

Møde i Bispevængets vaskeriudvalg, referat 1

mødet blev afholdt d. 24.5. 2023 kl. 14.30-18.00

Deltagere: Torben L. Nielsen, Henning Svane, og Leif Christoffersen

Inviteret som rådgiver: René Groesmeyer

Referent: Sabine Kleinbeck

Næste møde: onsdag 16.8. 2023 kl. 17.00. Mødested: ejendomskontoret.

Mødets formål var at finde løsninger på nogle af de problematikker, der blev rejst / foreslået af beboere ved afdelingsmødet i september 2022.

Mødet indeholdt følgende punkter:

Besigtigelse af vaskerier, tørre- og strygerullerum i blok 1 og blok 3. Drøftelse af:

1. Funktionalitet / hvad der hører til et moderne vaskeri- fra booking af tid, sæbedosering mv.
2. Indretning af Bispevængets vaskerier – hvad er der behov for? Fra maling til belysning, arbejdsborde og vaske mv.
3. Sikkerhed og rengøring: På afdelingsmødet var der ønske om tv-overvågning og en bedre rengøringsstandard – eller synlighed af rengøringen. Forslag til dette.

Udvalgets opgave er derfor bl.a. at øge beboernes oplevelse af sikkerhed og tryghed – at det skal være rart og rent at komme i Bispevængets vaskerier, tørrerum mv. Maskinerne skal fungere og være rengjorte, men det skal også være en god oplevelse at bruge vaskeri og de funktioner, der er tilknyttet dette.

Det handler altså om at give beboerne en god service i forbindelse med brugen af vaskerierne, så de får lyst til at bruge dem, i stedet for at vaske og tørre tøj i egen lejlighed, som er meget belastede for bebyggelsen.

Vi bør endvidere arbejde på at finde grønne, bæredygtige løsninger.

Følgende emner blev behandlet i løbet af mødet:

Hygiejne i vaskerierne/maskinerne:

Der er følgende problemstillinger:

- Sæbeskufferne er ofte "snavsede", fyldte med sæbe- og skyllemiddelrester
- Maskinerne er tilkalkede, - også ved vandtilførslen (over sæbeskuffen)
- De lavere temperaturer, der vaskes ved i dag, vask under 60 grader, medfører bakterievækst i vaskemaskinerne, hvorfor der er behov for at rense/desinficere maskinerne jævnligt.

Bispevænget har en driftsaftale med Nortec om to årlige afkalkninger af maskinerne (juni og december). Udvalget konstaterede, at det ikke er tilstrækkeligt.

Rens af filter på tørretumbler har beboernes selv ansvar for, og bør gøres efter hvert brug. Beboerne skal også gøre rent efter sig i vaskerummet – fjerne spildt vaskepulver, skyllemiddel eller lign; rense sæbeskuffen ved overdosering mv. Men det sker langt fra altid.

Derfor bør der være følgende rutiner, som vi selv/driften står for:

- Ugentlig kørsel af autoclean-program (90 grader) af samtlige maskiner.
- Månedlig afkalkning af samtlige maskiner (ved 60 grader)
- Månedligt tjek af perlator ved håndvask
- Månedligt tjek af rengøringsartikler

Driften organiserer og formidler, hvornår maskiner og vaskerier afkalkes og renses/rengøres.

Leif fortalte, at dette ville betyde en betydelig højnelse af rengørings/hygiejne-standarden i vaskerierne, i den tid han har boet i Bispevænget, fordi der aldrig har været rigtig tid til, at driften kunne give maskiner og vaskerier det fornødne eftersyn.

Henning fortalte, at han havde besøgt blok 1, 3, 4 og 5's vaskerier forud for mødet. Samt at han havde besøgt dem tidlige på året, hvor både blok 1 og blok 5s vaskerier havde været i forfærdelig stand. Han kunne konstatere, at vaskerierne er bedre rengjorte i dag, end de var tidligere.

Opfølgning:

- René Groesmeyer laver en tjekliste til driften, med ovennævnte rutiner og intervaller.
- Driften indarbejder rutinen i måneds-/årsplanen

Automatisk sæbedosering:

Muligheden blev kort berørt, idet man med et sæbedoseringsanlæg ville kunne stoppe overdosering; tilnavsende sæbeskuffer; griseri med sæbe omkring maskinerne mv.

Med en sæbedoseringsløsning ville vi anvende et vaskemiddel som Neutral, som langt de fleste kan tåle. Brug af sæbedosering ville også gøre det lettere som bruger af vaskeriet, da man ikke længere vil skulle have sæbe og evt. skyllemiddel med, sammen med sit vasketøj.

Ulempen ved sæbedosering er, at det er en relativ dyr løsning (6.000 kr. pr. vaskeri.)

Adgang til vaskerierne:

Det nuværende bookings- og adgangssystem skaber ind imellem problemer i vores vaskerier. Torben kunne fortælle, at vasketider ikke bliver overholdt, at der opstår konflikter omkring "resttider"/ledige tider. Flere har også oplevet, at reservations-hængelåse bliver klippet af naboer.

Udvalget vil derfor gerne arbejde for, at der bliver implementeret et digitalt booking- og nøglesystem i vaskerierne, med vores eksisterende nøglebrik som adgangsgiver.

Men det skal gøres i et tempo og på en måde, så alle Bispevængets beboere bliver fortrolige med systemet.

Booking af en vasketid vil kunne ske via følgende medier:

- En styreboks / elektronisk turboks ved vaskeriet (cirka dér, hvor den nuværende vaskelås/reservationstavle hænger)
- En Smartphone
- En pc

Det elektroniske bookingsystem vil kunne være koblet til den enkelte vaskemaskine i det tilknyttede vaskeri. I givet fald vil vi skulle anvende Nortecs bookingsystem (cloudbaseret), da det er deres maskiner vi har indkøbt og bruger pt. Det betyder, at man ikke vil kunne benytte en maskine, uden at have tid, og at maskinen ikke kan køre længere, end man har vasketid. Dette kræver at vi vælger en adgangs-løsning, der kan kobles til vaskemaskinerne.

Nøglebrik-systemet vil imødekomme flere ønsker, som indgik i forslag fra beboere på sidste afdelingsmøde:

- Øge sikkerheden (man vil kunne se, hvem der har været i vaskeriet, hvornår – ved evt. misbrug; man vil ikke kunne bruge maskinerne udover booket tid)
- Øge fleksibiliteten. En aflyst tid / en resttid vil være synlig for alle med tilknytning til " eget " vaskeri.
- Øge bekvemmeligheden, da man vil kunne booke en tid, uden at være fysisk til stede ved vaskeriet. Fra sofaen, fra bussen, fra ferien, fra.....

Nøgle-/reservationssystemet ønskes også anvendt på tørrerum og strygerullerum.

Regelsættet omkring brugen af det digitale bookingsystem skal følge det regelsæt, som vi allerede har vedr. brug af vaskerier. Nøgler skal kobles til lejemålsnummer.

Et nyt, elektronisk bookingsystem skal formidles til beboerne, så det skaber fortrolighed. Det skal ikke hastes igennem, og det er vigtigt at lytte til skepsis og kritik. Man kunne sætte en Mockup af låsesystemet op et sted i Bispevænget, hvor beboerne har mulighed for at prøve det. Et forslag om at indføre det, skal også forberedes godt op til et ordinært eller ekstraordinært afdelingsmøde.

Opfølgning:

- René laver forslag til en mockup i Bispevænget.
- René introducerer udvalget for et booking/låsesystem til vaskerier
- Henning foreslog, at vi laver en aftale med Typografernes ejendom, for at besøge deres vaskeri, der har det hele – incl. et digitalt bookingsystem.

Betalingsvaskeri (forslag 5 fra beboer ved afdelingsmødet '22) f.eks. ved mere end 20 vaske pr. måned

Et af beboerforslagene ved afdelingsmødet i september '22 var at indføre et betalingsvaskeri, der vil kunne begrænse, at beboere åbner vores vaskerier for familie og venner. Det belaster maskiner og øger forbruget af vand. Som beboerne betaler for – kollektivt. René foreslog muligheden for, at man kunne begrænse en uhæmmet brug af maskiner, ved at gøre de første f.eks. 20 vaske pr. måned, pr. lejemål, gratis. For hver vask, ud over de 20 vaske, vil der skulle betales for, med et beløb pr. vask, som opkræves over huslejen.

Der blev ikke fulgt op på dette forslag. Det ligger fortsat som en mulighed.

Indretning af Bispevængets vaskerier, tørrerum og strygerullerum

Interiør i vaskerierne

Efter besigtigelse af først Blok 1's vaskerier og dernæst Blok 3's istandsatte vaskeri, var der følgende ønsker til opgradering af vaskerier ved kommende istandsættelser:

- Fint med et større arbejdsbord og ny vask integreret – arbejdsbordet skal dog helst være en fuld dybde (63 cm)
- Lukning af graven bag vaskemaskinerne giver et renere udtryk
- Afslibning af gulve og oliebehandling- samt efterfølgende pleje med olieholdig sæbe – giver et indbydende resultat.
- Hvis der er plads til det, er høje rulleborde et godt supplement til væghængte borde.
- Indretning med borde, stole og evt. læsebelysning er et godt tilbud til de beboere, der opholder sig i vaskerierne under deres vasketure.

Opfølgning:

- Ved kommende istandsættelser af vaskerier, kan ovennævnte forslag indarbejdes i renoveringsarbejdet.

Interiør i strygerullerum

Udvalget besøgte rullerum B i Blok 1, på opfordring af Tim Ernsholt. Rullerummets gulv er meget slidt. Selve rullen er også beskadiget, med store brandskjolder. Lærredet bliver skiftet 1 x årligt efter kontrakt med Nortec. Dette rullerum bærer præg af, at unge udefra opholder sig ulovligt i kælderen, især i rullerummene, og især i vinterhalvåret. På trods af, at politiet jævnligt går igennem Bispevængets kældre, på driftens opfordring, både aften og nat. Henning foreslog, at man i de rulle- og tørrerum, som er mest hjemmøgte af unge, sætter monokromatisk lys op i nattetimerne, styret af en timer, således at det bliver umuligt eller ubehageligt at opholde sig i rummene i dette tidsrum. (Lærredet er siden blevet skiftet *red.*)

Opfølgning:

- Udvalget tager punktet op igen til efteråret.

Interiør i tørrerum

Udvalget besøgte flere af tørrerummene i Blok 3.

Henning orienterede om nye skimmelsvamp-forekomster i et af Blok 3's tørrerum, fordi der er for meget fugt i væggene. Tørring af tøj er meget belastende for et rum, idet meget af fugten fra det våde tøj sætter sig i væggene. Fugten kondenserer ud i murværk og danner skimmelsvamp i vinduespartier, hvor kulden er størst. Varme afhjælper problemet en del – men ikke tilstrækkeligt.

Tørringen i vores tørrerum burde være mere effektiv og mindre belastende for kælderrummet, ved at anvende en affugter, som kan tilsluttes faldstammen – foreslog Henning.

Henning fortalte, at han har adgang til en affugter, tilstrækkelig stor til tørrerummet, som han gerne vil stille til rådighed, gratis, for at undersøge, om det kunne virke eller ej.

Rene fortalte, at han i sit tidligere firma havde forhandlet om en sådan løsning med en leverandør, og at han formentlig kunne få lov til at lave en prøveopstilling, hvis afdelingen var indstillet på det, og at løsningen blev brugt til PR. Henning fandt PR vinklen uvæsentlig, men ville ikke sætte sig i mod en sådan løsning, som Leif foretrak.

Rene ville komme med nogle løsningsoplæg, som udvalget kunne arbejde videre med.

Udvalget drøftede end videre muligheden for at få nogle "renere" gulve i tørrerummene, med en mindre ru og støvende overflade. En overflade, som det er muligt at holde ren, og som virker mere indbydende, end de nuværende rå betongulve.

"Vi burde vælge nogle mere nye, moderne løsninger, til vores tørre- og vaskefaciliteter.", mente Leif, og foreslog, at vi giver gulvene en behandling med epoxymaling, i en lys grålig farve, der matcher ny bordplade, men det endelige valg af farve vil man lade være op til bestyrelsen.

At foreslår altså at gøre Tørrerum D i blok 3 til et forsøgs-tørrerum eller prototype for en opgradering af Bispevængets tørrerum.

Opfølgning:

- Driften sørger for afmontering af det gamle bord, og opsætning af nyt bord, i fuld bredde, monteret på væggen. Med hyldeknægte der kan holde til, at man sætter sig på bordet. Bordpladen skal være af samme materiale og farve, som det der er sat op i vaskeriet – i samme blok.
- Driften sørger for at klargøre til opsætning af affugter ved at få VVS'er til at montere en studs på faldstammen og elektriker til at sørge for en strømforsyning. Lister skal monteres på dør, der lukker af for udluftningshuller.
- René får monteret en affugter, beregnet til tørring af tøj, på forsøgsbasis.
- Rene sørger for epoxybehandling af gulvet i en mellemgrå farve, afstemt efter bordpladen.
- Rene sørger for opsætning af en bimåler, så vi kan holde strømforbruget i affugter op mod strømforbruget af en tørretumbler. Henning nævnte en simpel beregning på basis af COP, som vil vise fordelene ved en affugter, hvilket er det vi skal bruge, hvis vi skulle gå videre med det i form af en ansøgning.
- Rene og Sabine undersøger muligheden for at skabe lidt PR omkring forsøget.
- Sabine, og andre med tid og lyst, undersøger, om der er puljer vi kan søge, for at igangsætte i hele Bispevænget, hvis udfaldet af forsøget i Blok 3 bliver godt.
- Sabine forelægger udvalgets forslag til at opgradere tørrerum D på forsøgsbasis for bestyrelsen, på deres næstkommende møde.

Der er afsat 250.000 til opgradering af vaskerier i Bispevænget i Budget 2023

Tusind TAK til alle, for et godt og konstruktivt møde!