

Nu är det dags att summera ett händelserikt år och det är främst ett par saker som påverkat oss på förvaltningen under hela året som jag vill lyfta fram.

Dels fick vi på förvaltningen en väldigt fin start på året då vi i februari, tack vare det fina gensvaret i vår senaste hyresgästenkät, blev utnämnda till Sveriges hyresvärd med högst serviceindex. Utnämningen har levt med oss under hela året. Tack ännu en gång för ert engagemang genom att delta i vår hyresgästenkät, det betyder väldigt mycket för oss!

Vi har under året fortsatt vårt arbete med att analysera resultatet. I sommarens nyhetsblad sammanställde vi delar av enkäten, områden som vi ser är viktiga är grönytor, gårdar, tvättstugor och trygghet.

I april aviserades hyrorna från vårt nya system (DinHyresvärd/Hogia). Övergången till ett nytt system är inte alltid helt smärtfri men vi hoppas och tror att det nya systemet kommer att bli en förbättring både för oss på förvaltningen och för er hyresgäster. Använd gärna funktionen "mina sidor" för att hitta era hyresaviser samt ändra om ni framöver vill få hyresavin digitalt.

Det har också pågått två stora projekt under året som engagerat oss på förvaltningen i stor utsträckning. Vi har ROT-renoverat Gibraltargatan 36 samt renoverat fasad och inrett vinden på Norra Gubberogatan 23A. Bägge projekten har varit mycket omfattande och pågått under nästan hela året. Ett extra tack till de boende i dessa fastigheter som varit väldigt uthålliga!

Det finns mycket annat som hänt under året som vi berättar mer om i nyhetsbladet. Vi försöker också blicka framåt och berätta om sådant som är planerat för nästa år.

Nu önskar jag alla en god jul och ett fint avslut på året!



Samuel Ling

Välkomna till vår förvaltning!

Gunnar Lövgren Förvaltnings AB har köpt Jakobsdalsgatan 19.

Vi är glada över möjligheten att få förvalta ytterligare en fastighet i Jakobsdal samt att få lära känna många nya hyresgäster.

Fr.o.m. 1 december 2025 ägs fastigheten av Gunnar Lövgren Förvaltnings AB och förvaltas av Gunnar Lövgren Fastigheter AB.

Huset är byggt 1934 och rymmer 21 lägenheter samt några lokaler i markplan. Samtliga lägenheter är välplanerade och merparten har balkong.

Precis som i vårt övriga bestånd kommer vi att fokusera på en långsiktig förvaltning av huset.

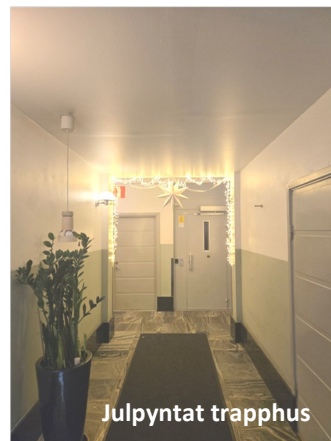


Jakobsdalsgatan 19

Vi kommer under 2026 bekanta oss med fastigheten och lägga upp en plan för fortsatt underhåll.



Tidstypisk fiskbensparkett



Julpyntat trapphus



Vi på förvaltningen önskar alla våra hyresgäster

God Jul & Gott Nytt År!

Under Jul & Nyårshelgerna har vi minskad bemanning. Felanmälan kan göras som vanligt via vår hemsida och telefon.

Vid akuta ärenden eller störningar då vi inte kan nås, kontakta Securitas på tel. 031-130 140.

Ny hyresgäst i huset - möt Spöket!

Vi hälsar Spöket välkomna som ny lokalhyresgäst på Götabergsgatan 26. Spöket är en kreativ reklam- och konceptbyrå som arbetar med att ta fram annorlunda idéer som hjälper varumärken att synas och sälja bättre.

Byrån jobbar brett inom reklam och konceptutveckling, med grafisk formgivning som en av sina främsta styrkor. I november belönades de med det herdevärda Svenska Designpriset för en hemsida de gjort för Viva Sounds här i Göteborg.

Namnet Spöket är både lekfullt och genomtänkt. Det är lätt att komma ihåg, väcker nyfikenhet och speglar reklamyrkets roll – att ofta arbeta bakom kulisserna och låta kunden stå i centrum. Valet av lokal var naturligt. Spöket har funnits i området i flera år och trivs i Vasastan, men behövde större ytor. Den nya lokalen uppskattas särskilt för sitt ljus och sina fönster mot gatan. Här vill man vara synlig – och nyfikna grannar är varmt välkomna att titta in.

Reklambranschen är föränderlig, men Spöket startade under pandemin och har fortsatt genom lågkonjunktur, vilket gett dem både trygghet och erfarenhet. Som mindre byrå ser de flexibilitet som en styrka. Spöket tar sig an en stor variation av uppdrag – från konstnärer och lokala initiativ till globala varumärken – och arbetar med allt från kampanjer och sociala medier till installationer och hemsidor.

Ambitionen framåt är att fortsätta utvecklas, ingå nya kreativa samarbeten, vinna fler priser och på sikt ta fram en egen produktlinje.

Bland de samarbeten de är mest stolta över finns flera välkända göteborgska verksamheter, som Göteborgsvarvet, Götaplatsgruppen, Operan och Filmfestivalen – uppdrag som gör att Spöket känner sig som en del av stadens utveckling.

Vi hälsar Spöket varmt välkomna och ser fram emot att ha en kreativ och prisbelönt byrå som hyresgäst hos oss!



Uppifrån vänster: Lukas Kågström, Hampus Corneliusson, Wilmer Apelgren, Olivia Hallberg
Nerifrån vänster: Zacharias Hingström, Tobias Müller

SPÖKET

TV & Streaming Bas från Telia ingår nu i ditt boende

Vi har under hösten påbörjat en övergång från analoga till digitala TV-tjänster. Det analoga TV-nätet i vårt bestånd kommer att släckas ned i slutet av mars 2026.

I samband med detta kommer TV & Streaming Bas från Telia att ingå i ditt boende istället för de tidigare analoga kanalerna. Tjänsten ingår utan extra kostnad och påverkar inte din hyra.

Telia erbjuder kostnadsfri hjälp med inkoppling av både Telia Play-appen och tv-boxen Telia Play Hub.

Har du en nyare TV kan du enkelt ladda ner Telia Play-appen och byta kanal med din vanliga TV-kontroll.

För en äldre TV behöver du komplettera med en tv-box, även den erhålls av Telia utan extra kostnad.

Tack vare denna förändring kommer ingen behöva vara utan TV4 som under 2025 gick ut med nyheten att dem slutar sända via det analoga nätet från och med årsskiftet 25/26.

Information från Telia delas ut till både befintliga och inflyttande hyresgäster i samband med övergången.

Du som önskar kan redan nu aktivera de digitala kanalerna. Gå in på telia.se/aktivera. Fyll i din adress för att se tjänsterna som ingår. Det går även bra att kontakta Telia på **020-20 20 70**.

Har du frågor kring digitaliseringen är du varmt välkommen att kontakta oss på förvaltningen.



Underhållsprojekt 2025 & 2026

Norra Gubberogatan 23 A

Som vi informerat om i tidigare nyhetsblad har vi tillsammans med Fiskebäcks Bygg utfört omfattande renoveringsarbeten i huset. Klimatskalet har renoverats i sin helhet, nya balkonger har gjutits och fönstren har bytts.



Nya fönster och balkonger

Samtliga vindsförråd flyttades under våren till nya gallerförråd i källaren. Därefter inreddes vinden med fyra nya lägenheter.



En av de nya vindslägenheterna

Ytterligare fem befintliga lägenheter har renoverats, inkl. nya kök och badrum. Utöver lägenheterna har även allmänna utrymmen fått sig en välbehövlig uppfräschning. Bland annat har trapphus och källare målats om och entrédörr har bytts till ett nytt dörrparti i ek.



Nytt entréparti i ek



Den gamla porten

Då vi i vår senaste hyresgästundersökning kunde se att flertalet hyresgäster upplevde sig otrygga i trapphuset, inte minst på grund av att obehöriga vistats i allmänna utrymmen, valde vi att erbjuda ett trygghetspaket i samband med övriga arbeten.

I paketet samlade vi ett flertal åtgärder såsom ny porttelefon med mobil uppringning inkl. taggsystem, nytt låssystem och säkerhetsdörrar vilka bidrar både till bekvämlighet, trygghet och estetik.

Byggtreprenaden är i huvudsak färdig sedan i mitten av december.



Nymålat trapphus och säkerhetsdörrar på plats

Gibraltargatan 36

Parallellt med Norra Gubberogatan 23A har även ROT-renoveringen på Gibraltargatan 36 rullat på. Attacus Bygg har under hösten färdigställt den andra och sista etappen. Precis som i första etappen utfördes stambyte och kök samt badrum gjordes om i lägenheterna. En stor utmaning i projektet har varit att minimera störningen för vår lokalhyres-

gäst Pizzeria Gibraltar, inte minst vid stambytet. Genom gott samarbete mellan entreprenör och hyresgäster kunde arbetet fortgå utan större hinder.

Precis som på Norra Gubberogatan har även trygghetsskapande åtgärder utförts inkl. nya säkerhetsdörrar till lägenheterna, porttelefon och låsbyte. I november färdigställdes även renoveringen av tvättstugan.

Samtliga lägenheter är nu klara för inflytt och vi har, förutom att återflytta befintliga boende, även haft förmånen att välkomna sexton nya hyresgäster till huset!

Jakobsdalsgatan 5-7 och Friggagatan 29/Garverigatan 1

Under hösten har vi tillsammans med vår konsultgrupp utfört en förstudie för att planera underhållet i två av fastigheterna i Jakobsdal och Stampen.

I förstudien har vi kunnat konstatera att bristerna i avloppsstammarna skyndsamt behöver hanteras. En avloppsrelining är därför planerad att utföras med start under våren 2026, både i huset på Jakobsdalsgatan 5-7 och Friggagatan 29/Garverigatan 1. Mer information kommer skickas ut till berörda hyresgäster efter årsskiftet. Det vidare underhållsbehovet kommer att fortsätta utredas parallellt under tiden som avloppsarbetena utförs.

Karl Gustavsgatan 10

Vi har under en längre tid undersökt möjligheten att bygga fler lägenheter där gårdshuset är beläget. Nu har Göteborgs Stad beviljat ett bygglov för 14st nya lägenheter tillsammans med nya förråd, nytt soprum och ny cykelförvaring. Vi kommer därför under 2026 arbeta vidare med projektet för att se om det går att förverkliga.



Skiss nytt hus på gården

Välkommen till "Mina sidor"

Sedan vi bytte fastighetssystem i februari 2025 erbjuder vi nu en digital boendeportal – "Mina sidor" – för våra hyresgäster.

Här kan du enkelt logga in för att:

- Se ditt hyresavtal och dina fakturor
- Ta del av information på vår anslagstavla



Under -ikonen kan du ändra dina kontaktuppgifter och under kontraktssikonen kan du ändra utdelnings sätt för hyresavierna och få dem levererade med e-post istället.

När du registrerar dig första gången kan du använda den registreringskod som du hittar på din hyresavi. Efter den första registreringen kan du logga in på två sätt:

- Med e-post och lösenord
- Med BankID för snabb och säker inloggning

Hej.

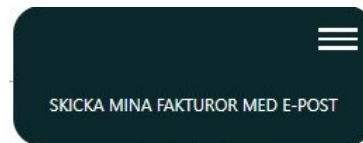
Här får du samlad information om dina kontrakt - snabbt och smidigt.

Logga in med BankID

Logga in med e-post

eller

Använd registreringskod



Vi hoppas att "Mina sidor" gör det enklare och smidigare för dig som hyresgäst att ha koll på ditt boende och all relevant information.

Mina sidor finns via vår hemsida: www.glfastigheter.se

— Ordning och reda!

• Julsäkra ditt hem



Julen är, precis som sommaren, en populär tid för tjuvar att åka runt på stöldturné! Men det finns faktiskt en hel del du kan göra för att förebygga inbrott i din lägenhet. Här kommer några tips;

- Skriv **inte** på sociala medier, såsom Facebook eller Instagram att du är bortrest.
- Prata med dina **grannar**. Med god grannsamverkan kan många inbrott förhindras.
- Tänk på att låsa **tillhållarlåset**. Saknas tillhållarlås finns detta som tillval. Kontakta förvaltningen om önskemålet finns.

Om olyckan ändå skulle vara framme kontakta polisen och förvaltningen i första hand, eller ring Securitas om det är efter kontorstid.

• Så återvinner du julen

• **Kartonger och julklasspapper** återvinns som pappersförpackningar – tänk på att vika ihop dem ordentligt så att fler får plats att slänga sina emballage efter jul.

• **Julklasspsnören** slängs som restavfall.

• **Plocka bort frigoliten** (block och chips) som skyddar varan i kartongen, dessa sorteras som mjuk plastförpackning.

• **Julgranar** körs till ÅV-central eller klipps ner och läggs i en sopsäck som sedan slängs i kärlet för restavfall. Stammen ställs bredvid på golvet.

• **All belysning och elektronik** med sladd eller batteri sorteras som el-avfall.

• Vi är rädda om er!

- Glöm inte att **släcka ljusen** när ni går hemifrån!
- **Testa** era brandvarnare.



Gunnar Lövgren Fastigheter AB
Jakobsdalsgatan 11
412 68 Göteborg
www.glfastigheter.se

Hyresgästärenden
& felanmälan:
031-89 51 50, 08.00 - 15.00
(Lunchstängt 11:30-12:30)
Jour (Securitas): 031-130 140