



# BALDER HUSORDENEN

Gensidig tolerance og hensyntagen er vigtige egenskaber for bevarelsen af et godt naboskab og en god stemning i ejendommen. Der kan være forskellige opfattelser af, hvad der er hensynsfuld adfærd, og hvor meget man skal tolerere. Som en hjælp til at finde fælles forståelse gælder derfor denne husorden på alle Balders ejendomme i Danmark.

Husordenen sikrer en fælles ramme om ejendommen, og er et opslagsværk, som du til enhver tid kan genbesøge på **Balder.dk/beboerinformation** for at finde de gældende regler for din ejendom.

Husordenen er et vilkår for din lejekontrakt med Balder. Du skal derfor overholde Husordenens bestemmelser, jf. lejelovens § 152, stk. 2. Det samme gælder for din husstand, eventuelle fremlejetagere samt alle du har på besøg.

Hvis der er uoverensstemmelser mellem det, der står i din lejekontrakt og bestemmelserne i Husordenen, så er det vilkårene i lejekontrakten, der gælder.

Hvis du har spørgsmål til husordenen, er du altid velkommen til at kontakte vores kundeservice, der sidder klar til at hjælpe dig.

**Tlf: +45 55 55 07 07**

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

**Med venlig hilsen**

**Balder**

# INDHOLD

Psst... klik på det ønskede emne, for at komme direkte til siden

<b>1. GENERELT</b> .....	<b>3</b>
a. Anvendelse af det lejede .....	3
b. Adgang til ejendommen .....	3
c. Nøgler og nøglebrikker .....	3
d. Flugt-/redningsveje .....	3
e. Støj .....	3
f. Rygning .....	4
g. Rusmidler .....	4
<b>2. BOLIGEN</b> .....	<b>4</b>
a. Borevejledning .....	4
b. Røgalarm .....	4
c. Teknikskab .....	5
d. Internet & TV .....	5
e. Indeklima - skimmelsvamp og skadedyr .....	5
<b>3. DEPOTRUM UDEN FOR BOLIGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>4. AFFALD</b> .....	<b>6</b>
a. Almindeligt affald .....	6
b. Storskrald .....	6
<b>5. TERRASSER, ALTANER, HAVER TIL BOLIGEN</b> .....	<b>6</b>
a. Vedligehold og anvendelse .....	6
b. Grill .....	7
c. Facade .....	7
d. Hegn og afskærmning .....	7
<b>6. FÆLLESAREALER</b> .....	<b>7</b>
a. Opgange .....	7
b. Gårdrum/Tagterrasser/Fælleshuse .....	8
c. Øvrige fællesarealer .....	8
<b>7. DYR</b> .....	<b>8</b>
a. Husdyr og akvarium .....	8
b. Smådyr .....	9
<b>8. PARKERING</b> .....	<b>9</b>
a. Motorparkering .....	9
b. Cykelparkering .....	9
<b>9. OVERTRÆDELSE AF HUSORDENEN</b> .....	<b>9</b>
<b>10. ÆNDRINGER AF HUSORDENEN</b> .....	<b>9</b>

## 1) GENERELT

### a) Anvendelse af det lejede

- i) Det lejede, fællesrum og fællesarealer må alene benyttes på en måde, der ikke virker generende for andre beboere.
- ii) Du har pligt til at vedligeholde og renholde det lejede i henhold til den til boligen udarbejdede vedligeholdelsesvejledning, som du finder på **Balder.dk/mitbalder**.
- iii) Opbevaring og bortskaffelse af brandfarlige effekter, herunder fyrværkeri, må alene ske efter Sikkerhedsstyrelsens regler, som findes på: **sik.dk/privat/goer-det-sikkert**.
- iv) Opdager du skader på ejendommens installationer i eller udenfor din bolig, skal du anmelde det til Balders Kundeservice uden unødigt ophold.
- v) Dit indbo er ikke omfattet af ejendommens forsikring. Det anbefales derfor, at du tegner en indbo-/familieforsikring.
- vi) Anvisninger fra Balder skal til enhver tid følges.

### b) Adgang til ejendommen

- i) Alle adgangsdøre til ejendommen, herunder døre til kældre, affaldsrum og lignende, skal af sikkerhedsmæssige årsager holdes lukkede og låste. Ligeledes må vinduer i opgange og evt. fælleslokaler ikke holdes åbne uden opsyn. Finder du en åben dør eller et åbent vindue, bedes du venligst lukke og låse.
- ii) Luk ikke nogen ind i opgangen, som du ikke kender eller forventer.

### c) Nøgler og nøglebrikker

- i) Ekstra nøgler/nøglebrikker kan købes ved henvendelse til Balders Kundeservice.
- ii) Ønsker du at udlevere nøgler/nøglebrikker til 3. part, herunder leverandører/bude, sker det for din egen regning og risiko. Husk at hjemtage udleverede nøgler/nøglebrikker fra 3. part straks ved samarbejdets ophør og ved fraflytning.

### d) Flugt-/redningsveje

- i) Af sikkerhedsmæssige årsager skal alle ejendommens flugt- og redningsveje holdes frie og ryddede, så redningskøretøjer og folk kan nå uhindrede frem.
- ii) Du har ansvar for at opgangsarealet ud for din hoveddør er frit for effekter. For yderligere information henvises til § 9 i Indenrigs- og Boligministeriets Bekendtgørelse om brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere.
- iii) Balder forbeholder sig ret til at fjerne henstillede effekter uden yderligere varsel og opkræve udgiften herfor hos den ansvarlige beboer. Udgiften er pligtig pengeydelse, jf. lejelovens § 182, stk. 1, nr. 1.

### e) Støj

- i) I etageejendomme er det ikke unormalt at høre lyde fra naboer og opgange. Almindelige hverdagslyde må tolereres. Balder opfordrer til, at naboer lærer hinanden at kende, da erfaringen viser, at det øger både forståelse, hensyn og tolerance for hinanden.
- ii) Udvis hensyn og undgå støjende adfærd, der kan være til gene for naboer og de øvrige beboere i ejendommen.

- iii) Fester, arrangementer og øvrige støjende aktiviteter i boligen skal foregå bag lukkede døre og vinduer, og bør varsles i rimelig tid for naboerne med opslag på opgangens opslagstavle eller via anden kommunikationsplatform.
- iv) Lyd fra radio, TV, computer, musikanlæg, musikinstrumenter, spillekonsol og lignende må på intet tidspunkt være til væsentlig gene for øvrige beboere i ejendommen. Lyden skal dæmpes fra kl. 22.00.
- v) Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj samt støjende arbejde er tilladt i følgende tidsrum:
  - (1) Mandag-fredag: Kl. 7:00 - 18:00
  - (2) Lørdag og helligdag: Kl. 10:00 - 18:00
  - (3) Søndage må der ikke benyttes boremaskiner og andet støjende værktøj.Se i øvrigt punkt 2a for borevejledning.
- vi) Leg og ophold i opgange er ikke tilladt.

## f) Rygning

- i) Det er ikke tilladt at ryge på ejendommens indendørs fællesarealer herunder i opgange, fælleshuse, drivhuse, væksthuse, kældre m.v.
- ii) Almindelig tobaksrygning i egen bolig er tilladt. Vær opmærksom på, at rygningen kan medføre ekstraordinært store udgifter til istandsættelse af lejemålet ved fraflytning.
- iii) Rygning på egen terrasse/altan bør ske under hensyntagen til naboer. Askebægre skal holdes tildækkede, så skod ikke kan blæse væk.

## g) Rusmidler

- i) Brug af hash og andre euforiserende stoffer er under ingen omstændigheder tilladt noget sted på ejendommen, heller ikke i egen bolig.
- ii) Oplever du forekomst eller anvendelse af rusmidler på ejendommen, opfordrer vi dig til at anmelde det til politiet.

# 2) BOLIGEN

## a) Borevejledning

- i) Grundet risiko for vandskade, må der ikke bores, skrues eller slås søm i lofter og vægge i badeværelser.
- ii) Generelt i øvrige rum skal det altid undersøges forud for boring i vægge eller lofter, om der er fri for ledninger, rør og kabler. Huller i vægge og lofter skal udbedres i forbindelse med fraflytning.
- iii) Det er ikke tilladt at lave huller i inventar, herunder bordplader, døre, skabsflader, paneler, vindueskarme- og rammer samt akustikplader, fuger, fliser og klinker.

## b) Røgalarm

- i) Lejer skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og renholdelse af røgalarm, såfremt det forefindes i lejemålet. Udsender røgalarmen en varselstone (typisk en bi lyd hvert minut) er det et signal på fald på backupbatteriet og backupbatteriet skal udskiftes. Hvert kvartal skal lejer afprøve røgalarm ved aktivering af prøveknappen. En gang om året skal lejer sikre at røgalarmen støvsuges og kontrollere funktionen af batteribackuppen ved at den permanente strømforsyning afbrydes. Udlejer udskifter røgalarmen, når prøveknappen og test af batteribackup ikke virker.

### **c) Teknikskab**

- i) Boligen er indrettet med et eller flere teknikskabe, hvor der bl.a. findes rørføring og forbrugsmålere. For at sikre mod skader på installationerne er det ikke tilladt at benytte teknikskabe til opbevaring af effekter.
- ii) Forudsat at der er afsat plads hertil, er det tilladt at opsætte en router i teknikskab.
- iii) Teknikskabe skal være frit tilgængelige ved besøg af håndværkere eller for anden inspektion på foranledning af Balder.

### **d) Internet & TV**

- i) Lejligheden er forberedt med kabel- eller fiberforbindelse. Aftale om internet og TV indgår du direkte med udbyder efter eget valg.

### **e) Indeklima - skimmelsvamp og skadedyr**

- i) Af hensyn til dit eget og ejendommens helbred, opfordrer vi dig til at opretholde et sundt indeklima i lejligheden. Hold derfor boligen ren og luft ud dagligt.
- ii) Forekomst af skimmelsvamp og lignende skal imødegås med daglig udluftning med gennemtræk. (Miljøstyrelsen anbefaler udluftning minimum 2 x 5 minutter dagligt).
- iii) Benyt emhætte ved madlavning og hold en rimelig temperatur i alle rum.
- iv) Undlad at tørre tøj inde i boligen uden brug af tørretumbler.
- v) Ventilationsadgange må ikke tildækkes.
- vi) Har boligen eget ventilationsanlæg, skal du skifte anlæggets filtre årligt. Filtre leveres af Balder i din postkasse.
- vii) Oplever du tegn på skimmelsvamp eller skadedyr, bedes du straks rette henvendelse til Balders Kundeservice på telefon 55 55 07 07 eller mail [kundeservice@balder.dk](mailto:kundeservice@balder.dk).

## **3) DEPOTRUM UDEN FOR BOLIGEN**

- i) Depotrum uden for boligen må ikke overlades til nogen uden for egen husstand.
- ii) Depotrummet må alene benyttes til almindelig opbevaring for husstanden.
- iii) Opbevarede effekter må ikke være til gene for andre og må ikke henstilles uden for eget depotrum.
- iv) Opbevaring af fyrværkeri og brandbare væsker er ikke tilladt.
- v) Opbevaring af fødevarer, herunder dyrefoder, er ikke tilladt.
- vi) Eventuelle installationer i depotrummet, herunder sprinklere, greb, ventiler, inspektionslemme mv., skal være tilgængelige i nødvendigt omfang. Findes der kabelbakker i rummet, må der ikke lægges effekter herpå.
- vii) Balder kan ikke gøres ansvarlig for eventuelle tab eller skader på genstande opbevaret i depotrum.

## 4) AFFALD

### a) Almindeligt affald

- i) Affald skal sorteres efter kommunens anvisninger og som angivet på affaldsbeholderne.
- ii) Affald skal smides direkte i de til ejendommen hørende affaldsbeholdere/-skakte. Affaldet må på intet tidspunkt stilles andre steder, herunder på fællesarealer, i opgange, i depotrum eller ved siden af affaldsbeholdere/-skakte.
- iii) Rest- og bioaffald skal bortskaffes i forsvarligt lukkede affaldsposer.
- iv) Pap skal foldes sammen eller rives i mindre stykker, før det lægges i beholderne for pap.
- v) For at sikre mod skadedyr, skal affaldsbeholdere altid kunne lukkes helt, og må derfor ikke overfyldes. I tilfælde af pladmangel er det dit eget ansvar at bortskaffe dit affald eller opbevare det i din bolig, indtil der igen er plads i ejendommens affaldsbeholdere.
- vi) Er der flere affaldsstationer/-beholdere på ejendommen, kan alle frit benyttes. Er nærmeste mulighed fyldt, bedes andre benyttet, hvis muligt.
- vii) Balder forbeholder sig ret til at opkræve eventuelle ekstraudgifter for manglende affaldssortering eller indsamling af affald efterladt på fællesarealer. Udgiften opkræves hos den ansvarlige beboer og er pligtig pengeydelse, jf. lejelovens § 182, stk. 1, nr. 1.

### b) Storskrald

- i) Er der tilknyttet storskraldsfaciliteter til ejendommen, skal disse benyttes i henhold til skiltning eller vejledning på Balder.dk.
- ii) Er der ikke tilknyttet storskraldsfaciliteter til ejendommen, skal du selv bortskaffe dit storskrald på kommunens genbrugsplads.
- iii) Det er ikke tilladt at henstille storskrald på ejendommens fællesarealer eller i affaldsrum til almindeligt affald.
- iv) Balder forbeholder sig ret til at opkræve eventuelle ekstraudgifter for bortskaffelse af storskrald efterladt på fællesarealer. Udgiften opkræves hos den ansvarlige beboer og er pligtig pengeydelse, jf. lejelovens § 182, stk. 1, nr. 1.

## 5) TERRASSER, ALTANER, HAVER TIL BOLIGEN

### a) Vedligehold og anvendelse

- i) Du skal til enhver tid sikre, at din terrasse/altan/have fremstår ren og ryddelig.
- ii) Det fremgår af din lejekontrakts § 11, om du har ansvaret for vedligeholdelsen af boligens terrasse/altan.
- iii) Der må alene anvendes de af Balder anviste produkter til maling, oliering og lignende. Benyttes ikke anviste produkter, forbeholder Balder sig ret til at foretage afrensning på din regning.
- iv) Affald, pantflasker, fødevarer, dyrefoder mv. må ikke opbevares på terrassen/altanen/i haven.
- v) Det er ikke tilladt at fodre vilde fugle, egern, ræve eller lignende på ejendommen.

- vi) Der må ikke spyttes eller kastes noget ud over terrasse-/altankant eller hæk, herunder cigaretskod, drikkevarer, affald m.m.
- vii) Fyrværkeri må af sikkerhedsmæssige årsager ikke benyttes på eller fra terrasse/altan/have.
- viii) Altankasser må af sikkerhedsmæssige årsager ikke hænge ud over altankanten.
- ix) Du må alene plante i dine egne anskaffede plantekasser/-krukker.
- x) Egen beplantning skal holdes på en måde, så den ikke er til gene for naboer eller ejendommens personale. Vanding må ligeledes ikke være til gene for andre.
- xi) Møbler, parasoller og andre effekter skal sikres på en måde, så de ved vindstød ikke kan forårsage skade hos naboer og på omgivelser. Omkostninger for eventuelle skader afholdes af ansvarshavende beboer.
- xii) Grundet risiko for skader må der ikke opstilles spabad, jacuzzi, svømmebassin, sandkasse eller lignende.
- xiii) Terrasse/altan må maksimalt belastes med 200 kg/m<sup>2</sup> alt inklusive.

## **b) Grill**

- i) For at undgå stærk røddudvikling, er det alene tilladt at anvende gas- eller elektrisk grill.
- ii) Grillen skal placeres på ikke brandbart underlag.
- iii) Grillen skal stilles længst væk fra bygningens facade og må ikke forårsage brandfare eller tilsodning.
- iv) Brug af grill og lignende må alene ske under konstant overvågning og med størst mulig hensyntagen til naboer samt under iagttagelse af gældende lovgivning.

## **c) Facade**

- i) Det er ikke tilladt at bore, isætte søm eller på anden vis forårsage brud på ejendommens facade.

## **d) Hegn og afskærmning**

- i) Hegn/afskærmning må alene etableres efter forudgående skriftlig tilladelse fra Balder.
- ii) Hegn/afskærmning må alene opsættes efter anvisning fra Balder.
- iii) Hegn/afskærmning skal holdes i materiale og farve godkendt af Balder.
- iv) Afskærmning på altaner må maksimalt være på højde med altanvænet.
- v) Hegn/afskærmning på terrasser skal være flytbare og må ikke fastgøres til jord, fliser eller afskærmning tilhørende ejendommen.

# **6) FÆLLESAREALER**

## **a) Opgange**

- i) Opslag må alene foretages på opslagstavlen i opgangen.
- ii) Opgange er flugt- og redningsveje. Opgange skal derfor altid holdes ryddede.
- iii) Det er tilladt at have en dørmåtte foran egen hoveddør. Alle andre effekter, herunder sko, barnevogne, løbehjul mv., skal du opbevare i din bolig eller dit depotrum. For yderligere information henvises til Indenrigs- og Boligministeriets Bekendtgørelse om brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere.

- iv) Balder forbeholder sig ret til at fjerne henstillede effekter i opgangen uden varsel og opkræve udgiften herfor hos den ansvarlige beboer. Udgiften er pligtig pengeydelse, jf. lejelovens § 182, stk. 1, nr. 1.

## **b) Gårdrum/Tagterrasser/Fælleshuse**

- i) Ophold på fællesarealer skal ske under hensyntagen til øvrige tilstedeværende.
- ii) Der må ikke cykles på fællesarealer.
- iii) Opholdet må ikke være til gene for omkringliggende boliger, og der skal være ro efter kl. 22.00.
- iv) Skiltning på stedet skal respekteres.
- v) Efter ophold skal stedet efterlades rent og ryddeligt - som du selv ønsker at finde det.
- vi) Affald må ikke efterlades.
- vii) Der må ikke tisses i planter og bede.
- viii) I gårdrum er det alene tilladt at grille ved evt. fast etablerede grill-stationer.
- ix) På tagterrasse er det alene tilladt at benytte gas eller elektrisk grill.
- x) El-udtag må ikke benyttes til varmeblæsere, værktøj eller lignende.
- xi) Fælleshuse og lignende må ikke efterlades uaflåste.
- xii) Det er ikke tilladt at grille i fælleshuse.
- xiii) Det er ikke tilladt at fodre vilde fugle, eger, ræve eller lignende.

## **c) Øvrige fællesarealer**

- i) Det er ikke tilladt at opbevare effekter på fællesarealer, herunder lofts- og kældergange, medmindre de er indrettet hertil af Balder.
- ii) Balder forbeholder sig ret til at fjerne henstillede effekter på fællesarealer uden varsel og opkræve udgiften herfor hos den ansvarlige beboer. Udgiften er pligtig pengeydelse, jf. lejelovens § 182, stk. 1, nr. 1.

# **7) DYR**

## **a) Husdyr og akvarium**

- i) Det er tilladt at have et akvarium eller husdyr, f.eks. hund, kat eller kanin, efter forudgående skriftlig tilladelse fra Balder.
- ii) Husdyr må ikke være til væsentlig gene for ejendommens øvrige beboere.
- iii) Bure må ikke stå på udendørs arealer, herunder på terrasser/altaner eller i haver.
- iv) Affald fra bure og kattebakker må ikke skylles ud i toilettet, men skal bortskaffes som restaffald.
- v) Husdyr skal holdes i snor på fællesarealer, og efterladenskaber skal omgående samles op af husdyrets fører.
- vi) Husdyr må ikke befinde sig på ejendommens legepladser, i fælleshuse eller på tagterrasser, hvis sådanne forefindes.
- vii) Slinger, padder og øvrige krybdyr må alene holdes i boligen og under forudsætning af, at de er forsvarligt indelukket, og ikke kan virke skræmmende på øvrige beboere. Balders skøn i forhold hertil er endeligt.
- viii) Der henvises i øvrigt til husdyrtilladelsens vilkår.

## b) Smådyr

- i) Det er tilladt at holde smådyr, f.eks. fugle, marsvin og hamstere i begrænset omfang uden skriftlig tilladelse.
- ii) Smådyr må ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere.
- iii) Smådyr skal holdes i forsvarligt indelukke i boligen.
- iv) Affald fra bure må ikke skylles ud i toilettet, men skal bortskaffes som restaffald.

## 8) PARKERING

### a) Motorparkering

- i) Ejendommens parkeringsarealer må alene anvendes til motoriserede køretøjer med nummerplader.
- ii) Parkering skal ske i henhold til parkeringsaftale og/eller skiltning på området.
- iii) Parkering må alene finde sted indenfor afmærkede parkeringsbåse.
- iv) Opbevaring af campingvogne, trailere, både og lignende må ikke finde sted på ejendommens parkeringsarealer.

### b) Cykelparkering

- i) Cykelparkeringsarealer må alene anvendes til parkering af cykler.
- ii) Cykler skal parkeres i cykelstativer eller cykelrum, hvis sådanne er til rådighed på ejendommen.
- iii) Cykler må ikke være til gene eller spærre for ejendommens adgangsforhold, affaldsrum, el-skabe, postkasser og lignende.
- iv) Cykler der ikke er henstillet korrekt, kan fjernes uden varsel og overdrages til politiet.

## 9) OVERTRÆDELSE AF HUSORDENEN

- i) Overtræder du, din husstand eller personer, du har givet adgang til ejendommen, en eller flere bestemmelser i husordenen, kan Balder udstede et mundtligt eller skriftligt påbud, som du er forpligtet til at efterleve.
- ii) Gentagen overtrædelse af en eller flere bestemmelser i husorden kan medføre opsigelse af lejekontrakten, jf. lejelovens § 171, stk. 6 eller ophævelse af lejekontrakten, jf. lejelovens § 182.

## 10) ÆNDRINGER AF HUSORDENEN

- i) Balder kan, hvis der findes behov for det, uden varsel ændre husordenen.
- ii) Den ændrede husorden er gældende fra det tidspunkt, den sendes ud fra Balder. Husordenen vil herefter indgå som et vilkår for lejekontrakten.
- iii) Den til enhver tid gældende husorden er tilgængelig på **Balder.dk/beboerinformation**.

Denne udgave af husordenen er gældende fra 01.05.2026