus med gode materialer, men bygger det for småt, så man ikke kan være i det med sin familie?

- Der er rigtig meget vi har vidst i 100 år på en mavefornemmelse. I dag handler det om dokumentation. Det kan være udmærkede materialer, selvom der ikke er dokumentation på det.
- Der er meget mavefornemmelse, der har vist sig at være forkert. Fx linoliemaling på bordplader og formaldehyd fordampning herfra. Brændeovne ødelægger med micropartikler ved afbrændingen.

Supplering: I dette forum – der handler det også om andre ting end hardcore materialebæredygtighed. Der er også fælleshusser, uderumsgrupper osv.

Peter: Der er også vigtigt at snakke om. Jeg troede, vi flyttede herud, fordi vi ikke ville have trykimprægneret træ. Der er nogle af tingene, der først kommer senere hen. Træbjærene facaden for eksempel, havde jeg ikke forestillet mig, at der ville blive bygget med.

Bæredygtighed handler om meget andet end isoleringsmateriale.

Spørgsmål: Hvordan fik i bygget i boggruppe 8?

- Meget forskellige tilgange: et tysk firma har bygget 4 huse. Nogle enkelte har bygget selv. Peter har selv tegnet og fået bygget det. Det har været en udfordring for mange, bare at få styret processen.

Spørgsmål: Hvad har kommunen af frister? Hvornår skal man betale og hvor meget skal man betale?

- Når den kommer i udbud er der 14 dage til at komme med sit bud. Fra det øjeblik man giver sit bud er man forpligtet.
- Skøde
- Én bankoverførsel

Man skal ikke tro, at alle de store developers ikke får beskeden

Spørgsmål: Er det ren økonomi? Kan kommunen prioritere?

- Det kan de muligvis godt, men forvaltningsloven gør, at man ikke må lave særlige forhold, der indsnævrer købergruppen til et bestemt formål. Som skatteborger er man interesseret i at kommunen får penge i kassen og ikke giver fordele til særlige grupper.
- Det kan man så få lov til i nogle puljer rundt omkring, fx ældreboliger, studieboliger osv.
- De regler, der er i grundejerforeningen i AIH, de skal gå videre til det stykke, der er hjørnegrunden. – Det vil fremgå af lokalplanen om man skal indgå i GAIH.

11:30 Hvad med Tiny Houses? - Ved Agnete

- For et år siden, hvor Julie Pierres datter, fortalte om forskellige måder at bo på, satte det mange tanker i gang ved Agnete – hvor meget plads har man i virkeligheden brug for?
- Kan ikke slippe drømmen om at bygge sit eget lille hus. Er der andre, der går med sådan en drøm i maven?
- Marie fra lokalsplansgruppen er interesseret. Michael kan også godt lide at bo med sine egne 4 vægge omkring sig, hvor der ikke er nogen på den anden side af væggen. Det giver også selvbestemmelse.
- Konceptet: Der er tænkt enorm meget over udnyttelse af plads. Ift. det vi tidligere hørte om materialer – jo mindre en bolig er, jo mere bæredygtigt er det. Hvis det viser sig, at der er stor interesse for tiny houses kan der jo laves 4 parceller i stedet for 3.

Hvis man er interesseret i Tiny House, kan man kontakte Agnete Kjær Jepsen.

11:40 meddelelser fra arbejdsgrupper:

- **Lokalplan:** For et år siden var det vigtigste at få indflydelse på lokalplanen. Opgaven: Hvilke tanker er der i den store gruppe, hvordan kunne vi tænke os, at grundene skulle være indrettet? Ud fra det har de et notat på, hvordan vi overordnet mener, at grunden skal indrettes. Hvordan får vi indflydelse? Vi har ikke anden mulighed end at bruge andelssamfundets repræsentanter, som vi har haft møde med. Udgangspunkt for at få kommunen til at gå ind på: Den samme lokalplan som boggruppe 8 – separat parkering i et område. Ikke asfaltveje. Den lokalplan kunne videreføres med nogle tilretninger. Det har ikke været muligt at få møde med kommunen i et år. Det var sat på standby fra kommunens side, fordi der var en opfattelse af, at der ikke ønskedes flere boliger i Hjortshøj på grund af ønsket om at beholde Østergårdstoften som en bypark.

Kommunen havde tænkt, at udstykke i parceller, andelssamfundet har skrevet brev, hvor tankerne bag beskrives.

Realisme: Vi står på meget usikker grund lige nu. Vi ved ikke noget før vi har haft en samtale med kommunen, om de vil gå videre. Der arbejdes dog hårdt for at få arbejdet gennemført i lokalplansgruppen.

- **Materiale:** Har afholdt mange møder om materialer og kigget på forskellige huse i andelssamfundet. Vil forsøge at klæde jer alle sammen på i forhold til at forstå, hvad man nu til dags betragter som bæredygtige materialer, hvor alle i Hjørnegrundsgruppen og i AIH er inviterede til møde om bæredygtige materialer d. 27. oktober i Petersborg. Her kommer Egen Vinding og Datter og Jakobsen Huse og fortæller om deres perspektiver på bæredygtige materialer.
- **Leje:** Har kontaktet forskellige boligforeninger blandt andet Ringgården. De efterspørger konkretisering af projektet, fordi det øger sandsynligheden for, at kommunen vil være med på det. Der vil være mulighed for indflydelse på det materiale, der skal sendes i udlicitering. Der vil også være mulighed for at have medbestemmelse på, hvem der flytter ind i første omgang. Der skal muligvis være en specificering i forhold til boligstørrelse. Der arbejdes videre med møder med andre boligforeninger blandt andet Lejerbo.
- **Andels:** En gruppe, der har mødtes og prøvet at definere, hvad der ønskes af andelsboligerne. Stiftende generalforsamling senere i dag. Hvis man er medlem af interesseforeningen har man stemmeret. Hvis man er interesseret, men ikke er medlem er man velkommen til at lytte med. De sidder i bogruppe 3's fælleshus senere i dag.

12-13 Frokost

13:00 Næste stormøde d. 25/11 2018 – Hvilken gruppe arrangerer?

- Mødet afholdes i Solhuset
- Materialegruppen arrangerer næste stormøde

13-15 Arbejde i emnegrupperne – inkl. kaffe og kage

15-15:40 Opsamling af gruppedrøftelserne – grupperne laver et notat til referat

Andelsgruppen

- Så fik vi stiftet en forening for vores fremtidige aktiviteter. Den kom til at hedde Andelsboligforeningen af 4. august 2018. Vi har følgende besætning på bestyrelsen:
- Formand: Jes Lemming.
- Bestyrelse: Troels Hovgaard, Lotte Lykke Frederiksen, Cecilie Holm og Holger Jensen
- Suppleanter: Lene Drewsen
- **Hvad kommer der til at ske i den nærmeste fremtid**
- Bestyrelsen mødes den 11. oktober 2018, hvor vi skal konstituere os. Når vi har fået en kasserer, udsender vi en mail, med kontonr / mobilepay nummer, så man kan melde sig ind i vores nye forening og blive optaget på interesselisten i henhold til vedtægterne.
- Herefter udarbejder bestyrelsen en dagsorden til et fællesmøde for alle medlemmer af vores nye forening.

Lejegruppen

- Interessant proces i korte træk
- Hvordan vi vil organisere os fremover når vi har møder
- Har kontakt til boligforeninger
- Har besluttet, at vi vil holde et fremtidsværksted

(Referentens kommentar: Se uddybende referat fra lejegruppens møde i separat dokument).

Ejergruppen – referentens noter fra det mundtlige oplæg

- 7 husstande i den gruppe, der har holdt møde og adskillelige børn
- Brugte tid på at snakke om det rent økonomiske, fordi det er vigtigt. Parcellernes størrelse osv. Hvordan fordeler vi fælles udgifter osv.
- Når man står med et konkret husprojekt, der skal finansieres, hvordan er det så, at der lægger et beløb oveni, som går til nogle fælles faciliteter.
- Stordriftsfordele – hvis man eventuelt kunne få fat i et firma til at bygge.
 - o Hvis man kunne gå sammen og have nogle af de samme ønsker med individuelle ønsker, om man så kunne have stordriftsfordele
- Det hele er præget af, at der er meget vi ikke ved endnu.
- Vi kunne lave et fælles koncept, hvor vi kunne bygge på den og den måde, når vi er længere henne i processen, hvor vi siger, at vi vil gerne bo på en bestemt måde, hvor vi kunne arbejde videre, hvis der er nogen, der går ud af gruppen og der kommer nogle nye ind, så man kunne arbejde videre ud fra nogle fælles retningslinjer.
- Usikre på parcellerne om der så er nogle fortilfælde i forhold til at splitte parcellerne op i tre klumper. Hvis kommunen ville gå med til at splitte det op i 3 parceller
- Hvis det i lokalplanen bliver udlagt til 3 storparceller, så bliver det solgt i 3 storparceller.
- Det er den store bestyrelses opgave, at finde ud af parcellerne
- Det ville være attraktivt, at have et fælleshus eller fælleshuse, der stod færdigt relativt hurtigt. Erfaringen med bogruppe 3 og 7+8's fælleshuse, der først stod færdige efter 10 års tid.

Kommentar fra andelsforeningen: fidusen er jo, at vi køber ind i fællesskab, bygger fælleshus osv. i et hug.

Kommentar: Det er de to ejergrupper, der har taget lang tid om, at bygge deres fælleshuse herude.

Uddybende spørgsmål til andelsgruppen: Har I besluttet at bygge jeres eget fælleshus?

- Ja.

Det er et punkt, som vi skal have med på et tidspunkt.

- Vi har en fælleshusgruppe i Hjørnegrundgruppen.

15:40 Afrunding og fællessang

- Hvordan finder man referater fra tidligere møder?
 - o hjoernegrunden.dk
 - o Man henter referaterne fra tidligere møder på hjemmesiden.

Der kommer en mail ud til interessegruppen

- Der står hele indmeldelsesproceduren
- Man skal henvende sig på hjemmesiden, hvis man har interesse i hjørnegrunden.
- Er kommunen modtagelige for alt det her og hvad er næste skridt?
 - o Kommunen svarer på en mail, som er sendt fra andelssamfundet. Når de har svaret på den mail, så er planen, at de gerne vil se os til et møde. Andet ved vi ikke.
- Der er ingen af grupperne, der kender deres økonomi endnu.
- Er der en intern venteliste i Hjørnegrunden?
 - o Dette er et punkt på dagsordenen til næste bestyrelsesmøde