

Balco ger mer än nya balkonger







Balkonger för livet

Balkongen har en speciell plats i våra hjärtan. Det är knappast en slump att ett av de vanligaste önskemålen när människor letar bostad är just balkong.

I gränslandet mellan ute och inne

Denna unika plats, precis i gränslandet mellan ute och inne, adderar en spännande dimension till hemmet. En plats för avkoppling, umgänge, hobby eller till precis vad man vill. Vi vill se till att de boende kan utnyttja sin balkong på bästa sätt, året runt.

Ökad nyttjandegrad

Det är på sätt och vis märkligt att prata om inglasade balkonger som något skilt från öppna balkonger. Vi ser våra lösningar som öppna balkonger som det går att stänga om. Fördelarna är många. En inglasning skyddar mot ljud, väder och vind – men låter de boende ändå ha kontakt med världen utanför.

Man kan lugnt sjunka ner i en fåtölj, även om vinden viner och regnet piskar mot rutan. Skulle solen bryta igenom bestämmer man själv hur mycket solsken som ska släppas in genom att skärma av med en markis eller en rullgardin.

Tyst, lugnt – och tryggt

Inglasningen sänker ljudnivån med över 20 dB – och har många smarta funktioner som underlättar livet på balkongen. De boende vistas mer på sina balkonger, vilket ökar närvaron i området. Det i sin tur leder till ökat engagemang och ökad trygghet. En inglasning kan dessutom göra underverk för en trist och sliten husfasad.



Hur mår dina balkonger?

*Har betongen börjat spricka? Har balkongräckena börjat luta?
Krånglar inglasningarna? Då är det dags för åtgärd
– och det finns olika alternativ.*

Balco-metoden

Den unika Balco-metoden innebär att gamla balkonger tas bort och ersätts med nya och större, som glasas in med vårt patenterade balkongsystem. Den nya öppningsbara glasfasaden skyddar såväl de nya betongplattorna som befintliga fönster, dörrar och väggar. Hela arbetet görs från utsidan och stör inte hyresgästerna.

Balco-metoden ger bättre ekonomi och bidrar till ökad trivsel för de boende. Balkongerna håller i över 90 år och ger en energibesparing som leder till minskat klimatavtryck.

Traditionell renovering

En traditionell balkongrenovering innebär att det görs förbättringar av betongen och att räcken byts ut. Denna typ av renovering håller i ungefär 15 år. Det är så länge renoveringen kan stå emot vädrets påfrestningar och annat slitage. Därefter måste arbetet göras om. En annan nackdel är att balkongerna leder in kyla till fasad och bjälklag, vilket ger kallras och onödiga uppvärmningskostnader.

Balco bidrar till ett hållbart boende



Långsiktigt lönsamt

Med Balco-metoden får balkongerna en lång livslängd vilket ger lägre underhålls-kostnader. Dessutom minskar energiförbrukningen då uppvärmningsbehovet sjunker med upp till 20 procent – ibland ännu mer. En hyreshöjning kan motiveras då en större och inglasad balkong ger högre bruksvärde, samtidigt som den årliga avskrivningen minskar.



Ökad trivsel

En inglasad balkong ger hyresgästerna en plats att njuta på under stora delar av året. Inglasningen sänker ljudnivån med över 20 dB – och har många smarta funktioner som underlättar livet på balkongen. De boende vistas mer på sina balkonger, vilket ökar närvaron i området. Det i sin tur leder till ökat engagemang och ökad trygghet. En inglasning kan dessutom göra underverk för en trist och sliten husfasad.



Klimatsmart och hållbart

En balkong byggd enligt Balco-metoden har en livslängd på över 90 år och betalar därmed tillbaka sin klimatskuld med god marginal under sin livstid. Nästan allt material kan återvinnas vid resthanteringen. Utöver miljöfördelar som energibesparing, som ger minskade koldioxidutsläpp, innebär livslängden att Balcos inglasade system är en långsiktigt hållbar investering.





Det är tydligt att folk utnyttjar sina nya balkonger betydligt mer. De pyntar, ställer ut möbler och sitter där och fikar och läser. Allt det här gör även att balkongerna sköts bättre.

Roland Härstedt

boende och ordförande i Brf Helsingborgshus nr 10

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*

¹"Upprustning 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

$$140 \text{ kr} + 300 \text{ kr} + 280 \text{ kr} + 120 \text{ kr} + 90 \text{ kr} = 930 \text{ kr}$$





Med nya inglasade balkonger kan vi påverka hyresnivåer, driftskostnader och samtidigt få en lösning med lång livslängd. De boende är mycket nöjda över att de fått en högre nyttjandegrad av sina balkonger.

Cecilia Högberg,
VD HSB Södertälje
Projekt: Brunnäng i Södertälje

Allt började 1987 med en driven entreprenör som tog sin cykel, sin skiss och en bit plåt på pakethållaren och trampade till sin första kund i småländska Växjö. Sedan dess har vi vuxit och med över 500 medarbetare har vi all kompetens in-house, som resulterat i många egna patent och unika lösningar.

Vi drivs av passionen för balkonger och är stolta över alla innovativa lösningar som gett så många människor ökad livskvalitet. Balco är marknadsledande och våra balkongsystem efterfrågas över hela Europa.

Läs gärna om vad andra tycker om våra balkonger på www.balco.se.