

**Information gällande Lofsens Fjällby:**

Stugföreningen Lofsens Fjällby bildades 2008 då verksamheten separerades från samfällighetsföreningen Lofsdalen GA:3, detta för att mer klargöra vad varje förenings ansvar är.

Stugföreningen har som ändamål att, ideellt och utan vinstsyfte, verka för en god närområdesmiljö i Lofsens Fjällby samt främja medlemmarnas intresse av en meningsfull fritid. Därtill skall föreningen aktivt verka för att medlemmarnas intresse av en god förvaltning, skötsel och uthyrning av medlemmarnas fritidshus uppnås.

Det innebär i sin enkelhet att andelsägarna har ansvaret för skötsel och underhåll av sina hus men att föreningen kan bistå med gemensamma upphandlingar, material, nyckelutlämning och till viss del fastighetservice. Föreningen har dock inget ansvar i underhållet av husen och dess inventarier. Stugföreningen kan vara behjälplig att utföra viss service och underhåll av större art om ekonomin så tillåter, men inte av lösöre och ytskikt som finns i huset. Stugföreningen kan även, om ekonomin tillåter, subventionera större åtgärder i föreningen, som styrelsen eller årsmötet bedömer nödvändiga, för att säkerställa ett långsiktigt ägande för samtliga andelsägare. Det är dock andelsägarnas gemensamma ansvar att underhålla, vårda, reparera samt tillse att allt finns enligt inventarielistan som framgår av välkomstmailet vid ankomst.

Alla stugor i Lofsens Fjällby ägs av andelsägarna och förvaltas av stugföreningen på uppdrag utifrån en budget som bestäms av årsmötet varje år.

Årsmötet fastställer avgiften för andelsägarna och föreningen tillhandahåller fastighetservice inom ramen för fastställd budget. Yttersta ansvaret för husets underhåll har ägarna av huset.

Styrelsen väljs på årsstämman som hålls varje år under våren. På årsstämman beslutas om andelsägarnas årsavgifter samt för åtaganden som stugföreningen utför till sina medlemmar avseende fastighetservice m.m.

Genom medlemskap i stugföreningen Lofsens Fjällby erhåller andelsägaren viss skötsel, drift och förvaltning. Vaktmästeri med receptionen utför service och förvaltning av stugorna. Receptionsservice med värmepåsättning, storstädning, inventariegenomgång m.m.

Månadsavgiften till Stugföreningen Lofsens Fjällby är inklusive kostnader för drift & förvaltning såsom el, VA, TV/bredband, renhållning (sophantering), snöröjning, försäkring, storstädning 1 ggr/år, vaktmästeri med receptionsservice, administrativa kostnader samt skötsel enligt föreningens ansvar som framgår under rubrik föreningens ansvar. Kostnad för andel i gemensamhetsanläggningen Härjedalen Lofsdalen GA:3 ingår även i månadsavgiften.

### **Parkering/motorvärmarruttag**

Sedan en tid tillbaka så har stugföreningen stängt av elen till motorvärmarruttagen eftersom det har konstaterats att dessa använts för laddning av hybrid/elbil vilket inte är tillåtet, samt att uttagen är i stort behov av renovering. När elen kommer att sättas på är idag oklart.

### **Föreningens ansvar:**

Inre stugmiljö:

Fasta inventarier samt bad/bastu. Detta innebär väggar (exkl. tapeter), golv, tak, fönster, garderober, köksskåp, köksbänkar, vatten, elinstallationer, uppvärmning, TV, WiFi, vitvaror (exkl. tvättmaskin), köksutrustning utifrån inventarieförteckning samt sängkläder (exkl. lakan).

Yttre stugmiljö:

Material om ekonomin så tillåter, arbetsredskap samt arbetsmaskiner (röjsågar etc)

**Ägare:** (andelsägare gemensamt i varje stuga)

Rörliga inventarier: möblemang, textilier (exkl. sängkläder), inredning.

Yttre stugmiljö:

Arbetsinsats, antingen eget arbete eller betalning för hantverkare, samt material. I dagsläget tillhandahåller föreningen färg för utvändig målning.

Städning: Löpande städning under året.

Det åligger andelsägare att hålla stugorna och yttre miljö i ordning. Om ej så sker kommer föreningen att påtalat att det skall åtgärdas.

Föreningen står ej för renovering pga. ändrad funktion, skadegörelse eller onormalt slitage. Då alla stugor börjar vara något

slitna går det ej ekonomiskt att renovera alla på en gång, utan detta får ske succesivt. För bedömning kontakta styrelsen:

[info@lofsensfjällby.se](mailto:info@lofsensfjällby.se)

Större arbeten måste godkännas av styrelsen för att överensstämna med föreningen ansvar. Vissa större arbeten måste vara utförda på ett fackmannamässigt sätt, exempelvis el. Kontakta därför alltid styrelsen innan arbeten påbörjas.

Det löpande yttre underhållet av stugorna såsom till exempel tak, fönster, fasad och grund är andelsägarna egna ansvar.

Stugföreningen har även tagit ansvar för att installerade vitvaror och våtutrymmen är funktionella och inte har några defekter eller läckage. Andelsägarna ansvarar för att kontinuerligt underhålla ytskikt, golv, möbler och köksutrustning samt ersätta dessa när de går sönder eller är defekta.

På extrastämman den 28/10 2020 beslutades att investera i en bredbandslösning för Lofsens Fjällby (inte fiber). Lösningen kallas för FiberKoax vilket möjliggör att köra 100/100 Mb bredband via kabel-TV nätet. Under 2022 färdigställde Härjeån sitt fibernät i området vilket ger alla hus möjlighet att gräva in och ansluta sig till den fiberlösningen.

I takt med att stugorna åldras (husen är nu ca 45 år gamla) och nyttjas ofta har kostnaderna för underhåll och reparationer ökat och behov av mer omfattande underhållsinsatser kan komma att bli aktuella. Större nödvändiga reparationsinsatser kommer alltså för respektive hus belasta de enskilda andelsägarna och stugföreningen ska verka för samordning och att dessa reparationer görs på ett kvalitativt och kostnadseffekts sätt.

Det kommer på sikt att bli takbyte i första hand för hus med plåttak och i andra hand hus med tegel. Stugföreningen subventionerar del av materialkostnaden om ekonomin så tillåter och andelsägare står för hela arbetskostnaden där privatpersoner kan nyttja ROT-avdrag. Ett hus kan inte åtgärdas om inte 100% av andelsägarna i ett hus givit sitt godkännande.

Andelen/fritidshuset tillhör Lofsens Fjällby Samfällighetsförening vilken förvaltar gemensamhetsanläggningen Lofsdalen GA:3 för vilken man är skyldig att tillhöra och erlägga debiterade avgifter. Årsavgiften till Lofsdalen GA:3 ligger för närvarande på 1 800 kr. Avgiften ingår i månadsavgiften som debiteras ut.

Avgiften till samfälligheten är en obligatorisk avgift medan avgiften till stugföreningen är en betalning för de åtaganden som stugföreningen utför till sina medlemmar.

Det har genom åren kunnat konstaterats att det finns olika versioner av det ursprungligt köpe- och bostadsarrendeavtal. Det är inte alltid en säljare har kvar det ursprungliga köpe- och bostadsarrendeavtalet som hör till den andel man säljer. För de fall säljaren inte har kvar det ursprungliga köpe- och bostadsarrendeavtalet bifogas en handling som utvisar hur en sådan handling kan se ut. Det råder olika uppgifter om när och vad som gäller när nuvarande arrendeavtal löper ut. Uppgifter finns att arrendeavtalet löper ut mellan 2028 – 2034, troligast 2028 och ska därefter omförhandlas. Styrelsen för i dagsläget samtal med markägaren. I dagsläget utgår inget arrende eftersom det tidigare har utgått ett engångsbelopp för arrendeperioden men det kan komma att ändras. Det går idag inte att svara på vad som gäller beträffande arrendeavtalet och vad som kommer att ske när arrendet ska omförhandlas och det är en osäkerhet som en köpare måste ta i beaktning.

From 1 september 2021 har man i stugföreningen beslutat om att ändra bytesdag från lördag till söndag.

Kommunal fastighetsavgift tillkommer i förhållande till storlek på andel, räknat på byggnadens taxeringsvärde.