

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 men inte av lösöre och ytskikt som finns i huset. Stugföreningen kan även, om ekonomin tillåter, subventionera större åtgärder i föreningen, som styrelsen 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 bifogas vid nyckelutlämning vid ankomst.

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

Styrelsen fastställer avgiften för andelsägarna och planerar och utför underhåll och reparationer inom ramen för fastställd budget. Yttersta ansvaret för husets underhåll har ägaren av huset.

Styrelsen väljs på årsstämman som hålls varje år i mars månad. På årsstämman beslutas om andelsägarnas årsavgifter samt för åtaganden som stugföreningen utför till sina medlemmar avseende underhåll m.m.

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

Månadsavgiften till Lofsens Fjällby samfällighetsföreningen och stugföreningen Lofsens Fjällby är inklusive kostnader för drift & förvaltningskostnader såsom el, VA, TV/bredband, renhållning (sophantering), snöröjning, försäkring, storstädning 1 ggr/år, vaktmästeri med receptionsservice, administrativa kostnader, samt skötsel och underhåll 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. Om 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, arbetsredskap samt arbetsmaskiner.

Ägare: (andelsägare gemensamt i varje stuga)

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 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@lofsensfjallby.se

Större arbeten måste godkännas av styrelsen för att överensstämma med styrelsens underhållsansvar. Vissa större arbeten måste vara utförda på ett fackmannamässigt sätt, exempelvis el. Kontakta därför alltid styrelsen innan arbeten påbörjas: info@lofsensfjallby.se

Det löpande yttre underhållet av stugorna såsom till exempel tak, fönster, fasad och grund sköts av receptionen på uppdrag av styrelsen. Stugföreningen har även tagit ansvar för 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.

I takt med att stugorna åldras (husen är nu ca 35-40 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 kan 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 materialkostnaden 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. Målet är att alla hus med plåttak ska få möjlighet till takbyte inom 5-6 år beroende på hur ekonomin i stugföreningen ser ut. Som andelsägare så betalar

man för sin del, vid byte av tak. Detta innebär att man som köpare kommer att påföras denna del när det blir dags för takbyte.

För de fall säljaren har fyllt i en beställningstalong för takbyte är köparen skyldig att inträda i säljarens ställe och fullfölja detta åtagande samt att betala kostnaden för detta. För de fall stugföreningen i samband med ägarbyte vill att köpare ska fylla i ny beställningstalong med samma villkor förpliktar sig köparen att fylla i en sådan och sända till stugföreningen i Lofsens Fjällby.

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 1 500 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. Det finns även uppgifter som säger att nuvarande arrendeavtal redan har löpt ut och/eller att befintligt arrendeavtal är ogiltigt då de har upplåtits på en längre tidshorisont än vad som är giltigt eller av anledning att man som andelsägare inte har ett arrendeavtal som är kopplat till den aktuella andelen. 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.

Till denna information läggs dokumentet döpt "Nyhetsbrev 2021" med information som är viktig att ta del av.

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