

Balco-metoden: Vinster för fastighetens ekonomi





Så här påverkar Balco-metoden fastighetens kostnader och intäkter:

Bakgrund

De flesta lägenheterna i miljonprogrammet har en balkong. Efter 50 år så är det dags för underhåll. Balkongen är sliten. Balco-metoden innebär att den byts ut istället för att renoveras. På så sätt får vi en åtgärd som har längre livslängd. Dels längre livslängd än ursprungsbalkongens 50 år, men också betydligt mycket längre livslängd än renoveringsalternativets 15 år.

Vi ska här se hur fastighetens kostnader och intäkter påverkas.

Standardlägenhet

Totalt byggdes 592 834 bostäder i flerbostadshus under miljonprogrammet.¹ Den vanligaste lägenheten hade 3 rum och kök med fönster på varje sida och en rumsbred, vindskyddad balkong.²

Vi har här antagit en lägenhetsyta på 70 m².

DRIFT: minskad energiförbrukning

Befintliga balkonger fungerar som kylflänsar på fasaden. De bildar stora köldbryggor som orsakar onödigt uppvärmningsbehov. Genom Balco-metoden, där vi byter balkongen till en ny utanpåhängande balkong med glasfasad, bryter vi köldbryggan. Dels genom att ta bort kopplingen in i bjälklaget, men också genom att sätta en glasfasad utanför (inte ovanpå) den nya balkongen.



Genom att optimera den oisolerade inglasningen visar erfarenhetsvärden och forskningsresultat på en avsevärd energibesparing. Beroende på hur mycket av fasaden som skyddas, vilket väderstreck och hur vi jobbar med solinstrålning, ventilation osv så minskar vi fastighetens uppvärmningsbehov olika.

Schablonvärde

- *Minskat uppvärmningsbehov 20%*
- *Uppvärmning 120 kr/m² per år – dvs 10 kr/m² per månad.*
- *20% minskad uppvärmning ger 2 kr/m².*

Yta 70 m² ger minskad kostnad per lägenhet/månad på 140 kr/månad

HYRA: ökat bruksvärde större balkong

Höjt bruksvärde påverkar hyran. Hur mycket det påverkar varierar. Beroende på hur mycket större balkongen blir påverkas bruksvärdet på olika sätt.



Schablonvärde

- *300 kr/månad³*

HYRA: ökat bruksvärde inglasad balkong

Att glasa in balkonger påverkar hyran. Hur mycket det påverkar varierar. Beroende på hur stor balkongen är så påverkas bruksvärdet på olika sätt.



Schablonvärde

- *280 kr/månad⁴*

¹Upprustning av miljonprogrammet – Ur energisynpunkt” Examensarbete av Lukasz Huber och Bodi Ardati, Lunds Universitet, 2006.

²”Formas Fokuserar. Miljonprogrammet – utveckla eller avveckla? Rekordårens bostäder – en viktig resurs för hållbar utveckling”, Sonja Vidén, Forskningsrådet Formas, 2012. ³HSBs hyresfastigheter i Brunnsäng, Södertälje, 2019.

⁴HSBs hyresfastigheter i Brunnsäng, Södertälje, 2019. Obs: detta lämnades i rabatt till befintliga hyresgäster.

UNDERHÅLL: sänkt årlig avskrivning balkonger

Balco-metoden leder till en dokumenterad livslängd på 90 år. Balkongkonstruktionen hålls torr och den nya fasaden består av aluminium och glas. Det är svårt att se vad den gamla balkongen kostade, så här jämför vi med en balkongrenovering.

Schablonvärde

Renovering

- 54 000 kr/balkong inkl moms.
- Livslängd 15 år. 3 600 kr/år. 300 kr/månad

Balco-metoden

- 194 400 kr/balkong inkl moms.
- Livslängd 90 år. 2 160 kr/år. 180 kr/månad

Sänkt kostnad jämfört med renovering:
 $300 - 180 = 120 \text{ kr/månad}$



UNDERHÅLL: minskat underhåll pga skydd av delar av fasaden

Den inglasade balkongen skyddar också den befintliga fasadens fönster, dörrar och utfackningsfasad.

Schablonvärde

- Underhåll 90 kr/m² per år
- Varav 70% är yttre underhåll, dvs 63 kr/m² per år
- Balkongerna skyddar ca 25% av fasaden, dvs 15:75 kr/m² per år
- dvs 1:31 kr kr/m² per månad.

Yta 70 m² ger minskad kostnad per lägenhet/månad på drygt 90 kr/månad



Summerad effekt: +930 kr/lägenhet och månad



Balco är marknadsledande och våra balkongsystem efterfrågas över hela Europa. Läs gärna om vad andra tycker om våra balkonger på www.balco.se.

