



FLYTTEVEJLEDNING

KOM GODT AFSTED TIL EN NY BEGYNDELSE



Denne udgave af vejledningen er 2. version gældende pr. 17. november 2025. Vi tager forbehold for ændringer siden udgivelsestidspunktet.

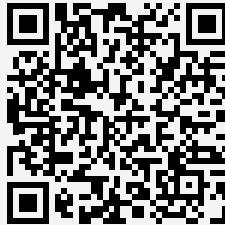
INDHOLD

3	FRAFLYTNING
5	FLYTTEPROCESSEN
16	FRAFLYTNINGSSYNET
23	VEDLIGEhold
25	TAK FRA BALDER
26	ALFABETISK ORDFORKLARING



HER FINDER DU MERE INFORMATION OM FRAFLYTNING.

[BALDER.DK/FRAFLYTNING](https://balder.dk/fraflytning)



FRAFLYTNING

KOM GODT AFSTED TIL EN NY BEGYNDELSE

At flytte er en del af livet. I Balder ønsker vi at gøre overgangen så enkel og ligetil for dig som muligt.

På de følgende sider giver vi dig overblik over, hvad der kræves fra både din side og fra Balders, når en flytning står for døren. Vi har skrevet denne vejledning både til dig, der står over for en flytning, men også til dig, som gerne vil være velinformeret og opdateret.

Som det vil fremgå, er der mange måder at holde udgifterne ved en fraflytning nede på. Den bedste metode til at minimere flytteomkostningerne er at passe godt på boligen allerede fra den dag, du flytter ind. Derfor deler vi længere nede også nogle nyttige tips til rengøring og vedligeholdelse, som kan være en god investering.

Vi håber, at du finder denne vejledning nyttig og informativ, så du føler dig godt klædt på – også selv om du ikke står over for en flytning lige nu.

Hvis du har spørgsmål, er du altid velkommen til at kontakte os på tlf. 55 55 07 07 eller mail kundeservice@balder.dk.



FLYTTEPROCESSEN

OPSIGELSE, VIGTIGE DATOER OG ANDRE TING,
SOM DU SKAL VÆRE OPMÆRKSOM PÅ

Planlægning er en central del af en flytning, og det er en god idé at komme i gang i god tid.

Vær opmærksom på, at du skal opsige dit lejemål senest tre måneder før den ønskede frigørelsesdato (**+ en eventuel bindingsperiode**).

Opsigelsesvarslet på tre måneder giver dig tid til at forberede din flytning. Det giver også os i Balder mulighed for at forberede boligen til de næste kunder, så de kan få en god start i deres nye bolig.

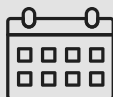
HVIS DU ØNSKER AT OPSIGE DIT LEJEMÅL

Opsigelsen af boligen skal ske online via Balders hjemmeside under "Fraflytning". Her kan du underskrive med MitID. Du finder også de andre vigtige datoer, som du skal være opmærksom på, herinde.

Hvis der er registreret to lejere på lejekontrakten, skal begge lejere underskrive med MitID.

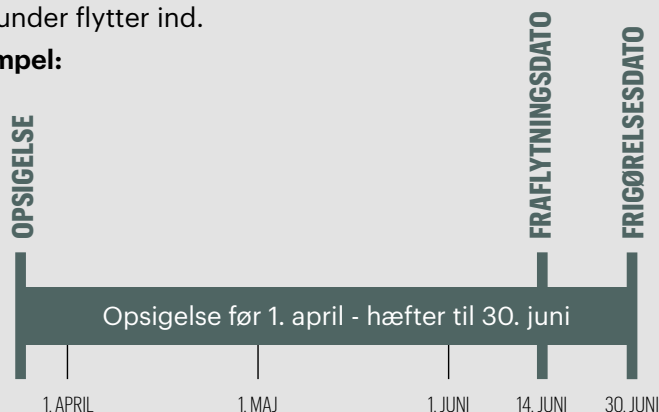
Opsigelsen er bindende og kan som udgangspunkt ikke fortrydes.

VIGTIGE DATOER



Ifølge din lejekontrakt skal opsigelsen ske med løbende måned plus tre måneders varsel. Du skal fraflytte senest ti arbejdsdage før opsigelsesperiodens udløb, så vi kan gøre boligen klar til, at nye kunder flytter ind.

Eksempel:



Hvis du for eksempel opsiges dit lejemål i løbet af marts (dvs. senest 31. marts), hæfter du til 30. juni. For at sikre, at boligen er klar til istandsættelse, skal du være fraflyttet senest 14. juni. Der kan være særlige omstændigheder omkring jul og påske, som kan medføre, at du i disse måneder skal fraflytte tidligere end den 14. i måneden.

Dette gør vi dig naturligvis opmærksom på, når du opsiges dit lejemål.



Vær opmærksom på eventuelle bindingsperioder, som fremgår af din lejekontrakt. Hvis du for eksempel har 12 måneders bindingsperiode, og gerne vil flytte ud i direkte forlængelse af de 12 måneder, skal opsigelsen ske inden udløbet af den 9. måned.



Pssst: Et godt tip

Kontakt Balders kundeservice i god tid inden din opsigelse med eventuelle spørgsmål og for at få alle de vigtige datoer i forbindelse med fraflytning.

TJEKLISTE

- ☐ **Opsigelse**
Løbende måned + 3 måneders varsel dvs. senest d.: _____
- ☐ **Fraflytning** senest d.: _____
- ☐ **Frigørelsesdato** d.: _____

- ☒ **Afmelding af vand og varme**
Sker automatisk
- ☒ **Afmelding af el**
Sker automatisk pr. frigørelsesdatoen
(Vær opmærksom på at du modtager en slutopgørelse)
- ☐ **Meld flytning til folkeregistret**
Tidligst op til 4 uger før og senest 5 dage efter fraflytning
via borger.dk



Opdatér adresse hos:

- ☐ Arbejdsgiver
- ☐ Forsikringsselskab
- ☐ Bank
- ☐ Tandlæge
- ☐ Evt. dyrlæge
- ☐ A-kasse
- ☐ Fagforening
- ☐ Pensionsselskab
- ☐ Diverse medlemsskaber (sportsklubber, velgørenhed, foreninger mv.)

Opsigelse/flytning:

- ☐ Internet og TV
- ☐ Evt. aviser og streamingtjenester

BRUG DIN INDFLYTNINGSRAPPORT SOM GUIDE

Når du opsiger dit lejemål, er det vigtigt, at boligen lever op til de standarder, der blev aftalt ved indflytningen.

I lejekontraktens paragraf 11 står der: *Lejemålet overtages altid ryddet og rengjort med nypudsede ruder, nymalet på samtlige malbare flader, nybehandlede/nylakerede gulve samt rengjorte og olierede terrasser/altaner (hvis disse findes). Samtidig skal alle ruder være hele, og hårde hvidevarer og installationer skal være i god, rengjort og brugbar stand.*

(Har du i øvrigt opsat læ-afskærmning, hegn, markise eller andet skal disse nedtages og eventuelle huller mv. skal udbedres.)

Af indflytningsrapporten og fejl- og mangellisten fremgår det i detaljer, hvilken stand du overtog boligen i. Brug informationerne i indflytningsrapporten og fejl- og mangellisten som guide til at bringe boligen tilbage i samme stand inden datoen for fraflytningssynet, som Balder sørger for at indkalde til.

Vil du være godt forberedt, har du mulighed for at booke et før-syn med en af Balders synsteknikere. Her får du personlig vejledning i forhold til rengøring, småreparationer og hvad du ellers skal være opmærksom på. Læs mere om før-syn under afsnittet 'Hvad sker der før fraflytningssynet'.

Selve istandsættelsen kan du vælge selv at stå for eller lade Balders leverandører klare, hvilket du kan læse mere om i denne brochure.

Hvis ikke du har gemt din lejekontrakt, indflytningsrapport og fejl- og mangelliste, er du velkommen til at henvende dig til Balders kundeservice. Så vil vi gensende dokumenterne.

HAR DU LEJET EN PARKERINGSPLADS?

Ved fraflytningssynet skal alle brikker og nøgler afleveres – også til parkeringsanlægget. Vi sørger for, at din parkeringsplads ophører samme dag, som du har fraflytningssyn, og at du kun betaler leje for parkeringspladsen til og med fraflytningsdagen.

Hvis du ønsker at opsiges parkeringspladsen til en tidligere dato, skal du opsiges den med et varsel på løbende måned plus en måned.

Har du spørgsmål, er du altid velkommen til at kontakte Balders kundeservice.



PROFESSIONEL ISTANDSÆTTELSE TIL KONKURRENCEDYGTIGE PRISER

Balder har indgået aftaler med flere eksterne leverandører, som udfører miljørigtig istandsættelse af høj kvalitet og til konkurrencedygtige priser. Vores leverandører sørger for, at boligen afleveres i den aftalte stand og til tiden.

Denne løsning gør det nemt for dig at komme videre uden at skulle koordinere håndværkere selv. Ni ud af ti af vores kunder vælger denne mulighed, og vi og de oplever generelt stor tilfredshed med resultatet.

Vælger du at lade Balder stå for istandsættelsen, skal du **aflevere boligen rengjort**, men **ikke istandsat**, ved fraflytningssynet. Se tjekliste for rengøring under afsnittet "Fraflytningssynet" på side 16.

Din rengøring er fundamentet, der gør, at vi hurtigt kan komme i gang med istandsættelse og afsluttende håndværkerrengøring. Hvis du afleverer et rent lejemål, kan vi undgå forsinkelser, og vi kan hurtigere få skabt et hjem, som den næste beboer kan flytte ind i.

Herefter sørger Balders leverandører for istandsættelsen i de 10 arbejdsdage frem til din ophørsdato.

Vigtigt: Når boligen er blevet istandsat, bliver den efterfølgende håndværkerrengjort. Denne afsluttende rengøring fjerner støv og snavs fra fx

gulvslibning, maling og andre håndværksopgaver – og sikrer, at boligen står helt indflytningsklar til de næste kunder.

Håndværkerrengøring er ikke et udtryk for, at din egen rengøring ikke var tilstrækkelig – men et nødvendigt sidste trin af en istandsættelse. Derfor vil udgiften til håndværkerrengøring fremgå af din flytteopgørelse, også selvom du har gjort grundigt rent før fraflytningssynet.

Balder har ingen økonomisk gevinst ved at stå for istandsættelsen. Vi viderefakturerer de faktiske udgifter fra håndværkerne, som du kan se på din flytteopgørelse.

På balder.dk/fraflytning#istandsaettelse finder du en vejledende prisoversigt over typiske istandsættelsesarbejder.

Du kan også scanne QR-koden herunder for hurtigere adgang.





GØR DET SELV ER MULIGT – MEN VIGTIGT AT ARBEJDET UDFØRES HÅNDVÆRKSÆSSIGT KORREKT

Nogle kunder vælger selv at stå for istandsættelse af boligen. Her er det vigtigt at være opmærksom på følgende:

1. At alle opgaver udføres håndværksmæssigt korrekt.
2. At boligen skal afleveres istandsat ved fraflytningssynet, som er senest 10 arbejdsdage før lejekontraktens frigørelsesdato.
3. Al information om korrekte materialer, produkter, farvekoder m.m. findes på Balders hjemmeside.

[Balder.dk/fracflytning#egenistandstandsættelse](https://balder.dk/fracflytning#egenistandstandsættelse)



Vigtig info: Har du valgt selv at stå for istandsættelsen, og fraflytningssynet viser, at der stadig er behov for yderligere arbejde, vil udgifterne til dette blive modregnet i dit depositum. Du bliver naturligvis informeret om dette under selve fraflytningssynet, og det vil også fremgå tydeligt af fraflytningsrapporten.

Hvis du har spørgsmål, er du altid velkommen til at kontakte Balders kundeservice.

FRAFLYTNINGSSYNET

HVAD SKER DER FØR FRAFLYTNINGSSYNET?

Du modtager dato og tidspunkt på dit fraflytningssyn fra Balders kunde-service, når vi bekræfter din opsigelse senest 2 uger efter modtagelse af opsigelsen.

Forud for fraflytningssynet har du mulighed for at booke et før-syn med en af Balders synsteknikere. Mødet varer ca. 30 minutter, og du vil få gode råd og vejledning til rengøring, rengøringsprodukter og små-reparationer. På den måde er du bedre klædt på til at klargøre din lejlighed til fraflytningssynet. Samtidig kan du også stille de spørgsmål, du ligger inde med.

Vi anbefaler, at besøget finder sted senest en måned før fraflytnings-synet.

Bemærk venligst, at mødet:

- Er vejledende og ikke indeholder en økonomisk vurdering.
- Ikke er en garanti for, at du får en fraflytningsrapport uden anmærkninger.

Du booker mødet ved at kontakte Balders kundeservice på tlf. 5555 0707.

Herunder følger en oversigt over, hvad du skal sørge for at rengøre grundigt, inden du afleverer boligen. Det er vigtigt, at alt er rent, ryddet og i god stand ved fraflytningssynet – ellers kan der blive pålagt ekstra omkostninger.

○ **Generelt**

Støvsug og vask alle gulve.

Aftør paneler, dørkarme, stikkontakter og lyskontakter.

Fjern søm, skruer, tape m.m. og aftør vægge.

Puds alle vinduer indvendigt og udvendigt (hvis muligt).

Tør radiatorer og ventilationsriste af.

Udskift eventuelle defekte pærer.

Rens afløb.

○ **Skabe og opbevaring**

Aftør skabe og skuffer – både indvendigt og udvendigt.

Rengør indbyggede skabe og hylder.



○ **Køkken**

Rengør ovn, kogeplader og emhætte (inkl. rens af filtre).

Afrim og rengør køleskab og fryser – sluk på knappen og lad døren stå åben efterfølgende.

Rengør opvaskemaskine (inkl. filtre og gummilister).

Tør alle bordplader, skabe og hylder af.

Fjern kalk og fedt på fliser og overflader.

Rens afløb.

○ **Badeværelse**

Rengør håndvask, toilet, bruseniche og armaturer.

Afkalk brusevægge, fliser, fuger og spejle.

Rens afløb og udluftningsriste.

Rengør vaskemaskine, tørretumbler eller kombimaskine (inkl. filtre og gummilister).

Tør skabe og overflader af.

○ **Øvrige områder**

Fjern alle personlige ejendele – også fra lofts-, depot- og kælder-rum.

Rens filtre i ventilationssystemet (hvis tilgængelige).

Rengør altaner og terrasser grundigt – brug algerens, hvis nødvendigt.

Fjern ukrudt, effekter og affald fra terrasser og egne udendørs-arealer.

SELVE FRAFLYTNINGSSYNET

Ved fraflytningssynet gennemgår en synsperson fra Balder boligen sammen med dig. Synet varer cirka 1-1,5 time.

Du skal som udgangspunkt selv deltage i synet som aftalepart. Hvis du af særlige årsager er forhindret, har du mulighed for at sende en stedfortræder. Hvis du vælger at sende en stedfortræder, skal denne have en fuldmagt fra dig, da synet ellers ikke kan gennemføres. Du kan nemt rekvirere en fuldmagt hos Balders kundeservice.

Det er vigtigt, at du medbringer ID til fraflytningssynet. En stedfortræder skal ligeledes kunne vise ID og vedkommende skal være myndig. Dette kan være et billede-ID eller et digitalt ID (f.eks. dit digitale sygesikringsbevis eller kørekort/pas). ID skal matche navnet på lejekontrakten eller fuldmagten.

Ved fraflytningssynet skal du aflevere alle udleverede nøgler og adgangsbrikker til boligen. Hvis ikke samtlige nøgler og brikker afleveres, er vi forpligtet til at omlægge låsen. Udgiften til dette fratrækkes dit depositum.

Det er meget vigtigt, at du – eller i særlige tilfælde en stedfortræder – møder op til det aftalte fraflytningssyn. Hvis synet ikke kan gennemføres som planlagt, og Balder derfor ikke har de aftalte ti hele arbejdsdage til at istandsætte boligen, vil du blive opkrævet husleje for de ekstra dage.

MØDET MED SYNSPERSONEN

Når du møder synspersonen fra Balder, vil vedkommende præsentere sig og kort forklare, hvordan besigtigelsen forløber. Synspersonen er uddannet til at sikre, at du føler dig tryk og godt informeret gennem hele processen.

Under fraflytningssynet registreres alle relevante forhold i boligen – både dem, der kan medføre en udgift for dig, og dem, som Balder dækker. Det er derfor ikke alle registreringer, der har betydning for dig som fraflytter.

Når synet er afsluttet, gennemgår synspersonen sine observationer med dig, så du tydeligt kan se, hvad der er blevet noteret i fraflytningsrapporten – og hvad det betyder for dig.

Synspersonen medbringer markeringstape, iPad og lampe eller lommelygte.

SLUTAFLÆSNING VED FRAFLYTNINGSSYNET

Ved fraflytningssynet vil der blive foretaget en slutaflæsning af el, vand og varme, og målerstande bliver registreret i din fraflytningsrapport. Balder vil derefter informere leverandørerne på dine vegne.

Vigtigt:

Efterladte genstande som gardiner, lameller, persienner eller møbler vil medføre ekstraomkostninger ved nedtagning og bortskaffelse.

Hvis altaner og terrasser ikke er rengjorte og ryddede, kan dette også medføre ekstraudgifter.

Når fraflytningssynet er gennemført, går Balder i gang med at istandsætte og klargøre boligen til de næste kunder.



EFTER FRAFLYTNINGSSYNET

Efter synet bestiller Balder håndværkere til det arbejde, der skal udføres i lejligheden. Arbejdet foregår de efterfølgende 10 arbejdsdage.

FLYTTEOPGØRELSE

Når vi har modtaget fakturaer fra de håndværkere og leverandører, der har udført istandsættelsen, udarbejder vi din endelige flytteopgørelse.

I denne opgørelse modregner Balder:

- Udgifter til istandsættelse
- Eventuelle restancer
- Eventuelt tilbagehold for varme og vand

Det resterende beløb udbetales til din NemKonto. Hvis der er to lejere på lejekontrakten, deles beløbet ligeligt mellem jer.

Vi bestræber os på at sende dig flytteopgørelsen og udbetale et eventuelt restbeløb så hurtigt som muligt – typisk inden for 3–4 uger fra frigørelsesdatoen.

Du modtager flytteopgørelsen via e-mail.

VEDLIGEHOOLD

TIPS OG TRICKS - NEM VEDLIGEHOOLDELSE I HVERDAGEN

Vi ved, at en flytning kan være en stor mundfuld. Men ved at vedligeholde løbende – f.eks. holde hvidevarer, badeværelse og overflader rene – slipper du for en stor opgave til sidst. Det sparer dig både tid og kræfter, når du skal aflevere boligen. Med andre ord: Ved at passe på boligen løbende, passer du også på dig selv, når flyttedagen kommer. Derfor har vi samlet en række korte videoer og guides, som giver dig hjælp og gode råd til den daglige rengøring og vedligeholdelse af din bolig.

Du finder vejledninger til bl.a.:

Afløb

Altandør

Badeværelse

Boring og ophæng

Gulve

Hårde hvidevarer

Låse

Rumføler

Sølvfisk og skægkræ

Varme

Ventilation



Alle videoer og guides er samlet på balder.dk/vedligehold, hvor du nemt kan finde det, du har brug for.

I din bolig finder du desuden en QR-kode, der giver adgang til drifts- og vedligeholdelsesvejledningen. QR-koden er placeret i teknikskabet, som oftest findes i enten entréen eller soveværelset – placeringen kan variere afhængigt af, hvilken ejendom du bor på.

Ved at scanne QR-koden får du adgang til vejledninger og instruktionsvideoer om boligens installationer samt praktisk information om rengøring og vedligehold.

HVIS DER MANGLER EN VEJLEDNING

Vær opmærksom på, at enkelte af Balders ældre ejendomme ikke har en fuldt dækkende digital vejledning. Dette gælder for Østerfælled Torv, Skibbroen og Stævnen. Bor du i en af disse tre ejendomme, er du naturligvis altid velkommen til at kontakte driftsteknikeren på din ejendom for vejledning.

Uanset hvad du er i tvivl om - hvad enten det er rengøring, vedligehold eller andre praktiske forhold i din bolig - så tøv ikke med at række ud til os. Vi er her for at hjælpe dig.

TAK FRA BALDER

Vi håber, at du med denne vejledning har fået et klart overblik over tidsperspektiverne, procedurerne og opgaverne i forbindelse med din flytning.

Vi vil gøre alt for at gøre din fraflytning så nem som mulig, så hvis du har spørgsmål eller brug for hjælp, er du altid velkommen til at kontakte os.

Efter din fraflytning vil vi rigtig gerne høre om din oplevelse, hvorved vi fremsender et spørgeskema, som vi håber du vil besvare.

Tak fordi du valgte at bo hos Balder. Er du på vej videre i din næste bolig, håber vi, at du kommer rigtig godt videre, og at vi ses igen en anden gang.

ALFABETISK ORDFORKLARING

Arbejdsdage:

Mandag til fredag året rundt, dog ikke helligdage.

Bindingsperiode:

Den minimumsperiode, du ifølge kontrakten er forpligtet til at blive boende.

Depositum:

Beløb betalt før indflytning som sikkerhed for skader og istandsættelse ved fraflytning. Maksimalt 3 måneders husleje.

Flytteopgørelse:

En oversigt over de endelige omkostninger og evt. tilbagebetaling efter fraflytning.

Fejl- og mangelliste:

Liste over oprindelige mangler i lejemålet. Indberettes indenfor 14 dage efter overtagelse.

Forudbetalt leje:

Beløb der dækker husleje i opsigelsesperioden. Må kun bruges til husleje – ikke til forbrug eller istandsættelse.

Fraflytningsdato:

Datoen hvor du skal have tømt boligen og afleveret nøglerne til Balder.

Fraflytningssyn:

Gennemgang af boligen sammen med en synsperson fra Balder, hvor stand og mangler vurderes. Alle nøgler og brikker afleveres denne dag.

Fraflytningsrapport:

I forbindelse med fraflytningssynet udarbejdes en rapport, som underskrives af begge parter.

Frigørelsesdato:

Den dato, hvor boligen er tom og klar til istandsættelse samt husleje og forbrug ophører – typisk 10 arbejdsdage efter fraflytningsdatoen.

Håndværkerrengøring:

Den rengøring, der foretages efter istandsættelsen for at gøre boligen helt klar til indflytning.

Indflytningsdato:

Datoen hvor lejer får nøgler og kan flytte ind. Aftales mellem lejer og udlejer og følger lejekontraktens start. Ved weekend/helligdag sker indflytning næstkommende hverdag.

Indflytningssyn:

Syn betyder gennemgang og kontrol af boligens stand ved en ny lejers indflytning. Synet gennemføres af en synsperson fra balder og den nye lejer. En indflytningsrapport udfærdiges.

Indflytningsrapport:

Resultaterne af synet skal rapporteres i en indflytningsrapport. På indflytningssynet får lejer overdraget nøgler til lejligheden samt en kopi af indflytningsrapporten, som bør gemmes frem til fraflytning.

Istandsættelse:

Istandsættelse er en fællesbetegnelse for de håndværks- og rengøringsmæssige opgaver der skal til for at tilbagelevere lejemålet til udlejer, i den oprindelige stand. Eksempelvis maling, gulvafslibning, afkalkning m.v.

Lejekontrakt:

Lejekontrakten er den bindende aftale mellem udlejer og lejer. Den beskriver lejemålet samt begge partners forpligtelser og rettigheder i forhold til lejemålet.

Opsigelse:

Den formelle besked om, at du ønsker at fraflytte din bolig. Skal ske med MitID.

Restance:

Restance er en manglende betaling af en ydelse. I et lejeforhold kan det være manglende betaling af husleje, vand, varme, el samt øvrige beløb, som er aftalt, at lejerer skal betale til udlejerer i henhold til lejekontrakten.

Tilbageholdt til vand og varme:

Beløb til at dække en eventuel efterbetaling for den sidste periode, du har boet i lejligheden. Dette afregnes, når regnskabsåret for ejendommen er afsluttet.



BALDER.DK

TLF.: +45 55 55 07 07

MAIL: KUNDESERVICE@BALDER.DK