



# VÄLKOMMEN TILL ERNST ROSÉN

Ernst Rosén är ett av de större privatägda fastighetsbolagen i Göteborg och grundades på 50-talet av just byggmästaren Ernst Rosén. Att äga och förvalta våra fastigheter är grunden för vårt bolagshus. Idag är fjärde generationen Rosén verksam i bolaget och utvecklar för framtiden. Här jämte kan du läsa lite kortfattat om våra bolag och verksamheter.

*Vi hoppas att du skall trivas som hyresgäst hos oss.*

**Örgryte Bostads AB**  
Ernst Rosén är en av fem delägare till Örgryte Bostad AB som äger, utvecklar och förvaltar fastigheten Prästgårdsängen i Örgryte, Göteborg med 442 lägenheter.

**Ernst Rosén Projektutveckling**  
Ernst Rosén utvecklar fastigheter och mark för nybyggnation av bostäder.

**Vallda Golf & Country Club**  
Ernst Rosén äger och driver den skotskinspirerade artonhålsbanan i Vallda utanför Kungälv.

**California Rosen**  
Ernst Rosén äger till 75 % en företagspark i Ocean Side norr om San Diego, USA. I företagsparken hyr ett 40-tal småföretagare lokaler för kontor, lager eller tillverkning.

**Näås Fabriker**  
Ernst Rosén äger, utvecklar och driver Näås Fabriker, mötesplatsen med hotell- och konferensanläggning, lokaler och butiker.

**Flodéns**  
Ernst Rosén bedriver byggverksamhet genom Flodén Byggnads AB.

**Aranäs Fastigheter**  
Ernst Rosén är genom hälftenägda Aranäs AB, dominerande fastighetsägare i Kungälv.

**SafetyRespect USA**  
Ernst Rosén är hälftenägare i SafetyRespects etablering på USA-marknaden. SafetyRespect AB utvecklar, tillverkar och tillhandahåller fallskyddslösningar till byggbranschen.

**Rabbalshede Kraft**  
Ernst Rosén är en av de större aktiva delägarna i vindkraftsbolaget Rabbalshede Kraft AB. Bolaget producerar förnybar el samt projekterar och etablerar landbaserade vindparker i hela Sverige. Projektportföljen omfattar vindparker med potential att producera 3 TWh el per år.

**Ernst Rosén Fastighetsförvaltning**  
Ernst Roséns kärnverksamhet är att äga, förvalta och utveckla befintligt fastighetsbestånd.





# HYRESAVTALET

Vi hoppas att du skall trivas med din verksamhet i våra lokaler. Följande sidor hittar du information om hyresavtalet och vad som gäller.

## Hyran

Hyran betalas i förskott. Du har möjlighet att välja e-faktura eller autogiro, vi kan också skicka avierna per post om inget aktivt val görs.

## Information

När det är något på gång så mailar eller delar vi ut information. Vi är tacksamma om du hjälper till att vidarebefordra informationen om det är fler som berörs i din verksamhet.

## Vem ansvarar för vad?

Vi värnar om våra fastigheter och tar hand om det mesta skötseln i och utanför fastigheten. Hyresavtalet kan se lite olika ut men vi ansvarar vanligtvis för städning av allmänna utrymmen. Yttre underhåll av fastigheten som garageportar, entréport, fönster, fasad och tak. Fasta installationer i fastigheten som vatten, värme, ventilation och el. Enklare underhåll av lokal som byte av glödlampor och fönsterputs står hyresgästen själv för. Även installation av diskmaskin är oftast hyresgästens eget ansvar.

## Uppsägningstid och villkor

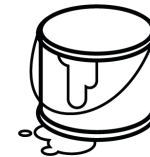
I hyresavtalet hittar du avtalstid och de uppsägningsvillkor som gäller.





# LITE ATT TÄNKA PÅ MED DIN NYA LOKAL

Har du frågor är det bara att kontakta oss. På följande sidor har vi sammanfattat en del som du behöver komma ihåg.





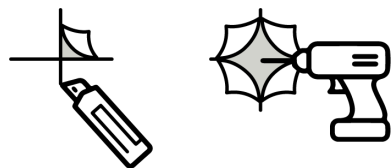
## **Städning**

Som hyresgäst ansvarar du över städningen av lokalerna. Städning bör ske minst en gång i veckan. Använder ni er av ett städbolag är det viktigt att se till att de är väl informerade om rutinerna som gäller städning och källsortering av kontorsavfall i just era lokaler. Byter ni städbolag så glöm inte att informera om vad som gäller.

## **Underhåll**

Du som hyresgäst står för underhåll, tillsyn och skötsel som exempelvis byte av glödlampor, fönsterputs och olika typer av renovering. Det finns dock vissa regler för bl.a. målning och tapetsering, se över ditt hyresavtal för mer information eller kontakta oss på huvudkontoret. Det är viktigt att lokalerna lämnas i samma skick som vid inflyttning. Därför är det bra att med jämna mellanrum se över t ex. golvskötsel.





## Hantverkare

Det är viktigt att allt arbete som görs i lokalen är fackmannamässigt utfört. Hör av dig till oss om du vill anlita våra hantverkare med behörighet. Gör absolut inga egna elinstallationer. Arbeten med vatten, avlopp och ventilation måste godkännas av oss.

## Skyltning

Skyltar, markiser eller annan byggnation kring fasad kräver oftast bygglov och ska stämmas av med och godkännas av oss på Ernst Rosén först. Kontakta er kundansvarig på huvudkontoret.

Markiser skall hållas infällda på vintern för att inte riskera att det förstörs av t ex. snöras.

*Det är alltid viktigt att visa hänsyn mot dina grannar. Så tänk på att hålla en lagom ljudnivå och att inte störa din omgivning. Skräpa inte ner i gemensamma utrymmen och respektera de ordningsregler som gäller. Rökning är förbjuden i samtliga allmänna utrymmen i fastigheten.*



## Rent och snyggt

Fastighetsansvariga eller av oss anlitat bolag tar hand om det mesta som rör miljön utanför dina lokaler, såsom gräsytor och planteringar. Vi står även för snöröjning utanför lokalerna under vintern. Om det blir stora snöfall kan vi ha svårt att hinna med alla fastigheter innan din verksamhet öppnar. Det kan därför vara bra att vara förberedd med en egen skyffel om det blir mycket snö.

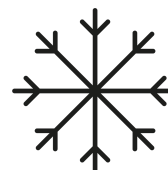
## Skadedjur/ohyra



Skulle du upptäcka skadedjur eller ohyra i lokalen eller i förråd kontaktar du Anticimex på 031-742 26 20. Ange Ernst Rosén som referens och försäkringsbolaget Nordeuropa. Det är viktigt att du snarast gör anmälan, och kontakta även fastighetsansvarig på Boendeserviceexpeditionen. Vissa verksamheter omfattas inte av vår försäkring så det är viktigt att du kontrollerar vad som gäller för ert avtal. Mer information om skadedjur hittar du på [www.anticimex.se](http://www.anticimex.se).

# SNÖ, SKADEDJUR ELLER ANNAT ....

Ser du något som vi behöver veta så kontakta oss så att det är fint och ordning i och runt dina lokaler.





# TRYGGT OCH SÄKERT

I flera av våra områden samsas näringsidkare och boende. Har du en verksamhet med sena kvällar så är det viktigt att visa hänsyn för varandra. Att hålla en god stämning och sämja grannar emellan bidrar till att det blir trivsamt och tryggt i området.

## LOKALEN

### Brandsäkerhet



Se till att du och dina medarbetare har koll på utrymningsplanen för era lokaler. Tänk på att gå igenom den med jämna mellanrum, minst en gång per år så att även nytilkomna medarbetare är informerade. I några av våra fastigheter med flera lokalhyresgäster sitter utrymningsplanen ofta uppsatt i trappuppgångar och i anslutning till entrén. Samtliga utrymningsvägar måste alltid hållas fria, ställ aldrig möbler eller föremål framför dörrarna. Se till att ha brandvarnare, brandfilt och brandsläckare.

### Larm



Vi rekommenderar alla våra hyresgäster att förse lokalerna med larm, om de inte redan är utrustade med det.

### Nycklar och taggar



Var rädd om nycklar/taggar till lokalen. Om en nyckel kommer bort och du vill ersätta den så hör av dig till fastighetsansvarig. Detta gäller även om du vill byta ut hela låset. Du debiteras för kostnaden.





# HÅLLBARHET I VÅR MILJÖ

Miljö har alltid varit en viktig fråga för oss på Ernst Rosén. Vi arbetar ständigt för att minska vår miljöpåverkan och har satt upp tydliga miljömål för vår verksamhet. För att nå dessa mål behöver vi er hjälp. Genom att källsortera ert avfall och spara på vatten och energi så bidrar ni till en bättre miljö.

## BÄTTRE INOMHUSKLIMAT

### Elförbrukning



- Dra ut laddare när de inte används.
- Lämna inga apparater på stand-by-läge.
- Använd LED-/lågenergilampor.
- Släck lampor som inte används och se alltid till att lokalen är helt släckt när siste man går hem.
- Stäng av datorer, bildskärmar, skrivare och annan utrustning när alla går hem för dagen.

### Återvinning



- I de flesta av våra fastigheter finns det möjlighet att källsortera normalt kontorsavfall. Vi berättar för dig vad som ingår i avtalet. För mer information om vad som gäller i din lokal, kontakta fastighetsansvarig så visar han dig runt.
- Elektronikavfall klassas som farligt avfall.

## Nycklar

Nycklarna till lokalen kvitterar du ut hos Fastighetsansvarig på områdets Boendeserviceexpedition. Är du i behov av fler nycklar beställer du det här, debitering sker i efterhand. Ernst Rosén har ingen huvudnyckel till era lokaler, så skulle du bli utelåst måste du kontakta låssmed.

## Försäkring

Teckna en separat försäkring för din lokal. Läs igenom hyresvillkoren noggrant och se över vem som ansvarar för exempelvis glasrutor och entré, så att försäkringen blir fullständig. Det är viktigt att se till att försäkringen gäller direkt från inflyttningsdatum och kontrollera även med försäkringsbolaget vad som gäller angående larm i din försäkring.

## Elavtal

Teckna ett elavtal hos ortens elbolag. Och kom ihåg att anmäla el från den mätarplats som finns i lokalen.

## Parkering

Om du vill hyra parkeringsplatser så kan vi erbjuda det vid de flesta av våra fastigheter. Mer information hittar du på [ernstrosen.se](http://ernstrosen.se), där du även kan anmäla ditt intresse. I vissa garage erbjuder vi möjlighet att ladda elbilar.

# NÄR DU FLYTTAR IN

Innan du flyttar in i din nya lokal så tänk över om du har frågor så att allt är så bra planerat som möjlighet innan flytt. Fastighetsansvarig visar dig gärna runt så du vet vilka möjligheter det finns att parkera bilen, cykeln eller sortera ditt kontorsavfall.



◀ **NÅGRA PRAKTISKA SAKER**

# VÄLKOMMEN ATT KONTAKTA OSS

Våra fastighetsexpeditioner finns i nästan alla våra områden. Där finns fastighetsansvariga som kan svara på frågor gällande dina lokaler och snabbt hjälpa till att åtgärda problem. På vår hemsida [www.ernstrosen.se](http://www.ernstrosen.se) finner du en hel del svar på dina frågor.

**POSTSADRESS:** Ernst Rosén AB, Box 135, 401 22 Göteborg  
**BESÖKSADRESS:** Stampgatan 20 (efter överenskommelse)

## Kontaktuppgifter

Kontakta Fastighetsansvarig eller Kundansvarig beroende på vilken fråga du har. Kontaktuppgifter finner du på nästa sida.

## Akuta problem

Vid akuta problem som uppstår efter kontorstid ber vi er att kontakta Securitas på 010-470 10 00. Skulle du bli utelåst kontaktar du en låssmed. Men tänk på att du själv får stå för kostnaden.

Tänk på att vissa ärenden är lokalhyresgästens egna ansvar och därmed bekostas jourutryckning av hyresgästen själv.

[www.ernstrosen.se](http://www.ernstrosen.se)

[info@ernstrosen.se](mailto:info@ernstrosen.se)

031-80 60 80