

Vedtægter for Andelsforeningen Himmerlandsbyen amba.

§ 1. Foreningens navn og hjemsted

Foreningens navn er Andelsforeningen Himmerlandsbyen a.m.b.a.

Foreningens hjemsted er Aarestrup, Rebild Kommune.

§ 2. Formål

Foreningens formål er:

At udvikle en økologisk, bæredygtig og spekulationsfri andelsforening At varetage andelshavernes fælles interesser indadtil og udadtil.

At eje og drive ejendommen på ca. 4 HA der udstykkes fra matr.nr. 10-A Aarestrup by, Aarestrup

At vedtage og indgå aftaler om fælles rettigheder og forpligtelser overfor andelsforeningens kreditorer, forsyningsselskaber, offentlige myndigheder og andre samarbejdsparter.

At fremme økologisk byggevis ved anvendelse af Landsforeningen for Økologisk Byggeri principper, vedlagt som bilag 1.

At fremme bæredygtig levevis, i overensstemmelse med andelsforeningens egne regler, der er vedlagt som bilag 2, og som løbende kan revideres af andelsforeningen

At give muligheder for selvvirksomhed

At arbejde for gældfrihed

At modvirke spekulation med andelsforeningens ejendom

§ 3. Andelshavere og medlemmer

Andelshavere

Andelshavere er de, som alene eller sammen med andre andelshavere råder over og har brugsret til en lod i Andelsforeningen Himmerlandsbyen. Disse betegnes i vedtægterne Andelshavere.

Et andelsbevis kan indehaves af flere medlemmer af husstanden.

Nye Andelshavere indstilles af bestyrelsen og godkendes af generalforsamlingen under hensyn til medlemsskarens sammensætning.

Bestyrelsen udsteder andelsbevis, der lyder på navn, og udarbejder lejekontrakt vedrørende den tildelte jordlod.

Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Alle andelshavere skal:

Godkendes af de øvrige andelshavere med mindst to tredjedels flertal være myndige, solvente og have rådighed over deres bo, betale andelsindskud og opfylde aftalte og godkendte overtagelsesvilkår rettidigt, betale økonomiske forpligtelser overfor foreningen og dens kreditorer rettidigt, have fast bopæl og

folkeregisteradresse på foreningens ejendom (senest 1 år efter foreningen har meldt grunden og de enkelte lodder klar til opførelse af private boliger, medmindre andet er aftalt).

Medlemmer

Medlemmer er støtte-medlemmer, som er indmeldt i foreningen uden at have råderet over et lod i Andelsforeningen Himmerlandsbyen. Disse betegnes i vedtægterne som Medlemmer. Medlemmerne har alene ret til at deltage i andelsforeningens møder uden stemmeret.

Medlemskontingentet fastsættes på den årlige generalforsamling. For år 2005 er kontingentet fastsat til kr. 200,00.

§ 4. Andele

Foreningen erhverver umiddelbart efter stiftelsen et areal på ca. 4 HA af matrikel nr. 10 A, Aarestrup by, Aarestrup, der opdeles i 10 lodder beregnet til de kommende andelshavere samt et fællesareal.

Der udstedes et andelsbevis pr. lod. Til andelsbeviset er der knyttet brugsretten til et bestemt lod i Andelsforeningen Himmerlandsbyen.

Foreningen udlejer byggelodder (brugsret) til andelshavere på kontrakter, der er uopsigelige fra foreningens side, bortset fra situationer, der berettiger foreningen til at ekskludere en andelshaver, i henhold til § 15.

Andelshavere har ret til at opføre en bolig til helårsbeboelse på den af foreningen tildelte byggelod i overensstemmelse med bestemmelserne i Lokalplan 165 fra Støvring kommune, og er ansvarlig for at samtlige bestemmelser i lokalplan samt de til enhver tid gældende bygge love m.m. overholdes i forbindelse med byggeriet. Den enkelte andelshaver opfører bygningen for egen regning og på eget ansvar og er eneansvarlig for vedligeholdelse af ejendommen samt for eventuelle fejl og mangler ved ejendommen.

Generalforsamlingen kan med simpelt flertal pålægge en andelshaver at bortskaffe dårlige eller misligholdte bygninger, og er berettiget til at bortskaffe bygningen på andelshaverens regning, hvis denne ikke efterkommer generalforsamlingens pålæg om bortfjernelse af bygningen.

Foreningens indskudskapital er ved stiftelsen beregnet ud fra 10 andele, der svarer til de forskellige grundstørrelser. Indskudskapitalen udgør i alt kr. 1.231.790, hvoraf grundkøb udgør kr. 569.666 og byggemodning udgør kr. 662.124

Hus nr.	Lod nr.	Areal	Værdi af m ²	Fællesareal	Byggemodning	Værdi af Andelsbevis	Fordelingstal
1	1	1.220	19.520	29.040	66.212	114.773	0,09317546
3	4	1.306	20.896	29.040	66.212	116.149	0,094292534
5	2	1.278	20.448	29.040	66.212	115.701	0,093928835
7	3	1.575	25.200	29.040	66.212	120.453	0,097786636
9	6	2.000	32.000	29.040	66.212	127.253	0,103307057
11	5	1.547	24.752	29.040	66.212	120.005	0,097422937
13	7	1.927	30.832	29.040	66.212	126.085	0,102358844
15	8	2.285	36.560	29.040	66.212	131.813	0,107008987
17	9	2.270	36.320	29.040	66.212	131.573	0,106814149
19	10	2.046	32.736	29.040	66.212	127.989	0,103904562
			279.264	290.402	662.124	1.231.790	

Andelshavere har ret til at benytte fælleshuset samt fællesjord efter bestyrelsens anvisning.

Vedtægter for Andelsforeningen Himmerlandsbyen amba.

Fastsættelsen og fordelingen af fælles finansierings-, drifts- og forbrugsafgifter samt udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af den fælles ejendom samt ejendomsskat af fællesjorden fordeles ligeligt mellem andelshaverne. Hver enkelt andelshaver betaler ejendomsskat af sin andel i forhold til de vedtagne fordelingsstal.

Vand og evt. afløbsafgifter fordeles ligeligt mellem andelshaverne i forhold til antal beboere i den enkelte husstand, indtil foreningen måtte beslutte sig for, at forbruget skal fordeles på baggrund af målere.

En andelshaver må kun overlade brugen af sin bolig til andre ved fremleje. Ved fremleje skal lejeren være medlem af andelsforeningen.

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, når andelshaveren er midlertidigt fraværende pga. sygdom, rejse, studier eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 1 år. Fremleje skal forhåndsgodkendes af foreningens bestyrelse.

§ 5. Hæftelse og belåning af andele m.m.

Hæftelse

Foreningen er et andelsselskab med begrænset ansvar. Der hæftes kun med det beløb, der er indskudt på andelsbeviset.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Belåning m.m.

Der kan foretages arrest og udlæg i en andel af andelsbeviset og den af andelshaveren opførte ejendom, og andelshaveren kan pantsætte sin andel samt den af andelshaveren opførte ejendom.

Andelshaverens ret til at pantsætte sin andel er begrænset, idet andelshaveren alene mod sikkerhed i andelen samt ejendommen må optage et lån, som ikke overstiger 80% af pantets samlede værdi på lånetidspunktet.

Til brug for tinglysning af et pantebrev eller retsforfølgning i en andel, skal andelsforening efter anmodning fra andelshaveren, långiveren eller udlægshaveren uden ugrundet ophold afgive erklæring om, hvorvidt den, som tinglysningsdokumentet vedrører, er den person, der er godkendt som andelshaver med brugsret til den pågældende lod, medmindre erklæringen skal anvendes i forbindelse med en pantsætning, som er i strid med ovenstående lånegrænse.

Foreningen har endvidere pligt til at oplyse, om foreningen har stillet garanti i forbindelse med købet af den pågældende andel og om størrelsen af det garanterede beløb.

Vedrører erklæringen køberen af en andel, er andelsforeningen ikke forpligtet til at afgive erklæringen, før købesummen indbetales til foreningen uden andre betingelser, end at erklæringen afgives, og at provenuet anvendes til at indfri eventuelle foranstående pantehæftelser og udlæg forud for afregning til sælger.

Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring samt udgifter i forbindelse med eventuel vurdering af ejendommen for at fastsætte værdien af pantet.

§ 6. Overdragelse

Salg af andel

Ønsker en andelshaver at sælge og fraflytte sin ejendom sker dette ved, at foreningen eller sælger finder en køber til ejendommen. Foreningen anmoder vurderingsudvalget om at fastsætte en pris på ejendommen. Andelshaveren er derefter berettiget til at sælge ejendommen til den af vurderingsudvalget fastsatte pris for ejendommen med tillæg af værdien af andelsbeviset, som fastsættes i årsregnskabet på baggrund af vurderingsudvalgets indstilling. Værdien af andelsbeviset fastsættes til andelshaverens anskaffelsessum med tillæg af stigningen i nettopristallet i den periode, hvor andelshaveren har ejet andelsbeviset. Andelshaveren er ikke berettiget til at modtage større vederlag for andel eller ejendom. Konstateres det, at andelshaveren har modtaget vederlag fra køber udover disse beløb, er andelshaveren forpligtet til at tilbagebetale dette beløb til køber samt forpligtet til at betale en bøde til andelsforeningen svarende til det beløb andelshaveren modtog uberettiget fra køber.

Bestyrelsen skal godkende køberen, der skal acceptere foreningens vedtægter og samtlige de principper m.m., der danner grundlaget for foreningens virke. Nægtes godkendelse af køber, skal skriftlig begrundelse gives senest 2 uger efter bestyrelsen har modtaget skriftlig ansøgning om optagelse og køb af hus.

Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig overdragelsesaftale på en blanket udarbejdet af bestyrelsen. Den endelige overdragelsesaftale skal godkendes af bestyrelsen.

Den samlede overdragelsessum skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales til foreningen. Overdragelsessummen med fradrag af vederlag til vurderingsudvalget, samt evt. restancer skal afregnes til sælger ved overtagelsesdagen, forudsat beløbet er modtaget fra køberen.

Stk. 2. Vurderingsprincipper

Foreningen har et vurderingsudvalg på 3 personer, der vælges af andelshaverne på generalforsamlingen. Vurderingsudvalget skal være sammensat så det sikres, at udvalget er i stand til at bedømme priser på anvendte materialer samt kvaliteten af det udførte arbejde.

Vurderingsgrundlaget er først og fremmest materialebrug og kvaliteten af det udførte arbejde og bygningernes vedligeholdelsestilstand. Vurderingsprincipperne er fastlagte i tillæg 3.

Kan andelshaveren ikke godkende vurderingsudvalgets vurdering af ejendommen, skal bestyrelsen afholde et mæglingmøde med andelshaveren og vurderingsudvalget for at se, om det er muligt at opnå enighed om prisen på andelen. Opnås der ikke enighed og er principperne i tillæg 3 iagttaget fastholdes vurderingsudvalgets vurdering. Denne vurdering kan ikke efterfølgende ændres ved voldgift eller lignende og er bindende for alle parter.

Omkostninger til vurderingsudvalget afholdes af den sælgende andelshaver.

Stk. 3. Overgang ved arv eller gave

Efterladte eller gavemodtagere, der overtager andel og bygninger som arv eller gave, skal godkendes af bestyrelsen og indtræde i foreningen som andelshaver. Kan efterladte eller gavemodtager ikke godkendes kan andelen overdrages til en ny andelshaver og værdien udbetales efter vurderingen til efterladte eller gavemodtager.

§ 7. Regnskab

Foreningen fører et gennemskueligt og enkelt årsregnskab, der skal godkendes på den årlige generalforsamling.

Selskabets regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december.

Vedtægter for Andelsforeningen Himmerlandsbyen amba.

Selskabets regnskab gennemgås af to på generalforsamlingen valgte revisorer/bilagskontrollanter. Revisorer/regnskabskontrollanter vælges for et år ad gangen, men kan genvælges.

Et evt. overskud udbetales ikke, men kan henlægges og bruges til fælles initiativer, der beslutes på et medlemsmøde.

§ 8. Generalforsamling og ledelse

Generalforsamlingen er foreningens højeste ledelse.

Ordinær generalforsamling afholdes i 1. kvartal og indkaldelse sker skriftligt eller pr. e-mail med 4 ugers varsel.

Dagsorden og regnskab udsendes senest 14 dage før af hhv. formand og kasserer. Forslag, der ønskes behandlet, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen og andelshavere og medlemmerne skal orienteres senest 4 dage før.

Alle andelshavere har mødepligt på generalforsamlingen og kun fremmødte har stemmeret, øvrige medlemmer har møderet. Hver husstand er repræsenteret med to stemmer. Ved generalforsamlingen kan et medlem af en husstand repræsentere begge stemmer.

På generalforsamlingen skal flg. punkter behandles:

- Valg af dirigent og referent.
- Årsberetning.
- Godkendelse af regnskab.
- Valg af formand, kasserer og bestyrelsesmedlem, suppleant, interne revisorer, vurderingsudvalg og nedsættelse af udvalg.
- Eventuelt.

Referatet fra generalforsamlingen underskrives af dirigenten.

Alle afgørelser træffes ved simpelt stemmeflertal, uden hensyn til de mødtes antal.

Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes, når bestyrelsen eller mindst 1/3 af andelshaverne ønsker det. Den kan afholdes tidligst 14 dage og senest én måned efter udsendelse af dagsorden.

Alle møder i foreningen er åbne for beboerne. Møder kan dog lukkes ved personsager.

§ 9. Bestyrelsen

Bestyrelsen har den daglige ledelse af selskabet og alle dets anliggender.

Der vælges 3 – 5 andelshavere til bestyrelsen eller medlemmer med bopæl i Himmerlandsbyen

Andelsforeningens bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, formand i ulige år, kasserer i lige år. Bestyrelsen konstituerer derudover sig selv.

Bestyrelsen fører protokol over foreningsmøder.

Bestyrelsen kan selv nedsætte arbejdsudvalg.

Bestyrelsen kan indkalde til medlemsmøde.

Formanden tegner foreningen.

§ 10. Medlemsmøde

Der afholdes medlemsmøde mindst fire gange årligt. Punkter til dagsordenen skal være opslået på et tilgængeligt sted 2 dage inden mødet, eller udsendes pr. e-mail.

Beslutninger tages ved alm. flertal.

Punkter udenfor dagsordenen kan kun besluttes i fuld enighed. Punkter som er på dagsordenen, men som omformuleres kan kun besluttes i fuld enighed hvis mindst $\frac{3}{4}$ af andelshaverne er repræsenteret.

Hver husstand er repræsenteret med to stemmer. Ved andelshavermødet kan et medlem af en husstand repræsentere begge stemmer.

Der føres protokol med beslutningsreferat af medlemsmødet. Referatet skal underskrives af et bestyrelsesmedlem.

§ 11. Tegningsret

Foreningen tegnes af 2 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf det ene skal være formanden eller kassereren.

Ved køb eller salg af fast ejendom samt ved pantsætning og stiftelse af lån tegnes foreningen af den samlede bestyrelse.

§ 12. Voldgift

Strid mellem foreningen og de enkelte andelshavere eller angående fortolkning af vedtægter afgøres så vidt muligt på et andelshavermøde. Er det umuligt, afgøres det endeligt af en voldgiftsret på tre medlemmer. Hver part vælger et medlem, de to voldgiftsmænd skal inden sagens behandling udpege en opmand. I mangel af enighed herom, skal opmanden være civildommeren, eller en af denne udpeget person. Såfremt én af parterne ikke har valgt nogen voldgiftsmand inden 14 dage fra den dag opfordringen til et sådant valg er kommet, vælger civildommeren dennes voldgiftsmand.

Voldgiftsretten træffer selv bestemmelser om proceduren for sagens behandling og tager i sin kendelse stilling til, hvem der skal betale sagens omkostninger.

§ 13. Vedtægtsændringer

Vedtægtsændringer kræver, at mindst halvdelen af foreningens andelshavere er repræsenteret, og at mindst $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede andelshavere stemmer for vedtægtsændringerne.

Er generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig med hensyn til vedtægtsændringer, indkaldes med mindst 8 dages og højst 4 ugers varsel til ny generalforsamling, hvor vedtægtsændringerne kan vedtages med simpelt stemmeflertal, uden hensyn til de fremmødtes antal.

Forslag til vedtægtsændringer skal være udsendt skriftligt til medlemmerne senest 14 dage før generalforsamlingen.

Bestemmelsen i § 16 - kan ikke ændres uanset om der er enighed blandt alle andelshavere.

Vedtægter for Andelsforeningen Himmerlandsbyen amba.

§ 14. Udmeldelse

Udmeldelse skal ske med 3 måneders varsel.

Værdien af andelsbevis og bygninger, jvf. § 6 udbetales efter salg.

Andelshaver / Medlemmet har intet krav på foreningens eventuelle formue.

§ 15. Eksklusion

En andelshaver / medlem kan ekskluderes efter påtale og skriftlig advarsel fra bestyrelsen.

Eksklusion kan komme på tale såfremt et medlem: Groft eller gentagne gange overtræder foreningens vedtægter og øvrige bestemmelser, trods påkrav ikke betaler skyldigt beløb til foreningen optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningen eller andre, andelshavere betinger sig en højere pris for boligen end godkendt af bestyrelsen

Efter eksklusionen bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og brugsret.

Eksklusion kan kun foretages på en generalforsamling og med $\frac{3}{4}$ flertal.

Ved eksklusion gælder samme regler som ved udmeldelse.

§ 16. Opløsning

Opløsning kan finde sted ved $\frac{2}{3}$ flertal af samtlige andelshavere på to generalforsamlinger, der afholdes med mindst 30 dages mellemrum.

Opløsning af foreningen skal ske, når der 2 år i træk er færre end 3 andelshavere.

Efter opløsningen skal foreningens aktiver afhændes på bedst mulige vilkår, men under stærk hensyntagen til lokalområdet.

Herefter fordeles nettoformuen efter retningslinjer for udmeldelse og resten tilfalder en fond eller forening med lignende formål. Dette princip kan aldrig fraviges.

...oooOooo...

Således vedtaget ved stiftelsen den 31. august 2005 med ændringer vedtaget på ekstraordinær generalforsamlinger 16. december 2006, 3. marts 2016, 12. juni, 2016, 3. december 2016

Tillæg 1 - LØB's bud på bæredygtigt byggeri

Så skånsom råstofudvinding som muligt. I videst mulig omfang satsning på fornybare naturressourcer.

Så lidt transport som muligt. Så lokale naturressourcer som muligt. Også for at ændre den globale fordeling af ressourcer og give den 3. verdens lande en mulighed for at brødføde sig på egne lokalområder. Import skal foregå på bæredygtige handelspræmisses.

Så lidt forbrug af fossile brændsler som muligt. Både i materialeforarbejdningen og i byggeprocessen.

Så få affaldsproblemer som muligt. Så få ikke-nedbrydelige komponenter i byggeriet som muligt.

Så godt arbejdsmiljø som muligt. Færre arbejdsulykker. Ingen udsættelse for skadelige stoffer. Godt psykisk arbejdsmiljø. Medbestemmelse og plads til faglig stolthed. Social og personlig udvikling for de involverede.

Beboere og/eller brugere af byggeriet skal have mest mulig indflydelse på byggeriet. I videst mulig omfang deltage i byggeriet, med henblik på størst mulig livskvalitet. Byggeriet skal muliggøre en bæredygtig livsstil.

Øget æstetik. Arkitektur, former, trivsel. Hensyn til landskaber og dyrearter. Handicapvenlighed.

Så lille energiforbrug som muligt. Ved drift og vedligeholdelse af byggeriet.

Nedbringelse af allergi- og indeklimaproblemer.

Så stor genanvendelighed som muligt. Både i materialevalget og i konstruktion af byggeriet, så de enkelte dele kan demonteres og genanvendes.

Tillæg 2 - Principper for Himmerlandsbyen

Himmerlandsbyen vil blive et anderledes / eksperimenterende boligområde, først og fremmest pga. af den bæredygtige levevis jf. nedenstående principper / og ideer, hvoraf vi ønsker så mange som muligt indskrevet i lokalplanen, men også pga. det særlige sociale aspekt, der er indbygget i projektet.

Bæredygtighed

Vi ønsker med dette projekt at forsøge at dreje ind på en mere bæredygtig levevis.

Idet vi mener, at al forandring starter med den enkelte – "mange bække små ..." - anser vi det for vigtigt, at vi som enkelt individer "beviser" at bæredygtighed er en mulighed ... Og at vor levevis ikke kommer til at gå ud over fremtidige generationers livsgrundlag...

Ved at lave selvstændige lavteknologiske løsninger omkring byggeri, spildevand, varmforsyning osv. i stedet for at overlade de miljømæssige valg til andre, har vi taget de første skridt ... Begrebet bæredygtighed dækker over tre elementer:

1. det miljømæssige
2. det sociale
3. det økonomiske

Principper for bygge- og boprojektet "Himmerlandsbyen"

Området anvendes til beboelse med evt. småerhverv. Der kan evt. etableres ungdoms- og pensionistboliger på 25% af jordlodderne.

Beboerne er selv med i byggeprocessen (bl.a. for at minimere udgifterne). Målet er at opnå så lave boomkostninger som muligt for derved at bremse den gælds- og spekulationsspiral, der i dag er i gang i vores samfund og som gør huskøb til en voldsom tung byrde.

Det er et ønske at andelshaverne kan etablere forskellige former for selvvirksomhed på stedet, hvis det sker uden gene for omgivelserne. De lave boomkostninger skal bane vejen for, at man kan bo og arbejde i landsbyen.

Målet er at skabe mere liv i landsbyen, at minimere transport og bruge lokale ressourcer.

Alle husdyr er tilladt. (Men det er hensigtsmæssigt, at der kræves en bred enighed om placering, og vilkår for et givent dyrehold, hvis nogen ønsker mange eller 'større' husdyr)

For at sikre mangfoldighed og dynamik skal sammensætningen af beboerne sigte mod et mix af forskellige erhvervs- og kulturelle baggrunde samt jævn køns- og aldersfordeling.

Området udstykkes ikke, men opdeles i lodder, jvf. bebyggelsesplanen.

Der skal være en fleksibilitet i forhold til opførelse af mindre bygninger til småerhverv. Derudover forventes flere funktioner overført til fælles faciliteter for at mindske støjgener, energi- og ressourceforbrug, f.eks. fryse- og/eller hus, værksteder osv.

Multihus

Huset vil være et samlingssted for andelssamfundets borgere med forskellige fælles faciliteter.

Samtidig påtænkes huset at bruges til kulturelt møde- og formidlingscenter, hvor de forskellige erfaringer vi gør os mht. alternative løsninger kan dokumenteres, udstilles og formidles. Desuden påtænkes arbejde omkring friluftsliv, oprindelig planteflora etableret.

Ligeledes planlægges et samarbejde med forskellige foreninger i området, f.eks. spejderne, det lokale energikontor mv. således der kan opstå et fællesskab med gensidig udveksling af viden, ressourcer og inspiration.

Bæredygtige principper

For at sikre at områdets huse bliver bæredygtige, skal flest muligt af en række vejledende principper følges. Andelsforeningen kan modsætte sig byggeprojekter, hvor principperne ikke opfyldes tilfredsstillende. Principperne, hvoraf nogle som følge af den overordnede planlægning ikke kan fraviges, er følgende:

Jordlodder og huse:

Beplantning disponeres så den ikke skygger for sydlig facade

Jordlodderne planlægges således at alle huse kan placeres sydvendt, med plads til begrænset dyrehold og køkkenhaver, og med god afstand til naboer.

Husets primære opholdsrum vender mod syd, mens mindre anvendte rum vender mod nord (med så få vinduer som muligt).

Beregninger viser, at hvis verdens nuværende energi- og ressourceforbrug skulle fordeles ligeligt, ville vi i Danmark skulle ned på 10 - 20 % af nuværende normforbrug. Foreningen vil arbejde på at anskueliggøre, at dette er muligt uden afsavn. Dvs. målet for forbrug i bolig er 2-400 kwh pr. år pr. person og varme 2-4 kubikmeter træ pr. år pr. person.

Der må ikke bruges pesticider eller andre skadelige, miljøfjendtlige stoffer på området. Der kan dog bruges gift mod skadedyr, hvis biologisk bekæmpelse ikke virker.

Konstruktion og materialer

Der isoleres og/eller optimeres for langsom optagelse/afgivelse af varme i kraft af stor indvendig masse for passiv varmelagring.

Husene bygges så der bruges så få ressourcer som muligt – både mht. varme, el og vandforbrug.

Der vælges konstruktioner med mindst muligt materialeforbrug.

Der anvendes miljøvenlige materialer, både i forhold til miljø, arbejdsmiljø, indeklima og ressourceforbrug ved fremstilling, montering og senere nedbrydning.

Der benyttes genbrugsmaterialer, materialer, som kan genbruges og/eller er biologisk nedbrydelige, materialer med lang holdbarhed.

Der må ikke anvendes farlige eller miljøskadelige stoffer som fx organiske opløsningsmidler, trykimprægneret træ, mineraluldsisolering eller materialer, der afgiver helbredsskadelige stoffer.

Princippet kan ikke fraviges.

Tillæg 2 - Principper for Himmerlandsbyen

Installationer

Der anvendes "minimal-løsninger", f.eks. 12V belysning med forsyning fra solceller, naturlig ventilation, energibesparende køleskab/vaskemaskine/fryser. Princippet kan ikke fraviges Dagslys udnyttes optimalt.

Der er mulighed for naturlig tørring af tøj (tørrerum og/eller udvendig tørreplads) Lokal elproduktion vha. vedvarende energikilder er målet.

Der anvendes lavenergipærer.

Varme

Der etableres fornøden isolering mellem fuldt opvarmede og mindre opvarmede zoner i bebyggelsen.

Husets overflade er minimeret i forhold til varmetab.

Varmetab fra varmesystem kommer brugsrum til gode.

Primære opvarmingskilder er bæredygtige og CO₂-neutrale, for eksempel masseovn, passiv/aktiv solvarme eller jordvarme til rumopvarmning og opvarmning af vand. Princippet kan ikke fraviges.

Vand / spildevand

Vand leveres fra offentlige net.

Der skal anvendes vandbesparende foranstaltninger, for eksempel moderne armaturer/brusere.

Der anvendes opsamlet regnvand til toiletskyl, tøjvask, vanding m.m.

Der etableres komposteringstoiletter og/eller rodzoneanlæg, pilerensningsanlæg eller lignende bæredygtig løsning. Princippet kan ikke fraviges.

Der er rensning og evt. opsamling/genbrug af gråt spildevand til vanding. Princippet kan ikke fraviges.

Affald

Materialer der ikke kan genbruges skal udelukkes / minimeres. Målet er intet affald.

Organisk affald komposteres

Fællesanlæg

Foreningen skal etablere og drive Multihus med P-plads, samt legeplads.

Der etableres lokal opsamlings, sorterings- og genbrugsplads for glas, papir, plastic osv.

Foreningen sørger for bortskaffelse af det genanvendelige affald.

Foreningen etablerer og vedligeholder fællesarealer og fælles veje.

Foreningen kan fordele opgaver mht. vedligeholdelse af fællesarealer til de enkelte medlemmer.

Der etableres lokalt bredbåndsnet, der kan give billig adgang til Internet og alle former for telekommunikation i øvrigt, herunder fællesantenne.

Tillæg 3 – Vurderingsprincipper

Formålet med vurderingsprincipperne er at sikre, at foreningens ejendom ikke bliver gjort til genstand for spekulation. Samtidigt skal den enkelte andelshaver dog sikres, således at de faktiske udgifter, der har været forbundet med opførelsen af huset samt evt. værdi af eget arbejde dækkes ind af salgsprisen. Det må ikke påføre den enkelte andelshaver direkte tab at sælge sit hus.

Vurderingsgrundlaget er først og fremmest materialebrug og kvaliteten af det udførte arbejde og bygningernes vedligeholdelsestilstand.

Der skal foretages fradrag for dårligt udført arbejde samt dårlig vedligeholdelsesstand og kan ske tillæg for god håndværksmæssig udførelse samt god vedligeholdelsesstand.

Vurderingsudvalget skal således foretage vurderingen ud fra hvad det har kostet at opføre huset i materialer samt hvad opførelsen ville koste. Dog skal der foretages en håndværksmæssig bedømmelse af det udførte arbejde, således at dårligt udført håndværk ikke vurderes for højt.