



Nyhetsbrev Brf Karnarhuset – Oktober 2023

Ekonomisk plan

Kostnadskalkylen för bostadsrättsföreningen har varit den preliminära kalkylen för bostadsrättsföreningens budget sedan maj 2021. Den är nu underlag till Ekonomisk plan som håller på att intygsgivas och registreras för att Bolagsverket ska kunna utfärda tillstånd att upplåta bostäder.

Det har hänt mycket i omvärlden sedan maj 2021 som påverkar föreningens månadsavgifter men Ekonomisk plan påverkas inte av de även ökade produktionskostnader, eftersom entreprenadpriset är fast i det totalentreprenad- och uppdragsavtal som tecknades i januari 2022 mellan Brf Karnarhuset (projektets beställare) och Elf (som numera heter ALFA) Utveckling AB (projektets utvecklare).

Däremot påverkas föreningens budget (Ekonomisk plan) starkt av den allmänt högre räntan i samhället liksom andra prishöjningar.

I förra nyhetsbrevet (September) bedömde vi att månadsavgiften skulle behöva höjas med 50% jämfört med kostnadskalkylen. För att under de två första åren dämpa den höjda avgiften har projektets utvecklare ALFA lämnat en kompensation för ökade räntekostnader motsvarande 1,6 miljoner kr som ska fördelas ut under två år i den Ekonomiska planen. Med hjälp av det bidraget blir månadsavgiften i stället cirka 30% högre än den avgift som fanns med i kostnadskalkylen.

Med anledning av ökande elkostnader har styrelsen under produktionen bestämt en extra investering för en solcellsanläggning på flerbostadshusens tak. Det innebär en merkostnad i projektet, vilket ökat föreningslånet, men eftersom solcellsanläggningen är sammankopplad med fastighetselen ger det bostadsrättsföreningen en möjlighet att spara in kostnaden på köpt el.

Cykelpool men ingen bilpool

I bygglovsbeslutet för projektet finns det med att en cykelpool ska finnas. Det är 4 lådcyklar och 2 vanliga som alla 6 är eldrivna. För att driva cykelpoolen anlitar bostadsrättsföreningen ett företag som hyr ut cyklarna, administrerar, informerar men enligt deras erfarenhet behövs det ändå en engagerad brf för att få cyklarna uthyrda. Vi kommer informera mer i samband med inflyttningen, men fundera gärna redan nu om du är intresserad av att hjälpa till med föreningens cykelpool. Kostnad och intäkt för cykelpoolen finns med i Ekonomisk plan.

En bilpool är inte ett bygglovskrav och kan därmed beslutas om av den nya styrelsen senare. Bilpool finns inte med i Ekonomisk plan.

Information på plats 2 december

Boka den 2 december 10 – 12 för ett besök på byggarbetsplatsen. På plats finns då flera av de inblandade i projektet för att informera och svara på frågor. Då finns det även möjlighet att kika in i några av de ofärdiga bostäderna även om det är lite stökigt. Tyvärr kan vi inte ge tillgång till alla lägenheter. Mer information och tider skickas separat.

Tidplan

Produktionen följer sin plan. Bostadsrättsföreningens datum för tillträde är den 28 februari 2024.

Vad gäller Ekonomisk plan tog det längre tid än beräknat med bankofferter. Signering av upplåtelseavtal skickas först i slutet av november. Enligt förhandsavtalet ska upplåtelseavtalen signeras senast 2 månader före tillträdesdagen vilket innebär senast den 28 december.

Besiktning av lägenheter vecka 50-51

Inflyttning sker från och med den 28 februari. Dessförinnan ska allt slutbesiktigas vilket börjar vecka 50 och vecka 51 för lägenheterna. Till de veckorna kallas även bostadsköpare av den oberoende besiktningsmannen. Detta för att kontrollera sin bostad och eventuella tillval. Kontrollen med besiktningsman tar cirka 15 minuter men vi släpper in i lägenheten cirka en kvart före.

Datum och tid skickas ut av besiktningsman Christian Kiaer på bolaget Pantektor i Malmö, men datum och tid kan tyvärr inte ändras. Information om dag, tid och besiktning en skickas av Pantektor cirka 3 veckor före. Kan man inte delta själv så går det bra att anmäla ett ombud till Pantektor när kallelsen har kommit.

Tillträdesdag för inflyttning

I förra nyhetsbrevet (september) meddelades tillträdesdag. När det nu närmar sig signering av upplåtelseavtal planerar vi mer i detalj för respektive lägenhets tillträdesdag och tidpunkten för nyckelutlämning. Listan med datum och tider bifogas.

För frågor om tider och inflyttning, kontakta projektledaren Håkan Samuelsson;
hakan.samuelsson@jsprojektutveckling.se

Hisstider

Hisstider har i förväg tilldelats för de som kan behöva hiss till sin flytt under första veckans vardagar. Inbokad tid är ett tvåtimmarspass under dagtid då hissen är reserverad för aktuell lägenhet. En tid som kan vara bra att boka för en flyttfirma. Det är en tid för just den aktuella lägenheten men andra lediga tider kan givetvis flyttas in på också men då behöver man samsas med andra som flyttar in. Vi kan tyvärr inte boka om tiderna. Vi sätter upp listan i trapphusentrén och efter en vecka ska det förhoppningsvis inte behöva bokas in tider. Inbokade datum och tider bifogas.

För frågor om hisstider, kontakta projektledaren Håkan Samuelsson;
hakan.samuelsson@jsprojektutveckling.se

Produktion

Rivning av ställning har inletts på flerbostadshuset. Fasaden på J4 är också snart klar.

Arbetet med gårdens underarbete är snart klart så påbyggnaden kan göras och invändigt pågår allt från inredning till installationer.

Ljudskärmar

På planlösningarna i Bofakta finns det omnämnt och markerat om ljudskärmar. Det är ett villkor att dessa finns på de ställen som myndigheterna kräver enligt bygglovet. Det är en enkel glasskiva som monteras utanpå de fönster som kan bli utsatta för buller, främst för sovrum. Det som i detta fall skulle kunna orsaka bullret är EON:s reservkraftverk intill, vilket inte är ofta.

Avtal för EI, TV och Bredband

Det är dags att titta på nuvarande bostadens avtal för t ex el, TV och Bredband. De behöver kanske sägas upp inför inflytt i Brf Karnarhuset. För bredband och TV i Brf Karnarhuset blir det en kollektiv lösning genom Sydantenn. (Se nyhetsbrev September)

Trygghetspakke

För den som köper en nyproducerad bostad genom ALFA (namnändrat från ELF) ingår det en gruppförsäkring kallad "Trygghetspakke". Försäkringen omfattar två försäkringsmoment vilket är avbokningsskydd och dubbeltboendeförsäkring. Se information i nyhetsbrev September.

Försäkringen administreras av Aon Sweden AB som skickade de sista breven den 18 oktober per vanlig post. Den som inte har fått ett brev i brevlådan kan skicka ett mail till produktion@aon.se och be om en kopia till rätt adress. Ange lägenhetsnummer.

Adresser

Det är viktigt att den som flyttar tillfälligt före inflyttning eller byter e-postadress meddelar det så nyhetsbrev, kallelser, inbjudningar och avtal kommer fram rätt. Meddela ändringar till projektledare Håkan Samuelsson, hakan.samuelsson@jsprojektutveckling.se.

Följ byggnationen

Vi tar bilder på byggarbetsplatsen då och då. Klicka på denna länk: <https://karnaphuset.se/folj-byggnationen/>

Hälsningar

Brf Karnaphuset

Projektet Kajkanten på Limhamns i Malmö

Kajkanten är ett projekt som utvecklas av ALFA Development i Köpenhamn, i samverkan med Jeppsson+Samuelsson Projektutveckling i Malmö. ALFA köpte de tre fastigheterna 2017 i det som kallas Kajkanten och Brf Karnaphuset är den tredje och sista etappen. Den första etappen, Brf Styrbord, hade inflyttning hösten 2020. I andra etappen för Brf Babord skedde inflyttning sommaren 2022. För den tredje etappen, Brf Karnaphuset, pågår produktion på platsen fram till början av 2024. Brf Karnaphuset innehåller totalt 70 bostäder där 10 bostäder har egen entré från gata eller gård och 60 lägenheter har entré från trapphus i flerbostadshus. Bostadsrättsföreningen har även en kommersiell lokal, en gemensam lokal på gården samt en föreningslokal i källaren.

Mer om projektet och oss finns på <https://www.kajkanten-limhamn.com>, Facebook och Instagram.