



Beslutningsgrundlag for etablering af energieffektivt beboervaskeri i AKB, afd. 207, Øbro 95 med 81 boliger og 14 værelser

De danske elselskaber har via deres brancheorganisation Dansk Energi-Net besluttet at bistå almene boligorganisationer med at indføre mere energieffektive, moderne beboervaskerier. Det sker i samarbejde med Teknologisk Institut, Miele og Bolind, og AKB er gået med i projektet som repræsentant for brugerne.

Det er derfor muligt at tilbyde beboerne i afdeling 207, Øbro 95 at få udskiftet det nuværende beboervaskeri fra 1990 med et topmoderne, energibesparende vaskeri. Afdelingsbestyrelsen indstiller, at vi benytter lejligheden til at gennemføre en omfattende renovering af lokalerne, der ikke længere er tidssvarende, og som vil fungere uhensigtsmæssigt med den nye maskinbestand.

Mieles avancerede betalings- og reservationssystem MieleLogic gør det muligt at reservere vasketider på en meget fleksibel måde – efter de forslag til retningslinier, som er udarbejdet af et udvalg, der blev nedsat på maj-beboermødet. Via ejendommens egen hjemmeside på www.oebro95.dk vil man kunne se, hvilke maskiner der er ledige, og man vil kunne reservere op til 6 maskiner ad gangen fra sin egen hjemmecomputer. De beboere, der ikke selv har computer med Internet-adgang, kan benytte vaskeriets Internet-opkobling, ligesom der bliver etableret faciliteter for trådløs opkobling til Internettet i vaskeriet. Hvis man ikke ønsker at reservere via Internettet, kan man bruge den reservationsenhed, der er indbygget i hver enkelt vaskemaskine.

Samtidig er det tanken, at det nye beboervaskeri skal afprøve, om man kan opnå ekstra besparelser på el- og vandforbruget, hvis man vasker ved lidt lavere temperaturer. Teknologisk Institut og Miele sikrer, at vaskeresultatet bliver mindst lige så godt ved 30 grader som ved 40 grader og ved 40 grader i stedet for 60 grader. Vaskemaskinernes indbyggede styresystem sikrer med den bedst mulige mængde sæbe og vand samt en passende tid til at bearbejde tøj, at der opnås et virkeligt godt vaskeresultat.

Der skal i afdelingen som led i elselskabernes projekt indføres en markant prisforskel på at vaske ved 30 grader i stedet for 40 grader og 40 grader i stedet for 60 grader for at gøre det økonomisk fordelagtigt for beboerne at sænke temperaturen. Til gengæld har bestyrelsen i AKB København besluttet at yde et tilskud på to tredjedele af anlægsomkostningerne, fordi der er tale om et forsøg, hvor vi ikke kan være helt sikre på resultatet.

Beboerudvalgets forslag til nye regler for betaling og reservation har været slået op i vaskeriet og vedlægges dette forslag som bilag. Forslaget er revideret på enkelte punkter i takt med, at der under pilotprojektet er indhentet yderligere oplysninger.

På det grundlag vil det også blive økonomisk fordelagtigt for beboerne i Øbro 95 at forny det eksisterende beboervaskeri. Afdelingsbestyrelsens forslag går ud på at udskifte hele vaskeriet – fra Nyborg/Vølund til Miele-maskiner. I stedet for det nuværende turvaskeri med 1 stk. 10 kg maskine, 1 stk. 6 kg maskine og 1 stk. 4,5 kg maskine og et chancevaskeri med 3 maskiner a 6 kg og 1 a 4,5 kg (den der p.t. er i stykker), vil der blive installeret 2 stk. 10 kg maskiner og 6 stk. 6,5 kg maskiner. Der bliver altså en vaskemaskine mere, og de vil alle kunne reserveres efter det nye fleksible system. Afdelingsbestyrelsen finder det forsvarligt at satse udelukkende på 6,5 kg maskiner (bortset fra de to store maskiner), fordi den nye elektronisk styrede maskine selv tilpasser vand- og sæbemængde til mængden og karakteren af tøj.

Alle 4 tørretumblere udskiftes og placeres, så de får et bedre aftræk og dermed mere effektiv tørring. Begge centrifuger fjernes sammen med den ene strygerulle, mens den store Vølund-strygerulle bevares. Der anskaffes en ny, mere brugervenlig strygerulle fra Miele, så Vølund-maskinen alene bliver reserve. De beboere, der håndvasker i lejligheden og derefter ønsker at tørre tøj i vaskeriet, kan gratis benytte centrifugerings-funktionen i en af de ledige vaskemaskiner. Det er ikke tanken, at tørretumblerne skal kunne reserveres.



Det nye vaskeri forsynes med et automatisk sæbedoseringsystem, der forsyner alle maskiner bortset fra en enkelt, som først og fremmest skal anvendes af de beboere, der ønsker at tage ekstraordinære hensyn til allergiproblemer, hygiejne eller lignende, og som derfor ønsker at bruge særligt vaskemiddel, vaske ved højere temperaturer og lign. Der skal i doseringssystemet bruges flydende vaskemiddel for at opnå den tilstrækkeligt nøjagtige dosering, og der vil blive stillet miljø-, sundheds- og hygiejnemæssige krav til dette vaskemiddel på linie med de krav, der skal opfyldes for at opnå det nordiske miljø-Svanemærke.

Efter maj-beboermødets principbeslutning har afdelingsbestyrelsen fået udformet et mere detaljeret forslag til indretning af vaskeriet, og på det grundlag har Miele afgivet et konkret tilbud. De økonomiske beregninger nedenfor er baseret på dette tilbud.

Anlægsomkostninger

Investering i nye maskiner, inkl. installation	800.000 kr.
Installationsmæssige bygningsændringer	112.500 kr.
Samlede tilskudsberettigede arbejder	912.500 kr.
Forventet tilskud fra Boligselskabernes Landsbyggefond	607.500 kr.*)
Håndværkerudgifter til istandsættelse af vaskerirum	400.000 kr.
Samlede anlægsomkostninger	1.312.500 kr.
Afd. 207's forbedringslån i egne midler	305.000 kr.

*) Der er regnet med, at AKB's centrale udviklingspulje under egen trækingsret i BLF yder to tredjedele tilskud til maskinindkøb og installation heraf, mens Øbro 95's egen trækingsret giver to tredjedele tilskud til de bygningsændringer, der er en forudsætning for en energioptimal drift af maskinerne. Den egentlige istandsættelse af vaskerilokalerne betragtes som et vedligeholdelsesarbejde, der finansieres over konto 116 (langtidsplanen)

Driftsomkostninger

El- og vandudgifter i eksisterende vaskeri	175.000 kr.
Service- og reparationsomkostninger:	32.750 kr.
Driftsudgifter i alt i eksisterende vaskeri:	207.750 kr.

El- og vandudgifter i det nye vaskeri:	140.000 kr.
Serviceudgifter (fra det 3. år) i det nye vaskeri:	22.500 kr.
Driftsudgifter i det nye vaskeri:	162.500 kr.

Huslejemæssige konsekvenser

Afskrivning på 10-årigt lån i egne midler	30.500 kr.
10-årig forhøjelse af konto 120 (langtidsplanen)	30.000 kr.
Årlige driftsbesparelser	45.250 kr.
Netto-forhøjelse af huslejen fra 3. år	15.250 kr.

Alle priser er inkl. moms.

NB! I de første to år dækker Miele's garanti udgifterne til service, og driftsudgifterne bliver derfor 22.500 kr. lavere om året i 2007 og 2008.

Beregningerne bygger på en elpris på 1,95 kr. pr. kWh, men der er varslet elpriser for AKB København i 2007 på 2,17 kr. pr. kWh, så besparelsen kan blive noget større. Der er ikke indregnet de besparelser på el- og vandforbruget, som opnås ved at vaske ved lavere temperaturer, da vi ikke kan vide, hvor mange der overgår til de lavere temperaturer. Det flydende sæbemiddel vil formentlig blive noget dyrere end det nuværende, men det vil der blive forhandlet om mellem elselskabernes projektgruppe og mulige leverandører for at opnå så fordelagtig en pris som muligt for de ejendomme, der indgår i projektet.

Generelt er der i de økonomiske beregninger arbejdet efter et forsigtighedsprincip, således at omkostningerne er rundet lidt op, og de forventede besparelser rundet lidt ned, således at



beboerne kan være sikre på, at det beregnede overskud på driften i hvert fald ikke bliver mindre i praksis.

Dansk Energi-Net og Teknologisk Institut vil i samarbejde med Miele udarbejde en beboervejledning, som bliver husstandsomdelt et par uger, før vaskeriet bliver sat i drift. Denne vejledning vil gennemgå reservationssystemet nærmere, og den vil orientere om, hvordan man skal behandle særligt snavset eller plettet tøj, ligesom vejledningen vil fortælle om hensyn til allergikere, forebyggelse af bakteriespredning m.v. Det er tanken, at en særlig solid udgave af beboervejledningen også skal findes i vaskeriet.