

OBOS LIVING LAB

VEILEDER FELLESVASKERIET

V01 08.05.2023

Bilde vaskemidler og tøyskuffer
fra tøysk kart brukar marine miljøer.

Vaskemidler
En viktig del av innredningen i vaskerommet er vaskemidler og stoffer som kan gjøre vasken ekstra behagelig og miljøvennlig. Det er viktig å velge riktig vaskemiddel og miljøvennlig vaskestoff. Det er også viktig å følge instruksjonene på vaskemidlene. Det er best for både oss og miljøet vi lever i om vi kan unngå

Tøyrenslig vaskemidler

Hvis man avstørrer for mye vaskemiddel til tøyskassen, trenger vi ikke vaskemidlet til å løse opp partiklene i vannet. Vannet er da i ubalansert tilstand og kan føre til at vaskemidlet ikke kan trenskje seg før å komme i平衡. Tilsvarende kan det også føre til at vannet som ter med seg skitt fra tøyet.

Les mer på www.avataa.com

Mikrofiber

Når vi vasker tøy, løsnes mikrofiber fra klærne. Dette kalles mikrofiber. Fiberne i grunnloren er så små at vaskemidlene ikke kan trenskje dem opp i vannet. Det kan føre til at vannet blir ubalansert. Vi hører ofte om fiber fra vaskemaskinen som kan få bort mikrofiber fra klærne. Men fiber fra naturlige tekstiler som ull og bomull kan også borte fiber i hværet og de mørkevaskene. Dette er ikke bra om dette avsluttes ikke med en vask med tøysk.

Filtrering av mikrofiber

Med et mikrofiberfilter kan både formidlene at tøyskassen og vaskemaskinen få borte mikrofiber fra vannet. Den måten slappes dette til å få en av de nærmeste teknologiene til å trenskje mikrofiber ender opp i mottakssystemet til tøyskassen. Det kan gi godere resultater og redusert miljøpåvirkning.

Les mer på www.mintyse.se



Innhold

Forord	4
Metode	7
Verdi	8
Verdi for beboere	
Bærekraft	
Økonomisk verdi	
Sosial verdi	
Designprinsipper	12
Kort vei fra boligen til klesvasken	
Tilknytning til flere funksjoner	
Kontakt med utsiden	
Tilgjengelighet og UU	
Kontakt med utsiden	
Teknisk beskrivelse	20
Innemiljø	
Støy	
Fukttsikring	
Avioinsert vask	
Låsesystem	
Organisering	22
Booking og kapasitet	
Drift og vedlikehold	
Regler	
Hygienefaktorer	
Sertifisering	24
Svanemerke	
BREEAM-NOR	

Forord

Denne veilederen er utarbeidet av OBOS Living Lab. Refleksjoner og anbefalinger baserer seg på innsiktssarbeid gjort i laben, med hovedfokus på beboernes bruk og opplevelser av ulike boligrelaterte løsninger.

Vi ønsker å takke alle som har bidratt, spesielt beboerne i OBOS Living Lab som har deltatt med både tid og erfaringer.

God lesing og lykke til i utviklingen av fremtidens hjem!



Metode

Vår arbeidsmetodikk tar utgangspunkt i design-dreven innovasjon, og innsikt hentes gjennom både kvantitative og kvalitative metoder. OBOS Living Lab gir en unik mulighet til å teste konsepter og løsninger i et reelt bomiljø, der vi har muligheten til å gjøre endringer og iterasjoner basert på kontinuerlig læring. Dette gir oss svært verdifull kunnskap om hvordan løsninger fungerer i praksis, ikke kun på tegnebrettet.

Funnene må samtidig ses i lys av OBOS Living Lab som et konkret sted med et begrenset antall testleiligheter og beboere. Våre anbefalinger kan derfor med fordel kombineres med kunnskap fra andre kilder, og vi oppfordrer deg som bruker denne veilederen til å gi oss tilbakemeldinger og innspill fra egen virksomhet.

Vi håper denne veileder vil fungere som et nyttig hjelpemiddel til utforming, utvikling og kommunikasjon av fellesvaskerier. Den kan brukes til å definere hva et fellesvaskeri er sett i fra fra perspektivene til byggets brukere, leietakere, og eiere.

Veilederen gjør aktørene i verdikjeden i stand til å føre en diskusjon om samspillet mellom funksjoner og ønsket verdi, sette ambisjonsnivåer og vurdere om muligheten for å realisere verdiene er tilstede. Mer detaljert vil den kunne være et nyttig hjelpemiddel for å:

- Vurdere verdi sett fra perspektivet til forventede og framtidige brukere.
- Sikre forventningsstyring gjennom tydelig og konkret dialog mellom byggeier og entreprenør.
- Kontrahtere arkitekter, rådgivere, entreprenører og tekniske leverandører.

Verdi

Gjennom historien har det blitt bygget mange fellesvaskerier i borettslag. Disse har hatt ulike kvaliteter, men ofte er de plassert i mørke kjellerarealer og først og fremst tenkt som en praktisk løsning på vask.

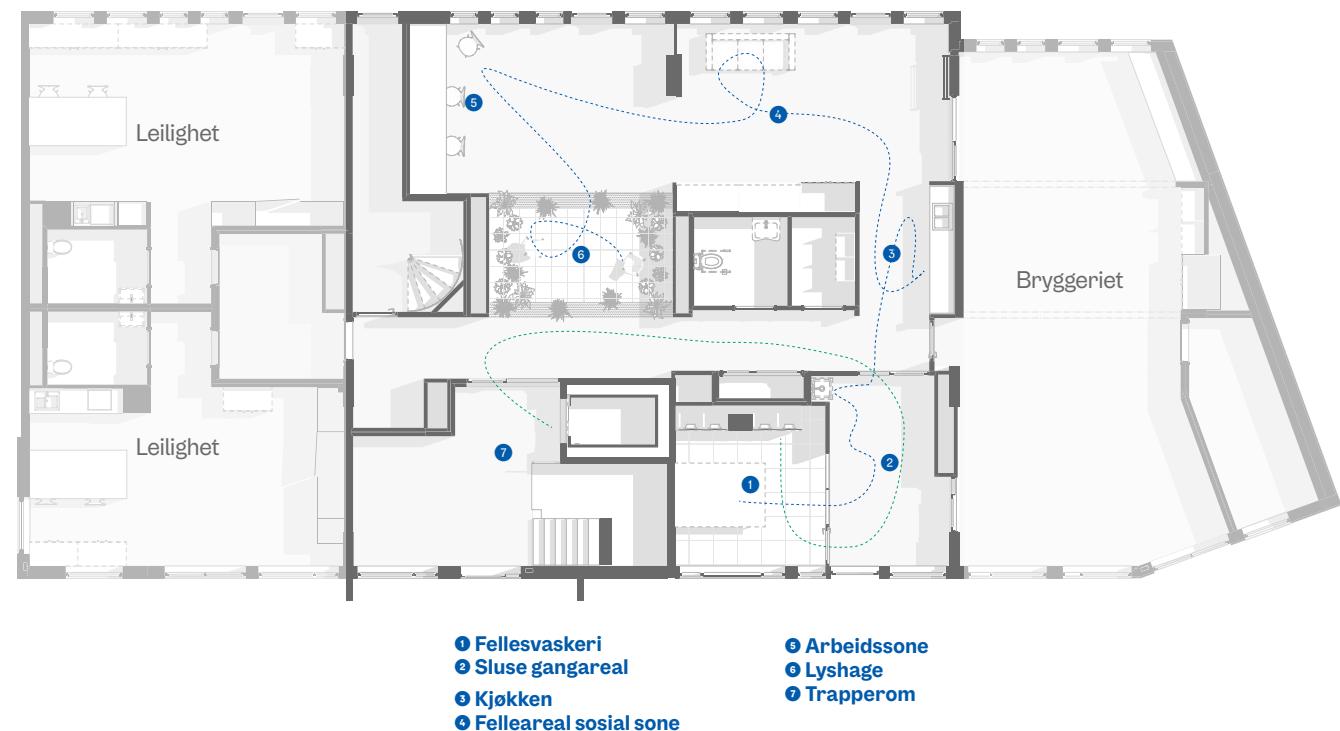
Verdi for beboere

Tilbakemeldingene i OBOS Living Lab er at de fleste beboere løfter fellesvaskeriet som en av de mest verdifulle fellesarealene i bygget. Det viser at et fellesvaskeri kan ha stor merverdi om det følger prinsippene denne veilederen legger fram.

For at et fellesvaskeri skal gi merverdi vil være avhengig av flere faktorer; disse kan deles opp i økonomisk, sosial og bærekraftig verdi.

Bærekraft

Å dele på vaskemaskiner gir muligheten til å spare prosjektet for kvadratmeter. Vi vet at den mest miljøvennlige kvadratmeteren er den som ikke bygges. For OBOS Living Lab ble det beregnet at det å erstatter 34 private vaskemaskiner med fellesvaskeri, kan spare 20 kvadratmeter i prosjektet, det er også miljømessig bedre ressursbruk å dele på vaskemaskiner. Et borettslag med fellesvaskeri kan også gå til innkjøp av bedre og mer effektive og miljøvennlige maskiner. Vi ser også at beboere trekker fram verdien med et vaskeri som har fokus på klima og miljø, dette er noe de verdsetter svært høyt.



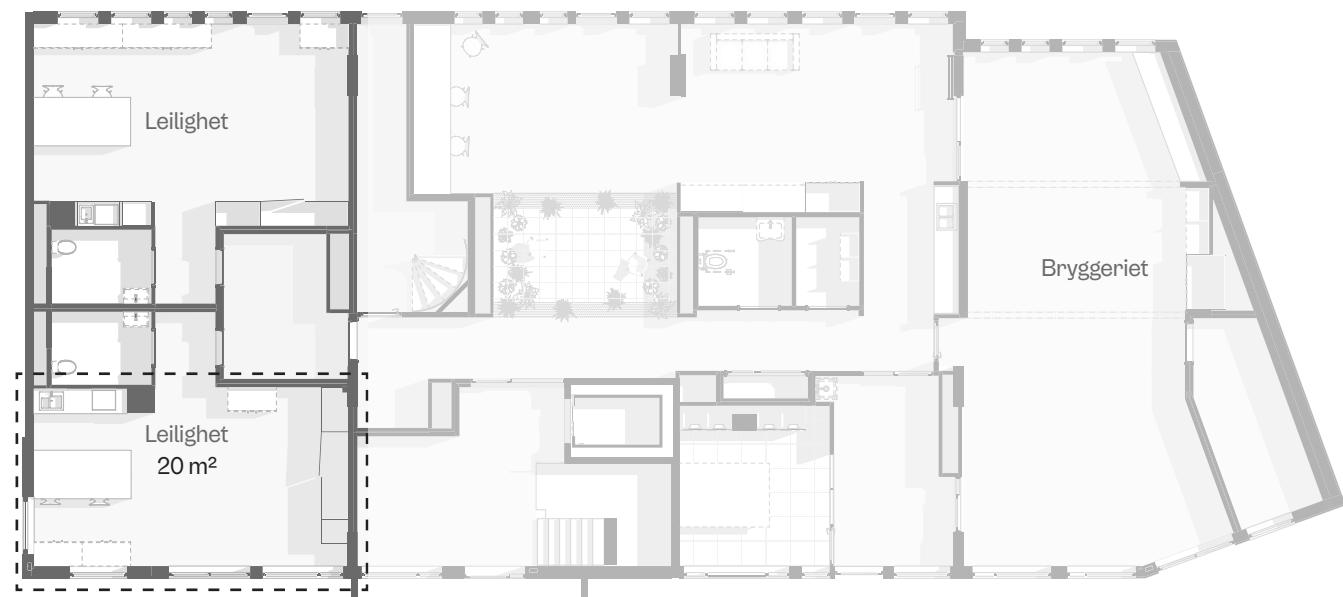
Sosial verdi

Å møte andre beboere i fellesvaskeriet blir trukket frem som en positiv del med fellesarealet som gir en merverdi til fellesskapet. Funn som er gjort i OBOS Living Lab viser oss at et rom fungerer best når det er tilrettelagt for aktivitetsbasert samvær, dermed er programmeringen av tilstøtende rom svært viktig. Det å kunne oppholde seg i fellesområdene sammen med naboen, for så å kunne trekke seg tilbake til egen leilighet når man selv ønsker, omtales av mange beboere i OBOS Living Lab som svært positivt. Fellesvaskeriet i OLL blitt også sett på som en slags frisone, fylt med egentid. Basert på at det befinner seg et annet sted i bygget og at du gjør noe viktig uten å bli brydd eller forstyrret i prosessen. Vaskeriet blir sett på som en uformell sosial møteplass, der du kan velge å slå an en prat med naboen din eller la være.

Økonomisk verdi

Å flytte vaskemaskinen fra egen leilighet til et fellesvaskeri kan frigjøre plass i boligen og frigjør areal for en mer fleksibel planløsning, det frigjør også areal som kan omdisponeres til andre oppholdsrom. Å dele på vaskemaskiner og vaskekostnader gir også forutsigbare faste kostnader.

For OBOS Living Lab ble det beregnet at det å erstatte 34 private vaskemaskiner med fellesvaskeri, kan spare 20 kvadratmeter i prosjektet.

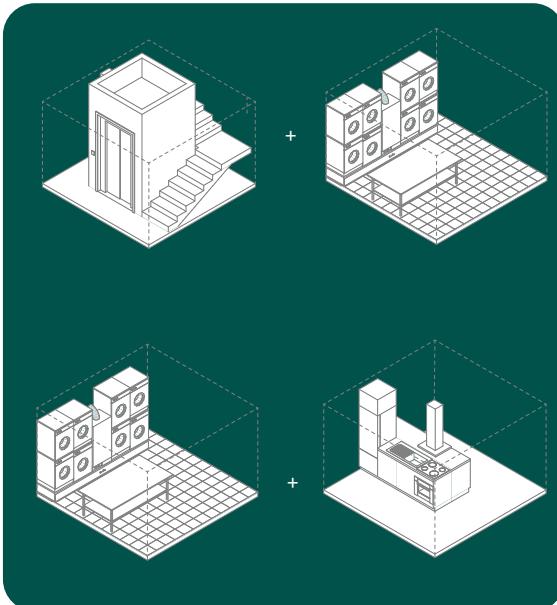


Designprinsipper

Et godt fellesvaskeri bør ta hensyn til brukervennlighet, funksjonalitet, sikkerhet og estetikk.

Kort vei fra boligen til klesvasken

Fellesvaskeriet bør plasseres på bakkeplan i tilknytting til trapp og heis, og dermed kort vei fra boligene til klesvasken. Det er viktig å påpeke at det må være ett fellesvaskeri i hver oppgang for at det skal gi en merverdi.



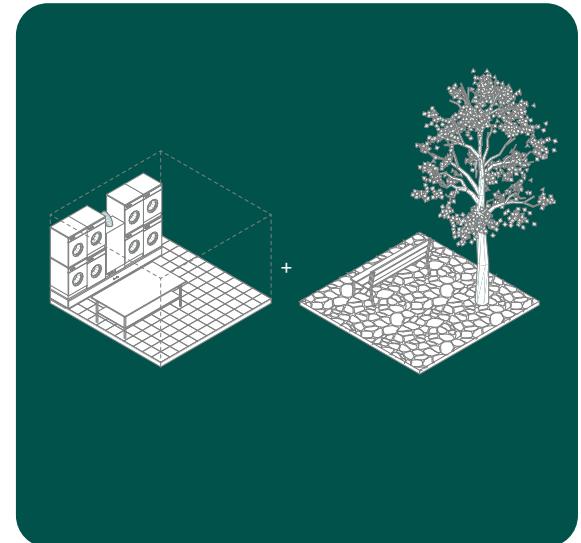
Tilknytning til flere funksjoner

Den sosiale verdien av et fellesvaskeriet avhenger av at det den er tilknyttet andre fellesrom med tydelig programmering. Eksempler på det er:

- Bekvemme sitteplasser
- Kaffemaskin
- Lekerom
- Bordtennisbord eller liknende
- Treningsutstyr
- Sauna
- Bibliotek
- Verksted
- Bar

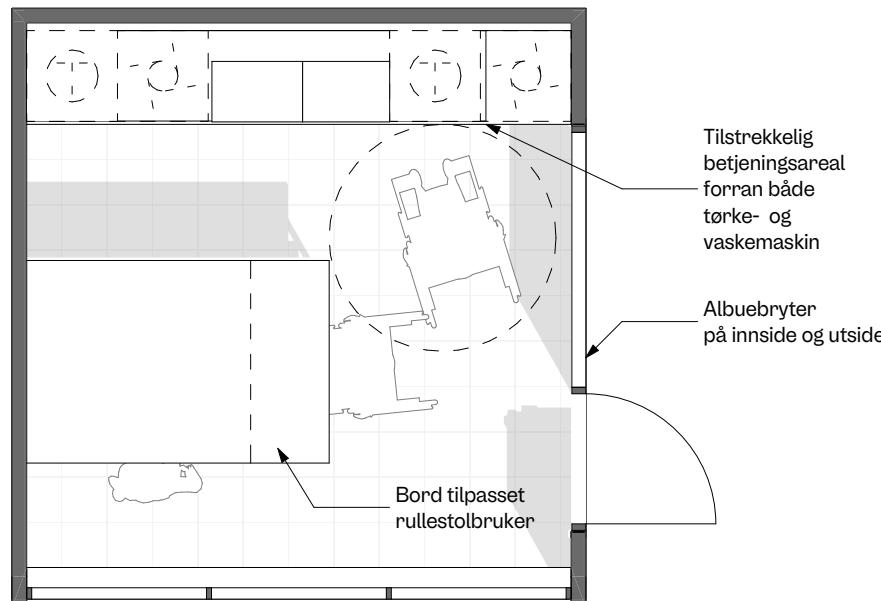
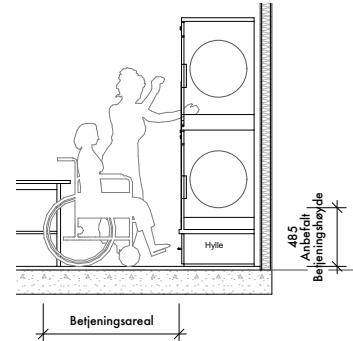
Kontakt med utsiden

Fellesvaskeriet burde ha store vinduer slik at det oppleves behagelig og kan luftes ut. Vinduene burde kunne åpnes, men det er også viktig at vinduene er innbruddssikre, i tilfelle det er behov for å lufte over lang tid eller beboere glemmer å lukke vinduet. Det bør derimot tas hensyn til innsyn mot tørkesoner da tørring av klær kan oppleves som veldig privat, å ha en egen skjermet sone for tørring av klær er anbefalt, tørkeskap er også et godt alternativ. Å ha en siktlinje til fellesområdene fra fellesvaskeriet gir en trygghetsfølelse og gir også mulighet til å kunne ha oppsyn med barn samtidig som man bretter og stryker tøy. Det er dog viktig å skjerme støy og fukt fra fellesarealene, en buffersonne kan løse dette.



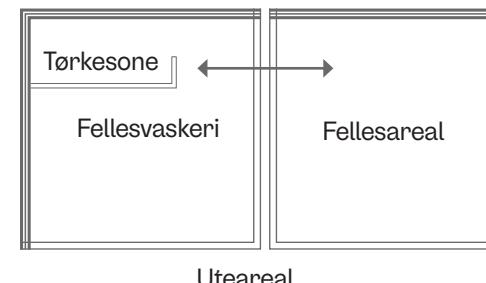
Tilgjengelighet og UU

Et fellesvaskerier bør være tilgjengelig og følge prinsippene i universell utforming. Det tilsier at hovedlösningene skal være utformet slik at de kan brukes av flest mulig, på en likestilt måte. Kravet omfatter både planlösning og andre forhold som påvirker brukbarheten. Det må dermed sikres et tilfredstelende betjeningsareal i forkant av alle maskiner og brettebord. Automatisk døråpning via app og albuebryter med dørpumpe inn til vaskeriet anbefales.



Utformingsprinsipper og møblering

I et vaskerom skal man frakte, sortere, vaske, tørke, og brette. For at det skal oppleves som et godt rom med god flyt er det noen grep som bør følges. Funn som er gjort i labben tilsier at tørkesone for lufttørking bør skjermes da tørking av blant annet undertøy oppleves som veldig privat, det bør dermed etableres en egen skjermet sone for lufttørking. Et stort brettebord med rikelig betjeningsareal i tilknytning til vaskemaskinene gir god arbeidsflate. Om bordet er utformet med mulighet til å lagre ting under gir dette også gode lagringsmuligheter.

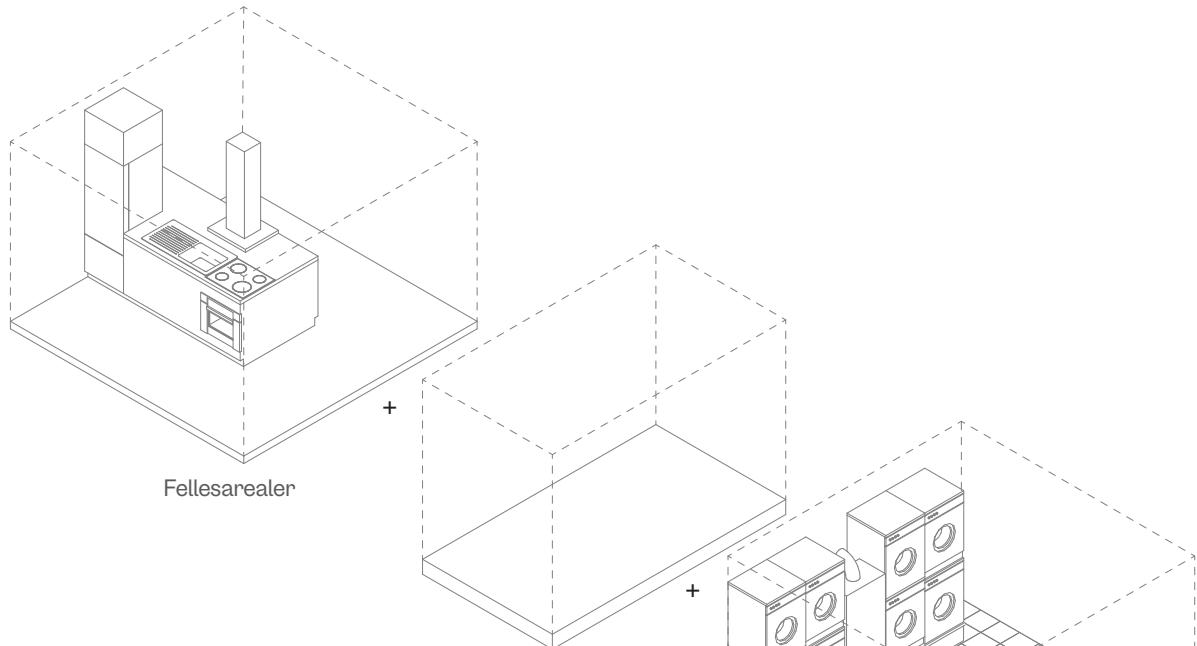


Overflater

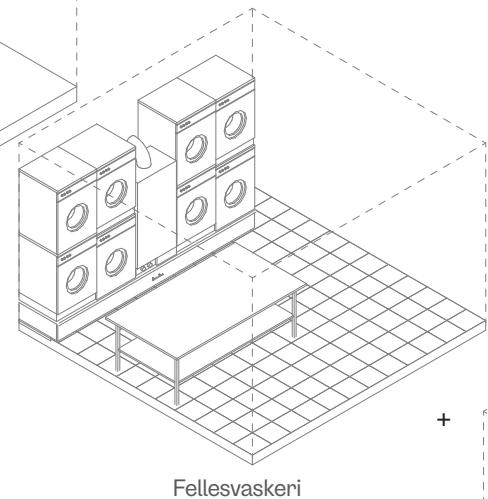
Bruk av materialer som er tilpasset mye trafikk og slitasje bør benyttes, bruk av tresorter som funger godt i rom med skiftende luftfuktighet er anbefalt. Et vaskerom vil produsere en del støv, derfor bør valg av farge og materialer på gulv ikke ha en forsterkende visuell effekt på støv og urenheter.

- God plass til tørkestativer, og / eller tørkeskap
- Stort brettebord
- Tørkestativ nære brettebord
- Oppbevaringsplass

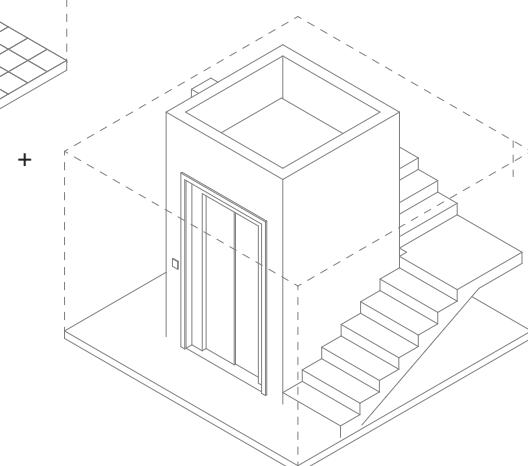




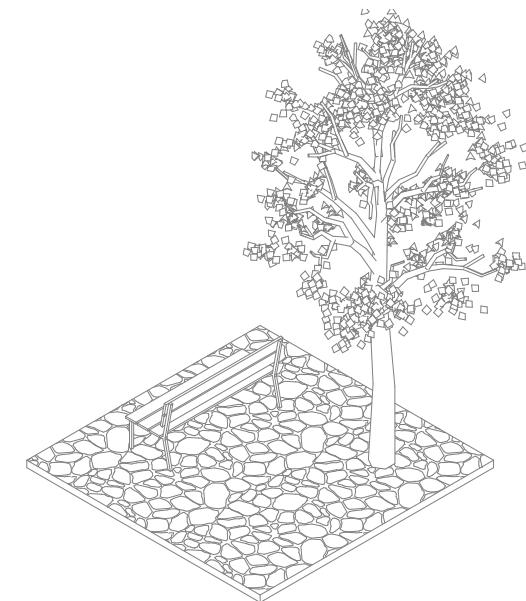
Buffersone



Fellesvaskeri



Kommunikasjonsvei



Dagslys/ Utsyn

Teknisk beskrivelse

Å ha robuste, bærekraftige og fleksible vaskeriløsninger vil skape bedre funksjonalitet og produktivitet

Innemiljø

Det oppstår mye varme, fukt, støy og stov i et fellesvaskeri, fra maskiner og våte klær. Ventilasjonsanlegget må dermed dimensjoneres med tilstrekkelig kapasitet. Det er det viktig at fellesvaskeriet er isolert for lyd, varme og fukt. vindu med luftemulighet er anbefalt for å kun slippe inn frisk luft når alle maskinene er i bruk.

Støy

Lydkrav mellom vaskerom og tilstøtende rom må konf. med RIAku. For å sikre at støy ikke lekker ut i fellearealene er en buffersone mot tilstøtende fellearealer anbefalt.

Fuktsikring

Fuktsikring av gulv i våtsoner bør sikres med at konstruksjonen skal være bygd opp slik at fukt ikke trenger gjennom vegg og gulv til fuktfølsomme materialer i den bakenforliggende konstruksjonen. Bakenforliggende konstruksjon beskyttes med en membran. De materialene som kan komme i kontakt med vann skal tåle fuktbelastningen. Gulvsluk med tilstrekkelig fall og oppsamling avløp bak maskiner.

Vaskemaskiner med avionisert vann

Som alternativ til vaskemiddel, kan man vaske toy med avionisert vann. Forskningsinstituttet Sverea IVF har dokumentert en rengjøringseffekt på linje med andre vaskemidler. På denne måten kan man minske eller unngå kjemikaliebruk både i tøyvask og rengjøring, både i hjem og i industriell vask og rengjøring.

Låsesystem

Et digitalt nøkkelsystem for tilgang til beboere som skal bruke fellesvaskeriet, og eksterne aktører som må ha tilgang for å utføre service og reparasjoner.

- Lydisolerte dører
- Fuktbestandige materialer
- Ekstra kapasitet i anlegg for ventilasjon og VVS
- Digitale nøkler og låsesystem
- Dørpumpe og albluebryter

Organisering

Et velfungerende fellesvaskeri kreves gode digitale løsninger med en tydelig og ryddig organisering.

Booking og kapasitet

Det burde finnes et digitalt bookingsystem, slik at beboere kan booke maskiner i forveien. Å kunne booke for å vaske spontant om maskinene er ledige bør være mulig, helst fysisk booking i selve vaskeriet, det gjør det enkelt for eldre beboere. Kapasitet på 15-20 beboere per vaskemaskin fungerer bra i OBOS Living Lab

Drift og vedlikehold

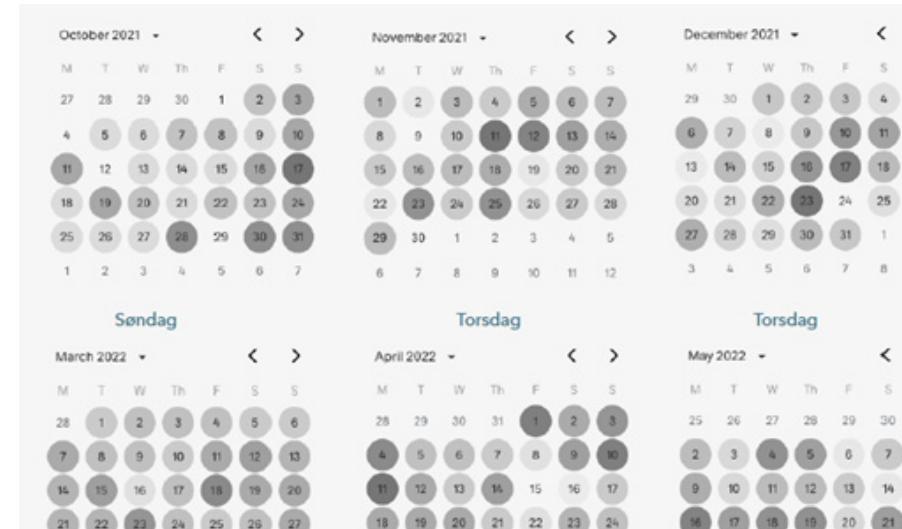
Renhold burde enten forankres som dognadsordning mellom beboere og innad i et borettslag. Eventuelt kan vaskeriet driftes av en ekstern aktør og kostnaden kan bakes inn i felleskostnader. Alt etter behov og preferanse.

Regler

Renhold er et av hovedutfordringene med et fellesvaskeri, det blir mye støv og maskinene må renses jevnlig. Derfor er tydelige bruksregler, bruksanvisninger og tydelige retningslinjer avgjørende for et velfungerende fellesvaskeri.

Hygienefaktorer

Det bør etableres grunnleggende startregler og trivselsregler for bruk av vaskeriet. Dette bør plasseres på godt eksponert plass inne i vaskeriet for å skape god flyt med naboer og slippe å kritisere hverandre via digitale delingsplattformer. Erfaringer viser at vaskerom blir fort støvete og skitne. Et fellesvaskeri bør dermed bli kontinuerlig vasket, gjerne mer enn de tradisjonelle fellesarealene.



- Tydelige bruksregler og bruksanvisninger
- Digitalt bookingsystem med mulighet for spontanvask
- 15-20 beboere per vaskemaskin, men aldri færre en 2 maskiner/stammer

Sertifisering

Sertifisering av bygg dokumenterer byggets kvaliteter og viser at man jobber aktivt i å fremme klima, miljø og bærekraft gjennom hele byggeprosessen. For sertifisering av Svanemerke eller BREEAM-NOR er det mulig å opparbeide poeng i prosjekter med fellesvaskeri

Svanemerke

Se kriteriedokument "Svanenmärkning av Nya byggnader Bostäder samt utbildnings- och kontorsbyggnader"

Poeng som er mulig å hente for et prosjekt med fellesvaskeri finnes i Kap.4 Energi og klima - 05 Energoeffektive vitesvarer.

BREEAM-NOR

Se kriteriedokumentet "BREEAM-NOR v6.0 for nybygg"

Poeng som er mulig å hente for et prosjekt med fellesvaskeri finnes i kap. ENE 08 energoeffektivt utstyr. Reduksjon av byggets betydelige uregulerte energiforbruk kan gi (2 poeng)

05

Energieffektiva vitvaror

Vitvaror för hushållsbruk och storköksmaskiner ska uppfylla kraven på energiklass enligt tabell 3 och 4 nedan.

Om ny lagstiftning träder i kraft under kriteriernas giltighetstid gör Nordisk Miljömärkning en ny bedömning av kravet och kan eventuellt justera det.

Tabell 3 Vitvaror för hushållsbruk

Produktyp	Energimärkning enligt energimärkningsförordningen 2017/1369	Energimärkning enligt energimärkningsdirektivet 2010/30/EU (inklusive tillägg)
Tvättmaskin	B	
Kylskåp	E	
Frys	E	
Kombinerad kyl och frys	E	
Kylskåp för minikök (under 80 cm)	F	
Torkskåp	Energiförbrukning högst 0,4 kWh/kg tvätt	
Torktumlare		A+++
Kombinerad tvättmaskin och torktumlare	D	
Diskmaskin	C	

Utklipp fra kriteriedokument til Svanemerke

Ene 08 Energoeffektivt utstyr

Antall tilgjengelige poeng	Minstekrav				
	P	G	VG	E	O
2	-	-	-	-	-

Formål

Oppfordre til installasjon av energoeffektivt utstyr for å sikre optimal ytelse og energisparing under drift.

Utklipp fra kriteriedokumentet BREEAM-NOR v6.0 for nybygg

Veileder fellesvaskeriet
av OBOS Living Lab

Dette er den første utgaven først publisert i 2023

Opphavsrett © 2023 OBOS Living Lab
Opphavsrett © 2023 OBOS

Illustrasjoner: OBOS Living Lab v/ Daniel Silva
Foto: OBOS Living Lab v/Ingemund Skålnes
Design: OBOS Living Lab v/Daniel Silva
Skrift: OBOS Text

<https://www.obos.no/living-lab>



Sorteres som papir

