

# ERFARINGER FRA TILBLIVELSEN AF GÅRDKOLLEKTIVET



## **PROGRAM**

- 1) Idé fasen ("vi vil gerne bo i kollektiv")**
- 2) Realiseringsfasen ("Vi vil gerne købe en gård")**
- 3) Etableringsfasen ("Shit nu bor vi på en gård")**



# Timeline

<b>April 2020</b>	<b>Første møde</b>
<b>Juni 2023</b>	<b>Første fremvisning</b>
<b>November 2023</b>	<b>Fremvisning af Muld</b>
<b>Januar 2024</b>	<b>Køb af Muld</b>
Lidt under 4 år fra spæd idé til kollektiv	



**IDÉFASEN**



- **12 venner der er mødtes gennem klimaaktivisme (i modsætningen til at lave et call out og etablere et kollektiv baseret på en åben struktur)**
- **Første møde i April 2020. Kort tid efter aftaler vi, at vi skal have opsparet 100.000 kroner hver til projektet ”engang i fremtiden”**
- **Drømmen: at undslippe 30’ernes professionalisering og kernefamiliens tosomhed. At kunne dyrke vores egen mad og fortsætte vores aktivistiske fællesskab langt ud i fremtiden. At komme ud på landet!**
- **Drømme boligen: En gård en time fra København der ikke var et håndværkertilbud**

- **Vi har mødtes hver onsdag siden august 2021 for at spise sammen og løbende blive enige om vores organisering, kollektive drømme, prisleje, placering, økonomi osv.**
- **Erfaring: det praktiske og politiske har fyldt meget, det visionære not so much. Måske skriv et visionspapir/manifest?**
- **Organisering og kommunikation gennem Discord: mulighed for flere tråde og mindre arbejdsgrupper (f.eks. bolig, økonomi, jura, biler)**
- **Vi har holdt halvårlige kollektiv weekender, hvor vi har sat 2-3 dage af til at diskutere store poster (f.eks. fællesøkonomi, juridisk struktur, vedtægter)**





# DEN TIDLIGE ORGANISERING

The screenshot shows a Discord chat window with a sidebar on the left and a main chat area on the right. The sidebar contains a list of channels under the 'MULD' server. The main chat area shows a conversation in the '#banken' channel.

**Sidebar Channels:**

- # ejer-og-foreningsstru...
- True love** rmer-og-gårde
- # hverdagsøkonomi-og...
- # flytning
- # biler
- # forsikring
- # private-lån
- # forsyning
- # indretning
- # jordbrug
- MULD-GÅRDKØB
- # Banken**
- # bygninger
- # bistand-aka-advokat
- # budget

**Chat Conversation:**

**# Banken**

**Lea** 31.10.2023 08:44  
Jeg fikser de sidste dokumenter og formulerer en mail til Kirsten:)

**@Lea** yes okay - er det nemmere at der er en der har hele beløbet der overfører det?

**Klara Sørensen** 31.10.2023 08:51  
Jeg har næsten hele beløbet. Men hør gerne lige Kirsten også om det her med garanti VS indsigelsesret

Måske du bare skal sende Allans mail med?

**Lea** 31.10.2023 08:52  
yes det kan jeg gøre!

**@Klara Sørensen** Jeg har næsten hele beløbet. Men hør gerne lige Kirsten også om det h...

**Frida** 31.10.2023 10:25  
Kirsten har fået Allans mails  
Også Helena

**Klara Sørensen** 31.10.2023 10:43  
Her er en lånspecification hvor man kan se at jeg ikke har nogen restgæld @Lea

**Lanspecification\_-\_Selvbetjening.pdf**  
46.33 KB

- **Søgeagenter på [www.boligsiden.dk](http://www.boligsiden.dk) efter vores kriterier**
- **Juni 2023 booking af første fremvisning. En kollektivist forlader projektet**
- **August 2023: booking af anden rundvisning. Heller ikke enighed her**
- **September 2023: færdiggørelse af vedtægterne til vores forening**
  - **Vedtægter: et juridisk bindende aftalepapir. Vigtige punkter vi har diskuteret: Hvordan kommer nye ind, hvor mange penge får man, når man vil ud, fordelingsnøgle for driftsomkostninger, hvad gør vi hvis folk ikke kan betale, opløsning af kollektivet osv**  
*(Skriv til mig, hvis i vil se vores. Vi fik stor inspiration fra andres)*



- **November 2023: tip gennem ven og derefter kontakt til gården Muld. Rundvisning udenom ejendomsmægler, hvilket vi troede var smart, men det var bare lidt akavet**
- **Alle vil gerne byde: enighed om at gå videre! Det her var en kaotisk tid med lange møder med store følelser. Fra vi så gården skulle vi indikere at vi ville byde gik der et par uger.**





# **REALISERINGSFASEN**

- **Vi kontakter Helena fra Kontra Advokater, der hjælper os med at færdiggøre vores vedtægter og gennemføre den juridiske etablering**
- **Vi kontaktede en masse banker. Kun fælleskassen ville gå videre med projektet, så vi kunne ikke forhandle os til det bedste tilbud**
- **Vi aftaler kollektivt et drømmebud og max. To fra gruppen kører forhandlingen med ejernes ejendomsmægler (god ide!)**
- **Gården er sat til salg for 6.900.000. Vi lander et bud på 6.550.000 millioner inkl. landbrugsmaskiner og restaurant interiør. Fordel: vi var hinandens perfekte match. Vi har hørt om flere tilfælde, hvor folk bliver overbudt/forhandlingerne ikke lykkedes**

- **Herefter starter et rimelig kaotisk forløb, hvor vi parallelt laver den juridiske konstruktion imens vi prøver at overbevise banken om, at vi er nogle super tjekkede og økonomiske stabile personer**
- **Vi laver en salgsfolder om os selv med visioner, udgifter, hver persons årsbudget, lønsedler osv. som vi håber kan overbevise banken**
- **5 studerende (3 med studiejob), 1 lærling og 5 i ”voksenjob”**
- **Vi kan ifølge Helena skyde en hvid pil efter at eje som andelsforening, så vi forsøger ikke, men går efter sameje (hvad er forskellen)**





## BOFÆLLESKABET

### SAMLET PORTRÆT & ØKONOMISK OVERSIGT

2023

## Alberte Skriver Møller

5



Jeg er BA i 'Naturressourcer', kandidat-studerende i 'Miljø og Udvikling' på Københavns Universitet med forventet studieafslutning i februar 2024. Efter endt uddannelse agter jeg at indgå i enten forskning eller miljørelateret organisationsarbejde. Til dagligt beskæftiger jeg mig med at skrive mit speciale, engagere mig på mit kollegium Regenser og at være aktiv i Den Grønne Ungdomsbevægelse. Jeg er 28 år, kærester med Morten, kommer fra Sydfyn og drømmer om et landligt og kollektivt liv

Budget 2023				
Faste Udgifter	Beløb	Frekvens	Månedligt	Årligt
Husleje	1700	Måned	-1.700	-20.400
Kollegie-bidrag	300	Måned	-300	-3600
Meditations app	50	Måned	-50	-600
Spotify	25	Måned	-25	-300
Opsparing	1200	Måned	-1.200	-14.400
Mad	1250	Måned	-1.250	-15.000
Transport	400	Måned	-400	-4800
DM medlemskab	60	Kvartal	-20	-240
Sygeforsikring	382	Kvartal	-127,33	-1.528
A-kasse	1035	Kvartal	-345	-4.140
Ida medlemskab	120	Halvår	-20	-240
Forsikring	761	Årligt	-63,41	-761
<b>Total</b>			<b>-5.500,8</b>	<b>-66.009</b>
Faste indtægter	Beløb	Frekvens	Månedligt	Årligt
SU	5645	Måned	5.645	67.740
<b>Total</b>			<b>5.645</b>	<b>67.740</b>

Gæld: 0  
Formue: 100.000

Driftsbudget		Indtægtstyper	
		Beregnete feiler	
<b>Købsudgifter</b>			
Købspris	6495000 kr		
Renovering	0 kr		
Ialt	6.495.000 kr		
<b>Andelshavere</b>			
Antal andelshavere	12	= antal beboere	
Udbetaling i procent	24 %	Den del vi lægger selv og ikke låner	
Udbetaling i kroner	1.558.800 kr.		
Andelspris/pers	129.900 kr.	Andelsprisen er udbetalingen/antal andelshavere	
<b>Samlet lån</b>			
Lånebehov i procent	76 %	Den del vi IKKE lægger selv	
Lånebehov i kroner	4.936.200 kr.		
<b>Realkreditlån</b>			
Realkreditvurdering	6.495.000 kr.	Lige nu sat til købspris. Kan være forskellig fra købsprisen	
Realkreditlån i procent	60 %		
Realkreditlån i kroner	3.897.000 kr.		
Renter og afdrag	23.756 kr.	Se ark: "Realkreditlån" (Får skat - men inkl tinglysning m.m.)	
<b>Banklån</b>			
Banklån	1.039.200 kr.	Samlede købsudgifter minus realkreditlånet	
Renter og afdrag	12.412	Se ark: "Banklån"	
<b>Faste udgifter</b>			
Varme	97513 kr.	Oplysning fra salgsopstilling	
El	13.382 kr.	1.600 kwh/person/år	0,697 kr/kwh
Vand	29.160 kr.	45 m3/person/år (100 l/person/dag)	54 kr/m3
Internet	3.960 kr.	330 kr./måned	
Vedligehold	5.592 kr.	Inkluderer ikke opsparing til større renoveringer	
Ejendomskat	6677 kr.	Se salgsopstilling	
Ejendomsværdiskat	18.354 kr.	Se salgsopstilling	
Husforsikring	17.236 kr.	Se salgsopstilling ellers regn med omkring 10.000	
Uforudsete udgifter	9.694 kr.	5% af faste omkostninger	
IALT pr. år	203.568 kr.		
IALT pr. måned	16.964 kr.		
<b>Samlede udgifter</b>			
Realkredit ydelse i afdragsfri-periode	20.302 kr.		
Realkredit ydelse i afdragsperiode	23.756 kr.		
Bank ydelse	kr 12.411,55 kr.		
Faste udgifter	16.964 kr.		
IALT ved afdragsfrihed på realkredit + banklån	kr 49.677,74 kr.	Ved afdragsfrihed	
- pr. person	4140 kr.		
IALT ved afdrag på realkredit men efter banklån	40.720 kr.		
- pr. person	3393 kr.		
IALT ved afdrag på realkredit + banklån	53.131 kr.	Uden afdragsfrihed	
- pr. person	4428 kr.		
IALT ved afdrag på realkredit men efter banklån	40.720 kr.		
- pr. person	3393 kr.		
<b>Månedlig budget</b>			
Samlet månedlig udgift ved afdrag og banklån	kr 53.131		
Samlet månedlig indtægt pr. 1. august	kr 232.294		



- **Banken og realkreditinstituttet (DLR) godkender lånet til sameje (en skal eje 20%, resten 8%)**
- **Lånet er et fastforrentet 5% obligationslån uden afdragsfrihed.**  
Det politiske i at låne?
- **Fordi vi er en "usikker investering" skal vi lægge mere i indskud end normalt (20% imod 5%)**
- **Laaang proces starter, hvor alle skal skifte bank til fælleskassen og blive andelshavere.**

- **Vi overtager en landbrugsejendom. Dvs. ingen ejerskifteforsikring: man køber som beset! Vi betaler for en byggesagkyndig der beser ejendommen.**
- **Boligskat? Kæmpe forvirring med de nye ejendomsvurderinger og klassificering af landbrugsejendomme.**



- **Månedlig udgift til banken (afdrag og gebyrer): 35.000 kr. Vi har i realiteten lånt 480.000 hver og betaler 3.180 i "husleje" (ekskl. vand, varme, el, forsikring).**
- **Overdragelse 15. januar 2024. Løbende indflytning (folk opsiger lejemål) indtil april.**



# **ETABLERINGSFASEN**



- **I dag: 11 ud af de 12 oprindelige medlemmer + en baby.**
- **Alle personer har enten eget eller parværelse. Resten er fælles**
- **Økonomisk organisering: vi havde fra starten en ambition om en form for fælles økonomi men var usikre på graden. Mange workshops om fordelingsnøgler (skal vi f.eks. dele transport, tøj, ferier). Men så besøgte vi kollektivet Myselfium og blev inspireret til 100% fællesøkonomi (budget i Spiir)**

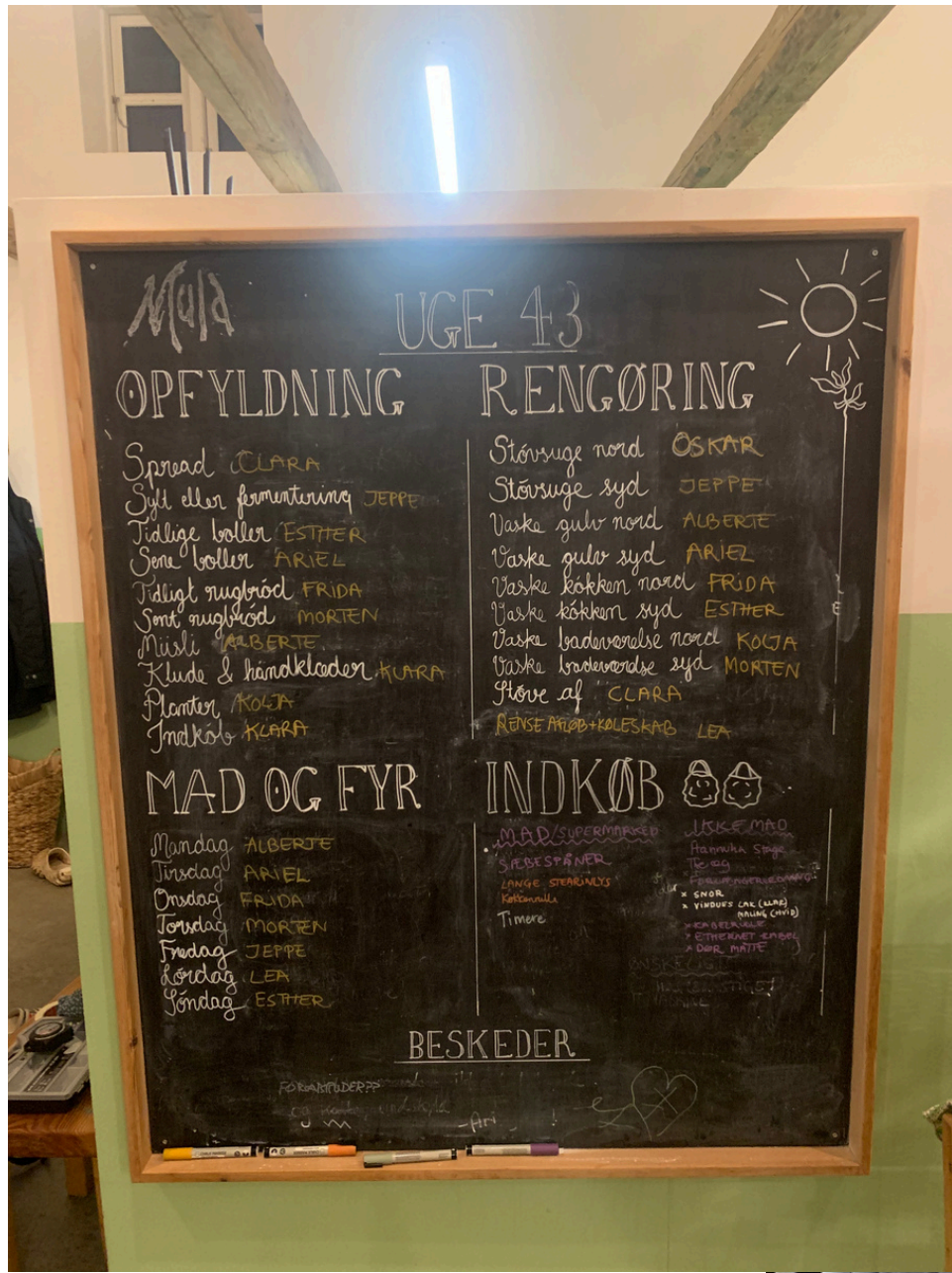
**Alt under 500 kr. kan købes uden at få lov.**

**Resten spørger man om i en chat hvor mindst 50% skal godkende**



## **Møder**

- **Generalforsamling i foreningen årligt**
- **Husmøde ugentligt**
- **Visionsweekend månedligt (om f.eks. vores værdier, konflikthåndtering, intuitiv spisning, og arealfordeling).**
- **Man er generalsekretær en måned af gangen**





- **Organisering af arbejde: Tjanseark der automatisk fordeler rengøring, madlavning (fælles hver dag), indkøb og 'nice to have' (bagning og syltning)**  
(Skriv hvis i vil have det!)
- **Arbejdscirkler organiserer vores fælles ambitioner f.eks. indretningscirkel, landbrugscirkel, skurvognscirkel, økonomicirkel. Ad hoc møder**

## **Landbrug:**

- **Vi har overtaget 5,5 hektar med polytunnel, 200 frugttræer og markedshave. Ingen af os har dyrket landbrug før. Vi prøver os frem, læser bøger, ser youtube og spørger meget om hjælp.**
- **På sigt har vi måske økonomi til at købe en fri fra lønarbejde til at dyrke landbrug fuld tid.**
- **2 hektar lægges nu om til biodiversitetskov.**
- **Vores nye plads og privilegier ønsker vi at dele med andre aktivister: mulighed for at bruge vores lokaler til arbejdsweekender**



- **Hvad er det sværeste? at leve sammen!**
- **Hvad er det bedste? at leve sammen!**
- **Konflikter: forskellige holdninger til dyr, indkøbspolitik, privatbilisme**

## **Bedste tips:**

**1) Tag ud og se andre kollektiver!**

**2) Vi har brugt to bøger: Fælles Fundament og Bo Fælles Skab. Begge har hjulpet os med at få konturer på drømmen, men ingen af dem har beskrevet lige præcis vores situation. Derfor: Betal for en advokat der kan hjælpe jer.**

**3) Start i god tid med at snakke konkret om, hvordan i gerne vil leve jeres liv og have en dagligdag. Start om muligt med at spare op i rigtig god tid.**

# SPØRGSMÅL?

*I kan altid skrive til mig på [jeppesvan@gmail.com](mailto:jeppesvan@gmail.com)  
eller kontakte kollektivet gennem [muld.net](http://muld.net)*