

Nyhetsbrev november 2021

Hej,

Här kommer ett efterlängtat nyhetsbrev från Stugföreningen Lofsens Fjällby. Detta brev kommer att vara mycket omfattande så ta god tid på er att läsa igenom all information.

Under de senaste 2 åren har styrelsen arbetat hårt med att modernisera rutinerna för att förenkla och effektivisera för samtliga medlemmar, gäster och övriga medarbetare som arbetar för Stugföreningen. Styrelsen arbetar också med att om möjligt minska den administrativa kostnaden i föreningen och fortsättningsvis kommuniceras liknande utskick digitalt via e-post och Sociala Medier för att snabbare nå ut med mer frekvent information till alla medlemmar. Stugföreningens Facebookgrupp hittar du på:
<https://www.facebook.com/groups/950220111786634/>

Vintern börjar knacka på dörren och det är bråda dagar i Fjällbyn att få ordning på pågående projekt inför den stundande högsäsongen.

Nedan följer uppdateringar och viktig information som Styrelsen vill delge er.

Kontaktuppgifter och ankomstanmälan:

Styrelsen vet att det under många år varit bekymmer med att nå ut till många av medlemmar då adressinformation varit bristfälligt uppdaterad, detta önskar styrelsen nu råda bot på och samtidigt också effektivisera ankomstanmälan.

Styrelsen har under en längre tid arbetat flitigt med att på ett lättare sätt kunna ge er medlemmar möjligheten att kunna anmäla ankomst och planera er vistelse i Lofsens Fjällby samtidigt som styrelsen i detta arbete också insett att föreningen behöver göra något åt kommunikationsvägarna och se till att föreningen har uppdaterad kontaktinformation till samtliga medlemmar så föreningen kan nå ut till er.

Stugföreningen har av denna anledning tagit fram en ägarportal där ni numera skall göra er ankomstanmälan med några undantag, vilka kommer redogöras nedan.

Ny Hemsida och Ny logotyp

Det har visat sig att föreningens tidigare hemsida inte uppfyller de gällande GDPR-direktiven, samt att det är oklart vem som äger materialet på hemsidan och föreningens gamla logotyp. Som ett led i moderniseringen kommer föreningen i och med detta utskick lansera en helt ny hemsida www.lofsensfjallby.se och ägarportal där fler funktioner kommer att byggas in under åren.

I samband med den nya hemsidan lanseras även en helt ny logotyp som mer beskriver vad Stugföreningen Lofsens Fjällbys fokusområde är; Fritidshus vid Hovärken. **Läs utförligare information om den nya ägarportalen senare i detta nyhetsbrev**

Kommunikation

I och med de nya digitala möjligheterna med den nya hemsidan kommer även kommunikationsvägarna i föreningen att förenklas.

Alla ankomst- och felanmälningar görs fortsättningsvis på den nya ägarportalen både för medlemmar och gäster. Fördelen blir att alla ärenden kommer att loggas och sparas för framtiden, vilket gör att inget kommer att "falla mellan stolarna" och vaktmästeriet får en bättre överblick över verksamheten.

Styrelsen tycker det är viktigt med en god dialog i föreningen och vill fortsättningsvis skapa ett större engagemang från fler andelsägare. Med den nya hemsidan kommer även nya mailadresser för att komma i kontakt med Styrelsen och reception. Stugföreningen Lofsens Fjällby går nu ifrån den tidigare .nu adresser och aktiverar i och med lanseringen av ägarportal, hemsida och ny logga .se som adresser i stället.

Receptionen: reception@lofsensfjallby.se

Ankomst: ankomst@lofsensfjallby.se (gäller endast ankomster som inte går att boka via portalen)

Fel: fel@lofsensfjallby.se

Styrelsen: info@lofsensfjallby.se

Stugföreningens växel.nr: 0680-412 05

Här får ni ett knappval för vilka tjänster och ärenden som finns tillgängliga

Vaktmästeri

Under våren har styrelsen haft många samtal med den tidigare leverantören av Receptionstjänst, Vaktmästeri och Jour. Tyvärr strandande dessa förhandlingar med den tidigare leverantören om en fortsättning och samarbetet avslutades i samband med avtalsutgången den 31 juli 2021.

Detta innebär att Stugföreningen från och med den 1 augusti 2021 har gjort en ny upphandling av Vaktmästeri och Jour. Avtalet med de nya fastighetsskötarna är mer omfattande än det tidigare, vilket gör att mer tid kan läggas på förebyggande underhåll av samtliga hus i stugföreningen. Styrelsen är väldigt positiva till föreningens nya leverantör som redan efter

denna korta tid har kommit med mängder av förbättringsförslag som kommer göra det mycket enklare för samtliga gäster och andelsägare i Lofsens Fjällby.

Bland annat håller de på att byta ut samtliga lampor till LED för att dela öka livslängden men också minska energiförbrukningen för Stugföreningen.

Ett helt nytt ärendehanteringssystem har införts där samtliga felanmälningar registreras i Trello så att vaktmästeriet får tillgång till detta direkt i sina mobiler så de kan prioritera och planera sitt dagliga arbete.

Sopbodas/Inventarieförråd

De gamla sopbodarna i Lofsens Fjällby kommer få en ny stor betydelse i stugföreningen.

De nya fastighetsskötarna jobbar med att tömma samtliga före detta sopbodas från gammalt skräp för att få ordning och reda i Lofsens Fjällby.

Ett par av dessa bodas kommer fortsättningsvis omvandlas till inventarieförråd för lampor, glas, tallrikar etc. för alla gäster och andelsägare. På så sätt finns det möjlighet att när som helst kunna komplettera med sådant som saknas eller har gått sönder i huset.

Bodarna kommer förses med samma låssystem som husen skall uppgraderas till och planen är att samma låskod ni har till er stuga under er vistelse även skall fungera här

Styrelsen arbetar också aktivt med att planera för vad övriga sopbodas skall kunna användas till och tar tacksamt emot förslag på detta. Styrelsen har redan fått in ett antal förslag för att kunna nyttja dessa som cykelförråd och även vallabodas under vintern. Har ni fler förslag så tar styrelsen varmt emot dessa.

Vedbodas

Intill inventariebodarna kommer vedbodas upprättas där ni har möjlighet att ta med er vedkorg och fylla på dessa när ni själva önskar. Betalning för detta sker med Swish.

Bodarna kommer förses med samma låssystem som husen skall uppgraderas till och planen är att samma låskod ni har till er stuga under er vistelse även skall fungera här.

Vägunderhåll och slyröjning

Under sommaren och hösten har samtliga vägar inom Lofsens Fjällby fått en kraftig genomgång. Vägarna har jämnats av och försetts med ny slityta för att vara redo inför kommande högsäsong.

Slyröjning i diken, vid parkeringar och på allmänna platser i Lofsens Fjällby har utförts, dock har ingen slyröjning gjorts runt husen då det ansvaret åligger andelsägarna.

Samarbete med nytt städbolag

I samband med att avtalet för reception, vaktmästeri och jour avslutades fick styrelsen information att den tidigare leverantören inte var intresserad av ett fortsatt samarbete.

Detta har givetvis försvårat en hel del för föreningen men styrelsen kan nu glädjande meddela att föreningen har slutit ett nytt städavtal med **L Home**.

Detta städavtal är mer omfattande än vad som tidigare funnits i stugföreningen och innehåller nu städtjänster i form av avresestäd, storstädning samt städcheck. Städcheck är något som har varit önskat under en längre tid i föreningen och styrelsen kan nu glädja er att även den delen finns med i samarbetsavtalet.

Då städresurser är lite av en bristvara i Lofsdalen innebär detta att priset för avresestäd kommer variera under säsong eftersom leverantören behöver stärka upp med extra resurser under högsäsong som då medför en högre kostnad.

Stugföreningen kommer fortsättningsvis administrera samtliga städuppdrag vilket innebär att leverantören kommer återbetala en förmedlingsavgift till Stugföreningen. Detta gör att föreningen ytterligare stärker sina likvida medel utan att behöva höja medlemsavgiften.

Styrelsen anser att detta är en bra lösning för att kunna bibehålla en jämn och hög nivå på städtjänster och en överblick på avsyningen av husen som i slutändan gagnar samtliga medlemmar och besökare då ni kan känna er trygga med att komma till en ren, fräsch och fungerande stuga, vilket inte varit fallet alla gånger.

Nytt låssystem

Föreningen har under många år haft problem med att andelsägare inte kan vara mer flexibla i sina besök i Lofsens Fjällby. Föreningen har även haft omotiverat höga kostnader för nyckelutlämningen samt att samtliga gäster får samsas om en nyckel under sin vistelse i Lofsens Fjällby vilket försvårar logistiken för besökare.

Styrelsen har tidigare informerat om att ett nytt låssystem, som gör det mer flexibelt och även mer säkert, kommer installeras i samtliga medlemshus i Stugföreningen. Detta arbete kommer påbörjas under Q4-21 och förhoppningsvis vara driftsatt under Q1-22.

Med investeringen av nya lås som Stugföreningen gör tillsammans med den nya ägarportalen för ankomstanmälan kommer detta möjliggöra att samtliga andelsägare endast behöver några få dagars framförhållning innan avresa till Lofsens Fjällby.

Det nya låssystemet bygger på att gästen gör sin ankomstsanmälan i ägarportalen och får sen ett SMS och/eller e-post med en kod som är giltig under den tid som bokningen avser. Detta underlättar också för all servicepersonal som behöver tillgång till husen för exempelvis avresestäd, förbyggande underhåll, jourutryckning etc.

På motsvarande sätt kommer även hyresgäster som bokat sin vistelse via Stugföreningens gemensamma hemsida också få tillgång till utskickad kod för att kunna komma in i stugan.

Receptionen

I och med att samarbetsavtalet med tidigare leverantör avslutats har föreningen idag en provisorisk lösning på bemanningen och arbetar på att hitta en permanent lösning av detta.

Styrelsen arbetar hårt med att få till en så hög service som möjligt och har under Q3-21 fokuserat på att få i gång den nya vaktmästartjänsten. Styrelsen tror heller inte att behovet av en reception kommer vara lika nödvändig på samma sätt som tidigare när den nya ägarportalen och kommande låssystemet är på plats vilket gör nyckelhanteringen betydligt flexiblare.

Även de nya inventariebodarna kommer minska behovet av en bemannad reception eftersom gästerna själva kan hämta det som saknas under dygnets alla timmar i stället för på fasta tider.

Hur den kommande receptionslösningen kommer att se ut i stugföreningen vet styrelsen inte i nuläget men målsättningen är att de åtgärder som nu har gjorts och som kommer att göras skall leda till en ökad flexibilitet och en trevligare vistelse i Lofsens Fjällby för samtliga besökare.

Detta kommer även minska trafiken runt omkring nuvarande receptionsbyggnad, vilket är något styrelsen vet att det sedan tidigare inkommit synpunkter på och som föreningen också har haft som mål att åtgärda.

Föreningen

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

Stugföreningens fokus är att arbeta för att möjliggöra ett enkelt ägande för andelsägare.

Under åren har synen på vad föreningens ansvar respektive andelsägarnas ansvar blivit allt mer otydliga och styrelsen vill här klargöra en del av detta.

Enligt paragraf 2 i stugföreningens stadgar står följande.

§2 Föreningen 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.

Detta 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 har en vald styrelse som enligt paragraf 11 i stadgarna skall

§11

- Tillse att för föreningen gällande lagar och regler iakttages.
- Verkställa av årsmöte och extra medlemsmöte fattade beslut.
- Planera, leda och fördela arbetet inom föreningen.
- Ansvara för och förvalta föreningens medel.
- Årligen till årsmötet avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi.
- Förbereda och kalla till årsmöte och extra medlemsmöte.

Lofsens Fjällby Service AB

Stugföreningen Lofsens Fjällby är som ovan beskrivet en ideell förening vilket är positivt på många vis. Dock finns det en hel del aktiviteter och uppdrag som inte kan göras genom en ideell förening och som försvårar stugföreningens service till medlemmarna. Tidigare styrelse har tittat på om det är möjligt att omvandla stugföreningen till AB eller BRF men det har varje gång stoppats på grund av att det då kommer bli mycket dyrare för samtliga medlemmar i stugföreningen eftersom månadsavgiften då måste momsbeläggas. Dock kvarstår behovet att ge de medlemmar som själva inte har möjlighet att vårda sina hus efter de önskemål som finns.

Styrelsen har efter många samtal med Ekonomilänken, föreningens ekonomiska förvaltare, kommit fram till att den bästa lösningen är att starta ett separat servicebolag som ägs till 100% av stugföreningen.

På så sätt kan Stugföreningen fortsätta vara en ideell förening men har möjlighet att erbjuda medlemmarna ökade servicemöjligheter såsom upphandling av hantverkare för tex målning, tapetsering, slyröjning etc.

Motorvärmare

Den installation som Stugföreningen har med motorvärmare på parkeringarna i Lofsens Fjällby är en väldigt ålderstigen lösning och är drygt 40 år. Det finns idag ingen timer, jordfelsbrytare eller annan begränsning till hur dessa uttag kan nyttjas.

I takt med att allt fler hybridbilar och elbilar kommer upp till Lofsdalen har stugföreningen under året gjort en besiktning på hela systemet och tyvärr är infrastrukturen så pass dålig att samtliga motorvärmare måste stängas av tills en säker och hållbar lösning kan införas för att om möjligt använda stolparna för motorvärmare. Under besiktningen har också noterats att kablagen redan från början på vissa ställen är för klent tilltaget för att kunna hantera traditionella motorvärmare.

Det kommer inte under överskådlig tid vara möjligt för el- och hybridbilar att nyttja Stugföreningens motorvärmarstolpar för laddning av bilar.

Tänk gärna på detta i det fall ni har problem med dåligt batteri i er bil, ladda detta innan avresa och det kan vara lönt att investera i en nödstartare att ha med i bilen i det fall problem uppstår gällande detta.

Husen

Det är av stor vikt att påminna om att **varje andelsägarna äger sitt hus tillsammans med övriga ägare.**

När föreningen bildades skrevs ett Samägaravtal för alla andelsägare.

Där kan följande utläsas under Punkt 15.

"Det åligger varje delägare att väl vårda såväl det gemensamt ägda fritidshuset som de inventarier och den utrustning varmed detta är försett.

Samtliga kostnader för fritidshusets och fritidsområdets drift och förvaltning skall delas mellan delägare efter envars andel. Vad nu sagts gäller även underhåll, återanskaffning och förnyelse av inventarier.

Delägare skall själv ombesörja och bekosta återanskaffning av inredning och utrustning som förbrukas eller förstörs av honom, hans hushållsmedlemmar och gäster eller personer som utnyttjar fritidshuset med hans vetskap och tillstånd."

Som en bilaga till detta brev bifogas även ett nytt Samverkansavtal som förtydligar vilka ansvarsområden som föreningen respektive andelsägare har avseende stugunderhåll.

Taken

Under många år har ett flertal hus haft problem med läckande tak. Detta på grund av åldrande (de är nu drygt 40 år) och ett ålderstiget byggnadssätt. 2019 bestämde styrelsen att påbörja en upphandling av kompetenta hantverkare där sedan föreningen i första hand erbjöd alla andelsägare i hus med plåttak att byta dessa.

Det har nu visat sig att dessa problem även återfinns på hus med tegeltak.

Stugföreningen planerar att fortsättningsvis erbjuda subvention av materialkostnaden för nytt plåttak även till de andelsägare som idag har hus med tegeltak då det är betydligt lättare och mer kostnadseffektivt att montera. Andelsägarna står för hela arbetskostnaden och privatpersoner kan då nyttja ROT-avdrag för detta.

Arbetskostnaden efter ROT-avdrag ligger på ca 80 000 kr/hus. Detta kan givetvis ändras kommande år beroende på hur marknaden förändras och tillgängligheten på hantverkare.

Ett hus kan inte åtgärdas om inte 100% av andelsägarna i detta hus gett sitt godkännande. Styrelsen budgeterar att kunna åtgärda ca 15st tak per år så länge ekonomin tillåter. Totalt har hittills ca 30st hus fått nya tak i Stugföreningen.

För de hus som har inkommit med en komplett beställning av takbyte, kommer Stugföreningen fortsättningsvis att lappa och laga utan extra kostnad för andelsägarna i det huset.

För de som INTE har beställt byte av tak kommer kostnaden för underhållet att debiteras andelsägarna.

Som bilaga till detta brev finns anmälningsblanketten för takbyte.

Kabel-TV / Bredband

Under Q4-20 och Q1-21 installerade Stugföreningen en bredbandslösning på det befintliga Kabel-TV nätet. Detta har nu varit i drift i 9 månader och har varit till stor nytta för många som haft "hemester", arbetat "Fjällifrån" eller helt enkelt har andra sätt att konsumera media på än via traditionell TV. Det har dock varit en del driftstörningar under året men i det stora hela har det fungerat mycket bra för de flesta husen. Dock kommer några koaxialkablar behöva bytas för att säkerställa full stabilitet i hela nätet. Förhoppningsvis hinner detta göras innan tjälén sätter in.

De husgrupper som primärt är drabbade av kabelskada som bytet avser är husgrupperna M, N och O.

Parkering

All parkering måste ske på anvisad plats. Detta på grund av att primärt brandförsvaret måste ha fri framkomlighet i området i det fall olyckan är framme. Nu när vintern är i antågande och snösvängen snart skall börja ploga samtliga vägar i Lofsens Fjällby får inga bilar parkeras vid hus eller i rundlarna. Tyvärr är detta ett återkommande problem som ställer till stora bekymmer för servicepersonalen.

Sopsortering

Styrelsen ser över hur sopsorteringen kan bli bättre i Lofsens Fjällby. Idag finns det både nedgrävda containrar samt markstående. Problemet med de markstående är att de missbrukas av andra gäster än de som har tillträde till dessa, att de lämnas olåsta och därmed är fritt fram för vem som helst att nyttja för sitt avfall. Styrelsen hade en idé om att anlägga en liten sopsorteringsplats i närheten av de idag nedgrävda containrarna som kunde underlätta sophantering och samtidigt sänka kostnaden för föreningen då samtliga medlemmar bekostar mycket returbart material som idag slängs i sopcontainrarna och därmed debiteras på fler antal tömningar. Detta kommer inte att ske, utan styrelsen letar vidare efter bättre lösningar som inte påverkar vistelsen i Lofsens Fjällby för närliggande hus.

Ägarportalen

Via den nya ägarportalen <https://agarportal.lofsensfjallby.se> kommer samtliga ägare framöver göra sina ankomstanmälningar, detta oavsett om ni själva är besökare eller har gäster i er stuga.

Alla medlemmar loggar in på denna nya ägarportal med den mailadress som tidigare har uppgivits till föreningen. Med denna förändring kommer säkerheten ökas markant och det kommer fortsättningsvis inte vara möjligt till dubbelbokningar.

Finns ingen e-postadress angiven hos föreningen så ombeds ni vid inloggningstillfället fylla i ett registreringsformulär som därefter skickas till föreningen för godkännande utifrån den information ni angivit. Därefter kommer ni kunna logga in då er e-post finns tillgänglig i systemet.

Alla medlemmar kommer även få en bättre överblick över samtliga veckor tillhörandes respektive ägares andelar i Stugföreningen och kan då välja vilka veckor som skall nyttjas eller hyras ut.

Det kommer på denna portal även vara möjligt att lägga ut sina outnyttjade veckor för uthyrning liknade andra bokningssidor på nätet, dessa objekt kommer automatiskt publiceras för uthyrning på den nya hemsidan www.lofsensfjallby.se. Under "Information" i sidfoten på stugföreningens nya hemsida når ni även till ägarportalen samt övrig medlemsinformation.

Nedan följer mer utförlig information på hur den nya ägarportalen kommer fungera.

Utvecklarna har skapat en videoguide med korta klipp som behandlar varje moment i portalen och dess funktioner, dessa finner ni här:

<https://www.lofsensfjallby.se/anvandarguide-agarportalen/>

Ägarportalen ger er tillgång till en kalenderfunktion där ni ser de veckor ni har tillgång till i era hus och för era andelar, direkt registrera er ankomst samt även publicera veckor ni önskar lägga ut för uthyrning.

Givetvis kommer personal finnas tillgängliga för er och assistera er i funktioner och tillvägagångssätt i hur portalen fungerar, detta både på telefon och e-post. För telefonsupport ringer ni föreningens växelnummer och väljer knappvalet för ägarportal och via e-post kontaktar ni oss på agarportal@lofsensfjallby.se

Föreningen kommer även under en övergångsperiod fortsatt assistera er i era ankomstnämningar på motsvarande sätt som sker idag via e-post. Det är dock viktigt att ni sätter er in i hur portalen fungerar och själva börjar använda den, inte minst för att ni skall kunna assistera oss i att vidareutveckla portalen med era synpunkter och önskemål gällande förbättringsmöjligheter i denna.

Inloggning/Registrering

Denna nås på <https://agarportal.lofsensfjallby.se> och klicka därefter på **registrera dig**, testa med den adress som ni vanligtvis skickar in er ankomstnämnan via.

Om e-postadressen finns registrerad i föreningens register skickas ett engångslösenord ut till denna, om inte så kommer ni till ett registreringsformulär där personal manuellt kommer gå igenom informationen för att säkerställa att ni är behörig ägare till angivet hus och andel.

När denna information är verifierad kommer föreningen skicka mail till er att ni är upplagda i systemet och kan därefter göra om registreringsprocessen för att därigenom få lösenordet utskickat till er.

När ni loggar in ombeds ni därefter att läsa igenom/acceptera användarvillkoren för portalen.

På detta sätt har föreningen tillgång till uppdaterade kontaktuppgifter till samtliga ägare och kan därmed föra en avsevärt mycket bättre kommunikation med samtliga medlemmar.

Framöver kommer ni också ha tillgång till kontaktinformation för samtliga era medägare via portalen. Denna funktion finns inte tillgänglig för tillfället utan kommer dyka upp som en egen flik i systemet när den är aktiverad.

Ankomstanmälan

I kalenderfunktionen klickar ni på de veckor ni har tillgång till enligt de andelar ni äger och gör direkt ankomstanmälan där. Viktigt att tänka på är att ni skall lämna information om er besökare i det fallet detta inte är ni själva, då krävs namn, mobilnummer och e-post till denne.

Klickar ni på veckor som andra delägare äger så händer ingenting.

För tillfället har systemet en del begränsningar i ankomstanmälan som föreningen arbetar på att lösa. Dessa innebär följande:

1. Har ni fler än en besökare under veckan så behöver ni skicka in er ankomstanmälan för dessa så hanterar föreningen bokningarna manuellt.
2. Ska ni stanna fler än en andelsvecka så måste ni göra ankomstanmälningar för båda dessa veckor. Systemet kommer då säga att avresa skall ske kl.11 under respektive vecka även fast ni har tillgång till flera efterföljande veckor, detta kan ni bortse ifrån då ni givetvis inte behöver returnera nyckeln under veckoskiftet.

Uthyrning

När du loggar in kommer du få en fråga om du vill hyra ut dina veckor och tjäna pengar på din stuga. Här ombeds du läsa igenom förmedlingsvillkoren och acceptera dessa.

Viktigt att tänka på här är att samtliga dina tillgängliga veckor under en löpande 8 månaders period initialt kommer läggas upp för uthyrning när du godkänt villkoren och det är därför viktigt att du aktivt går in och "drar tillbaka" de veckor som du kanske skall använda själv eller har lånat ut till någon vän eller familj.

När du är klar med vilka veckor du önskar lägga ut för uthyrning kommer dessa automatiskt publiceras på Lofsens Fjällbys nya hemsida <https://lofsensfjallby.se> och bli tillgängliga för bokning av externa gäster. Det kan dröja upp till en timme innan dessa syns och blir offentligt på sidan.

Tänk också på att du måste ange dina kontouppgifter i systemet som du finner till vänster om utloggningsknappen. Utan dessa uppgifter kan föreningen inte betala ut ersättning till dig vid uthyrning.

För er som har befintliga avtal med andra förmedlare där era objekt redan är uthyrda kommer föreningen givetvis hantera dessa. Dock skall tilläggas att dessa avtal, av det styrelsen har sett, innehåller arbetsmoment som Stugföreningen Lofsens Fjällby förväntas ombesörja.

I Stugföreningen Lofsens Fjällbys stadgar §3 kan utläsas att *"föreningen tecknas av två styrelseledamöter i förening."*

Avtal som tecknas mellan er som objektsägare/medlem och respektive förmedlare där det framgår att föreningen skall ombesörja vissa funktioner/service betraktas därför som ogiltiga då medlemmar i föreningen inte har rätt att teckna avtal i föreningens namn enligt redogjort ur §3 i stadgarna och ni har därmed rätt att frånträda dessa avtal när ni så själva anser det vara lämpligt.

Föreningen reserverar sig dock för att avstå från att ombesörja dessa funktioner då föreningen inte har något sådant ansvar.

Varför skall du då hyra ut ditt boende via Stugföreningen Lofsens Fjällby istället för någon av de andra aktörerna som finns på orten?

1. Lofsens Fjällby får mer publicitet och marknadsföring då fokus endast ligger på fjällbyn och inte på andra objekt eller områden i Lofsdalen. Dessutom är förmedlaren, Tremendly AB, som fjällbyn samarbetar med gällande tjänsten specialiserade på digital marknadsföring vilket ger största möjliga tillgång till exponering av ditt och föreningens gemensamma objekt.

2. Stugföreningen tar fullt ansvar för din hyresgäst, det ingår i föreningens åtagande när du väljer att nyttja föreningens egen förmedling. Väljer du i stället att förmedla via annan aktör skall din hyresgäst kontakta denna förmedlare gällande jourärenden och hyr du ut själv är det dig de skall kontakta i första hand. Detta slipper du helt när du överlåter detta ansvar till föreningen.

3. 10% av intäkterna för uthyrning av ert objekt går tillbaka till föreningen som då kan omsätta i föreningens fina hus och ge medlemmarna en ännu bättre service.

4. Som ägare för uthyrt objekt får du även via Stugföreningen 70% av den totala summan som objektet hyrs ut för.

5. Du kan när som helst ta tillbaka ditt publicerade objekt under förutsättning att detta inte blivit uthyrt, det finns inga krav på att Stugföreningen skall ha kvar dessa.

6. Välj enkelt att publicera objekt när det passar dig. Du behöver ingen årsplanering där du fyller i veckor för uthyrning, detta sköter du direkt i systemet som automatiskt publicerar ditt hus för uthyrning med rätt bilder både externt och internt tagna från just ert hus.

7. Stugföreningen arbetar på att även kunna erbjuda en tilläggsförsäkring som skyddar både dig som objektsägare och även hyresgästen när olyckan är framme. Denna trygghet är stugföreningen ensam om att kunna tillhandahålla till båda parter. I vanliga fall åligger det dig som ägare att tillhandahålla en fritidshusförsäkring med uthyrningstillägg, något som inte är möjligt att teckna för andelshus.

8. I det fall du publicerat en vecka som blir uthyrd och som du i efterhand skulle vilja nyttja själv finns goda förutsättningar för att stugföreningen kan lösa det än då. I det fall det finns en annan stuga i motsvarande skick och samma antal bäddar under samma vecka tillgänglig för uthyrning har föreningen rätt att flytta hyresgästen från ert

hus till en annan stuga och du får därmed tillgång till din stuga mot en administrativ avgift.

För tillfället går det endast att hyra ut hela veckor men föreningen arbetar på att lösa detta så det även är möjligt att hyra ut kortveckor.

Styrelsen ser med glädje att allt fler andelsägare engagerar sig i sina hus och att Lofsdalen kan erbjuda härlig upplevelse året om.

Vänliga hälsningar,
Styrelsen i Stugföreningen Lofsens Fjällby

SAMVERKANSAVTAL

ANSVAR SOMRÅDEN, ÄGARE VS FÖRENING, AVSEENDE STUGUNDERHÅLL

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, arbetsredskap samt arbetsmaskiner.

Städning:

Storstädning 1 ggr/år.

Ägare: (andelsägare gemensamt i varje stuga)

Inre stugmiljö:

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

Yttre stugmiljö:

Arbetsinsats, antingen eget arbete eller betalning för hantverkare.

Städning:

Löpande städning under året.

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

Om förbättring ej sker kommer professionell hjälp inhämtas, med faktura till andelsägarna i stugan.

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 successivt. För bedömning kontakta styrelsen: info@lofsensfjallby.se.

Större arbeten måste godkännas av styrelsen för att överensstämna med styrelsen underhållsansvar.

Vissa större arbeten måste även vara utförda på ett fackmannamässigt sätt, exempelvis el.

Kontakta därför alltid styrelsen innan arbeten påbörjas: info@lofsensfjallby.se.

Beslutat på styrelsemöte 2021-08-25

Beställning av byte av tak på hus i Stugföreningen Lofsens Fjällby

Nedanstående andelsägare i hus förbinder sig härmed, med sin namnunderskrift, att utifrån sin andels storlek, betala för sin del, vid byte av husets tak.

Ifylld blankett skickas till: eller via mail till:

**Stugföreningen Lofsens Fjällby sekreterare@lofsensfjallby.se
c/o EkonomiLänken AB**

Box 726

191 27 Sollentuna

Andelsägarens uppgifter

Andel

Ägare

Adress

Tel

Mail

Ort och datum

.....

Andelsägarens underskrift

.....

Namnförtydligande

.....