

MELIN- BLADET

Välkommen hem!

Under året har fastigheten på Fasangatan 4 evakuerats för att genomgå ett stambyte. Nu är det snart dags för inflyttning. Häng med och se så fint det blivit!

Fastigheten byggdes 1956, en enkel men stilren byggnad i mörkt tegel. Sedan dess har en del renovering och modernisering gjorts, även om en del fortfarande var original. I samband med stamrenoveringen har lägenheterna i stort gått igenom ett rejält ansiktslyft. En del av lägenheterna hade sedan tidigare fått renoverade kök och/eller badrum, och här har mindre omfattande renovering gjorts. Majoriteten av lägenheterna har dock fått nytt kök och nya badrum. Köken går i vitt, de nya med inbyggd micro och diskmaskin som standard. Badrummen har helkaklats och har utrustats med handdukstork. Standard för alla lägenheter är säkerhetsdörr. Dessutom har alla lägenheter anslutits till stadsnätet. Lägenheterna har därmed tagit ett kliv in i 2024.

Fastigheten har på sätt och vis även blivit större! Vi har nämligen förtätat genom att inreda vinden och där bygga två nya lägenheter. De genomgående vindslägenheterna har en väl uttänkt planlösning



om två rum och kök. Här ryms en rejäl klädkammare, badrum med tvättmaskin och torktumlare. I köket finns diskmaskin och inbyggd micro samt liten matplats. Vid matplatsen i vardagsrummet finns en fransk balkong med härligt ljusinsläpp.

Renoveringen gör inte bara lägenheterna i sig modernare. Vi har dessutom uppdaterat all belysning i fastigheten till LED, bytt alla fönster, byggt om ventilationen från självdrag till frånluftssystem och byggt säkrare lägenhetsförråd i källaren. Ja, nästan som ett helt nytt hus alltså, men med samma klassiska fasad.

I samband med stamrenoveringen passade vi också på att testa en, för oss, ny teknik. Tack vare en värmeväxlare på utgående avlopp kommer vi att kunna återvinna en del av värmen i avloppsvattnet. Värmen i disk-, dusch- och tvättvatten kommer återvinnas i värmesystemet och därmed minska behovet av inköpt fjärrvärme. Spännande med ny teknik! Med de nya fönstren och ett uppdaterat värmesystem hoppas vi på ett klimatsmartare hus med minskad

energianvändning. I tidigare projekt har vi sett goda energibesparingar av bara fönsterbyte, så denna kombination ska bli intressant att följa upp.

I mitten på december börjar återinflyttningen. De tio hyresgäster som valt att flytta tillbaka till sina nyrenoverade lägenheter kommer alltså vara på plats lagom till jul. I mitten av januari kommer flyttlassen för de helt nya hyresgästerna.

Vi hoppas och tror att alla kommer att trivas i sina nya lägenheter. Välkomna hem, önskar vi såväl nya som gamla hyresgäster!



På gång 2025

Planeringen inför 2025 är i full gång - mycket ska hinnas med på ett år när drygt 40 fastigheter ska tas om hand. Läs mer om några kommande projekt!

Byggprojekt

STAMBYTE & INNERGÅRD ÖSTERGATAN 69

På Östergatan 69 A-C är det dags för stambyte och i samband med det även fönster- och takbyte. I renoveringen kommer alla gamla kök och badrum att renoveras och i vissa fall även väggar och golv.

Renoveringen kommer ge en ökad standard och användarvänlighet för de boende, med smidigare fönster och modern inredning. Till detta projekt undersöker vi även installation av laddplatser, gröna tak, återvinning av spillvärme samt solceller.

Bakgården på fastigheten kommer också att ses över och få ett lyft! Här planeras för ny uteplats med pergola, utemöbler och grill, nya planteringar och ett par nya träd. Vi hoppas på att platsen ska bli mer inbjudande för de boende att nyttja, under årets alla årstider.

De hyresgäster som berörs av renoveringen kommer att få mer riktad information längre fram.



TAK- OCH FÖNSTERBYTE

På Sandvångsgatan 1 är det tid för tak- och fönsterbyte. Ett tätare klimatskal kommer ge ett rejält lyft på energifronten. I snitt har vi sett att uppvärmningsbehovet minskar med 14 % vid fönsterbyten. Även Östergatan 65 planeras att få nya fönster under året.



Förvaltningspolicy

Hur planerar och prioriterar vi egentligen för våra olika fastighetsprojekt? Så här tänker vår förvaltare Christer Gunnarsson.

- Vår grundfilosofi är långsiktighet och hållbarhet: som ägare, som partner och såklart även miljömässigt, säger Christer. Vår främsta målsättning är att våra hyresgäster ska trivas i våra fastigheter. Därför arbetar vi löpande med att göra boendemiljön mer attraktiv, genom exempelvis utemiljöprojekt.

Vi arbetar utifrån en långsiktig underhållsplan, men ibland kan akuta åtgärder komma emellan tänkta projekt. Med ett 40- tal fastigheter av varierande ålder

Hållbarhet

ÅRETS 5 TRÄD

Vi har åtagit oss att plantera minst fem träd per år under tre års tid. 2024 planterades 5 träd, utöver sjuka träd som ersattes av nya.

Årets fem träd kommer att planteras på Sandvångsgatan 3-5-7, Gasverksgatan 23-27 samt Västra Kyrkogatan 5-7. Dessutom kommer vi plantera nya träd i samband med innergårdsrenoveringen på Östergatan 69. På så sätt gör vi stan lite grönare och bidrar med tiden till svalare temperaturer och renare luft.

ENERGIEFFEKTIVISERING

Vi jobbar brett med energiprojekt för att minska våra fastigheters energianvändning. Utgångspunkten är målen i vår nuvarande femårsplan "Kompass 2026". 2025 kommer därför prioriteras fortsatt utbyte av traditionella ljuskällor till LED, i vår strävan att uppnå vårt energimål om LED-ifierade fastigheter 2026.

2024 års fokus på vattenanvändningen fortsätter även under 2025. Året som kommer uppgaderas flera fastigheter vad gäller effektiviteten på vattenarmaturerna i lägenheterna och tvättstugorna. Förväntat resultat är minskad vattenförbrukning, med bibehållen komfort för dig som hyresgäst.

Dessutom automatiseras mätaravläsningen för alla energimätare, så att vi kan följa och analysera energianvändningen mer i detalj. Detta ger oss en ännu större träffsäkerhet framöver i val av energiförbättrande projekt. Automatiseringen är en del i vår digitaliseringsresa för smidigare och effektivare hantering av vår energianvändning.

och skick är det ibland en utmaning att få en balans i såväl det löpande som det långsiktiga underhållsarbetet. Vi gör vårt bästa för att samordna insatserna vid större projekt såsom fönsterbyte/takbyte/energiåtgärder för att få en synergieffekt och för att hyresgästerna ska besväras så lite som möjligt.

- Vi skiljer oss från kommunala bolag vad gäller givna intervaller för renovering i lägenheterna, säger Christer. Istället utgår vi ifrån faktiska förhållanden och skick. Vi byter inte ut fungerande vitvaror "bara" för att de är äldre eller målar om efter visst antal år, då det inte stämmer med vår hållbarhetsstrategi.



Kundenkäten - återkoppling

Under våren genomfördes en kundundersökning, där ni hyresgäster hade möjlighet att komma med synpunkter och förslag. Undersökningen är en viktig del av vårt löpande arbete och planering framåt - allt för att bli en ännu bättre hyresvärd för dig. Här nedan rätar vi ut några frågetecken i allmänhet och berättar vad vi tar med oss från undersökningen.

Många önskar mer grönska kring sitt boende, både i form av nya träd och buskar, samt blommor. Himla härligt, tycker vi och något även vi brinner för! Vi ser därför löpande över grönmiljön och planterar minst fem nya träd varje år. Dessutom renoveras en innergård per år, med mer grönska som ett huvudmål. En grönskande stad är bra för såväl dig som boende och för miljön i stort.



Utifrån undersökningen tycker vi oss se vissa återkommande punkter för olika typer av störningar, som hade kunnat undvikas med lite sunt förnuft och ömsesidig respekt. Ett exempel är städningen i tvättstugan, som inte sällan vållar irritation. Vi påminner därför om att alla efter varje tvättpass ska städa ordentligt. Följ instruktionen som sitter i tvättstugan, så att du inte missar något. Tänk på att du själv inte vill tvätta i ett smutsigt utrymme med skitiga maskiner, eller hur?

En annan återkommande punkt är miljörummen. Även här påminner vi om vikten av att följa instruktioner och skyltar som finns på förpackningarna och i miljörummet. Du ansvarar enligt lag för att ta hand om ditt avfall på korrekt sätt. Vi håller efter, men vi ska inte sortera åt dig. Det klarar du galant själv!



Frågor om rökning i och kring lägenheterna återkommer också. Man får röka i sitt hem och som hyresvärd får vi inte förbjuda rökning i befintliga fastigheter. Det kan gå att göra vid nybyggnation. Vi uppmanar till ömsesidig respekt och dialog för att undvika konflikter. Kanske man inte måste röka på balkongen just när grannen gått ut med sin kaffekopp? Och tänk på att du

kan du bli betalningsskyldig vid utflytt om lägenheten tagit skada av din rökning.

Som boende i flerfamiljshus får man acceptera att man ibland hör sina grannar. Det är dock viktigt att man visar respekt för varandra och följer de störningsfria tiderna som anges i hyreskontraktet. Ljuden från ett normalt hushåll räknas inte som störning, vilket däremot hög musik kan göra.

Flera önskemål angående den egna lägenheten togs upp i undersökningen, så som nya vitvaror eller golv. Eftersom undersökningen var anonym kan vi inte hantera individuella önskemål. Vid frågor eller önskemål ber vi dig kontakta kontoret. Detsamma gäller felanmälningar i lägenheten eller i fastigheten. Värt att ha i åtanke är vår förvaltningspolicy, som Christer berättar med om på föregående sida.

Vad gäller temperaturen i din lägenhet stängs värmesystemet aldrig av - värmecentralen känner hela tiden av utetemperatur och innetemperatur för att avgöra behovet av uppvärmning. När det är under en viss temperatur ute i kombination med en viss temperatur inne känns elementen varma. Har du runt 20-21 grader i din lägenhet kommer värmesystemet inte att skicka ut mer värme och elementen kommer kännas kalla. Läs gärna mer om hur du sköter din inomhusmiljö på bästa sätt på hemsidan.



Vi ser att många är väldigt nöjda med oss som hyresvärd, vilket vi är oerhört tacksamma för. Trots att vi gör vårt yttersta, finns såklart saker vi kan förbättra. Därför har vi, utifrån er input, redan vidtagit en rad olika åtgärder och planerar för ännu fler. Läs mer om ett urval åtgärder som redan vidtagits och som planeras framöver här nedan och på sidan bredvid.

Vidtagna åtgärder

- Ny portkod skickas numera ut via sms. Den finns som vanligt även att se på din hyresavi.
- Grillplats på ett urval fastigheter.
- Rökning bland övergivna cyklar på ett urval fastigheter.
- Infört bevakningsbolag på parkeringar som missbrukats.
- Erbjudande om säkerhetsdörrar i ett urval fastigheter.
- Målning av fönster och balkongdörrar på Storgatan 56 och Lärkgatan 13.
- Renoveringen av innergården på Vaktgatan/Ugglegatan.

Planerade åtgärder

- Fortsätta röja bland övergivna cyklar generellt.
- Löpande plantering av nya träd för grönare omgivning.
- Förbättrad avfallshantering på Doktorsgatan 8-10.
- Renovering av en innergård per år.
- Erbjudande om säkerhetsdörrar i ett urval fastigheter.
- Översyn av tvättstugornas utrustning och om tvättpassen går att förlänga i vissa fastigheter.
- De fastigheter som ännu inte har LED i de allmänna utrymmena, kommer att utrustas med detta under 2025-2026. Detta ger mindre energianvändning, men framförallt en bättre ljusmiljö.

Rapport: solcellerna

Under året installerades hela två solcellsanläggningar. Vi har nu totalt 3 anläggningar som från nästa år tillsammans ska producera nästan 148 000 kWh per år. Det är lika mycket som 30 lägenheters elförbrukning per år, eller 9 % av all el vi köper inom Melin Fastigheter.

Det är fantastiskt roligt att vi kan ta tillvara på solens strålar och skapa el som både vi, och andra elkonsumenter, har nytta av. Solenergi är en av många saker vi gör för att bli ännu mer hållbara i vårt arbete.

Här nedan ser du solcellernas resultat från april 2022 till och med mitten av november 2024.



Sparade CO2-utsläpp

54 ton



Producerad el

48,6 MWh



Motsvarar plantering av

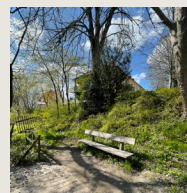
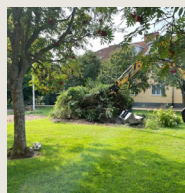
2 246 träd



Innergård kv. Ugglan

Äntligen står innergården på Rönneågården klar! Omgärdad av husen på Vaktgatan/Ugglegatan/Kristian II:s väg, ligger innergården skyddad och lugn.

Här kan hyresgästerna till våren njuta av en prunkande rabatt, som lockar massor av pollinatörer. En ny sittplats vid bryggan ger möjlighet att njuta av lugnet och skuggan en varm dag. Med pergola och grillplats hoppas vi på många trevliga sommarkvällar, kanske med en omgång boule på den renoverade banan.



Årets julgåva

I år har vi valt att ge vår julgåva till organisationen Min Stora Dag, som förverkligar drömmar för allvarliga sjukdomar och diagnoser. Varje år får tusentals barn en upplevelsedag utifrån sina önskningar, en dag för att få ny energi att tackla de utmaningar de har framför sig.



HÄLSNINGAR FRÅN PATRIK

Kära hyresgäster,

Vi närmar oss återigen den magiska tiden på året då vi får möjlighet att sakta ner och njuta av den varma gemenskapen och den stundande julglädjen. Under det gångna året har vi haft förmånen att få vara en del av er vardag och bidra till att skapa ett tryggt och trivsamt hem för er.

Vi vill tacka för ert förtroende och ert samarbete under året. Er omtanke och hänsyn gentemot era grannar bidrar till att göra vårt område till en fin plats för alla. Det är något vi verkligen värdesätter!

Vi lämnar ett händelserikt år bakom oss, och jag är stolt över allt vi har åstadkommit på Melins. Med ett starkt



engagemang för våra hyresgäster och Ängelholm fortsätter vi att skapa hem och miljöer som vi kan vara stolta över.

Ett av årets spännande projekt är renoveringen på Fasangatan 4, där vi dessutom kunnat skapa två nya vindslägenheter. Vi ser fram emot att hälsa hyresgästerna välkomna dit i januari, och att dessa charmiga hem snart fylls med liv och gemenskap.

På det personliga planet ser jag fram emot en fin jul här i Skåne med familjen, och sedan väntar ett nyårsfirande i ett vintervackert Norrbotten. Jag hoppas att ni alla får en fridfull och glädjefylld helgperiod, var ni än väljer att fira!

Från oss alla på Melin till er och era nära och kära, önskar vi en riktigt God Jul och ett Gott Nytt År!

Patrik Tano
VD

FÖLJ OSS PÅ INSTAGRAM

Du hittar oss även på Instagram. Här kan du följa oss för att få veta mer om projekt, få tips och råd, och hänga med i vår vardag.



Du hittar oss under @melinfastigheter

Vi tackar för det gångna året och önskar er alla en god jul och gott nytt år. Vi ses åter nästa år med nya projekt.

**GOD JUL OCH
GOTT NYTT ÅR!**

