



**Brf. TANGEN**  
MINNEBERG

**VÄLKOMNA TILL BRF  
TANGENS  
INFORMATIONSMÖTE  
AVSEENDE  
OMBYGGNADSPROJEKTET**

# Ombyggnadsprojektet

- **Sep 2024** – Projektbeslut & Start
- **Feb 2025** – Förskoleflytt till port 53
- **Nov 2025** – Etapp 1 klar (89an)  
*(ca 3 mån försening)*
- **Maj 2026** – Etapp 2 klar (Resterande bostäder)  
*(ca 4 mån försening)*



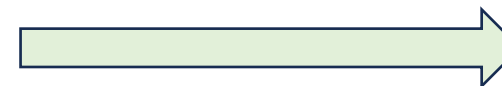
# Kalkyl inför stämman (Bilaga 1)

Kostnadstyp	Budget	Prognos	Differens	Kommentar
Projektkostnader	4 500 000	3 936 943	563 057	
Byggkostnader	32 216 200	30 611 222	1 604 978	
<b>Summa</b>	<b>36 716 200</b>	<b>34 548 165</b>	<b>2 168 035</b>	
Nedlagda projektkostnader	0	1 502 764	-1 502 764	Förstudie och arkitekt
<b>Summa</b>	<b>36 716 200</b>	<b>36 050 929</b>	<b>665 271</b>	
Underhåll	0	1 453 895	-1 453 895	Kostnader som ej hör till projektet
<b>Summa</b>	<b>36 716 200</b>	<b>37 504 824</b>	<b>-788 624</b>	

- Kalkylen baserades på budget för framtida kostnader
- Nedlagt inför stämman var 1,5 mkr och avsåg primärt kostnader för arkitekt men även lite konsultkostnader från fastighetsägarna

## Kostnader

Projektkostnader		Produktionskostnader	
Extern projektledare	800 000 kr	Förskolan	10 342 000 kr
Bygglov etc.	500 000 kr	Etapp 1: 51,55,73	3 843 750 kr
Kontrollansvarig	250 000 kr	Etapp 2: 89	12 750 000 kr
Besiktningsman	200 000 kr	Etapp 3: 57, 59	3 156 250 kr
Externa konsulter för brand, ventilation & tillgänglighet	700 000 kr		
Mäklararvode	500 000 kr		
Finansieringskostnad	1 100 000 kr		
Juridiska kostnader	150 000 kr		
Oförutsägbara kostnader	2 424 200 kr		
<b>Totalt Projekt</b>	<b>6 624 200 kr</b>	<b>Totalt Produktion</b>	<b>30 092 000 kr</b>
Totala Kostnader 36 716 200 kr			



Stämmobudgeten (bilaga 1)

# Ekonomi - Prognos Byggkostnader

Etapp	Avtal	ÄTA	Underhåll	Prognos Resterande	Ej godkända ÄTA	Totalt
Förskolan	10 342 000	768 013	36 960	0	0	11 146 973
Etapp 1	13 771 250	1 180 819	1 416 935	0	56 000	16 425 004
Etapp 2	3 707 500	813 515	0	28 125	0	4 549 140
<b>Summa</b>	<b>27 820 750</b>	<b>2 762 347</b>	<b>1 453 895</b>	<b>28 125</b>	<b>56 000</b>	<b>32 121 117</b>

- Specifikationen är exkl ställda viteskrav.
- Vi har haft slutmöte avseende ekonomi men har några mindre öppna punkter samt uteplatserna vilket då avser det som ligger i prognos.

# Specifikation Underhåll

## Specifikation Underhåll

Vattenskada Förskolan	36 960
Byte av träfasad 89an	725 656
Lagning tak 89an	356 250
Vattenskada 89an	13 400
Dräneringsarbete 73an	241 879
Nya hängrännor	79 750
<b>Summa</b>	<b>1 453 895</b>



# Ekonomi - Prognos Projektkostnader

Kostnadstyp	Budget	Nedlagt	Prognos resterande	Prognos totalkostnad	Differens
Extern projektledare	800 000	971 985	27 500	999 485	<b>-199 485</b>
Bygglov etc.	500 000	232 220	0	232 220	<b>267 780</b>
Kontrollansvarig	250 000	188 830	31 250	220 080	<b>29 920</b>
Besiktningsman	200 000	129 800	0	129 800	<b>70 200</b>
externa konsulter för brand, ventilation, tillgänglighet	700 000	0	0	0	<b>700 000</b>
Mäklararvode / försäljningskostnader	500 000	405 338	676 525	1 081 863	<b>-581 863</b>
Finansieringskostnad	1 100 000	762 466	0	762 466	<b>337 534</b>
Juridiska kostnader	150 000	241 151	0	241 151	<b>-91 151</b>
Övrigt	300 000	269 878	0	269 878	<b>30 122</b>
<b>Summa</b>	<b>4 500 000</b>	<b>3 201 668</b>	<b>735 275</b>	<b>3 936 943</b>	<b>563 057</b>



# Ekonomi - Specifikation Projektkostnader

## Mäklararvode / Försäljningskostnader

Mäklare	701 000
Hemnet	94 853
Boneo	8 970
Areamätning	22 040
Styling	255 000

**Summa 1 081 863**

## Juristkostnader

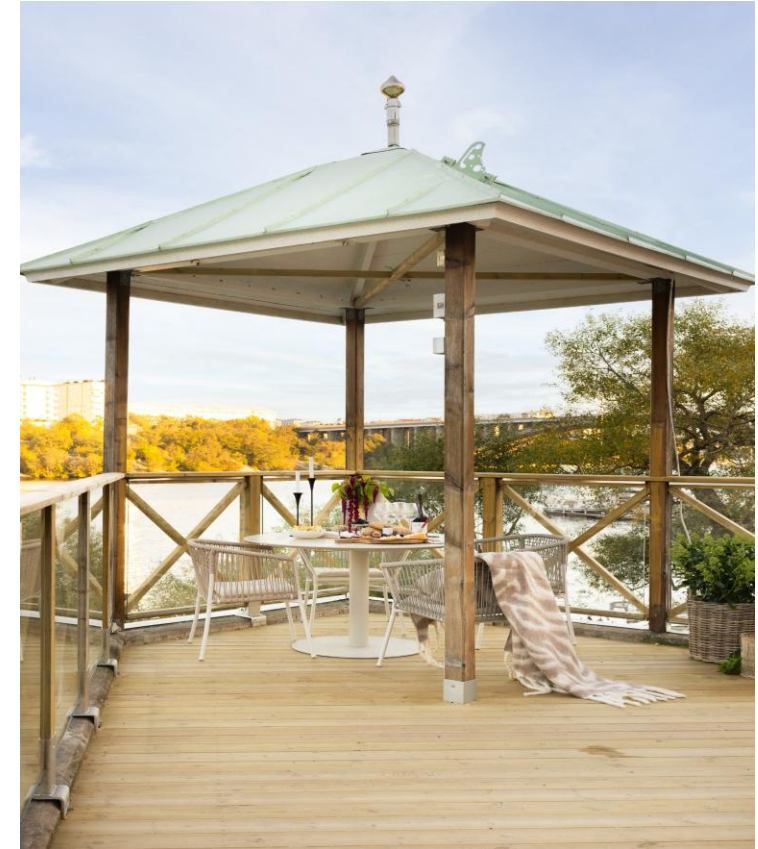
Arvode hyresavtal (förskola & Trygghemma)	109 008
Arvode frågor medlemmar (inkl möten)	90 799
Arvode övrigt	41 344

**Summa 241 151**

## Övrigt

Arkitektarvode omarbetning bygglov	188 009
Antikvariskt Utlåtande startbesked	81 869

**Summa 269 878**



# Ekonomi - Resultat

Projektvinst	Prognos	Stämman
Upplåtelser	53 206 500	48 197 500
Projektkostnader	3 936 943	4 500 000
Byggkostnader	30 611 222	32 216 200
<b>Resultat</b>	<b>18 658 335</b>	<b>11 481 300</b>
<i>Avkastning</i>	<i>54%</i>	<i>31%</i>
<i>Extra avgifter</i>	<i>571 728</i>	
<i>Ökade hyresintäkter</i>	<i>205 602</i>	

- Prognosen visar en bättre projektvinst än stämmobudget.
- Eventuella viten är ej inkluderade, försäljningspriser enligt mäklarens föreslagna utgångspris.
- Vi har utöver upplåtelseerna såklart extra avgifter som kommer in årligen samt ökade hyresintäkter från våra omförhandlade avtal.

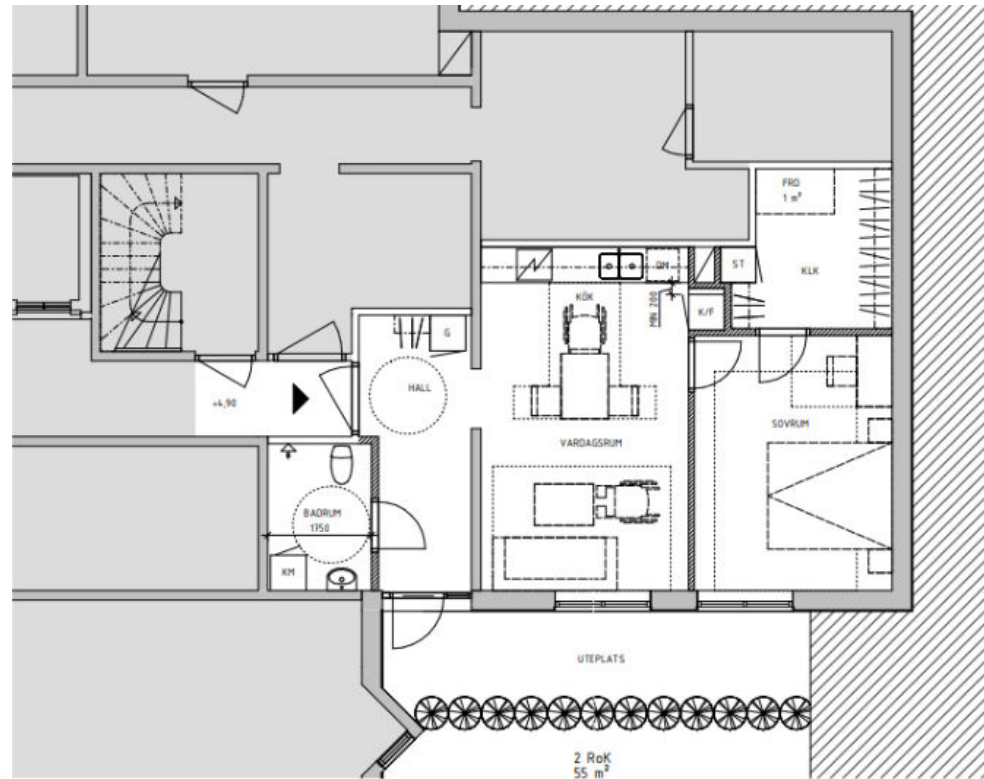
# Tidslinje Projektavslut

- Annonserna publiceras fredag 22/5
- Visningar 31/5-01/6
  - Föreningen har för avsikt att maximera försäljningsintäkterna. Vid likställda bud kan företräde ges till det bud som har kortast tid till tillträde.
- Viteskrav mot entreprenören: Diskussionen fortsätter, men föreningen fortsätter att hålla inne medel tills vi har kommit överens med Orbital.
- Ny gästlägenhet i 51:an öppnas upp för bokning i slutet av månaden.



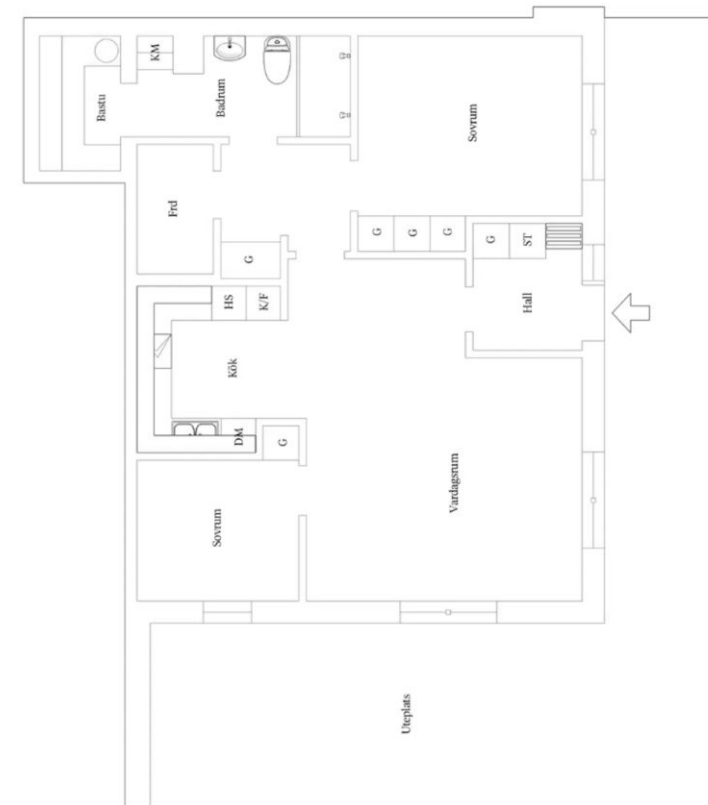
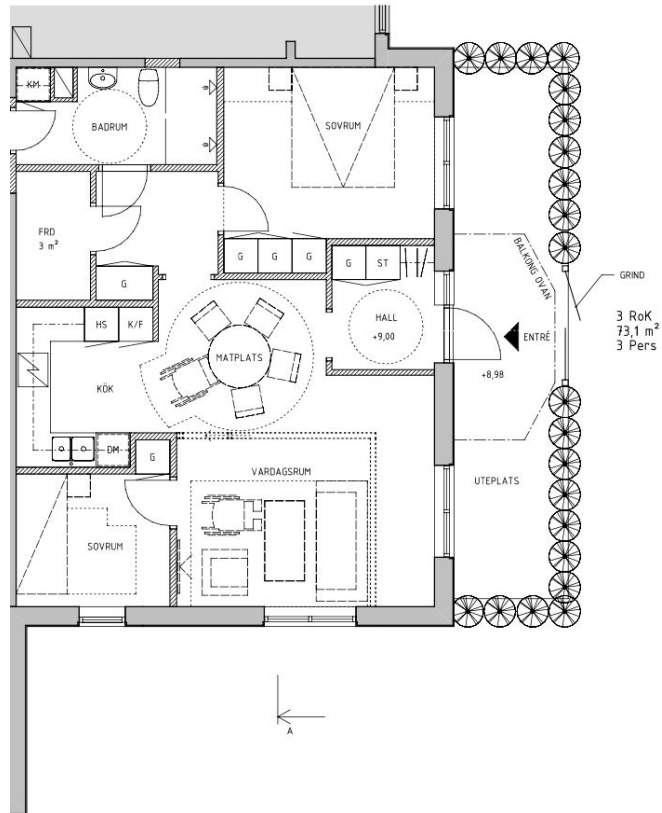
# SVS 73: Gamla Gästlägenheten

- 57 kvm varav 47 BOA
- Uteplats med sjöutsikt



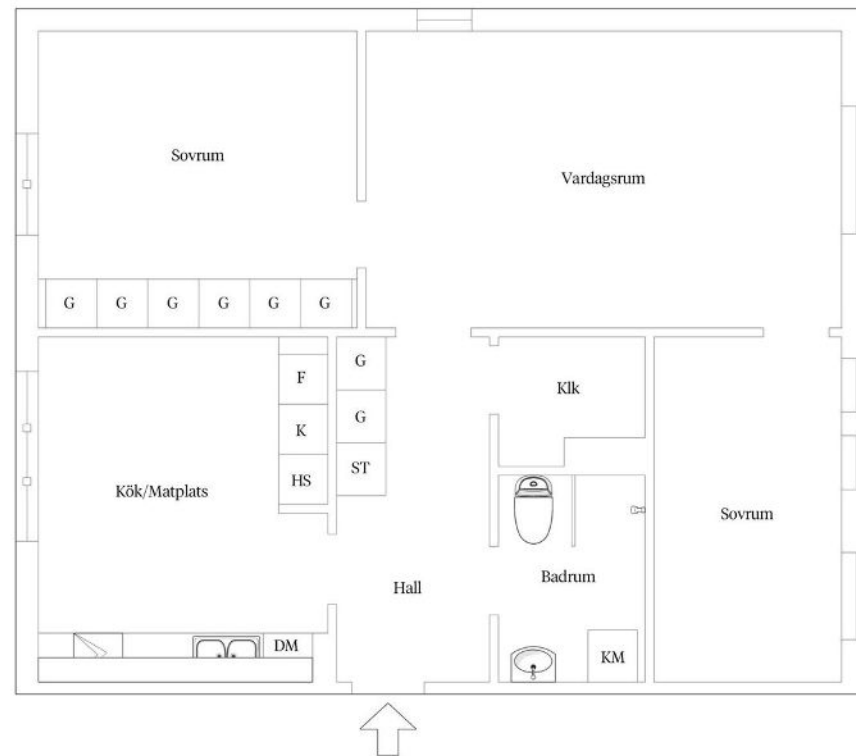
# Lägenhet 55B

- 71 kvm
- Likt 89an, beslut taget att utöka uteplatserna, för att öka attraktiviteten genom minskad insyn och trevligare storlek på uteplatsen.
- Egen adress då bostaden har egen port enligt regelverket från stadsbyggnadskontoret.



# SVS 59: Gamla Styrelserummet

- 75 kvm, störst för denna etapp
- Bygglov för balkong och fransk balkong blev nekat



# SVS 59: Gamla Hemtjänstlokalen

- 68 kvm
- Address "Svartviksslingan 57" inaktiveras då man kommer in i port 59:an
- Gamla port till 57 är nu utgång till lägenhetens uteplats, även där är beslut taget att utöka uteplatsen

