

TBBL-MAGASINET

NR. 4 2011

# BOLYST

MEDLEMSMAGASIN FOR  
TROMSØ BOLIGBYGGELAG



## Bli betatt av nordlyset

**LÆR Å SABLE  
CHAMPAGNE**

**TBBL DELTAR  
I BYDELSLØFT**

**GLASSER INN  
BALKONGEN**

**EKSPERTENE SPÅR**

**Slik blir  
2012**



[www.tbbl.no](http://www.tbbl.no)

# Fasadeløft med innglassing av balkong

Mange av Tromsøs eldre boligselskap er i gang med planlegging av rehabilitering av fasade. I den forbindelse tenker mange nytt når det kommer til løsninger. Utvidelse og innglassing av balkonger har vist seg å være et svært populært svar på dette.

Dagens teknikker og materialbruk åpner for mange spennende løsninger for innglassing av balkonger. Enten gjennom å benytte eksisterende balkonger, eller gjennom å se dette som en del av en helhetlig fasadeløsning.

– Flere lag har vært i kontakt med oss for å se på hvilke muligheter som finnes. En del er skeptisk og tror at nye balkonger vil fordyre en tradisjonell rehabilitering med etterisolering og vindusskifte. Faktum er at patenterte løsninger til eksempelvis firmaet Balco, ikke er vesentlig dyrere, men åpner for nye og spennende løsninger, sier teknisk/-utbyggingssjef Svein Erik Rollstad i TBBL Teknisk.

## MER Plass

De fleste som velger en løsning med innglassing opplever at de får «mer leilighet». En

normal balkongløsning er rundt 15-18 m<sup>2</sup>. Avhengig av hvilken løsning man velger, så åpner dette for muligheten til å utnytte dette uterommet på ny måte. Enten du ønsker dyrke ting på din balkong eller ønsker ha dette som et spisested og vinterhage.

– Mange tror dette vil bli en lukket boks som vil være fuktig og kald på vinteren og ulidelig varm på sommeren. God isolasjon og ventilering bidrar til at rommet som skapes med hell kan brukes også om vinteren. På sommeren finnes det gode løsninger som gir mulighet til å åpne balkongene totalt gjennom at glassveggene kan skyves til siden og at de er hengslet. Kombinerer man også løsningen med solavskjerming, så er ikke sol noe problem, forteller Rollstad.

## VERDIØKNING

I Tromsø har det så langt ikke blitt realisert mange prosjekter med store innglassede balkonger at det gir grunnlag for å si noe konkret i forhold til hvordan dette påvirker verdien på boenhetene. Erfaringen fra andre steder er positiv, for eksempel har Kristiansand sett verdiøkning på leiligheter etter innglassing.

– Fellesgjelden i borettslaget vil selvsagt stige ved en slik oppgradering, men vi ser at ved salg har leiligheten gjerne en prisøkning tilsvarende økningen i fellesgjelden. Noen ganger også mer enn dette. Ingen boligeiere taper penger på å oppgradere balkongen, sier Audun Holgersen i GARANTI Eiendomsmedling til Bo & Miljø.

Holgersen mener i tillegg at leilighetene blir lettere å omsette.

# Balkongspesialisten Balco elsker balkonger

Selskapets åpne og innglassede balkongsystem er etterspurt i hele Europa. Årlig gjør de gjør de rundt 150 prosjekter fordelt på de fem land de er representert i. Opprinnelig er Balco en svensk bedrift, men ble etablert i Norge på begynnelsen av 90-tallet. I dag arbeider rundt 120 personer i selskapet og årlig omsetning ligger på rundt en halv milliard kroner. Unikt ved selskapet er deres store fokus på nyskapende løsninger og profesjonalitet i alle ledd i dialogen med sluttbrukerne.

– Det som gjør at Balco ofte blir valgt er vår unike og patenterte løsninger. Vi har totalt 67 unike patenter. Dette er funksjonpatenter som vi er svært stolte av. I tillegg er vi både produsent og entreprenør. Dette gjør at vi i de fleste tilfeller leverer en totalentreprise (NS 3431). Selv om vi er et internasjonalt selskap og har en stor stab med egne folk, så bruker vi lokale aktører der dette er naturlig og mulig.

På den måten får våre prosjektledere et godt nettverk i de lokale miljøet som kan brukes ved senere prosjekter, forteller daglig leder i Balco, Kåre Teigen.

## DIALOG OG TRYGGET

Informasjon og den gode prosessen er viktig for selskapet og Teigen vektlegger dette spesielt på spørsmål om hva som gjør at selskapet skiller seg fra konkurrentene.

– For oss er det svært viktig å aktivt jobbe frem gode prosjekter i felleskap med sluttbruker og boligbyggelagene. Måten vi gjerne gjør dette på er at vi etablerer en byggekomité med aktuelle representanter. Vi lager da sammen et forprosjekt som tar for seg elementer som form, farge og tidsperspektiv. Når dette foreligger kan vi kostnadsberegne og realitetsbehandle dette. Der hvor vi innleder samarbeid bruker vi mye tid på å informere og sørge for at alle parter er komfortabel med prosessen og at denne blir mest mulig oversiktlig i forhold til økonomi og progresjon.

Som grunnlag for arbeidet må en grundig tilstandsvurdering av bygningsmassen gjøres. Dette er også viktig for å skape gode tall som gir grunnlag for sammenlikning med alternative metoder for rehabilitering.

## PROSJEKTER I NORD

I Nord-Norge har Balco så langt kjørt flere prosjekter i Narvik og Mo i Rana og flere er til behandling i forskjellige boligselskap.

– Vi ser det er stor interesse for innglassing som metode for rehabilitering av fasade i nord. Flere og flere ser mulighetene dette gir for utvidet kvalitet for sine boenheter. I tillegg er det flere andre kvaliteter slik som støyskjerming som beboerne gjerne finner interessante. I anledning Balcos 25 års jubileum kommer vi våren 2012 til Tromsø med en spennende og unik utstilling som i praksis viser våre løsninger. For anledningen har vi bestilt inn et nytt 18 meters vogntog som er til bygging nå. Utstillingen starter i Tromsø og vil deretter bevege seg sørover. Sammen med TBBL vil vi invitere aktører som er interesserte i å «ta en balkongprat» med oss til å komme denne dagen, avslutter Teigen.

*Illustrasjonen er hentet fra boligselskapet Myrtun i Mo i Rana som har valgt å innglasse balkongene.*  
(ILLUSTRASJON: MIR)

