



# 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.



**Nääs Fabriker**  
Ernst Rosén äger, utvecklar och driver Nääs 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



## Lagring av personuppgifter - PuL

De personuppgifter som du lämnar till oss när du tecknar ditt hyresavtal kommer att behandlas i den utsträckning som behövs för att fullgöra avtalet. Det kan gälla hyresaviseringar, hyresförhandlingar, information till hyresgäster och annat som hör till den löpande förvaltningen. Även personuppgifter som inhämtas under hyresförhållandet kan komma att behandlas, såsom uppgifter om betalningsförsummelser och störningar. Du har rätt att gratis en gång om året få be om besked angående vilka personuppgifter som behandlas och hur de behandlas. Du kan också begära rättelse av de personuppgifter som behandlas.

## Hyra

Hyran betalas i förskott, senast sista vardagen i varje månad. Det är viktigt att du betalar hyran i rätt tid utan förseningar så vi inte behöver skicka påminnelse eller lämna ärendet till inkasso. Hyresavierna får du hemskickade kvartalsvis, men välj gärna att betala via e-faktura eller autogiro. Blanketter och info hittar du på [www.ernstrosen.se](http://www.ernstrosen.se)

## Ditt namn på dörren

Samma namn som står på avtalet står också på dörren till lägenheten och vid porttelefonen, initial samt efternamn. Inga egna lappar får lov att sättas upp förutom på din lägenhetsdörr ovanför namnlisten. Finns färdigtryckta EJ REKLAM märken, hör av dig till oss om du vill ha.



# TRYGGT OCH TRIVSAMT

Som boende i flerfamiljshus är det viktigt att visa hänsyn för varandra. Att hålla en god stämning och sämja grannar emellan bidrar till ett trivsamt och tryggt boende.

## LÄGENHETEN

### Brandsäkerhet



- Gå inte ifrån obevakade ljus.
- Se till att ha brandvarnare, brandfilt och brandsläckare i ditt hem. Testa din brandvarnare minst 1 gång om året, förslagsvis den 1 december på brandvarnarens dag. Saknar du brandvarnare får du en från oss gratis. Kontakta Boendeserviceexpeditionen.
- Skulle du ha en gasoltub förvarad för din båt/husvagn så måste detta vara uppmärkt på utsidan lägenhetsdörren. Max 5 liter är tillåtet.

### Ljud



- Tänk på att ljud sprider sig lätt, ditt golv kan vara grannens tak.
- Håll alltid en lagom ljudnivå och visa extra hänsyn på kvällar och nätter.
- Borra inte för länge när du sätter upp hyllor/tavlor.
- Du ansvarar för dina vänner både i lägenheten och i trapphus/området.

### Trapphus/källargångar



Det är inte tillåtet att förvara cyklar, barnvagnar, leksaker eller andra föremål i trapphuset, detta på grund av utrymnings-skäl och brandrisk. Det är både din och räddningstjänstens väg in och ut i en nödsituation och det är därför extra viktigt att hålla utrymmen fria.

### Tvättstuga



Lämna alltid tvättstuga och torkrum rena och städade efter dig. Respektera tvätttider och följ ordningsreglerna som finns uppsatta på tvättstugans anslagstavla. Fyll tvättmaskinen i stället för att tvätta enstaka plagg. Använd miljövänliga tvättmedel.

### Balkong



Det är inte tillåtet att grilla på balkong/uteplats, med undantag för elgrill. Balkonglådor får endast sättas upp på insidan av balkongräcket så de inte riskerar att ramla ner. Du ansvarar för att hålla ordning och snyggt på din uteplats/balkong men också fri från snö. Skaka inte sängkläder/mattor från fönster eller balkong.

### Förråd



Förvara inga föremål utanför ditt förrådsutrymme och förvara inget av större värde i förrådet. Om du har kläder och andra textilier i ditt förråd rekommenderar vi att plasta in dem för att förebygga eventuella skadedjursangrepp.

### Fastighetens område

- Håll husdjur kopplade och använd inte fastighetens grönområde som rastplats.
- Det är inte tillåtet att köra moped på gården.
- Mata inte fåglar på fastighetens område, det kan skräpa ner och dra till sig skadedjur.
- Se till att alltid stänga dörrar efter dig för att undvika obehöriga i fastigheten.  
Detta gäller både entrédörrar och dörrar till alla gemensamma utrymmen inklusive garageport.

### Rökning

Rökning är förbjuden i samtliga allmänna utrymmen i fastigheten. Det är inte tillåtet att slänga fimpar från balkongen då det är både brandfarligt och skräpar ner. Tänk också på att rökning från balkong eller fönster kan störa din granne.

*Skulle du bli störd av en granne rekommenderar vi i första hand att du personligen tar kontakt med grannen. Det är ofta ett enkelt åtgärdat problem som personen kanske inte är medveten om att den stör. Skulle det inte kännas bekvämt eller om problemet kvarstår kontaktar du fastighetsansvarig/kundansvarig. Vid upprepade störningar och klagomål riskerar personen att bli av med sitt hyreskontrakt.*



# SKÖTSEL AV DIN LÄGENHET

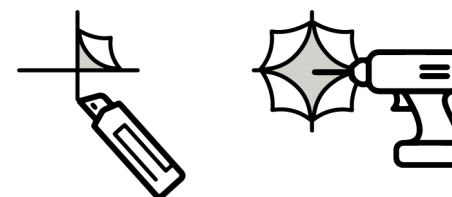
Det är viktigt att du vårdar din lägenhet väl.



## Håltagning väggar och borrhande

Väggarna i lägenheten kan vara av olika material. Tänk på att använda rätt sorts krokar när du sätter upp t.ex. tavlor. Gör ett kryssnitt i tapeten och vik undan flikarna innan du gör hål i väggen. Då kan du sedan vika tillbaka tapeten och dölja hålen.

Det är inte tillåtet att borra i badrummets våtzone, eftersom det då riskerar att bli fuktskador.



## Tapetsering och målning

Om du vill måla om eller tapetsera i lägenheten måste arbetet utföras fackmannamässigt och enligt våra regler, annars kan du bli ersättningskyldig när du flyttar. Färgval och tapeter ska vara relativt neutrala och om du vill måla luckor så behöver de sprutmålas i en vit kulör. Det är inte tillåtet att måla lister, fönsterkarmar, kakel, klinker eller golv. Fullständig policy hittar du på [www.ernstrosen.se](http://www.ernstrosen.se)

## Persienner

Många persienner har vi eller tidigare hyresgäst installerat, men är hyresgästens egendom och ansvar. Låt dem gärna sitta kvar vid avflyttning.

## Skadedjur/Ohyra

Skulle du upptäcka skadedjur/ohyra i din lägenhet eller förråd kontaktar du Anticimex på 031-742 26 20 med referens från Ernst Rosén och försäkringsbolaget Nordeuropa. Det är viktigt att göra en anmälan så fort möjligt och glöm inte att även kontakta Boendeserviceexpeditionen. [www.anticimex.se](http://www.anticimex.se)





### Väggar och tak

Målade ytor rengör du bäst med en trasa, ljummet vatten och mildt rengöringsmedel. Tapetserade väggar bör endast dammtorkas. Tak blir lätt flammiga vid rengöring, så dammtorka i första hand och ta det försiktigt om du använder en fuktig trasa.



### Golv

Möbeltassar skonar golven från slitage. Var försiktig när du flyttar tunga möbler och använd gärna en filt under om du skjuter dem över golvet. Placera inte krukor direkt på golvet, det kan orsaka fuktfläckar. Vid rengöring använder du en fuktig trasa och mildt rengöringsmedel.

## Kök



Rengör fläkt och ventiler med jämna mellanrum. Fläkthiltret rengör du i diskmaskin eller genom att låta det ligga i varmt vatten med diskmedel i några minuter, skölj sedan av och låt torka. Torka bort fettfläckar från spisen och ugnen innan de bränns fast, använd ett specialrengöringsmedel för ugnen. Spola inte ner fett från matlagning. Frosta av kyl och frys regelbundet, men hacka inte bort isen utan låt den tina för att inte riskera att förstöra vitvarorna.

## Badrum



Porslinet rengörs bäst med en mjuk svamp eller borste och ett mildt miljövänligt rengöringsmedel. Rengör ofta utsatta väggar i dusch och vid badkar för att undvika kalkavlagringar. Tänk på att rengöra golvbrunn och frånluftsventil med jämna mellanrum för att undvika lukt och fuktskador.

Spola aldrig ner föremål som kan orsaka stopp i toalettstolen och handfatet. Endast wc papper och sådant som kommer från kroppen får spolas ner. WC-fräschör med "hängare" skall inte användas.





# HÅLLBARHET I VÅR MILJÖ

Vi har alla ett gemensamt ansvar för vår miljö och det finns också förordningar om att du som hyresgäst är skyldig att sortera ditt hushållsavfall enligt Miljöbalken och Avfallsordningen. Därför har vi på Ernst Rosén sett till så att ni i de flesta områdena kan sortera returpapper, tidningar, förpackningar med mera.

## BÄTTRE INOMHUSKLIMAT

### Vatten



- Har du en läckande kran eller wc stol är det viktigt att du anmäler det till din Boendeserviceexpedition snarast. En läckande toalettstol kan bli uppåt 1150 fulla badkar av slösat vatten om året.
- Stäng av kranen när du borstar tänderna eller tvålar in dig. En vanlig kran släpper ca 6 liter vatten i minuten.

### Återvinning

- Återvinn så mycket du kan och lämna på närmaste återvinningsplats eller om det finns miljörum i fastigheten. Fastighetsansvarig visar vad som gäller i din fastighet. Om vi lämnade in Sveriges alla använda kapsyler skulle det räcka till hela 2200 nya personbilar per år.

### Frys



- Frosta av frys regelbundet, då drar det mindre energi.

### Garage

- I vissa garage kan vi erbjuda garageplats för elbil.

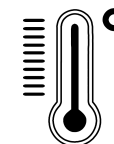
Håll vädringsluckor och ventiler öppna för välfungerande cirkulation.

## BÄTTRE INOMHUSKLIMAT

Att vädra med tvärdrag i några minuter istället för att låta ett fönster stå på glänt i flera timmar sparar väldigt mycket uppvärmningsenergi.

Anmäl trasiga tätningslister kring dörrar och fönster.

Placera inga stora möbler eller tjocka gardiner framför element, det hindrar värmen från att sprida sig i rummet.



## Adressändring

Glöm inte att adressändra i tid så att din post kommer till din nya adress.

Det gör du enklast på [www.adressandring.se](http://www.adressandring.se)

## Hemförsäkring

Det är mycket viktigt att du har en hemförsäkring tecknad för din nya bostad. Inbrott, brand, skadedjur eller översvämning kan drabba vem som helst och skada din lägenhet eller grannes egendom och du kan bli ersättningsskyldig. Skulle olyckan vara framme är det viktigt att anmäla det till ditt försäkringsbolag och Boendeserviceexpedition.

## Elavtal

Kom ihåg att teckna elnätsavtal och avtal för hushållsel för din nya bostad. Leverantör väljer du själv för hushållsel däremot elnätsavtal tecknar du hos kommunens elleverantör som är Göteborg Energi, Alingsås Energi eller Lerums Energi.

## TV och bredband

Våra fastigheter i Göteborg är anslutna till Com Hem och i Alingsås anlitar vi Sappa. I Lerum/Gråbo erbjuder vi grundutbudet via marknätet.

Bredband nås via telefonjack/eller uttag vid tv och vi erbjuder leverantörernas grundutbud av tv-kanaler. Vi håller just nu på att förbereda våra fastigheter i Göteborg för öppet bredband via fiber under 2018.

# NÄR DU FLYTTAR IN

Innan du flyttar in i din nya lägenhet ska du läsa igenom broschyren "Välkommen som hyresgäst" som du får av oss. Där hittar du tips och råd inför ditt boende, men även de rättigheter och skyldigheter du har som hyresgäst.



◀ **NÅGRA PRAKTISKA SAKER**

# NÄR DU FLYTTAR IN



## Nycklar

Nycklarna lämnas ut tidigast kl.12:00 på tillträdesdagen. Om tillträdesdagen är en helgdag, sker tillträde första vardagen därefter. Kontakta fastighetsansvarig för att bestämma tid för utlämning och tid för en rundtur i de gemensamma utrymmena.

Ibland vill man flytta in under helgen, när Boendeservice är stängt. Har du kommit överens med förgående hyresgäst att få tillträde på en helgdag är det viktigt att du får rätt nycklar. Första vardagen efter inflyttning **måste** du gå till Boendeserviceexpeditionen och visa upp samtliga nycklar du tagit emot och kvittera dessa på blanketten *Funktionsprotokoll & nyckelkvittering* så att vi ser att du har alla nycklar.

## Besiktning och Funktionskontroll

Innan du flyttar in görs en standardbesiktning av kundansvarig för att se över lägenhetens skick. Fastighetsansvarig utför en funktionskontroll utifrån en checklista för att se efter så att allt fungerar när du flyttar in.

## Utelåst eller akut hjälp

Har du låst dig ute kontaktar du i första hand din Boendeserviceexpedition, efter kontorstid kan du kontakta Securitas på 010–470 53 00. Du får själv stå för kostnaden. Till Securitas kan du vända dig vid riktigt akuta situationer som sker på kvällar och helger.

Du kvitterar nycklar till:

Lägenheten

Förråd

Tvättstuga (om lägenhetsnyckeln inte går dit)

Bokningsanordning (för tvätttider)

Nyckel till cykel-/barnvagnsrum kvitteras ut vid behov. Extranyckel, förlorad eller ej återlämnad nyckel debiteras. Kontakta Boendeservice för bomnyckel.