

Genpart.

Stempel til Taxt:

4 Kr. 20 Øre.



# Husleje-Kontrakt

Undertegnede Ern G. Malling.  
udlejer herved til Inspektør M. Scherling.  
fra 1. <sup>ste</sup> August 1938.  
følgende <sup>Lejlighed</sup> ~~Lejlighed~~ i Ejendommen Sty. Carlsbergvej 16. 4. sal. th.  
nemlig Lejlighed. bestaaende af 3. Værelser Køkken  
V.C. Pullerkammer og Brændselkælder  
for en aarlig Leje af Kr. 835. 00.  
skriver Olte-Hundrede Trehifern Kr. 00. Øre,  
som erlægges paa følgende Maade: Ved denne Kontrakts  
Underskrift betales 104. Kr. 39 Øre  
1<sup>ste</sup> September 1938 med 69. Kr. 59 Øre og  
saaledes fremdeles den 1<sup>ste</sup> i hver Maaned

A Conto Varmebidrag erlægges med Kr. \_\_\_\_\_, hver

Det lejede skal benyttes til Beboelse

For Lejemaalet gælder iøvrigt følgende Bestemmelser:

1. **Betalinger:** Lejen eller andet Vederlag erlægges paa Forfaldsdagen uden Paakrav paa Udlejerens Bopæl eller andet af ham anvist Sted her i Landet. Saafremt Forfaldsdagen falder paa en af Folkekirkens Helligdage eller paa Grundlovsdagen, udskydes Forfaldsdagen til den følgende Søndag. Indbetaling kan ske til Postvæsenet til Befordring til Udlejerens Bopæl eller det anviste Sted. Lejeren kan ikke undlade at betale Ydelsen paa Forfaldsdagen under Paaberaabelse af Modkrav paa Udlejeren.

Paalægges der efter Lejemalets Indgaaelse Ejendommen forøgede *Skatter*, Afgifter eller andre Bidrag til det Offentlige, kan disse paalignes Lejeren pro rata, uanset om Uopsiglighed i en vis Aarrække er indrømmet.

2. **Lejemaalets Varighed:** Lejemaalet vedvarer, indtil det skriftligt opsiges af en af Parterne

til Ophør

*1<sup>ste</sup> i hver Maaned*

med

*3. Maaneders  
hver Maaned*

Varsel

*til den 1<sup>ste</sup> i*

Saafrømt Lejeren maatte dø, før Lejemaalet udløber, er saavel Udlejeren som Lejeren Bo berettiget til at ophæve Lejemaalet med *kontraktmæssigt* Varsel til Ophør en *kontraktmæssig* Flyttedag.

Fraflytning skal være tilendebragt senest Kl. 12 Fraflytningdagen.

3. **Overlevering af det lejede:** Hvis der ikke ved en Tilføjelse paa nærværende Kontrakt er truffet Aftale om, at Lejeren uanset Leje-Lovens Bestemmelse selv skal istandsætte Lejligheden ved Indflytningen, overleverer Udlejeren det lejede i god, rengjort og forsvarlig Stand, frit for Utøj, og med hele Ruder og brugelige Laase med Nøgler til alle udvendige Døre. Alle til det lejede hørende Indretninger til Afløb og Forsyning med Lys, Gas, Vand og Varme skal være i god og brugbar Stand. Eventuelle Mangler, som kan opdages ved sædvanlig Agtpaagivenhed, kan ikke paaberaabes af Lejeren, hvis denne ikke overfor Udlejeren har reklameret i Løbet af en Uge efter Lejemaalets Begyndelse.

Saafrømt det lejede ikke i rette Tid er rømmet af den tidligere Indehaver, har Lejeren Ret til forholdsvis Afkortning i Lejen for den Tid, i hvilken det lejede eller en Del deraf ikke staar til hans Raadighed. Bliver Hindringen ikke uden uforødent Ophold fjernet, efter at Udlejeren er underrettet, kan Lejeren hæve Lejemaalet. Han kan endvidere kræve Skadeserstatning, medmindre Udlejeren godtgør, at Forsinkelsen ikke skyldes noget Forhold, for hvilket han har Ansvar.

*Saafrømt den til Lejeren overladte Brug maa ophøre inden Lejetidens Udløb som værende helt eller delvis i Strid med offentligretlige Forskrifter eller Trediemands Ret, er Udlejeren uanset Leje-Lovens Bestemmelse kun erstatningspligtig, hvis det godtgøres, at han ved Lejemaalets Indgaaelse var vidende om en saadan Hindring og ikke har gjort Lejeren bekendt dermed.*

4. **Vedligeholdelse og Reparationer:** Hvis der ikke ved Tilføjelse paa nærværende Kontrakt er truffet Aftale om, at Lejeren uanset Leje-Lovens Bestemmelse skal overtage Vedligeholdelsespligten, er Udlejeren pligtig at istandsætte Skader, der indtræffer i Løbet af Lejetiden og for hvilke Lejeren ikke er ansvarlig, og iøvrigt at holde det lejede forsvarligt vedlige. Lejeren skal straks foretage Anmeldelse til Udlejeren, hvis der sker saadan Skade paa Ejendommen, at Udbedring er uopsættelig. Andre Skader skal anmeldes uden ugrundet Ophold. Forsømmer Lejeren pligtig Anmeldelse, svarer han til al deraf flydende Skade.

Selvom Udlejeren har Vedligeholdelsespligten, skal Lejeren paa egen Bekostning sørge for Vedligeholdelse og Istandsættelse af Laase, Nøgler, Ruder, Vand- og Gashaner, W. C.-Skaale, Badeovne, elektriske Kontakter, *Murværket i Komfur og Kakkelovne (derunder Forriste)*. Udlejeren er dog pligtig at istandsætte W. C.-Skaale og Badeovne, naar Lejeren kan godtgøre, at disse Genstandes Forringelse ikke skyldes hans Forsømmelse.

Ved Lejemaalets Ophør skal Lejeren aflevere det lejede med Tilbehør i samme Stand som ved Overleveringen med Undtagelse af den Forringelse, som hidrører fra Ælde og almindeligt Slid og Mangler, som det paahviler Udlejeren at udbedre. Mangler, som ved sædvanlig Agtpaagivenhed burde være opdaget af Udlejeren, kan ikke paaberaabes af denne, hvis Reklamation overfor Lejeren ikke er sket inden en Uge efter Lejemaalets Ophør.

Viser der sig under Lejemaalet Angreb af Væggetøj el. lign. i det lejede, har Udlejeren Ret og Pligt til for Lejeren Regning uden Ophold at lade foretage Udryddelse, og Lejeren maa erstatte eventuel Skade paa Ejendommen. Hvis det maa antages, at Angrebet hidrører fra en tidligere Lejer eller fra andre Dele af Ejendommen, paahviler det Udlejeren for egen Regning at foretage Udryddelsen.

5. **Forandringer og Installationer:** Lejeren maa ikke uden Udlejeren skriftlige Samtykke anbringe Radioantenne eller andet paa Ejendommen eller foretage nogen Forandring af det lejede, herunder forsyne det med fast Gulvbelægning, fjerne eller flytte Kakkelovne, Komfurer, Døre, Forsatsvinduer o. l.

*Er Gulvbelægning el. lign. anbragt, maa dette ikke fjernes ved Fraflytning, men skal tilhøre Ejendommen.*

Udlejeren har Ret til med mindst 2 Ugers Varsel at lade føre Ledninger for Lys, Gas, Vand, Varme og Afløb — herunder ikke Affaldsskakter — gennem det lejede.

I Tilfælde af Installation af Varmeanlæg har Udlejeren Ret til at raade over de til Arbejdets Udførelse nødvendige Kælder- og Loftsrum, naar der anvises Lejeren andre til den fastsatte Brug anvendelige Rum. Andre Rum kan dog ikke kræves anvist, naar den forudsatte Anvendelse af Rummet maa anses for overflødiggjort ved Installationen.

Forandringer og Nyindretninger i Ejendommen eller det lejede, som ikke omfattes af de foranstaaende Bestemmelser, og som under Arbejdets Udførelse eller i Tiden derefter enten volder Lejeren væsentlig Ulempe eller forringer Brugsværdien af det lejede

eller vil medføre Lejeforhøjelse, kan ikke foretages, førend der er givet Lejeren Varsel med en saadan Frist, at han kan opsig Lejemaalet med det i dette gældende Opsigelsesvarsel og fraflytte det lejede, inden Arbejdet paabegyndes.

Udlejeren har Ret til at anbringe Lysreklamer paa Ejendommen.

6. **Centralvarme:** Saafremt der i Ejendommen findes Centralvarme, varmt Vand m. v., og der ikke svares en fast Afgift, bliver samtlige Udgifter, der medgaar til Driften af Anlægget, herunder Opvarmning af alle fælles Rum, Udgifter til Pasning af Fyret, Reparationer, som ikke har Fornyleskarakter, og Vandafgift, paalignet samtlige Lejere forholdsmæssigt. Fordelingen sker efter Varmeingeniørens Beregning paa Grundlag af Rumindholdet eller Varmemaalere, forsaavidt saadanne maatte være opsat. Udlejeren er paa Lejerens Forlangende pligtig til at fremlægge Regnskab for Omkostningerne og for deres Fordeling. Enhver Protest anses frafaldet af Lejeren, saafremt han ikke skriftlig er fremkommet hermed inden 8 Dage, efter at han er gjort bekendt med, hvilket Beløb han skal erlægge.

Endelig Opgørelse og Fordeling af Udgifterne foretages efter Varmesaisonens Slutning.

Udlejeren paatager sig intet Ansvar for forbigaaende Forstyrrelser i Varmeforsyningen, men har Pligt til snarest at afhjælpe Forstyrrelserne.

7. **Tørrerum, Vaskerum m. v.:** Lejeren har i Fællesskab med de øvrige Lejere efter Tur Ret til at benytte de for Lejerne fælles Indretninger, saasom Tørrerum, Vaskerum, Strygestue o. l. i Henhold til et af Udlejeren udarbejdet Reglement. Dette gælder dog ikke Lejere af Forretningslokaler uden Beboelse.

~~Lejeren besørger de til Etagen hørende Trapper og disses Vinduer samt Gaardhøstetter ugentlig rengjort efter Tur med de øvrige Lejere.~~

Enhver Udgift til Glasforsikring refunderes af Lejeren.

8. **Hus-Reglement:** Lejeren er pligtig at overholde det Kontrakten vedlagte Hus-Reglement med de Ændringer, som Udlejeren eventuelt senere maatte fastsætte, og er iøvrigt pligtig at iagttage, hvad der hører til god Husorden, og at efterkomme, hvad der i saa Henseende paabydes af Udlejeren eller hans Stedfortræder.

Lejeren er pligtig at refundere Udlejeren ethvert Tab, denne maatte lide, ved at Hus-Reglementet ikke bliver overholdt af Lejeren eller hans Husstand.

Husdyr maa ikke holdes uden Udlejerens skriftlige Samtykke.

9. **Udlejerens Adgang:** Udlejeren eller hans Stedfortræder har Ret til, naar Forholdene kræver det, at faa eller skaffe sig Adgang til det lejede. Naar det lejede skal fraflyttes, er Lejeren pligtig at give Adgang for lejesøgende hver Søndag Kl. 10—11 Formiddag og Kl. 5—7 Eftm. Adgangen skal ske under størst mulig Hensyntagen til Lejeren, og saafremt hverken Lejeren eller nogen til hans Husstand hørende eller hos ham ansat Person er til Stede i det lejede, kan Forevisning for Lejesøgende kun ske under Ledsagelse af Udlejeren eller dennes Stedfortræder. Er Lejeren eller hans Stedfortræder ikke til Stede de ovfr. angivne Tider, skal Nøglen til det lejede afleveres til Udlejeren eller hans Stedfortræder.
10. **Fremleje:** Lejeren maa ikke uden Udlejerens Samtykke overlade Brugen af det Lejede eller nogen Del deraf til andre end Medlemmer af sin Husstand. Lejeren har dog Ret til at laane eller leje en mindre Del af sin Beboelseslejlighed til sin eller sin Ægtefælles nærstaaende Slægtninge. Hvor en saadan Overladelse sker, hæfter Lejeren dog for de Forpligtelser, som han har paataget sig overfor Udlejeren. Lejeren skal straks give Udlejeren Meddelelse om Overladelsen.
11. **Erhvervs- og Forretningslokaler:** For disse gælder følgende Bestemmelser:

a. Lejere af Butikker eller Beværtningslokaler er, bortset fra midlertidig Lukning paa Grund af Opgørelse, retslig Registrering e. l. pligtige at holde Forretningen aaben og i forsvarlig daglig Drift.

b. Lejere af Butikker er berettigede til at anbringe Markise og sædvanlige Skilte — herunder dog ikke *Lysreklamer* — paa de til Butikken hørende udvendige Murflader, dog saaledes at rimelige, facademæssige Krav fra Udlejeren skal efterkommes. *Automater, Udhængsskabe, Varer e. l. maa ikke anbringes uden Ejerens skriftlige Samtykke.*

c. Hvidtning af Lokaler o. l. Foranstaltninger, der paabydes af Fabrikstilsyn eller andet offentligt Tilsyn med Lejerens Virksomhed, bekostes af Lejeren.

d. Fabriksvirksomhed og Haandværk maa ikke udøves i det lejede uden Udlejerens skriftlige Samtykke.

e. Hører der særlig Vandmaaler til det lejede, betales Vandforbruget og Maalerlejen af Lejeren.

f. Hvis et Lokale er udlejet til Forretning i en bestemt Branche, maa Udlejeren ikke uden særlig Aftale udleje eller selv benytte andre Lokaler i samme Ejendom (Matr. Nr.) til en tilsvarende Forretning. Er Lokalet udlejet til Specialforretning, udelukker det ikke Udlejerens Ret til Udlejning til Forretning af almindelig Karakter, selvom denne delvis fører samme Varer som Specialforretningen. Udlejning til Forretning af almindelig Karakter udelukker omvendt ikke Udlejning af andre Lokaler til Specialforretning.

g. Følgende Inventar tilhører Ejendommen:

12. **Misligholdelse m. v.:** Udlejeren kan, uanset at der ifølge Lov eller Aftale tilkommer Lejeren Uopsigelighed i en vis Tid, ophæve Lejemaalet i følgende Tilfælde:

- a) hvis Leje eller anden Pengeydelse ikke senest tredie Søndag efter Forfaldsdag er betalt til Udlejeren paa hans Bopæl eller det af ham anviste Sted eller er indbetalt til Postvæsenet;
- b) hvis Lejeren helt eller delvis skal erlægge Lejen ved at udføre Arbejde, og Lejeren ved Arbejdets Udførelse groft tilsidesætter sine Pligter eller iøvrigt udviser et særlig slet Forhold i Tjenesten;
- c) hvis det lejede benyttes til andet Brug end aftalt, og Lejeren ikke trods Udlejers Indsigelse bringer det utilladte Forhold til Ophør;
- d) hvis Lejeren udenfor de i nærværende Kontrakt hjemlede Tilfælde overlader Brugen af det lejede til en anden og trods Udlejers Indsigelse fortsætter dermed, eller Lejeren udnytter den ham ifølge nærværende Kontrakt hjemlede Ret til Fremlaan eller Fremleje paa en saadan Maade, at det medfører væsentlig Ulempe for Udlejeren eller Ejendommens Beboere, og han ikke uden Ophold efter Udlejers Paakrav bringer Fremlejeforholdet til Ophør;
- e) hvis Lejeren i de Tilfælde, hvor han er pligtig at give Udlejeren eller andre Adgang til det lejede, uden gyldig Aarsag modsætter sig dette;
- f) hvis Lejeren endelig fraflytter det lejede i Utide uden at have truffet fornøden Aftale med Udlejeren;
- g) hvis Lejeren vanrøgtter det lejede og ikke uden Ophold efter Udlejers Paakrav bringer det lejede i Stand;
- h) hvis Lejeren af en Butik eller Beværtning trods Udlejers Paamindelse ikke opfylder den ham paalagte Pligt til at holde Forretningen aaben og i forsvarlig daglig Drift og endelig,
- i) hvis Lejeren iøvrigt misligholder nogen ham ifølge Lejemaalet paahvilende Forpligtelse paa en saadan Maade, at hans Fjernelse er paakrævet.

Skønnes det Forhold, der lægges Lejeren til Last, at være af uvæsentlig Betydning, kan Udlejeren dog ikke uden Varsel ophæve Lejemaalet.

Ophæves Lejemaalet af nogen af de under a—i nævnte Grunde, er Lejeren pligtig straks at betale Leje og andet ifølge Lejemaalet ham paahvilende Vederlag for den Tid, til hvilken Lejemaalet kunde opsiges af ham til en almindelig Flyttedag og med almindeligt Varsel og at erstatte Udlejeren ethvert ham ved Misligholdelsen paaført Tab.

13. **Forhold til Leje-Loven:** Ved de med Kursiv trykte Bestemmelser i nærværende Kontrakt er der tillagt Lejeren mindre vidtgaaende Rettigheder eller paalagt ham mere vidtgaaende Forpligtelser end i Loven angivet.
14. **Kaution:** Forsaavidt der er stillet Kaution for Lejekontrakten, kan Kautionen kun opsiges med mindst 1 Maanedes længere Varsel end den Lejeren tilkommende Opsigelsesfrist og mindst med det Udlejeren i Kontrakten tilkommende Opsigelsesvarsel. Kautionen bortfalder ikke, selv om der indrømmes Henstand med forfalden Leje eller andre Ydelser. Forsaavidt Lejeren er gift, hæfter Lejers Ægtefælle som Selvskyldnerkautionist for Lejers Betaling, hvorfor Kontrakten ogsaa skal underskrives af Ægtefællen.
15. **Tinglysning:** Tinglysning af denne Kontrakt — i de Tilfælde, hvor saadan Tinglysning ifølge Tinglysningsloven kan ske af Hensyn til Beskyttelse overfor Trediemand — kan kun foretages med Udlejers skriftlige Tilladelse, og Tinglysning skal være uden Præjudice for fremtidige Pantehæftelser i Ejendommen.
16. **Stempling:** Af Hensyn til Stemplingen ansættes de Ydelser, som Lejeren skal udrede udenfor Lejen, til Kr. \_\_\_\_\_,  
Stemplet til Kontrakten betales af Lejeren.  
Det stemplede Eksemplar af Kontrakten forbliver i Udlejers Værg, medens Lejeren erholder en bekræftet Genpart.

København den 31. Juli 1938

Som Ejer:

*Frau. Gerda. Halling*  
*Vind. S. P. Nielsen*

Som Lejer:

*M. Scherling*

Som Selvskyldnerkautionist:

Genpartens Rigtighed bekræfter:

Eftertryk forbydes.

OTTO B. WROBLEWSKI  
Nytov 19, København K.  
Telefoner 6693 og 6694.  
Forlag af Juridiske Blanketter.

Standard Huslejekontraktens  
**HUS-REGLEMENT.**

- Affaldsskakt.** Findes der i Ejendommen Affaldsskakt, maa der til denne kun benyttes dertil egnede Poser, der skal være forsvarligt lukkede, saaledes at Skakten ikke bliver forurennet.
- Auktion.** Auktion maa ikke afholdes i Ejendommen.
- Badeværelse.** Saafremt der findes Badeværelse i Lejligheden, maa Badekarret kun benyttes til Badning. Af Hensyn til Natteroen i Ejendommen, maa Vandhanerne bortset fra Hanerne i Haandvaske ikke benyttes mellem Kl. 11 Aften og 6 Morgen.
- Bankning.** Møbel- og Tæppebankning samt Udluftning af Sengeklæder og lign. maa kun finde Sted paa de af Udlejeren anviste Steder og Tider. *til Kl 10. Fm*
- Brændsel.** Brænde maa kun hugges paa Blok i Brændselsrummet og kun i Tiden mellem Kl. 7 Morgen og 9 Eftm. Brændsel maa kun opbevares paa det af Udlejeren anviste Sted og maa kun op- eller nedbæres ad Køkkentrappen.
- Børn.** Børn maa ikke lege eller støje paa Trapperne eller Gangene, og Lejeren skal drage Omsorg for, at de hos ham boende eller i Besøg værende Børn ikke ved støjende Adfærd er til unødigt Gene for de øvrige Beboere.
- Cykler, Barnevogne og lign.** Cykler, Barne- og Legevogne eller lign. maa ikke hensættes paa Ejendommens Trapper, Reposer, Gange, Gaard eller Port.
- Fyrværkeri.** Fyrværkerisager maa ikke antændes noget Sted i Ejendommen eller til denne hørende Plads, Gaard eller Udhuse.
- Hovedtrappen.** Hovedtrappen maa ikke befærdes med Træfodtøj. Handel og Opbæring af Varer maa ikke foregaa ad Hovedtrappen.
- Musiceren.** Musiceren i Erhvervsøjemed maa kun finde Sted med Udlejers skriftlige Samtykke; anden Musiceren samt støjende Underholdning, som f. Eks. Grammofon, Højtaler el. lign. maa kun udøves, saaledes at det ikke er til væsentlig Gene for de øvrige Beboere.
- Støj.** Symaskiner og lign., der gør Støj, skal anbringes paa Tæpper eller andet Underlag, der dæmper Lyden mest muligt.
- Tøjtørring.** Tøj maa kun tørres paa de af Udlejeren anviste Pladser og Rum, og Tøjtørring maa ikke finde Sted fra Vinduer eller Trapper. Tøj, som ophænges i Tørrerum, maa ikke dryppe paa Gulvet.
- Vaskerum.** Vaskerumsdøren skal holdes lukket. Vaskerummet maa efter endt Afbenyttelse gøres ryddeligt og rent og Vaskekedlen renses. Vaskerumsnøglen afleveres sidste Dag Kl. 6.
- Vinduer.** I Regn-, Sne-, Frost- og Stormvejr skal alle Vinduer i Lofts- og Kælderrum holdes lukkede.
- W. C.-Regler.** Findes der i Ejendommen W. C., skal det i W. C.-Rummet ophængte W. C.-Reglement nøje overholdes, særlig maa kun Klosetpapier benyttes, og intet, der kan tilstoppe Afløbet, maa kastes i Klosetskaalen. Dersom Cisternen bliver utæt, skal dette straks anmeldes til Udlejeren eller hans Stedfortræder. I Frostvejr skal Vinduet holdes lukket.

Lejerens Navn: *M. Scherling*

Ejendommen: *By. Carlsbergvej 16.*

Etage: *4. sal hh.*

Dato: *31. Juli*

Eftertryk forbydes.