

# Velkommen hjem til Østerfælled Torv





## Mere end en bolig

Vi ved, at et hjem er mere end blot en bolig. Hjem er en følelse. Det er noget rart, kendt og trygt. Det er her, man kan lade facaderne falde og slappe af. For nogle er det i lænestolen og for andre ude i naturen. Hjem er et særligt sted, uden for tid og rum. Hjem er rammen om selve livet.

Velkommen hjem!



## Velkommen til Østerfælled Torv

### Velkommen hjem

Vi er glade for at kunne byde jer velkommen til Østerfælled Torv. I denne folder beskrives nogle af de væsentligste punkter, du som beboer skal være opmærksom på. Derudover kan du finde informationer om vedligeholdelse af boligen på vores hjemmeside [www.balder.dk/vedligehold](http://www.balder.dk/vedligehold).

### Om ejendommen

Østerfælled Torv er en ejendom med både lejeboliger og integreret børneinstitution. Det er nok en af Østerbros hyggeligste ejendomme, beliggende i et unikt område mellem Fælledparken og Østerbrogade. Lejlighederne ligger dermed tilbagetrukket og føles som en fredfyldt oase midt i byens puls.

The background features a dark teal color with large, white, abstract line art that resembles stylized leaves or branches, extending from the top and left sides of the page.

## Indhold

6	Indflytning
7	Om boligen
10	Om ejendommen
11	Oversigt over ejendommen
12	Affaldssortering
14	Oversigt over nærområdet
16	Code råd
17	Kontakt informationer



# Indflytning

Vores personale vil gøre, hvad de kan for at sikre en nem og overkommelig indflytning.

## Indflytningssyn

I forbindelse med din indflytning gennemgår du boligen sammen med vores personale for eventuelle fejl. Alle boliger er dog nøje gennemgået forinden. Eventuelle fejl og mangler påtales og registreres. Derudover har du 14 dage fra lejeforholdets begyndelse til skriftligt at gøre opmærksom på eventuelle funktionsmangler.

Et eksempel kunne være et vindue, der ikke kan åbne eller en vandhane, der drypper. Der er herudover omfattende regler for, hvad en mangel er og ikke er. Dette vil vi hjælpe jer med at vurdere.

Fejl og mangler vurderes fra ca. 1-2 meters afstand i almindeligt dagslys. Ofte vil en fejl og mangel blive registeret, hvis det ændrer udtryk. Hvis der for eksempel er mange dybe hakker i gulvet i entreen efter småsten eller brug af stilethæle, vil dette blive registreret som en fejl og mangel. Et enkeltstående mærke må anses som almindeligt slid og ælde.



# Om boligen

Her finder du en række praktiske og tekniske information om din nye bolig. Vi håber du finder svar på dit spørgsmål.

## Udvendige døre og vinduer

Knirkelyde ved lukning af indvendige døre er ikke en mangel, da smøring indgår i vedligeholdelsen. Døre, der klapper i lukket position, justeres i slutblik som almindelig vedligeholdelse.

## Malerarbejde

Da malerarbejde er et håndværk, skal det bedømmes herefter og ikke sammenlignes med industrifremstillede varer. Overflader skal betragtes i dagslys og stående fra minimum en meters afstand.

Hvis der er variationer i de malede overflader f.eks. omkring el-kontakter, i overgangene mellem vægge, på paneler og døre m.m., eller der forekommer enkelte fnug fra maleruller, er dette ikke at betragte som en fejl.

## Trægulve

Da træ er et levende materiale, vil trægulvet typisk udvide sig om sommeren og trække sig sammen om vinteren, dette afhænger af den relative luftfugtighed, der er i boligen. Det er helt naturligt, at der kan opstå åbninger mellem gulvbrædderne. Det er blot et udtryk for, at træet arbejder. Ligeledes kan trægulve give sig op til ca. 4 mm i højden afhængigt af hvor tunge møbler, der placeres på gulvet.

En vurdering af gulvoverflader foretages fra normal øjenhøjde. På lakerede gulve kan der være mindre forskelle i glansen (blankhed), ligesom glatheden kan være forskellig afhængigt af, hvordan træet er skåret op. Små ridser og lignende, som kun kan konstateres ved at bukke sig ned og kigge nøje efter, kan ikke betragtes som fejl. Ved almindelig brug af boligen – dvs. efter indflytningen – vil der altid komme mindre ridser i gulvene, hvor udbedring i givet fald vil være omfattet af lejerens indvendige vedligeholdelse.

## Udsugning/emfang

For at sikre et godt indeklima, er der fra myndighedernes side krav om grundudsugning i alle boliger. For denne bolig betyder det bl.a., at der er en konstant udsugning i både køkken og toilet/bad samt indblæsning af udeluft op gennem gulvristerne under radiatorerne eller ventilerne på væggene. Du kan finde mere information om emfangets effekt på [www.balder.dk/vedligehold](http://www.balder.dk/vedligehold).

## Varmekilde

På samtlige radiatorer er der monteret en termostatventil, som kan indstilles på 0, 1, 2, 3, 4 og 5. Det er mest fordelagtigt, og i øvrigt også mest energibesparende, at alle radiatorer er tændt, dvs. at alle rum er opvarmede. Den mest økonomiske og normale indstilling for radiatorventilerne er 3. På dette trin opnås almindelig stuetemperatur.

Solindfald, mennesker, TV, lys m.v. afgiver "gratis varme", som termostaterne automatisk tager højde for. At radiatorerne i nogle tilfælde kan være kolde, skyldes blot, at termostaterne virker som de skal.

## Gulvvarme

Reguleringsventil for gulvvarmen til badeværelset sidder inde i rummet. Den regulerer opvarmningen i rummet. Gulvvarmen reagerer altså på rumtemperaturen i badeværelset og sørger for at gulvet opvarmes til den temperatur, man ønsker. Normalt anbefales det, at lade reguleringsventilen stå på 2-3.

Bemærk: Der kan gå timer, før gulvvarmen kan mærkes efter en opjustering, da rørene er indstøbt i en tyk betonplade, som først skal varmes op, før det kan mærkes. Er temperaturen i resten af boligen 22 grader og gulvvarme-termostaten i badeværelset sat til 20 grader (3), vil den ikke tænde.

Du kan derfor ikke forvente, at der altid er varme i gulvvarmesystemet på badeværelset. Den er behovsstyret af hensyn til energiforbruget.

## Ophængning på vægge i og omkring badeværelset

Det anbefales ikke, at du borer i de vægge, der støder op til badekabinen, eller i selve badeværelset. Ønsker du alligevel at bore i væggene, bedes anvisningerne i vedligeholdelsesvejledningen følges.

## Forbrugstilmeldning

Når du flytter ind i lejligheden, er der allerede tændt for strømmen, således du har mulighed for at overnatte den første aften. Vi kan være dig behjælpelig med el-tilmelding allerede ved synet, alternativt skal du selv sørge for at tilmelde dig hos en selvvalgt el-leverandør inden for 8 dage.

Ejendommen er fra opførelsen udstyret med internet, hvoraf du selv vælger leverandør. Mange benytter YouSee, men andre løsninger er også mulige. Nogle udbydere tilbyder fiber, og andre gør ikke. Tal med din valgte leverandør om mulighederne. Forbindelsen finder du enten ved TV-stikket i stuen eller i teknikskabet på badeværelset.

## Hårde hvidevarer – vedligeholdelse vs. renholdelse

Hårde hvidevarerne i din bolig tilhører udlejer, og det er således også udlejer, som har vedligeholdelsespligten. Det betyder, at går maskinen eller dele af maskinen i stykker som følge af slid og ælde, vil udlejer békoste en reparation eller udskiftning. Skyldes en defekt manglende renholdelse (f.eks. kalk) eller uheldig uagtsomhed, vil udgiften tilfalde lejer.

## Istandsættelse

Når du overtager dit nye lejemål, er det rengjort, alle vægge, lofter og træværk nymalet og dit gulv er slebet og nylakeret. Ifølge din lejekontrakts § 11 skal dit lejemål afleveres i samme stand, som det i sin tid blev overtaget – altså rengjort, nymalet og med slebne og nylakerede gulve. Det har vi forsøgt at skabe en økonomisk guideline for, og du kan derfor finde et regneeksempel på netop denne istandsættelse på vores hjemmeside: [www.balder.dk/fracflytning](http://www.balder.dk/fracflytning).



## Om ejendommen

### Husorden

Husk altid at tage hensyn til dine naboer ved at overholde husordenen. Her kommer et par emner, som nemt kan gøre dig til en ekstra god nabo:

- Cigaretskodder holdes inden for eget lejemål
- Vanding af planter samt renhold af altaner bør gøres med passende mængde vand
- Vinduer og døre skal holdes lukkede ved afspilning af høj musik
- Hunde skal luftes uden for gårdarealerne, og efterladenskaber skal naturligvis samles op

### Parkering

Du kan parkere din bil på vejene omkring ejendommen, du skal blot kontakte Københavns Kommune og bestille en beboerlicens. Alternativ er der et begrænset antal pladser under ejendommen, som ejes af Frederiksberg Parkering. Kontakt Balder for mere info.

### Renovation

For at undgå stop i ejendommens skraldesug bør den benyttes efter forholdene. Benyt altid en 15 liters pose, som kan lukkes. Undgå at benytte skakten til de emner, som kan bortskaffes i andre containere på ejendommen, såsom pap, plastik, glas el. lign.

### Personale

Vi værner om vores ejendomme, og derfor har vi tilknyttet fast personale på ejendommen, som er klar til at hjælpe dig – også i akutte situationer. Har du brug for vores hjælp, skal du blot ringe til vores kundeservice på telefonnummer +45 88 13 61 51.

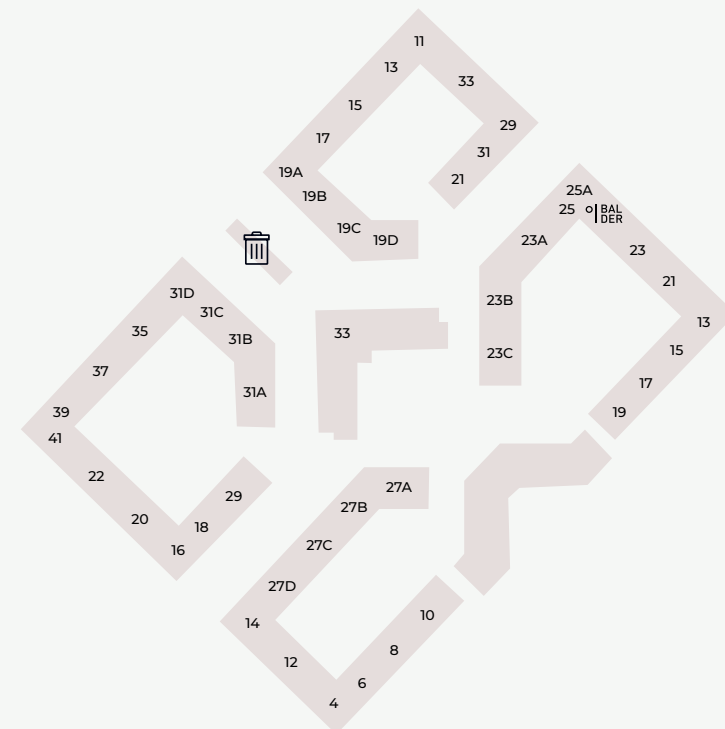
### Fælleslokaler

Balder råder over flere fælleslokaler i nærområdet, som du kan leje til afholdelse af arrangementer. For mere information kontakt venligst Balders kundeservice eller din ejendoms administrator.



## Oversigtskort

Her ses en oversigt over ejendommen, og hvor du finder henholdsvis cykelparkering og affaldssortering.



## Sortering af dit affald

På denne side kan du få et overblik over affaldssortering. Find ud af, hvilke affaldstyper dit affald skal sorteres i, og hvad du må putte i beholderne.

### Hvorfor er affaldssortering vigtigt?

Det er vigtigt, at du sorterer dit affald, fordi det består af forskellige materialer. Når du sorterer dit affald, kan materialerne genbruges til at lave nye produkter.

Når affaldet bliver blandet sammen, ryger det til forbrænding, og værdifulde materialer går op i røg.



### BIOAFFALD

**Bliver til biogas, gødning & elektricitet**

Rå og tilberedte fødevarer, nødder og skaller, kaffegrums og filtre, brugt køkkenrulle, afskårne blomster m.m.  
Bind altid knude på din biopose.



### PLAST

**Genanvendes i nye produkter**

Plastemballage fra fødevarer, dunke fra drikkevarer og rengøringsmidler, bobleplast, plastikindpakning fra afskårne blomster, slikposer m.m.  
Plasten skal være fri for fødevarer og drypfri.



### GLAS

**Genanvendes hele el. omsmeltes**

Vin- og spiritusflasker, glas fra fødevarer, drikkeglas og glasvaser m.m. Glas fra fødevarer skal være tomme, men gerne med låg. Krystalglas indeholder bly og skal derfor afleveres på genbrugsstationen.



### PAP

**Genanvendes i nye produkter**

Papemballage, bølgepap, karton m.m.  
Pap skal være rent og foldet sammen. Brugte pizzabakker og drikkekartoner skal sorteres som restaffald.



### PAPIR

**Genanvendes i nye produkter**

Aviser, blade, reklamer, kuverter, bøger og tegnepapir m.m.  
Clips og tape må gerne sidde på.



### METAL

**Genanvendes i nye produkter**

Skyllede konservesdåser, dåser uden pant, køkkengrej og foliebakker, værktøj, søm og skruer, gryder og pander m.m.



### RETAFFALD

**Bliver til elektricitet og varme**

Snasket pap og papir, bleer, hygiejnebind, vatpinde, flamingo, støvsugerposer, cigaretskod m.m.  
Alt restaffald skal være forsvarligt emballeret i poser.



### ELEKTRONIK

**Det meste genanvendes, resten specialbehandles**

Mobiltelefoner, opladere, el tandbørster, elektronisk legetøj, strygejern, mindre køkkenmaskiner m.m.  
Elektronikaffald er alt med batteri eller ledning på.



### STORSKRALD

**Træ og metal genanvendes, resten bliver til varme**

Møbler, madrasser, gulvtæpper, vinduesglas, m.m. Træ skal stilles for sig.  
\*Jord, sten og grus, sanitetsudstyr, tagplader, mursten, tagsten, beton m.m skal på genbrugsstationen.



### FARLIGT AFFALD

**Bliver behandlet under kontrollerede forhold**

Kemikalier og gift, lavenergipærer, lysstofrør, maling, batterier, akkumulatører, spraydåser m.m.



Østerfælled Torv



Sport



Dagligvare



Fitness



Daginstitution



Svømmehal



Skole



Teater



Café/Spisesteder



Fælledparken



Frisør



Jagtvej

Serridslevej

Øster Allé

Jagtvej

Marskensgade

Østerbrogade

Nyborggade

Koldinggade

Nøjsomhedsvej

14

15





## Gode råd

Udover vedligeholdelsesvejledningen på [www.balder.dk/oesterfaelled-torv/vedligeholdelsesvejledning](http://www.balder.dk/oesterfaelled-torv/vedligeholdelsesvejledning) følger nedenfor gode råd og informationer, som vil være til gavn for den fremtidige brug af din bolig:

- 1 Trægulve svinder (der opstår revner mellem brædderne), hvis indeluften bliver for tør. Det anbefales derfor, at der holdes en jævn temperatur i lejligheden på ca. 20 grader samt en relativ luftfugtighed på 35-65%.
- 2 Der må ikke isættes søm/skruer/bores i væggene i en lodret linje over/under stikkontakter, antennestik og telefonstik, da der er stor risiko for at ramme et kabel i væggen.
- 3 Vandlås i gulvrist i bruseniche skal jævnligt renses for rester af hår m.v.
- 4 For at opnå optimal sugsevne fra emhætte i køkkenet, skal filterkassette jævnligt rengøres (kan vaskes i opvaskemaskine).
- 5 Åbn ikke opvaskemaskinen før, at den er helt færdig med at tørre porcelænet, og maskinen må ikke åbnes, når den kører.

## Akutte problemer

I tilfælde af et akut problem på ejendommen eller i din lejlighed uden for normal arbejdstid, kan du ringe akut til Balder på tlf. **+45 70 20 00 92**

### Ved akut problem forstås

- Vandskade opstået ved f.eks. opvaskemaskine, utæt vandrør eller radiator m.m.
- Udefrakommende vand, f.eks. skybrud m.m.
- Manglende varme i hele lejemålet
- Strømsvigt i hele lejemålet
- Manglende varmt vand eller manglende vand i lejemålet
- Elevator ude af drift og/eller fastsiddende person
- Lås til opgangsdøren virker ikke
- Grov hærværk

### Vær opmærksom på...

Da håndværkertimer er dyre uden for normal arbejdstid, er det vigtigt, at det kun er i AKUTTE situationer, at håndværkerne tilkaldes. I modsat fald vil det blive for EGEN regning. Ved skader omfattet af Balders udvendige vedligeholdelsespligt afholder Balder udgiften, såfremt skaden er at betragte som akut. Ved skader omfattet af beboerens vedligeholdelsespligt, afholder beboeren udgiften.

## Kontakt Balder

### Kundeservice

+45 55 55 07 07

Man.-tors. kl. 08:00-16:00 og fre. kl. 08:00-15:30

[kundeservice@balder.dk](mailto:kundeservice@balder.dk)

### Udlejning

+45 55 55 07 07

Man.-tors. kl. 08:00-17:00 og fre. kl. 08:00-16:00

[udlejning@balder.dk](mailto:udlejning@balder.dk)

### Drift

På [www.balder.dk/driftsstatus](http://www.balder.dk/driftsstatus) kan du tjekke om et evt. driftsproblem på din ejendom allerede er blevet indmeldt.





## Good advice

In addition to the maintenance instructions on [www.balder.dk/oesterfaelled-tor/vedligeholdelsesvejledning](http://www.balder.dk/oesterfaelled-tor/vedligeholdelsesvejledning), here is some useful advice and information that will be beneficial for your future use of your apartment:

- 1 Wooden floors shrink (gaps occur between the boards) if the indoor air becomes too dry. Therefore, it is recommended to maintain a uniform temperature in the apartment of about 20 degrees Celsius and relative humidity of 35-65%.
- 2 Do not insert nails/screws or drill into the walls in a vertical line above/below electrical, antenna, or telephone outlets, as there is a high risk of hitting a cable in the wall.
- 3 The water trap in the drain grate in the shower floor must be cleaned regularly to remove hair, etc.
- 4 To achieve optimum suction capacity from the cooker hood in the kitchen, the filter cartridge must be cleaned regularly (can be washed in a dishwasher).
- 5 Please do not open the dishwasher until the drying process has been completed, and do not open the washer while it is running.

16

## Urgent matters

In case of urgent matters on the property or in your apartment outside regular working hours, you can call Balder Akut at **+45 70 20 00 92**.

### Urgent matters are defined as

- Water damage, caused, for instance, by the dishwasher, a leaking water pipe or radiator, etc.
- Water coming in from outside, for example during heavy rain, etc.
- Lack of heat throughout the apartment
- Power failure throughout the apartment
- No hot water or no water at all in the apartment
- Elevator out of service and/or person trapped
- The lock of the front door does not work

### Be aware...

Since craftsmen's services are expensive outside regular working hours, it is important that the craftsmen are called upon only in case of URGENT matters. Otherwise, their work will be at OUR expense. In the event of damage covered by Balder's external maintenance obligation, Balder will pay the expense in cases where the repairs are considered urgent. In the event of damage covered by the tenant's maintenance obligation, the tenant will bear the expense.

## Contact Balder

### Customer Service

+45 55 55 07 07  
Mon.-Thurs: 08:00-16:00 and Fri.: 13:00-15:00  
kundeservice@balder.dk

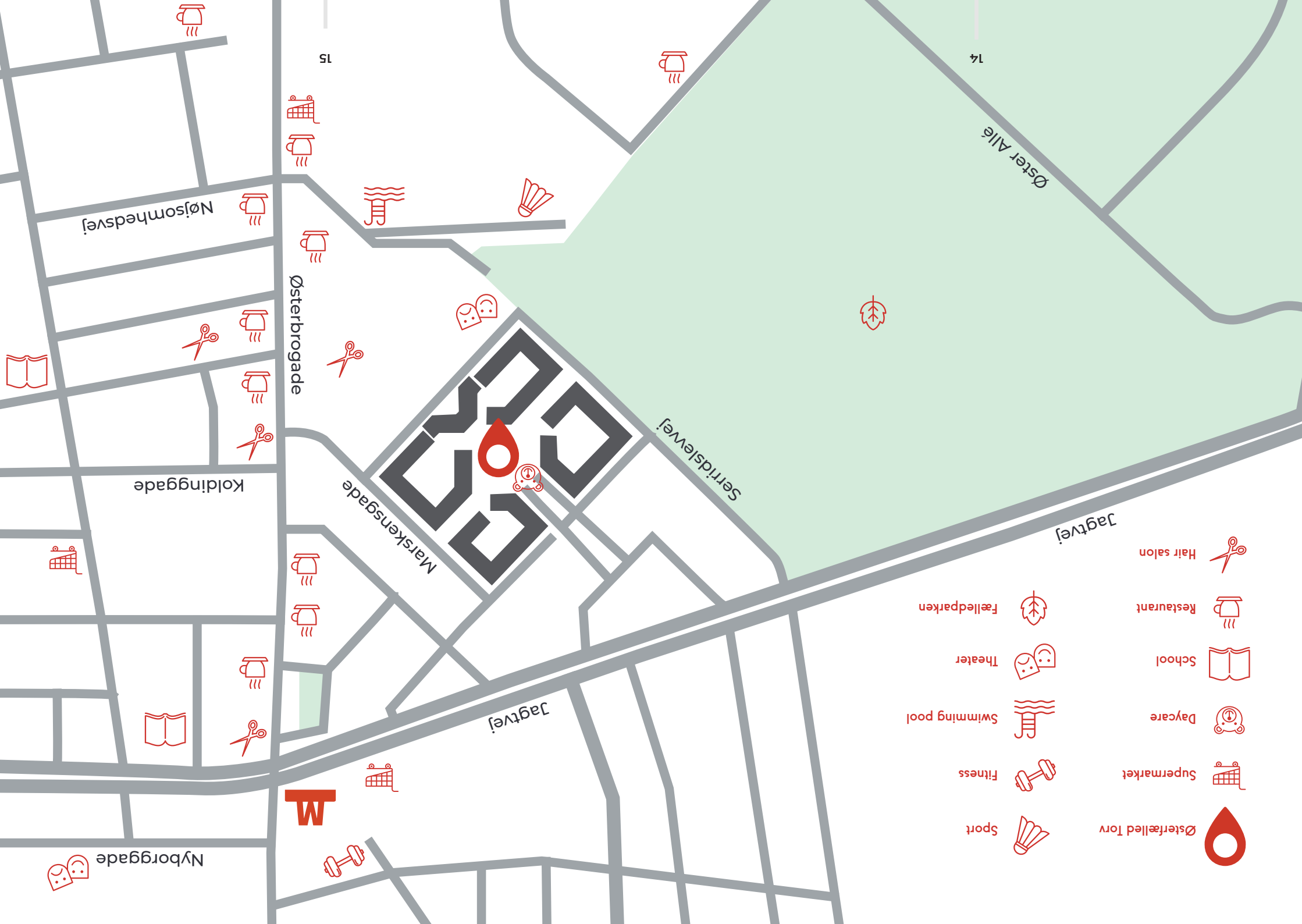
### Renting

+45 55 55 07 07  
Mon.-Thurs: 08:00-17:00 and Fri.: 08:00-16:00  
udlejning@balder.dk

### Operation

At <https://www.balder.dk/en/operational-status> you can check if a possible operational problem on your property has already been reported.

17



Østerfælled Torv



Supermarket



Daycare



School



Restaurant



Hair salon



Sport



Fitness



Swimming pool



Theater



Fælledparken



W

Jagtvej

Marskensgade

Østerbrogade

Koldinggade

Nøjsomhedsvej

Nyborggade

Øster Alle

Serridslevvej

15

14

# Waste sorting

On this page, you can get an overview of waste sorting. Learn what type of waste you should sort, and what you can put in the containers.

## Why is waste sorting important?

It is important that you sort your waste because it is made up of different materials. When you sort your waste, the materials will be recycled to make new products. When the waste is mixed together, it will be sent for incineration, and valuable materials will go up in smoke.



## REMAINING WASTE

(Non-recyclable)

Turns into electricity and heat

Greasy cardboard and paper, diapers, sanitary napkins, swabs, Styrofoam, vacuum cleaner bags, cigarette butts, etc. All remaining waste must be properly packaged in bags.

12



## BIOWASTE

Becomes biogas,

fertilizer, and electricity

Raw and prepared foods, nuts and shells, coffee grounds and filters, used kitchen towel, cut flowers, etc. Always tie a knot to close your bio bag.



## CARDBOARD

Recycled in new products

Cardboard packaging, corrugated cardboard, carton, etc. Cardboard must be clean and folded. Used pizza cardboard boxes and drink cartons must be sorted as non-recyclable waste.



## ELECTRONICS

Most can be recycled, the rest specially treated

Mobile phones, chargers, electric toothbrushes, electronic toys, irons, small kitchen appliances, etc. Electronic waste is anything with a battery or a power cord.



## PLASTIC

Recycled in new products

Plastic packaging from food, drinks and detergents, bubble wrap, plastic wrap from cut flowers, candy bags, etc. The plastic must be free of food and drip-free.



## PAPER

Recused in new products

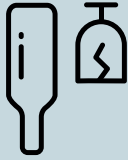
Newspapers, magazines, advertisements, envelopes, books, and drawing paper, etc. Clips and tape may stay on.



## METAL

Recused in new products

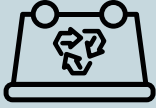
Rinsed cans, cans without deposit marks, cookware, foil trays, tools, nails and screws, pots, and pans, etc.



## GLASS

Recycled or melted down

Wine and liquor bottles, food jars, drinking glasses and glass vases, etc. Food jars must be empty, but the lid may stay on. Crystal glass contains lead and must, therefore, be taken to the recycling station.



## BULKY WASTE

Wood and metal are recycled, the rest becomes heat

Furniture, mattresses, carpets, window glass, etc. Wood must be placed separately. Soil, stone and gravel, sanitary ware, roof panels, bricks, roof tiles, concrete etc. must be taken to the recycling station.



## HAZARDOUS WASTE

Will be processed in a controlled environment

Chemicals and poisons, low energy bulbs, fluorescent lamps, paints, batteries, accumulators, spray cans, etc.

13



# About the property

**Houses**  
Always remember to be considerate to your neighbours by adhering to the house rules. Here are a few points that can help you to adjust easily to the rules of the property:

- Keep cigarette butts within your own apartment.
- Avoid using excessive water for watering plants and cleaning balconies.
- Keep your windows and doors closed when playing loud music.
- Don't allow your dogs to defecate in the yard areas – and always clean up after them, wherever it may be!

## Parking

You may park your car on the roads around the property by ordering a resident's parking permit from the municipality of Copenhagen. Otherwise, there are a limited number of spaces below the property, which is owned by 'Frederiksberg Parkering'. For more information, please contact Balder.

## Renovation

In order not to block the waste shaft, it should be used according to the instructions. Always use a 15-litre bag that can be closed. Avoid using the shaft for items that are meant to be disposed of in other containers, such as cardboard, plastic, glass, etc.

## Staff

We value our properties, so we have staff on the properties daily who are ready to help you, especially when urgent matters occur. In case you need help, please call our Customer Service at telephone +45 88 13 61 51.

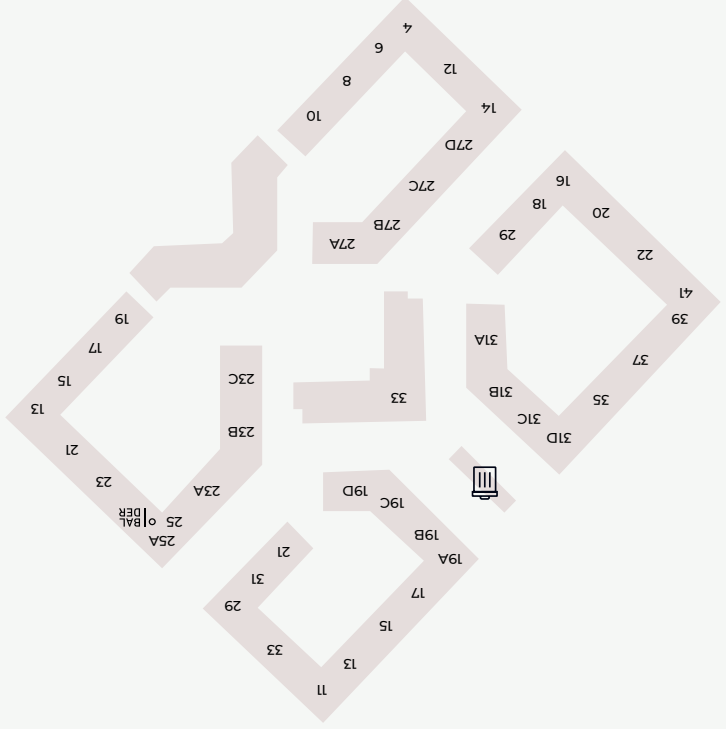
## Common Rooms




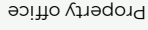
Balder has several common rooms in the immediate area, which you can rent for organizing events. For more information, please contact Balder Customer Service or your property manager.



# Overview of the property

Here is an overview of the property and where you will find bicycle parking and waste sorting.



## Extractor / Hood

In order to ensure a good indoor climate, the authorities require basic exhaust ventilation in all homes. This means, for this accommodation, that there is constant extraction, as well as a supply of outdoor air, in both the kitchen and toilet / bathroom, and through the floor grilles under the radiators or valves on the walls. You can find more information about the effects of the cooker hoods at [www.balder.dk/en/maintenance](http://www.balder.dk/en/maintenance).

## Heat source

All radiators have a thermostatic valve which can be set to 0, 1, 2, 3, 4 and 5. It is most advantageous, and will save more energy, if all radiators are switched on, i.e., that all rooms are heated. The most economical and normal setting for the radiator valves is 3. At this level, ordinary room temperature is obtained.

"Free heat" comes from sunlight, human body heat, TV, light bulbs, etc., which thermostat automatically take in. The radiators may, in some cases, be cold, simply because the thermostats are working properly.

## Floor heating

The control valve for underfloor heating in the bathroom is located inside the room. It regulates the heating of the floor itself. Therefore, the floor heating does not react to the room temperature in the bathroom, but ensures that the floor is heated to the surface temperature you want. It is usually recommended to leave the control valve at 2-3.

Note: It may take several hours before the heat feels activated after turning on the control valve. This is due to pipes that are embedded in a thick concrete slab, which must first be heated before the floor warms up. If the temperature in the rest of the home is 22 degrees and the floor heating thermostat in the bathroom is set to 20 degrees (3), it cannot turn on. Therefore, you cannot expect the heat to be constantly turned on in the bathroom; it is demand-driven for the sake of efficient energy consumption.

## Hangings on walls in and around the bathroom

It is not recommended that you drill into the walls adjacent to the bath or in the bathroom itself. If you still want to drill in these walls, please follow the instructions on page 16 of the maintenance instructions.

8

## Electricity supply registration

When you move into the apartment, the power is already turned on, which means it is ready for you to stay the first night. We can help you with electricity registration during the initial inspection; alternatively, you must make sure to register with your chosen electricity supplier within 8 days.

You can expect the property to be equipped with an internet connection, for which you choose your own internet supplier. You see it commonly used as a supplier by tenants, but other solutions are also possible. Some providers offer fibre and others do not. Talk to your chosen supplier about the options. You will find the connection either at the TV socket in the living room or in the bathroom closet.

## Home Appliances – Maintenance vs. cleanliness

The home appliances belong to the landlord, so the landlord is responsible for maintenance. This means that, if a machine provided breaks down, or part of the machine fails due to wear and tear, the landlord will pay for a repair or replacement. If the problem is caused by defective cleaning (e.g., build-up of limescale) or by negligence, the expense will fall to the tenant.

## Restoration

When you take over your new lease, it has been through the procedure of deep cleaning and refurbishment. This includes walls and ceiling and woodwork freshly painted, as well as floors sanded and newly varnished.

According to §11 in your lease contract, your apartment must be handed back the way you received it; that is, deep cleaned, newly painted and with sanded and varnished floors. We have created an economic guideline for this. You can find a calculation for such renovation on our website: [www.balder.dk/en/vacating](http://www.balder.dk/en/vacating)

6



## Moving in

Our staff will do what they can to ensure an easy and pleasant move-in.

### Settlement inspection

In connection with your move-in, you will be reviewing the home together with our staff for any errors, despite all homes being carefully reviewed beforehand. Any faults and deficiencies are noted and recorded. In addition, you have 14 days from the beginning of the tenancy to make a written report of any deficiencies you find, such as a window that cannot open or a tap dripping. In addition, there are extensive rules for what a defect is and is not. This will help you to assess whether what you find should be reported as a defect.

Errors and deficiencies are assessed from approx. 1-2 metres distance in normal daylight. Often, an error or defect will be recorded if it changes the condition. For example, if there are many deep notches in the floor of the hallway after pebbles or the use of stiletto heels, this will be recorded as a failure and defect. A single notch must be considered ordinary wear and tear.

9



## About the accommodation

Here you will find some practical and technical information about your new home.

### Exterior doors and windows

Creaking noises when closing interior doors are not a shortcoming, as lubrication is included in the maintenance. Doors that fold in the closed position are finally adjusted as normal maintenance.

### Painting work

Since painting work is a craft, it must be judged accordingly and not compared with manufactured goods. Surfaces must be considered in daylight from a minimum distance of one metre.

If there are variations in the painted surfaces, for example around electrical contacts, in the transitions between walls, on panels and doors, etc., or if there is some lint from paint rollers, these will not be considered as deficiencies.

### Hardwood floors

As wood is a living material, the wood floor will typically expand in summer and contract in winter, depending on the relative humidity of the home. It is quite natural that gaps may occur between the floorboards; it is just an indication that the wood is working. Also, wooden floors can give up to approx. 4 mm in height depending on how heavy furniture is placed on the floor.

An assessment of floor surfaces is done from normal eye level. On varnished floors, there may be minor differences in gloss or smoothness, depending on how the wood is cut. Small scratches and the like, which can only be ascertained by looking down and looking closely, are not evaluated as errors. In general use of the dwelling, i.e., after moving in, there will always be minor scratches in the floors, where any repair will be covered by the tenant's internal maintenance.

7



## Index

Moving in	6
About the accommodation	7
About the property	10
Overview of the property	11
Waste sorting	12
Overview of the immediate area	14
Good advice	16
Contact information	17



## More than a house

We know that a home is far more than a house. It is a feeling; a feeling of security and a sense of belonging. This is where you can relax. For some, this is to sit and relax on the couch, while for others, this might be out in nature. Home is a special place outside of time and space. Home is the framework of life itself.

Welcome home!



# Welcome to Østerfælled Torv

## Welcome home

We are pleased to welcome you to Østerfælled Torv. This leaflet describes some of the most important points that you as a resident need to be aware of. In addition, you can find information on maintaining the property on our website under [www.balder.dk/en/maintenance](http://www.balder.dk/en/maintenance).

## About the property

Østerfælled Torv is a property with both rental apartments and an integrated day-care institution. It is one of Østerbro's co-siest properties, located in a unique area between Fælledparken and Østerbrogade. The apartments have an unobstructed location and the property feels like a peaceful oasis in the middle of Copenhagen's pulse.



# Welcome home to Østerfælled Torv