

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 bistår med gemensamma upphandlingar, visst material, hantering av nyckelkoder och fastighetsservice. Föreningen har dock inget ansvar för 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, vilka beslutas av årsmötet, 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 fastighetsservice inom ramen för fastställd budget. Yttersta ansvaret för husets underhåll har ägarna av huset.

Styrelsen väljs på årsmötet som hålls varje år under april. På årsmötet beslutas om andelsägarnas årsavgifter samt för åtaganden som stugföreningen utför till sina medlemmar avseende fastighetsservice mm.

Genom medlemskap i stugföreningen Lofsens Fjällby erhåller andelsägaren viss skötsel, drift och förvaltning. I månadsavgiften ingår bl a att vaktmästeriet utför service och förvaltning av stugorna samt tillhandahåller jour 24/7 för akuta fel rörande vatten, värme, el och dörrlås. Receptionsservice ingår med allmän hjälp, städcheck och hantering av felanmälan.

Månadsavgift:

Månadsavgiften till Stugföreningen Lofsens Fjällby är inklusive kostnader för drift & förvaltning såsom el, VA, TV/bredband, renhållning (sophantering), snöröjning, väghållning, försäkringspremie, vaktmästeri med receptionsservice, administrativa kostnader samt skötsel enligt föreningens ansvar som framgår under rubriken Föreningens ansvar. På årsmötet 2025 togs även beslut om att höja avgiften för samtliga andelar from 1 juni 2025. För information om avgift se separat bilaga benämnd **Förvaltningsavgifter Lofsens Fjällby**.

Föreningens ansvar:

Se separat bilaga benämnd **Stugföreningens ansvar och åtaganden**.

Parkering/motorvärmarutttag

Parkeringsplats finns vid den gemensamma parkeringen för husområdet. Sedan en tid tillbaka har stugföreningen stängt av elen till motorvärmaruttagen 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.

Fiber/bredband:

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 Härjeåns sitt fibernät i området vilket ger alla hus möjlighet att gräva in och ansluta sig till den fiberlösningen.

Bytesdag:

From 1 september 2021 har man i stugföreningen beslutat om att ändra bytesdag från lördag till söndag. Merparten av stugorna har numer söndagsbyte

Möbler, inventarier och husgeråd:

I köpet ingår befintliga möbler, inventarier och husgeråd.

Fastighetsavgift:

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

Energideklaration:

Energideklaration krävs inte. Byggnaden är undantagen från skyldigheten att energideklareras enligt § 2 pkt 3a i förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader.

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet:

Fjällbyns område ingår i Lofsens Fjällby Samfällighetsförening vilken förvaltar gemensamhetsanläggningen Härjedalen Lofsdalen GA:3 för vilken man är skyldig att tillhöra och erlägga debiterade avgifter. Årsavgiften till Lofsdalen GA:3 ligger för närvarande på 3.700 kr. Avgiften ingår i månadsavgiften till stugföreningen.

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

Gemensamhetsanläggningen, Härjedalen Lofsdalen GA:3 består av vägar, bil- och parkeringsutrymmen, utrymmen för sopstationer, samt naturmark enligt Lantmäteriets karta - aktbilaga KA, (bilaga i förrättningshandlingen). Förutom den naturliga skötseln av vägarna för sommar och vintertrafik skall skötsel av naturmark/grönområden syfta till att området/marken hålls tillgänglig ur rekreationssynpunkt. Styrelsen för samfälligheten har fullständig bestämmanderätt över exempelvis slyröjning och avverkning av träd inom samfällighetens område enligt ovannämnda karta, dock i samråd med markägaren.

Nedtagning av träd med diameter över 10 cm i brösthöjd inom husgruppernas områden måste godkännas av markägaren.

Underhåll och reparationer:

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 kostnadseffektivt sätt.

Många hus har bytt sina tak och på sikt blir takbyte aktuellt för alla, och då i första hand för hus med plåttak och i andra hand hus med tegel. Stugföreningen subventionerar del av materialkostnaden enligt beslut på ett extra medlemsmöte hösten 2023 och andelsägare står för hela arbetskostnaden där privatpersoner kan nyttja ROT-avdrag

Extra avgift för takbyte

Stugföreningen Lofsens Fjällby har genom ett extra medlemsmöte 14/10 2023 som ett led i en rättvisare omfördelning av kostnaderna för genomförda takbyten beslutat om en extra avgift under 72 månader för stugor där taken är bytta och gäller fr o m den 28/11 2023.

Samäganderättsavtal:

Av information som Stugföreningen Lofsens Fjällby lagt ut i ägarportalen, daterat 2023-12-05 går att ta del av följande information.

I det ursprungliga köpe- och arrendeaftalet som skrevs i slutet av -70 talet så ingick även en sektion med rubriken "samägande". Det består av 3 punkter, 16-18 där pkt 18 kan sägas vara den viktigaste. Den lyder "Lagen om samäganderätt (1904:48) skall inte vara lämplig på detta avtal". Många andelsägare har inte kvar det ursprungliga avtalet och det har heller inte överförts till nya ägare, med några få undantag. Detta betyder att 1904 års lag i dagsläget gäller för de flesta vilket Stugföreningen Lofsens Fjällby inte anser är tillfredsställande. Husen har även börjat att bli till åren och med det följer ett ökat underhållsbehov vilket innebär att det är viktigt att det finns en samsyn inom varje hus hur det ska hanteras och finansieras. Styrelsen har därför, i samråd med en jurist, tagit fram en mall till ett samäganderättsavtal som Stugföreningen Lofsens Fjällby rekommenderar alla stugor att teckna. Det är en mall och det är upp till varje stuga att stryka, lägga till och ändra tills ett avtal som alla kan vara överens om men med en tanke på att det är viktigt att paragraf 6 lämnas orörd. Avtalsmallen finns att tillgå på Stugföreningen Lofsens Fjällbys hemsida och under andelsägarinformation.

Stugföreningen Lofsens Fjällby har även skickat ut information den 9 januari 2025 till ägare i Lofsens Fjällby med information gällande markfrågan och vikten av ett samäganderättsavtal.

Arrendeaftal:

I dagsläget utgår inget arrende eftersom det tidigare har utgått ett engångsbelopp för arrendeperioden. För mer information om framtida arrende se separat bilaga benämnd **Info om markarrende**.